

市住建局

凝心聚力谋发展 砥砺前行再出发

本报讯（记者 姚肖 通讯员 栾文琦）2019年，市住建局将紧紧围绕新时代漯河经济社会发展“四三二一”工作布局，以“四城同建”为总抓手，统筹推进文明城市创建和百城建设提质工程，加强城市宜居性和特色性建设，补齐城市建设短板，进一步提升城市功能品质，提高城市服务能力，彰显城市文明形象，推动城市高质量发展，为漯河更加精彩做出新的更大贡献。

重点实施基础设施提质工程。一是路网畅通工程。新建和改造文化路、大学路等6条市区道路，打通会展路、岷江路等4条断头路，对解放路、崂山路等6条道路进行人行道改造，建成太白山路澧河桥，完善路网结构，构建四通八达的交通体系。二是雨污分流工程。加大雨污分流改造力度，完成雨污分流管网建设30公里，逐步解决市区管网雨污合流问题。三是集中供热工程。强力推进供热管网及配套设施建设，完成市区建成区30公里供热主管网的铺设工作，建成换热站16座，在具备条件的居民小区推行集中供暖。四是综合提升工程。持续推进示范性综合实践基地项目

建设和传统历史文化街区修复工程，重点实施人民路（交通路—泰山路）、交通路（滨河路—人民路）、东大街等样板街打造工程，进行建筑立面改造、管线入地等，提升街区形象。

持续加大农村人居环境整治力度。按照《漯河市农村人居环境整治三年行动实施方案》要求，不断加强和完善基础设施建设，深入开展农村垃圾治理、厕所粪污治理、污水专项整治等工作。对纳入环境综合整理的56个村庄逐一规划，实现各县区垃圾治理专项规划全覆盖。积极推进“厕所革命”，力争改造农村户厕9.8万户。同时建立健全相应的基础设施运行维护长效机制，努力实现农村人居环境基础设施“建得好、管得好、用得起、长受益”。

强化监管，促进房地产业健康发展。计划督促落实全市房地产开发建设完成投资40亿元，开工建设商品房100万平方米。实现商品房销售120万平方米，销售额60亿元。进一步加强房地产市场监管，积极创新监管方式、完善监管方法、丰富监管手段，维护群众合法权益。建立健全房地产市场信用体系，确保房地产市

场平稳健康发展；强化中介市场监管，大力发展租赁市场，积极引导开发市场，着力推动成品化住宅建设。

加强公租房建设管理。强化住房保障工作目标管理，按时完成新开工3342套、基本建成1552套、竣工3592套以及公租房分配、回迁安置等各项目标任务。扎实做好保障房配建监督管理工作，督促有关企业及时移交配建房源，按时缴纳配建易地建设费。积极探索公租房与租赁性住房转换通道，有计划实施公租房租售并举，加快建立租购并举的住房制度，满足居民多样化住房需求。

着力提升物业管理服务。严格物业管理行政备案，积极开展物业服务企业“双随机一公开”检查和企业信用等级综合评价工作，规范物业服务行为，促进企业诚信经营。做好省优（示范）物业管理项目创建指导工作，培育优秀示范项目2~4个。加强老旧小区整治提升，2019年计划改造老旧小区220个，重点围绕老旧小区配套设施、违章建筑、空中管线等进行整治，改善小区居住环境。加快推进全市建筑业转型发展。大

力发展装配式建筑，督促县区建立相应的装配式建筑工作会议事制度，形成上下联动、协同推进的工作机制；推动政府投资项目先行先试，严格落实重点区域实施装配式建造的政策要求，力争装配式建筑占新建建筑比例达到20%；积极探索与装配式建筑相适应的工程招投标、质量监督、安全监管等管理新模式，规范装配式建筑设计、施工许可、施工、质量验收各关键环节的管控，提升装配式建筑工程项目管理水平。

进一步深化“放管服”改革。统筹推进信息系统整合和数据共享，提升基础支撑能力，全面推进审批服务“三集中、三到位”，继续推进政务服务大厅“一窗受理”改革，扎实推进政务服务事项“一网通办”，积极推进便民服务中心建设，实现“马上办、网上办、就近办、一次办”。深化投资项目审批制度改革，全面落实统一代码制度，建立健全线上办件管控机制。加快实施投资项目并联审批、容缺受理机制，加快推进工程建设项目审批制度专项改革。

