程贤高 摄

开篇话:千岛湖优良的生态环境让天下人艳羡,而"生态宜居福地"也该是千岛湖人当仁不让的追求。作为以关注民生为己任的传媒平台,《今日千岛湖》从今天开始特推出一月一期的房产专刊——"居家天地",以期更好地促进日新月异的淳安房地产业的健康良性发展,为淳安老百姓衣食住行提供更贴近更实在的服务。同时,在此我们也希望得到广大房地产开发商和市民的大力支持,为我们多提供建议和线索,共同把这个专刊办好。

【记者观察】

告别泥墙房 "房改"破困局

——淳安房产60年系列之一

本报记者 方俊勇 通讯员 丁冬慧

房子是家庭的容器。中国人对于房子的追求,远远超过了对其他事物的需求。"安居乐业"、"居者有其屋",这样的梦想代代相传。

和全国的其他地方相比,淳安住房拥有许多特殊性。千岛湖形成后,经过50多年的发展,我县百姓一直在安居路上不停追逐着自己的梦想。从告别泥墙房、拥有公有房,到"房改"之后房地产业蓬勃发展……淳安的房产走过的发展历史,可读、可思、可喜。

对于上个世纪千岛湖房地产的情况,许多年轻人并不一定熟悉。日前,记者就当年千岛湖住房的变迁及其原因进行了一番了解。

挥手告别泥墙房

泥墙房,指的是以泥土夯实为墙,搭建起来的住房。这种房子以往在淳安的各地最为常见,虽然这样的房子建得快、花费少,夏天还挺凉快,但是却拥有一个致命的缺点:不牢靠。每逢刮风下雨,屋主就担心受怕,生怕漏下的水将泥浸湿了,从而影响安全。

千岛湖镇(时名排岭镇)的住房历史开始于1958年,由于千岛湖的形成和县城选址,这里很快聚集了许多居民。因为条件有限,当时居民住的大多数是泥墙房。

记者拿到了一份数据,根据统计,1958年千岛湖镇(时名排岭镇)初建,仅建造木结构住宅15802平方米,人均居住面积仅1.17平方米。由于当时经费紧张、建材短缺等原因,当时所建房屋大多是原拆原建的泥木结构,质量较差。在那个年代,拥有舒适的住房,对于普通老百姓来说,是一个遥不可及的梦想。

1978年,党的十一届三中全会召开后,我县开始实施住宅建设改革,单位将建好的住房以低租金(每平方米月租仅0.1元左右)分配给职工居住,住房成为了一种福利。这就是我们常说的福利分房。

福利分房是我国计划经济时代特有的一种房屋分配形式。在市场经济中,房屋是具有价值的,人们需要用货币去购买、交换。在计划经济中,人们所有的剩余价值都被国家收归国有,国家利用这些剩余价值中的一部分由各企事业单位盖住房,然后按级别、工龄、年龄以及居住人口辈数、人数、有无住房等一系列条件分给一部分人居住。居住的人实际支付的房租远远低于建筑和维修成本,房屋的分配实际上是一种福利待遇。

和以前的泥墙房相比,公有房(主要是福利房)解决了住房的安全问题,但是其他方面的条件非常一般,甚至能说简陋。当时这种房子,虽然说是老百姓居住的,但是绝大多数都是单位统一建设、以两层为主的楼房,每间不足10平方米,没有厨房和卫生间设施,楼道很狭窄,又黑又暗。特别是集体过道,既是每家每户烧饭的厨房,又是堆放杂物的地方。条件好一点的,楼内一个楼层有一间2平方米左右的男女共用厕所。

尽管如此,广大居民却为能够住进这样的房子、能够享受到单位福利待遇而感到自豪。尽管这个房子是公家的,然而有了住的房子,有了栖身之处,人们感觉是幸福的。据统计,到1985年底,千岛湖镇仅有成套住宅762套,人均居住面积为7.01平方米。

"房改"破除住房困局

福利住房人人希望得到,但是由于各种各样的原因,却存在很多问题,并不能从根本上解决百姓的住房问题。特别是面对着百姓急切的需求,这样的机制显得很乏力。

为了从根本上破除居民住房方面的困局,我县开始了房产改革。

1992年,我县根据《浙江省城镇住房制度改革实施方案》和有关文件的规定,结合地方实际,制定了《淳安县城镇住房制度改革实施方案》。在现代生活中,常常有很多市民谈到"房改"的概念,其实这个概念就是从那个时候诞生的。

