



一周观察

廉租房“租售并举”叫好又叫座

本报记者 刘文旭

近来,郑州市下发的“十二条”托市新政引起了社会各界的强烈反响,记者采访得知,多数市民对新政中的廉租房“租售并举”措施尤为关注。

《意见》提出,本市将建立廉租住房产权共有制度,实施廉租住房实物配租和房源租售并举试点工作,允许实物配租保障对象以成本价的70%购买廉租住房,产权性质参照经济适用住房相关规定办理。

让廉租房“应保尽保”

郑州市房地产管理局在明确今年为民落实的“十件实事”中,第一件就是“进一步建立健全廉租住房保障制度”。

资料显示,去年,郑州市廉租房开工建设面积18.27万平方米,保障户数达到13288户,购建廉租房和发放租赁住房补贴等累计支出10964.58万元。今年,廉租房新开工15万平方米,全市廉租房保障户数达到1.5万户。

香港锦艺集团房地产业事业部副总经理李峻认为,政府将廉租房建设大步推进,是实现郑州市区符合廉租住房保障条件的家庭“应保尽保”的重要举措。

郑州市房管局局长王万鹏在接受媒体采访时说,今年,郑州市计划开工建设15万平方米(按每套60平方米算,就是2500套)廉租房,在城中村改造项目和经济适用房小区中配建分别5%~8%的廉租房。

租户有购买意愿

河南省房地产业商会副会长兼秘书长赵进京介绍说,所谓廉租房“租售并举”,其实就是廉租住房可租可售,承租人购买廉租住房,可一次性支付购房款,也可以按比例分期付款,购房人拥有有限产权,但不得直接上市交易。

未来几年内,很多廉租房都是在城中村改造项目和经济适用房项目中配建的,在记者采访过程中,有租户表示,即使以成本价的70%出售廉租住房,按目前城中村改造的成本,一平方米也不会低于2000元。“廉租住房多在50平方米左右,按每平方米1500元计算,一套房子也不低于7.5万元,对低保户来说肯定买不起。”市民王女士说。

“租售并举”有理可循

据报道,贵州安顺作为全国首个尝试出售廉租房的城市,已经销售廉租房70多套,而且昆明市也鼓励对廉租房做“租售并举”试点。

云南财经大学房地产与土地政策研究中心主任张洪在接受媒体采访时认为,“廉租房上市交易是一个必然的发展趋势”,因为廉租房目前存在两个问题。首先,微薄的房租收入让政府很难在短期内收回成本。其次,廉租房住户的收入时刻在发生变化,而对于政府部门来说很难掌握那些租户是否还有资格继续租用廉租房,而且根据新加坡、中国香港廉租房的发展历程来看,先让最低收入家庭(低保户、住房困难户)通过交纳低廉的租金就可以住上一套房子,等到他们收入增加到超过廉租条件时,就可以通过购买方式退出廉租房市场,加快政府建设资金的回笼。

李峻同意张洪的观点,他说:“廉租房住户的审核问题一直以来都受到关注,并且也是政府的一项负担,让廉租房上市,通过政府和个人同时负担的方式,不仅减轻了政府对廉租房建设资金投入的压力,还让低收入家庭通过购买廉租房实现拥有一套住房的愿望。”

凤凰城 党建新闻 PHOENIX CITY

鑫山公司多措并举助企业渡难关

本报讯(记者 冯成刚 通讯员 薛书增)面对急剧变化的经济形势,鑫山公司党委审时度势,为企业又好又快发展做出了积极贡献。

鑫山公司党委引导企业在进一步健全完善内部管理机制上做文章,通过健全教育培训和激励保障机制,员工对企业的满意度普遍提高,工作积极性得到充分调动。

其次,改革薪酬制度,建立员工绩效考核体系,实行薪酬自然增长机制,以员工素质表现和绩效评价作为薪酬分配依据,并可每年享受一次调查机会。建立奖励制度专门用于奖励业绩出众的员工。建立优秀员工外出考察制度。鑫山公司党委把发挥党组织战斗堡垒作用、党员先锋模范作用与企业生产经营活动结合起来,帮助企业共度难关。

鑫山公司党委积极探索在复杂多变的经济形势下加强党建工作、发挥主力军作用的有效途径,努力把党组织的政治优势和组织优势转化为应对金融危机、维护企业稳定、推动集团加快发展的强大力量。

家装课堂



资料图片

惊现5月狂潮 多空分歧加大

本报记者 马晓鹏 文丁友明 图

从年初的困坐愁城,到现在的轻歌曼舞,时光好像一出大戏,从悲剧到喜剧的转换宛如过山车般快捷,郑州楼市摆脱了窒息般的沉重,在这个五月飞花的好时光又容光焕发和光彩照人了。

5月,是一个需要想象力的月份,复兴大戏显然在这个月份达到了前所未有的高潮。

历史如同罗马神话中的那个双面神“雅努斯”,它有两副面孔,一副回望过去,一副注视未来。

惊现5月狂潮

本周,记者来到君悦城售楼部大厅时,前来看房的张女士告诉记者,她去年就想买房子了,只因房价下跌,所以一直在等,最近看过很多楼盘,觉得现在的房价基本稳定了,所以决定不再等下去。

