

楼市进入成品住宅时代、全省新物业条例正式实施、开发商不得拒绝公积金贷款……

新政让购房者对楼市信心更足



资料图片

□本报记者 焦曙光

时光荏苒，转眼2018年已来到眼前。经历了2017年楼市的跌宕起伏，人们不仅只关心房价、开发商实力，还十分关心未来生活的品质、自己的利益是否得到尊重和保护。进入2018年第一个月，随着一个个楼市的新政策实施，越来越让购房者感受到了对未来房地产市场的信心。

本月起，正式进入成品住宅时代

2017年8月22日，河南省住房和城乡建设厅、省财政厅等6厅局联合中国人民银行郑州中心支行共同印发了《关于加快发展成品住宅的指导意见》(以下简称《意见》)。根据《意见》要求，从2018年1月1日起，全省所有市、县新开工建设商品住宅，全部要按照成品住宅设计建设(不含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅)。此外，《意见》还要求新开工建设的装配式住宅项目和推行绿色建筑的住宅项目、公共租赁住房、酒店式公寓必须按成品住宅标准建设。

此消息一出，一石激起千层浪。传说了很久的“告别毛坯房”迎来全装修房时代，真的这么快就来了!

据介绍，成品住宅是按照一体化设计实施，完成套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、门窗、厨房和卫生间等基本设施配备，具备使用功能的住宅。发展成品住宅是住房和城乡建设领域提高建设水平、推进节能减排、加快住宅产业现代化的有力抓手，更是提高住房供应品质、推动住房供给侧结构性改革的重要途径。

对于发展成品住宅，新规也有相应的税费优惠。如房地产开发企业开发成品住宅发生的实际装修成本可按规定在税前扣除；成品住宅项目建筑废弃物处置费可由地方政府予以减免；对采用装配式建造方式建设的成品住宅项目，减半收取农民工的工资保证金；对采用成品住宅技术的优质诚信企业，在收取国家规定的建设领域各类保证金时，可适当给予减免；成品住宅示范项目优先推荐参加中国人居环境奖、鲁班奖、优质工程

奖等评选活动。

“以前，市民买房后，装修最折腾人，而在将来，拎包入住将成主流，市民可以少操一份心。”市住建局有关人士称，过去大家买房子，收到的是个半成品，现在则是成品。一直以来，毛坯房装修存在多种弊端。二次装修，造成了资源的极大浪费，扬尘、噪声等污染问题也很严重。同时，因为装修周期长，扰民现象时有发生，极易引发邻里矛盾。与毛坯房相比，全装修住宅不仅有利于环境保护，而且更省力、省时、省心。

另外，2018年1月1日起，由省成品住房研究中心、机械工业第六设计研究院主编的《河南省成品住宅设计文件编制深度标准》(以下简称《深度标准》)也在我省正式实施。据了解，目前，河南省成品住宅标准体系已经建立，涵盖总体设计、计价、施工、验收、评定等5部分。《深度标准》内容包括成品住宅室内设计方案、初步设计、施工图设计的各项深度要求，除保留原有专业划分外，新增室内设计专业，并将河南省成品住宅设计标准、星级评价标准的设计思想融入其中，从设计源头助力实现成品住宅的绿色环保、用户满意、企业发展、社会和谐的多赢目标。

“《深度标准》解决成品住宅精细化设计的问题，要求建设单位像绣花一样建设成品住宅，强调住宅的健康性能、人性化性能、住宅性能等指标，在健康、环保、住宅使用功能和人性化等方面，对成品住宅建设单位在设计阶段提出更为具体的要求，将有效指导建设单位运用一体化设计思维进行成品住宅设计建设。”省成品住房研究中心秘书长张弘向媒体解释时如是说。

值得一提的是，《深度标准》中“成品住宅一体化设计”高度符合国家装配式建筑“一体两翼”的发展理念，在全国成品住宅标准编制工作中属于首创。

显然，鹰城迈入成品住宅时代后，买房、装修都将越来越省心，许多市民都表示非常欢迎。采访中，很多市民表示，大部分人对水电、设计之类的东西又不懂，那还不如交给开发商去做。至于质量问题，在买房时可以选择值得信赖的房企，

把风险降到最低。

本月起，业主利益得到更多保障

“停车位‘只售不租’怎么办?”“物业乱收费、乱涨价怎么办?”“小区内有人养犬咋制约?”……随着新《河南省物业管理条例》(以下简称《条例》)在2018年1月1日起实施，这些过去小区业主关心的问题都有了法律解决依据。

