

老物业被辞,却拒不交出物业办公室;新物业入驻,却没有地方办公——

海虹汉都小区居民很郁闷

□本报记者 张方志

因为被广大业主认为服务态度差、物业管理收费高等原因,海虹汉都小区的老物业信阳市华泰物业服务服务有限公司被业主们“炒了鱿鱼”。之后,该小区通过公开招标的形式引入了新的物业公司。但是,老物业公司虽然被炒,却一直没有退出物业办公用地,新的物业公司只好在小区内搭建一间狭小的简易板房办公,办事效率受到严重影响,令小区里的居民感到郁闷。

被指服务差 老物业被“炒鱿鱼”

近日,记者应小区居民之邀,来到位于北京大街和长安路交叉口的海虹汉都小区采访。据悉,由于和老物业公司之间产生了矛盾,该小区居民不久前新成立了业主委员会,希望利用业委会这个机构,“挺直腰杆儿”维权。

谈起小区眼下的物业管理情况,该小区业主委员会副主任余家林向记者倒起了苦水:“我们已经辞退了原来的物业——信阳市华泰物业服务服务有限公司,但是他们一直霸占着小区的物业办公室不退,结果新的物业公司不能搬进物业办公室,只好在大门口搭建一间简易的活动板房办公,办事效率极其低下。”

据了解,信阳市华泰物业服务服务有限公司已经在海虹汉都小区服务了两年有余。两年来,业主们和物业公司之间产生了矛盾,关系一直磕磕绊绊。到了今年,双方的矛盾终于爆发,结果一拍两散。4月28日,华泰物业服务服务有限公司正式退出该小区的管理。

据小区的居民反映,他们辞退老物业是有原因的。“物业费收得太高,第一年的物业费每月每平方米平均高达2元多。服务差,态度蛮横,经常停我们的水和电。”该小区居民王明珍(化名)告诉记者:“我们的房子漏水,多次向物业反映,希望他们能和开发商协调维修,但他们总是推托不办,让我们失望透顶。所以,我们最后只好将其辞退。”余家林如是说。

无办公场所 新物业在板房里凑合

虽然老物业退出了海虹汉都小区的物业管理,但没有退出小区的物业办公用房,而是将大门一锁了之,结果新的物业公司无法入驻办公。

在该小区新物业信阳市其友物业服务服务有限公司负责人郭其友的带领,记者参观了她的办公室。这个办公室是一间简易活动板房,位于小

区南大门入口处,总面积10平方米左右,当时几个业主在屋内办理相关业务,显得拥挤不堪。“该小区总建筑面积超过3万平方米,按照法律规定,物业办公用房应该在70平方米左右,但是现在的办公场地还不到10平方米,严重影响了日常办理业务的效率。”郭其友告诉记者。

老物业叫屈 我们想要回装修费

为什么老物业公司退出小区物业管理,却拒不退还物业办公用房呢?对此,记者采访了华泰物业服务公司的法人张忠云。张忠云告诉记者,他们之所以不退还物业办公室,是因为办公室是他们花钱装修的。“我们刚入驻时没有物业办公室,开发商只给了我们架空层,然后在架空层砌墙、贴砖、装门,才盖起来现在的物业办公室,装修费用花了十几万元,现在让我们退出,那么我们就应该要回部分装修费。”张忠云说,“本来进驻该小区后就没赚到钱,现在还搭进去装修费,我们肯定不愿意。”

原物业公司所用的办公室



新物业公司的简易办公室

国土部表示 特大城市要逐年减少工业用地新增供应

国土部政策法规司司长王守智日前在《节约集约利用土地规定》发布会上表示,在保障生活和基础设施用地的基础上,大城市特别是人口500万以上的特大城市工业用地新增供应要逐年减少,特别是三大城市群要以存量用地为主,同时,要增加中小城市用地的合理供应。

