

“两会民生话题”人居系列专访

构建“郑州模式”的住房保障体系

访郑州市住房保障和房地产管理局局长 王万鹏

本周二早上,郑州市住房保障和房地产管理局正式挂牌,这意味着市场与保障两条腿齐步发展将是今后工作的重心和方向。挂牌当日,局长王万鹏接受了本报记者的专访,就市民关心的保障房建设、市场趋势及规范房地产开发行为等热点问题予以解答。

晚报记者 卢林 王亚平/文 赵楠/图



力争超额完成保障房建设目标

【关键词】廉租房 经适房 公共租赁住房

前不久的中央经济工作会议明确要求,要把保障性住房建设放在房地产业发展的重点位置,让城市广大中低收入者安居乐业。本月2日,郑州市住房保障和房地产管理局的正式挂牌也昭示着探索具有郑州特色的住房保障体系将是今后工作的重点任务。

回首2009年,郑州市开工建设的廉租房达到15.23万平方米,竣工2.04万平方米,截至2009年12月底,全市累计共有17293户低收入住房困难家庭享受到了廉租住房政策;去年全年公开销售经济适用房11288套,这创了历史新高。

“保障性住房与民生问题关系紧密,要在今年年内开工建设廉租住房15万平方米。让符合廉租住房保障条件的申请家庭实现应保尽保。”王万鹏表示,“截至目前,全市廉租住房在建项目已有15个,在建面积22.58万平方米,其中县(市)项目4个,市区项目11个。”

据他介绍,今年上半年,也要推出一定数量的经济适用房房源,加快解决有购房资格证市民的住房问题。同时,报请市政府尽快出台《郑州市经济适用住房管理办法》,尽快恢复资格申请,使符合条件的家庭能够尽快办理《购房资格证》。

“在今后的规划建设中,我们会合理布局,充分考虑城市低收入住房困难家庭对交通、工作、生活、就医、上学等基础设施条件的要求,尽量选择符合未来城市发展趋势的区域,或是交通便利、足以降低生活成本的位置。”针对有市民表示经适房大都位置偏远的问题,王万鹏答道。

在当今的城市生活中,不乏一些既不符合廉租住房保障条件,又无力购买经济适用房或普通商品住房的“夹心层”,为了更多的人能够住有所居,郑州市住房保障和房地产管理局也在尝试构建份额和郑州实际情况的“郑州模式”住房保障体系。

“今年郑州市将要出台建设一个公共租赁住房试点,计划在政府出资建设一定数量公共租赁住房的基础上,通过政府提供政策或一定数量的资金支持,以融资方式独立或联合建设集体宿舍和小户型公寓等渠道加快公共租赁住房开发建设。”王万鹏介绍说。

对郑州的保障性住房建设,王万鹏充满信心,他强调:“今年不仅要完成既定目标,还要力争超额完成任务。”

近日,将南宁市作为取消商品房预售制度试点城市的消息一出,就引起了业内人士的极大关注。不可否认,预售制度为房地产融资、资金周转提供了条件,推动了房地产市场的发展,但是这一制度存在的弊端也让房地产行业鱼龙混杂,曾有专家公开表示,“预售制度是一种单边的风险分担制度,只是让消费者及银行来承担,具有先天的严重缺陷。”

“取消预售制度可能是一把双刃剑。一方面,可能使一些中小房地产企业遭受资金障碍,甚至破产。另一方面,有利于房地产企业整合、做大。我们现在推行预售款监督,并逐步严格预售条件,尽量保障购房群众的合法权益。”王万鹏讲道。

上个月新出台的《郑州市商品房预售款监

督办法》已经开始实施,其主要目的就在于预防拖欠工程款、拖欠农民工工资、购房者不能按期入住、按揭贷款无法偿还等问题。经过一段时间的运行,目前已监管了9家公司的建设项目,监管总面积为507255.79平方米,监管资金总额为233670万元,已申请使用资金15958万元。

据王万鹏介绍,类似这样的市场监管和规范房企开发行为的举措,将是今年乃至今后住房保障和房地产管理局工作的重点。比如建立曝光制度,随时发布一些房企的违规行为,将商品房销售与企业诚信联系起来,为每个项目建立档案,全程跟踪开发、销售各环节,采取经常性和突击性检查,及时发现问题并处理等一系列措施,将会助推整个房地产行业更为合理

有序的发展。

除了主管部门的直接监管,市民群众也可以拨打房管热线或者直接向房地产监察队进行投诉,处理这类问题必须经过调查、取证等一系列法定程序,需要一个周期,但在法定时间内相关部门会对处理的结果给予回复。对于查明的违法违规行为,将利用两个平台进行曝光,一是在郑州房地产网上进行及时的发布,二是定期举行的新闻通气会予以通报。

