



城市让生活更美好

■特约撰稿人 王毅敏

今年1月26日，河南省住建厅厅长裴志扬在河南省十二届人大五次次会议举行的记者会上，在郑州就我省商品房库存情况表示：“个别省辖市市区和三分之一左右的县级城市住宅去库存周期超过18个月，县级城市去库存压力较大。从库存情况看，库存增速减缓，但区域分化进一步加大。截至2015年12月底，全省已竣工商品房库存面积3607万平方米，去库存周期5个月。”

他进一步指出，虽然总体上已竣工待售商品房空置存量不大，但据房管部门统计，除竣工商品房外，全省还有已取得预售未竣工的待售商品房7554万平方米，去化周期17个月，其中省辖市市区15个月，县级城市19个月。个别县城去库存压力

较大，其中嵩县、许昌县、临颍县、舞阳县、西峡县、陕县、新县商品住房库存去化周期在36个月以上。

笔者从南阳、鹤壁、新乡2010年至2015年国民经济和社会发展统计公报中看到，三个城市中库存最少的新乡市，去化时间也需要24个月。这还是包括市区在内，通常情况下市区的情况会好于县城，估计综合下来，县城的去化周期在4年左右。

高层建设周期按三年来算，过去三、四线城市大多是多层，如果资金正常的话建设周期只需要一年即可，最多18个月。

为何在郑州市房价飞涨，市区几乎是一房难求的情况，地市及县城市场却存在着严重的库存呢？

再比较下这三个城市人口及在校小学生变动情况，笔者发现，除了鹤壁之外的两个城市的人口都在变少，尤其是南

阳流失人口达到24万人，新增小学生才100人，而在同期郑州新增户籍人家205万，新增在校小学生23.7万人。这是地市及县城房地产库存增大的原因之一，当然还有巨量的供应。不过由于去化缓慢，库存增多，从2014年开始，施工面积在不断下跌，这样就在一定程度上缓解了上市产品的总量。

停建公共租赁住房，鼓励专业机构从事租赁服务

1.全面停止建设公共租赁住房，以货币形式收购现有住房。为了快速去库存，其实从去年开始，部分地市已经开始通过收购现有住房作为公共租赁住房来化解库存严重的问题。比如我市去年就收购了4000套商品房，相当

于每年去化量的三分之一。通过收购现有商品不仅减轻了市场压力，还可以快速增加公共租赁住房的供应，据我市相关职能部门透露，今年可能要收购6000套用作公共租赁住房。

2.鼓励和扶持专业机构从事租赁服务。租客们租住的房子都比较分散，大都是从房东那里直接租住的。这中间有很多的问题，比如房东任意涨价，有些租客的安全还得不到保障。在郑州，大量“城中村”拆迁之后，有些外来务工人员租不起房子，而真正能满足新晋城市人口和农民工的租房政策又没有，他们几乎不能享受到公共租赁住房的政策，而这部分正是最需要的。

