

— 第一重点 —

# 《郑州市物业管理条例》 下月起开始实施

## 两个版本、三次审议和修改得以最终确定 解决了业主大会成立、“罢免”物业、小区内停车等问题

由郑州市第十二届人民代表大会常务委员第三十一次会议通过,河南省第十届人民代表大会常务委员第三十四次会议批准的《郑州市物业管理条例》,将于2008年3月1日起开始实施。

郑州市物业管理的立法酝酿已久,政府部门两年前开始起草《郑州市物业管理条例》。期间还由河南文丰律师事务所参与完成了“民间版本”——《郑州市物业管理条例》(代拟稿)。《郑州市物业管理条例》经省市人大3次审议和修改,其中对居民水电收费、小区停车

等进行了多次修改,最终确定了该条例。

该《条例》对如何成立业主大会做了详细说明,同时还规定如果小区的居民对物业不满,“罢免”的问题可以由业主委员会来“搞定”。《条例》第三十七条规定,物业服务合同期满前三个月,业主委员会应当召集业主大会会议决定是否续约,并将结果告知物业服务企业。业主委员会或者物业服务企业决定提前解除物业服务合同的,应当告知对方,并提前三个月公告全体业主。

对于让不少小区居民烦恼的停车位被小区外的车占的问题在《条例》中也有规定。《条

例》第四十九条规定,物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库,应当首先满足本物业管理区域内的业主、物业使用人的需要。也就是说,小区内的停车位可以转让、出租给“外人”,但本小区业主享有“优先权”。

另外,《条例》还规定,在全体业主共有道路或者其他场地停放机动车辆的,是否缴纳车位占用费,由业主大会决定。即使业主大会决定这部分地方需缴纳车位占用费,经营收入和收取的车位占用费也不归物业所有,而是归所有业主所有。

晚报综合

— 楼市声音 —

### 楼市鏖战三人行

“过去的2007年,市场拿地的这种预期的疯狂,这种价格的疯涨,这种消费者焦虑的心态啊,我觉得没有比用心惊肉跳更好的词来形容了。”

——万科集团董事长 王石

旁白:市场有它的规律,当感觉它变化速度突然增长得非常快,这是很可怕的事情。面对央视记者柴静的提问,经验丰富的王石这样说,市场是非常公平的,如果暴利地从市场赚回来的,最后市场还让你吐回去,而且让你多吐。

“我凭什么降价?我这么好的房子,我(每平方米)10万块钱的房子,我才卖6万块钱,我都亏了本。”

——北京华远集团总裁 任志强

旁白:不久前,在被记者问到“现在万科降价了,2008年华远是否准备降价”时,任大炮如此回答,若换作其他人,这样的回答早就被骂疯了,但对这位顽皮的地产大小孩,大家除了闷笑,连批评都懒得进行了,因为看着他那率真的笑脸,不少人还是不忍心说些什么了吧。

“我记得许多年前彩电行业的老大长虹集团,认为自己的力量强大到可以清理门户的地步了,于是他们囤积显像管,还研制新产品背投电视,想一统天下;而今天万科的做法是谈‘拐点’,劝告人们三四年内不要购买房子、40岁之前不要购买房子,以及全面降价等,两个公司的做法不同,但目的都是一样的,都是为了利用自己的影响力在市场上清理门户。”

——SOHO中国有限公司董事长 潘石屹

旁白:“二石”PK,老百姓更赞同王石的“拐点论”,而潘石屹“无拐论”更多的是从一个商人的视角来分析地产市场。自从万科在广州、深圳、成都等地公开降价后,潘石屹抛出了“万科是想在市场清理门户”的论调,其实,普通民众不管万科为什么降价,关键是他们能从降价中得到实惠,有本事你的SOHO中国也和万科一样降价。

晚报记者 樊无敌 整理

— 地产表情 —

### 2008 房价理性回归 各城市大规模开启保障住房

楼市宏观调控坚定推行两三年后,疯涨的房价开始出现放缓的迹象。2008年楼市宏观调控的走向显得格外关键。一些专家学者普遍预测,随着金融、税收政策的继续贯彻落实,2008年住房投资、投机需求将受到进一步的抑制,住房资源将逐步得到合理配置。

按照建设部的要求,北京、上海、广州、深圳等大中城市新近都对外公布了2008年度住房建设计划,住房保障成为各大城市今年住房市场发展的主要着力点。专家表示,2008年将成为各地大规模开启保障性住房的一年。

对于中等收入者是否也要纳入政府的住房保障范围,近年来各方意见不一。建设部有关负责人最近表示,在着力解决低收入群众住房困难的同时,要鼓励各地积极探索,发展政策性租赁住房,帮助中等收入家庭解决住房困难,各地政府应该花更大的精力落实好“90平方米和70%”的政策。

晚报综合

— 楼市调查 —

### 截至去年底,河南人均 住房使用面积 32.3 平方米

从国家统计局河南调查总队获悉数字,截至2007年年底,河南城镇居民九成以上家庭有了自己的住房。其中拥有商品房的家庭比上年同期增长13.7%。住房成套率达到81.2%,人均住房使用面积32.3平方米,比上年增加了0.5平方米。

与此同时,住宅在装修、用水、卫生设备、取暖设备、燃料使用方面有较大的改善,居民居住条件进一步提高。据调查显示,有48.9%的居民家庭对住房进行了装修,同比增加了2.8个百分点;95.8%的家庭独用自来水,同比增加了2.0个百分点;93.1%的家庭独用卫生设备,同比增加了1.5个百分点;48.4%的家庭使用暖气或空调取暖,同比增加了3.8个百分点;73.2%的家庭使用管道气或液化气,同比增加了3.9个百分点。

