

本周导读



全国政策

中央政治局：出台国家新型城镇化规划 做好房产调控



地方政策

沈阳出台楼市调控新政:二套房首付 65%

郑州出台房地产抵押管理新办法 房地产可二次抵押

河北出台新政：城市供水管网建设费将计入房价

长沙提高二套房首付比例 市民称影响不大

哈密市公租房管理办法出台

出品：CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话：021-60867886

中央政治局：出台国家新型城镇化规划 做好房产调控

中共中央政治局 12 月 3 日召开会议，分析研究 2014 年经济工作，听取第二次全国土地调查情况汇报。会议提出要走新型城镇化道路，并表示将于 2014 年出台实施国家新型城镇化规划，落实和完善区域发展规划和政策，增强欠发达地区发展能力。

此外，会议还强调要做好住房保障和房地产市场调控工作，并要在充分认识土地管理制度改革重要性的基础上，积极稳妥推进土地管理制度改革；在全面考虑土地问题复杂性的基础上，进行周密周全的制度和政策设计，统筹谋划好土地管理制度改革。当前，要夯实土地权能这一基础，完善征地制度这一关键。

另外，国家发改委还于 3 日公布了《全国资源型城市可持续发展规划(2013-2020 年)》。规划显示，我国 67 个城市由于自然资源趋于枯竭，经济发展滞后，民生问题突出，生态环境压力大，被列为衰退型城市，成为加快转变经济发展方式的重点和难点地区。

而该 67 个衰退型城市涉及 24 个地级行政区，22 个县级市，5 个县(自治县)，16 个市辖区(开发区、管理区)。

规划指出，应着力破除衰退型城市内部二元结构，化解历史遗留问题，积极推进棚户区改造，加快废弃矿坑、沉陷区等地质灾害隐患综合治理。

沈阳出台楼市调控新政：二套房首付 65%

关于进一步加大房地产市场调控工作力度的意见

各县（市、区）人民政府、各开发区管委会、各有关单位：

为进一步贯彻落实国家房地产调控政策，充分挖掘保障性住房和普通商品住房土地供应潜力，优化省城房地产空间布局，努力扩大住房市场供应，着力稳定市场预期，抑制房价过快上涨，满足自住型普通商品住房需求，切实维护住房民生，推动我市房地产市场健康、平稳、持续发展，现就进一步加大房地产市场调控工作力度，提出如下意见：

沈阳市政府网站 25 日发布《沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》（沈政办发〔2013〕81 号）。《通知》指出，居民家庭申请贷款购买第二套住房，商业贷款和公积金贷款首付比例提高至 65%。全文如下：

沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知

沈政办发〔2013〕81 号

各区、县(市)人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为进一步做好我市房地产市场调控工作，促进房地产市场继续平稳健康发展，经市政府同意，现就有关事宜通知如下：

一、继续保持住宅用地供应全国领先水平，中小户型普通商品住房、棚改房和保障性住房用地供应比重达到 75% 以上。密切监控土地价格，严防高价地扰乱土地市场。

二、将非本市户籍居民家庭购买住房需提供的纳税证明或社会保险证明年限由 1 年以上提高到 2 年以上，即能够提供在本市 2 年以上纳税证明或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，可购买 1 套住房。购买的住房包括新建商品住房和二手住房。

三、居民家庭申请贷款购买第二套住房，商业贷款和公积金贷款首付比例提高至 65%。

四、严格审查住房公积金贷款项目建设进度，多层建筑应封顶，高层建筑应建设到总层数的 2/3 以上。未达到上述要求的，不予办理住房公积金贷款。

五、进一步加大中小户型普通商品住房市场供应，建立行政审批快速通道，中小户型套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行等金融机构在符合信贷条件前提下优先支持其开发贷款需求。

六、抓好保障性住房建设管理，严格执行经济适用住房货币补贴规定，完善公共租赁住房配建政策，做好公共租赁住房分配工作，确保公开、公平、公正；积极推进城市棚户区及旧住宅区综合整治，加强危房改造。

七、加强房地产市场监管，严格执行商品住房“一房一价”规定。对于已取得预售许可的商品住房项目，须在售楼现场和网上一次性公布全部房源信息，严禁捂盘惜售。对于违反有关规定的，物价部门要依法查处；拒不整改的，房产部门暂停网签备案。

八、进一步整理和完善个人住房信息等房产管理基础数据，积极推进城镇个人住房信息系统建设，全面提升房产管理信息化水平，为建立我市房地产市场健康发展的长效机制提供基础支撑。

九、本通知自印发之日起施行，由市房产部门负责解释。原有相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

郑州出台房地产抵押管理新办法 房地产可二次抵押

记者自郑州市房管局获悉，郑州市新颁布的《郑州市房地产抵押管理办法》（以下简称《办法》）确定，房产抵押后，超值部分可做二次抵押。

新《办法》规定以下三类房屋可抵押：一是依法取得房屋所有权证的房屋；二是依法办理预告登记的预购商品房；三是符合房地产转让法定条件的国有土地房屋在建工程。

同时，新《办法》还规定以下七类房屋不能抵押：房屋所有权有争议且在诉讼、仲裁或者异议登记中的；以公益为目的的事业单位、社会团体的教育、医疗卫生设施和其他社会公益设施；依法列入国有文物保护的；依法被查封或者以其他形式依法被限制转让的；已依法公告列入政府征收范围的；土地使用权抵押后的房屋在建工程及房屋；法律、行政法规规定不得抵押的其他房地产。

据郑州市房地产抵押管理办公室主任张建英介绍，新《办法》确定如果房地产抵押后，该房产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但是不得超出余额部分。

