

国土部率先回应“国五条” 提高调控针对性突出差异性

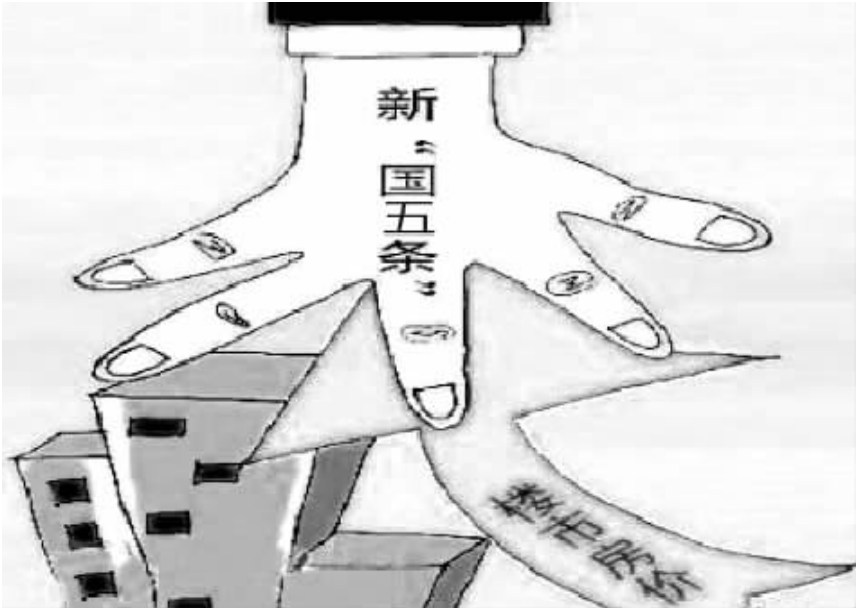
- 明确异动城市,提高调控的针对性和精准性
- 提高市场调控和运作水平;切实抓好保障房用地供应
- 深入研究房地产调控的配套政策

在国务院最新出台“国五条”之后,国土部率先表态要主动配合相关部门做好房地产调控,这意味着各部和各地或都将有后续落实政策在酝酿。

国土资源部 22 日在京召开全国房地产用地管理和调控工作汇报会。国土部副部长胡存智指出,会议旨在贯彻落实国务院 234 次常务会议精神,准确把握当前房地产市场调控工作面临的严峻形势、复杂形势,主动配合相关部门做好房地产调控,确保房地产用地市场平稳。此前,国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。提出坚决抑制投机投资性购房,严格执行商品住房限购措施,扩大个人住房房产税改革试点范围。

胡存智强调,国土资源部门作为房地产市场调控的主要参与者,要树立房地产调控的共同责任意识,在房地产用地管理和调控工作中,主动作为,真抓实干。鉴于当前房地产市场调控工作的艰巨性和复杂性,各级国土资源部门应多向同级党委、政府汇报,同时主动与发改、规划建设、财税、金融、工商等部门建立联系,建立房地产调控信息共享机制,寻求共识,相互配合,形成政策合力。

胡存智指出,从 2011 年开始的新一轮调控,收到了比较好的成效。一方面坚决抑



制了投资投机性不合理的住房需求,一方面通过增加住房有效供给,促进了房屋供需趋于平衡。总体上看,2012 年全国土地市场基本保持平稳,有力促进了房地产市场平稳健康运行。今年各省、市国土资源部门要高度重视这方面工作,努力保持土地供应总量基本稳定。一要保证充足的增量,在编制今年的住宅用地供应计划时,要统筹考虑,提前安排;二要快速释放存量,要加大工作力度,促其尽快形成住房上市;三要继续加大盘活闲置地力度,按照新的《闲置土地处置办法》,加大工作力度。四要运用多种手段,均衡供地。另外,还要保持正常的地价形成机制,坚持通过市场配置土地资源,按供求规律保持土地供应总量,消除异常信号及波动,避免地价信号被利用,造成市场恐慌。

