

# 政府不再是居住用地唯一提供者 租房市场或最先受影响

有分析文章认为,土地供应政策的变化与十九大报告确立的房地产“深改”政策方向完全一致。十九大报告指出,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。

文章还指出,之前的政策最先推动租购并举,特别是在土地供应时要求开发商必须保证一些住房是租的而不是卖的,使得租赁市场的供给在增加。同时,一些地方政府还推出了政府与居民的共有产权房。这些变化,都是对十九大报告的贯彻落实。但真正的政策变化是1月15日国土资源部部长姜大明所透露的,也就是土地的供应政策变了,这意味着多主体供应的政策要彻底打开了。

居住用地供给方增加之后,会给房地产市场带来什么变化?关于这个话题,很多专家都有自己的看法。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,当前在居住用地的放开方面,其实只有租赁市场才有机会,其他领域其实不太可能一次性放开。北京中原地产研究部总监张大伟说,这次政策将增加出租房屋的供给,不会影响商品房交易市场。张大伟还表示,他们做过测算,新政策实施之后,租赁市场的房源供给将会增加10%到15%。

不过,也有人认为,政府不再是居住用地唯一提供者,对房价一定会起到抑制作用。这一政策的落地,意味着以后无论是央企、集体企业、私有企业,都可在自己土地上盖房分给职工居住。如此一来,年轻人住房的压力自然就小了。这个压力小了,也就意味着刚需的紧迫性小了,房价上涨的动力自然就小了。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭称,既然居住用地供应上去了,房价下降将是自然而然的事。

除了表示增加住房用体供应主体,国土资源部部长姜大明昨天强调,国家将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”,落实宅基地集体所有权,保障宅基地农户资格权,适度放活宅基地使用权。但城里人到农村买宅基地口子不开,严禁下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

有观点分析指出,过去宅基地的所有权是属于集体的,资格权和使用权是一体的,都属于农村居民。把资格权和使用权分离,与农村耕地的改革思路是一致的。这一政策最大的内涵就是,在保障农民权益的情况下,要把农民从农村的耕地、宅基地上解放出来,让这批人到城里来,变成城里的工人或商户,继续扩大城市规模,细化劳动分工。

总之,这一政策的目的是,要让农民放心进城,同时要把农村的土地充分利用起来,由城里人的生活品质提升换取农民进城的生活保障,形成经济循环。说白了,就是把农村的宅基地卷入到整个国家的经济大循环中,推动整个国家的发展。

(本报综合)

## 房产版 协办单位 (排名不分先后)

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| 四川永隆实业有限公司         | 广元世纪城投资发展有限公司 |
| 广元市天骄房地产开发有限公司     | 广元芙蓉房地产开发有限公司 |
| 广元市天展房地产开发有限公司     | 华浔品味装饰        |
| 广元宏浩恒大房地产开发有限公司    | 宇豪装饰          |
| 广元万贯川陕甘五金机电建材城有限公司 | 星艺装饰          |
| 广元和成房地产开发有限公司      | 九木堂装饰         |
| 广元一盛置业有限公司         | 三品高装饰         |
| 广元市巨石温泉开发有限公司      | 广元居然之家        |

## 买房的几大注意事项

如今,很多城市限购限贷比较严格,有些城市的房地产交易行情比较好,但同时,在商品房交易中也出现了一些对交易当事人造成损害的问题。那么,到底存在哪些风险呢?买房时要规避哪些风险呢?

### 谨慎选择房地产经纪机构

要选择正规的、信用良好的房地产经纪机构。一家正规房地产经纪机构,应具有营业执照、房地产经纪机构备案证书以及一定数量的房地产经纪人员。在查看营业执照、房地产经纪机构备案证书和经纪人证书时,要注意看原件,不要看复印件,还要注意营业执照、备案证书的有效期及地址与实际状况是否相符,房地产经纪人的执业单位与执业证是否一致等情况。

### 合同签订须留心

合同是房屋买卖的有效凭据,直接关系到各方当事人的权益,签署合同时务必要留心。签署合同前,应认真阅读并与其他当事人协商合同的条款或内容,特别是对自己认为应当写入合同的内容,更应充分与对方协商,达成一致意见后再写入合同,以保障自身权益。对合同中有空白条款或内容的,应以划去或填上内容,切忌不认真看合同就签名。不要轻信口头承诺,对于其他当事人都同意的条款,一定要写入合同中,防止其他当事人“事后不认账”。

### “阴阳合同”签不得

在房屋买卖交易过程中,个别当事人为逃避税费或获取高额度商业贷款,采用签订“阴阳合同”的方式办理交易手续。这种做法,不仅违反了法律的规定,还存在事实上的极大风险。根据《中华人民共和国税收征收管理法》的相关规定,纳税人提供虚假材料偷税漏税的,均要承

担相应的行政处罚,甚至被追究刑事责任。同时在交易过程中,一旦对方通过司法途径要求履行合同约定事项时,因虚报的内容已被房屋交易管理部门、税务部门或银行所采纳认可,当事人往往必须按照虚报的内容履行相应义务,自行承担由此造成的所有损失。

