

楼市郑州

解读廉租房新政

廉租房新政：
润物细无声



近日，建设部等九部委联合发布《廉租住房保障办法》，对廉租房制度建设中群众和地方政府普遍关心的问题作出了明确规定。郑州市也积极响应并实施了这一政策。

《办法》规定：

经适房、商品房项目中要配建廉租房

办法称，新建廉租房主要在经济适用房、普通商品房项目中配建建设，单套的建筑面积控制在50平方米以内。并要求土地出让净收益用于廉租房保障资金的比例不低于10%。

政策落地：

郑州借助城中村改造推进廉租房建设

据市房管局有关负责人介绍，我市目前将借助城中村改造大力推进廉租房、周转住房建设，力争到2008年底，符合条件、申请廉租房的城市低收入家庭达到应保尽保，保障户数由目前的2003户扩大到1万~1.5万户。廉租房配建比例由5%~8%提高到20%，到2010年底前政府投资建设廉租房27.5万平方米以上，使符合廉租房保障条件的家庭中，居住在政府提供房源的比例不低于50%。

政策实施：

郑州城中村改造首次“联姻”廉租房

郑州廉租房的建设，将首次与城中村改造“联姻”。二七区小李庄成了“第一个吃螃蟹”的村庄，记者从郑州市国土资源局土地交易中心获悉，二七区小李庄已经开始挂牌出让，小李庄位于淮河路南、航海路北、淮南街东、新甫西街西，共254191.9平方米，约合381.29亩。

按照要求，小李庄必须有49725平方米的土地用于廉租房建设。

《办法》规定：

廉租房单套建筑面积规定控制在50平方米以内，并根据城市低收入住房困难家

庭的居住需要，合理确定套型结构。

政策落地：

市房管局有关负责人告诉记者，去年我市已有廉租房小区开工建设了。今后再建廉租房，会按照家庭人口数作为面积大小的标准。初步考虑一代人住“一厅室”，两代人住“两厅室”，三代人住“三厅室”，但面积都不会超过60平方米。今后，我市廉租房将以两居室为主，面积50平方米，适当配套一部分三居室。

政策实施：

按照要求，“中标”小李庄城中村改造的开发商，必须提供套型建筑面积在60平方米以下简装廉租房，比例不能低于配套商品住房建筑总面积的5%，即49725平方米。这部分住房交付使用后五年内，不得进入市场销售。

小李庄村集体也必须提供套型建筑面积在60平方米以下的简装廉租房，比例不能低于村集体经济适用房总建筑面积的5%，即2343平方米。这部分住房，交付使用后十年内，不得进入市场销售。并按照每月5元的租金标准，出租给辖区政府，作为过渡性廉租房房源，给住房困难户居住。

《办法》规定：

廉租房保障方式实行货币补贴和实物配租相结合。实施廉租房保障，主要通过发放租赁补贴，增加城市低收入住房困难家庭承租住房的能力。

政策落地：

据房管局负责人介绍，目前我市的廉租房也采用了这两种补贴办法，但以货币补贴为主。申请获得批准的家庭，每人每月可以获得60元补助。“双困”家庭按每人每月60元发放租赁住房补贴；当补贴人数为1人时按每人每月90元发放租赁住房补贴；先进个人

家庭按每人每月75元发放租赁住房补贴，当补贴人数为1人时按每人每月113元发放租赁住房补贴。

政策实施：

截至目前，全市已累计有2574户低收入家庭纳入廉租房保障范围，从2001年到2007年，全市累计发放廉租房租赁住房补贴6347167.89元，购买廉租房支出3364742.65元，共计9711910.54元，符合条件提出申请的“双困”家庭实现了应保尽保。

廉租房建设途径待寻找

当下，加快廉租房建设无疑是解决老百姓住房难的一个重要途径。但是如何将这项惠民政策落实到位，让老百姓看得见、摸得着、享受得起，这还要看社会各界的努力。如今的市中心高楼耸立，土地开发率几乎为零，如何更好地完成建设部要求的廉租房建设任务？有关专家对此提出建议，首先要依法收回闲置的开发用地，用于廉租房建设。在目前用地比较紧张的情况下，一些有经济实力的开发商，纷纷把开发用地“闲置”起来，面对这种状况，各级政府及执法部门，应当采取切实有效的措施，加大检查力度。凡是开发用地拿到手后，在规定时间内没有开发的，政府应当依法收回，用于廉租房建设，以增加廉租房的供应量。

