

市住建局

规范管理促物业服务水平提升

本报讯(记者 姚肖)2019年,市住建局多措并举,努力破解物业管理难点,不断规范物业服务市场,提升物业服务水平。在近期省消协对全省物业满意度的暗访与调查中,我市获得全省第一名的成绩。

加强制度建设。该局协调市司法局、市物业协会,建立物业矛盾纠纷调处机制,制订市物业联席会议制度,实行物业信访处理首问负责制,保证业主反映的物业问题得到及时妥善解决。同时,成立物业行业党委,建立行业协会专家库,配合科委开展服务质量督导检查152人(次),组织专业知识培训7场(次),提高了物

服务企业的自身素质和管理能力。

加大宣传力度。该局指导各区物业主管部门定期深入住宅小区、广场等人员密集场所,进行《河南省物业管理条例》宣传,截至目前,共开展物业宣传活动80余次。积极落实“三问于民”要求,开展物业接访活动,指导各区物业主管部门每周六深入小区、广场,倾听群众心声,解决群众问题,做到问需于民、问计于民、问效于民。截至目前,共开展接访活动86次,现场解决问题269个,限期整改问题144个。

规范物业管理。该局制订《漯河市物业项目招标投标管理规定》,引入市

场竞争机制,将物业前期招投标纳入市公共资源交易平台,实现网上评标、网上备案,解决物业服务企业与开发企业建管不分、权责不明、擅自定价等问题。同时实施物业服务企业信用等级评定制度,对物业服务企业在物业服务活动中形成的信用信息进行采集、计分、评价,确定信用等级,并向社会公布评定结果,构建“诚信激励、失信惩戒”机制。

开展老旧小区整治。2019年,该局共完成500个老旧小区的整治工作,并通过业主缴费、政府补贴的方式,对整治后老旧小区实施“有清扫保洁、有绿化养护、有维修保养、有秩

序维护”的简易物业服务,推进物业服务全覆盖,使近20万居民享受到完善的物业服务。

提升服务水平。为维护广大业主的合法权益,该局印发《漯河市住房和城乡建设局关于开展物业费清欠行动的通知》,采取企业催缴和业主自交、主管部门协助催缴、相关部门责任追究的办法开展物业费清欠行动,目前已催缴(自交)小区140个,催缴(自交)金额1001.4万元。同时成立督导检查组,对全市专业化物业管理小区服务质量逐个进行督导检查,2019年共检查小区269个,下达问题整改通知书269份,跟踪、督促整改问题1065个。

市建设工程交易中心

创新工作举措 提高服务质量

本报讯(记者 姚肖)2019年,市建设工程交易中心坚持党建引领,创新工作举措,着力打造规则统一、公开透明、服务高效、运作规范的公共资源交易平台体系,取得显著成效,先后获得全国公共资源交易“优化营商环境十佳机构”“全国公共资源交易创新举措奖”“河南省三八红旗集体”等多项荣誉称号。

该中心不断强化党支部自身建设,扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育和廉政风险点排查工

作,健全财务、后勤等管理机制,完善领导班子民主议事程序,严格执行“三重一大”事项集体决策报告制度,确保决策规范化、制度化。同时,进一步完善学习制度,利用互联网、微信平台等媒介,主动打造“AI党建云平台”,2019年共组织党员集中学习30次,开展大型特色党建活动8次。

为优化公共资源交易领域营商环境,该中心创新服务,实现全市所有进场交易项目全流程电子化交易,

2019年,完成各类交易1447宗,交易额120.69亿元,为政府节约资金5006万元,为企业节约费用500万元。全面推进全流程“不见面”开标服务,此项工作已经走在全省前列。完成远程异地评标环境配置,设置远程异地评标机位14个,已申请列入第二批全省异地评标试点地市。创新实行专家云签章系统,实现专家身份认证和评标电子文件的在线签署。2019年9月10日起,该中心的CA锁(CA数字认证证书的简称)已实现与安阳市、新

