

# 住建部：“十三五”期间要重点做好建档立卡贫困户危房改造

记者4月29日从住建部获悉，“十三五”期间，我国要重点做好建档立卡贫困户危房改造。目前全国居住在危房中的1600多万贫困户，都已建档并录入信息系统。关于建档立卡贫困户的危房改造户数，住建部正和国务院扶贫办进行信息对接和核准，争取5月底前全部完成。农村危房改造实施8年来，我国累计解决了2000万贫困户的住房安全问题，取得了显著成效。据住建部总工程师赵晖介绍，在启动农村危房改造之初，就明确了“三最”原则，重点帮助住房最危险、经济最贫困农户解决最基本的安全住房。建立了农村危房改造管理信息系统，实行一户一档，确保信息监管到户。“十三五”期间，农村危房改造有了新的任务和要求，重点是要完成现有农村危房改造，重点做好建档立卡贫困户危房改造，大幅提升农村危房改造成效。

为切实做好建档立卡贫困户危房改造，住建部要求各地编制“十三五”建档立卡贫困户危房改造规划，加大差异化补助，推广用加固方法解决贫困户住房安全问题，开发推广低造价、功能好的农房建设技术，严控特困户建设标准，积极推行农村集体公租房、幸福大院建设等新方式等。“十三五”时期的重点工作是抓紧编制农村危房改造“十三五”规划，进一步完善政策。下大力气提升农村危房改造成效，改进和加强监督检查，重点做好建档立卡贫困户住房安全保障。近日《关于支持贫困县开展统筹整合使用财政涉农资金试点的意见》出台，农村危房改造资金列入了整合范畴。文件明确要求“确保完成‘两不愁、三保障’（不愁吃、不愁穿，义务教育、基本医疗和住房安全有保障）的脱贫目标任务”，完成住房安全保障的目标和任务是基本要求。（据新华社）

今年眉山楼市热销的局面，“因为原有的大环境就不错，从去年5月、6月以来，市场就不错。今年各种政策利好加码，春节后的市场需求积累到现在，所以现在成为一个可以快速走量的时期。”政策加码被认为是3月眉山楼市“小阳春”出现的原因。然而，“银四”势头虽然不及“金三”，不过不少开发商依旧积极展开营销活动。“整个市场的购买力已经全面释放了，无论是刚需客户还是改善型客户，目前都是一个很好的入市时机。”业内人士表示。

盘的节奏。据权威统计数据，今年3月，眉山城区新建商品房成交量突破2000套，达到近几个月来的最高潮，市场处于高热状态。各房企抢抓机遇，纷纷于3月份补货推新房源，市场新增量大幅增加。而进入4月份，伴随着新一批项目入市，市场热度持续高涨。有业内人士表示，近段时间，北上广深等一线城市爆发的抢房潮成为公众热议的焦点。而作为三四线城市的眉山，市场同样呈稳步回暖态势，一方面因为楼市逐步进入传统销售旺季，购房需求得到逐步释放；另一方面外地楼市的“高烧”也强化了眉山楼市的信心，形成一波刺激行情。如果说2015年是房地产的“回暖之年”，那么有去库存相应政策以及货币政策的支持，2016年将成为房地产的“温暖之年”。业内人士预计，从目前眉山一些楼盘的成交和总体态势来看，未来或将呈现“量升价稳”。房地产利好政策将产生叠加效应，进一步加强楼市去化成效，楼市“红五月”值得期待。

## 楼市·关注



转眼间，楼市传统销售旺季“金三银四”已经过去，迎来楼市传统的“红五月”。面对金三银四的旺销势头，5月眉山楼市热度如何？对此，业内人士表示，楼市的下一个推盘潮或许在5月份出现，在这个时间点，对于购房者来说，可选房源较多，价格实惠，有购房需求的不妨抓住时机。

### “金三银四”热闹胜往昔

“自3月中旬以来，伴随着入市项目的增多，购房者入市的积极性也明显提升，不只是开盘的项目卖得好，很多其他的项目走量也不错。”走访中，不少楼盘项目负责人表示，目前的市场行情确实不错。事实上，春节过后，市场出现了短