1月百城新房价格稳中微涨

中国指数研究院研发中心总经理白彦军近日指出，2019年1月份，我国多地房地产市场供应规模现“小低潮”，百城新房价格稳中微涨，总体而言，今年楼市开局平稳。

中指院当日发布的数据显示，1月，受监测的100个中国城市新建住宅平均价格为每平方米14710元人民币，环比上涨0.22%。百城中，有31个城市房价环比下跌，66个城市房价上涨，3个城市房价与上月持平。

白彦军表示，自去年11月份，房价下跌城市数量突破两位数后，百城中房价下跌城市数量一直保持在30个左右。他认为，这种回落不是市场不好的表现，而是降温后，市场的自我修复，这说明中国主要城市房地产市场在稳步调整。1月，百城房价涨幅仅0.22%，也说明市场处于稳定的状态。

在去年年底的房企集中推盘热潮之后，1月份，房地产企业推盘规模有所下降。白彦军指出，1月份，在受监测的十余个城市中，房企推盘规模环比下降30%左右，有些城市供应下降70%，楼市供应出现“小低潮”。白彦军认为，这一方面是受春节假期临近的影响，另一方面则是房企在开年首月大多在

做全年计划，营销策略相对平稳。供应减少的同时，市场需求也相对平淡，新楼盘去化率维持在40%~60%左右。中指院指出，1月份，各线城市成交量均呈现回调态势。

展望未来，白彦军认为，今年，“稳”字是房地产政策关键词，这意味着现有政策框架会保持平稳态势。在此前提下，各地会更多因城施策，针对现有制度进行优化，更好地保障理性的需求进入市场，这是有利于市场平稳的。

各地也释放出因城施策的信号。近期，湖北、河南、浙江、福建、安徽等地均提出将研究制订并实行“一城一策”楼市调控方案。海口、青岛等地坚持因地制宜优化楼市调控政策。苏州、南京等地则继续强化市场监管。此外，北京、上海、天津、佛山等地提出进一步推动住房租赁市场发展。

白彦军认为，2019年楼市整体交易量或不及2018年的高位水平，但是会保持在16亿平方米左右。三四线城市房地产市场特别是东部城市将会承压，一线城市如北京等，共有产权房等中低价项目会继续放量，但房价会大体保持稳定格局。

人民网

多省份提“三稳” “一城一策”成高频词

地方“两会”透露2019年楼市调控信号

2018年房地产从严调控，市场逐步回归理性。从已召开的各地“两会”看，十多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。此外，“一城一策”成为高频词。专家认为，这预示楼市调控灵活性增强。

多省份提“三稳”
有地方提防控房地产领域风险

从已召开的各地“两会”看，今年调控以稳为主，确保房地产市场稳定发展被提到前所未有的高度。

2018年年底，住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出了“稳地价、稳房价、稳预期”要求，多地“两会”也明确提出“三稳”。

上海将加强房地产市场调控不动摇、不放松，房地产市场平稳健康发展，房价保持总体稳定；河南强调，“加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，加强城市之间政策联动和统筹协调，落实稳地价、稳房价、稳预期责任”。

不少地方还明确了稳定房地产市场的目标、措施。陕西省提出，推动房地产市场平稳健康发展，有效防控房地产

领域风险。深圳市强调，以更多经济手段构建房地产市场平稳健康发展长效机制，加快住房制度改革配套政策落地，并推进住宅政策性金融机构改革试点。

“政策总基调没有变，依然是‘稳’。”北京市人大代表、北京大学房地产法研究中心主任楼建波认为，落实“稳地价、稳房价、稳预期”要求，今年各地定位房地产市场不会离开这个主基调。稳定房地产市场为核心，就是要防止房价暴涨暴跌，“房住不炒”的定位没有变。