笔者认为，政府可以通过鼓励、支持专业机构从事房屋租赁服务，对出租企业的补贴，让按照市场化运营的房屋租赁公司向

市场提供安全、可靠、服务到位的公共租赁住房，让政府的公共租赁住房通过实物配租和租金补贴两种形式惠及更多人群。

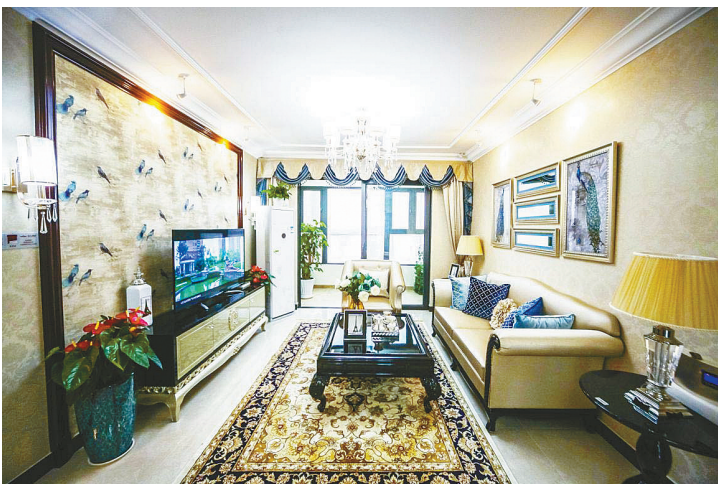
规范市场，扶持诚信企业，打击失信企业

郑州实施了限购限贷新政策之后，原来开发商违规销售、虚假承诺的行为逐步暴露出来，部分项目出现业主维权情况。其实不只郑州，许多城市、乡镇的开发企业都会出现这种问题，代理企业、二手房中介也都存在。

近期，住建部、地方政府对各地严重违规的企业进行了通报。由此看出，今后加强市场监管力度是必然的。上述一切都在用事实向房地产市场传递这样的信息：为民众提供更好的房屋，让大家在城市的生活更加美好！



全装修交楼 无理由退房



资料图片

■本报记者 赵敏

装修作为一件费时费心的“巨大”工程，往往会成为人们在购房后犯难的事，不仅全程亲力亲为，还要与装修公司斗智斗勇，避免遭遇行业“潜规则”，哪一样都得劳心劳力、费尽心神。调查显示，有45.24%的购房者倾向于选择购买精装修，由此可见，购买装修房正在成为趋势。

6000余条精工标准 打造高端装修品质

在恒大，各个管理环节严把质量关，将6000余条“精品标准”贯彻于项目施工、建立、验收等整个流程。41道标准工序、14项停点验收、10项工艺标准和8类成品保护准则，在施工的每一个环节精益求精，以“精品标

准”将品牌地产的实力尽情展现，确保购房者享受到精致的装修品质和工艺。

汇集知名品牌产品 缔造高端品质生活

恒大地产能全面整合知名品牌的技术优势。恒大地产一直与海尔、大自然、西门子、摩恩等几十家国际、国内知名品牌组成品牌战略联盟，因此，漯河恒大秉持这一选材上的优势，360度装修尽在掌握，以知名名牌缔造高端品质生活。

无理由退房承诺 高性价比产品保障

仅有产品品质的保障还不够，据了解，恒大地产通过强大的成本控制能力，尤其是采用“统一采购，统一配送”的模式，既确保了产品品质，又有效控制了成本，确保产品高性价比，为广大刚需购房者圆了住房梦。

近年来，随着消费者权益保

障制度的逐步完善，“三包”几乎成了各类商品售后的标配。而商品房价格昂贵，对一般购房者而言，没有任何试错资本。一旦权益受损，损失巨大。此时，“无理由退房”无疑给购房者吃了一颗定心丸，进一步保障了老百姓的购房权益。

从实际效果来看，恒大的无理由退房实现了对购房者和企业自身的双赢，对房地产业的发展具有深远意义。为此，有地产资深人士表示，恒大推行无理由退房，是颠覆行业的一次变革，其在重构购房者权益保障体系的同时，也将促使行业持续健康发展。

作为恒大在漯河的扛鼎力作恒大名都与恒大御景，以大型生态宜居城邦的恢宏气势，集居住、商业、教育、医疗、娱乐五大功能于一体，坐拥万亩沙澧河风景区，毗邻风景优美的沙河，雍容华贵。园区打造欧陆风情园林，专享六重立体园林造景手法，全冠移植数十种名贵花木。

漯河恒大项目，以成熟诠释着浓郁的社区文化，成为每位业

主的物质与精神双重依托。恒大名都24000平方米滨河风情商业街、恒大御景10000平方米欧陆风情商业街（在建），恒大影城（在建），3200平方米双语幼教（在建），打造一站式生活服务设施。同时，为了匹配业主舒适生活，自建2800平方米湖景会所，采用欧式古堡风格，配备健身大厅、桌球室、恒温泳池、棋牌室、儿童乐园、红酒雪茄吧、茶艺室等私人生活场所，让您尽享成功人士的生活体验。