暂的遇冷期。伴随着春节假期以及1月份和2月份市场供货的减少，很多消费者入市积极性骤减。但是，伴随着各种利好政策的持续加码，以及后续房源的积极加推，3月份的楼市“小阳春”如期而至。“比去年同期要好，现在的市场可以说是火爆热闹。”眉山城区某楼盘营销负责人坦言，从3月份开始就打开了

## 热潮持续 楼市“红五月”仍可期

今年眉山楼市热销的局面，“因为原有的大环境就不错，从去年5月、6月以来，市场就不错。今年各种政策利好加码，春节后的市场需求积累到现在，所以现在成为一个可以快速走量的时期。”政策加码被认为是3月眉山楼市“小阳春”出现的原因。然而，“银四”势头虽然不及“金三”，不过不少开发商依旧积极展开营销活动。“整个市场的购买力已经全面释放了，无论是刚需客户还是改善型客户，目前都是一个很好的入市时机。”业内人士表示。

### “红五月”值得期待

记者走访发现，从去年末至今，虽然楼市热度不减，不过开发商们推盘的节奏放缓。特别是今年一季度，眉山城区鲜有新盘推出，仅有少量楼盘加推了少量房源。对此，不少业内人士分析认为，楼市的下一个推盘潮或许在5月份出现。眉山楼市进入“金三银四”以来，新房成交量节节攀升，促使开发商加快推

盘的节奏。据权威统计数据，今年3月，眉山城区新建商品房成交量突破2000套，达到近几个月来的最高潮，市场处于高热状态。各房企抢抓机遇，纷纷于3月份补货推新房源，市场新增量大幅增加。而进入4月份，伴随着新一批项目入市，市场热度持续高涨。有业内人士表示，近段时间，北上广深等一线城市爆发的抢房潮成为公众热议的焦点。而作为三四线城市的眉山，市场同样呈稳步回暖态势，一方面因为楼市逐步进入传统销售旺季，购房需求得到逐步释放；另一方面外地楼市的“高烧”也强化了眉山楼市的信心，形成一波刺激行情。如果说2015年是房地产的“回暖之年”，那么有去库存相应政策以及货币政策的支持，2016年将成为房地产的“温暖之年”。业内人士预计，从目前眉山一些楼盘的成交和总体态势来看，未来或将呈现“量升价稳”。房地产利好政策将产生叠加效应，进一步加强楼市去化成效，楼市“红五月”值得期待。

## 购房提示

### 中消协曝房屋中介乱收费现象严重 存在霸王条款

日前，中消协发布了《房屋家居领域投诉情况专题报告》，其中曝光了房屋中介的四大问题，包括乱收费现象严重、存在霸王条款、资金监管过程中违规操作、隐瞒房屋真实情况。对于购买存量房的消费者来说，大部分会选择通过房屋中介。在部分一线城市中，存量房交易量已经超越新房，成为市场供应的主体。作为存量房交易的重要中间环节，中介服务影响着房屋交易的顺利程度。根据全国消协组织投诉受理情况分析，中介服务存在的问题主要有：第一，房屋中介乱收费的现象比较严重。如收取高额的服务保障费，但在收取之后并没有真正保障消费者的权益，服务保障费中有关于物业保障的内容，旨在保障买卖双方顺利完成物业交割，但在实际操作中，有消费者反映，中介收取了服务保障费，但并没有保障物业的顺利交割。第二，房屋中介合同中存在不合理条款。如“一方出现违约行为，违约方赔偿等同于定金额的违约金，交易过程中产生的费用及甲乙双方双方的佣金及服务费用在违约金中扣除”，这就意味着如果卖方违约，买方仍然要从违约金中拿出一部分作为中介费。第三，在资金监管过程中，部分中介机构违规操作，代替银行为买方做资金监管，将买方的购房款收入自己公司的资金池中，并利用这部分资金违规高息贷出，作为其他消费者的“首付贷”，这种行为严重威胁到了消费者的资金安全。第四，部分房产中介隐瞒房屋真实情况，如抵押情况、房屋质量问题等。消费者交付定金、中介费之后才予以告知，这种做法损害了消费者的知情权。（据新华网）