王守智指出,近年来,我国土地资源粗放利用的现状还没有根本转变。据统计,目前我国城镇低效用地占到40%以上,农村空闲住宅达到10%-15%。处于低效利用状态的城镇工矿建设用地约5000平方公里,占全国城市建成区的11%。

据悉,国土部日前发布了《节约集约利用土地规定》,将于2014年9月1日起正式施行。(张达)

一二线土地市场降温

6月以来,尽管各线城市土地市场普遍有土地推出,但是在楼市下行的背景下,土地市场仍低迷。底价成交、流标率增加,溢价率也降至近年来最低点。

据相关机构不完全统计,6月20日,南京、重庆、福州、合肥、广州五个城市共有33宗地入市交易,最终成功出让30宗,其中18宗均为底价成交。

6月20日,南京迎来了本年度最大规模的土地拍卖会,当日共推出10幅地块,总体量高达58万平方米,但最终有8宗地块均以底价成交,成交总价42.3亿元。市场人士分析,此次拍卖前两天,南京一些新楼盘开盘价偏低,这对土地市场造成不小的冲击,也影响了当天的拍卖结果。

不仅仅是南京,重庆上周共有18宗地入市交易,总起价达161.1亿元,最终14宗地块以底价成交。截至6月22日,重庆主城区6月份共计出让土地27宗,土地面积287.93万平方米,建筑面积809.03万平方米。但从成交情况看,6月份成交的27宗地块中,仅5宗进入现场拍卖环节,且最高溢价率不超10%。而5月份出让的12宗地块中,出现溢价的地块有6宗,且最高溢价率达65.19%,折合溢价率61.03%。

中原地产首席分析师张大伟认为,在房地产市场降温之际,地块自然难以以较高溢价成交,从而导致溢价率同比回落。对于二线及三四线城市,尤其是目前成交量疲乏、库存量偏高、楼市降价预期较高的城市,房企拿地意愿普遍减弱,致使流标地块增多。(高伟)

专家表示 城镇化将带来60%住房需求增长

“从市场层面来看,未来60%左右的新增住房需求将由城镇化带来。”近日,在“2014中国新型城镇化高峰论坛”上,住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹说,未来的城镇化将促进市场增加大量住房需求,这对于当前普遍供大于求导致行业下行的房地产业乃至整体经济形势,都潜力巨大。

秦虹认为,新型城镇化与房地产业关系密切。其中,“新型城镇化将着手解决居住在城市棚户区和城中村的‘一亿人口’的住房改善问题”。应该高度关注未来随着城镇化的定居落户政策,初次在城市里就业的这一部分定购房的家庭住房需求。

秦虹说,到2020年,如果实现城镇人均居住面积35平方米的目标,其中60%的需求来自于城镇化,而城镇化新增城市人口需求的里面,主要是初次置业的需求,也就是所谓的刚性需求,其次是改善性需求。这意味着,未来的住房供给依然要高度关注首次置业的家庭中小户型的需求。(经参)

商城县住建局 强化措施解“三难”

本报讯(杨召贤)今年以来,商城县住建局在党的群众路线教育实践活动中,紧紧抓住边学边查、边查边改、立行立改这个“牛鼻子”不放,以解“三难”为突破口,强化措施,注重实效,推动了教育实践活动健康深入开展。

上门服务,解企业难题。该局领导班子成员以身作则,深入走访本县建筑和房地产企业,了解企业困难,听取意见建议,结合有关法律、法规和政策,切实为企业发展创造良好的环境。现已为建筑企业解决资质申报、物业管理、技能培训等困难。

深入联系,解民生难题。今年以来,该局利用“大宣讲、大走访、大排解”活动先后多次组织局属各相关部门和单位负责人到所联系的村(居委会)进行调研,走访老党员、信访户、困难群众共计100余人。通过零距离接触、面对面交流,掌握新农村建设的实际情况和城区居民所需所盼,制定了加快村庄规划编制、城区危旧房改造等5项工作措施,群众的愿望逐步得到实现。

