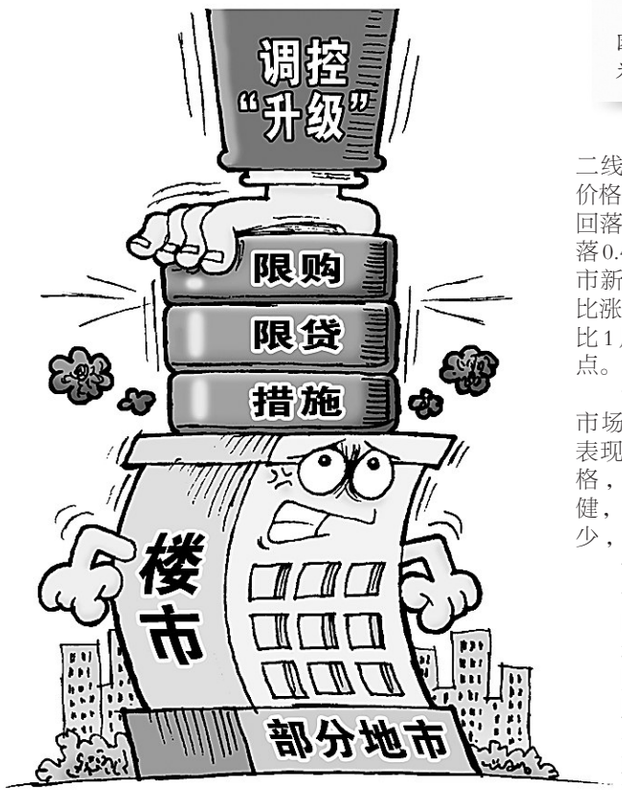
以“房住不炒”为遵循

坚持分类调控不动摇

3月以来，北京、广州、郑州、石家庄、南京等十几个城市启动升级房地产限购政策。针对新一轮因应形势变化而采取的升级调控措施，业内专家表示，房地产平稳发展是“红线”，将“房住不炒”作为根本遵循，各地积极探索建立和实施调控的自动响应机制，坚持分类调控不动摇。



根据国家统计局3月18日发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据，2月份，15个一线和热点二线城市新建商品住宅成交量继续减少，房价环比综合平均略有下降，降幅与上月持平。

“当前房地产市场总体平稳。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，去年中央经济工作会议明确“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，今年政府工作报告中提出“遏制热点城市房价过快上涨”，给房地产市场发展划出红线：房地产必须平稳发展，从而向市场发出清晰的声音。

国家统计局数据显示，2月份，从同比看，70个城市中有20个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，其中多为一二线城市。初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续5个月回落，2月份比1月份回落3.0个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续3个月回落，2月份比1月份回落0.4个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，2月份比1月份扩大0.3个百分点。

专家表示，房地产市场大环境总体稳定，表现在资金管理日趋严格，信贷政策趋于稳健，高价地现象明显减少，市场预期比较理性。但局部出现了一些新的情况、新的苗头。比如有的城市实行学区制，购买优质教育资源所在学区附近的二手房，落户后孩子就能上好学校，导致学区房价格上涨。这已不是正常的住房市场供求关系所能解释的了。

中山大学南方学院房地产系主任廖俊平说，广州房地产调控政策长期比较稳定，使市场参与者的预期也能保持稳定，进而使得房价波动总体可控。广州购房者历来比较理性，“但即使广州的市场发展相对比较平稳，政府和金融机构依然一直保持着对市场的密切关注，相机行事，因势施策”。

针对新动向，各有关部门和城市政府密切关注，及时调整和完善相关政策措施，坚持调控信心不动摇、调控目标不放松、调控力度不减弱。

据了解，近日北京市实施了“认房又认贷”，二套房贷款首付比例提高至60%，广州、杭州、南京、青岛、南昌、郑州、石家庄、长沙、三亚、赣州等城市陆续出台或升级了限购、收紧限贷；增加土地和住房供应，特别是加大住房保障力度，增加公租房和共有产权性质的自住房等供应规模；强化监管等调控措施。