关于抵押房地产的价值确定，原《办法》规定，房地产抵押，必须经过评估机构评估价格。新《办法》规定，抵押房地产的价值由抵押当事人协商确定，也可以委托房地产价格评估机构评估确定。同时，抵押房地产所担保的债权，不得超出该房地产的价值。

河北出台新政：城市供水管网建设费将计入房价

省物价局日前发文，将我省原来的“城市供水管网工程建设费”修改为“城市新建住宅小区供水管网建设费”，并对收费办法进行了规范。

按照《河北省人民政府办公厅关于公布取消停收降低收费标准放开收费标准和下放权限的41项涉及房地产开发收费和基金项目的通知》，其中第五项，纳入商品价格管理属于垄断企业代建费用项目中的“城市供水管网工程建设费”是指城市新建住宅小区供水管网工程，房产开发商委托城市供水公司代建，代建单位向开发商收取的代建费。代建费标准由设区的市、县(市)政府制定，计入建房成本及售房价格，不得在房价外向消费者另行收取。各市、县人民政府及有关部门制定的“城市供水管网工程建设费”的收费政策与本新规定不符的，一律立即停止执行。

新浪乐居大型看房团 火热报名中。。。

长沙提高二套房首付比例 市民称影响不大

近期，中国人民银行长沙中心支行发布长沙二套房首付款比例执行细则，明确首套房在 90 m² 以上的家庭，在市内六区贷款购买第二套住房最低首付比例提高到 65%，新政策出台不到一周时间，长沙楼市有什么反应？二套房首付提高对准购房者们到底有多大影响？就此问题，记者今天（7 日）在长沙随机进行了采访，大多数市民表示影响不大。

长沙市民柳女士在长沙开福区有一套 90 平米的小户型，今年想搬过来和儿子一家一起居住，近期他们正在长沙各大片区密集考察。在长沙中建地产项目的售楼中心，他们被告知，二套房的首付比例已经悄然提高到了 65 成。“以前还是 6 折，就是这个礼拜调整的啊。”

柳女士给记者算了一笔账，以一套总价 100 万元的第二套房为例，如果首付从 60 万增加到 65 万，贷款金额从 40 万元减少到 35 万，势必会增加他们的首付压力。不过，每月还贷少了 300 多块钱，20 年还清的话，省了好几万的利息。柳女士说：“现在这种 120 的房子，起码都是 100 多万，这首付一提高的话，我们肯定要准备首付就要多一些啊。但是影响应该不是很大咯。”

记者注意到，不仅是这家楼盘，在长沙先导区的云顶梅溪湖、金茂梅溪湖以及开福区的中国铁建（行情，问诊）山语城，首付比例也已由开始的 6 成上涨到了 65 成。对于新政，楼盘置业顾问认为影响不大，他们介绍，目前咨询二套房贷款首付比例的客户还不多，而很多银行执行的“认贷不认房”的政策，也可以让没有贷款记录的二套房购房者享受“首套房”的折扣。据长沙金顶梅溪湖售楼顾问方敏介绍：“我们有七家银行在做贷款，有的银行是认房子不认贷款，有的是认贷不认房。认你有几套房，不管你有没有贷款，就认你的贷款。比如你名下有一套房子，那你就不能做贷款。”

360 房贷数据研究中心近期发布的调查报告结果显示，全国已有北京、上海、广州等 17 个城市相继出现暂停房贷现象，长沙虽没有出现停贷，但也出现了缓贷的现象。中国银行（行情，问诊）银盆岭支行个人信贷的客户经理表示，估计要等到明年才能放贷。“首套房基准利率，二套房都是上浮百分之十，二套房从没出这个政策之前，都是上浮百分之十。今年是绝对没有款放了的，看明年。”

据记者了解，目前，北京、上海、广州、深圳已经出台了房市调控新政。随着长沙的跟进，业内人士预计还将有更多省会城市与计划单列市加入房市调控队伍。

哈密市公租房管理办法出台

12月3日，记者在哈密市房产局了解到，《哈密市公共租赁住房管理暂行办法》正式出台，目前已建成的770套公租房将于年底前开始申请、受理、审核。

据悉，此次是哈密市首次出台关于公租房分配的《管理办法》，其中，对公租房的规划建设、资金管理和政策支持座详细的解答，并对公租房的申请、审核、分配、管理做了明确规定。

哈密市公租房建设面积标准为每套建筑面积不超过60平方米，主要在普通商品房、经济适用房小区等配件项目中配建。在普通商品住宅小区配建公租房的比例原则上不低于5%，现价商品房、经济适用房小区配建不低于10%，并以合同的方式约定相关具体事项。

公租房申请以家庭为申请单位，家庭成员因具有法定的赡养、抚养关系，且共同生活，每个家庭确定一名符合申请条件的成员为申请人，家庭成员为共同申请人。申请人和共同申请人只限申请一套公租房。

据工作人员介绍，2013年哈密计划新建公租房1550套，目前，已开工1593套，建筑面积9.558万平方米，目前770套已完工，823套主体完工。已建成的公租房将在年底进行申请受理和审核，并对街道、社区及相关单位人员进行培训，对基层符合申请条件的人员进行摸底。

公租房分配条件

《管理办法》中规定，年满22周岁，在本市有固定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合市政府规定收入限制的本市无住房或家庭人均住房面积低于13平方米的住房困难家庭、大中专院校毕业后就业和进城务工及来哈工作无住房人员均可申请公租房。

公租房的轮候期为5年，期间不得转让，不得转租，公租房空闲6个月以上，拖欠租金6个月以上将被收回使用权。