深入基层,解一线难题。该局主要领导坚持一线办公常态化机制,不定期召开项目推进、住房保障、规划管理等现场办公会,随时搞好跟踪服务保障,并靠前指挥、靠前督导,及时协调解决工作推进中遇到的施工环境不佳、建筑劳力不足、部门之间配合不力等矛盾和问题,保证了建设项目有序推进。

北京上海广州武汉将开展以房养老试点

据报道,保监会刚刚发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点指导意见》,将于7月1日起,到2016年6月30日,在北京、上海、广州、武汉开展住房反

向抵押养老保险试点。

反向抵押养老保险,就是把住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务,拥有房屋完全产权的老

年人,把房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押人同意的处置权,并按照约定领取养老金直至身故。(丁玲娜)

住房公积金条例修改不可久拖不决

□于文军

设立公积金制度的初衷是让普通职工尤其是中低收入家庭买得起房。至今,公积金制度已经走过了10多年路程。在这期间,国内发生了太多的变化,原有的公积金制度已经不时俱进了,有诸多不适宜的地方,修改完善,顺乎民意,顺理成章。只是公积金制度牵涉到千家万户、不同阶层群体的切身利益,可谓重要国策,其修改拖了这么多年,仍未完成,实在说不过去。

有专家透露,目前住建部正研究公积金改革,“相关条例修改缓慢源于利益博弈。”我们不禁要问:所谓利益博弈是何意思?说白了,无非是既得利益阶层阻碍修改罢了。当前,有钱的单位多缴公积金,而这些单位的员工往往已有住房或改善住房的需求不高,他们得到的住房公积金补贴又比较多,成了变相的实物性补贴,他们当然不同意改变现行的规定。很多这类机构愿意把这笔钱留在账上,因为将其存商业银行有很大的利息收入。然而,部门是如何使用增值收益,外界是不清楚的,这里也可能会出现公积金腐败问题。与此同时,没钱的单位怕增加自身经济负担而少缴或不缴公积金,侵害了中低收入阶层的利益。在房价高企不下的情况下,中低收入阶层因提取门槛过高,少有人能用公积金购房,只能到退休才提取,公积金已沦为“劫贫济富”的工具。公积金在银行里沉睡,产生的利息,是一笔糊涂账,造成资源的严重浪费。公积金所有权归个人,个人应该有一定的使用权。既然如此,不让中低收入阶层提取公积金补贴家用,无疑是对其经济利益的伤害。

显然,公积金条例修改是深化改革的一个具体体现,必然要维护中低收入阶层的利益,触及某些既得利益集团或阶层的“奶酪”,招致某些既得利益集团或阶层的阻挠在情理之中。公积金条例修改拖得越久,对某些既得利益集团或阶层越有利,对广大中低收入阶层越不利。因此,公积金条例修改要提速,要向公众亮出时间表。

在现代社会,牵涉公众利益的决策不能是少数人关在屋子里的行为,而需开门广纳民智,向公众问计,如果必要,不妨在国内开展讨论,征求各方面的意见,这也是满足公众知情权、参与权、监督权之必需,目的在于最大限度地实现社会公平与正义。如是,公积金条例修改有何难的?至于拖得这么久?至于所谓“利益博弈”,也不妨摆到桌面上。若决策公开透明,某些既得利益集团或阶层不敢厚颜无耻地把它们的“奶酪”拿到桌面上讨价还价,一些牵涉公众利益的决策不可能成为“利益博弈”的“马拉松”式扯皮,决策的出台断不会那么艰难。无欲则刚,解决公积金条例修改久拖不决并不难,只要主持部门一碗水端平,坚持公平正义即可。近年来,国内一些城市放宽公积金提取政策,这是与时俱进的,是对公积金条例修改的有力推动,有关部门应当深思。

楼市聚焦



和源·贰号公馆位于羊山大道(新六大道)与府前路交叉口向西100米,由信阳禾源房地产开发有限公司投资开发。该项目毗邻市行政中心,占据羊山中央生活区一隅,周边市政机关林立,文教、休闲、娱乐、医疗等生活配套设施齐全,交通方便,环境优美。10分钟生活圈,进则繁华,退则静谧。该项目总占地面积约为90亩,总居住户数580户,建筑密度仅为22.27%,容积率2.0,绿化率41.8%,由8栋高层和1栋复式楼组成,内部规划配有8000平方米的中央园林景观,2000平方米的顶级会所及社区居委会、活动中心、办公区域等。曹威文/图

提前还贷房贷划算吗?