易居研究院智库研究中心总监严跃进等业内专家分析，各地“两会”透露出“稳字当头”和强化预期管理的信号，表明各地楼市调控的稳定性和连续性将会继续下去。

住房保障力度加大
进一步补齐租赁短板

值得注意的是，各地“两会”强调完善住房保障体系，并强化了租赁住房布局。

一些城市普遍聚焦住房保障，力度比往年有所加大。北京提出，完善住房市场体系和住房保障体系，多渠道建设

筹集政策性产权住房6万套，完成棚户区改造1.15万户，相较于去年力度更大。广州市明确，2019年要扩大户籍家庭住房保障覆盖面，基本建成保障性安居工程3.2万套，也比去年力度大。

为构建租售并举的住房格局，各地在租赁市场下功夫颇大。福建强调加强共有产权住房和租赁房建设，培育住房租赁市场；北京市今年多渠道建设筹集租赁住房5万套（间）；深圳提出完善住房租赁监管，出台专门政策严控住房租金过快上涨；上海新建和转化租赁房源21.2万套，新增代理经租房源14.6万套，建成住房租赁公共服务平台。

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为，重视保障、鼓励租赁是近年来构建“租购并举”住房格局中的重要一环，今年多地将进一步补齐保障和租赁的短板。针对目前房屋租赁市场诸多不规范现象，多地加强制度建设、金融支持，有利于实现租售“两条腿”走路。

“一城一策”成调控高频词
多地将开展试点

记者发现，“一城一策”成为多地政

府工作报告中的高频词。专家认为，这预示着楼市调控灵活性增强。

多地政府工作报告明确提出实行“一城一策”。福建省提出，落实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案；河南省明确坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。另外，杭州、宁波、成都、长沙等地还明确将开展房地产市场调控“一城一策”试点。

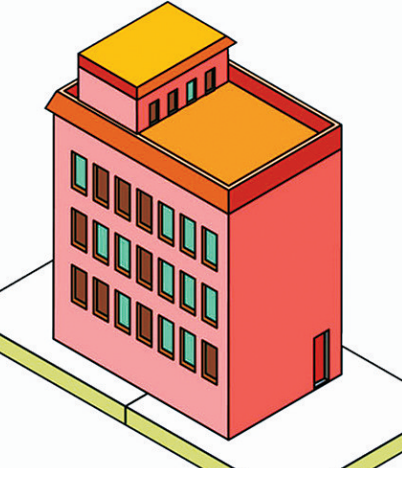
“在‘房住不炒’的大前提下，‘一城一策’已经成为核心政策逻辑。中央定原则，地方定细则，夯实城市政府主体责任。‘一城一策’既能给予地方调控的灵活性，同时避免统一调控带来的系统性风险。”贝壳研究院院长杨现领表示。

据了解，自2018年底至今，菏泽、青岛、珠海等地对楼市政策进行了微调。安居客房产研究院首席分析师张波认为，无论地方采取何种微调都是为了“趋势的稳定性”，调控在不同城市呈现出地区差异性，有利于楼市整体保持平稳。

新华网

购房宝典

买房时遇见这6种情况
可要求退房



延迟交房。如果购房人和开发商签订了购房合同，而开发商违约延期交房，这样的行为是违法的，购房人可以要求开发商按合同约定支付违约金，立即交房。如果合同中没有约定或者约定不明确，就可以要求开发商退房，并赔偿利息。如果开发商拒不退房又不偿还违约金，那么购房者可以去法院进行维权。

房屋质量不合格。房屋质量不合格是房屋的“硬伤”，若房屋主体结构质量经检验确属不合格，购房人有权拒收、解除合同和要求赔偿损失。

维权的时候要特别注意，如果因房屋质量严重影响正常居住和使用，购房人可以请求解除合同和赔偿损失。购房人要想索赔成功，还要注意保存和搜集证据。因为在法院审理中，要求出卖人赔偿损失需要购房人提供证据证明：一是房屋出现质量问题的证据；二是出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的证据；三是购房人自行修复或者委托他人修复的证据；四是购房人发生损失的证据。

房屋面积误差超出3%。根据《商品房销售管理办法》第二十条的规定，面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人。

拿不到产权证。在《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的十八条中就对此有明确规定：由于出卖人的原因，买

