



买卖二手房要留心

# “居住权”很特殊 注意潜在风险

市民刘女士最近看上一套二手房,签订合同时,她在“山西省存量房买卖合同”上看到一项关于“居住权”的规定。刘女士很纳闷,什么是“居住权”?这样的房子还能买吗?对此,太原市房地产交易大厅的工作人员表示,二手房交易,不仅需要看是否存在抵押、是否存在租赁,还要看是否存在“居住权”,一旦存在“居住权”,房产交易就不是那么简单了。

“居住权”是指对他人所有的住房及其附属设施占有、使用的权利。它和“不动产所有权”之间存在一定的法律空隙,在《民法典》颁布前,消费者在房屋交易、赠与等环节中,因为所有权益和居住事实的矛盾,导致相关纠纷。今年1月1日正式实施的

《民法典》明确了“居住权”。《民法典》第三百六十六条规定:“‘居住权’人有权按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。”第三百六十七条规定:设立‘居住权’,当事人应当采用书面形式订立居住权合同。‘居住权’合同一般包括当事人的姓名或者名称和住所;住宅的位置;居住的条件和要求;居住权期限;解决争议的方法。第三百六十八条规定:‘设立‘居住权’的,应当向登记机构申请居住权登记。‘居住权’自登记时设立。”

法律界人士郭涛表示,“居住权”不得转让、继承。设立“居住权”的住宅不得出租,“居住权”期间届满或者居住权人死亡

的,“居住权”消灭。这相当于在房屋所有权之外,新设立“居住权”。“居住权”只能保障居住,不能继承转让。即便如此,房子只要设立了“居住权”,即使没有房产证,也可长时间乃至终生居住。新业主即便事后获得不动产证、拿到所有权,也无法改变“居住权”已经存在的现实,没有权利赶走居住权人。“居住权”的期限,可以自行设立,5年、10年、20年均可,也可是终生。

比如,老父亲为儿子购买了房产,所有权证上登记的是儿子的名字,并与儿子协商,为老伴办理了此处房产的“终生居住权”登记手续。那么,在老伴去世之前,儿子未征得老伴同意,即使持有不动产权证,该房产也不可以交易,不可以出租,也无权

将人赶走。当然,老伴只能居住,没有资格转让买卖。

“居住权”作为新明确的权利,是法律对房屋居住人权利的保护。它与我们息息相关,并将会成为影响房产交易中的关键要素。记者在“山西省存量房买卖合同示范文本”中看到,第一章第二条第五款已经对“居住权”有所明确,其中提到,“出卖人保证该房屋未设立‘居住权’”“该房屋在本合同生效之前已设立‘居住权’,买卖双方约定为……”可见,“居住权”成为交易环节中一个重要的存在,该权利设立后,在房产交易中,消费者便能预判更多的潜在风险,保护自身的合法权益。

记者 贺娟芳

## 全球清华校友 并州冲刺“三创”

本报讯(记者 岳霞红)10月19日,第六届清华校友三创大赛“文创体育与美好生活全球总决赛”,在我市清控创新基地举行。来自全球各赛区不同成长阶段的60余个优质项目及团队齐聚太原,上演巅峰对决。

“提醒这位选手,您还有2分钟的陈述时间”“好,我最后介绍一下公司股权结构和项目合作情况”——10月19日9时,清控创新基地三层明德堂会议厅,清华校友、深圳慧救科技创始人刘钦头戴棒球帽、身穿户外运动服,正向现场5位创业导师和上百名听众介绍自己的“专业急救、急救科普及相关领域拓展”项目,十来分钟,这位年轻的“全球首批急救主任导师”就我国急救领域的现状、发展及公司急救专业课程、科技研发方向及项目拓展情况清楚地展现了出来。听到刘钦团队目前已与国内众多品牌企业建立了急救科普及培训通道,5位创业导师频频点头,同时对项目发展给予了真诚祝福。

这是在昨天的全球决赛现场上,60余个项目路演现场其中的一个镜头,也是众多让人瞬间产生“头脑风暴”的“三创”项目之一。所谓的清华校友全球三创大赛,是由清华校友总会发起的“创意创新创业”大型系列活动,共设置7个赛道:互联网与新媒体、

AI大数据、健康医疗、先进制造、集成电路与物联网、人居环境与智慧农业、文创体育与美好生活。大赛聘请了500余位创业导师,且与全国150多家投资机构、上百名天使投资人保持着密切的联系与合作。

在我市举办的本届“文创体育与美好生活赛道全球总决赛”参赛的项目或团队,主要集中在文化创意和体育科技领域。所有项目团队分为种子组、天使组及成长组,按不同赛制要求进行项目路演。来自创投、文化创意、体育科技产业等领域的多位专业评委导师,从技术、产品、商业模式等方面综合考量,对参赛项目进行了集中评审及创业指导。

经过紧张的路演角逐,最终共有20个项目或团队获得本次大赛奖项。刘钦的深圳慧救科技实至名归,获得种子组十强第一名;宁波天宸启桦教育科技、音曼(北京)科技等团队获得天使组五强;九天方圆科技、北京星光机甲科技获得成长组五强。

在大赛现场,主办方山西转型综改示范区相关负责人介绍,活动整合了山西当下科技创新资源的各类要素,将我省的优惠政策、各类投资基金、创新创业服务机构、清华校友优秀创业圈等各主体有机连接起来,可产生巨大的创新引领带动作用。

