

郑州市以科学发展观 统领城乡规划管理

访住房和城乡建设部城乡规划驻郑督察员王德胜 本报记者孟斌 通讯员辛岩 实习生宗帅 郭露

近日,《郑州市总体规划修编文本(2006-2020)》顺利完成,将按程序上报国务院批准。这是郑州市委、市政府认真贯彻落实《城乡规划法》,坚持“先规划、后建设”,用科学发展观统领经济社会发展的又一重要成果。

“认真贯彻规划法,是坚持科学发展观的重要手段。”“郑州市不断探索加强规划管理,用科学发展观引领城市化进程的新路子。”王德胜说,郑州市通过地方立法先后颁布了《郑州市城市规划管理条例》、《郑州市违反城市规划建设查处条例》等法规,有效地保证了规划法的实施。

最近,根据新的《城乡规划法》,进一步明确执法主体,理顺管理体制,把违法建设查处划归规划行政主管部门。“必须提前规划,引领建设,谁也不能随意更改。”

城乡规划必须一张图,一支笔,做到提前规划,引领建设,谁也不能随意更改。因此,规划必须具有前瞻性、科学性、权威性。

作为郑州市城市总体规划修编工作的见证人,王德胜说,郑州成立了由市长担任组长,各县(市)区政府、各相关部门主要领导为成员的领导小组。编制过程中,广泛征求意见,加强各部门沟通研究,确保城市总体规划与土地利用总体规划、“十一五”规划等相关规划的衔接;同时,还多次到住房和城乡建设部和有关领导交换意见,力争高品质、高标准完成总体规划修编工作。

目前,郑州市除总体规划修编外,《郑汴产业带规划》、《航空港区总体规划》已经通过了专家论证。在广泛征求意见的基础上,还编制了《城市轨道交通建设规划》、《精品街综合整治规划》、《城中村改造规划》等。“以往规划设计跟着建设走的被动局面已经彻底改变。”王德胜这样评价说。

有了好的规划,还必须确保在建设贯彻实施。“郑州市坚持一手抓规划行政主管部门依法行政,一手抓违法建设查处,做到依法行政,违法必究,对违法建设决不姑息迁就。”

郑州市委、市政府主要领导和分管领导经常深入到规划部门听取意见,解决问题,指导工作。规划主管部门自觉接受群众监督,把规划设计方案确定的过程,变为广大市民、社会各界参与的过程。这种做法受到社会好评,因此,被评为“省级精神文明先进单位”。

今年以来,郑州市共立案104起,累计查处各类违法建设315843.97平方米。“郑州市的这些做法,在住房和城乡建设部最近召开的规划督察员会上,得到了充分肯定!”王德胜透露说。

楼市资讯

升龙商业广场主力商家签约仪式举行

10月17日,升龙商业广场全球主力商家签约仪式暨财富品鉴新闻发布会在裕达国贸酒店举行,郑州市二七区相关领导以及家乐福、北京华联、德克士、大商新玛特、丹尼斯、台湾NOVA等近30余家国际知名商业品牌代表共同见证了这一盛事。

西南区是郑州除郑东新区外的第二个政治、文化、经济中心,率先在西南区打造一个新型商业中心,是郑州市发展的必然。

大商新玛特的董事长皇甫立志分析,升龙商业广场是一个40万平方米的大型商业,且建设周期比西南区域其它城中村改造项目快,西南板块不可能同时支撑起两个这么大的商业。因此,西南板块商业中心的形成,必将以升龙商业广场为中心。

温哥华大厦顺利封顶

10月17日,枫华置业在郑东新区众意路与商务外环路交汇处处打造的“CBD商务门户”——温哥华大厦封顶。

温哥华大厦是枫华置业继温哥华山庄后,倾心打造的又一力作,在CBD占据独有的资源优势。据了解,枫华置业目前在郑东新区陆续开发三大项目,其中温哥华山庄在2007年11月开盘以来,以其绝版的地段、独特的建筑风格、高规格的生态景观被社会广泛认可。枫华置业还积极与国内外优秀商业设计企业接洽,商业地产温哥华广场的规划设计工作也正在紧锣密鼓地进行中。

