

皇室玉玺与“创新国墅”相映生辉

联盟新城新亚洲院落让人美不胜收

□记者 李国阁 曹丹 文/图

本报讯 你见过皇室玉玺吗？你在周口见到的高档住宅在哪里，是啥样？6月9日，建业·联盟新城新亚洲院落样板房开放，同时举办明清时期的皇室玉玺展览，皇室玉玺与高档住宅同地亮相，相映生辉，不仅让市民领略了高端住宅建筑产品的风采，还了解了皇室玉玺的历史知识和相关故事，着实大开眼界，美不胜收。

这次在建业·联盟新城新亚洲院落样板房展出的皇室玉玺共12方，全是明清时期的，玉玺有皇帝之宝、天子行宝、皇帝奉天之宝、广运之宝



等；材质有檀木的、黄金的，其中大部分是玉制的；外形有盘龙、对龙、蛟龙等，形态各异。皇帝在处理国家事务时怎样使用玉玺、玉玺的诞生和历史变迁、玉玺的制造与管理……现场相关专家有趣的讲解让参观者了解了丰富的历史知识。皇室玉玺是首次来周口展览，这次展览展期一周，9日开始，16日结束。

9日上午，建业·联盟新城新亚洲院落样板房对外开放。新亚洲院落是建业联盟新城近阶段的主打产品，它由日本国宝级建筑设计大师、郑州郑东新区总设计师——黑川纪章先生担纲设计完成，是其在深入了解中

国人的居住习惯后，结合中国传统住宅四合院的形式，用现代的居住理念和手法设计的开放式围合建筑，给人尊贵、亲切、安全、私密的感觉。整个规划设计体现了黑川先生倡导的“共生”理念，以超低的容积率、宜人的建筑高度和高绿化率形成开放围合的新亚洲院落。建业·联盟新城新亚洲院落被誉为“创新国墅”，也被人称为住宅中的“劳斯莱斯”，是目前周口市场上当之无愧的高端住宅产品。

“容积率只有0.84，整个联排全部是可支撑高层的框架结构，结合中国式四合院的元素，即围合又开放，同时又具有现代风格的单独入户，前后私家庭院、独立车库、入户花园，而且花园跳高入户，大厨房，大客厅，不但有老人房、儿童房、主人房等，还有休闲娱乐空间，动静分区，客厅与餐厅被楼梯巧妙相隔，独享拾级而上的乐趣，超大阳台、露台能给主人充足的活动空间；房间内设置天井，这样不但能充分享受阳光与通风，更显示了四水归堂、高墙大院的效果，私密隔音效果极佳；庭院外观采用高档面砖，楼顶灰色瓦坡斜面，前庭后院中天井，具备北京四合院的完美造型；小区内人车分流，步行宅间小道，能让业主感受到江南园林的曲径通幽之美……”看着装饰既古典又现代的样板房，听着置业顾问的相关讲解，参观者沉醉于“创新国墅”的建筑美学中，流连忘返。



公租房，建好管好住好

民生三问

【核心观点】

降低准入门槛，有利于公租房的供应和需求更好地匹配，使有限的资源更充分地发挥作用。从长远看，放宽甚至取消公租房的户籍限制，是大势所趋。

公租房的大规模建设和规范建设，一方面能够拉低区域租赁均价，有助于市场租金回调；另一方面，也能分流部分住房需求，有助于引导公众形成先租后买的住房消费观。

《办法》对公租房的退出机制做出了较为细致的规定，有助于改善各地普遍面临的公租房退出难。但政策的执行到位，仍是公租房能否发挥设想作用的关键。

一 问 户籍限制为何放宽

住房和城乡建设部12日公布的《公共租赁住房管理办法》提出，申请公共租赁住房，必须同时满足以下条件：申请人在本地无住房或者住房面积低于规定标准；申请人的收入、财产低于规定标准；申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。

这样的规定，实际上放宽了户籍限制。为什么做这样的规定？

目前，北京、重庆等地已经提出放宽公租房的户籍限制，非本地户籍的外来务工人员只要有稳定就业，就能申请。大多数城市做出这样的规定，说明放宽甚至取消公租房的户籍限制，是大势所趋。

去年起，国务院明确提出要以公租房为重点推进保障性安居工程建设。这主要是因为随着城镇化发展，新就业的职工和进城务工人员群体

住房和城乡建设部日前出台《公共租赁住房管理办法》，对公租房的申请条件、运营监管、退出机制等作出明确规定。这是我国开始大规模建设公租房、并将公租房作

越来越大，还有一部分不符合分配廉租住房的居民有阶段性的住房需求，公共租赁住房正是为了满足这类需求。

这就决定了公租房的覆盖群体比较宽，城镇中等偏下收入家庭、城市大学生以及进城务工人员，都是公租房的保障对象。如果对公租房申请对象设定户籍门槛，只有本地户籍居民能申请，就不可能实现这么宽的覆盖范围。

