

“金九银十”稍显褪色 市场观望情绪渐浓

如何计算公积金贷款额度

问题提出: 孙女士
问题陈述: 我准备用公积金贷款购买一套房子, 请问我可以贷多少钱?
行动记者: 秦秦
行动结果: 市住房公积金中心工作人员表示, 根据账户余额及缴存年限计算贷款额度。计算公式为: 贷款额度=住房公积金缴存余额(借

款人住房公积金缴存余额+共同借款人住房公积金缴存余额) × 20倍 × 缴存时间系数; 连续正常缴存时间小于12个月的, 缴存时间系数为0.5; 连续正常缴存时间在12个月(含)至36个月(含)的, 缴存时间系数为0.8; 连续正常缴存时间在36个月以上的, 缴存时间系数为1。

家里被盗物业是否担责

问题提出: 李先生
问题陈述: 我出差回家后, 发现家里被盗了。我每年都按时缴纳物业管理费, 这种情况物业公司是否有责任?
行动记者: 陶静
行动结果: 律师对此表示, 根据《物业管理条例》规定, 物业公司应当协助做

好物业管理区域内的安全防范工作, 保安服务内容不包含对住户室内财产的安全保卫工作。物业费是用于维持小区公共秩序和日常巡视, 并非是对小区内特定的人、财、物予以管理。因此, 只要物业服务达到规定要求, 物业公司就没有法律责任。

二手房贷款过户后不放款的原因分析

□孙东升

2016年、2017年, 上海发生多起二手房贷款买房, 过户后由于种种原因贷款放不下来的案例。其结果是, 剩余房款拿不到, 房子还在卖房者手中。买房者付了首付, 拿到了不动产权证书, 但拿不到房子。

严格意义上讲, 一般二手房贷款审批下来后, 买卖双方手续过户完毕, 银行放款是没有问题的。问题的关键是一旦某个环节没有按照要求认真去做, 就会发生上述事情。一般发生的原因是买房人信用问题, 导致银行在贷款审批时附加了条件, 如“见信用卡注销记录后方可放款”。这样的审批是没有问题的, 关键是银行信贷员要在贷款人真正把银行信用卡注销完毕后, 才能把银行审批手续交给买房人, 让其去完成过户手续。可是, 常见的问题是买卖双方有时间约定, 而且在一定时间内买房人也不可能把银行信用卡注销完毕, 因为银行信用卡的注销是需要时间和成本的。当然, 如果能及时把银行信用卡注销完毕, 也是皆大欢喜的事情。

由于信贷员有贷款任务需要完成, 再加上和房屋中介公司有长久的合作关系, 就出现了银行信贷员要求买房人去注销银行信用卡的同时, 就把贷款审批件给了买房人。这种情况下, 就容易出现过户后, 银行贷款迟迟不放款的现象。

买房者如果能在规定时间内及时把个人银行信用卡注销完毕, 银行贷款就会顺利放给卖房者。问题是买房人注销银行信用卡是需要时间和成本的, 本来就是贷款买房, 根本没有钱还银行信用卡里的欠款, 而且个别买房者以为过户已经完成, 就不急于去注销银行信用卡, 甚至还有个别故意拖延银行信用卡的注销, 因为银行贷款不发放给卖房者, 买房人就会迟缴银行贷款。对于买房者来说, 既节省成本又节省时间。

由于法律对于这种现象还是空白, 出现这种情况, 卖房者只能在催促中焦急等待, 特别是急于卖房出国的人来说, 更是焦急万分。

如何防范此类事情的发生呢? 此类事情发生的概率还是非常小的, 一旦发生了, 对于当事人来说是非常麻烦。二手房过户后, 在两年内再过户, 需要缴纳高额的税费。对于此类事情的防范, 笔者建议如下: 二手房贷款一次顺利审批, 一般都没有问题。如果有审批不通过再贷款的情况, 就要注意了; 卖房者有必要去贷款银行查看贷款审批单原件, 如果有附加条件, 需要具体问题具体分析, 防患于未然。