## 杂物堵塞消防通道 城管援手帮助疏通

本报讯(记者 任晓明 通讯员 张启亮)10月18日,市城管指挥中心帮助幸福里小区的居民,消除了消防通道的安全隐患。

近日,家住万柏林区晋祠路幸福里小区的居民,在“太原微城管”微信小程序留言反映,住宅楼里的消防柜,被个别住户随意摆放的杂物遮挡。该居民担心,一旦遇到火灾等安全事故,后果不堪设想。接到居民反映后,市城管指挥中心派单至万柏林区二级平台,协调下元街办处置。下元街办组织南内环西街社区、小区物业工作人员,对

小区住宅楼所有单元逐一排查,查出消防通道不少安全隐患——通道内有的摆放鞋架、有的堆放杂物、有的甚至立起了衣柜。

“公共场所‘变身’私人储物间,给消防应急反应带来不小的麻烦,危及到公共安全。”在排查过程中,小区居民对清理工作大力支持。在排查基础上,工作人员向涉事住户逐一下发通知书,责令限期整改,并对违法占用公共通道的物品集中清理,确保公共场所畅通以及消防设施能够即取即用。目前,消防通道内的各类杂物均已被清理干净。

## 滨体社区举办诵读活动

本报讯(记者 马向敏 牛利敏)为了提高辖区青少年对传统经典文化的学习和认知,10月19日,滨体社区开展“诵国学经典 建书香家庭”亲子国学经典诵读公益活动。

活动以经典国学诵读为主题,以《唐诗》《宋词》《论语》等为素材展开。

活动现场,在老师声情并茂的领读下,孩子和家长们真情流露,认真投入,以清晰的语言、稚嫩的童声齐声诵读“学而不思则罔,思而不学则殆”“人之初,性本善,性相近,习相远……”在诵读当中,大家接受了一次国学教育的洗礼。



## 2000万元捐款分配划拨到位

本报讯(记者 郝晓炜)10月19日消息,为支持我市防汛救灾工作,山西省慈善总会划拨太原市民政局防汛救灾社会捐款2000万元。结合各县(市、区)受灾情况,目前这项资金已分配、划拨到位。

市民政局要求各县(市、区)民政局按照《中华人民共和国慈善法》等法律法规的规定,严格资金管理,将此项资金全部投入防汛救灾、受灾群众安置和生活关怀,以及受水灾影响的集中供养场所的灾后修缮

等工作。做到专款专用,不得截留、挪用。捐款使用完毕后,要提交使用报告。

下一步,市民政局将对此项资金的使用情况进行跟踪监督,确保社会各界的爱心落到实处。

## 清徐县9846户恢复供气

本报讯(记者 任晓明)按照市城乡管理局的安排,连日来,市城乡管理局燃气科、市市政公用事业管理中心工作人员赴清徐县,就灾后燃气设施抢修工作展开帮扶。截至10月19日,水灾影响清徐县管道燃气用户共16852户,现已恢复供气9846户。市城乡管理局有关负责人表示。“燃气部门以及所涉燃气公司,将尽最大努力,全力确保在供暖季到来前完成燃气设施的修复重建工作。”

灾情主要波及清徐县凯通天然气有限公司和山西中燃国新城市燃气有限公司。受乌马河决堤、潇河洪水倒灌、象峪河上游泄洪影响,凯通公司对

共计5个乡镇11个村庄,5个小区采取紧急停气措施。凯通公司应急抢险小组,对沿河、跨河及地势低洼地带的燃气管线及输配设施24小时监护,对重点用户展开巡检,抽排阀井积水,对受灾严重的村庄予以停气,对危房危墙及周边用户拆除设备、封堵管道,对在建工地及库房展开安全检查。同时,该公司与清徐县应急、住建等部门及各乡镇建立了联动机制,对村内开挖、河流泄洪等情况及时沟通,避免发生次生灾害。目前,该公司已完成靳村、东辽西村等7个村的管道修复及稳压工作,为7490户居民用户恢复供气,恢复供气率为63%。剩余村庄,该公司计划本周内

完成抢修及恢复供气工作。

另从山西中燃国新城市燃气有限公司清徐项目部了解到,该公司有3个乡镇5个村生活用气受到严重影响。

市城乡管理局明确,要将安全置于燃气设施修复的首要位置,在对受损管道排水、修复、稳压后,确保管道具备安全运行条件后通知乡镇,在居民家里有人的情况下进行气密性检测,检测合格后送气。同时要求,清徐县燃气管理部门及燃气经营企业要把燃气管线毁损情况一一分类,做好标记,并组织抢修人员加固、抢修,抢修人员要24小时在岗,确保安全隐患及时得到处置。

## 市政集团 全力抽排清徐积水

本报讯(记者 陈剑)清徐县境内的持续强降雨,造成部分地区受灾严重。太原市政建设集团组织力量赶赴清徐县里旺村参加抢险救灾。截至10月18日晚,已抽排积水约17万立方米。

10月11日,接到市住建局关于里旺村抢险救灾紧急任务后,太原市政建设集团全面部署,第一时间组织指派一公司、二公司、三公司、四公司、五项目部、十二项目部、十三项目部7家基层单位的60名施工人员组建抢险突击队,携带15台水泵、11组发电机组、6台机械、8000米消防水带、3000个沙袋等装备、物资,赶赴里旺村开展抢险救灾工作。

该村紧邻象峪河,因河道水位持续高涨,村内积水无法自然排出,导致近98万平方米耕地被淹,总积水量约为60万立方米。抢险突击队以里旺村小区西侧耕地最低点为起点,呈树枝状布置水泵,以村庄东处的象峪河为排水末端,通过最低点水泵提升、中端水泵转输、末端水泵强排的三级联排,并利用地形高差、开沟槽下管引流等方式降低耕地整体水位。经过6天昼夜奋战,截至10月18日晚,已抽排积水约17万立方米,积水面消退约15万平方米,疏导退水渠约1400米。