

楼市郑州

琥珀闪耀北区
名城璀璨开盘

9月8日,位于花园路与国基路交汇处的琥珀名城二期项目璀璨开盘。据悉,该项目当天销售率达到80%,开盘热销260套。考究而后珍藏的造园理念在市场中得到了充分的肯定。

在激昂的音乐声中,天伦集团董事长张瀛涛与到来的嘉宾一同上台为开盘活动剪彩,现场炮声轰鸣,彩带飘舞,镁光灯闪,共同记录下了这一时刻。此次开盘,天伦集团不仅准备了精彩的节目表演,还准备了格力空调、迷你洗衣机等一批丰厚的奖品。十八铜人少林功夫表演,王希玲老师的《风流才子唐伯虎》更是赢得了大家阵阵掌声。

据了解,琥珀名城东临即将打通的城市财富大道经三路,西距城市脊梁花园路仅300米,尊居未来中央生活区核心腹地,臻选最合适的生活环境。二期有9栋多层、1栋小高层、1栋高层和3栋叠拼别墅组成,主力户型面积在70-253平方米之间。由四个单元组成,从而保证每一户都可以通风采光。 **黄晓娟**

楼市热点

出租房的“五不租”
乐了租房者

北京市关于出租房屋“五不租”的具体规定

- 1.无合法有效证件的人员不租;
- 2.从事非法经营活动的人员不租;
- 3.从事非法宗教活动的人员不租;
- 4.所租房屋用于非法生产、储存、经营易燃、易爆等危险违禁物品的人员不租;
- 5.违背生活作息规律,利用所租房屋进行违法犯罪活动的可疑人员不租。

近日,记者获悉,北京从9月6日起按照“五不租”的条件检查全市出租房,对不负责的出租房主将依法进行处罚。针对此情况,记者采访了我市部分都市村住的房东、房屋中介以及租房者,请他们谈了各自的看法。

小岗刘的房东刘先生告诉记者,他们家的楼房共4层,住了近30人,租房者的年龄、职务都不同,租房人员只要提供身份证复印件就可以了。“‘五不租’的规定虽然好,但我们执行起来很麻烦,如果房东有这么多要求,租房者一定会转身就走。”随后,记者采访了在于碧租房住的赵女士,她说:“这段时间我正在找房准备搬走,实在无法忍受深夜的吵闹,房东也无法解决。我希望‘五不租’这些类似的规定在咱们这里尽快出台,这样才能保障租房者的安全。”

在几家房屋中介,记者发现这些中介对租房者并没有太多要求,不管是什么人,只要打个电话就可以成交,他们并不询问租房者的其它情况。当记者问起“五不租”这个规定他们是否能接受时,一位房屋中介的负责人表示:“如果有此规定,我们当然也会按其执行,这样既能确保租房者的安全,也规范租房市场。”

对于房东和房屋中介的说法,更多的租房者表示,“如果房东和中介按‘五不租’的规定执行,那我们更愿意找这样的房东和中介,他们因此会得到大家的认可。” **晓娟**

楼市咨询

母亲婚前房产继父有权继承吗?

邱先生问:我父母于2000年离异,我随母亲生活,母亲有3套房子,其中一套与我联名。后来,母亲再嫁,房子是在结婚前买的,男方没有花一分钱,母亲也没办婚前财产公证。婚后,继父写过一张纸条内容是关于财产的,大致说如果离异,房产归母亲和我,他不占有。最近母亲身体不太好,据我了解,继父还有一个已经成年的儿子在外地,但多年来很少与他联系,也没有尽赡养的义务。

我想请问,我是否为房产的唯一继承人?根据继父约定的意愿,房产归我与母亲,最终归我,他儿子是否享有继承权?我要办什么手续才能让房产都由我为我继承?