近期调控措施的显著特点，是将第三套房作为调控着力点防止炒房，同时对刚需和改善性需求给予支持，凸显了对“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位的贯彻落实。

此外，浙江嘉善、安徽滁州、河北涿州等热点城市周边的三四线城市，也根据当地房地产市场发展特点，主动实施房地产市场调控，出台了一系列带有明显地方特色的打击炒房、稳定市场的调控政策，防止炒房现象外溢。

倪鹏飞说，各地积极探索建立和实施调控的“冒头就打”机制，在相关部门对各地住房、土地和金融市场监测的基础上，针对出现苗头的程度，分别作出风险提示或启动调控加码措施。近期收紧限贷，增加供应，加强监管等调控措施，均是因应形势变化升级调控措施机制的表现。

去年“9·30”以来房地产调控呈现的重要特点，就是坚持两手抓，一手抓三四线城市去库存，一手抓一二线城市抑制炒房和支持自住。在明确部门间调控分工和地方主体责任的基础上，有关部门各负其责、相互配合，利用调控工具加强因城施策、分类调控，各地积极承担调控主体责任。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说，落实住房的居住属性，遏制房价过快上涨，促进房地产市场稳定，防范区域性和系统性风险，已经形成广泛的社会共识。在今年接下来的时间里，应该在努力“因城施策去库存”的同时，坚持“分类调控不动摇”。

倪鹏飞说，相信在明确而坚定的目标下，通过健全和实施调控机制，出台和实施有力的政策措施，将进一步改善供求关系，同时稳定市场预期，使房地产市场平稳健康发展。

（据新华社）

新华时评

楼市调控要“管住炒”也要“保障住”

入春以来，部分城市房地产强势反弹。近期，一批热点城市和地区加强楼市调控，持续在“双限”上着重发力。在需求端下猛药，为救急所必需。而从长效机制看，还是要从供给端入手，通过供给侧结构性改革促进房地产市场稳定健康发展。

把握“房子是用来住的，不是用来炒的”基本定位，必须深入研究短期和长期相结合的基础性制度安排。在楼市调控方面，既要加短鞭，更要用长策。既针对“炒”遏制投机，也要针对“住”稳定预期、保障需求。

要“管住炒”，也要“保障住”。“住”是核心目标。抓住供给侧结构性改革这条主线，需要把楼市调控目光更多投向“保障住”。沿着这条主线往下走，调控的政策空间还很充裕。诸如加快棚户区改造，培育和发展住房租赁市场，完善低端有保障、中端有市场、高端有约束的多层次住房体系建设等，都要深化供给侧改革，政府制度供给和企业产品供给形成合力，持续发力。

供给侧与需求侧是相辅相成的。“双限”调控，短期内稳定了市场，为供给侧改革创造了时间窗口。在楼市调控中，应抓住改革“窗口期”的机遇，围绕“住有所居”的目标，理顺土地政策、财税政策和人口政策，正本清源，形成长效机制。

装修案例

设计公司：北京业之峰装饰集团商丘公司
公司地址：神火大道与八一路交叉口南10米路西
工程名称：名门城
设计风格：简欧
建筑面积：120平方米
工程造价：5.2万元
设 计 师：吕双燕
设计作品：建业联盟新城、建业十八城、帝和温莎阳光名门城、华驰缤纷广场等
作品说明：本案为简欧装饰风格，着重营造自然、时尚、大气的艺术效果。设计上采用一部分欧式木质角线取代石材角线，既凸显了层次感，又消减了石材带来的冰冷感觉，更有利于营造家庭的温馨之感。

吊顶采用层层向上的设计，寓意着更上一层楼的美好愿望。墙面壁布和布艺沙发也使得整个空间更加温馨宁静，富有家的温度。造型墙上瓷砖的硬朗与布质的柔软，搭配相得益彰。

业之峰装饰集团——环保装修领跑者！为了家人的健康，请选择环保装修！
咨询热线：2088999 2732669
（特别声明：业之峰装饰公司商丘仅此一家，各县均无分店）