1月下旬,郑州市住房保障和房地产管理局就召开新闻通气会,通报了去年查处的郑州市房地产市场典型的违法违规案件,其中,22家违法违规企业被曝光。“没有什么比品牌形象更能决定一个企业的社会美誉度,这对整个行业中的房企都是一个警示作用。”王万鹏认为。

让商品房销售与企业诚信紧密结合

【关键词】规范开发 强化监管 曝光制度

“摸不透”,难以产生明确的预期和判断。对此,王万鹏分析说,“郑州市的房价不能说没有泡沫,只是与一线城市和部分二线城市的泡沫相比要小得多。若从房价来看,郑州市和周边的太原、西安、南昌、天津、武汉等8个城市相比,排在倒数第三,并不是那么高。不过去年的上涨幅度较大,超过了群众的心理和经济接受能力。”

在他看来,房价上涨首先源于2008年抑制的刚性需求的有效释放;其次是受经济回暖的驱动;第三则由于外地人到郑州买房的队伍越

需求持续增加,推动行业稳健发展

【关键词】刚性需求 理性置业 保护权益

来越大,去年郑州市62.34%的商品房卖给了外地人,其中10.31%是外省人购买的。这些人买房不排除有投机、投资的可能性,但更多的是想在郑州买个房子,为子女就业、自己养老做准备。

在行业繁荣发展的背景下,难免存在些许不和谐因素,诸如小产权房,性价比不高的项目时有出现,因此,他建议消费者要理性消费,依据自身经济状况和需求购买房产,同时应学会回避风险,保护自身合法权益。

去年郑州市62.34%的商品房卖给了外地人,其中10.31%是外省人购买的。这些人买房不排除有投机、投资的可能性,但更多的是想在郑州买个房子,为子女就业、自己养老做准备。

在行业繁荣发展的背景下,难免存在些许不和谐因素,诸如小产权房,性价比不高的项目时有出现,因此,他建议消费者要理性消费,依据自身经济状况和需求购买房产,同时应学会回避风险,保护自身合法权益。

地产快讯

市人大代表莅临阳光花苑

2月2日,郑州市人大代表第二组全体成员在组长韦强臣的带领下莅临阳光花苑参观指导。郑煤集团、郑州煤电及煤电长城公司等相关部门陪同考察。

市人大代表对阳光花苑、郑煤集团办公大楼建设工作取得的成果给予充分肯定,对郑煤集团高起点、高标准建设的创新举措给予高度评价,对阳光花苑提倡节能建筑,严把质量关的严谨态度给予赞扬,并对如何促进集团化建设与城市化进程协调发展,完善阳光花苑社区服务体系,提出了更高的标准。

杨勇

红星·蚂蚁SOHO一卡难求

1月30日,红星美凯龙集团红星地产1号力作——红星·蚂蚁SOHO精装样板房品鉴会暨新闻媒体见面会在红星美凯龙2期商场隆重举办。红星·蚂蚁SOHO以其优越的资源优势和稀缺的高品质特质,使得该项目具备了宜居、宜商、宜投资的价值卖点,让到场的每一位来宾都对红星·蚂蚁SOHO项目充满了期待。

据悉,成功办理该项目VIP增值卡即可自动获得3080元充值,更尊享每月1080元增值优惠,办理越早,增值越多。

李娟

北京盛联阳年会盛大举行

1月29日晚,“梦想起飞 有你同行·北京盛联阳2009年终尾牙晚会”在花园路好世界海鲜酒楼举行。盛联阳“太阳家族”成员欢聚一堂,共庆过去一年的骄人佳绩,翘首期待新一年的曙光。

公司自2002年创立至今,秉承诚心、信心、爱心、细心、决心的“五心精神”,悉心服务锦艺·新时代、立体世界、晶华城、左岸国际、金源·城上城等数十个案,为中原地产界在营销模式创新等方面作出了不可估量的贡献。

赵蕾

去年卖地收入近1.6万亿

在一系列强力推动的扩大内需政策推动下,2009年全国各地方政府土地出让总价达1.59万亿元人民币,同比增长超过60%。

国土资源部2日公布的数据显示,2009年,在扩大内需的政策推动下,我国的城市地价从二季度后开始恢复增长势头,北京、上海、成都、广州等一线城市“地王”不断出现,全年全国土地出让总面积20.9万公顷,同比增加38%。招拍挂出让面积17.8万公顷,同比增加40%,占出让总面积的85%。土地出让总价款为15910.2亿元人民币,同比增加63.4%。其中招拍挂出让价款15098.5亿元人民币,同比增加66.5%。

信息时报