据了解，新《条例》解决了业主大会成立难、业主委员会工作难的问题。业主的合法权益怎么得到保护?业主的合理化建议怎么能引起物业公司的重视?这就需要在每个小区成立业主委员会。然而业主大会谁来筹备、谁来召集?选举出来的业主委员会主任能不能代表广大业主的声音，这是物业管理中最大的问题之一。

新《条例》突出强化了基层政府在业主大会、业主委员会成立过程中的指导和监督作用。一是在业主大会筹备阶段，规定由街道办事处、乡(镇)政府负责组建首次业主大会筹备组，组长由街道办事处或乡(镇)政府的代表担任，业主代表由街道办事处、乡(镇)政府征求业主意见后确定；二是规定在召开业主大会时，街道办事处、乡(镇)政府应当派员参加；三是规定业主委员会未按规定组织召开业主大会的，由街道办事处、乡(镇)政府责令其限期召开，逾期仍不召开的，由街道办事处、乡(镇)政府负责召集；四是为解决较大小区业主大会开会难以及小区业主委员会工作难问题，规定业主户数超过300户可以成立业主代表大会，由业主代表大会履行与业主大会相同的职责。规定对业主委员会成员可以给予适当补贴。

长期以来，很多小区的业主对物业公司不满意，主要是有的公司不正规、不规范；有的不会管理、不主动管理；有的刁难、恐吓，甚至暴力对待业主；有的泄露业主信息等，导致小区管理混乱，业主没有安全感，没有幸福感。对此，新《条例》规定，物业服务企业应承担依照物业服务合同约定，提供物业管理服务；接受业主、业主大会、业主委员会的监督；定期对物业的共用部位、共用设施设备进行巡查、养护、维修等。

另外，物业公司应该在物业管理区域显著位置，公示物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况；公示物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况等。并规定业主对公示内容有异议的，物业公司应当答复。

对于大家关心的物业费问题，新《条例》规定，物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的，物业服务企业应当与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，需经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

为了解决业主停车难的问题，新《条例》规定，建设单位应当将规划车位、车库的处置方式向物业买受人明示，并在商品房买卖合同中予以约定。采用出售、出租方式处置规划车位、车库的，建设单位应当向物业买受人明示，约定出售价格、出租方式、出租价格、出租期限等内容。在处罚方面，新《条例》规定，建设单位将车位、车库出售给本区域业主以外的其他人的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期退还；逾期不改正的，没收违法所得，每违规出售一个车位、车库，处5万元以上10万元以下罚款。建设单位对业主要求承租的车位、车库只售不租的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款。

开发商不得拒绝公积金贷款买房

有过买房经历的人，大多都对公积金贷款和商业贷款的差异有所体会。同样是贷款，公积金贷款利息低，能有效减轻职工买房负担。住房公积金制度设立的良好初衷，本来就是让普通职工特别是中低收入家庭买得起房、住得上房。然而这一惠民政策，却在开发商那里屡屡碰壁。在开发商的蛮横冷硬面前，购房者的合法权益受到了赤裸裸的侵害。

近日，住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(建金[2017]246号)(以下简称《通知》)。《通知》要求，房地产开发企业在销售商品房时，要提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在楼盘销售现场予以公示。房地产开发企业要认真履行承诺，不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

为什么有些开发商拒绝公积金贷款呢?业内人士透露，一方面是公积金贷款资金回笼慢，如季末、年底受额度所限，或者各地审批的原因，则放款速度更慢一些。另一方面，随着新房销售量减少，开发商为资金快速回笼，往往更青睐支付全款的客户。

记者从市公积金管理中心了解到，我市不断扩大住房公积金制度受益范围，规定平顶山市行政区域内的各类城镇单位及其在职职工(含人事代理人员、劳务派遣人员、进城务工人员等)都应缴存住房公积金，城镇个体工商户、自由职业者也应纳入住房公积金缴存范围。鼓励非全日制工作的进城务工人员、城镇个体工商户、自由职业者等(以下统称“自主缴存者”)按照自愿原则申请建立住房公积金账户。同时规定，贷款政策要适当向低收入缴存职工倾斜，在确保资金安全的前提下，合理确定住房公积金个人住房贷款额度和期限，降低贷款门槛，改进担保方式，扩大贷款范围，全面开展异地贷款业务，积极拓展组合贷款，满足职工的不同需求。

另外，职工在异地购买普通自住住房的，可申请住房公积金贷款；在省内其他城市就业并缴存住房公积金的职工，在本市购买普通自住住房的，也可申请住房公积金贷款。购买普通商品住房以及建造、翻建、大修自住住房的，贷款偿还期限可延长至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款期限为30年。

这么多保护购房者利益新政的实施，大大减轻了购房者的经济压力，也让购房者住得更安心。