他说,做好今年的房地产调控工作,各

级国土资源管理部门要着眼于大局,按照国务院 234 次常务会议精神和要求,继续保持调控政策连续性和稳定性,增强调控的针对性,突出差异性。一要编好计划,指导好供应,引导好预期;二要明确异动城市,提高调控的针对性和精准性;三要提高市场调控和运作水平;四要切实抓好保障房用地供应;五要提高监测、分析和宣传工作水平;六要明确定位,各司其职,确保工作机制和制度的落实;七要深入研究房地产调控的配套政策;八要切实保证开局良好。

对于国土部的表态,市场人士认为并无过多细化政策,“意义大于实际”。中原地产张大伟预计,在全国“两会”后,各部和地方政府可能会出台力度更大的可执行性政策。

(上证)

父母房子留给子女 赠与还是买卖更划算

徐女士有两个女儿、一个儿子,1998 年房屋动迁,徐女士作为被安置人口分到一套一室一厅的房屋,长期与小女儿一起生活。小女儿对母亲照顾颇多,因此,徐女士在 2006 年立下自书遗嘱,称自己在百年后将这套房屋留给小女儿,其他人不得干涉。该遗嘱保留在小女儿处。2008 年,徐女士与小女儿又签订了一份房屋买卖合同,该合同内容十分简单,仅仅约定了总价 50 万元和过户日期,其他条款均为空白,签约后双方立刻依据这个合同办理过户手续,该房屋直接过户到小女儿名下。2010 年以后,小女儿与母亲越来越生疏,2011 年,徐女士起诉小女儿,要求她按照合同约定支付房款 50 万元并且承担相应利息。一审开庭时,小女儿坚称买卖合同有效且钱款已经支付,法庭询问具体付款情况时,她称 50 万元全系现金支付,法庭要求她提供从银行取款的凭证,她称 50 万元一直放在家中,并非从银行支取。

法庭发现诸多疑点,遂认定钱款未付,判令小女儿支付。二审中,小女儿改口称钱确实未付但是并非买卖而是赠与,因此不需要付款。二审法院经过审理认为,一审中小女儿的自认具有法律效力,现推翻一审陈述且并未提供足够的证据支持,因此维持了一审判决,要求小女儿支付 50 万元房款。

律师分析:房屋拥有者须认清拥有关系
本案中被告一方的答辩意见对于案件的审理、事实的认定非常重要。

上海远业律师事务所律师分析说,从本案的事实情况看,2008 年签订买卖合同并办理过户手续,应当是名为买卖,实为赠与,有几点可以印证这一观点:首先,家庭内部以买卖的方式办理房产过户的情况非常普遍,主要目的是为了减少税费,且本案中两人是母女关系,因此以买卖之名行赠与之实有合理性;其次,2008 年的过户有 2006 年遗嘱作为铺垫,2006 年的遗嘱本身说明了母亲有将房屋给小女儿的主观意愿;第三,所谓的房屋买卖合同中并未约定付款时间、付款方式以及违约责任等条款,违背真实房屋买卖的常理;第四,自 2008 年过户到 2010 年关系恶化,母亲从未向女儿索要房款。这些都足以说明 2008 年的房屋过户,名为买卖,实为赠与。因此,如果小女儿一方如实向法院陈述客观情况,应当可以被法庭采信。

然而,小女儿一方一审中称钱款付清,也就是认可了实际就是买卖关系而不存在赠与的问题,事实上其又无法提供支付 50 万元房款的直接依据,显然应该承担不利的后果。

(解放)

购房户型选择有讲究

户型的基本要素包括哪些?

1. 住宅的卫生标准是房型的基本要素之一,是否具备良好的采光、通风,对人体健康和环境卫生起着重要的作用,因此,它是住宅设计是否合理、是否成功的一个重要标志。

2. 房型的另一个基本要素是,每套住宅卧室和使用面积在 10 平方米以上的起居室(厅)均应直接采光,且至少应有一间卧室或起居室(厅)具有良好的朝向,能直接获得日照,一般为南向,南偏东或南偏西不可大于 45 度。

