

# 齐鲁晚报国学讲堂邀您来听讲

8月27日上午(本周日),齐鲁晚报“国学与成长”青少年国学讲堂将在绿地新里城售楼处开讲。届时会有专业的国学大师为大家讲授国学知识,一起体验国学的魅力。

本次国学讲堂邀请了山东大学国学院副院长、山东大学中国哲学博士、山东大学青少年国学班主讲导师王先亮先生主讲。王先亮先生多年来一直致力于青少年的国学教育,本次国学讲堂也将与现场的孩子一起学习国学知识,探讨国学内涵,现场传授吟诵,让孩子们在享受“与经典为伴,与圣贤为友”的吟诵乐趣的同时,受到教育和启迪。

学习国学,可以提升自己的文化素养、道德修养,该如何为人处事;中国传统文化的思维方式和西方有着很大的差异,可以开拓思维,汲取前人的知识经验和教训。国学所包含的内涵十



分博大精深,他们提供的是各行各业的最基本的原理以及人生的价值、生活的态度、处事的方法。对于孩子来讲,学习国学可以提升专注力与记忆力。

本次活动的承办方绿地新里城,致力于打造“全时教育社区”,未来业主子女

将从早教、幼儿园、小学、初中均享受高品质教育配套,实现0-18岁教育全覆盖。目前已经签约了经五路小学,美吉姆、芝麻街等早教机构入驻。本次国学讲堂也着重于对青少年的国学教育,我们与绿地新里城一起,探寻国学教育的魅力所在。

如果您的孩子喜欢国学,本周日的国学讲堂将是一次不可多得的与名师面对面的机会。

**时间:** 8月27日上午9:30  
**地点:** 英雄山路与二环南路交会处南行两公里路西(绿地新里城售楼处)  
**活动报名电话:** 0531-85196379

(记者 孙慧丽)



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微信: 齐鲁晚报齐鲁楼市  
房维帮QQ群: 462943236  
电话: 0531-85196595

## 出售农村私有房屋合同是否有效

◆读者求助:

2015年6月15日家住济南市区的林丽华与章丘某村村民许德成签订了农村宅基地私有房屋买卖合同,双方约定,村民许德成将其名下位于村西头一处300平米房屋出售给林丽华,林丽华一次性支付购房款6万元人民币。林丽华经过装修改造,将该房屋打造成一栋乡村别墅。2017年5月份,村民许德成因到村里再次申请宅基地,

村委会以村民宅基地依照“一户一宅”原则,一户只能申请一处宅基地为由未予批准。村民许德成要求林丽华退回房屋遭到拒绝。为此,许德成将林丽华诉至法院,要求认定合同无效,退回房屋。许德成的诉讼请求能否得到法院的支持?农村宅基地能否进行买卖,其买卖的效力如何?

◆白金印律师:

本案焦点在于林丽华的身份问题和合同是否违反强制性法律法规,本案房屋买受人是否属于涉案房屋所在地村集体经济组织成员决定了原被告双方的《购房协议》是否有效。

1.林丽华是否属于买卖房屋所在地集体经济组织成员?经审理查明,林丽华的户籍所在地为济南市历下区某小区而非涉案房屋所在地村集体经济组织成员。

2.被告林丽华于2015年6月15日与许德成签订的《购房协议》是否有效?经调查得知,原告与被告的房屋买卖合同虽是双方当事人真实意思表示,但本案讼争房屋为农村宅基地房屋,由于农村宅基地使用权的主体是特定的农村居民,是本农村集体经济组织成员享有的权利,与享有者特定的身份

相联系,非本集体经济组织成员不能申请或变相取得农村宅基地使用权。根据房地合一的原则,林丽华与许德成之间签订的房屋买卖协议的买卖合同物不仅是房屋,还包括相应的宅基地。由于林丽华并非涉案房屋所在地村集体经济组织成员,依照《土地管理法》规定“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”。《合同法》第五十二条“(五)违反法律、行政法规的强制性规定”的合同无效及《合同法》第五十八条“合同无效或者被撤销后”,因该合同取得的财产,应当予以返还……的规定”,由于原告与被告之间的房屋买卖合同违反了法律、行政法规强制性规定,故双方签订的《购房协议》无效。

◆记者帮办:

