

家园

2007年1月25日
星期四

焦作日报社房地产业部《家园》工作室

JIAYUAN

组版编辑 王青 责任编辑 罗志蕊

E-mail:jzrbjy@yahoo.com.cn

电话:3922022

2007年, 焦作房地产将一路高歌

本报记者 史凯 王青

2006年,我市房地产业保持了持续、健康、平稳的发展态势,主要经济指标运行及完成情况良好,增速与去年同期相比全面提升。在我市“大焦作、大发展”发展思路的驱动下,房地产开发企业对我市房地产市场前景看好,全国许多知名房地产开发企业纷纷进驻我市,房地产开发项目不断增加。

快速发展是主旋律

按照去年通过的我市“十一五”城市规划和住房建设规划,到“十一五”末我市人口由现在的81.7万人,发展到100万人口规模;南水北调引水河道经我市城市中心地带穿过,河道建设动迁人口达4.5万人,拆迁面积135万平方米,涉及1.5万多个家庭,安置用房达1.7万套;城中村改造步伐进一步加快,建成区有11个城中村要完成拆迁改造。因此,焦作市住宅建设年增长率基本按10%的增幅控制;廉租住房保障按照市委、市政府的总体设想,力争在前三年内基本解决住房困难户的住房问题,建设计划集中在前三年完成。

按照规划,2007年,我市经济适用房将建设1600套,建筑面积13.6万平方米,其他90平方米以下商品住房建设5560套,建筑面积47.3万平方米;90平方米以上商品住房建设2140套,建筑面积26.1万平方米。廉租住房建设670套,建筑面积4万平方米。

中小户型唱主角

市场呼唤中小户型,国家出台了严格的宏观调控政策,国家、省相继出台《关于落实新建

住房结构比例要求的若干意见》,明确90平方米、70%的标准。我市有关部门已拟定了《焦作市关于贯彻豫政办(2006)71号文件做好调整住房结构稳定住房价格工作的通知》并报市政府,通知明确要求户型建筑面积要按照国办发(2006)37号文件的要求进行规划设计,实行市县总体控制,原则上90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发总量的70%以上,具体由市县规划部门把关。过去已审批但未取得施工许可证的项目,凡不符合上述要求的,建设单位应根据要求进行套型调整。2007年,山阳房地产市场中小户型一定会唱主角。

房地产市场管理力度加大

我市房地产市场发展总体是良好的,但也存在一些问题。2007年,我市主管部门将全面加强房地产市场管理。据了解,市房管部门将采取三项举措:一是严格按照国家建设部、国家发改委和国家工商局《关于进一步整顿规范房地产市场秩序的通知》(建住房[2006]166号)文件精神,积极配合市工商和市委、市政府全面开展房地产市场整顿工作,重点整治房地产市场交易环节违法违规行为,规范市场秩序,优化市场环境,促进房地产业健康发展。

二是积极协调组织规划、国土、发展改革等职能部门加强对房地产开发建设的全过程监管。对已经规划许可仍未开工的项目,要重新进行规划审查。对不符合规划控制性要求,尤其是套型结构超过规定的项目,不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。对擅自改

变设计、变更项目,超出规定建设的住房要依法予以处理直至没收。

三是认真做好房地产市场情况分析和监测工作。争取市政府、市统计、规划等职能部门的配合和支持,用2年时间建成符合我市实际的房地产信息系统;认真做好市场监测分析,及时向社会公开房地产交易量、房屋价格、市场供求等情况,引导广大群众正确的住房消费。

物业管理再上台阶

我市的物业管理水平目前远远不能满足市场发展的需要。努力推进物业管理上台阶、上水平是摆在我市房地产市场发展中亟待解决的问题。为推进物业管理工作,我市房管部门将积极开展物业管理服务与收费现状调查工作,在了解现状、掌握实情的基础上,协调配合市物价主管部门出台与物业管理服务等级标准相配套的物业管理收费指导价格,改变目前物业管理费用低、收费难、企业服务质量差的恶性循环状况。

健全自律机制,完善配套政策也提上议事日程。我市正积极筹备成立焦作市物业管理协会,制定行业规范,加强行业自律。同时,市政府将尽快出台《焦作市住宅共用部位共用设施设备专项维修资金管理暂行办法》,完善配套政策,促进物业管理,并将大力加强人员培训,提高服务水平。积极组织未达培训目标的物业管理企业参加国家建设部、省建设厅的业务培训,确保物管人员持证上岗率达90%,提高人员素质,提升服务水平。



房屋真实年限怎么算?

问:在某小区看中了一套房子,房东说是1999年建成的房子,房产证是2000年5月领出来的,土地使用证上显示的土地截止日期则是2065年5月20日。这两个日期中究竟哪一个可以反映房屋的实际建造年限?如果房东刻意隐瞒,我该怎么去核实?

