

五湖六河之河居时代

“河居时代”翩然而至

仁者乐山，智者乐水。河居，向来都令人魂牵梦萦。无论是“水光潋滟晴方好，山色空蒙雨亦奇”的美妙意境，还是“二十四桥明月夜，玉人何处教吹箫”的绝美河景，都传达出古今圣贤对水岸生活的真挚感情。

随着郑州市加大了水系改造的力度，郑州“水域靓城”的称谓开始变得名副其实，诗词中的河居生活触手可及，郑州楼市经历了从城居到河居的变迁，迎来“河居时代”。

晚报记者 王磊/文 赵楠/图

城市进化 从城居到河居的变迁

不知从何时起，人居历史仿佛又跨越了一个轮回，经历了从城居到河居的变迁。

展开人类历史居住变迁的长卷，从最原始依河而建的古老村落、部族，到繁荣兴旺的城市集镇，而今人们又重新向往沿河而居的生活，也许这原本就是人们心底最真实的生存状态。

市场化大潮让老百姓经历了从“蜗居”到“城居”的转变，能在城市中拥有一套住房，已经是幸福不已的事儿了，“沿河而居”的梦想并未被唤醒。随着人们生活水平的提高，久居在喧闹都市的人们，渐渐对“明月松间照，清泉石上流”的景致产生了浓厚的兴趣，人们不再满足拥有一套住房，临水而居的愿望愈发强烈。

相关资料显示，近10年来，郑州市80%的房地产项目都是沿河布局的，这不仅昭示着一种新的聚居形态，而且是城市居民逐水而居的必然。如今，这种发展模式也带动了“滨水经济”的发展，例如，素有“十里银龙湾”之称的东风渠将被打造成郑州的“秦淮河”，届时，一座以休闲餐饮为特色的商业街将会出现，而“烟笼寒水月笼沙，夜泊秦淮近酒家”的意境伸手可及。

业内人士指出，郑州楼市的发展一直以来就是以河居文化主导和发展的，这将在城市化进程中逐步确立国家区域性中心城市的地位。当人们看到一座座长虹卧波，一栋栋美宅依河而起，一处处园景点山映水，一缕缕商业之风扑面而来时，就已经能够真切地感受到，如今，郑州河居文化正以蓬勃之势让中州绿城焕发出崭新的光彩。



生态治水，“水域靓城”大美初现

郑州水系所蕴藏的巨大开发潜能与居住价值，让这座城市成为名副其实的“水域靓城”。

随着郑州市城市化进程的加快，近年来，政府加大了水系改造的力度。

1997年，金水河改造成绿树成荫的滨河公园，人们从此开始享受到滨河带来的休闲与惬意。2002年5月，熊儿河综合治理拉开帷幕。2004年，东风渠沿线进行景观改造，打造成休闲娱乐的水系园林走廊，“十里秦淮河”的构想见诸报端……如今，金水河、熊儿河、东风渠、七里河早已“绿丝带”妆点一新，郑州这座北方缺水的城市从此因水而生动。

与此同时，沿河而起的房地产开发也在如火如荼地开展，据不完全统计，目前郑州市在售的200余个住宅楼盘里，标榜“水景住宅”的

楼盘，大约占了25%，大约有50个左右。不少开发商不遗余力地发掘再造水环境，营造水景住宅的概念与卖点，将造湖、挖河等融入房地产的开发建设与营销过程中。在政府与开发商的强强联手下，生态河居正在全面展开。

河南王牌企业联盟董事长上官同君认为，生态水系的建设，让以前的臭水沟旧貌换新颜，成为沿河开发楼盘的新资源和新卖点。郑州生态水系的建设不仅仅是生态环境的改善，还能使房地产开发环境的资源和品位得以提升。

业内专家认为，再兴河居文化，深刻反映了人类回归自然家园的梦想，这是城市的返璞归真，楼市进入以河居文化为主题的河居时代。

前景喜人，郑州楼市迎来“河居时代”