### 购房费用要理清

购房人买二手房承担的费用主要包括三大块:第一是房款。需要注意的是,一定要同卖方人当面谈价格、订合同;第二是中介佣金。向经纪机构支付佣金时,注意索要正规的发票;第三是向相关部门缴纳的税费。二手房买卖需缴纳的税费主要包括税务部门收取的契税、增值税、个人所得税等;房地产评估公司收取的评估费;银行按揭产生的费用等。为避免产生纠纷,买卖双方可以要求经纪机构列明《费用清单》,并作为合同或协议的附件。最后要提醒消费者的是,在缴纳税费后要及吋索要各项税费的发票原件。

### 维权途径要选对

根据《中华人民共和国合同法》,“依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或解除合同”,“当事人依法享有自愿订立合同的权利,任何单位和个人不得非法干预”。依法签订的合同受法律保护,合同当事人对自己签署的合同或协议应以严肃认真的态度履行。在合同或协议履行过程中出现矛盾纠纷时,当事人可以通过协商解决,协商不成的,应当按合同约定的争议解决方式通过仲裁或诉讼等途径及时处理。矛盾纠纷中较为常见的解除合同、退还(押)金等诉求,属于民事纠纷,应当通过司法途径解决,行政机关无法也无权干预。

(本报综合)

## 星艺装饰 用“质量锤”砸出真品质

工程质量是装修企业发展的基石。星艺装饰自1991年成立至今,已成为业界经营网点广、从业人数多、专业实力强的大型装饰装修企业之一。星艺装饰飞速稳定发展的关键原因,在于其深厚的“质量锤”文化。

“星艺质量锤”锤身为罗马柱造型,象征装饰行业,锤身上部为狮头造型,象征实力与品质,整个造型具有一种超震撼的力量之美。在家装行业,星艺率先提出装修“质量锤”理念,工程开工时,项目负责人就会把“质量锤”送给业主。在施工过程中,业主一旦发现质量问题,就可以用“质量锤”砸掉有问题的工程,并由

星艺装饰负责整改。星艺装饰2008年入驻广元,以其良好的口碑和严格的质量管理体系,开创了骄人业绩。10年实力见证,星艺装饰用“质量锤”捍卫了装修十大品牌的荣誉称号,用高品质打动了每一位客户,赢得市场认可和信任。星艺装饰除了工程品

质管控严格,售后服务也让业主倍感放心,特设全国联保电话,让星艺装饰全国区域任何分支机构在施工过程中出现的质量问题都能及时解决,这两种保障途径为业主装修提供了“双重保险”。

(樊伟)

### 公司简介

#### 铸造·国寿辉煌

中国人寿保险股份有限公司,作为《财富》世界500强和世界品牌500强企业——中国人寿保险(集团)公司的核心成员和国内首家“三地上市”的金融保险企业,公司始终占据国内寿险市场的领先地位,被誉为中国保险业的“中流砥柱”。

#### 共享·国寿荣誉

- 《福布斯》(“Forbes”)2015年《福布斯》“全球上市公司2000强”第37位。
- 《财富》中文版“2015年中国500强排行榜”第13位。
- 和讯网、中国证券市场研究设计中心(SEEC)“2015年度第十三届中国财经风云榜”“2015年度最值得信赖寿险公司”。
- 香港上市公司商会、香港浸会大学公司治理与金融政策研究中心“香港公司治理卓越奖”。

#### 历史悠久·更信赖

中国人寿的前身是国内首家经营寿险业务的企业,肩负中国保险业探索者和开拓者的重任。2003年12月17日和18日,中国人寿保险股份有限公司分别在纽约和香港上市。2007年1月9日,中国人寿保险股份有限公司回归A股上市,自此公司成为国内首家“三地上市”的金融保险企业。

#### 用心服务·更精彩

公司向个人及团体提供人寿、意外和健康保险产品,涵盖生存、养老、疾病、医疗、身故、残疾等多种保障范围,全面满足客户在人身保险领域的保障需求和跨周期财务安排需求。

公司秉持“专业、真诚、感动、超越”的服务理念,致力于为社会最广泛的大众提供优质的保险产品和服务。依托覆盖全国城乡的服务网络、专业高效的95519客户服务专线、安全快捷的企业互联网站、众多的销售人员,成为您身边最近的寿险服务商。

寿险顾问: 联系电话:

本简介仅供参考,具体内容以《国寿鑫禧宝年金保险利益条款》和《中国人寿保险股份有限公司个人保险基本条款》规定为准。

中国人寿保险股份有限公司  
China Life Insurance Company Limited

**“鑫禧”相伴 “宝”盈金生**

**国寿鑫禧宝年金保险**

国寿鑫禧宝年金保险是中国人寿针对广大客户的保险保障、资产规划需求特别推出的一款保险产品,具备年金给付多、满期领取早、投保范围广、共享收益长等特点。选择鑫禧宝,多一份担忧,多一份保障,中国人寿将永远成为您的坚强后盾,为您和家人撑起一把坚实的保护伞,消除您的顾虑与担忧。

广告

95519 www.chinalife.com.cn

年金给付多 满期领取早  
投保范围广 共享收益长

本产品由中国人寿保险股份有限公司发行与管理,代销机构不承担产品投资、兑付和风险管理责任。

中国人寿保险股份有限公司  
China Life Insurance Company Limited  
北京市西城区金融大街16号

中国人寿  
CHINA LIFE  
相知多年 值得托付