### 刚需旺季购房更应谨慎

开年以来，楼市在经历了春节期间的短暂降温后，就一直延续去年以来的热销趋势，这也提振了眉山“刚需族”的入市信心。不过，对于旺季购房，业内人士建议，刚需购房者要把握好自身的购房节奏，切忌随波逐流；要量力而行，不要因为购房而降低了生活质量。

### 【市场】“刚需族”入市积极

虽然在“营改增”等各项政策的影响下，眉山改善型置业需求有所上升，但就整体市场而言，“刚需族”依旧是购房的主力军，尤其是在当前各项利好政策的助推下，不少“刚需族”的入市积极性明显提高。“我现在确实不急需用房，但以后肯定会有需求吧。”在眉山城区一家事业单位上班的小余大学毕业不到两年，暂时没有结婚打算，但在今年3月他果断出手购买了自己人生中的第一套房。“买了房子后，我心里就踏实了，毕竟不用再担忧它是否涨价了。”无独有偶，小赵大学毕业一年，与女友在一起一年多，准备明年结婚，前一段时间他一直在看房，“我想现在选好房，价格合适就购买。”小赵说，现在最让他纠结的就是买多大面积的新房，“买大一点的户型一步到位，手头上的资金又有些不足，难免要向亲戚借，买小一点的，又怕以后不够用。”不少业内人士认为，市场的涨价预期以及购房者的恐慌心理是刚需积极入市的内因；另外，政策的利好也使得购房者入市信心逐渐增强，甚至不少不着急买房的年轻群体也在积极看房，希望趁着此时赶紧入手。

采访中记者还了解到，随着“二孩”政策的放开，以及置业者对房价走高的预期，不少“刚需族”的置业观念在发生变化，像小赵这样，在“分步买房”还是“一步到位”之间纠结的首次刚需置业者越来越多。

### 【提醒】购房应理性选择

“分步买房”置业观念由来已久，在近几年的眉山市场上，不少“刚需族”在买房时也趋向于这样选择。不过，当下的置业观念正在政策的影响下悄然生变，不少购房者打算好好利用人生中的第一套房，采取一步到位式买房。那么，究竟哪种购房方式更合适呢？对此，业内人士认为，无论是哪种购房方式，买房时都需结合自身情况、量力而行。对于收入较高且稳定、没有首付门槛的购房者，一步到位的置业策略比较合适，虽然前期可能会遇到一些压力，但可以避免多次换房的麻烦。

同时，业内人士也建议，既然是一步到位，就意味着要打算居住很长一段时间，这就要求购房者对房屋户型、交通、配套、物业、环境等方面进行仔细考察，要优先选择品牌房企开发的规模较大、品质较高的房源。另外，也有业内人士表示，买房最好从自己的实际经济能力出发，如果手头积蓄有限，应从“有居”到“优居”步步为营，资金有限就先买价格实惠，但交通方便、有增值空间的房子；若日后经济条件充裕，可以将现有住房出手，换房也更加从容。

## 购房小贴士

### 买房注意这些小细节

“我的房子采光不好”、“我的房子通风不好”、“我的房子又漏水了”……日常生活中，我们经常听到购房者这样那样的抱怨。那么，我们在购房时应该注意哪些细节呢？

#### 【细节一】怕吵不要买临街

不论是购房老手还是新手，如果怕吵，都尽量不要选择临街的房屋。业内人士指出，临街的房子相对便宜，不少购房者看到房价就心动了，但要切记，买房可是一辈子的大事，有些事情我们可能将就，不要贪图一点小便宜毁了以后的生活。

#### 【细节二】底层与顶层要慎选

业内人士指出，住在底层生活便利，不用来回奔波上下楼梯。不过，伴同底层的还有潮湿、易发霉、光线暗、蚊虫多等不利因素。同底层一样，选择顶层同样要注意，渗水、漏水等问题都是要考虑的；其次，顶楼冬冷夏热的反温差也是个问题。另外，如果购房者选的是高层住宅的顶层，那么最大的忧患就是停电；如果选的是没有电梯的普通住宅，那住户将面对爬楼梯的费时和费力。