橄榄城获“规划、建筑双金奖”

近日,在由中国城市规划学会、中国风景园林学会和中国建筑学会组织的“2008全国人居经典建筑规划设计方案竞赛”评比活动中,橄榄城荣获“规划、建筑双金奖”。

橄榄城整个项目被分成7个地块开发,其中南三环以北三个地块综合容积率仅为2.0,多层、小高层、高层有序排列。橄榄城,结合中国人居理念,商业步行街,风情会所、休闲广场、景观组团有机结合,营造出橄榄城和谐的社区氛围。橄榄城,135万平方米样板社区,社区内配备商业街、大型医院、文化活动中心、9所幼儿园、4所小学、1所中学,一站式生活配套,全方位满足购物、休闲、教育、医疗、餐饮等生活所需。橄榄城,40-58平方米一房、60-88平方米两房、90平方米左右全生命周期精工三房、100-120平方米奢适三房,将品质生活进行到底。

富田太阳城 呈现现房实景

近日,记者来到位于中州大道与航海路交汇处的富田太阳城,看到二期高层已经全部呈现现房实景。

据了解,富田太阳城二期高层项目是富田太阳城二期升级版。二期高层主推户型为108至146平方米三居室,152平方米、167平方米阔景四居室,实景现房,即买即住。记者在富田太阳城小区看到,一期、二期已经如期交房,数千名业主都已入住。

富田太阳城策划部经理徐强介绍说,富田太阳城,是河南振兴房地产(集团)有限公司沿袭15年诚信名企、国家一级开发资质的精工品质,全力打造的中原纯欧式大型居住风尚社区。其位于中州大道与航海路交汇处,处在郑州老城、东经济开发区与郑东新区的“金三角”核心地段,是郑州东南首屈一指的品质大盘。

怡丰大讲坛创业论坛将邀名家开讲

据悉,10月25日,怡丰大讲坛系列之二:“点燃激情 赢定人生”将特邀著名经济学家、北京视野咨询中心主任钟朋荣教授、中国创业成功学院研究员以及国内著名创业实战导师赵延忱教授在省人民会堂就创业环境、创业知识、创业经验等展开话题,同广大胸怀梦想、渴望成功的有志之士一同解析如何迈出个人创业的第一步、创业中的困局破解路径、创业的不同阶段途径等问题。

同时,将于10月26日在新都汇营销中心进行读者见面,并就金融风暴之下如何创业理财话题进行解答,并进行现场售书活动。



救市还是救人

救市派:先救市,后救人,救市就是救人。

救人派:抢救市场和需求是第一位的。

“应该分清对象,一方是强势的开发商,一方是庞大的需求人群,就是要救,也要找清楚原因,然后对症下药。”郑东新区一个楼盘现场,记者采访了一位王姓购房者,他对救市的看法如是表述。

银河证券房地产分析师葛伟直言:“开发商和购房者都需要救,也就是说买卖双方能达成共识的最简单的方式就是房价下降,购房者能够接受自然会成交,则开发商迅速回款,购房者住有所居。”

从现实情况来看,开发商和购房者作为买卖双方显然还没有“谈拢”,并且在牵手的道路上越走越远。

截至9月底,我市空置商品房面积累计达到845.18万平方米,其中商品住宅的空置面积640.73万平方米,空置规模创历史新高。如果按照今年前9个月的销售速度,即使不投放新的住房,未来一年这些房子也卖不完。

640.73万平方米的空置面积是什么概念呢?按照国家的规定,90平方米以下的住宅套型要占70%以上,如果以每套住宅平均100平方米计算,则有6.4万多套房产没卖出去,如果以平均90平方米的套型计算的话,则可以满足7.1万多户的住房需求。