记者从县房管处拿到了当年《淳安县城镇住房制度改革实施方案》的原始文件。从文件上看,当年房改的核心主要是:逐步提供公房的租金,积极出售公有住房,扶持集资合作建房,实行新房新制度,推行公积金,统一建立了住房基金。

我们知道,原先我县的住房都是单位出资造的。通过福利的形势,分配给员工居住,但是员工本身不拥有产权。因此,房改起步阶段,主要是出售成套公有住房。这些公有的住房,包括职工本单位住房和"解困"房。原先的公有房,通过改革后,出售给了个人。现在很多人还将此称为"房改房",这就是"房改房"一词的来历。

除了出售公有住房之外,在扶持集资合作建房方面,主要是鼓励以个人投资为主、各个方面同筹资金建设。而公积金制度的推出,是一件大好事,很大程度上提高了职工家庭解决自住住房的能力,使许多职工提前有能力购买了住房。

可以说,这一次文件的出台,对我县住房的长期发展产生了巨大影响,从根本上破除了住房困局。1992年后,我县虽然出台了很多文件,但是基本上都是对于上述方面的完善和更新。从那个时候开始,一直到上个世纪九十年代末,我县房地产开始逐渐走向市场。这才有了新世纪后淳安房地产业的高速发展。

当年老房的命运

让我们再把目光投向当年的那一批公有房。这些公有房通过房改之后,渐渐成为了百姓自己真正拥有的住房。但是由于这些房子设计落后,建设方面受限于当时技术条件,目前产生了诸如安全、物业、交通等许许多多的问题。

对于这些房子,我们现在统一称其为老旧房。对于这些老旧房构成的小区,现在称为老旧小区。为了解决这些老旧小区、老旧房存在的问题,我县在2008年启动了危旧房改善工程。

根据县委县政府"三年内完成城区八大区块的危旧房改善工程"的整体思路,我县于2008年正式启动了危旧房改善工程,针对城区公有危旧房分布的具体情况,千岛湖镇城区国有土地上公有住宅的结构简易、结构危旧、设施不全的非成套,相对比较集中,且不适合拼接、维修改善的住宅房屋进行整体重建改善,计划包括实验厂区块、金鸡弄区块、林业局后山区块、中医院门口(骑龙巷)区块、风暴巷区块、老自来水厂门口区块、化工厂区块、木材公司生活区区块,共涉及房屋151幢、居民476户、面积约4万平方米。八大区块住户的安置地点选定在老城区以实验厂、金鸡弄、朝阳新村三大块。

2010年,我县启动了老旧小区进行物业管理改善工程,并将此项工程列为县政府为民办实事的重要内容之一。计划用五年时间对千岛湖镇共110万平方米的老旧小区进行物业"提质扩面"改善,总投资约7000万元。改造内容主要包括:小区单元门口增加保安门,缩小路边绿地增设停车位,增加围墙,安装监控系统,小区破损路面修补等等。随着这一批老旧小区、老旧房的淘汰、更新、优化,我县的居民住房彻底告别了落后的居住条件。

【安居茶话】

城市在扩张 配套需完善

受限于经济条件,普通百姓一生中也许只能拥有有限的几套房子。每换一套房子,对他们来说都是一件大事,要慎重对待。所以,每次买房子,他们都会全家出动,四下打探情况,不仅要看房子的本身,还要看房子周边的配套设施。因为一旦他们买下房子,就会在这里落脚、在这里生活,需要出行、购物、娱乐……

千岛湖镇是一座发展中的城市,和外面的大城市相比,基础设施配套要落后一些。特别是在城市边缘,公交、购物、教育、娱乐等配套设施相对匮乏,一定程度上影响了居民购房的判断。随着城市空间的不断扩张,越来越多的小区出现在城市的四周,老百姓对完善基础设施配套的愿望也越来越强烈。

