

本周导读



全国政策

住建部力推村庄整治：房产税立法或将含村镇房屋



地方政策

海口职工申购统建保障房方案 民营企业可申购

进一步促进房地产业持续健康发展 贵阳将出台系列新政策

山东临沂城市公租房管理办法出台 2月1日施行

海南出台办法：住宅房间尺寸顶棚质量逐一验收

出品：CRIC 研究中心

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

住建部力推村庄整治：房产税立法或将含村镇房屋

“枯藤老树昏鸦，小桥流水人家”，如今的村镇，马致远笔下描述的优美、恬静的村镇景色已经大有不同。

根据住建部 2013 年部署、参与的全国农村人居环境的摸底调查，大多数的村镇均存在“脏、乱、差”现象。

对此，住建部村镇建设司司长赵晖解释，过去的城镇化模式下，忽视了村镇的规划，存在照搬城市方法编规划和搞整治；运动式推进，忽视传统文化和当地特色的情况。

这一问题或将在新型城镇化背景下，得以弥补。

21 世纪经济报道记者获悉，作为参与方之一的住建部编制了《村庄整治规划编制办法》（以下简称《办法》），要求各地基于当地的乡村特色，并从改善村庄公共环境和配套设施等方面开展规划编制，提出针对性的整治规划，改善村镇的人居环境。

赵晖认为，解决村镇发展的关键在于培育村镇内生发展动力，为村镇规划、建设提供稳定的资金来源。在其看来，推进房地产税的征收，解决村镇财政薄弱是一大路径。

接近住建部的一位人士介绍，目前三中全会提出要建立房地产税，这其中不只包括城市土地的产权房，还包括农村集体土地的产权房。据其了解，在当前有关房地产税立法的研讨上，已经开始考虑把农村房产纳入税收体系的可能性。

村镇建设缺失

在赵晖看来，城乡二元结构下，小城镇是一个好东西，但发展得并不好，其中基础设施、配套、人居环境，都存在很大缺失。

根据住建部 2013 年参与的全国农村人居环境的摸底调查，农村的环境存在多个问题，比如盲目撤并村庄建集中居住区，忽视农业生产特性、庭院经济和特色景观旅游资源保护；照搬城市方法编规划和搞整治；运动式推进，忽视传统文化和当地特色等。

因此，赵晖认为，改善村镇人居环境需要完善城乡规划，划定城市开发边界，控制农村地区的建设强度；与此同时，也要推进村庄的规划编制，制定村庄风貌控制要求。

也因为此，住建部编制了《村庄整治规划编制办法》，各地编制村庄整治规划要注重深入调查、准确了解村庄实际情况、避免大拆大建和贪大求洋，尊重现有格局和当地特色。

值得一提的是，在落实村庄整治规划不可缺失的一环是需要加大村庄道路、垃圾污水治理、危房改造等基础设施的建设的力度。

《办法》也要求，各地在制定当地的村庄整治规划时，也特别需要改善村庄公共环境和配套设施，提高人居环境质量。

21世纪经济报道记者亦了解，国务院正酝酿出台关于改善农村人居环境的意见，意见亦将突出农村交通、垃圾、污水处理等基础设施的建设。

房产税或囊括农用房

在北京大岳咨询有限责任公司总经理金永祥看来，基础设施的建设是提高村镇人居环境改善的重要一环，但涉及到大量资金缺口待解的问题。

21世纪经济报道记者采访了解，由于农村产权制度、集体土地流转尚未建立，村镇一级的财政来源较少，大多来自于中央财政的“一事一项”的转移支付。

以2013年为例，中央财政用于“三农”的支出安排合计1.38万亿元，然而，根据公开测算，到2020年，新农村建设需要新增资金15万亿-20万亿元人民币，资金缺口较大。

