

郑州 15 类房屋交易实现“一窗受理”

王林园

记者从郑州市住房保障和房地产管理局了解到,该市 15 类房屋交易实现“一窗受理、并联办理”,这标志着郑州市房屋交易、税收、不动产登记“最多跑一次”改革全面铺开。

15 项业务类型为:开发建设单位出售商品房(含经济适用房);经济适用房补差转商品房;私有房屋;夫妻关系存续期间私有房屋增加共有人;法院判

决、协助执行;拍卖房屋;单位房屋;以房产作价入股;国有、集体企业改制;企业破产兼并、合并;单位优惠出售公有住房;房改房产权比例变更;房改房收回;征收、拆迁安置;同一所有权人分割、合并。

此外,在郑州市住房保障和房地产管理局“房屋交易、税收、不动产登记一窗受理”窗口需递交的材料也由 3 套减为 1 套;业务受理后,后台业务审核人员在各自业务子系统上进行审核、楼

盘表管理、登簿等工作。

“在申请材料齐全、符合法定受理条件的情况下,从受理到办结,可以实现‘一套资料申报、一个窗口受理、一个平台办理’,全过程做到‘只上一张网、只进一扇门、最多跑一次’。”郑州市住房保障和房地产管理局工作人员介绍。

据介绍,在郑州市住房保障和房地产管理局办理“一窗受理、并联办理”业务时可以采取线上、线下两种方式。

9 月份一线城市商品住宅销售价格环比下降

陈炜伟

国家统计局 20 日发布 9 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。统计显示,9 月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降,二三线城市涨幅回落。

据初步测算,从环比看,4 个一线城市新建商品住宅销售价格由上月上涨 0.3% 转为下降

0.1%,其中上海和深圳分别下降 0.1% 和 0.2%,北京持平,广州上涨 0.4%;二手住宅销售价格由上月持平转为下降 0.1%,其中北京和上海均下降 0.2%,深圳持平,广州上涨 0.2%。

9 月份,31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨 1.1% 和 0.8%,涨幅比上月分别回落 0.2 和 0.5 个百分点。35 个三线城市新建商品

住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨 0.9% 和 0.8%,涨幅比上月分别回落 1.1 和 0.6 个百分点。从同比来看,一二三线城市前三季度商品住宅销售价格同比累计平均涨幅比去年同期均有所回落。

此外,15 个热点城市新建商品住宅销售价格上涨城市个数减少,涨幅回落。

选款合适地毯 温暖整个秋冬

西晚

地毯中,价格最高的当数真丝、纯羊毛、真皮地毯。价格较贵又最常见的是纯毛地毯,主要成分以羊毛为主,按照毛毯绒纱内羊毛含量的不同分为纯羊毛地毯、羊毛地毯、羊毛混纺地毯、混纺地毯等。纯毛地毯毛质细密,弹性好。天然的纤维杜绝了静电,减少了灰尘的吸附,同时羊毛纤维不容易燃烧,降低了潜在危险。纯毛地毯图案精美,不易褪色,踩上去脚感也更加舒适。纯毛地毯的弊端是,不能沾水,彻底清洗需要找地毯专业清洗公司,清洁一次的价格在几百元。

牛皮地毯价格比羊毛地毯便宜,也是较流行的材质,根据价格不同有整张牛皮地毯,也有拼接地毯。牛皮地毯没有纯毛地毯的绒,更方便日常清洁与保养,沾上污渍也可直接用湿布擦拭。相比纯毛地毯,牛皮地毯外观更突出,铺在客厅、餐厅或大卧室中,可以把整张牛皮的完整性很好的体现出来。

