

2018 相约海南 欢喜过大年

■本报记者 刘 丹

“腊月二十八，打糕蒸馍贴花花”。在中国的民间传统习俗里，农历腊月二十八这天，无论是发面，还是蒸馒头、贴对联，都代表着各家各户在忙着过年。习惯了北方春节的忙碌和迎来送往的我们，是否想给自己和家人换一种过节方式，让春节与椰树蓝天为伴，体验另一种年味风情？

做旅居时尚达人

“有什么样的朋友，就有什么样的生活”。刚刚结束一周海南度假生活的李女士幸福地“吐槽”，她的一位朋友2016年在海南租房过冬，当时自己很惊讶也很羡慕，三个月，在那么遥远的地方，能适应吗？

但是，这位朋友去年毫不犹豫地跟着本报购房的举动也让李女士放下了心中的疑惑，趁着春节前带着家人去海南玩儿了一圈，并到朋友的房子里参观小住。“租房也不便宜，特别是春

节期间，房租从每月两千元到两万多元都有。”朋友告诉她现在房租那么贵，每年都有上涨，还不如自己买一套，随时可以带着家人过来，再也不用担心住的问题，而且在自己家里还可以做自己喜欢饭菜，想想都觉得很美。

李女士的朋友算是近两年旅居者的代表。随着海南房地产的火热，全国各地尤其是北方的购房者蜂拥而至，抢占为数不多的房源。但总归“僧多粥少”，2017年海南加大调控力度，房地产调控政策频出，9月更是出台了全岛停批100平方米以下商品房的政策，此举代表了海南政府保护海南生态资源的决心，也意味着小户型房源是卖一套少一套了，未来异地人群在此置业门槛将会大幅提升。

看着朋友的果断出手，加上自己和家人的实地体会，李女士也不由心动。“2018年春节之后，趁着海南还有部分小户型，我也要认真考虑下要不要买一套了。”李女士感慨地说。

魅力临高为健康生活加分

海南纯净的空气、超高的森林覆盖率、温暖的气候……无不让人为之向往，但在海南哪里置业更适合自己呢？

三亚、海口作为炙手可热的旅游之地，每平方米高达4万元左右的房价不是每一个家庭都能承受的，对于我们大多数市民来说，选择一个性价比高的地方买房无疑是明智之举。

本报推出的高性价比、独家优质房源长岛蓝湾项目位于海南省临高县，交通非常便利，环岛高铁20分钟即可到达海口，高速至美兰机场仅1小时，5分钟可享16项区域配套，度假生活两相宜。还有世界级梦幻双湾，四公里纯净海岸，让每一位居者尽享阳光、沙滩之美。欢乐滨海浴场，300米海域内水深不足两米，是孩子们最安全的海上乐园。项目由世界之窗设计大师袁永杰担纲设计，独特帆船造型，面海而筑，可以270°欣赏海景。

长岛蓝湾目前项目在售为一、二期，为离海100米的绝佳海景住宅，部分精品现房更是拥有45平方米~98平方米多种度假户型，每平方米还可赠送1600元精装修。项目五证齐全，内部配有全海南最大的7200平方米泳池，以及45℃温泉水汤池，周边滨海商业街、风情音乐街、星级酒店、主题公园、四季会所、海上活动俱乐部、休闲设施、幼儿园等配套齐全，让喜欢大海的你畅享海岸生活。此外，项目携手中国物业管理一级资质企业三原华庭，为业主提供专业、贴心的物业服务。

为了帮助读者轻松跨区域置业，本报海南看房团会员持续招募中，如果您对海南房源感兴趣请拨打本报热线电话0395-3515111或直接到新闻大厦508室房地产新闻部咨询报名。还可享受低出团费、低房价的超值优惠。本报房地产新闻部将为每一位购房者提供售前、售中、售后的一站式服务，让购房者不再有后顾之忧。