本案的审理思路,坚持了以事实为依据,以法律为准绳的基本原则,在坚持当事人意思自治的同时,又遵守了法律强制性规定,正确理解了农村宅基地上修建的房屋使用权的实质不仅是房屋这一财产权,关键是隐含农村宅基地上修建的房屋使用权。农村宅基地不同于商住地,其转让条件是由国家法律作出了强制性规定的,非本集体经济组织成员不能申请或变相取得农村宅基地使用权。

需要注意的是,有些人为了故意规避法律,在购买了农村房屋私有房屋后又将户口迁到本村,认为购买人成为本村村民后房屋买卖合同关系就能受到法律保护,这一点的理解是片面的。《山东省高级人民法院2005年全省民事审判工作会议纪要》认为,“农村私有房屋买卖合同效力应以认定无效为原则,以认定有效为例外。”

只有房屋买卖双方均是同一经济组织的成员的,可以认定有效。”需要注意的是本村村民并不意味着就是村集体经济组织成员,只有村集体经济组织成员才可以享有村集体经济组织的相关政策,村民想要成为村集体经济组织成员,还要经过村民委员会的选举通过等流程才能认定为村集体经济组织成员。有些地方法院仅仅以户口迁入村中成为本村村民就认定合同有效是理解错误的,需要纠正。

随着城市扩容速度加快,不少市民将置业、投资目光瞄向了城市周边环境较好或者颇具升值潜力的未开发村集体住房。然而,由于地价提升,房价上涨等带来的类似权益争端也随之增加。买卖双方交易之初,明确双方权益归属,则可以有效避免类似问题的出现。

(记者 田晓涛)



## 中铁城高端产品亮相济南

8月21日,“中铁置业品牌发布会暨中铁城启幕盛典”在山东省美术馆隆重举行。济南各界名仕聚首一堂,细赏国粹昆曲、西方美声、交响乐奏、大美舞蹈,共话千载泉城风韵,揭幕济南未来墅居趋势,共同见证济南墅居迭代升级时刻。

良辰吉时盛典即启,泉城名流雅士皆提早到达现场。中国红的空间布置,将新中式氛围体现得淋漓尽致。微信签到之后,走过品牌人文长廊,身着华服的中西模特与中国中铁百年光影交相辉映,不到七点,活动现场已足足坐满六百余人,大家只为在第一时间抢先见证中铁置业的全新高端作品。

中铁置业、中铁十局领导的致辞,展现了中铁置业的精工实力,更体现出中铁置业融入济南在其品牌占位上的深远意义。中情西韵聚一堂,昆曲美声互辉映。中铁置业,以济南彩石特有的文化脉络为骨架,将历史文化中的经典与当代名仕生活意向相融合。特邀联合国教科文组织文化代言人、中国昆曲王子张军和中国三大男高音戴玉强、莫华伦、魏松,为济南带来一场世界级的艺术巅峰盛宴。

中铁置业,十年深耕、两级开发、五大战略,凭优质的产品和服务,秉持匠心、专注深



度,为建筑赋予诗情,呈现高端、舒适的生活享受,用藏品级工艺耕作演绎非凡人生品味。

对于中铁置业来说,中铁城是对济南和济南客户积累了多年的深刻洞察和理解之后,顺应高端消费市场发展趋势而作出的创造和改变。以大济南东拓发展为背景,将东部片区极致自然资源和城资资源融为一体,巨制百万平新中式高端低密度人文墅区,筑造叠拼、双拼、合院、洋房等多个产品系。在墅区规划上,打破传统格局,实现外部山景和内部园林的互动;在墅区园林中,破局千篇一律的景观构造,将济南名篇名景与生活重新链接;在产品规划上,突破市场现有模式,以创世的空

间手法,拓展居住空间,重新定义人与空间的全新享受。

随着中铁置业、中铁十局领导共同推开卷轴,中铁置业十年高端钜作中铁城正式亮相,一段美轮美奂的视频,让现场嘉宾们领略了中铁城的府墅胜景,无不交口称赞。在拉德斯基进行曲的恢弘乐章中,中铁置业品牌发布会暨中铁城启幕盛典圆满落幕。中铁置业与中铁城的传奇篇章却刚刚开始,到场的嘉宾无不对中铁城表示出极大的期待。

据介绍,中铁城将在九月中下旬开放营销中心 and 示范区,首期将推出叠拼、双拼、合院、洋房四类产品,山东大厦、喜来登两大中铁城城市风华展厅现已开放,西客站展厅即将开启。