“只要能吧房价降下来,就不愁没有市场,没有卖不出去的房子,只有卖不出去的价格。”河南康利达置业总经理何洪有坦言。

葛伟更是认为,“房价降下来,没有真正的成交,任何救市手段都意味着失败”。

早救还是晚救

早救派:要未雨绸缪,宜早不宜迟,不能等到出大问题了才想起来救助。

晚救派:房价下调趋势刚刚明显,还没有进入必须要抢救的危亡时刻,现在救市时间尚早。

10月20日,从省建设厅、郑州市房管局传出消息,我省刺激楼市的具体政策正在制定中,预计包括购房税费减免、住房公积金贷款新政等。

此消息可靠性很大。10月14日,全省房管局局长座谈会在焦作市召开,省建设厅就救市的问题,征求了18个省辖市的意见。而郑州市房管局有关人士透露,“上周已经得到郑州市委、市政府的指示,牵头起草救市的具体政策”。

联想到8月23日全省经济运行电视电话会议上省领导的讲话,此次正在酝酿的“救市”举措,可以被视为对上次会议精神精神的落实。

虽然各种征兆显示救市已经开始,但社会上依旧对现在进场救市存在分歧。

何洪有认为,“为什么说现在出台救市政策为时过早?因为到目前为止,房地产市场的调整,是正常的调整,远未出现像股市那样的过度调整,并且有屈从于地方利益压力之嫌,严守土地财政,实不利于地方经济结构调整”。

河南财经学院刘社教授赞同何洪有的看法,她认为房价泡沫仍未完成挤出效应,成交量存在过度低迷的现象,但这并非受房地产市场调整单一因素的影响,而是与整个金融和经济景气度的下行、购房者不确定的心理预期有很大关系。

“地产商虽然叫苦连天,但仍在可承受范围。前两年获取暴利的多数地产商甚至可以再经受未来一至两年的调整,部分在2006年、2007年拿地的地产商(尤其是少数赌2008年上市未成的地产商),最为痛苦,但这是市场化环境下投资经营应有的代价。我们总不能说2006-2007年那样的楼市才是正常的吧?”河南地豪置业总经理郭占君反问记者。

从目前的舆论氛围中,已经可以清晰地分辨出来政府要出重手打重拳要救市了,如果说以前还是遮遮掩掩,那么最近一两个月的演进就是争先恐后,甚至唯恐落后,手段老辣直白。

河南地豪置业总经理郭占君给记者拿出了一个“杭州21条”的打印稿,并认为现在救市已经全面开花,各地都在进行这样的动作。

“对于郑州,一定要未雨绸缪,早

日出台应对措施,提前化解风险”。

救还是不救

施教派:在目前全球金融动荡的时候,房地产行业必须要救。

不救派:宏观调控已见成效,一旦救市,就有可能推翻以往的政策,甚至“前功尽弃”,不利于政策的连续性。

郑州市房管局近日公布的统计数据 displays,9月份,郑州市商品房住宅销售面积较8月及去年同期降幅均超过20%。与此同时,开发商却在加快向市场推出新盘。继8月份创下商品住宅批预售面积107.51万平方米的历史高位后,9月份郑州又有63个房地产项目取得预售许可证,新增商品住宅预售面积134.69万平方米,再次刷新此前纪录。

实际销售情况却值得警醒,商品房销售面积仅为49.24万平方米,较上月及去年同期下降幅度均超过20%,销售紧张形势进一步加剧。

如果现在就立即出台救市政策,会怎么样?河南财经学院刘社教授表示现在救市也不是没有副作用,“未消减的泡沫再度被吹大,潜在的风险再度被成倍放大,房价报复性反弹,这将给未来的房地产市场和金融、经济埋下更多更大的危机”。

刘社认为,以后解决和消除这些风险和危机,需要付出比现在长得多的时间、大得多的财力。而本来可望借此阶段楼市调整实现购房梦想的普通工薪阶层,美好愿望将不得无限期延后。

有房地产观察人士私下表示,首先要弄清楚“降房价”究竟是谁的诉求,“政府需要保障的是中低收入者,而那些高收入者也嚷嚷说‘房价高’,就是在起哄”。

河南同策同成地产机构总经理陈铁中表示,这是这两年政府在房价高涨的同时,已经很明确地形成了这样的思路:高端找市场,中端给支持,低端有保障。

“建设经济适用房、限价房、廉租房,是政府承担责任,如果政府充分承担了这一责任,房价的高低就是一个无需政府过多干预的市场行为。这也是香港房价高高在上,居民却没人骂娘的原因。”陈铁中如是说。