(作者系河南理工大学工商管理学院能源经济研究中心教授)

销售动态

碧桂园·星荟楼盘

开盘热销中

本报讯 (记者陶静) 近日, 记者在位于修武县丰收路七贤公园对面的碧桂园·星荟项目了解到, 该项目已于10月31日盛大开盘, 二期新房源诚意预约中。据悉, 碧桂园·星荟整体规划户型125~222平方米全改善型产品, 将继续秉承碧桂园集团“用心做好房”的开发理念, 以“实用、舒适、健康、科技、安全”为基准, 从建筑空间、户型设计、室内装修等细节方面全面升级, 给修武人民建造一个五星级的家。

建业·迎宾府楼盘

会员诚意登记活动开启

本报讯 (记者陶静) 近日, 记者在位于市迎宾路河南理工大学西门对面的建业·迎宾府城市展厅了解到, 该项目会员诚意登记活动盛大开启, 登记成功即可享2万元购房优惠。据悉, 建业·迎宾府楼盘集建业集团26年开发经验之大成, 于66.8亩土地上匠心打造522户纯电梯洋房, 容积率1.7, 绿化率高达35%, 项目规划新中式风格设计, 引入中式院落生活理念, 五维立体景观布局、十项智能安防、24小时周到物业服务, 打造焦作典范人居。

业主赌气堵门 当心受到处罚

本报记者 王倩

近日, 市民周先生拨打本报热线电话表示: 自家小区的物业服务管理公司要收取车位管理费, 有业主不满用车辆把小区门口堵了。

记者来到周先生家的小区了解到, 收取车位管理费的通知显示, 每个车位管理费每年700元, 10月14日缴费结

束。10月15日9时许, 小区物业人员按要求检查车辆出入证时, 由于赵先生认为小区物业管理公司不应该收取车位管理费, 而未缴纳该费用, 没有取得车辆出入证, 便赌气用自己的汽车将小区门口堵住。物业工作人员见此立刻上前请求赵先生挪车, 但赵先生一直不予配合。最终, 在辖区民警为其分析利弊并进行劝导后, 赵先生才将车挪开。

据了解, 物业服务管理公司无论是

否有权收取车位管理费, 赵先生采取堵门的方式都是违法行为。“维权不能不择手段, 更不能为所欲为, 置公共秩序和他人合法权益于不顾。”律师张斌说, “业主堵门虽然是为了维权, 但以破坏公共秩序, 妨碍公共交通的手段来维权, 即是合法的正当权益, 也得不到法律的支持和许可。”

市房产管理服务中心工作人员表示, 根据《河南省物业管理条例》第十七条第二款, 业主在物业管理活动中, 履行遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面规章制度的义务, 业主不得以放弃权利为由不履行义务。此外, 根据《治安管理处罚法》规定, 有下列行为之一的, 处警告或者200元以下罚款: 扰乱机关、团体、企业、事业单位秩序, 致使工作、生产、营业、医疗、教学、科研不能正常进行, 尚未造成严重损失的; 扰乱车站、港口、码头、机场、商场、公园、展览馆或者其他公共场所秩序的; 扰乱公共汽车、电车、火车、船舶或者其他公共交通工具上的秩序的; 非法拦截或者强登、扒乘机动车、船舶以及其他交通工具, 影响交通工具正常行驶的; 破坏依法进行的选举秩序的。



顾培利 作

因为美好 所以美好

——亿祥集团董事长王海港解读“生态战略2.0”

本报记者 郭辉

党的十九大报告提出了“美好生活”的理念, 房地产商纷纷转向实施这一美好战略: 万科集团提出扮演“美好生活场景师”的角色、金科集团把自己定位为“美好生活服务商”、融创集团要做“美好生活运营商”、华润置地提出“为美好生活而来”……2018年, 亿祥集团也提出“生态, 让生活(城市)更美好”的“生态战略2.0”——“136”美好生活战略。亿祥集团提出的城市美好战略, 绘制的“136”美好生活战略有什么样的内涵? 它给城市将会输出怎样的美好场景和生活方式样本? 为此, 记者采访了亿祥集团董事长王海港, 从他的解读中我们一起来看看城市另外一份美好样本。