楼市新评

宅基地改革不是让城里人下乡置业

■乔金亮

今年的中央一号文件提出，完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。针对这一表述，有人以为“放活宅基地和农民房屋使用权”，意味着城里人可以下乡买房置业了；也有人以为，以后可以破除国家的土地利用规划和用途管制，想怎么用就怎么用。笔者认为，宅基地制度改革不是让城里人下乡买房置业，而是要让闲置农房成为乡村振兴的产业载体、农民增收的鲜活资源，外人不应对农民宅基地有分毫之想。

我国农村宅基地的总面积约为1.7亿亩，约占集体建设用地的54%。宅基地是农民以集体组织成员的名义获得的，且只有本集体成员才能在本集体申请宅基地，实行一户一宅、长期使用。虽然农民房屋的建设费用由自己承担，但农民的宅基地是无偿获得的，因此农民对宅基地拥有的

权利是不完整的。根据法律规定，农民作为宅基地使用权人无权向具有城镇户口的城市居民出售自有宅基地以及住房。随着实践的发展，我国农村宅基地在使用过程中出现了一些新情况：一方面，每年有大量农民离开农村，出现大量农房、宅基地常年闲置的现象；另一方面，也存在“一户多宅”“建新不拆旧”以及部分“农二代”“农三代”宅基地取得困难等问题。

应当指出，宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”与承包地所有权、承包权、经营权“三权分置”有很大不同。对于承包地经营权，国家政策是鼓励其流转、鼓励耕地适度集中的；对于宅基地，政策上不存在鼓励集中到少数人手里的问题。因为，宅基地制度是农村集体组织保障其成员居住权的制度，也是集体组织成员权的体现。如果非成员也能获取宅基地，那就侵犯了成员的权利。因此，要严格土地用途管制，宅基地不能违规违法买卖。

目前，我国有33个县在试点宅基地制度改革。其前提是，依法经全国人大常委会对试点地区授权，批准其在试点期间暂停执行某些法律条款。政策是要在法律框架下先行先试，然后再根据试点的情况来决定是否和怎样修订法律。前期的试点在保障农民宅基地用益物权、引导农民自愿有偿退出闲置宅基地、规范宅基地管理和利用、改善村庄环境等方面，取得了积极成效。

适度放活宅基地和农民房屋使用权，不是让城里人到农村买房置业，更不能在宅基地上建别墅大院、私人会所，而是吸引资金、技术、人才等城市要素流向农村，使农民闲置住房成为发展乡村旅游、养老等产业的有效载体。中央提出宅基地制度改革，目的是进一步盘活宅基地，发展农村新产业新业态，拓宽农民增收渠道。政策的出发点和落脚点是，用好乡村闲置的宅基地、农房等，让农民更多分享

产业链和土地增值收益。

现阶段如果放开对宅基地流转的限制，从短期来看似乎是增加了农民的“融资渠道”，但从长远看失地农民想重新安家置业势必十分困难，容易成为影响社会稳定的隐患。可见，宅基地对农民具有重大意义，不能轻易将其转化成其他性质的土地。只有宅基地使用权人拥有其他合理居住地后，经农民同意，且符合法律要求，才可能转化成耕地或经营性建设用地。

今后各地要探索宅基地“三权分置”具体形式，不妨结合发展农村新产业新业态，结合返乡下乡创业创新等，在实践中探索盘活利用闲置宅基地和农房增加农民财产性收入的办法。进城农民的闲置住房，经农民自主选择同意后，可按有关法律规定复垦为耕地，整治为生态用地，有些还可以发展旅游休闲、养生养老等产业。但不管怎么改，底线是确保农民利益、尊重农民意愿。

振兴乡村蕴含地产新机遇

炒地开发模式或难继续

城市一向被认为是房地产的第一选择，然而随着中国城市化进程到了一个的阶段，新的机遇可能会出现农村。

2月4日国务院发布了2018年的中央一号文件，这份实施乡村振兴战略的意见中，对实施乡村振兴战略进行了全面部署，建设康养基地、乡村民宿和特色小镇。研究人员指出，政府战略政策的推动，往往会给市场带来巨大的机遇。“很多机会在开始之初因条件不成熟，被认为可能风险较大。但回头看一些现在的大型企业，有不少是抓住改革机遇从小企业逐渐成长起来的。”多利农庄一位副总裁表示。