3. 住宅应有良好的自然通风,即应有在相对外墙开窗所形成的穿堂风或相邻外墙上开窗所形成的转角通风,对单朝向的套型必须有通风措施。

4. 按照我国的饮食习惯,煎炒烹炸时产生的油烟对人体十分有害,因此,厨房应有直接对外的采光、通风窗(包括开向天井的窗)。

5. 卫生间应设有直接采光、通风窗。考虑到建筑平面设计的灵活性和可能性,对无通风窗的卫生间规定应设置出屋顶管道,并合理安排进风和排风管道。

不同类型的房子,在使用功能配置、平面布局、舒适程度、环境特点以及房价等方面都

是有差别的。

功能要求:

凡成套单元住宅,必须具备如下几个功能空间:卧室(居室)、厅(起居室、过厅、门厅、餐厅)、厨房、卫生间、储藏室、过道、阳台(二层以上)。各类功能空间既有满足基本要求的面积指标,也有达到最佳使用效果的面积指标。由此看来,在一套住房面积数确定的情况下,设计成什么样的户型,在这个确定户型内如何分配各功能空间,将直接关系到该套住宅的使用合理性及使用效果。

户型结构:

(1)厅,厅是家庭成员共同活动的中心,应位于住宅的中心位置,靠近门户,同时与其他房间密切相联,厅的大小要与整套房间的格局相协调,在挑选时,应以经济合理,能满足起居和接待活动的需要为原则,一般 80 平方米的户型,厅的面积以 18~20 平方米为佳,厅中的门尽可能减少,尽量减少不能利用的通道走廊,同时要求庄重雅观,有一个相当稳定的空间用以休闲,还应宽敞、明亮、通风,有较好的

朝向和视野。

(2)卧室,卧室应当安静、舒适、私密、安全。“前厅后卧”是一种较为典型的户型结构。主卧室最好有好的朝向,窗户朝阳,采光通风要好,面积大小要合适,一般以 18 平方米左右为宜,大户型有的扩大到 8 平方米左右。

(3)厨房,厨房是主要的污染源,应靠近门户,与餐厅密切联系,能满足操作使用和摆放炊事器具,如洗菜池、菜板、燃气灶、排油烟机、碗柜、冰箱、电炊具等各种器具的需要,并按洗、切、烧的顺序,合理布局。全部管道宜隐蔽、暗藏。为避免渗水发生,尽可能做到管道下穿楼板,面积以 5~8 平方米为宜。同时,厨房应通风采光良好,应有窗或开向走廊的窗户,并宜配置服务阳台。

(4)卫生间,卫生间应有便溺、洗浴、洗衣等功能,并适当分离与组合。除设置坐便器外,还应设有洗脸、沐浴或浴盆器具,并可摆放洗衣机。卫生间的大小应与整幢户型的面积标准相适应,一般以 4 个平方米以上为好。户内仅设一个卫生间的,宜放在主卧室附近,并要有良好的通风窗口或通风道。大型住宅最好有双卫生间。

(5)阳台,阳台应与客厅相连,这样既可扩大厅的使用效率,又便于采光充分,使用方便,

此外,面积较大的套型应设有储藏空间。

特殊户型的设计:
特殊户型指有别于普通户型的立体处理及平面处理,主要包括: 1.跃层式住宅。 一套单元住宅占据了住宅楼的两层,有室内楼梯相连,下层为客厅及服务性房间,上层为主人及家里其他人员的卧室、起居室,增加了内部活动的私密性、扩大了单套住宅的面积,居室、厅、卫生间都较一般户型增多。 2.复式住宅。 根据每套住宅内部功能特点,压缩某些功能占用空间的高度,上层与下层住宅空间互相借用,达到建筑面积不变情况下增加内部住宅使用面积的效果,但这种住宅在功能安排及使用舒适性上并不理想。 3.空壳设计。 在框架结构住宅楼内,除将户与户之间隔断做好,户内厨房、卫生间设施做好外,户内各厅、室之间仅在设计上进行理想分隔,而在工程上不做任何隔断,每户成为一个“空壳”,各套住宅内隔断由住户根据自己的爱好自由安排。这是一种全新的住宅设计观念,在充分考虑人们对住宅共同需要的前提下,满足不同人对住宅功能的特殊要求,以适应个人偏好和经济状况的差异,以不变应万变,以简单应复杂。
(齐鲁)