中原家居 河南省室内装饰业协会 郑州日报联合主办 责编 杨坤 电话 65256555 E-mail: zrzyang@sina.com

北京实创装饰周年庆成功举办

——两天内50多户业主交纳定金、签单

本报记者 刘文旭 通讯员 李留威

10月18日、19日,北京实创装饰一周年庆活动在河南总部成功举办,期间50多户业主交纳了定金或签单。

活动当天,记者在其河南总部发现,实创2200平方米综合主材展厅被鲜花装扮一新,在设计师陪同下选购材料的业主往来不断。洽谈区内,业主和设计师围坐在一起,有的咨询设计,有的询问优惠,也有在电脑旁看设计师进行效果演示。记者当时粗略数了一下,咨询设计、选购材料、财务中心交纳定金以及走廊里来来往往的

业主加在一起有百余人,场面甚为火爆。

据悉,一周年庆过后,公司已经推出了新的优惠,想装修的业主朋友可以打电话60139280咨询。

北京实创装饰是中国十大著名装饰企业、北京十大诚信装饰企业,全国首家推出以平方米计价的套餐装修模式。去年10月18日来到河南,推出288、588套餐装修,就是按建筑面积计算,每平方米288元、588元,包括了品牌主材、人工、辅料的全部费用。在10月18日、19日,北京实创装饰为答谢一

年来河南人民的支持,特别针对288套餐客户、588套餐客户推出十多项优惠。19日16:30,交纳定金的56户业主现场参加了抽奖,高档太空被、时尚自行车、品牌韩式饮水机、液晶电视等大奖相继被抽出。

“奖品倒也无所谓,之所以到这装修,一是实创这两年套餐装修在质量上能放心,像主材很多都是品牌的;另外觉得这次优惠还挺好的,有很多免费送、免费升级。”21世纪国际城的张先生,活动当日一家三口来到现场,抽中了二等奖。

实创课堂

怎样计算装修面积及工作量

搞装修,一定要算清面积,首先审核预算方案时要有核对依据,做完装修要验收结算时一定要也知道准确面积。

居室装修面积分为地面面积、顶棚面积和墙面积,也就是居室空间的展开面积。如果没有高低台阶,地面面积和顶棚面积是基本一样的,也就是居室的使用面积,墙与墙之间的内空面积。但装修计算面积不是单纯的一房六面,四面一顶一地,而是要根据设计图纸进行展开计算,因此装修面积计算比较复杂。

计算地面面积

地面面积很好核算,一般户型都为周正,每间房面积相加即可得出地面面积。但如果是复式楼和跃层楼则不能简单翻倍,应除掉楼梯面积。如果地面有高低台阶,那么地面面积还得减去

台阶的高度面积。

计算顶棚面积

顶棚面积基本上与地面面积是一致的,但如果顶棚设计了造型吊顶、吊平顶,则应将造型吊顶面积、吊平顶面积和未吊顶的顶棚面积分开,因为造型吊顶价格要高于普通吊顶。而普通吊顶价格又高于没吊顶只粉刷了的顶棚。

计算墙面面积

墙面面积算起来比较复杂,因为墙面展开面多,而且墙上还有门、窗或者准备做固定家具的地方,计算时应扣除门、窗面积和固定家具面积。

面积算好之后,再计算工作量也就有了依据,家居装修工程量不大,但涉及工种较多,而且所用的材料也多,工

程量的计算一般是根据施工中每个单价项目来计算所用材料的消耗量及人工消耗量。

其中材料的消耗量也是根据装修展开面积计算,然后加上合理损耗。而人工工资消耗量则是参照国家编制的施工人员标准定出来的,不同的工种作业时标准不同,地域不同也会有所不同,而家庭装修工时计算比国家标准稍宽一点,因为家庭装修工种齐全,要求高,作业面小、工程量少。

施工面积和工程量都算出来了,再和装饰工程每个分项的单价(包括材料费、人工费、辅料费)相乘,即可得出分项价格,再把各分项工程的价格相加,那么您家大概要花多少钱心中就有了一个底,很多装修公司的综合报价就是利用这种计算方式。