城市发展的宏伟蓝图，预示着郑州楼市必将迎来河居时代，房地产市场也将迎来历史性的春天。

随着2020年“郑州市生态水系规划”的实施，全市的10条河流、12座水库、3个湖泊（西湖、龙湖、龙子湖）将进行治理，全市水面面积由现在的11.3平方公里增加到33.5平方公里，人均水面由现在的3.9平方米增加到6.8平方米。郑州市将成为名副其实的水域靓城。

郑州市水务局一位负责人向记者描绘着今后“水域靓城”的模样，今后，笔直僵硬河道将被蜿蜒曲折的河道所取代，河水或成浅滩、深潭，或成瀑布、跌坎，形态各异；两岸景观绿地不再只有花草争艳，历史文化和名人雕塑为主题的景观文化将融入水文化当中。10条河流像10条飘带，将郑州城里人的现代生活和

历史天空连成一串串美丽的珍珠，枯水的郑州也将随着“芳草长堤、彩虹卧波、鱼翔浅底”的景象而变得灵动起来。

上官同君认为，在这一城市发展规划的指引下，郑州必将迎来真正的“河居时代”，如果说以前提河居时代有炒作概念之嫌的话，如今重提河居时代则有了现实依据。滨河的人文环境和景观资源通过有效营销，可直接或间接产生经济效益，带动沿线房屋营销，促进房地产的发展。

业内人士预言，今后郑州水系所蕴藏的巨大自然资源财富将会很快得以释放，人们崇尚自然的本性也逐步被唤醒。

一周资讯

绿城全国范围启动“海豚计划”

一年一度的暑假来了，怎样让自己的孩子度过一个安全、快乐又有意义的假期，是摆在很多家长面前的问题。绿城在全国范围内开展“海豚计划”，使小业主在获得绿城品质生活的同时，收获更多的健康和欢乐。

据悉，本次“海豚计划”活动全国绿城项目联动开展，这样大规模的少儿免费游泳培训项目国内罕见，在整个暑期对所有绿城园区不会游泳的小业主进行专业的免费游泳培训，郑州绿城百合“海豚计划”由郑州规模最大、省内唯一通过ISO9001国际质量体系认证的维体时尚健身俱乐部承办，邀请多位河南青年游泳队专业教练任教，开设多种培训课程。7月13日，第一期小业主游泳培训班正式开班。

河南中州绿城置业投资有限公司执行总经理王勇表示：在绿城，居住的意义不单是高品质的房子，还有高品质生活。“海豚计划”是“绿城园区生活服务体系”的重要内容，进一步把对小业主的人文关怀融入到日常的服务中去，让它变得长效、普通和平常，服务理想也转为为客户居住体验的满意度。“‘海豚计划’使绿城园区儿童在掌握游泳技能、远离溺水危险的同时，还能够锻炼身体、磨练意志、塑造坚韧不拔的精神，培养小业主保护水、节约水的环保意识，帮助其健康成长，快乐的度过09年的暑期生活。”

王磊

橄榄城持续热销 红动南城

7月11日早上7点30分，提前来上班的置业顾问张女士欣喜地发现，一大早，橄榄城售楼部已经有数十位业主排成长龙等待认购的开始。

看到眼前的一幕，张女士感言，“这种通宵排队认购的现象，我已经有将近一年多没有见过了。”的确，08年以来，郑州楼市一直处于尴尬的状况，很多项目售楼部前门可罗雀。像橄榄城这样，再度出现通宵排队认购的情况还是十分罕见。据悉，截至7月12日下午6点，短短两天时间，柏林阳光组团6号楼所推房源销售突破85%！

究竟是什么原因，让如此盛况再现橄榄城？

据置业顾问张女士的介绍，“这段时间，橄榄城的销售一直非常火爆，近几个月，都有150套左右的销售业绩。能取得这样的成绩，除了跟楼市回暖、客户信心提升有关外，橄榄城的大盘气、低密度的社区规划、出众的产品品质、精致实用的居家户型，才是项目热销的根本原因。