其次是低价收购空置房，增加廉租房供应。老百姓买不到价格合适的住房，市场上却存在着大量的空置房，这是目前我国房地产市场的基本现状。按照空置时间长短，依法实施政府收购，所收购的空置房，一部分可用作经济适用房销售，另一部分则用于廉租房。

再次政府可以通过收储的方式，储存廉租房。上海市使用20亿元公积金收益资金收储廉租房源工作已经启动，今年年底前将完成50万平方米廉租房源的收储工作。最后是加大政府投入，建设廉租房。廉租房建设如果没有地方政府的支持，最终难以落实到位。因此，各级财政应当从现在起，按照公共财政的要求，建立住房保障预算，财政每年在预算内安排相应资金，用于廉租房建设。资金的来源，可以从各级政府的土地出让金中安排。

黄晓娟

到上街奥莱 淘世界名牌

继世纪联华、金博大、丹尼斯等购物广场之后，2007年郑州商业市场中悄悄崛起了一种新的商业模式——奥特莱斯。上街亚星奥特莱斯购物广场位于上街城区繁华中心——中心路与登封路交会处，是上街首创的世界名品购物中心。

2007年，亚星集团投入近两亿资金，在中原引进首家奥特莱斯商业模式，同步开发了郑州亚星奥特莱斯购物广场、上街亚星奥特莱斯购物广场两个商业街区。

亚星集团发展20年来，旗下拥有河南亚星房地产开发有限公司、河南盛世物业管理有限公司、郑州建筑安装工程、河南亚星商业房地产营销管理有限公司，实现了集开发、建筑、物业管理、商业运营为一体的全地产开发体系。

亚星奥特莱斯购物广场内含流行百货店、女人世界、名品服饰街、欧陆风情街，涵盖品牌男女装、品牌男女鞋、男女皮具、运动休闲、童装童玩、床品家居、男士商务休闲装等业种，聚集GUCCI、CHANEL、登喜路、纪梵希、Lee、Boss、Bally、温莎、阿玛尼等众多国际知名品牌，与其他国内知名品牌有效组合，构成了服务10万上街及周边城镇中高端消费群体的“一站式”大型购物中心。女人大世界、休闲区、淑女精品店、国际名品折扣中心组成了亚星奥莱的特色流行亮点。

奥特莱斯的特点决定了它的市场潜力，奥莱带来的虽然都是品牌商品，但它是品牌折扣，价位适中，尤其符合上街大众的消费需求及消费能力，加之随着城区的发展壮大，很可能会诞生一个大型的、知名的、相当于郑州的二七商圈一样的购物中心。

闫静 刘文旭

“非常男女”品质缔造气质

丰庆路的“非常男女”优雅问世，标榜格调生活，独树一帜。讲究高贵的精神气质和典雅的审美情趣，讲究品质的出类拔萃、气质的卓尔不群。

“非常男女”是郑州明天实业有限公司开发的明天花园3期工程，有两栋高层和一栋小高层，共1200余户，户型为30~80平方米的一房和两房，总建筑面积约8万平方米，小区交通便利，区域配套繁华。户型简约，格局灵巧，是为都市精英阶层精雕细琢、量身打造的人居精品。

其中，一批房源已于7月7日开盘，因为成熟的社区配套、优越的地理位置和较高的性价比，备受市场追捧，供不应求。二批房源也于8月16日开始公开接受VIP认筹，目前，排号正火爆进行中。

作为专门为青年格调族设计的小户型，“非常男女”在细节上仔细的考量，在反反复复的修改中将产品升华。除了出色的产品本身之外，非常男女的区域优势，也成为众多年轻人青睐她的重要因素。东风路和丰庆路两条城市主干道紧邻非常男女，多条公交线路环绕，将极大方便日后的快速出行。毗邻百亩绿荫广场也成为该项目的一大卖点。越来越多的购房者，在注重产品自身品质的同时，也更加注重社区周边配套，绿色和健康生活，成为购房者的优先选择。另外，在本区域内，思达·大平人家、建业·森林半岛等大盘已日趋成熟，娱乐、休闲、购物等设施完善，周围高校及中小学林立，文化底蕴丰厚，中心城区大生活圈层优势已经凸显。

开发商郑州明天实业有限公司是一家有7年房地产开发经验的公司，成功开发了蓝堡、明天花园水晶之恋等名盘。此次开发的“非常男女”可谓水晶之恋的升级版，其准确的市场定位，深受年轻一族的喜爱。