旭辉集团一位高层则表示，地产界除了有规模超大的房企，未来房地产还会有新的机遇，涌现一批小而美的地产运营或投资企业。这些公司，可能会在特色小镇建设中成长起来。

值得注意的是，今年中央一号文件中，点出了在乡村建设中与房地产相关的

一些重点议题。

上海市府决策咨询专家魏雪飞认为，预计之后政府部门将出台与此相关的落地政策，一些地方也将加大推进力度。在这一战略下，特色小镇以及田园综合体被认为是未来颇有发展前景的领域。

对于田园综合体，业界认为这是一种将商业融入进来的发展模式。其主要思路是，通过企业参与，带有商业模式的顶层设计；通过城市与乡村的结合，以及多方共建，展开开发、投资和运营。

研究人员告诉记者，政策层面推进集体建设用地可租用，解决了一项重要问题。“按相关规定通过收储集体建设用地，具有独特资源的乡村，不只可以做旅游、自然风光类产业，还可以开发农家乐、养老、度假等设施。此外，利用集体建设用地，在特大城市周边选择交通、配套相对成熟的地区，也可以建设长租公寓。”中原地产高级经理卢文曦说。卢文曦在接受记者采访时表示，对开发商

来说也可能是新的机遇。

卢文曦指出，目前一线城市土地供应少，房企拿地成本高、开发运营也相当辛苦。如果振兴乡村配套政府得以推进，将给开发商带来新的机会。虽然在田园综合体建设中，房企不能完全走此前传统的开发销售住宅套路，但对房企却不失为转型的一个时机，可以利用这次政策利好，尝试转型。

关于土地资源优化配置，政府在文件中指出，应让土地作为要素流动起来，培育新型经营主体发展适度的规模经营，推进农业的供给侧结构性改革，同时释放更多资金活力。

对于农村集体建设土地的利用，一号文件也画了红线。“如城市居民不能购买小产权房等，这也是理顺农村建设用地使用的机制，以保证土地规范有序使用。”卢文曦说。

“获得土地后，开发完房子卖掉快速回笼资金，赚一票就走的这种模式，将无

法长久。重要的是经营、通过运营产生增值和收益，而不是过度炒高土地价格。”多利农庄一位副总裁表示。

同济大学国家历史文化名城中心研究员姚子刚指出，振兴乡村战略中，地产开发会成为重要一环，但其角色将不只是龙头之一，更是一种载体。

姚子刚认为，如果乡村振兴战略得以实现，可能会对中国经济结构以及城市房地产业产生深远的影响。

“城市房地产火热一个重要的背景，是大量农村人口涌入城市，尤其是大城市和特大城市。如果振兴乡村战略一二三产业体系的建设获得成功，乡村人口进入城市的数量会有所减少。”近期在上海的一场论坛上姚子刚认为，振兴乡村对于缓解大城市人口与土地资源紧张，将起到不小的作用。

研究人员指出，振兴乡村并不意味着大城市楼市的衰落，而是城市与乡村将进入均衡和良性互动发展的新阶段。人民



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房销售管理办法》规定，以下房地产开发项目在1月4日前未取得《商品房预售许可证》，**禁止销售：**