村镇发展薄弱的一大原因，赵晖认为，村镇缺少内生发展动力，没有稳定的财政来源，我国城市等级体制造成资源高度向大城市集聚，到村镇一级，几乎没有。

细查大城市的发展路径，赵晖强调，即通过房地产开发将城市内部和城市外部的资金输入城市建设，即政府把土地卖给开发商，开发商再把房子卖给老百姓，买房者的资金通过开发商的渠道最终进入政府，政府拿钱去建设城市的道路、污水管网等基础设施。

但小城镇不能依靠土地出让金，因为小城镇的土地大部分是集体建设用地，不能流转。

在赵晖看来，培育村镇的内生发展动力的关键，应推进房产税的征收，逐步提高房产税占地方政府税收的比重，使地方政府的精力从招商[简介 最新动态]引资向提高城镇人居环境转移。

另一方面，改革农房建设机制，通过打破宅基地只能在村内分配的体制，在镇区规划农房新区，政府负责规划管理和基础设施建设并建立中央财政支持机制，集聚人口和资本，促进第三产业发展。

接近住建部的一位人士介绍，目前三中全会提出要建立房产税，这其中不只包括城市土地，还包括农村的集体土地。目前在房产税立法的研讨上，已经开始考虑在理清产权属性的背景下，把农村集体土地上的合法房产纳入房产税税收体系的可能性。

海口职工申购统建保障房方案 民营企业可申购

为规范对单位职工集中申购政府统建保障性住房的管理，市住房保障管理中心近日制定了《海口市单位职工集中申购政府统建保障性住房管理实施工作方案》(下称《方案》)并通知执行。根据《方案》，永和花园和永秀花园项目保障性住房采取由单位组织职工(含在编或聘用的在职职工)集中申购，可申购的单位范围为：本市城市主城区规划范围内所有的行政事业单位及国有或国有控股的企业。相关民营企业由单位组织职工集中申购《方案》规定保障性住房的，可结合房源情况报市政府同意后参照实施。

行政事业单位国企民企等可申请

据了解，此次《方案》所界定的单位职工申购政府统建的保障性住房房源，是指由政府统筹兴建的永和花园和永秀花园的经济适用住房和限价商品住房。

永和花园位于长流片区南海大道与长滨路交叉西北侧，项目用地面积约 450 亩，共建保障性住房 11082 套，其中经济适用住房 311 套，限价商品住房 6900 套。

永秀花园位于长滨路西侧永桂开发区内，项目用地面积约 440 亩，共建保障性住房 13344 套，其中经济适用住房 4320 套、限价商品住房 6046 套。市政府或相关职能部门对保障性住房使用或配售房源作调整的，以实际可供配售房源套数规模为准。

永和花园和永秀花园项目保障性住房配售按套型建筑面积计价。其中经济适用住房配售均价 3900 元/平方米、限价商品住房配售均价 4540 元/平方米；楼层朝向价差由建设单位自行设置并报市住房保障管理中心备案，并以建设单位公布的配售单价为准。

购房申请人应当符合相关标准

市住房保障管理中心相关负责人介绍，职工集中申购保障性住房申请审核及配售程序须经申请、审核、核准备案、选房、合同网签备案程序。

保障性住房申购资格条件，申请人应当分别符合如下规定的相关条件标准：《海口市经济适用住房管理暂行办法》、《关于印发海口市经济适用住房购买资格审核及配售工作规程的通知》、《海口市限价商品住房管理暂行办法》、《海口市人民政府关于公布我市 2013 年保障性住房保障标准的通知》、市政府或相关职能部门对相关申购条件标准作调整的，从其规定。

符合相关规定的单位职工，由职工填写《海口市单位职工集中申购政府统建保障性住房审批表》，向其所在单位提出申请，并提交申请人及共同申请的家庭成员的身份证件及户口簿等材料。

单位对申请人申报的相关情况进行调查核实；对符合条件的单位职工，统一制作《海口市单位职工集中申购保障性住房情况公示一览表》，在本单位内公示 10 天。

按照先到先选的原则确定选房顺序

市住房保障管理中心对单位申报的相关事项内容及资料等，结合本市相关规定对申请人申购保障性住房的准购资格条件等进行审核，并将申请人的住房、收入、财产等情况在市住建局及海口市住房保障网上进行公示 10 天。对公示期间无异议或异议不成立的，由市住房保障管理中心向职工个人出具保障性住房准购通知书。