市场上还有一种价格略贵的混纺地毯,由尼龙、腈纶等人



造纤维和羊毛纤维混合编织而成,集合了纯毛地毯和化纤地毯的优点。混纺地毯耐磨性是纯毛地毯的数倍,还不易腐蚀、不易生虫、不易产生静电,很少吸附灰尘。

此外,黄麻地毯受到很多中式装修家庭的喜爱。这种地毯耐磨、环保,不易燃,也不会产生静电。除了以上地毯之外,纯棉地

毯、塑料地毯也属于经济适用型地毯,适合家中有孩子的家庭。

很多家庭不愿意使用地毯,主要是因为难清洁。其实,地毯的主要脏源就是灰尘。如果是地砖或地板,每天至少要清洁一遍,地毯则不需要每天清洁,每周用吸尘器吸 1 至 2 遍即可。吸尘器清洁地毯的方法适用于日常清洁,所有材质的地毯都可以用。

住房制度四十年演变折射出的改革轨迹

从「实物分房」到「商品化」再到「租售并举」

杜雨萌

“毫不夸张地说,绿地集团的发展几乎是一部企业版的中国革命史。”谈及改革开放以来房地产行业的发展与变化,绿地集团董事长张玉良如是感慨。

作为改革开放与时俱进的产物之一,我国住房制度改革已经走过整整 40 年时间。从最初的筒子楼到保障房,再到如今的商品房以及公租房、共有产权房等,可以说,住房制度改革和房地产行业变化所带来的影响和意义,是全方位且具有历史性意义的。

实物分房被全面叫停 房地产业收获“黄金十年”

回顾中国房地产行业走过的 40 年,一个尤为重要的时间节点出现在 1998 年。

作为一名房改的亲身经历者,北京荣邦瑞明投资管理有限责任公司副总经理彭松对《证券日报》记者介绍,在 1998 年之前,职工主要是依靠单位的福利分房,房屋的大小、产品形式与工作年限以及岗位级别等相挂钩。“虽然 1998 年之前也提出要变住房实物分配为货币分配,并出台了一系列综合配套文件,但整体而言,推进的速度依然偏慢。不过,自 1998 年新政出台后,这一情况被彻底改变。”

1998 年 7 月份,《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23 号)正式落地,由此,中国城镇住房制度迎来了一次根本性的转变,实物分房被全面叫停,住房分配货币化开始走向舞台。同时,中央首次提出要建立和完善以经济适用住房为主的多层

次城镇住房供应体系。其中,包括调整住房投资结构、重点发展经济适用住房,以及发放住房补贴等。

“虽然绿地集团成立之初有一个特殊使命——以房地产经营积累资金,无偿投资城市公共绿化。但对于我们来说,在无偿投资的同时,还要紧抓当时上海重大市政公司建设所带来的动迁房建设机遇,积极参与旧城改造与动迁房建设。”张玉良告诉记者,随着绿地集团借助“旧改”逐步赢得市场,1998 年房改之后,绿地集团以此为契机开始投建商品房项目。

据张玉良介绍,在 1998 年至 2008 年房地产业黄金十年期间,伴随着城镇化驱动的市场繁荣,绿地集团以“服务全国为己任”,从落子中西部开始布局全国,目前已经从最初的 2000 万元启动资金,即将迈入万亿元资产规模。“这都是中国住房制度改革为我们创造的发展机遇。”

租售并举改革目标确立 房地产业进入“白银时期”

随着我国城镇化进程提速,虽然商品住宅市场在房改后的第一个十年间得到迅猛发展,但其固有弊端也在逐渐暴露出来。

“虽然第一次房改定下了保障房为主、商品房为辅的基调,但是市场主导下的城市开发模式导致商品房成为市场供应的主体。在 2008 年金融危机后,国家陆续出台了多项信贷以及货币政策刺激经济,一个直观的结果就是房价疯狂上涨。”彭松对此回忆称,从那以后,虽然国家继续强调住房商品化,但同时也将进一步完善住房保障体系建设提上议程。

回看始于 2005 年以来的历次楼市调控,无论是新旧“国八条”“国九条”“国十五条”,还是此后出台的包括限售、限商、限价、“摇号政策”、限制企业买房等各类调控新政,多是从需求端对房地产市场进行调控。