- 1.位于淞江路与邛山路交叉口西南角的“漯河食品批发交易市场”。
- 2.位于嵩山路北段路西的“联合一百世贸中心”(世豪公馆)。
- 3.位于柳江路与五一路交叉口的“蓝湖小区”。
- 4.位于泰山路南段西侧的“漯河开源大唐凤凰府”。
- 5.位于人民路与五一路交叉口的“锦华·国际”(精英名座)1#、2#楼。
- 6.位于黄河路与邛山路交叉口的“金涵花园”。
- 7.位于107国道沙河桥北的“水畔城邦”。
- 8.位于人民路与燕山路交叉口的“万盛香槟国际”8#楼。
- 9.位于汉江路西段的“阳光福园”5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#楼。
- 10.位于东方大市场中段路南的“六合世家”26#、27#、28#、29#楼。
- 11.位于长江路高铁站东600米路南“滨湖国际·公园里”。
- 12.位于黄河路东段黄河桥东路北的“金色龙湾”三期。
- 13.位于107国道路西，241省道路北(阴阳赵路口)的“天福·泊悦城”7#、8#、9#、10#、11#楼。
- 14.位于淞江路与白云山大道交叉口东北角的“苹果时光”。
- 15.位于黄河路与解放路交叉口口的“沙河壹号”。
- 16.位于人民路与中山路交叉口口的“正邦·金运花园”1#、2#、5#、6#、7#、8#、9#楼。
- 17.位于黄河路与韶山路交叉口的“忆江南”(原名:江上风1#、3#楼已取得)其余未取得。
- 18.位于107国道与241省道交叉口西南角的“天悦城”。
- 19.位于柳江路与经二路交会处(福祥工业园)的“福祥阳光城”29#、30#、31#、32#、33#楼。
- 20.位于人民路南侧,京广街东侧(烟厂西隔壁)的“超强·尚苑”小区。
- 21.位于柳江路与107国道交叉口的“品尚峰汇”(深圳中德宝汽车城项目)2#、4#、5#、6#楼。
- 22.位于燕山路中段的“旭峰佳苑”1#楼。
- 23.位于滨河路与民生街交叉口的“华东·温哥华”(滨河花园)1#楼14~30层。
- 24.位于淞江路与金山路交叉口西南角的“华东森林湖”A22#、A23#、A35#(别墅)。
- 25.位于人民路与燕山路交叉口东的“东方·罗曼城”(百合春天)2#、3#、5#楼。
- 26.位于人民路东段北侧(翟庄)的“红太阳·平安家园”小区。
- 27.位于西城区月湾湖路的“鼎昱·畅园国际”18#楼。
- 28.位于淞江路与井冈山路交叉口北的“宏景新城”。
- 29.位于牡丹江路与太行山路交会处的“泰华·领寓”。
- 30.位于黄河路东段沙河桥东路南的“康桥水岸”二期1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#楼。
- 31.位于漯河路与中山路交叉口口的“亿博·翰林汇”17#楼。
- 32.位于人民路与阳山路交叉口“东城国际布鲁斯”。
- 33.位于辽河路与嵩山路交会处的“恒润城市广场”。
- 34.位于龙江路与白云山大道交叉口西南角的“曦城首座”。
- 35.位于滨河路东段路南的“光明水岸花园”2#楼。
- 36.位于漓江路中段路南的“鼎盛新苑”。
- 37.位于汉江路与太行山路交叉口向西200米的“永信·伯爵山”15#、16#楼。
- 38.位于郾城区淞江路中段(涵洞东路南)的“檀溪谷”。
- 39.位于黄河路与中山路交叉口东南角的“泰威·中央公园”31#楼。
- 40.位于玉河路南侧,玉泉路东侧的漯河建业桂园(二期)。
- 41.位于人民路北侧人民医院对面“漯河·玫瑰园”。

温馨提示：1.选房先看预售证;2.合同网上来签订;3.首付缴纳到专户(预售资金监管专用账户);4.验房索要两个书;5.购房警示常关注。未取得《商品房预售许可证》的房屋,请不要购买或缴纳任何性质的预订金。市房产监察支队投诉电话:3105222,24小时热线:15503956013。微信号:jczd15503956013。

扫描二维码,即可获取警示信息。

登录网页: <http://www.lhfdc.gov.cn/xzzf.asp>,查看更多内容。



河南人民出版社漯河分社



诚征书稿 创造价值

一个人写一本书，那是优秀的积淀；一个家族出一本书，那是传承的印记；一个乡村出一本书，那是乡愁的留驻；一个单位编一本书，那是社会的担当；一个组织编一本书，那是奋斗的足迹……

论文专著、文艺创作、结集汇编、地方志、村史、家谱、书画……均在我们的服务范围。

想出一本书吗？我们将倾心为您全程服务，让您的价值永恒起来！

联系电话：0395-3155897 13733988334 李先生 15039535198 陈女士

分社地址：漯河市新闻大厦漯河日报社606房间

已出版部分书籍



(此丛书正在出版发行中)