



地产会客厅

主持人:陶 静

特邀嘉宾

市房屋拆迁管理办公室副主任 黄昌东
河南华融房地产开发有限公司营销总监 张涛
焦作市政源房地产评估有限公司总经理 柳利群

规范房屋评估 构建和谐拆迁

继《国有土地上房屋征收与补偿条例》在今年1月的公布实施后,住建部6月7日发布了《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(简称《办法》),同时废止了2003年出台的《城市房屋拆迁估价指导意见》(简称《意见》)。《办法》确定了房屋征收补偿的评估办法。新规一出,立刻引起了社会各界的热议,此次新规出台的 background 是什么?对新规如何看待?对楼市会有何影响?本期《地产会客厅》特邀我市业内专家及房地产精英一起深度探讨拆迁评估这个话题。

主持人:此次《办法》出台的背景是什么?

黄昌东:近几年,随着旧城改造力度的加大,许多居民告别了居住多年的旧房,改善了居住条件。但是,随着各类开发性质的商业行为的增加,拆迁居民利益被忽视甚至是被侵占的情况时有发生,由此引发了大量的拆迁纠纷和群众上访。如何为拆迁房屋估价,一直是拆迁问题的焦点和难点,此次新《办法》的出台,对此前一些模糊的规定进行了明确,是对各地地方政府房屋征收评估成功经验的总结,这不仅是市场推动的结果,也是和谐社会的必然要求。

主持人:对比《办法》和《意见》,有哪些不同之处?大家对此次颁布的新规定是如何看待的?

柳利群:我认为变化主要有三个方面:在《办法》中,对房屋价值的评估,不再将政府定期公布的房地产市场价格(指导价格)作为评估的依据,而是将完全按照市场价进行评估;对评估方法的选择有了更具体的要求,《办法》要求估价师分析不同评估方法对被征收房屋的适用性,对不同被征收房屋要求采取不同的评估方法,并且详细规定了需要考虑的评估因素;对评估机构的选择有新的规定。相对于《意见》,《办法》规定由被征收人选择评估机构,取消了政府指定,这是社会公平的体现。

黄昌东:此次出台的《办法》是对今年年初发布实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》的一次细化和有力补充,也是我国对征地、拆迁的进一步规范。新《办法》在一定程度上杜绝了“老实人吃亏、钉子户得利”的现象,体现了房屋的市场价值,凸显民生关怀,更有利于保障人民的根本利益。

主持人:《办法》进一步强调了市场规律对于征地的影响力,这一政策对房地产市场会有何影响?

张涛:新规的颁布将使房屋在征收和拆迁补偿过程中的评估价格更接近市场水平,更趋合理,更能体现被征收房屋在某一时点的真实价值,从而更好地保障房屋所有人的合法权益,还将使房地产市场更加规范,有利于行业的发展,体现了社会的进步。同时,《办法》的颁布和实施无疑将导致拆迁成本的上升,最终也将转嫁到房价上,并由购房者来承担。尽管如此,个人认为不能单纯地判断“此举会抬高房价”,或许说是“房屋价值的真实体现”更加贴切。当然,任何一项措施的效果最终都将来自于执行环节,如果缺失上层监管或执行不到位,则很难达到预期效果。

常绿·林溪谷 市区展示中心顺利完工 本周六盛装开放

本报讯 (记者郭辉) 经过近一个月的紧张筹备,位于塔南路大商商场对面的常绿·林溪谷市区展示中心终于装扮一新,6月18日9时,它 will 开始迎接全市喜欢它的市民。据悉,当天前往该中心看盘的市民将收到常绿集团赠送的精美礼品。

历经17载潜心磨砺,历经人居版图跨域拓疆,常绿地产2011迎来了三城四盘同开年,首发焦作即为这座城市带来了林溪览胜的经典,自今年年初面市聚焦一城关注。

昨日,记者在该中心看到,工作人员正在为展示中心迎宾前做最后的准备。偌大的售楼大厅,装修风格奢华气派,而不失细节考究;功能布局井然有序,不舍美学原理,从迎宾接待区到项目沙盘展示区、到户型模型鉴赏区,再到来宾休闲区,无一不体现出常绿“细微之处见乾坤”的用心和品位。

据了解,常绿·林溪谷项目展示中心门前是市区主干道塔南路,正对大商商场(原家乐福商场),可谓市区繁华正中心。而又距离项目工地保持着恰到好处的距离,13、16、20、21、23、27、37、39等多路公交线路直达,至太极景润站即可下车纵览林溪风华。