“房地产市场经过多年的调控政策洗礼,未来住房制度改革的重点已经愈发清晰:供需平衡、结构合理是房地产市场健康发展的必要因素。”58 安居客房产研究院首席分析师张波在接受《证券日报》记者采访时表示,总的来看,虽然短期调控会在一定程度上抑制购房需求,但

长远来说,更好地完善住房供给端分类供应,从租房和购房两个层面保障供应量,在市场化供应和保障性供给两个维度满足不同人群的居住需求,才能实现房地产市场更为良性和健康的发展。

为进一步解决居民居住问题,2016 年 5 月份国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,提出到 2020 年基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系后。由此,一方面,过往总被忽视的住房租赁市场开始进入新的发展时期;另一方面,住房租赁市场的发展也使得“住有所居”的目标更进一步。随着制度框架的逐步建立,对于房地产开发企业而言,如何在房地产业白银时期谋求更大的发展,是其不得不面对的现实问题。张波认为,在白银时期房地产业增速变缓、行业集中度提升的背景下,未来,谁能进一步抢占住房租赁市场这个“第二跑道”,谁就抢占了先机。

不过,在彭松看来,从 2016 年以来的这轮房地产调控力度来看,预计调控时间将会是长期且持续的。因此,对于一些单纯做房地产开发的企业来说,传统的买地、卖房

值得关注的是,在我国住房商品化、市场化快速发展期间,也就是房地产业第一个黄金十年间,我国也在积极探索住房保障制度,包括经济适用房制度、廉租房制度以及公积金制度等。其中,作为取消实物分配、实行住房货币化分配的渠道之一,彼时经济适用房的出售价格是实行政府指导价,且用地主要靠行政划拨,是一种以供给端补贴的方式间接向中低收入购房者提供补偿、具有社会保障性质的商品住宅。然而,经济适用房却并没有成为主要供应渠道。究其原因,贝壳研究院院长杨现领在接受《证券日报》记者采访时表示,经济适用房是介于产权和非产权之间的住房。虽然其本意是为了解决中间收入阶层的住房问题,但在实际发展中,一方面由于财政压力大导致经济适用房供应不积极,另一方面,寻租腐败导致经济适用房质量低下且存在分配不公现象。因此,在严重依赖于政府财政,同时价格机制和产权属性又难以起到真正保障作用的背景下,经济适用房也仅是“昙花一现”。

模式已难以为继,未来发展的空间也会是有限的,但以资源整合为基础的城市综合运营却成为其谋求战略升级、拓展新增长级的方向。所以,房地产开发企业需要立足于长远考虑,向城市综合运营商方面进行转型和升级。

作为房地产行业转型升级创新的先锋,张玉良告诉《证券日报》记者,至少在三年前,绿地集团就明确提出要从“房地产开发企业”向“城市综合运营服务商”进行转型。经过这几年的发展,绿地集团的转型升级已初见成效。

据张玉良介绍,绿地集团在巩固房地产主业领先优势的同时,顺应中国经济结构性、趋势性的机遇,加快发展相关多元产业,推动转型升级,形成了“房地产主业突出,大基建、大金融、大消费等产业并举发展”的综合经营格局。其中,大基建产业涉及地铁、高速公路、生态文旅等项目;大金融产业已形成债权、股权、资管、资本运作四大业务齐头并进的格局;大消费产业重点发展与中产阶级生活方式息息相关的中

高端消费业态,如进口商品直销、跨境电商、酒店旅游等。此外,绿地集团还积极发展科创、健康、教育等产业,发挥协同效应,提升整体竞争力。专家认为,绿地等大型房地产企业加快转型,正是中国经济向高质量迈进的生动注脚。