密市、漯河市舞阳县等交易平台的数据互通。该中心率先依托CA锁,采取按项目大小、按次收费的方式,更好地服务政府采购项目。

同时,该中心依托我市公共资源交易平台,开发金融服务平台,与市小微企业发展基金领导小组、中国工商银行漯河分行进行签约,开展“中标贷”业务,帮助中小企业解决“融资难、融资贵”问题和银行“不想贷、不敢贷”问题,切实缓解中小微企业的燃眉之急。

2019年第四季度我市房地产市场数据统计报告

一、房地产开发投资完成情况

2019年第四季度全市房地产开发共完成投资20.28亿元,同比下降14.93%,环比降低36.14%。其中住宅完成投资16.84亿元,占全市房地产开发总投资的83.03%。全年全市房地产开发共完成投资79.08亿元,同比增长12.81%,其中住宅完成投资65.64亿元,占全市房地产开发总投资的83%。

二、房地产项目建设情况

2019年第四季度房屋新开工面积44.54万平方米,同比下降25.84%,环比降低66.94%,其中住宅新开工面积29.8万平方米(含普通商品住宅开工面积27.97万平方米),占全市新开工面积的66.9%。全年房屋累计新开工面积333.1万平方米,同比增长22.11%,其中住宅新开工面积286.52万平方米(含普通商品住宅开工面积268.92万平方米),占全市新开工面积的86.01%。

2019年第四季度全市商品房竣工面积2.58万平方米,同比下降93.88%,环比降低93.64%,其中住宅竣工面积2.58万平方米,占全部竣工面积的100%。全年全市商品房竣工面积65.92万平方米,同比降低64.03%,其中住宅竣工面积58.98万平方米,占全部竣工面积的89.47%。

三、商品房销售情况

2019年第四季度共办理商品房预售许可58件,涉及预售项目共32个,预售套数7262套,预售面积83.83万平方米,同比降低19.58%,环比降低44.91%,其中住宅预售套数5910套,预售面积68.89万平方米;非住宅预售套数1352套,预售面积14.94万平方米。全年共办理商品房预售许可243件,涉及预售项目共56个,预售套数34068套,预售面积385.8万平方米,同比增长39.75%,其中住宅预售套数

28805套,预售面积334.99万平方米;非住宅预售套数5263套,预售面积50.81万平方米。

2019年第四季度商品房实际销售总面积81.81万平方米,同比降低7.54%,环比降低36.57%,其中住宅销售面积74.9万平方米,占商品房销售总面积的91.55%。全年商品房实际销售总面积334.92万平方米,同比增长30.55%,总成交额205.18亿元,其中住宅销售面积312.15万平方米,占商品房销售总面积的93.2%,成交额183.20亿元。

2019年第四季度二手房网签面积23.86万平方米,同比增长1.4%,环比降低19.41%,其中住宅23.04万平方米,占二手房销售总面积的96.56%。全年我市二手房网签面积98.94万平方米,同比增长0.95%,总成交额24.09亿元,其中住宅94.53万平方米,占二

手房销售总面积的95.55%,成交额22.26亿元。

截至2019年12月底,市场可售面积(库存)107.92万平方米,其中商品住房可售面积47.54万平方米,市场整体去化周期4个月。

四、商品房价格情况

根据2019年第四季度房地产统计数据分析,我市新建商品住宅均价为5918元/㎡(其中源汇区6602元/㎡,郾城区6217元/㎡,召陵区5266元/㎡,经济技术开发区5587元/㎡),同比增长2.7%,比第三季度环比降低0.8%。

二手房住宅网签均价2530元/㎡(含亲属之间房屋过户),市场调查均价5388元/㎡(源汇区6195元/㎡、郾城区5853元/㎡、召陵区5070元/㎡、经济技术开发区4437元/㎡),同比增长12.24%,比第三季度环比增长9.52%。

市住建局房管科



尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼栋是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、请您确认销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房屋时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请您认真查阅开发企