备受一城瞩目的常绿·林溪谷项目,地处世纪路与民主南路交会处东北角,正处“五彩新城”正中央,西侧一路之隔即是规划中的440亩的沁泉园公园,西南为规划中的北大附中,成就区域人文腹地,向北邻近第一城市门面——焦作迎宾馆……万千优越中心,城市大势发展方向之下,是常绿地产誓为焦作人民筑造的一隅城市山谷。22万平方米城邦的体量,8栋近百米磅礴高层的气势,精英会所、九班幼儿园的社区配套,沿街万平商业街的品位熏陶,旨在全方位营造新区中央一处至高标准的人居榜样。



图为准备迎宾的常绿·林溪谷市区展示中心。郭辉 摄



河南亿家房产有限公司

提醒您关注此栏目

咨询热线 3601666/888

每周一楼景 猜猜它是谁
前三名答对者 将赠送精美礼品

河南亿家提醒您上期答案为锦江现代城。获奖读者手机号码为:13403998999、13782818090、15138010999。奖品由锦江现代城提供。本期,读者请将答案发往13782723956手机。上述获奖者请拨打电话3601888咨询领奖。阿东 摄

社区商铺投资价值凸显

本报记者 陶 静

时下,“一铺养三代”的说法已经深入人心,随着楼市的调控力度不断加大,住宅市场观望情绪又现,而一些大型社区中1~2层商业楼或建筑底层的社区商铺以其自身投资少、回报相对稳定的特点而受到投资者青睐。

不少购房者发现,最近,投资门槛一直较高的商业地产已经变得十分亲民,和投资二套房所需的首付比例已经相当,都需要支付50%的首付款,而在同

样的投资门槛下,商业地产项目的稳定的收益性和较高的投资回报率让投资者更加关注,因此,当前商业地产正成为规避调控政策的投资热点。

王先生最近在其居住的小区的商业项目中又购买了一套商铺作为投资。“根据现在的政策,我如果投资住房要按照二套房的首付及利率执行,和一套房相比加大了不少购房成本,与其如此,不如选择一套社区商铺投资。”他说,社区商铺的经营对象除了小区居民、过往客流以外,附近一些学校的学生也是相当大的一个消费群体,所以我觉得投资社区商铺的租金回报率会相对稳定些。

我市一些高档住宅较为集中的区域,其社区商铺的价值更是被投资者看好,不少地段优越的楼盘的社区商铺一经推出便“遭遇”抢购,其销售速度远远超过了其住宅的销售。“现在来购买商铺已经太晚了,我们小区的商铺在开盘前都已经被认购了一多半,你还是看看我们的其他产品吧。”某楼盘销售人员说。

据了解,投资社区商铺首先要看小区的区域位置及发展前景,一些开发体量较大,又处于城市未来规划发展的区域之上的楼盘,就为其社区商铺的长线投资价值增加了筹码。另外,社区周围的消费环境是否优美,娱乐休闲的设施及物业管理服务是否到位等也是投资者需要关注的内容。

老城区商业核心板块—— 丽景·新天地

上榜理由:丽景·新天地,老城区商业核心板块一枝独秀,城市繁华商业黄金地脉之上的地标级品质人居,与市和平街浓厚商业氛围一脉相承,同时与解放路、焦东路、和平街等市中心繁华路段自然交会,形成无以复制的城市黄金价值商业环形通道。传统与现代精妙融合、商业与居住有机统一,将进一步提升该区域的核心地位及未来发展潜力。

专家点评:丽景·新天地,是由河南焦作丽景房地产开发有限公司依据国际先进的都市Lifestyle理念设计开发的5万平方米新古典风格住宅与商业综合体。项目位于山阳建国饭店以南,市焦东路与市和平东街交会处(焦东路小学对面),地处我市人口密度最大、商业氛围浓厚的黄金地带。项目对面为待开发的宝龙城市广场,该广场为集大型

购物超市、五星级酒店、五星级影院、景观商业步行街、大型休闲娱乐中心、高档住宅等于一体的超级商业体验中心。足见该地段升值潜力巨大,未来势必成为老城区集餐饮、休闲、娱乐于一体的核心商业圈。

该项目独有创新墅式活性空间,满足高尚生活个性需求。大面宽、高层高、大窗体设计,多角度观景效果将城市景致引入视野。创新空间、奢华尺度与精湛品质,开创城市中央墅式生活典范,带来前所未有的殿堂级空间感受;超大阔景落地窗,满足欣赏城市景致的视觉享受;全明通透设计,奢享阳光与自然的呵护,演绎阶层生活的优雅。