受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任，购房者有权退房。

开发商把房子作抵押。如果开发商在出售房屋之前就把所售房屋抵押，或卖给购房人后，又把房子抵押给他人，根据有关法律规定，在没有告知购房人房产已经被抵押的情况下卖房，合同无效，购房人可以要求退房。

开发商证件不全。因为根据规定，开发商必须证件齐全才能盖楼、卖房。如果开发商证件不全，就属于违法操作，与买房人签署的合同属于无效合同。由于是无效合同，购房者买了这样的房屋便可以申请解除合同，要求退回房款。

如果在买房的过程中出现以上六种情形，即便签了合同，购房者一样可以无条件解除合同，要求开发商退房、退款。

市住建局 漯河日报社
联合发布
购房提示

尊敬的购房人：
为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：
一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。
二、请确认您有购买意向的商品房所在楼栋是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。
三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程竣工验收许可证、商品房预（销）售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预（销）售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。
四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告（含简介页、宣传单页等），广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。
五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》（含附件）格式条款。
六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性费用；消费者一定不要参与与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。
七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。
为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。
监督举报电话：0395-3105309, 3515111

楼市辣评

两天内无理由退房
购房者权益保护不应止于此

近日，东莞市住房和城乡建设局在其官网上正式发布了《关于推广使用〈东莞市商品房认购书（范本）〉的通知》。通知中最受关注的一点是，买家在楼盘认购后，“两天内可无理由退定”。该规定将从今年3月1日起正式实施。东莞也是国内目前唯一出台“无理由退房”政策的城市。

房子本质上是一种商品，是用来购买和消费的，其也有“退货”的法律保障。根据房地产法规定，在房屋质量不合格、房屋面积误差超过3%和开发商证件不全等情况下，购房者是有权要求退房的。

不过，这些都属于“有理由退房”。我们都知，现在很多商品都实现了“无理由退”，而房子始终没有迈出这一步。从这一逻辑看，东莞的这个通知，算是真正给“无理由退房”开了个口子，具备一定积极意义。

然而，“无理由退房”政策也存在一定局限。不可否认，该政策确实能给购房者一定程度的反悔机会，甚至能相对杜绝“霸王条款”，减少激情购房造成的纠纷，也有可能倒逼开发商自我规范。只是，这些方面尚属于相对初级的整顿。

更关键的是，该政策的后悔期只有两天，很难改变楼市的供需关系，也难以对楼市中购房者欲退房背后的真正乱象进行有效整治。

就目前市场情况来看，如果一位购房者下定决心要退房，除了咨询消费等表层原因，大致有两方面主要原因。一方面是楼盘本身或者房地产商出现大问题，比如质量太差、面积误差太大等；另一方面，则是房子的价格

在日后严重跌出了购房者的预期。如果真想处理好购房者退房的问题，这两方面才是症结所在。而这两方面的问题，都不是在两天的冷静期内就可以窥探出的。

开发商与购房者的真正纠纷，不在于有没有几天的“无理由退房”冷静期，而在于开发商的信誉问题、楼盘的质量与品质问题以及购房者缺乏市场思维的问题。

有人说，开发商和楼盘的相关问题有法律依据，也可以依法进行有理由退房。可事实上，这样的依法退房程序相对复杂，最后顺利退房的现实难度也相对较高。再加上房子本身所具备的特殊“商品升值属性”，导致很多购房者遇到相关问题时，只想维权，不想退房。

在这种情况下，只能通过“逆向思维”来思考和解决僵局。比如，强化对开发商的全程监督和对楼盘的有效监管，对目前市场下行状态中爆发的“维权潮”，也要形成有力规范的介入，构建全方位的维权机制，最大程度保证开发商和楼盘不出问题，维护购房者的核心消费权益。除此之外，树立真正的市场思维，要从政府做起，进而慢慢传导到购房者群体，疏解因市场波动带来的退房危机。

东莞首推“无理由退房”，是市场层面的一针调节剂。如果楼盘质量问题和市场思维缺失等关键问题能够得到解决，那退房危机便可大解。在此基础上，若再加上几天“无理由退房”，那便是“锦上添花”。

新华网