我们知道,城市的基础设施配套建设,不仅仅涉及到城市的规划本身,也涉及到市场的自然发展,有些方面确实不能强求。但是不强求,不代表这不能成为我们工作努力的方向。因为既然老百姓有需求,就应该成为有关部门的关注点。同时既然老百姓有需求,就说明这里有潜在的市场,能够成为商家投资的方向。

如今,千岛湖镇和青溪新城正在高速发展,越来越多的新建居民小区开始远离喧嚣的闹市,这对城市基础设施配套提出了更高要求。我们期待着相关部门能够从规划着手,完善基础设施配套方案,早日将其落实到位。也期待商家能够将目光投入这一广阔天地。 (方俊勇)

【每季房市】

住房成交量保持稳定

在国家宏观调控政策的不断深化下,房地产市场普遍低迷。通过各个企业反馈的信息,我县房地产市场住房成交量保持稳定。

据分析,我县近期房价与去年同期相比没有大的波动,由于宏观调控政策影响,市场观望气氛仍然比较浓厚,投资性购房减少,但我县刚性需求还是比较旺盛,从一手房交易情况来看有所上涨,特别是近期我县新的楼盘不多,购房的选择性不大,再加上金融手段强调在建工程抵押政策来分析,政策相对宽松了些,这也给购房者尤其是刚需者买房以很大的心理支持。

对于买房持观望态度的市民,业内人士严红石建议:目前至明年一季度应该是买房的最佳时期。国务院持续两年的楼房调控制,积压了一部分刚需,并且今年银行连续几次降低存款准备金和基准利率,刺激了大家买房的欲望。而对于我县目前没有新楼盘在开发,在建的几个楼盘都会在明年完工,不少已经在销售,待这几个楼盘结束之后,将很难预订到新房,至于目前楼房价格行情,严红石表示,基本还是处于平稳状态,不过杭州已经有上浮迹象,或许千岛湖房市会有所影响。

(记者 邵建来)

【百姓期盼】

房产信息网上公布透明化

千岛湖新闻网论坛网友"乐在千岛湖"咨询:近年来,我县房地产市场稳步推进,房产部门作为房地产业的重要职能管理部门,在我县各类房地产具体信息公布上是否采取了措施?如,每月是否在公开信息平台上发布我县开发多少房产、上市多少、具体位置、价格?这样老百姓在选购房子的时候能有个好的比较,不会被市价不够真实的售房广告给欺骗。

据房产部门介绍:作为房地产市场管理的职能部门,我们时刻关注千岛湖房地产市场走向。在房地产具体信息统计上,我们每月都有商品房上市数量、位置、价格、成交量、发证情况等具体信息统计,每月上报统计部门和杭州市房产局。当然,这种形式宣传面有限,现在本单位的房地产信息网站已经开通,目前正处于试运行阶段。今后,市民所提出的有关问题在单位信息网站上就一目了然,老百姓购房将会方便得多。 (记者 邵建来)

【经济房区】

朝阳新村:靓丽新居候主人

这是一片主体工程已经全部完工的住宅区:一幢幢新房子已经展现出靓丽的新容,小区内的绿化地中,还有几辆小型挖机、推土机正轰鸣着,不停地对室外进行建设。这里是浪达岭附近的朝阳新村,也是我县保障性住房的一个建设点。10月23日,记者在建设局工作人员的带领下,实地探访了这个承载众多保障性住房申请人梦想的地方。

"朝阳新村保障性住房工作到现在一起有两期。第一期有7幢房子,已经投入使用。今年续建的9幢新房属于第二期。到目前为止,朝阳新村二期经济适用房已经全部完工了。我们现在正在做的是室外的绿化、道路等项目。"一同前往的工作人员这样对记者说。

和第一期相比,第二期的几幢房子相互间距明显增大,四周的绿化面积也更加多。整个朝阳新村的小区正门,就设在第二期的11幢和13幢楼之间,看上去高大醒目。正门的中间,有一个造型厚实的门卫室,和千岛湖镇其他小区狭小的门卫室构成了鲜明对比。