答:如果邱先生的母亲去世,他母亲所有的三套房将会作为遗产来由继承人继承。如果没有其他的直系亲属,则邱先生和他继父都为法定继承人。邱先生继父的儿子没有与他们一起共同生活,不是邱先生母亲的遗产法定继承人,因此无权继承房产。

如果邱先生希望所有的房产都由其本人继承,那么,建议邱先生的母亲可以通过立遗嘱的方式确定,在遗嘱中约定将其财产全部由邱先生继承。根据邱先生所述的情况,如果三套房都是他母亲再婚前买的,就不属于夫妻共有财产的范围,邱先生母亲有权在遗嘱中确定上述遗产由谁来继承。遗嘱可以进行公证或者律师见证。 **姚卓文**

置业提醒

二手房交易“阴阳合同”风险多

崔小姐欲通过中介购买一处二手房,在基本谈妥价格后,她和卖主却对交易中的上万元税费负担问题难以达成一致,最后中介建议双方在合同上降低房屋总价,将一部分价款以“装修费”的名义另行约定,以达到减少税负目的,崔小姐同意了。

另据笔者了解,近一两年来,为抑制炒房,国家在二手房交易中收取的税费节节攀高,作为对策,利用签订“阴阳合同”来逃税避税的做法非常普遍。业内人士介绍,在二手房交易中,签订“阴阳合同”的占到半数以上。这些合同主要是在交易价格上做文章,常用的名目有“装修补偿费”、“户口迁移费”、“搬迁费”等。另外,签订“假赠与、真交易”合同的也比较多。

对此,专家提醒,“阴阳合同”有逃税嫌疑,与现行法律法规相抵触,因而不受法律保护,如果双方中任何一方出现反悔,都可能引发纠纷。而且逃税行为一旦被举报或查出,买卖双方都将受到处罚。 **红丽**

关注“城中村改造”专题

城中村改造 在实践中求真知

本报记者 黄晓娟



城中村,顾名思义城市中的村庄。要使城市变成一副完美的画卷,必须把“村”变成“城”,这个过程是漫长而艰辛的,要想在这场造城运动中获胜,需要住在这个城市中的每位公民集思广益,群策群力,调动各方面的积极性。这样才会有结果,才能使“村”蜕变成“城”,实现完美的结合。

很长一段时间,城中村是外来人口赖以栖身的地方。由于流动人口密集,管理上就出现了难题。据调查,全国各大城市都存在“城中村”问题,问题症结的背后主要有四大成因,长城房屋开发集团的申仕禄董事长总结说:“经济原因:一些城中村的居民没有地,靠房租生活,因此他们在原有楼层的基础上加建;体制原因:城中村没有自己的物业,加上外来人口密集,管理难度加大,问题就会出现;农民工进城潮;大量外来务工人员和刚参加工作的上班族需要廉价房,而‘城中村’房租租金低也为外来者提供了很多方便,流动人口密集自然也就没有规范;安全隐患多:建筑密度大,容积率,防灾救护能力弱。”

改造的必然

随着我市城市化进程的不断加快和城市品位的提升,以及城市功能的不断完善,城中村的无序管理引发了众多问题。曾经,城中村以便宜的出租价格、便利的区域和交通优势,成为外来工作者租房首选的目标。中原区区长王贵欣说:“城中村改造是郑州市经济发展、文明建设的要求,也是村民新生活的需要,城中村改造有利于合理利用城市土地资源,有利于改善人民群众的生活环境,提高城市整体形象,更符合市政府打造‘四城联创’的要求。政府将全力支持,使城中村改造工作迈出更加铿锵有力的步伐。”2004年市政府提出创建“园林城市、卫生城市、环保城市、文明城市”并要求加快城市化的进程,加快“四城联创”腹地建设的速度,把我市建成真正区域化龙头城市、中部六省龙头城市,城中村改造势在必行。

城中村新容

在政府的大力支持下,目前,城中村改造进展顺利并初见成效。金水区的西史赵村蜕变成了新城普罗旺世,整个项目从规划到建设的过程,让人叹为观止;西关虎屯最高的一栋居民楼被整体爆破,标志着郑州市城中村改造向前迈出了关键性的一步,郑州市城区升级改造正式启动,在西关虎屯旧址上矗立着郑州国贸中心,它集高档居住、高级智能办公、主题商业街区为一体的,成为中国第一家导入“第四代商业模式”的全业态复合建筑。改造后的燕庄换名为“郑州曼哈顿广场”,开发商为福建中天房地产开发有限公司,工程占地面积291亩,项目投资将达30亿元,计划用3年时间建成30余幢30层以上的商务楼,而金水路一带改建后,也将形成以