答:事实上,这两个日期都无法反映房屋的建造年限。房产证上的日期只能反映房屋所有权人实际取得该物业产权的日期,如果是二手房,有些已经转手了两三次,所以最后看到的这个房产证上记载的发证日期可能远远超出房屋实际的建成日期。另外,根据土地使用证上显示的截止日期可以推断出该房屋是于1995年5月20日取得土地使用权的,但开发商是否一取得土地使用权便开始建造房屋则无从判断。

如果想要了解该房屋的建造年限,可以去房管局查询,或者向邻居、街道、物管公司打听。最后,还可以在买卖合同中约定,如果房屋的实际建造年限与房东所属不符,房东应承担违约责任。 家园

集体产权证的房子可以出售吗?

问:我有一套房子,是村委会建的,房屋产权证是整栋房子一起办理的,每一套房子就没有独立的产权证。我现在想将我的这套房子卖出去,也有朋友看中了想买。我想咨询,像我这种房子没有独立的房屋产权证可以出卖吗? 黄先生

答:办理房产交易需要房子的产权证、国土证等证件齐全。像你这种房子只有集体产权证,每一套房子没有独立的产权证的情况,要出售的话是不行的。你必须先属于你的那套房子的产权分割出来,并办理单独的产权证,才能按照二手房买卖的形式出售。 家园

租期内房屋如何买卖

王女士想卖掉正在出租的房产,但房客不愿配合。王女士提出按租赁合同的价格补贴房客,房客仍不愿搬离。王女士该怎么办?

王女士与房客签订的租赁协议中约定的内容是双方的真实意思表示,双方均按约履行合同。一般情况下,租赁合同应对合同提前解除的情况或条件进行约定,若没有这样的约定,在租赁期内任何一方都不能随意解除合同,除非对方同意。

在租期内房客拒绝搬出,这并不影响这套房屋的另行出售,只要下家同意购买带租约的房子即可,这也是法律上通常所说的买卖不破租赁。在此,要提醒的是,根据法律规定,房屋的承租人对房东所出售的房屋在同等条件下享有优先购买权,所以在出售房屋之前应至少提前三个月书面告知房客要出售房屋的事实以及出售价格等条件,让其作出是否购买的决定。如果将房屋出售给他人,房客有优先购买权,向法院起诉要求确认房屋买卖合同无效,将带来诸多不必要的麻烦。 家园

本刊法律顾问:金研律师事务所 郭松林 李振华

购房省钱四大捷径

随着房价不断上升,越来越多先前提观望态度的消费者打算在今年加入购房的大军。那么,在当前地产格局调整的大环境下,购房者如何才能用最实惠的价格买到称心如意的房子呢?笔者有以下几点建议:

一次性付款,可以打折

购房者购买房屋时,开发商一般接受的付款方式有一次性付款和按揭付款。从房地产市场来说,一般一次性付款方式的价格折扣要比按揭方式的房价低。

不过一次性付款的资金压力大,承受的风险也大。付款前,购房者一定要想好自己有无能力一下子拿出全部的房款,拿出房款后,是否会影响装修,影响生活的稳定,影响教育计划、养老计划等。

买拍卖房,享受“优惠”价

如今,随着银行加大不良资产的处理力度,有关经济纠纷案件的增多,房地产拍卖的物业逐步增多了。在拍卖行购买物业,成为时下许多购房者的一种购房方式。而拍卖物业的主要特点是住宅拍卖接近市场价或者低于市场价10%-20%左右。

随着金融产业的发展,按揭贷款业务也开始参与到了抵押房产拍卖的领域中,只要具备按揭条件的普通市民皆可以申请该业务,这使得更多的

人参与到房产的拍卖中去,使得拍卖房的门槛和成本降低。

以租养贷,迅速聚集财富

张先生按揭了两套住房,一套自己居住,另一套用于出租,他用租金偿还贷款还绰绰有余。这是时下很多市民典型的以租养贷的购房方式。

以租养贷一般有两种方式:一是出租旧房,用所得租金偿还银行贷款来购置新房。二是投资购房,买一套用来自住的新房后,再买一套租价高、升值潜力大的房子专门用来出租,用每个月稳定的租金收入来偿还两套房子的贷款本息。

团购,吃批零“差价”

李小姐一直想拥有一套属于自己的住房,经过几年的奋斗,她终于攒下了4万块钱,按揭房子已经没有问题,但她一打听,发现房价都非常高。这时,她从网上了解到一条信息,几个市民发起一次团购活动,购房人代表和开发商谈判,使贷款购房者享受优惠的团购价格。

经过一番了解,李小姐认为团购方式和团购的房子都比较适合自己,于是她毫不犹豫地加入了进来,与那些人签订了团购委托协议。最终,李小姐以低于市面5%的价格买到了房子。

高汉明



广告

Tel:3924268