30多岁的江峰是在经三路写字楼办公的一位网络行业高管,他告诉记者:“看房子太累了,不想再等了,不管以后有没有升值的空间,以后的事情说不清楚。”

在末来名家销售部,记者见到了营销经理杜红涛,他告诉记者:“最近这两个月的销售情况都很好,每周平均能售出10多套,八成房屋已经售罄。”

记者看到,在不长的时间里,与记者同一批来看房的人里面就有两名交付了定金。

近期走访了郑州众多的售楼部,市场上显然充斥和弥漫着乐观的氛围,但依然有业内人士提醒购房者要“多看少动”。

面对四五月份的井喷行情,河南荣勋实业有限公司营销经理谭小农并没有身心动荡。

“现在楼市整体还在低谷,前一段的市场是积压一段时期的一个刚性需求的爆发”,谭小农对市场的“空头”思想依然

保持着。

信心来了?

蛛丝马迹显示,资本可能开始双重下注股市和楼市。

“买房就像买股票,没有谁能说清楚明天是跌还是涨。房子主要是买来自住的,只要看准了就出手喽”。有这样论调的一定是业余的门外汉。

5月12日下午,在证券界被称为“全天下第六条好汉”的股市操盘手花荣在电话中向记者郑州楼市的情况。这个从郑州做证券和期货出身的“股神”一级的人物多年前爆得名,一系列以“狐狸”命名的证券专业书的出版更奠定了他在财经江湖的军师地位。

16年的中国股市证明,5月往往是产生最高点或最低点的行情转折的高发岁月,楼市目前也日益呈现出这样的征兆。

“楼市和股市要共振启动了,如果5月的股市不是顶部的话,楼市会继续向上”,花荣在听完记者的描述之后如是解读。

不单单是远在北京的花荣,郑州汇盈投资的总经理赵传生最近也异常关注楼市的动向,平时不但搜集股市的资料,也开始让员工有目的地整理房地产市场的趋势资料。

赵认为,“大型资金只要楼市和股市可以进入,2005年初启动同时启动的楼市和股市行情,同时又在2007年底终结,这绝非偶然”。

从秋风秋雨愁煞人的悲凉行情到转入行情“逐浪高”,咫尺天涯,物是人非了。



繁荣背后的政策推手

“没有政策在背后做推手,野蛮成长大多会遭遇夭折,这就是趋势的力量”,财经作家吴晓波在最近异常风行的《激荡三十年》中的终极观点。

本月初,记者陪同河南弘鼎置业有限公司总裁郭占君来到千年古城开封。郭占君在这里挥斥方遒,指点江山般的运作上千亩的土地。

一路上,他最关心的是新近郑州市政府出台的《意见》,这个在地产行业一线摸爬滚打经年的人,对地产新政的出台异常敏感。

“救市”,郭君仔细听了记者对政策细节的描述后如是判断。他多年来很相信记者对这个市场未来方向的判断。对于这个新政,他认为就是“直白而迅猛的救市”。

“细节决定成败”,郑州市长城集团董事长申仕禄这个地产老江湖看了《意见》之后如此评价。

申仕禄表示,大方向已经确定了,救市开始了,就等细节的出台就可以判断操作性。

不过,房产专家认为楼市的火爆场面不会持续太久,判断楼市走出低谷为时尚早。不难发现,性价比高的楼盘是本轮热销楼盘的主力,目前只是低总价、低单价刚性需求的房子成交比较活跃。有分析人士认为,只要房价没有调整到位,楼市

就不可能步入全面复苏。

分歧加大争论不止

狂欢盛宴是刚刚开始还是正在悄然结束呢?

谁也不希望出现“聚会已经结束,主人已经离开,可依然有人进场”的历史经典画面。但往往烟花般璀璨的行情难以持久,仿佛历史上经典的爱情都是悲剧。

柯林伍德在《历史的观念》中写道:“时间把世界放置在一头大象的背上,但它希望人们不再追问支撑大象的东西是什么。”他又说,“我们可能走的太快,以至于忘记了当初之所以要出发的目的。”

希望行情不要太快,狂欢之后往往是更加沉寂。

“很多市民是担心房价继续涨才出手买房。”谭小农说,“个别楼盘涨价对购房者买涨不买跌的心理暗示作用不容忽视。”他明确反对涨价,认为贸然涨价会让楼市“小阳春”难以维系。

CBD东环步行街项目策划部经理耿强和谭小农一样,依然坚持自己的判断:“楼市的分水岭会在6月份前后出现。在刚性需求集中释放以后,下半年楼市可能会重回低迷。”

而今年5月,郑州楼市仍然保持着畅销的态势,看来反弹与回暖的争论还将继续下去。

中原家居 广告包含沙发、椅子、床等家具图片及联系方式: 冯成刚 电话 13633810755 E-mail: 5601839@163.com

简约设计 成家装主流 广告包含客厅沙发、茶几、电视柜等家具图片

家居快递 北京实创“团装”活动进行中 广告包含装修服务介绍及刘文旭署名

因素1:装修设计的复杂程度 因素2:装修材料的性价比 因素3:室内环境是否安全、无污染 广告包含装修材料选择建议及黄晓娟署名

小厨房装修 细节设计是重点 装修小贴士 广告包含厨房设计要点及文旭署名

家居视点 元洲装饰“中产十格”引领家居设计潮流 广告包含家居设计理念及冯成刚署名