为了解朝阳新村住房的格式,通过一番努力,工作人员拿到了11幢楼的全部钥匙。在记者的要求下,直接爬到了6楼,打开了604室的大门。放眼四周,这是一个大约70多平方米的"两室一厅一厨一卫"格式空间,房子的内墙,除了厨房和卫生间是水泥颗粒墙面之外,其他地方都已经涂成了雪白色。由于这一套房子是跃层,所以"两室"中的其中一室还是一个半开放式的空间。房子的朝南方向分别是卧室和阳台,朝北方向是厨房和卫生间。厨房空间看上去完全够用,至于卫生间的大小,记者估摸了一下,其长、宽分别是2米和1.7米左右。

作为经济适用房,朝阳新村的地势非常平坦,可以说是一大亮点。在新居的阳台上,往西看,可以看见翠绿的山林。四周绿化状况良好。让记者感到意外的是,朝阳新村每幢楼下都装了带有门禁功能的品牌铁门,在每一个住户的门口,也预留了"住宅信息配线箱",方便住户安装语音或视频对话系统。

在朝阳新村,记者遇到了已经入住的一期公租房的王家生。王家生是威坪人,今年入住,每年交租金1000元左右。他认为房子的质量还不错,特别是对租金比较满意。80多岁的李兆霖住在7幢,他是去年入住的,感觉也不错。

离开朝阳新村后,记者从建设局工作人员那里要来了一份朝阳新村的资料。资料表明:朝阳新村二期共1.8万平方米,全部竣工可以提供房源209套,其中包括48套廉租房。新居的面积多为50至70平米左右,格式多为"两室一厅一厨一卫"。 (记者 方俊勇 文/摄)

【购房心得】

购房更理性 首次置业者多

房价是高是低,近年来房地产的涨幅和发展,虽然老百姓没有有效的数据以及专业的统计,但每个人根据自己的生活常识和生活经验,都有自己的一套楼市经。

供职于开发路书香名地楼盘的工作人员告诉记者,"限购令"的出台的确放缓了楼盘的销售速度。她一天接待近十批人,几乎没有休息时间,不过这些人里面"看房的跟以前一样多,买房的比以前少了"。

多个楼盘的工作人员告诉记者,目前我县的购房者结构中,首次置业者为数不少,刚性需求依然强劲,即使价格上涨,也还是要买房。作为教师的陈先生就属于这一类。时隔三年,再次来到阳光路"金色阳光"售楼处的他心情十分复杂。他告诉记者,三年前他陪同事看过"金色阳光"的房子,当时的价格在每平方米5800元左右,但他觉得这个价格有点贵,自己没有购买实力。没想到三年后要买婚房,他再来看这个小区,价格已经涨到了8000元每平方米,"买了心有不甘,不买吧,就得租房结婚。"

也有购房者对楼市前景看淡,正在"墨香新苑"看房的徐先生跟记者说,在中央一再强调加强楼市调控的背景下,也许将来我们这儿的楼市调控政策会出现调整。徐先生"十一"假期一直在看房,他说:"一边看一边感慨,看房压力大,买了压力更大,实在买不起的话,只能放弃,等待将来楼市出现变化。"

对于购房者而言,买房过程中除了价格因素会影响到最终的买房决策以外。户型、配套等因素也或多或少地制约着购房者的选择。一般来说,现房分为现房发售和二手房两种,但无论是哪一种,买房的时候都要擦亮眼睛,避免买房之后才发现诸如顶层漏水、底层采光不足等问题。那么,如何买到户型佳、配套全、物业好的楼盘呢?

在一房产中介处看房的孙女士说,虽然现在是调控的年代,但是影响房价的还是其本身的地理位置是否优越,有些并不出色的楼盘占据了好位置,它的价钱也会很高。孙女士认为,如果附近有较为密集的办公区域,或者大型写字楼或者是配套完善的商场、超市等等都会带来一定的升值空间。

而有买房打算的王先生很看重物业,他对开发的楼盘就比较关注物业公司是哪家,跟开发商有什么关系,一般他喜欢选择物业跟开发商是一家的楼盘。他说,因为有些问题是开发阶段的遗留问题,如果开发商跟物业没有关系,有可能出现,你找物业,物业说是开发商的责任;你找开发商,又不能直接联系到的情况,那样遗留的问题处理起来会很麻烦。