对已经取得保障性住房准购通知书的申请人(职工)，可按自愿的原则选择确定所需购的住房项目名称(永和花园或永秀花园)。具体配售单体项目名称(栋号)及房号，由市住房保障管理中心会同相关项目建设单位，根据实际房源情况并按照先到先选的原则确定选房顺序，必要时由市住房保障管理中心统一组织通过抽签、电脑摇号等方式确定。

取得保障性住房准购资格证明并选定房号的单位职工，应当在选房确认之日起 30 日内与项目建设单位签订保障性住房买卖合同，实行网上签约及办理合同备案确认手续。

进一步促进房地产业持续健康发展 贵阳将出台系列新政策

10月31日，记者从贵阳市进一步促进房地产业持续健康发展座谈会上获悉，贵阳市将于2014年1月1日实施系列组合政策及配套文件，旨在通过突出政府统筹、强化规划引领、规范土地供应、优化批建程序、提升服务水平、严格后续监管等措施，促进贵阳市房地产业持续健康发展。

系列文件：一个月内征求意见

座谈会上，贵阳市政府对促进房地产业持续健康发展将出台有关文件的制定、涉及的具体内容进行了通报，并与部分市人大代表、政协委员、知名专家学者、企业代表和新闻媒体，就社会普遍关心的房地产发展政府导向及规划审批、土地供应、市场管理等问题进行沟通交流。

据有关负责人介绍，为充分听取、吸纳各界的意见和建议，在正式实施前，贵阳市将于11月1日起的一个月内将系列政策及配套文件向社会公开征求意见。此次征求意见稿包括《关于进一步促进房地产业持续健康发展的若干意见（试行）》、《关于进一步推进“净地”出让工作的实施意见（试行）》、《关于进一步优化规划工作职能的意见（试行）》。修改后的意见将于2014年1月1日正式开始实施。

据悉，此次系列文件的出台是审时度势，适应贵阳经济社会转型发展的需要，对过去的房地产政策进行优化和提升。通过房地产市场健康发展的系列文件，提高土地优化，统筹规划和服务水平。

规范管理：严格实施“净地”出让政策

据了解，《关于进一步促进房地产业持续健康发展的若干意见（试行）》（征求意见稿）中提到，在住宅类房地产项目批建管理方面，贵阳市将对全市住宅类房地产项目（住宅面积比例大于50%）容积率实行分类指导。老城区原则上不得突破3.5，老城区以外的其他区域不得突破2.5。

在土地储备和供给方面，规范贵阳市土地市场，理顺土地管理体制，实现政府对一级土地市场的统筹调控，切实为产城互动提供土地支撑，为城市建设、园区开发提供有力的资金保障，贵阳市将对经营性用地按照统一规划、统一收储、统一出让、统一交易平台、统一出让金收缴、统一监管的“六统一”原则进行有效管控。

此外，贵阳市将严格实施“净地”出让政策，对房地产开发项目严格执行“净地出让”，其中拍卖方式应占招标拍卖挂牌出让方式的60%以上。各区（市、县）人民政府

不得以招商引资为名与开发商签订经营性土地招商协议，不得通过先期开发投入换取土地使用权，不得通过变相返还土地出让金等方式给予开发商地价优惠。

《关于进一步推进“净地”出让工作的实施意见（试行）》（征求意见稿）中同时提到，贵阳市将强调对经营性用地禁止采取以“现状”、“政府收取纯收益”、“生地净挂”等方式供应，全面推行“净地”出让。实施“净地”出让产生的合理增值收益，贵阳市将用于改善城市基础设施，同时将大力提高政府融资建设能力。