可是，放宽了户籍限制，会不会导致公租房目前的建设和供应规模供不应求呢？

记者在采访中了解到的情况，似乎证明这样的担忧并无必要。

现在不少城市新建的公租房进入分配阶段，出现了一个出乎意料的现象——公租房有这么多优点，但在一些城市建成后却分配不出去，申请的家庭不是很踊跃。这除了和公租房的位置比较偏远有关，另一个原因就是设置了过高的门槛，尤其是户籍门槛。

一般来说，本地居民即使没有住房，也一直较为稳定地租住，对公租房的需求没有那么迫切。但受制于户籍门槛，真正急需公租房的新就业人员和外来务工人员没法租。于是形成了公租房建了租不出去、真正想租的人却租不到的尴尬局面。

降低门槛，有利于公租房的供应和需求更好地匹配，使有限的资源更

为重点推进保障性安居工程建设以来，首次出台全国层面的公租房管理办法。

《办法》对公租房的租金标准、准入门槛、退出机制等都作出了相

充分地发挥作用。

二 问 楼市调控有何影响

未来公租房将成为保障房的主要形式，《办法》的出台为公租房建设管理创造了更好的条件，相信会有助于加快公租房建设进度。大量建设公租房，对房地产市场的房价和租金会有什么影响？

不少业内人士所认为的“保障房建设会对房地产市场产生影响”，现在看来，主要体现在公租房这一品种。

公租房的大规模建设和规范建设，无论对住房租赁市场还是买卖市场，都会产生较大的影响。

《通知》明确提出公租房的租金要低于市场租金。目前各地公租房房租基本上在市场租金的七成左右，有些城市低至三成，优惠的租金对租房族无疑是一种利好。

去年以来，大城市房租持续上涨，给租房族带来很大压力。国家统计局发布数据显示，5月全国住房租金价格同比上涨2.2%，环比上涨0.2%。

导致租金上涨的主要原因是出租房屋持有成本和收入预期的提高，照目前的趋势，房租继续上涨将维持比较长的时间。在毕业季即将到来的6月份，租金很可能因为需求的集中出现，而再次明显上涨。各地目前对

应的规定。

北京等一些城市已经出台了地方性的公租房管理办法，尽管住建部政策的出台显得有点慢，但对很多尚未出台明确公租房管理办法的中小城市而言，能起到较强的指导和约束作用。

租赁市场的调控手段匮乏，公租房等房源的供给量并不多。

公租房入市，意味着政府手中直接可以有参与市场交易的租赁房源，可以直接拉低区域租赁均价，公租房价格也对区域租金有直接的示范作用。同时，公租房保障对象包含了之前需要租房的外地人群，稀释了普通租赁市场的需求，也有利于拉动市场租金回调。

从这个意义上看，公租房应当加快入市，否则租金依然有可能长期上涨。

同时，公共租赁住房大量推出，一定程度上能够吸引一部分住房需求。

比如不少刚刚毕业的大学生，尽管收入不是特别高，但由于房源不稳定、市场租金价格较高等原因，使得他们都作出了较为趋同的选择——必须买房。如果能够提供更相对较低的公共租赁住房，可以分流一部分住房需求，也有助于引导公众形成先租后买的住房消费观。

三 问 退出机制如何完善

公租房产权属于政府，将来退出就会成为一个难题。目前各地也没有更妥善的方法解决退出难，《办法》是如何规定的？

相对于廉租房而言，公租房覆盖人群范围广，而且保障对象的收入弹

性比较大，如果收入涨了，不符合保障条件，应该退出。随着公租房越来越多地建成交付，退出难的问题会越来越明显。

如何妥善地让不符合保障条件的家庭退出公租房，是各地普遍面临的难题。

在执行过程中，由于缺乏国家层面有关法律法规的指引，执行起来也缺乏底气。这次《办法》对公租房的退出机制做出了较为细致的规定，有助于改善这一情况。

《办法》明确了3种应当退出或接受处罚的情形。

一是承租人有转借、转租或者擅自调换，改变用途，破坏或者擅自装修且拒不恢复原状，在公共租赁住房内从事违法活动，无正当理由连续6个月闲置公共租赁住房的，应当退回公共租赁住房；拒不退回的，住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。同时将给予按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元罚款的行政处罚。

二是承租人累计拖欠6个月租金、未按规定申请续租的，应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求其腾退。

三是承租人有不符合续租条件、获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件和承租或承购其他保障性住房等情形的，应当在给予的搬迁期内腾退。搬迁期满后不腾退，承租人确无其他住房的，可以按照市场价格继续承租；有其他住房的，所有权人或其委托的运营单位可以依法向人民法院起诉，要求承租人腾退。

这样的退出条件，既有一定的震慑力，也体现了以人为本的精神，执行起来相对容易一些。

总的来说，《办法》的出台使公租房的相关政策更加完备，现在的关键就是要将政策执行到位，这样才能更有利于发挥公租房的作用。

(王炜)