

“漯河生态区”呼之欲出



漯河治理乌江河口公园效果图

(上接C2版)

据了解,目前正在进行的漯河治理第四期工程总投资约50亿元,在主河道、支流及200多平方公里的流域面积内实施污水管网工程、河道治理工程、引蓄水工程、景观工程和绿地湿地系统重塑等,推进市区“海绵城市”建设,打造生态宜居之城。

3大生态公园、5个大型湿地,各种绿化带……可想而知,未来的漯河两岸将是怎样的景象。2014年,市政府在有关文件中明确规定,在漯河、乌江河沿线划定漯河生态控制区,范围是:西环路以东,北至建设路,南至国铁凌云路、南环路、神马大道,东至许南公路;西至星峰集团东门1000米范围内。漯河两岸生态控制区内严禁新建污染企业,将限期对现有污染企业、养殖企业及其他“双违”建筑依法予以取缔。

穿城而过的漯河将不断得到绿化、美化,犹如一条绿色绸带舞动在城市中间,成为市民休闲娱乐的理想场所和展示山水园林城市的绝佳之处。位于漯河生态区的11个地块自然拥有了得天独厚的天然配套优势。结合漯河治理后的成效,这些土地极易打造成交通便利、基础设施完善、具有很强吸引力的“金地”。未来,通过开发高品质的房地产项目,不仅提高了城市品位,也提升了鹰城居民的居住环境。

各项规划指标很高

11块土地毗邻漯河生态区,位置绝佳,各项规划指标也很高,尤其是在控制绿化率和容积率方面,将与周边的漯河生态区相匹配,也意味未来这些地块开发的小区是高绿化率和低容积率,不难判断将来在这些地块开发的楼盘产品也将是中高端的宜居小区或商业楼盘。

记者从市土地储备中心提供的地块资料中看到,11块土地中,从西往东看,最西的4号地块位于西部矿区大香山脚下,东接香山大道,南临漯河生态公园,有两块分别为133.5亩和156亩的净地,是难得的宜居休闲养生之地。最东边的地块,东临高新区政府,西临大营社区,周边医院、学校配套齐全。尤其值得一提的是,11块土地中:规划用途,10块为商住,1块为商业;绿地率,10块土地的绿地率≥35%,1块商业用地的绿地率≥20%;容积率,6块土地的容积率都≤3.0,3块土地的容积率≤3.5。

其中的2号地块,位于凌云路漯河南侧,东邻西苑小区,西临漯河三江源景观,南临银基誉府,北临漯河公园,面积为25亩多,周边特色商业繁华,交通四通八达,是上佳的商居环境。面积最大的8号地块,位于新华路南段,距新华路200米,向北500米可至漯河生态公园,160多亩的净地,适宜规划高端的养生宜居小区。

“的确没想到,在老城区还有这么多优质地块可开发,地段、配套及未来周边的绿色生态规划都十分吸引人。有些地块面积很大,很适合做高品质的园林景观小区。高绿化率、高品质的产品将是未来楼市最具竞争力的,就看企业实力怎么样了!”一家房企负责人称,这些地块需要更有实力、更专业的房产

企业来开发。

从参加推介会的房产企业实力来看,越来越多的国内知名大牌房企将“抢滩”鹰城市场,资金不够雄厚、开发规模过小的一些本地房企很可能会望洋兴叹,随之而来的可能是鹰城楼市的再次洗牌。不少国内知名房企已明确表示对漯河生态控制区推出的地块很感兴趣,在他们看来,这些地块很好地解决了新老城区长期存在的宜居和配套不能很好地在项目上完美结合的问题,会吸引更多的人愿意改善现有的住房条件。