晚报综合

— 节后快报 —

### 节后楼市交易冷得到改观

郑州市春节期间“看房热、买房冷”的情况,在节后陆续得到改观。从郑州房地产网上房地产的交易统计数据看,仅2月18日和2月19日(农历正月十二和十三)两天,郑州共成交商品住宅173套,成交均价为每平方米3786元,商业用房16套,成交均价为每平方米6655元。而春节7天时间里,郑州楼市虽然有30家楼盘仍在开门迎客,但郑州成交的商品房不到50套。

春节期间,对于大多数人来说,合家团聚才是头等大事,买房就被放到一边,也算情理之中。春节7天(2月6日至12日),杭州主城区总共成交了7套房子,平均一天一套。2月13日,武汉市房产市场信息网显示,除夕至初六(2月6日至12日),全市仅卖出一套房子,而在去年春节期间,每天的成交量就有六七十套。在停工5天后,南京网上房地产系统于2月11日起正式对外公布数据,2月11日南京全市认购11套、12日认购16套。

晚报综合

— 地产万象 —

## 3.6 万让生活随立交桥畅通全城 解放路立交桥动工为鑫苑业主再添交通大动脉

2007年12月26日,郑州市解放路立交桥举行开工奠基仪式。即将开建的这座立交桥,西起河医立交桥,向东沿建设路跨过金水河、京广路、陇海铁路后,再沿解放路跨越二马路、铭功路、福寿街,在民主路落地。它的修建将有效缓解城市东西向交通的压力,使东西城区的连接更加便利,并将连接起碧沙岗、二七区以及火车站三大商圈,为西区新一轮的发展提供有力的支持。

晚报记者 唐莉 李国朝

### 3.6 万, 买回超大体量交通

2007年底,棉纺路拓宽为30米主干道的工程正式开工,同时解放路立交桥的开建,金水路一桥一路无间隙连接西区、CBD。“迅捷的交通让回家的速度更快,心情则更为愉悦。”昨日,一位张姓先生对站在棉纺路边的记者讲到。身处棉纺路上河医立交桥旁边的鑫苑·国际城市花园项目无疑将成为解放路立交桥修建后获益最大的社区,让生活真正告别堵车,通达全城。

鑫苑·国际城市花园,是医学院旁棉纺路上230余亩中心城超级大盘,由美国上市的首家中国房地产企业——鑫苑(中国)置业有限公司旗下的郑州建投鑫苑置业有限公司鼎力打造,89~162平方米双气美宅让生活时刻温暖如春,39~55平方米临街花园小户是当前热销项



鑫苑·国际城市花园鸟瞰图

目,最低首付仅需3.6万。超低首付让更多的人为之心动,对于都市年轻精英来讲,低首付的小房子是过渡之居也是幸福驿站,低首付、低月供让两个人的世界不再有压力。对年老的父母而言,在郑州给父母买套养老之居,做儿女反哺孝心,虽与父母同在一个社区,生活在一起却各有空间,有距离更有孝心。

### 3.6 万, 把健康、教育、服务全部搬回家

“健康比身价千万更重要!”现代人的智慧早已不再完全聚焦于“赚钱”二字,健康体魄的重要不能只等到身价千万之后才能明白。在鑫苑,只是3.6万,便可在800米距离拥有碧沙岗公园、绿城广场两大公园,亿吨鲜氧零距离滋润生活,230余亩成熟社区配套随你享用,近千米双水系景观,人在景中,建筑更在景中。3.6万还

可以拥有4000平方米国际名仕会所,国家标准恒温四道游泳池,健身器材等,让业余生活不仅仅只是由电视机陪伴。

与此同时,在河南省一级幼儿园资格审批中首批通过的郑州市实验幼儿园已进驻社区,规划中的市政小学离社区门口仅一步之遥,让孩子从小受郑州大学厚重文脉的熏陶,全程无忧的教育让孩子享受最为便利和高质量的早期教育。

金牌鑫苑物业,以“六心服务”享誉中原,全天24小时,鑫苑服务没有间歇。金杯银杯不如业主的口碑,走走遍布郑州的鑫苑社区,业主的口碑就足以证明一切。大到社区安保、卫生、各项物业服务,小到生活琐事,诸如代收发信件、代订午餐、票务,生活点滴可谓无微不至。

## 家装梦工场

河南大地装饰·家装梦工场推出“家装一日游”活动,一站尽览八套1:1风尚家装样板间,听取专家谈家装风格、风水、材料、工艺、轻松家装,触手可得。

### 家装一日游流程:

第一站:多功能演播厅  
专家为您讲解游览注意事项,游程安排,抽奖奖品领取规则。

第二站:免费体验8套1:1实景样板房

禅意儒风、欧陆风情、跨越无界、极简奢华、地中海风、花样年华、现代简约、单身新贵。

第三站:施工工艺解剖室  
水、电、木、瓦、油、安装等施工工艺的解剖,让您真真切切了解家装施工工艺全过程,教您分辨工程的优劣。

第四站:千余种品牌材料展示  
家装所需主材林林总总,各种材料各种品牌的集中样板展示,让您迅速找到所需。

第五站:观摩中原最佳设计师创意基地

带您走进被抬高一米的水晶宫般的中原最佳设计师创意基地,近距离参观设计师的工作平台,直面设计师的创作过程。

第六站:咖啡厅  
地中海装修风格咖啡厅,全天候免费开放,让您感受奢华的家装洽谈空间。

此活动最终解释权归河南大地装饰家装梦工场所有。

活动时间:每周六上午10点整

活动地点:郑汴路与老107国道交叉口东建材大世界精品广场4楼

报名热线:67068222 67068333(前50名均有礼品赠送,预约有效)