准备置换一套大房的陈先生告诉记者,他在千岛湖镇已经有一套房子,但面积有些小,想换一套大房子,因为有过买房的经历,所以他在看房子时很注意房屋的质量,尤其是墙角、窗沿、天花板的收边工序是否细致,如果出现问题,挑出这些小毛病,可以增加和业主讨价还价的筹码。同时陈先生觉得,户型是值得研究的。对于同一区域的房地产来讲,户型是一个楼盘的核心竞争力。现实中,同样是150平方米的户型,如果设计得不好,就只有120平方米的效果,这样的户型设计不仅会觉得房屋面积缩小,同时也降低了房屋的空间感,其价值明显就不一样。

租住在千岛湖镇十字街附近的李小姐透露,闹市区的房子投资可以,但居住起来真是恼火,晚上休息时,光怪陆离的灯光让人烦躁,车水马龙的噪声让她失眠。能避开闹市区,选择在中心附近生活也许是最佳选择。结合生活体会,她告诉记者,如果考虑买房,她一定要看选择的房子5里范围内,生活配套怎样。如果这个区域内有学校、医院、菜市场和商场等,那她就觉得很不错。

相关部门介绍,通过近年来对楼盘的考评,我县房地产开发在规划、设计、户型、园林和环境上,有着明显的变化,进步也很明显。当然在购买商品房时,须事先了解并查阅所购买的房屋是否取得《商品房预售许可证》,自己拟购买的房屋是否在《商品房预售许可证》上所载的房屋幢号范围内,同时商品房买卖契约的示范文本为房管处监制,但主要条款由双方商定,尤其是房屋交付时间、交付条件、面积误差处理方式以及办理产权登记的时间和违约责任,双方应在合同中加以约定。所以购房者在签约前,不仅要充分了解合同的主要条款,也要了解前期物业合同以及这些条款中购房者将要履行的义务和责任。

(记者 邵建来)

关于2012年度城区个人房屋出租税收征收管理有关事项的通告

各纳税人:

为做好2012年度千岛湖镇城区个人房屋出租税收征收管理工作,根据税收法律法规和《淳安县个人出租房屋税收征收管理实施办法(试行)》,现就有关事项通告如下:

一、税款所属期限:2012年1月1日至2012年12月31日,年度中间发生租赁行为的按实际租赁期限计算应纳税款。

二、申报纳税期限:2012年11月1日至2012年12月31日。

三、申报纳税方式:纳税人在上述规定的申报纳税期限内,到千岛湖镇城区个人出租房屋税收征收点办理自行申报缴纳税款手续。

征收点地址:千岛湖镇排岭北路66号二楼201室(李家坞口联华超市旁),联系电话64830252。

四、申报所需资料:出租房屋房产证、土地证、契证、租赁协议,以及产权人、承租人身份证明等,2009-2011年度中已办理纳税申报且未发生变动的,相关证件可不提供。

五、法律责任:未按规定期限申报纳税、偷税、抗税等税收违法行为,将依据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定,除追缴税款、滞纳金外,予以行政处罚,构成犯罪的依法追究刑事责任。

敬请有关纳税人及时办理申报纳税手续,避免增加税收不遵从成本和造成不良征信记录。

举报电话:64821124,64813906

通告详情及相关资料请查看淳安财税网(www.cads.gov.cn),或向12366、64821124、64829941、64826000、64813906纳税服务热线咨询。

特此通告。

淳安县地方税务局

二〇一二年十月二十四日

房屋所有权证遗失公告

王盛昆 所有的坐落于千岛湖贸易弄5—1幢2—101室、17室,房屋所有权证号:淳房权证千移字第01641号。该房屋所有权证已遗失,声明作废,如有异议,请与登报之日起三个月内持有效证件向淳安县房地产管理处房产信息科提出,逾期无异议,即可申请重新办理登记手续。

申明人:王盛昆 2012年11月5日

遗失声明

遗失 残疾证一本,证号:33012719911209513271声明作废。 余东明

2012年11月5日

土地遗失补证

原土地证使用者:王盛昆

原土地证证号:淳安国用(2002)字第房704号

原土地证地号:071005—107

原土地证土地坐落:千岛湖镇贸易弄5—1号

原土地证土地分摊面积:11.13平方米

特别提示:王盛昆 淳安国用(2002)字第房704号国有土地使用证已遗失,声明作废。

淳安县国土资源局

2012年11月5日