资料图片

“风”、“水”为主题的城市景观。二七区的长城翰林世家为焦家门的后身,共有30层居民大楼,目前已傲然挺立,别致的建筑风格,园林式的社区环境,整齐划一的布局,使城中村旧貌换新颜;中原区岗坡村现已成为“阳光新城”,是由长城开发有限公司倾力打造。现在已是高楼林立,设施齐全、景色优美的社区即将呈现。

“金水区的西史赵村、燕庄村、关虎屯村;中原区的岗坡村、三官庙村;二七区高楼林立的焦家门村,新建成的商业大厦商业街等城中村改造项目,美容了城市,规范了管理,安排就业,拉动经济发展,增加我市税收,这是一个质的飞跃。”申仕禄笑谈。

改造的成功

阳光新干线是中原区城中村改造的范本,申仕禄对于城中村的改造有着很丰富的经验。“我十分看好城中村的改造前景,公司的下一个项目依然是城中村改造。”在城中村改造中出现的诸多麻烦、纠纷,让很多开发商望而却步,可申仕禄作为长城房屋开发集团的掌门人,从一把瓦刀出身,打拼下上亿元的资产,可谓深谙房地产市场运作之道。公司除了岗坡村的城中村改造工程以外,同时在二七区也有城中村改造项目。这些成功的杰作与他一步一个脚印、埋头做事的工作作风密不可分。

对于城中村改造,申仕禄有自己的见解。“城中村改造,要做到三个满意。一是政府满意,二是村民满意,三是开发商满意。只有这三方面都做到了,才算改造成功。”城中村改造后,不仅改变了城市居民的居住环境,增强了城市的对外形象,社会治安也会有所改观。而最重要的一点,将直接增加国家的税收收入。

对于如何保证城中村改造的顺利进行,如何避免在改造中再次浪费,申仕禄提出了建议。近年来由于无规范性使用材料,全国各地建筑材料厂家,生产的塑料薄膜加层由于墙体和外粉刷层中间塑料薄膜柔软不坚,导致外贴砖,从高层脱落。且使用外墙涂料价格不比外贴砖低,极易褪色,外墙面的装饰直接影响城市风貌。根据建设部推广使用外墙保温技术的要求,使用外墙保温砂浆不但保证了室内温度,同时对城市的环境也起到了美化作用。对于城中村改造二次供水、供气、供暖、供电的问题,申仕禄也有自己的看法。根据目前城中村改造实施办法,对已交纳过供电贴助、供水资源开发费、天然气初装费和暖气集资费的村民在城中村改造中,原使用的水表、电表、气表,在新安置的房屋中可继续使用,避免村民二次缴纳费用。对重新安置房屋村民的套数,可以按《进一步规范城中村改造的若干规定》(郑政文〔2007〕103号文件)减半征收费用,对开发商在城中村改造中按市政府103文件中1:2房屋面积内的供水、供电、供气、供暖所交纳的费用减半征收。

对岗坡村的成功改造,记者采访了中原区城中村改造的负责人,她说:“城中村改造是项伟大的造城运动,拆迁建设具有相当大的难度和时间跨度。在这场运动中,我们一直摸着石头过河,不断总结经验教训,不断的完善改造方案,最终达到村民、开发商、政府三满意。维护集体经济和村民的合法权益,提升村民的生活质量,是我们城中村改造的关键所在。”

楼市关注

“80后购房潮”渐涨

专家建议买房量力而行

本报记者 黄晓娟 张子静 杨尚



“我要一所大房子,有很大的落地窗户。”孙燕姿的《完美一天》唱出了80后的憧憬。虽然目前市场上仍以大户型为主,主要购房人仍是有些积蓄的“精英”和“成功人士”,但随着小户型项目越来越多以及家庭理财观念的改变,迅速成长中的“80后”正快速涌进楼市,成为楼市消费中不可忽视的一股新生力量,专家建议在80后购房者的背后理性,切勿攀比。

80后渐成买房主力军

据市区某楼盘的一项统计,80后已成为住房消费的新动力,25-30岁这个年龄段购房者占了六成比例。普通住宅购买对象趋于年轻化已经非常明显。

“房子迟早是要买的,与其花几百元的房租帮房东供房子,还不如供自己的房子。有了自己的房子,才能在这个城市更好的发展。”毕业两年的小郝现在还是租房一族,不过他最近已经加入了购房大军。小郝现在在一家私企工作,年收入3万元左右,房贷的月供自己也能够承受,他打算拿出自己的2万元存款,再向父母借点钱,购买一套60平方米左右的房子。