如今,手头缺钱的人正利用各种方式“找钱”,而手头有资金的人则考虑着提前归还银行贷款。然而,目前大多数银行并不欢迎借款人提前还款,各家银行办理提前还款的条件与门槛都比较高,那么,市民究竟是否应当提前还贷,还是把资金用做理财产品、信托等其他投资渠道呢?

记者发现,对于提前还贷这件事,银行与客户之间的想法大相径庭。在银根紧缩的环境下,提前还款会打乱银行原有的贷款配比和放贷计划。因此,各家银行办理提前还贷的条件与门槛都比较高,对不满一年且提前还贷的借款人还会收取一定数额的违约金。例如,工行规定,贷款不满一年提前还款,收取提前还款金额的5%作为违约金。中行规定,贷款

不满一年提前还款,收取最高不超过六个月利息作为违约金(按照提前还款日的贷款利率计算)。广发银行要求,贷款不满一年提前还款,收取两个月利息作为违约金。光大银行要求,贷款不满一年提前还款,收取3%-6%的利息作为违约金。

与银行相比态度不同的是,目前提前还贷在借款人当中却是十分受欢迎的。对于借款人来说,提前还贷的目的在于减少贷款利息的支出,不少手中握有流动资金的人都打算提前归还银行贷款。

对此,专家表示,两类客户可以考虑提前还贷。首先,目前还处于还款初期的客户,因为还款利息的支出一般都产生在还款初期,而到了后期其实已偿还了大部分利息,提前还贷

并不划算。如果手头有闲置资金,而又没有较好的投资方向,提前还贷也是一个不错的选择。其次,执行上浮利率的借款人,由于执行上浮利率已经较高,所以如果此类贷款人有能力一次还清贷款,相对会比较划算。

值得注意的是,如果用户正享受着公积金贷款或7折利率,那么不必急于还款。因为,目前7折的5年期贷款利率低于5年期存款利率,即使是把这些钱存入银行,收益也要比提前还贷合适,如果提前还贷后再贷款购房,绝对不可能借到这么便宜的钱了。做买卖的生意人,手里需要更多的流动资金,如果投资回报率高于贷款利率,则没有必要选择提前还贷。如果客户选择的是商贷和公积金构成的组合贷款,提前还贷一定要先

还商贷。由于公积金贷款含政策性补贴的成分,所以,贷款利率比商贷低不少。

案例分析一
客户王先生借款100万元、分15年还,执行6.55%的基准利率,从2014年1月开始还款,6月选择还款20万元,如果选择还款期限不变,可以节省利息115857.58元,提前还款后,月供从原本的8738.58元降低至6883.75;如果选择月供不变,减少贷款期限,还款年限则由2028年12月缩短至2024年6月,利息总额减少260016.8元。不过,由于贷款期限不满一年,王先生可能会被收取一定的违约金。

案例分析二
为了方便计算,我们还是以贷款

100万元、15年还、年利率6.55%计算,只不过还款日期从2004年1月开始,王先生在今年6月提前还款20万元,在还款期不变的情况下,节省利息支出仅为33462.82元,月供由8738.58元降低至4334.92元;如果月供不变,缩短还款年限,可节省利息51505.38元,最后还款期则由2018年12月变为2016年6月。

结论
从上面的案例可以看出,在贷款初期提前还款节省的利息是最多的,如果到了还款后期,提前还款的意义不大。另外,如果选择提前还款,最好选择月供不变、缩短还款时间的方式,这样会节省更多利息。(孟凡霞)