家有萌宠 如何定制家居？

陈白帆

城市里每个人都可能是座孤岛,唯有宠物的陪伴最暖人心。然而,家有萌宠的“铲屎官”们最担心的是猫猫狗狗动不动就

献出大大小小的“装修计划”,从被猫猫抓花的电脑椅,到被狗狗撕咬出一个大窟窿的沙发垫,甚至被啃掉一截的桌腿,每个“铲屎官”的家庭装修都是一部血泪史。有

资深养宠经验的赵小姐认为,养猫所要承受的损失其实不会太大,尤其注意不要买太贵的皮革沙发即可。但养狗狗,特别是中型以上犬只的家垫,分分钟难以承受被拆家的痛苦,“家徒四壁”或者全金属家具,大理石台面可能真的是最好的配置。

各种布艺用起来,杜绝皮革编制类产品

家里长期养着三只猫的赵小姐总结家居布置心得,最大的体会就是布艺产品一定要多,造型简约承受力好的轻质金属家具也可以选择,皮革类、编制类家居单品和配件则尽量杜绝。而多年前因为材质选择有限,定做的木纹贴面衣柜也早已被抓得斑驳,如果有第二次机会,赵小姐表示衣

柜、书柜的面板也一定要选择一体压制的,不容易被猫狗磨爪时把贴面撕出来。赵小姐表示,自己家的沙发从一开始就选择另外购买厚实的花布包裹,每个月换一次,因此沙发原来的材质虽然是尼龙防水布面,也很怕抓,但 10 多年来,依然没什么损伤。而如果选择了有多个海绵垫子类型的沙发,则最好事先向家居品牌了解清楚,沙发套是否可拆洗更换,保修时间等细节。另外,赵小姐也在家放置了多个猫抓板,可以减少猫咪在家具上磨爪子的几率。

同时,赵小姐家里的电视柜、桌子和茶几也是有限的,但以资源整合为基础的城市综合运营却成为其谋求战略升级、拓展新增长级的方向。所以,房地产开发企业需要立足于长远考虑,向城市综合运营商方面进行转型和升级。



有猫的家庭最好在沙发上另外铺设一层厚布。

几以及大床,支架部分也都是轻质金属材质,在北欧家居品牌中,简约又好看的复合木纹表面+涂粉末漆钢材质支架类型的家居很多,家有宠物的人们可以尽量选择总价低,颜值高的这类型产品。

赵小姐告诉记者,她本人其实也很喜欢各种竹编、藤编的椅子、坐垫等,但这种对于喜欢磨爪的猫咪来说,是最好的练手材料,所以这类型家居只能忍痛不买。

房间慎铺地毯,沙发要可拆洗

本来,好看的地毯是家居装饰中凹造型的利器,再沉闷古板的地板家具,只要铺上一张活泼明艳的地毯,马上就会焕发生机。但是,如果家里有猫有狗,则要谨慎考虑地毯铺设,特别是卧室尽量不要铺地毯。

经历过宠物换毛季的“铲屎官”们,每天都有仿若置身蒲公英花海中的切身体会。有家居设计师表示,如果养宠家里有绒毛地毯,不仅毛发进入地毯里面清理起来更不容易,也可能会更容易滋生螨虫和细菌。

另外,不排除有的猫狗会在地毯上撒尿,如果没有及时清洗干净,很可能猫狗会习惯性在某个地方继续撒尿。因此,有猫狗的家庭,铺设地毯的面积不要太大,卧室里面如果铺设了地毯,则最好不要经常让宠物进入。

设计师提议,“铲屎官”们如果担心外出时“喵星人”在家中捣乱,可考虑在封闭式阳台里或者家里比较通风的空间规划出一个专属“喵星人”活动空间来放置猫砂、玩具与食物,让它们能在主人们外出时也能愉快度过。而家里有一些物品可能会让猫猫狗狗表现异常,甚至中毒。譬如肥皂或者清洁剂等,可放置在带有掩门的阳台柜里,避免猫狗触碰误食。

金属支架的家具更适合养宠家庭。



养猫的家庭衣柜最好做掩门和到顶设计。