周末精彩轮番上演 欢乐不停

恒大科学实验站正式开放了！来探寻静电的奥秘，感受神奇干冰瀑布，挑战你的定力，还能体验缤纷海洋球、甜蜜糖果屋。11月19~20日，恒大名都带你见证不一样的神奇世界。

法式璀璨，闪耀御景。恒大御景11月19日~20日带你品味法兰西的优雅与浪漫，法式高端甜点、法式鸡尾酒、花样调酒、法国香水展览、高档香水抽奖带你玩转法兰西。

市区实行不动产统一登记后 房屋交易仍要去市房管局办理

漯河市区实行不动产统一登记之后，作为不动产之一的房屋，其转让过户、抵押的办理从此和房管局再无关系？答案是否定的。

房屋交易像以前一样继续在漯河市行政服务中心房管局窗口办理，而且老房本依然有效。

房屋交易还得去房管局办理

“不动产登记开始后，漯河市房管局停办房产证了？”有市民感到不解。其实这种理解，并不准确。

近日，漯河市住房保障和房屋管理局有关负责人解释称，“部分单位和个人对“停办房产证”这种说法的理解不太准确，根据全市不动产统一登记工作安排，房屋登记要移交到不

动产登记部门，进行统一管理，停办的是房屋登记，但房屋交易与产权管理的职能却依然由房管部门承担。”

以二手房过户为例，众所周知，买卖二手房要经过很多环节，其流程牵涉到核验房源、网签备案、资金监管、面积管理、载入楼盘表，最后才是登记。不动产统一登记实行后，前面的交易环节仍继续在漯河市行政服务中心房管局窗口办理。所以，老百姓办理二手房过户，还是先在房管局办理交易手续，再凭房管局发放的交易确认单和相关资料，到市不动产登记机构申请办理不动产登记，领取不动产权属证书。

再如现房抵押，在实行不动产统一登记后，仍然需要先到房管部门办理房屋交易手续，进行房屋抵押合同、主债权合同的审

核，核对抵押主体和抵押客体是否存在禁止抵押的情形，并将抵押信息记载到楼盘表。群众凭房管局发放的交易确认单和相关资料，到市不动产登记机构申请办理不动产抵押登记，领取不动产权属证书。

房管局职责之一是负责全市房屋交易与产权管理

土地、房屋、林业等都属于不动产的范畴，所谓的不动产统一登记制度，就是要建立健全归属清晰、责权明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度，保护不动产权利人的合法财产权益。它不是对原来的制度推倒重来，而是将原来分散的不动产登记统一起来。

根据漯河市政府发布的公告，不动产登记机构的职能是进行不动产的“登记”，并不包括“交易”。根据最新的职责划分，漯河市房管局的职责之一就是负责制定房屋交易政策、规章制度并监督执行，指导监督房屋产权管理工作。具体从事房屋面积管理（房屋面积预测绘、实测绘成果确认），楼盘表建立和管理，房屋转让管理（预售许可、合同备案、资金监管、转让确认、预告转让确认），房屋抵押管理（预购商品房抵押、现房抵押、在建工程抵押），以上管理事项的变更、更正、换证、补证的确认，政策性住房上市交易审核，房屋信息查询，已纳入销售监管范围的未登记房屋的预查（解）封，原房管局办理的房屋所有权的查（解）封，原房管局办理的房屋

所有权、抵押权的注销，房屋交易与产权档案管理等业务。

因此，广大市民办理房屋交易业务还是要到市房管局窗口办理。

新的不动产权证书要推行了，老房本咋办？

据了解，对于“新证”的办理，将遵循“不变不换”的原则，即之前依法颁发的各类不动产权属证书（含他项权证书）继续有效，权利不变动，证书不更换。

也就是说，市民原来持有的房产证仍长期具备法律效力，市民只有在依法办理变更登记、转移登记等业务时，才需要更换为“新证”，即《不动产权证书》。

闫文威

我市1~10月份 共归集住房公积金77236万元

本报讯（记者 刘丹 通讯员 王介楠）近日，记者从市住房公积金管理中心了解到，10月份，全市共归集住房公积金7702万元；全市新开户单位10个，新增缴存职工1298人；办理提取业务1495笔，提取金额3717万元。全市共发放住房公积金贷款212笔，4755.4万元；发放住房公积金贴息贷款157笔，3970万元。