验房帮忙团：

你要验房我来帮忙

本报记者 李德伟

验房究竟要验什么？很多人拿钥匙打开新房的门后，光顾高兴，不知道该检查什么。等收完房入住后，再发现房子有很多质量问题，找开发商时，又弄得很不愉快。房屋质量问题不仅会危及到住户的生命安全，也会影响到市民的经济利益，一旦发生不同程度的房屋质量问题，小业主想要申请大修基金并不容易。那么，有哪些质量问题是必须注意的呢？雷军验房师就来帮你列举一下。

一是墙体裂缝或楼板裂缝。包括墙体裂缝及楼板裂缝。裂缝分为强度裂缝、沉降裂缝、温度裂缝、变形裂缝，产生的原因有材料强度不够，结构、墙体受力不均，楼体不均匀沉降，建筑材料质次，砌筑后干燥不充分等。二是防水太差导致渗漏 。由于防水工艺不完善、防水材料质量不过关等原因导致屋面渗漏，厨房、卫生间向外的水平渗漏及向楼下的垂直渗漏，垂直渗漏多见于各种管线与楼板接合处。在雨季及厨房、卫生间用水量大时，渗漏严重会影响使用人的正常生活，破坏地面装修。三是楼体倾斜或结构不完善。 表现为过了沉降期依然下沉不止；不均匀沉降导致楼体倾斜；整体强度不够，楼体受震动后或在大风中摆动；因结构不完善，部分或全部承重体系载力不够，导致楼体有局部或全部坍塌隐患。四是墙体中空甚至墙皮脱落。墙体内各砌块、层面之间连接不好，在压力、温差等作用下形成中空，致使墙体整体抗压能力降低，表面粉刷层易于脱落。有时在没有形成空鼓的情况下，由于墙表面粉刷材料质次，粉刷工艺不合要求，也会造成墙皮大面积脱落。五是门窗密闭性差、变形。有的门窗自安装上开始，有的在使用一段时间后即出现密闭不好、部分材质或整体变形的问题，严重者起不到隔断视线、挡风遮雨的效果，有的无法关闭、开启。 六是隔音、隔热效果差。住宅楼内户与户之间、户内各厅室之间隔断墙及楼板隔音、减震效果不好，达不到私秘性的要求；屋面、外墙冬天降温快，夏天升温快，达不到保温、隔热的要求。七是水、电、暖、气的设计位置不合理。包括水池、浴盆、蹲(坐)便器、水表、地漏、电源开关、电源插座、电表等设计种类不完善，设计位置与日常生活要求不符，影响家具布置。有的用电设备甚至存在漏电、火灾隐患。八是上下水跑冒滴漏。跑冒滴漏现象浪费资源，影响人的正常生活，形成的原因在于上下水管线水平、垂直设计不够合理，水龙头、抽水马桶等质量不过关。九是公用设施设计不合理，质量不过关。如楼梯间位置不方便，楼梯宽度过小，电梯运行质量不稳定，公用照明设施不完善等。

房屋质量有问题，有两种情况可以退房 。一是因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或房屋交付使用后房屋主体结构质量经检验确属不合格，购房人可请求解除合同和赔偿损失。购房人在办理商品房交接入住手续时，开发商出示该商品房的《建筑工程竣工验收备案表》，如果不能出示，则说明该工程未经验收或验收不合格。即使开发商能够提供《建筑工程竣工验收备案表》，但当房屋交付后，经相关鉴定部门鉴定房屋主体结构不合格，购房者仍可主张权利。 二是因房屋质量问题严重影响正常居住使用的，购房人可以请求解除合同和赔偿损失。 房屋质量包括主体结构工程、屋面防水工程、电气管线等，空气污染、噪声污染等也在其范围内。具体来说，房屋渗漏水、墙面裂痕、地面空鼓、墙皮脱落等就是较为常见的情况。

验房除了房屋质量还要注意什么？验收房屋流程可分为书面验收和现场验收两部分。切记不可没有验房就收房。书面验收包括查验房屋可以交付的文件如竣工备案表、交付许可证、实测面积数据等，收取《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。特别提醒购房者，开发商必须提供省建设厅统一新制订的《新建商品住宅质量保证书》及《新建商品住宅使用说明书》。

