

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。

具体来说,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人的权利。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。因为其灵活性较强,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,执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 优质房源总不缺购买。本报记者 秦 秦 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,首开报收逾10亿元的也集中,中等面积的产品不少也实现了开门红。一项目甚至加推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。模式不明确的话,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、保交房工作的稳定推进等,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。



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、银行卡(1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%提高为不超过总房价的70%,同时单笔贷款额度不超过40万元。