业发布的房地产广告(含简介页、宣传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真阅读销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目“不利因素”信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同示范文本》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账户,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账户。

监督服务电话:
0395-3105309
0395-3515111

附:本期商品房预售许可

1.超强尚苑小区、超强尚苑市场1号楼、2号楼、3号楼
开发企业:漯河超强置业有限公司

预售证号:20200001
项目地址:召陵区人民路南侧、京广街东侧

2.超强尚苑小区、超强尚苑市场11号楼、12号楼
开发企业:漯河超强置业有限公司

预售证号:20200002
项目地址:召陵区人民路南侧、京广街东侧

3.昌建总部港二批次17号楼
开发企业:漯河市昌建融房地产开发有限公司

预售证号:20200003
项目地址:郾城区牡丹江路北侧、玉泉山路东侧

4.盛世家园6号楼、7号楼、8号楼、9号楼,住宅楼(6号楼、7号楼)

开发企业:漯河金科置业有限公司

预售证号:20200004
项目地址:郾城区太行山路北路东、龙江路北侧

5.阳光·臻蓝一期8号楼
开发企业:漯河市耀阳房地产开发有限公司

预售证号:20200005
项目地址:经济开发区庐山路西侧、漓江路南侧

实时查询商品房预售许可请关注漯河市住房和城乡建设局官方网站

家装手册

如何分清装修中的清包、半包、全包

新房交付后,往往面临的就是装修事宜。装修方式通常分为清包、半包和全包。这三种方式有什么不同呢?

清包

指业主自行购买装修所需的所有主料、辅料,只由装修公司进行施工的一种装修方式。

适宜人群:对装修有一定经验的内行人士,且有足够充裕的采购时间和专业的采购能力。

优势:1.可控性强。业主可根据自己的意愿和经济能力选择装修材料。2.费用较省。自行采购可以避免装修公司从中牟利,整场装修只需支付人工费用。

劣势:1.耗时耗力。清包需要业主有足够多的时间花费在装修材料的采购上。2.考验专业度。如果对装修没有足够的认知,容易买到质量不好且价高的材料,也无法把握装修用料的程度,最终导致材料浪费严重。3.容易与施工方产生纠纷。如果发生装修质量问题,很难判定是哪一方的责任。

半包

指业主负责主料的采购,装修公司负责设计、辅料的采购及施工的一种装修方式。

适宜人群:有一定经济能力,对装修设计要求比较高的业主。

优势:1.控制费用。主材是整个装修费用的“大头”,业主自行采购可灵活控制装修费用;2.省时省力。由于辅料繁杂、价格不高,由装修公司统一采购,比较省时省力;3.设计水平高。半包由装修公司负责提供设计方案,设计水平相对于清包而言更高,相对于全包而言,也能满足业主的个性化要求。

劣势:1.费用容易超标。半包相对于清包而言,业主不能控制总

体装修的造价。2.辅料无法把关。辅料由装修公司采购,如出现质量问题会影响整体的装修进度。

全包

即装修的全部事宜均交给装修公司完成,包括装修设计、材料的采购及施工等。

适宜人群:有充足的经济能力、没有充裕的时间或者完全对装修没有认知的业主。

优势:1.权责明晰。业主不用花费时间和精力,且一旦出现质量问题,均由装修公司负责。2.报价容易掌控。装修前签订合同,一切按照合同上的预算装修,整体费用较易掌控,装修公司的批量采购,相对能够节省一些费用。3.工期较短。装修公司一般会有装修的进度安排,按照合同约定的工期完成。

劣势:1.花费较大。从设计到采购,再到施工,均由装修公司完成,但是费用颇高;2.装修公司以次充好,很容易让装修公司钻了空子,如果装饰公司虚报价格,业主很难识别。

陈浩



楼市动态

2020年楼市“稳”字当头

2019年,在“房住不炒”的调控主基调下,我国楼市的投机性需求基本离场,住宅回归居住本质。在此基础上,租赁市场蓬勃发展,调控长效机制不断完善。众多业内专家表示,如果要用两个字来形容2019年的房地产市场,那一定是“稳定”。展望2020年,“稳”依然是楼市主基调。