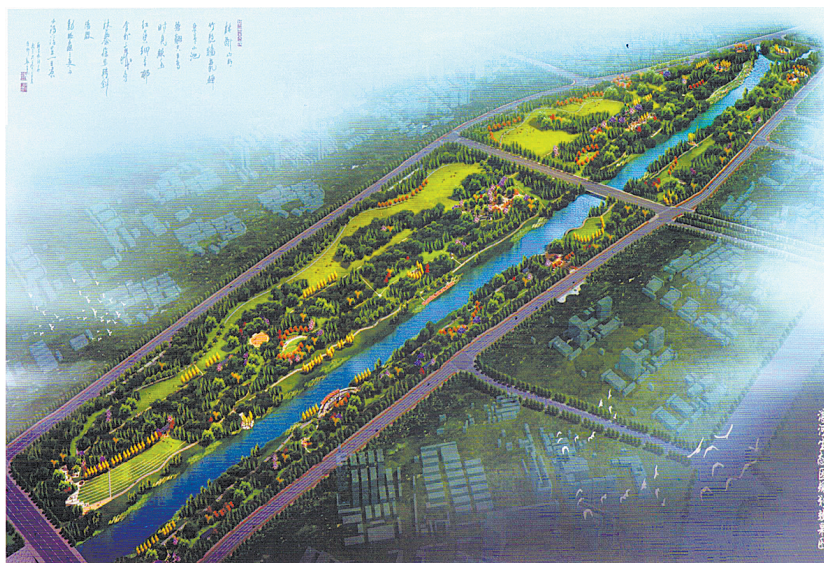
未来楼市添活力

据介绍,本次我市大规模出让的这11块土地,全部为完成拆迁的净地,避免了以往的“毛地”出让带来的后期拆迁等各种问题,甚至有的项目多年无法开工,导致企业资金运

转不灵。全部净地出让,企业负担减轻了,而且可以更加公开、公平地展开竞争,真正体现地块的市场价值。另外,企业一旦拿地成功,可以迅速开工,避免了开发前期投入过多的时间和资金,大大提高了企业的投资回报率。不仅如此,土地开发以前需要企业去做的地质勘探、地下文物勘探等都会由政府提前完成,更为企业顺利开发铺平了道路。

“春江水暖鸭先知。有实力、有眼光的房企都会意识到这是一次出手拿地的好机会,尤其是多项举措让企业拿地更轻松,效率更高,投资回报时间更短。”胡京伟说。

随着一二线城市楼市限购市场降温,更多有实力的国内标杆房企都瞄准了三四线城市的市场。随着中兴路地下通道的改造、万达广场的建成,我市房地产市场将成为更多知名房企的天下。高效、透明的土地出让方式,优质的土地资源,势必带动房地产开发市场的变热。可以预见,不久的将来,鹰城楼市将更加充满活力。(本报记者 焦曙光)



漯河生态区规划效果图



本版图片均为资料图片

河滨公园实景图

感情好时房赠我。感情破裂咋处置?市民张女士很懊恼——

未完成过户 受赠房产“飞了”

结婚前,男方给女方写了一个房产赠与协议,离婚时女方想着可以得到对方的一半房产,并起诉到新华区人民法院,没想到法院并未支持。日前,市民张女士拿到法院判决书后十分懊恼。

据了解,王先生与张女士于2015年11月初经人介绍认识,因王先生年龄较大,故双方在认识时间不长的情况下就开始谈婚论嫁。张女士为了让自己有保证,在双方举行婚礼前又提出要求,如果王先生对自己是真心的,就必须写一份赠与协议,约定将王先生婚前房产的一半份额赠与自己,否则就不结婚。王先生无奈只好给她写了一份赠与协议,同意将自己婚前房产的一半赠与张女士,但是双方并未完成房产过户手续。

没有想到的是,在举行完结婚仪式没几天,双方就爆发矛盾,张女士搬回娘家居住不再和王先生接触。两个月后张女士将王先生起诉至新华区人民法院,要求离婚并请求判决分割王先生的一半房产,王先生因此向法院请求撤销两个多月前所写的赠与协议。法院经审理后驳回了张女士的诉讼请求,支持了王先生的请求。

明明有赠与协议,为何张女士没能得到想要的房产呢?记者就此采访了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师表示,根据我国《婚姻法》规定,夫妻可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或部分各自所有、部分共同所有。夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定,对双方具有约束力。同时,《婚姻法司法解释(三)》规定,婚前或者婚姻关系存续期间,当事人约定将一方所有的房产赠与另一方,赠与方在赠与房产变更登记之前撤销赠与,另一方请求判令继续履行的,人民法院可以按照合同法第一百八十六条的规定处理。根据合同法第一百八十六条的规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

从以上法律规定来看,王先生对该房屋的赠与并未进行房产变更登记,依法有权在赠与财产的权利转移之前撤销赠与,法院最后判决支持王先生的请求是正确的。

同时马律师还表示,婚前财产协议,是指男女双方在结婚之前所签署的关于婚前财产、婚姻关系存续期间所得财产的归属,甚至债权债务的承担等内容的书面协议。目前婚姻法和婚姻法司法解释等法律规定中都认可婚前财产协议的效力给予了认可。

签订婚前财产协议应当在双方平等自愿协商的基础上签订,但内容中不得有侵犯第三人合法权益的内容,不得约定干涉婚姻自由也不得以侵害另一方的合法权益以非法谋取另一方的财产为目的。例如,在婚前财产协议里,约定一方要想跟另一方结婚,就必须把自己的房产给予另一方,这样的约定干涉了婚姻自由,又有借婚姻谋财之嫌,属于无效约定。因此,在签订婚前财产协议时,要特别注意法律对协议的基本要求,避免出现因内容违反法律规定而无效的情况。

另外,随着我国进入老龄化社会,我国老年人再婚时的财产问题也日益突出。一些子女担心老人的财产落入别人手里,不同意甚至阻碍老人再婚的现象增多。通过婚前财产协议的形式,可以很好地解决老年人再婚时的财产问题。再婚老年人可以通过双方的婚前财产协议或者公证的方式对双方财产进行约定的,以避免日后可能发生的争议。

(焦曙光)