上世纪80年代初出生的人现在已到了适婚的年龄,有了一定积蓄的他们成了楼市首次置业的主力军。80后们大多是独生子女,而刚刚踏入社会的他们并不具备独立买房的经济实力,但他们的父母为了子女有一个稳定的生活环境,还是愿意花费多年的积蓄为他们购置住房。目前,已购房的80后人群中,大多是父母支付了大部分的房款,至少也支付了首付,由80后们每月还贷。

业内人士认为,年轻置业者需求强劲将是我市楼市不容忽视的部分,结婚购房虽然受传统观念影响,但寻找城市归属感和内心的安定也直接影响着购房者的心态。

莫让房子压垮青春

对大多数的80后而言,买房仍然是一个奢望。现在的房价更是让工薪族“望房生畏”。几十万的房价,再加上几万元的家具、电器和装修都是不小数目。购房的年轻夫妻收入的50%要付按揭,30%用于生活基本开

支。这样算下来,每个月两人可供支配更少了。这些80后们渐渐不敢娱乐、旅游,更没有时间享受生活。

面对现今的房价,有些年轻人害怕日后更买不起房,而加入到买房行列之中的想法是不对的。在此河南省住宅产业商会的赵进京秘书长想给年轻人几点建议:“首先,80后的人群正处在创业时期,应该把资金投入到自己的事业上,发展事业相对于买房而言是更重要的。其次要改变观念,有了房子并不等于有了一切,不能只看到买房的好处,也应该看到买房之后存在的问题。年轻人要改变观念,初期以租为主,等到事业有成,也有一定的积蓄后再买房,这样相对压力会小点。”他认为,买房是在消费,投入自身教育才是最大的投资。

“当然也不排除一部分年轻人,他们需要购房结婚,所以开发商的目标定位应与其很好的结合起来,根据当前的消费群体,按市场的规律,可专为80后这代人身定做既实惠又现代的楼盘,但这类房不必太多,它只用来过渡,必须做好,做精致,符合年轻的心。”赵进京笑着说道。

买房应量力而行

作为一股新兴的购房力量,80后购房的浪潮汹涌而来。年轻一代面对这一种大潮,是要积极地参与还是冷静地观望?记者走访了几位房地产资深从业者,他们认为,年轻人购房,一定要在了解自己的需求的情况下,根据自己的能力去买房,形成梯度消费。

80后买房要量力而为,不要过度透支自己的财力。六合之家策划部经理秦伟建议:“对于80后的年轻人而言,可以考虑先买一套适合自己、且采光好的小户



资料图片

型,一定要买证件齐全的房子,或者交通便利、升值空间大的二手房也不错,但买的时候一定要注意房子的使用年限,水、电、气、供暖是否有拖欠等,这些问题不容忽视。”

梯度消费是地产专家们比较提倡的一种住房消费模式,不要贪大求全。因为80后的成长性还非常强,其中相当一部分今后都会二次甚至多次置业,所以没必要在第一置业的时候就给自己太大的压力。对此,华城国际的营销总监陈士平认为:“要理性的去看待自己的购房能力,刚刚踏入社会就去买高档公寓是不现实的,购房的地理位置应尽量选择在有潜力的、政府重点投资开发的区域,这些区域无论交通还是生活配套都会有保证,现在价格也不会高,升值潜力也较大。另外,条件有限的年轻人,可以考虑买小户型作为过渡,选过渡房也不可忽视,最好选择地段好、升值空间大和品牌开发商的房,一旦换大房子了,也可以很快转手卖出去。”

在采访中记者注意到,开发商和专家们都建议80后在购房时不宜大喜,应抛弃一步到位的思想,根据自身所能承受的范围,做出合理的决策。在选择按揭方式时,不要过分要求年限短,或急着想尽快还清贷款,而过分压缩日常生活开支,降低原本应该保持的生活质量,可适当延长还款年限来减轻生活压力。也不要因为结婚又没有钱买房而随便选一套便宜的。再有,买房毕竟是牵涉到几十万资金的大事情,80后最好在购买前对自己的财务状况和房屋的情况有个清楚的了解,做到理性、合理地购房。