这个时代 更需要“小确幸”的美好

美好生活是什么? 每个人, 每座城市都有着一种美好。这种美好或奔腾在城市高速发展的车轮中, 又或刻画在城市中产者们奋斗的身影中。面对房地产商纷至沓来的美好生活战

略, 亿祥从“让生态美丽生活”升级到“生态, 让生活(城市)更美好”的美好生活理念, 这不是一种概念跟风?“要说跟风, 我们的确一直跟着美好生活的风向在走。其实2012年, 在国家提出美丽中国战略后, 我就意识到, 一个房地产商应该把触角延伸到人而不是在建造房子上。让生态美丽生活成为我们栖居在大地上最诗意的想象。我们希望居住在亿祥的人们, 在绿色人居环境中找到这样一种美好: 培养自己和家人与自然相处的能力和方式。因此, 我们推出了三美产品家园标准, 倡导社区生态生活公约, 成立生态生活公益团队。几年下来, 我发现亿祥居民脸上的笑容多了, 家美、人美、生活美成为一种常态。”王海港说。如果生态生活方式能像欧美发达国家一样, 深深烙印在城市、社区、人的生活符号和习惯里, 那么这种“小确幸”的美好生活方式是不是就成为不期而遇的事情? 某种意义上, 这种生活方式将成为中国地产商白银时代的一个热潮, 房地产将从过去的冰冷走向温暖, 从孤立走向社交, 从“无感”走向“情感”。

王海港强调, “与万科、华润、绿城等大型房地产企业所展现的大而

全的宏观美好生活形态不同的是, 亿祥的美好生活方式是一种“小确幸”式的微观美好, 对这个大时代每个个体的生活提案, 具有一种更走心的美好生活意义。生态理念把建筑、社区、人放到绿色自然中, 得到一种心灵释放。这种微小而确实的幸福, 就是我们要打造的和其他房地产商不同的产品和内容形态。”

苏轼说, “人间有味是清欢”。王海港的身上似乎就有一些“清欢”。这种“清欢”是一种乌托邦式的, 只要谈到和自然田园有关的生态字眼, 美好生活的“清欢”意境便自然而然会从他的言语中流露出来。

“136”美好生活战略是奋斗的战略

在党的十九大提出的美好生活大主题下, 每个企业都背负着为大众创造美好生活的使命感, 也是基于这种大时代的背景趋势, 亿祥集团提出“生态战略2.0”, 提出“136”美好生活战略。王海港说: “‘136’美好生活战略是每个人和每个家庭可以触摸到的一种生活形态。其中, ‘1’是指一个美好生活主义, 强调‘适度简约、绿色健康’的生活理念。‘3’是指三个美好

能力, 即实现这美好生活主义亿祥所需要打造的三个核心能力: 一是美好营造能力, 这也是亿祥集团的属性——盖好房子, 做好田园综合体; 二是美好服务能力, 从物的服务到人的服务, 这是物业公司要做的事情, 也是美好生活的保障; 三是美好相处能力, 从生态公约到公益社群, 我们希望用行为为城市和社区的生态做一些力所能及的事情。‘6’是指六大生活场景中——从社区到田园, 从公益到社群, 从物资的消费到精神的满足, 每一个场景都是真实存在的。”

在“136”美好生活战略理念指导下, 亿祥集团从建筑商转向投资消费升级、投资美好生活的生活服务商角色转变, 发生了从“住得好”到“活得好”的逻辑转变。落实到每个城市美好设计蓝图中, 我们可以想象, 每个城市既需要华润、万科这样大而全的美好商业及产业运营服务商, 也需要亿祥这样小而美的美好生活方式服务商。

王海港说: “在‘136’美好生活战略引领下, 亿祥要做好对内和对外两方面工作。对外, 我们除了做好生态人居和物业核心业务板块, 还要加快新零售和田园综合体及文旅服务产