文旭

楼市漫谈 核心是成交量 本栏主笔 马晓鹏

一切的征兆和传闻都在印证,救市的风暴即将到来,并且是国家级别的。救市的核心是什么?我感觉应该是成交量。

在没有成交量明显回归到正常状态下的任何救市手段,都是缘木求鱼,不能入木三分。

房地产市场经过将近10年的持续性发展,尤其是房价最近几年的快速上涨,后续的持续性助推动力明显衰竭,尤其是今年以来成交量大幅度下滑可以说并不出意料之外。

“任何脱离群众的运动都不会长久的,也不会成功。”现实情况日益证明这句话的正确性。

人的需求是无止境的,房地产市场不要说有20年甚至更长的时间,就是说有100年以上的持续增长这样的伪命题也是看似非常正确的,但它成立的前提是不能脱离现实情况,辩证地看待和分析民众基础和社会发展现状。

拔苗助长和涸泽而渔式的房地产行业大发展所带来的困局绝非偶然,这样的局面很多人都是很清晰的,但都希望这个击鼓传花式活动的最后一棒不是自己而已。

在错误地判断大势在前,在根本没有必备的资金和实力在后,造成了目前骑虎难下,进退维谷的窘迫景象。不到一个月的时间,郑州三个每亩单价在400万以上的“地王”已经有两个天折离场,曾经的疯狂带来了现在可叹的一幕。

闹剧之后往往就是悲剧的产生。进入今年下半年,郑州每个月的成交量不到往年的三分之一,很多售楼部门可罗雀,人迹罕至。开发商疾呼“严冬”、“危机”、“拐点”的背后存在这样一个逻辑,那就是坚挺的价格依然难以撼动,而购房者观望的气氛日益浓厚,成交的速度明显放缓。

最近五个月建材用钢铁价格暴跌,众多钢铁企业叫苦不迭,很显制约房地产企业的硬性成本在降低,目前如果减少政策上的束缚,如果房价依然不能下调,没有成交量,市场表现依然低迷又该如何动作?

政策松绑的“背后”是开发商的利润空间明显增大,松绑的“前提”是促进价格回归,而这一个“前提”却并不见得都能遵守。

救市的充要条件是,房地产行业成本利润率回归常态,房价收入比日益正常,成交量进入平稳态。

凤凰城 党建新闻

凤凰城党总支举办 首期基层党支部书记工作培训班

本报讯(记者 刘文旭 通讯员 薛书增)10月16日,凤凰城党总支举办了首期基层党支部书记工作培训班。

凤凰城党总支书记朱铁玉强调,新时期党支部书记应扮演好4种角色:一是政治立场的清醒者。党支部书记是基层党组织的代表,必须做到政治立场要坚定,在大是大非面前保持头脑清醒;政治纪律要坚守,在政治上与党中央保持高度一致;理想信念要牢固,在人情世故面前保持头脑清醒;政治目标要明确,在工作成绩面前保持头脑清醒。

二、要做业务工作的精通者。党支部书记要成为业务工作的能手、管理创新能手和驾驭市场能手。要养成学习的习惯,与时俱进,不断创新思想观念,主动接受和运用网络,提高工作效率和办事水平。三、要做员工和商户的贴心人。党支部书记要研究新形势下思想政治工作的新特点,切实增强思想政治工作的针对性、时代性和实效性;要善于开展深入细致的思想政治工作,积极构建和谐市场,增强市场内部凝聚力;要把开展思想政治工作与解决干部职工的实际问题相结合。四、要干净、清白地干事。党支部书记要筑牢思想防线,坚定理想信念,要坚持廉洁自律,严格要求自己;要自觉接受监督,不做特殊党员,及时发现问题,积极自我整改。

通过培训学习,基层党支部书记进一步明确了形势任务,增强了加强党的基层组织建设的自信心和使命感。大家一致表示,要坚持围绕科学发展观的要求,更加自觉地做好基层党建工作和商户党员思想政治教育,巩固和发展党总支工作所取得的成果,不断提高育人质量,在推进凤凰城战略目标过程中,充分发挥基层党组织的保障和促进作用。