现场验收具体内容包括：1.所交付的房屋是否是您所购买的房屋，其结构设计是否和原图相符；2.水电气等附属配套设施是否按合同到位；3.房屋质量是否合格，门窗等是否与合同的约定相符；4.其他合同中约定的项目做得如何。

验房师建议：验房中若有任何一项不符，均可拒绝签收并在交接记录上如实记载，最好将拒收理由书挂号寄给开发商。而对于配套设施缺失或缩水和违反规划的问题，可联络其他购房者共同要求开发商补做或赔偿，因为单个购房者就共同配套提出异议或要求往往势单力薄。必要时可联合向主管部门投诉甚至提起诉讼。有些开发商交房时房屋并没有达到验收标准，为了避免承担逾期交房的责任，开发商会采用手段骗业主收房，购房者要留意合同上的交房日期，如果开发商延期可追究责任。

房产维权线索征集

为维护广大读者在住房消费领域和商铺经营领域的合法权益，本报特开辟《房产维权》栏目，开通维权热线，征集维权线索。读者在购房、租房、装修等方面遇到的麻烦事、堵心事均可向本报投诉。本报将邀请“雷军验房”专业验房师对毛坯房验收、精装房查验、二手房检测、装修质量监理、装修污染检测等进行公正检验，为住房安全鼓与呼。读者可通过电话、信件、微信公众平台等方式与本报联系。扫描“商丘房产”微信二维码，了解商丘房产信息，线上维权更直接。

维权热线：2616021
来信地址：商丘市神火大道36号
电子邮箱：sqf-cwqrx@126.com
微信公众平台：商丘房产

车牌拍卖公告

兹定于2017年3月26日（星期日）9时，在商丘市梁园区拍卖行举行小型机动车号牌公益拍卖活动，拍卖所得款全部纳入商丘市道路交通事故社会救助基金。即日起凭身份证办理报名，交纳2万元的保证金，报名截止时间：2017年3月25日17时，不成交3日内全额退还保证金。

开户银行：商丘华商银行梁园支行（实验小学北门东）

账号：0000 0021 3183 2349 0012

户名：商丘市梁园区拍卖行

地址：市团结路与平原路交叉口邮政储蓄银行三楼

电话：15333706017 15333706018

豫N7W777 豫N8W888 豫N9W999 豫N1R111
豫N2R222 豫N3R333 豫N5R555 豫N1X111
豫N3X333 豫N5X555 豫N6X666 豫N7X777
豫N8X888 豫N9X999 豫N1S111 豫N3S333
豫N5S555 豫N6S666 豫N7S777 豫N8S888
豫N9S999 豫N7N999 豫N8N999 豫N7V666
豫N8V666 豫N9V666 豫N9V777 豫N7V888
豫N9V888 豫N7V999 豫N8V999 豫N7U666
豫N7U888 豫N7U999 豫N7N888 豫N9N888
豫NV7555 豫N88555 豫NRW666 豫N9R666
豫N9G666 豫NRK666 豫N9F666 豫N9D666
豫NNB666 豫N3Y888 豫N3K888 豫N3G888
豫N0G678 豫N0Q678 豫N0Y678 豫N07678
豫N3H789 豫N3V789 豫N3N789 豫N0G999
豫N0N999 豫N0M999 豫N0V999 豫N0Z999
豫N0Y000 豫N0W000 豫N5Y555 豫N0Z000
豫N5W555 豫N8Z888 豫N11789 豫N9Z999
豫N56678 豫N3U333 豫N6U666 豫N15789
豫N0V000 豫N1Q111 豫N5Q555 豫N6Q666

永城市人民法院拍卖公告

河南省永城市人民法院定于2017年4月6日10时至2017年4月7日10时止（延时的除外），在河南省永城市人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上（网址：https://sf.taobao.com/sf_item/547041748111.htm?spm=a213w.7398554.paiList.7.QYojtY，户名：永城市人民法院）公开拍卖河南春雨汽车交易有限公司供电设施一套。详细信息请登录上述网址浏览查询，有意者请按网站公布要求参加竞买。

联系人：张法官 联系电话：13513701665

永城市人民法院
2017年3月22日