

本报讯 (记者 尹占清)备受关注的2007郑州地产年会暨郑州日报答谢会经过紧张而有序的筹备,将于1月22日在郑州长城饭店隆重举行。届时,省市领导、特邀嘉宾及郑州主流地产企业代表将齐聚一堂,共襄盛举,共同回顾2007年,携手展望2008年。

据了解,本届年会将特别举行《2008和谐地产责任宣言》共签仪式。此举旨在为规范郑州房地产市场秩序,促进其健康、有序发展,积极营造和谐共建、诚信经营的良好氛围。

另悉,经过数易其稿的郑州地产年会会标,在久经期待中,终于揭开神秘面纱(如图所示)。整个会标以蓝灰色为主色,呈圆形。它较为规则的造型设计理念,鲜明寓意出郑州地产年会的高端、权威、公益三大亮点。



中原楼市保障性住房系列报道——

新年伊始,对于大多数人来说“居有定所”是最大的希望和梦想。去年,全国各地都在大规模的建经适房、廉租房、两限房,目的就是让中低收入者实现安居梦,让社会和谐发展。何为保障性住房、申请时应具备哪些条件、它们的大量上市对房地产市场将会带来什么样的影响?

保障性住房政策及背景——

2007年3月5日,十届全国人大五次会议要求,房地产业应重点面向广大群众建设普通商品住房。政府要特别关心和帮助解决低收入家庭住房问题。加大财税等政策支持,建立健全廉租房制度。改进和规范经济适用房制度。

这段话被业界认为是2007年房地产调控的总体思路,也是政府真正承担起住房保障责任的信号。

2007年8月1日,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》出台。这个被称为“24号文”的文件,首次明确提出把解决低收入家庭住房困难工作纳入政府公共服务职能。其中指出,要加快建立健全以廉租房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

紧接着,国土资源部、财政部分别于2007年9月、11月发布文件,从土地供应和资金来源上对保障性住房作出明确规定。其中,廉租房、经济适用房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的,其年度供应总量不得低于住宅供应总量的70%。

随后,2007年11月27日、30日,国家相关部委相继发布《廉租房住房保障办法》、《经济适用房管理办法》,明确廉租房的保障对象为“城市低收入住房困难家庭”,实行货币补贴和实物配租相结合。经济适用房的对象为城市低收入住房困难家庭,并且只能拥有有限产权,转让时政府可以优先回购,单套经济适用房建筑面积也被限定在60平方米左右。

郑州保障性住房之“数字目标”

“居者有其屋”这一惠民政策在郑州得到了落实,市政府高度重视保障性住房的建设,在郑州市委经济工作会议以及房管局的年度工作总结上,有关领导提出了未来我市保障性住房的建设目标。

1万~1.5万户:到今年底,实现市区符合保障条件低收入家庭达到应保尽保,保障户数由2007年的2003户扩大到1万~1.5万户;建立廉租房保障对象的年度收入标准、住房困难标准和保障面积标准的动态管理机制,完善轮候制度和退出机制。

150万平方米:根据我市实际情况,合理确定经济适用房不同套型面积的比例,同时平均建筑面积严格限制在60平方米左右,尽可能多的保障低收入家庭,分解落实150万平方米的建设计划,市区廉租房覆盖率达到符合条件“双困家庭”的100%。按时完成政府“十件实事”下达的任务,并对经济适用房保障对象进行家庭全员登记,建立动态管理档案,实行审核、公示和轮候制度,逐步取消经济适用房“摇号销售”,由现行的“计划供应”向“按需供应”转变等。

3.5万套:省建设厅负责人介绍,2008年新开工经济适用房面积320万平方米,为城市低收入家庭提供3.5万套经济适用房。

4000套:省建设厅负责人介绍,我省将健全完善住房保障制度,今年新建、收购廉租房20万平方米,为城市低收入家庭提供廉租房实物配租房源4000套,实施住房保障户5万户以上。

保障性住房对市场影响几何

“以当前的开发量很难平抑房价”

河南财经学院工程管理系教授刘社认为,保障性住房短期内对郑州市房价不会产生太大影响。为了落实好24号文《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的精神,2007年9月到今年1月我市对中低收入家庭进行摸底调查,得知郑州市已有99.7万户进入了保障范围,而2007年全年只有约

3000户低收入家庭纳入了廉租房保障范围,这就意味着还有95%的中低收入家庭仍然要买商品房。

“2008年郑州市的保障户数已由3000户扩大到了1.5万户,对于政府来说已经是质的飞跃,保障住房的建设需要相当大的财力和人力,而我市的资金有限,只有靠各地市政府拿出一定量的资金,共同来建保障性住房,这样保障范围会逐步扩大。以当前这样的开发量平抑房价是微乎其微的,只能给中低收入者一颗定心丸。”刘社说。

“保障性住房对市场格局影响不大”

2008年值得关注的另一个原因在于保障性住房、廉租房上市对市场带来的冲击。大规模的中低价住宅一旦上市,会不会改变楼市现有格局呢?