张子静 文旭

楼市法律

交了定金未签房屋买卖合同
定金要双倍返还吗

事件回放：

陈某与某房产公司于2006年8月20日签订了房屋预售协议，约定房产商将一套建筑面积为136平方米的房屋以32万元的价格出售给陈某。为了确保房屋买卖合同的订立与履行，陈某当即付给该房产公司4万元定金，并约定七日内双方签订书面购房合同。房产公司收受定金后并未与陈某签订书面合同，反而于2006年9月15日将该房屋卖给赵某。陈某要求房产公司履约遭到拒绝，遂向法院起诉，要求房产公司双倍返还定金8万元。

律师解答：

本案围绕陈某预先交付4万元定金的性质以及是否应该双倍返还产生多种争论。

河南国基律师事务所律师认为，房产公司应该双倍返还陈某定金。所谓定金，是指合同当事人为了确保合同的履行，依据法律和合同的规定，由一方按照合同标的额的一定比例预先给付对方的金钱。我国《担保法》第89条规定：“当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。”这里的“双倍返还定金”即为合同法上所称的“定金罚则”。

根据给付目的和效力的不同，定金分为约定定金、立约定金、成约定金、违约定金和解约定金。立约定金，是指为保证正式订立合同而交付的定金。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第115条规定：“当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的，给付定金的一方拒绝订立主合同的，无权要求返还定金；收受定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。”该司法解释明确了当事人可依意思自治设立立约定金，担保当事人未来的正式缔约行为。如果当事人违背承诺，拒绝订立正式合同，则适用定金罚则。

本案中，陈某为保证未来能够正式缔约，交付房产商4万元定金。很明显，这4万元定金应为立约定金。被告收受定金后，应当按照约定与原告签订正式的书面合同，但房产商明确拒绝签订，由此可以认定房产商构成缔约违约。根据《解释》第115条规定，房产商应当双倍返还定金。

文旭

楼市瞭望



●研究显示：
开发商全国囤地约10亿平方米

“欣欣向荣”的房地产市场遭遇“盛世危言”。据估测，到2007年底，房地产开发商囤地约10亿平方米，同时，银行体系每向房地产行业注入4元资金，就约有1元被沉淀在土地上。

日前，北京师范大学金融研究中心撰写《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》中估测，到2007年底，开发商通过规范渠道的囤地规模约为8亿平方米，规范和非规范囤地约为10亿平方米。

楼市现场

“西雅图花园”开工日：火树银花不夜天

11月29日晚，郑州高新技术产业开发区沟赵办事处东史马村的夜晚格外耀眼，东史马村城中村改造一期工程即“西雅图花园”开工庆典焰火晚会在这里隆重举行。当天上午10点，工地现场举行了盛大的奠基仪式，高新区管委会相关领导、河南省明瑞置业有限公司总经理王献军出席了庆典仪式。

记者了解到，东史马村的搬迁开发预示着高新区大学城居住区建设正式全面启动，它的建成将有力地改变中原硅谷“重产业轻人居”的格局，为该区产业经济的飞速发展提供与之和谐的生活配套。

据运营商河南省明瑞置业有限公司总经理王献军介绍，“西雅图”作为高新区城中村改造的样板工程，完全按照统一规划、统一开发的思路严格进行，项目改造不仅承担着提高高新区人民居住环境和生活品质的历史责任，同时明瑞置业作为一家具有前瞻性眼光和富有社会责任感的地产开发商，也有义务为每一个积极上进、渴望进取的社会新锐

提供成为省会公民的机会。

●国家统计局报告建议：
取消囤地企业购地资格

国家统计局最新的一份研究报告显示，今年房地产开发投资增速呈现明显的反弹势头，当前增速已接近2003年宏观调控前的增长水平，房地产行业已经接近趋热区间的临界点，应警惕房地产开发

投资增长由过快趋向过热。

国家统计局表示，应该采取包括完善住房保障、金融、土地等一系列措施，加强对房地产市场的调控，防止房地产开发投资过热。报告还建议，为从源头上防止开发商土地的炒卖和囤积，建议改进土地使用权“招拍挂”出让制度，对不具备开发能力和土地储备超出开发周期的企业，取消其参与竞标的资格。

建议改革目前土地出让金的收取办法，由一次性交清改为逐年征收土地财产税。

报综



一种不同以往的国际化多元生活方式，对于高新区而言，这是一次住宅的变革，一次生活的革命，更是西雅图生活哲学在中原的一次伟大实践。

文旭