业业务。其实, 每个人心中都有一个五彩缤纷、绚丽多彩的田园世界, 我们开始涉足田园综合体及文旅服务产业的创建, 把美丽乡村建设融入我们的开发建设中, 以多元、复合、跨界为引领, 通过创意、创新、创造, 促进文化旅游产业联动发展, 打造宜居、宜游、宜养、宜业的生态产业创意基地、文化休闲旅游的目的地, 力争成为中原地区田园综合体创建者的新样板。对内, 要为每个员工创造一个美好的工作平台和事业发展空间, 包括现在已经实施的阿米巴计划、事业合伙人机制。其实, 为解决‘136’美好生活战略的实施及落地问题, 通过项目跟投、分红、事业合伙, 还有连带共担, 将员工利益和公司相关利益非常紧密联结在一起, 完成组织和人事前期准备。正是有了事业合伙人机制的保驾护航, ‘136’美好生活战略, 才得以顺利实施。”

在谈到现在工作和生活状态时, 王海港笑着说: “孤独、苦行、周而复始, 创业者‘西西弗斯’式的人生, 有很多人理解。在我看来, 却是我应该保持的最好状态。在这个美好时代, 让我们向‘西西弗斯’式的心存执念者致敬!”

地产短波

山阳国土资源分局

强化财务联签会审制度

本报讯 (通讯员王艳) 近日, 山阳国土资源分局进一步加强财务联签会审制度, 增强财务支出的透明度和规范性。该分局制定了《焦作市国土资源局山阳分局财务管理制度》, 明确了财务管理、资产管理等相关制度; 明确了财务支出审批制度, 各科室开支以书面报告、分管领导审核签字、办公室登记、纪检和分管财务领导签字后, 最终报该分局领导审批。

市富源土地开发整理中心

学习贯彻《中国共产党纪律处分条例》

本报讯 (通讯员薛丹贵、雷汪娟) 近日, 市富源土地开发整理中心组织人员学习新修订的《中国共产党纪律处分条例》。在学习中, 该中心一是加强政治理论学习, 不断提高自主学习的主动性, 筑牢拒腐防变的思想防线; 二是严格落实各项制度, 把工作纪律抓好、抓小、抓细; 三是严格按照制度办事, 履职尽责, 切实做好本职工作。

解放区

召开第三次全国国土调查工作培训会

本报讯 (通讯员朱清玉) 近日, 解放区召开了焦作市解放区第三次全国国土调查工作培训会。此次全国范围内开展的第三次全国国土调查, 为我市进一步摸清土地资源家底、掌握更详细的土地数据、实现土地资源信息社会化服务、促进焦作经济社会发展和打造现代化区域中心城市提供了宝贵的机会。

租售购信息

●出售

- 市中站区1路公交车终点站西侧云·玫瑰苑2楼现房, 面积为108.56平方米, 三室二厅一卫, 毛坯房, 楼层佳、位置好、户型合理, 价格从优。
电话: 13603915136
- 鸿运国际商城, 人民路与文昌路交会处有一商铺G3117, 面积54.83平方米。价格面议, 欲购从速。
电话: 18239186666
- 鸿运国际商城, 人民路与文昌路交会处有一商铺G3118, 面积54.83平方米。价格面议, 欲购从速。
电话: 18239186666
- 鸿运国际商城, 人民路与文昌路交会处有一商铺G3119, 面积53.76平方米。价格面议, 欲购从速。
电话: 18239186666
- 焦北地震局后面有住宅一套, 毛坯房, 共计三层288平方米, 有独立车库, 水、电、气、暖已装好, 户型设计合理, 适合人口多的家庭居住, 价格从优。
电话: 15639109766

●招租

- 塔南路东方红小区三室一厅房屋出租, 二楼, 有简单家具, 附近有学校、集贸市场, 生活交通便利。
电话: 13782827000

欢迎刊登售房信息
 联系电话: 8797333 13323915705