#### 【细节三】车位配比很关键

车位配比不够，其直接后果就是业主乱停车，小区“人车合流”的现象不仅会给业主带来安全隐患，更会影响居住环境的和谐。因此，购房者在买房时，切莫忽视小区的停车位配比。至少要选择1:1的车位配比楼盘，这样以后就不用每天为“抢车位”而烦恼。

#### 【细节四】房屋隔音很重要

近期刚搬进新房的郑先生，如今每天为了房间的隔音问题烦恼。郑先生每天上班十分辛苦，恨不得回家就躺床入睡，然而才住进新房的他却发现楼层间的隔音效果十分差。楼上的住户每晚的电视声对于郑先生来说，就如听广播一般，更要命的是脚步声以及搬东西的响声，都让其十分困扰。为此，郑先生找了多次物业，然而结果都不尽人意。郑先生这样的烦恼，是每个购房者都要注意的。买了新房子本是件高兴的事，因此在各方面都要慎重，千万不要入住之后才知道隔音差，不然也只能是“亡羊补牢，为时已晚矣。”

本版稿件除署名外均由本报记者黄海波提供

## 宜居眉山

周军 摄影于仁寿城市湿地公园 生态家园



## 楼市·观察

# 学区房依旧热销 购买时需弄明白

学区房一直都是楼市的抢手货，即便是在市场最低迷的时候，其价格基本上也是只涨不跌。如今，在楼市去库存的大背景下，学区房的销量又如何呢？近日，记者走访眉山楼市发现，近段时间不少“傍”上名校的项目更是拿出压箱底的好货，以此来吸引置业者的眼球。

### 学区房购买潮再度来袭

教育是父母永远关注的话题，学区房作为集教育与房产于一体的稀缺载体，更成为房地产销售市场上的重中之重。不久前，市民苏小姐购买了一套60多平方米的小户型。“其实，原本没打算买房的，不过为了孩子能在该区域的某小学上学，还是买了一套小户型。”苏小姐告诉记者，为了孩子上学，她已经提前把孩子转到该区域上幼儿园，等

买了房以后立即将孩子的户口转过来，这样孩子上学才更有优势。同样，才买了学区房的还有市民张女士。她告诉记者，孩子明年就要上小学了，一直期待孩子能上好一点的小学，在了解了招生区域后，她心里总算有点底了。

### 二手学区房成交给力

上个月，刘先生花20万元买下了眉山市某知名小学附近的一套50多平方米的学区房。“我去年就开始留意学区房了。”刘先生告诉记者，他当时看上了一套同样户型的房源，售价还不到18万元，想着孩子还不到4岁，再晚一年买还来得及，“没想到今年涨了2万元！”

随后，记者走访眉山城区多家房产中介获悉，受一手房销售量价齐升的影响，二手学区房的成交量也开始变化。

除了小学片区的房源外，一些师资力量较好的中学片区的房源也因为初中入学新政的出台，受到学生家长的青睐。“你看，这是最近售出的二手房房源。其中，不少学校周边的房源都卖得比较好，价格均比之前有一定的上涨。”从事房产中介多年的李先生告诉记者。

业内人士表示，在利好政策推动下，整个楼市大环境都在不断地好转。一手房销售的不断升温，自然也影响到二手房市场。而二手学区房由于其功能的特殊性，更加受到置业者的关注，价格自然也就水涨船高。

### 买学区房要擦亮眼睛

明明购买的是同一个小区，因一路之隔，就读学校却不相同；买房时说好的就读附近的各校，交房时却发现根本不是那么一回事……类似这样的情况，想必不少家长都有所耳闻。

不难看出，一些开发商抓住了家长的心理，在项目推广时将附近所有学校统统放进自己的“周边配套”中，让一些购房者以为自己的孩子能上附近的学校，最终误导了一部分不知情的购房者。

据了解，为了合理配置教育资源，各学校施教区会根据区域内适龄学生的数量进行调整。这涉及人口、规划等诸多方面，一旦区域范围内的一些参数出现变化，小区所属的学区也就面临调整。

业内人士提醒，所谓“就近入学”只是一种相对的概念，而非绝对地理位置的远近。学区的划分权限在教育部门，开发商不能保证自己项目的业主子女一定能就近入学。因此，家长在购买学区房时，一定要向教育部门咨询清楚再进行。