据悉，本次加推的柏林阳光6号楼位于新开通城市南北次主干道——双向6车道的冯庄路东侧，整个组团被玫瑰锦园、天鹅湖、红苹果乐园三大景观和一条富有浪漫色彩的法兰克福风情广场围合而成。视野开阔的景观园林、舒适精致的户型设置、卓越完善的配套设施是橄榄城红动南城的重要原因。

王磊



办理维修基金过户 原产权人必须到场

将房屋所有权证遗失，补证时需要哪些材料？办理维修基金过户时原产权人必须到场吗？共有房产申请登记时应注意哪些事项？支付装修保证金及装修垃圾清运费是否合理……这是近期郑州市房管局“房管热线”0371-67889900接到的较多又较有代表性的问题与案例。

本期，“房管热线”栏目将对以上市民关注的热点问题进行分析、解答，希望能够对您有所帮助。 晚报记者 梁冰

问题一：刘先生将房屋所有权证遗失，问补证需要哪些材料？

答：可以携带以下材料到房地产管理局交易大厅进行房屋所有权证遗失补证。

(1)郑州市房屋所有权证遗失补证申请书；(2)申请人有效身份证件(出示原件，收复印件)；(3)刊登遗失声明的整张报纸；(4)房产档案馆出具的房屋所有权证存根或登记簿(复印件)；(5)房屋分户平面图2份；(6)已抵押的需提交抵押权人和抵押登记机构同意的证明。

注：申请人为单位的，第(2)项应提供其营业执照或组织机构代码证(出示原件，收复印件)，委托书，受委托人身份证件(出示原件，收复印件)；属于房改房、经济适用房的，需提交夫妻双方有效身份证件(出示原件，收复印件)，夫妻双方到场共同申请。

问题二：市民询问办理维修基金过户时原产权人必须到场吗？

答：是的，必须到场。

根据2002年12月1日实施的郑州市人民政府第109号令《郑州市房屋共用部位共用设施设备维修基金管理办法》规定，维修基金是由房屋的购买人或产权人承担的，实行业主所有、专户储存、专款专用、政府监管的管理原

则。在房屋共用部分共用设施设备需要维修保养时，须征求维修基金所有人意见。

此外，财政部、建设部第165号令《住宅专项维修基金管理办法》中关于维修基金过户的规定是：“房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明。受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户更名手续。”因此，为保护维修基金所有者的利益，维修基金的转移过户手续必须经原业主同意才能办理。

问题三：刘女士咨询共有房产申请登记时应注意哪些事项？

答：共有房产申请登记时应注意以下事项：

(1)依据法律规定，共有房产应共同申请；(2)为保证共有人的合法权益和以后出现的必要纠纷，在合同签订时，合同中必须体现共有人，共有人必须签名、按指印，合同才能生效；(3)申请房屋登记的，应当由当事人本人申请登记，也可委托他人申请登记，但要提交委托书和委托人、被委托人的身份证件，共有房屋登记由共有人共同申请，在登记簿上记载共有信息，为每个共有人发放一本所有权证，填写共有人状况。

典型案例

李先生反映，本人于2009年4月29日取得房屋钥匙时，物业公司要求支付装修保证金1000元及装修垃圾清运费100元，问是否合理？

郑州市房管局收到咨询后与李先生取得了联系，并了解到装修垃圾清运费的问题，当时就一一给予了答复。

答复要点：

1.交钥匙是开发建设单位和买受人之间合同约定的权利义务关系，应由开发建设单位履行房屋交付手续。

2.是否收取装修保证金和装修垃圾清运费，要看签署的临时管理规约或前期物业服务合同对这个问题是如何约定的。

3.装修保证金属押金性质，收取的目的是防止装修中的一些不当作业，装修结束后经验收无不当行为的应全额退还，如发生未按约定退还的情况可向郑州市房地产管理局“房管热线”67889900投诉。

4.装修垃圾不属于生活垃圾，清运费不在正常物业服务费范围内。根据郑价公[2004]2号文件，业主应交纳装修垃圾清运费或自行将装修垃圾运出，具体由双方协商确定。