引导楼市健康平稳成长

2019年,各地积极落实城市主体责任,稳步推进“一城一策”试点,房地产总体保持平稳运行,实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标。与此同时,楼市调控政策指向性明确,全国楼市降温城市不断增多,在商品房总体成交量依然上行的行业背景下,房价整体上涨态势得到有效控制。对于2020年,专家表示,促进房地产市场平稳健康发展的大方向不会改变。

近住住房和城乡建设部再次明确,长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。此中新意在于强调了“长期”,这表明“房住不炒”定位不会受到

市场周期影响。无论市场好与坏,对楼市的管控都不会放松,这对于2020年及未来的楼市发展都有很强的指导意义。同时,相关政策也明确提出发展长效机制和调控机制,体现了引导楼市健康平稳成长的思路。

“从中央经济工作会议及全国住房和城乡建设工作会议传递出的信号来看,2020年楼市健康平稳发展以及安居宜居的住房目标不会改变,房地产市场将呈现平稳运行态势。预计房地产调控总体继续保持从严,因城施策的方式会变得更加多样化,房地产金融侧收紧将常态化。”58安居客房产研究院分院院长张波分析说。

老旧小区改造成新增长点

中央经济工作会议在重申“房住不炒”的同时,也提出要加大城市困难群众住房保障工作,加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改造,大力发展租赁住房。对此,业内专家表示,中央经济工作会议为房地产市场的未来发展指明了方向。

资料显示,目前我国重点一二线城市存量住宅普遍进入“老龄化”阶段。对此,在全国住房和城乡建设工作会议上,住房和城乡建设部部长王蒙徽表示,着力完善城镇住房保障体系,加大城市困难群众住房保障工作力度。抓好完善住房保障体系试点工作,争取形成可复制、可推广的经验。进一步规范发展公租房,强化对环卫、公交等行业困难群体的精准保障。严格把握棚改范围和标准,稳步推进棚户区改造。总结推广试点经验,进一步完善支持政策,做好城镇老旧小区改造工作。

来自住建部门的统计数据显示,全国共有老旧小区近16万个,涉及居民超过4200万户,建筑面积约为40亿平方米。如初步估算,我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可高达4万亿元,如改造期为5年,每年可新增投资约8000亿元以上。

值得注意的是,住房和城乡建设部提出了五个工作要求,其中提到了城市开发建设由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重。“在增量结构调整方面,或许也会和房地产领域的调控思路挂钩。目前来看,保障房、人才住房以及蓝领公寓等,将成为较大的投资建设领域。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

租赁市场更加规范有序

除了“房住不炒”,近年来“租

并举”已成为房地产行业里受关注度最高的词汇,作为楼市调控长效机制的重要组成部分,租赁市场受到了资本的热捧,获得了蓬勃发展。

业内专家表示,租赁住房是解决进城务工人员、新就业大学生等新市民住房问题的重要途径。数据显示,长租公寓蓬勃发展激活了房地产市场,但也产生了“野蛮生长”的问题。例如,房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台发布虚假房源信息,恶意克扣押金租金,违规使用住房租金贷款,强制驱逐承租人等,这些违法违规行为严重侵害了租房群众的合法权益,影响了社会和谐稳定。在这种情况下,租赁市场特别是长租公寓市场亟待加大监管。

在培育和发展租赁住房、促进解决新市民等群体的住房问题的同时,王蒙徽强调,要着力培育机构化、规模化住房租赁管理服务平台。重点发展政策性租赁住房,探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。

市场规范的步伐正在加快。日前,住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》,内容涉及广泛,不仅对租赁主体进行了管控和监管,还对金融租赁业务进行了管控,同时还提出建设租赁服务平台。这将进一步规范租赁市场,有效维护租户的合法权益。

新华网