1~10月份，全市共归集住房公积金77236万元，同比增长18%；全市新开户94个单位，新增缴存职工10638人；办理提取业务19624笔，提取金额39969万元，同比增长6%。全市共发放住房公积金贷款2965笔，69072万元，同比下降7%；发放住房公积金贴息贷款1443笔，33982万元。



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定，以下房地产开发项目未取得“商品房预售许可证”，禁止销售：

- 1.位于淞江路与青山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”（世豪公馆）。
- 3.位于柳江路与五一路交叉口的“蓝湖小区”。
- 4.位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
- 5.淞江路北侧桐柏山路西侧的“湾景国际”13#、14#、15#、16#。
- 6.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”（精英名座）1#、2#楼。
- 7.位于黄河路与邙山路交叉口的“金涵花园”。
- 8.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香槟国际”8#楼。
- 9.位于嵩山东路的“深商国际大厦”。
- 10.位于汉江路西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 11.位于太行山路与漯舞路交叉口口的“巴黎都市”三期20#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#楼。
- 12.位于市东方大市场中段路南的“六合世家”17#、18#、19#。
- 13.位于交通路与建新路交叉口向西50米路南的“建新花园”。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于黄河路与解放路交叉口口的“沙河壹号”。
- 16.位于人民路与中山路交叉口口的“正邦·金运花园”1#。
- 17.位于黄河路与韶山路交叉口口的“江上风”。
- 18.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 19.位于柳江路与经二路交会处（福祥工业园）的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
- 20.位于汉江路与太行山路交叉口口的“华鼎MAX·世界港”1#楼。
- 21.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”（深圳中德宝汽车城项目）2#、4#、5#、6#楼。
- 22.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 23.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”（滨河花园）1#楼14~30层。
- 24.位于淞江路与金山路交叉口西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#（别墅）。
- 25.位于人民路与燕山路交叉口口的“东方·罗曼城”（百合春天）2#、3#、5#楼。
- 26.位于汾河路与中山路交叉口西的“和园名居”1#楼。
- 27.位于西城区月湾湖路的“鼎盛·畅园国际”14#、17#、18#楼。
- 28.位于淞江路与井冈山路交叉口口的“宏景新城”。
- 29.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。
- 30.位于黄河路东段沙河桥东路南的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。
- 31.位于滨河路与中山路交叉口口的“亿博·翰林汇”17#楼。
- 32.位于人民路与阳山路交叉口口的“东城国际布鲁斯”。
- 33.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。
- 34.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“暖城首座”。
- 35.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”1#、2#、3#、4#、5#、6#楼。
- 36.位于燕山路与珠江路交叉口口的“伟业·世纪城”10#、11#、12#、13#楼。
- 37.位于淞江路中段路南的“鼎盛新苑”。
- 38.位于沙河南岸太行山路与滨河路交会处的“玉兰大厦”。
- 39.位于黄河路东段沙河桥东路北的“金色龙湾”二期17#、19#、20#、21#、22#、23#、25#楼。
- 40.位于黄河路与崂山路交会处东南侧的“金色华府君苑”6#、7#楼。
- 41.位于泰山路与人民路交叉口向东200米路南的“漯河世界贸易中心”。
- 42.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。

温馨提示：1.选房先看预售证；2.合同网上来签订；3.首付缴纳到专户（预售资金监管专用账户）；4.验房索要两个书；5.购房警示常关注。未取得“商品房预售许可证”的房屋，请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房产监察支队投诉电话：3105222，24小时热线：15503956013。

扫描二维码，即可获取警示信息，登录网页：<http://www.lhfdc.gov.cn/xzzf.asp>，查看更多内容。





我们聊房吧

QQ群会员招募……

《漯河日报·家周刊》与《漯河日报·晚报版》《楼市金版》《我们聊房吧》栏目，QQ群会员火热招募中……

QQ群：199076111
邮 箱：lhrlbg@163.com
电 话：18603957373

本版编辑 曹 华