

买房后对自己的房屋拥有什么权利 这些置业背后的权利要弄清

本报记者 秦 秦

购房置业，是几乎每个成年人都绕不开的话题，辛辛苦苦攒了几十万元，到手的除了一间房子，还包括什么？通常大家认为，有了房子就有了居住权，资产能保值，如果是高档住宅的话，还兼具投资功能。这些说法对，但过于笼统。真金白银背后都包括哪些实实在在的权利呢？记者简要列举一部分以供参考。

国家拥有承载商品房的土地所有权。商品房土地含所有权、使用权、租赁权，三权分置。所有权主体为国家，使用权主体为缴纳土地出让金一方，租赁权归收租人。此种制度的建立为房地产行业蓬勃发展提供了巨大动力，为居民生活改善提供了巨大空间。

买房买的是使用权。商品房买卖合同有三个重要指标：“时间”“地点”“人物”，对于商品房买卖来说，时间即使用权的期限，地点包含土地及土地以上附着物，人物即买卖双方。合同由国家主管部门出具范本且进行备案登记，土地的所有权利并不在该合同内。这也就延伸出了各种热议不断的问题，比如商品房使用期限到期了怎么办？为什么小产权房被明令禁止买卖？为什么大产权房具有各种让人关注加心动的价值？诸如此类，都是因为国家及主管部门



赋予土地及土地以上附着物的各项权利所决定的。消费者买房买的是权利，大额资金拿出来，合同要在法律保护范围内赋予等同权利才行。

一般来说，房屋产权的权利包括占有、使用、收益和处分权。这些权利是房屋产权人依法享有的直接支配和排他的权利。同时，房屋产权人还可以设立担保物权或者用益物权，以保障自己的权益。这意味着，只有经过合法登记的房屋产权才能受到法律的保护。对于普通公民而言，了解房屋产权的相关法律规定，有助于更好地维护自己的合法权益。

多方共同拥有租赁权。土地的所有权归国家，使用权可以归开发商、个人、单位等群体，租赁权更加宽泛。租赁权可以理解为，商品房买卖合同

持有人赋予房屋使用者的权利。比如，国家可以把土地拿出来建设公租房、廉租房进行租赁，开发企业可以把未出售的房屋出售给自己进行租赁，租赁人在租赁合同允许的范围内二次转租等。因其灵活性较强，租赁权是房地产行业蓬勃发展的另一个巨大基础。

商品房还有教育资源等特殊用途。比如上学，持有商品房买卖合同或个别地区提供长时间居住证明，可以直接划片享受所在区域优质教育资源；创业者将住宅商用，则需在工商税务部门办理一些手续，进而利用商品房实现仓储、办公等需求。综上，买房置业蕴含各种权利，价值巨大，是居民重资产的硬通货。

上图 优质房源总不缺拥趸。本报记者 秦 秦 摄

在小区里遇见“最美”风景



人间不缺美景，关键是缺少一双发现美的眼睛，忙碌的我们在小区内每天来去匆匆，很少有时间发现小区里的美景。本期《在小区里遇见“最美”风景》带你走进建业·壹号城邦小区。

图①②③ 建业·壹号城邦小区美景。 筱 静 摄

地产市场恢复信心并非一日之功

□秦 秦

近期，全国各地楼市回暖迹象明显，主要体现在看房人数量增加、销售价格企稳、销售面积日趋升高、现金流活跃等各个方面。但需要注意的是，楼市不稳定因素仍然存在，行业健康指标略有缺陷，从长远发展来看，这股暖风可以吹得再慢一些，因为地产市场恢复信心并非一日之功。

春江水暖鸭先知。从某第三方研究机构1~3月销售排行榜可以看出，TOP100房企销售额环比增长约117.3%，销售额约为6249.6亿元。从部分上市企业举行的业绩发布会也能看出企业状况改善明显。具体体现在地方上，广州市天河区部分主打高端改善型产品的项目，首开报收愈10亿元的也集中，中等面积的产品不少也实现了开门红。一项甚至加推13栋新品，成交额直线上扬劲头不可阻挡。位于上海新天地板块的豪宅项目开盘首日销售额高达196.5亿元，成为当期全国开盘热销“楼王”，一举打破2020年以来其他项目保持的最好记录。楼市复苏从来都是自上而下、星火燎原，市场回暖或可期。

市场复苏与政策背书密不可分。首先，国家政策从供给侧角度为市场提供了巨大的支撑和活力，通过增加土地供给来增加房产供给，从而缓解市场上的供需矛盾，进而平抑房价。只有在供给侧增加土地和地产的供给，方能根本性抑制房价过快上涨的倾向，提升居民的获得感。其次，稳市场稳信心、“一城一策”等各项扶持政策陆续落地。短期

内，“地产白名单”持续推进，好消息一串串弹窗报喜，地产开发商恢复融资，信心增加。长期来看，增加土地供给，增强土地供给的价格弹性，让房地产市场在资源配置中发挥决定性作用，并减少对行业的行政干预。甚至，从老百姓减负角度出发，对购房成本层层加持各类政策优惠，让买房成为一种有性价比的幸福之事。

俗话说，冰冻三尺非一日之寒。目前，“房地产发展新模式”尚未明朗。要恢复大家的信心，很重要的一点是把上述模式讲清楚。模式不明晰的话，开发商会担心现在的宽松政策可能只是在经济下行压力大、房地产行业出现危机背景下的临时措施，过几年可能还会再有严重冲击行业的政策出来。这种疑虑不消除，地产供给就很难恢复正常。目前，房地产市场的主要矛盾在于房地产开发企业的信用风险太高。由于房企融资紧缩，从2022年开始，房地产开发企业土地购置面积和房屋新开工面积都在大幅度负增长，这表明房地产供给的瓶颈在明显收紧。这些问题绝非一朝一夕可以解决，需要慢慢来。

此外，目前市场环境一片向好，房价趋于稳定、中低端刚需消费者信心逐渐恢复、多数民营房地产企业资金流恢复、保交房工作的稳步推进等，相信随着时间的推移，各方齐心协力，最终能实现并肩携手稳定发展的健康局面。



楼市观点

地产服务台

提取配偶公积金偿还贷款需要哪些材料

问题提出：孙先生

问题陈述：我买了一套商品房，作为主贷人（纯商贷），想提取我爱人的公积金偿还商贷贷款本金，请问都需要哪些材料？

行动记者：秦 秦

行动结果：市住房公积金管理中心工作人员表示，偿还住房商业贷款本息，需

要借款合同、显示当月贷款

余额的个人贷款还款对账单（或还款明细表）并加盖印章、显示主借款人该房屋贷款的个人信用报告（有效期1个月）、身份证件、银行卡（I类借记卡）；配偶同时提取住房公积金的，提供结婚证等明确夫妻关系的有效材料。

我市公积金最高贷款额度是多少

问题提出：赵女士

问题陈述：我看中了一套大户型商品房，资金不太充足想用公积金贷款，听朋友说，我市公积金最高可贷额度有所调整。请问，目前最高可贷额度是多少呢？

行动记者：王 倩

行动结果：有关部门的工作人员表示，焦作市住房公积金贷款政策有重大调整，政策调整后，将提高住房

公积金贷款额度和贷款比例，购买自住住房的职工家庭申请住房公积金贷款，夫妻双方缴存住房公积金的，最高可贷额度由现行的单笔不超过55万元调整为单笔不超过60万元；单方缴存住房公积金的，最高可贷比例由现行的单笔不超过总房价的60%提高为不超总房价的70%，同时单笔贷款额度不超过40万元。