该项目无可复制的地域优势一目了然。解放中路、和平街、百货大楼、三维商业广场等传统商业街近在咫尺,与项目自身开放式商业街形成围合鼎立之势。举步可达市东

方红广场、市雕塑公园、大杨树餐饮娱乐一条街、奥世运动健身等休闲娱乐场所,宜动宜静的休闲娱乐尽在掌控。山阳建国饭店、新亚细亚大酒店、东方宾馆等一流宴客宾馆高效畅达,为业主营造便捷高品质的商业交流氛围,于举杯畅饮间轻松再创商机。同时,焦东路小学、实验小学、实验中学、十七中学等环伺四周,浓郁人文氛围创造出优雅的生活环境。此外,中国银行、工商银行、建设银行等金融机构更是近水楼台,理财顺风顺水。

丽景·新天地,以全新都市Lifestyle设计理念,开创老城区商业核心板块前所未有的尊贵墅式新生活,为高尚人群呈现一座改变城市生活方式的高尚住区,为讲求尊贵身份感与个性时尚的都市新贵族就一座引领潮流的城市尊享生活新地标。

本报记者

◎上周期房网签成交分析

老城区成交量较多 中等户型仍是热门

本报讯 (记者秦秦) 据焦作房网6月6日至12日成交数据统计,我市城区期房网签数量为72套。较前一周5月30日至6月5日成交量增加31套。

据了解,中弘·名都城网签表现最为突出,截至本月14日该楼盘网签近40套。建业·森林半岛、万联·世纪城、赛纳溪谷等成熟大盘随后,而丽景·新天地、峰华·都市花园等处于项目中后期状态的楼盘在销售压力略小的情况下,步入正常消化期。

老城区太行板块优质房源因地段成熟、配套完善以及本地人长久以来形成的居住习惯,所获关注度明显高于新城区,每平方米房屋成交单价也高出新城区200元左右。

从成交数据上还可以看出,90~130平方米的中等偏大户型仍是市民买房的首选,当然,这和我市目前房源供应偏重于此,90平方米以下小户型产品较少不无关系。

马村区

多措并举强力推进棚改工程

本报讯 (记者高新忠 通讯员李凤梅) 马村区把棚户区改造工作作为城市建设的一项重点工程和最大的民生工程,加强组织领导,健全工作机制。截至目前,该区已完成拆迁任务175户,占总任务的87.9%。

针对工作中出现的新情况新问题,该区每周一上午由主管副

区长组织召开工作例会,听取各工作组汇报上周工作进展情况及本周工作安排,及时研究制定应对措施,全面加快推进拆迁改造工作。针对少数住户外出家中无人等情况,该区抽调专人深入棚改小区,开展入户宣传,为棚改工作营造了良好的环境。

赛纳溪谷:三期二批应市加推

本报讯 (记者秦秦) 近日,赛纳溪谷三期一批房源开盘即售罄。据悉,由于市场反响热烈,该项目将加推二批房源,本次房源同样数量有限,现已开始正式接受咨询,即将循众加推。

此番为青年量身定制的92㎡创新“2+1”房,多功能户型空间、新派电梯洋房,超高得房率、高端社区配套等众多绝版品质集于一身,以高性价比优势赢得了广大置业者的青睐。

该项目位于焦作市太行路与健康路交会处,处于焦北组团核心区域。项目总占地面积近200亩,规划总建筑面积约25万平方米。项目以新古典主义建筑风格为主基调,建成后将成为焦作首席地中海风情小镇以及全城罕有的坡地叠水园林,风景优美,适宜居住。

目前,第二轮“新青年置业计划”全城启动,1万元抵1.5万元置业基金更有机会获得iPad2代平板电脑,首付7万元,即可轻松实现居住理想。

公告

经市商务局、市工商局核准,原“焦作中燃城市燃气发展有限公司”变更为“焦作中裕燃气有限公司”。

特此公告。

焦作中裕燃气有限公司

2011年6月17日

新疆画家徐青川作品 焦作邀请展

由焦作市文联、焦作市美术家协会、焦作书画院、竹林七贤书画院共同主办的庆祝中国共产党成立90周年暨新疆画家徐青川作品焦作邀请展,将于6月19日起在焦作红砂艺术中心举行,欢迎各界人士光临。

展期:2011年6月19日至25日

地址:红太阳家具城向西100米红砂艺术中心

咨询电话:15239153221 13569176829