一位不愿透露姓名的房地产开发商表示,根据中原地产对市场的分析和案例对比可以发现,保障性住房供应占到市场总供应量的50%,才会对市场发生实质性的变化。他分析说,到目前为止,保障性住房、两限房供给加起来不到总供给的1/3。以此推测,每年320万平方米的经适房和20万平方米的廉租房,不会影响每年其余商品房供应的消化进度。

虽然保障性住房的供应对未来整个房价的影响有限,但是短期内加重了楼市观望情绪,持币待购现象较为明显。此外,由于2007年底相关房地产信贷管理的趋紧,更使得部分城市一改往年火热的销售状况,有价无市现象突出。他认为,就目前来看,市场供应的有效释放需要时间来证明,而真实的需求不会因为目前短期的观望而终结,因此我们预计有价无市的这种状况将在今年有所改观。

今年底将提供6000套保障性住房

郑州市房管局副局长、公共住宅公司董事长梁裕民表示,预计到今年年底,公共住宅公司还能提供5000套~6000套经济适用房和廉租房,目前的困难是土地。



公共住宅公司建设的小区,后期物业管理与服务是整个项目开发的重中之重,物业服务全部由政府统一提供,标准“不会比鑫苑名家差”。除了已开工的两个项目外,公共住宅公司未来还将筹备其他项目,相对明确的两个小区,一个在惠济区,一个在二七区,如联合花园(暂定名)经济适用房项目已立项并签订了征地协议,计划明年3月底前开工建设。郑上路(占地约50亩)、开元路(占地约130亩)上的两个经济适用房项目正在开展前期洽谈工作,计划明年6月底前开工建设。

它山之石

国外住房保障的经验

●经验一:公共住房没有最好模式,只有适合的模式

从公共住房的覆盖面来看,美国采取的是以“市场为主、适度保障”的原则,公共住房只覆盖占总人口比例15%以下的中低收入家庭;新加坡的组屋政策覆盖了85%的居民;瑞典的公共住房面向所有公民,并不仅限于低收入家庭。从政府介入公共住房的方式来看,有的直接兴建公共住房,有的通过优惠政策鼓励开发商建设公共住房;还有的则通过补贴等多种方式实现居民的住房保障。

●经验二:有一套行之有效的公共住房专业管理体系

在公共住房制度比较成熟的国家,都有一套行之有效的专业管理体系,这个体系由不同的机构组成,这些机构从功能上可以划分为决策层和执行层。如韩国设立了国家住房政策审议委员会,作为公共住房的决策协调机构。执行层为建设交通部,下设韩国住房住宅公社和大韩土地开发公社,专门负责建造面向中低收入阶层的出租公寓。

●经验三:发展公共租赁住房,确保“人人有房住”

在美国,政府为解决低收入者住房问题,制定了完善的住房补贴制度。各地方政府设立专门机构,定期对当地房屋租金进行综合调查,向低收入人群发布住房信息。根据法律规定,租房家庭只需支付其收入的1/3左右作为房租,剩余部分由政府付给房东。政府同时规定低收入者在享受政府补贴的同时,也须履行一定的义务,只要年龄在18到62岁之间,如果没有工作或者不是全日制在大学深造,必须每个月参加社区服务至少8小时。

西流湖畔11万平方米纯多层双气社区

海森·陈伍园景湾

后生态城市公园

一个来了就不想走的家

- ◆ 后生态,人、建筑、自然环境与人文环境的和谐共生。它既坚持自然生态的共性,又能满足人们享受生活、赢得健康的高品质生活方式。
- ◆ 2007,海森·陈伍园景湾风华独现,西流湖畔11万平方米的纯居住社区,依景而建,依情而生,用后生态的建筑语言和城市公园的写意灵动,衍生出一幅原汁原味的生活画卷,湖泊、河流、公园、树林,所有的灵动元素注入生活,取法自然又添人工巧思,美轮美奂的生态风景舞动中原。
- ◆ 在这里,和城市保持不即不离的距离,和自然保持和谐共生的关系,以一种舒缓从容的方式享受生命的美好过程。
- ◆ 为郑州创造一个后生态城市公园,让您的生活深感自豪,海森·陈伍园景湾,悄然绽放,与您相约。

热烈祝贺海森地产荣获“2007中原地产十大杰出企业” 陈伍园景湾荣获“中原低密度生态典范社区”

45m²时尚一房, 63~97m²经典两房, 138m²完美三房; 150m²荣耀四房

- 东邻秦岭路,西靠西环路,北依农业西路,三面通衢,四通八达
- 高品质大型园林社区,全方位无阻碍视角,四季园林美景尽收眼底
- 纯多层、双气社区、36米超宽楼间距
- 45~150m²户型配比,适宜尺度,雅致生活
- 外依西流湖生态精华,内享社区园林景观,以后生态城市公园的建筑臻美回馈生活
- 10余条公交线路,咫尺客运西站,畅达全城生活
- 幼儿园、中小学名校环绕;大型商超、快捷酒店比邻而居;中医院、金融银行成熟配套
- 临近未来郑州地铁站,升值潜力广阔

咨询热线: 0371-67512277 67522277

物业坐落: 建设西路和西环路交叉口北500米路东
售楼中心: 冉屯路和秦岭路交叉口东20米路南
开发商: 河南省海森地产有限公司 建筑规划: 郑州市建筑设计院