高水平服务：推行审批一站式“保姆式”服务

据了解，贵阳市将在年内完成《贵阳市总体城市设计导则》，围绕“规划一张图、建设一盘棋、管理一张网”这一目标，促进城乡规划、土地利用规划、产业发展规划、人口发展规划、生态保护规划、民生保障规划“六规合一”。

在优化规划审批流程方面，贵阳市将完善规划审批一站式服务。《关于进一步优化规划工作职能的意见（试行）》（征求意见稿）中提出，从2013年12月起，所有规划审批和许可事项，均由规划窗口统一受理和办结，推行项目主办责任制和“保姆式”服务。规划审批（许可）事项涉及多个内设部门及部分规划前置程序的，将采取内部会商会审和协办的形式协调解决，中间环节不需申请人参与。

与此同时，贵阳市将实行规划并联审批制度，2013年12月，由市规划局牵头，市相关部门参加的规划并联审批平台将正式运行。在规划审批、审查中，涉及有关部门会签的，由规划并联审批平台统筹办理。同时，还将积极探索技术审查与行政审批分离机制，试行委托具有相应资质的单位进行技术审查。

相关负责人表示，贵阳市还将大力推进规划信息化建设，采用先进的3S及虚拟仿真技术，尽快建成集“审批、辅助决策、监管、数据共享”为一体的数字规划信息平台。确保今年12月底建成图文一体化的“贵阳市规划管理审批系统”，全面实现网上报建、流转、审批。

山东临沂城市公租房管理办法出台 2月1日施行

将于2月1日起施行的山东省《临沂市城市公共租赁住房管理办法》，对山东省临沂市所辖兰山区、罗庄区、河东区、高新区、临沂经济技术开发区、临港区范围内城市公共租赁住房的申请条件、运营监管、退出机制等作出了明确规定。

《办法》明确，临沂市公共租赁住房的申请对象为中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员及外来务工人员等群体，这是首次将外来务工人员纳入保障范围。

根据《办法》规定，中等偏下收入住房困难家庭在申请公共租赁住房时，必须同时满足以下条件：家庭成员中至少有1人取得城市建成区常住户口3年以上；在城市建成区范围内无自有住房，也未租住公有住房、廉租房或直管公房；家庭人均月收入低于上年度临沂市城镇居民人均可支配收入。单身人员申请公共租赁住房的，除满足上述条件外，未婚者需达到晚婚年龄，离异者离异时间应达到2年以上。

《办法》规定，对新就业人员及外来务工人员的申请，实行所在单位统一申请并提供担保，房管部门不直接受理个人申请。申请人为新就业人员的，必须同时具备下列条件：具有城市建成区常住户口，且男年满25周岁、女年满23周岁；已与用人单位签订2年以上劳动合同并已缴纳社会保险；在城市建成区范围内无私有房产，也未租住公有住房、廉租房或直管公房。申请人为外来(指城市建成区以外)务工人员的，必须同时具备以下条件：已连续缴纳社会保险2年以上；已与用人单位签订2年以上的劳动合同；月收入低于上年度临沂市城市居民人均月可支配收入；在城市建成区范围内无私有住房，也未租住公有住房。

在公共租赁住房的配租管理方面，《办法》制定了更加人性化的措施。比如，适当扩展了优先选房的范围：进入选房程序的轮候对象中，享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、市级及市级以上劳动模范和荣立二等功以上的复转军人等，可以优先安排摇号选房。充分考虑到不同群众的需求，《办法》提出公共租赁住房配租户型及建筑面积原则上应与申请人的家庭受保障人口相对应：一人和二人户以一室户型为主；三人及三人以上户或单亲家庭带1名异性子女的以两室户型为主。

在公共租赁住房的退出机制方面，《办法》明确了8种情形：将承租住房转借、转租的；擅自改变承租住房居住用途的；破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；连续2个月以上未在承租住房内居住的；连续2个月以上未按期交纳租金或者累计六个月不交纳物业服务费或其它费用的；购买私有住房或获得其它形式政策性住

房保障的；申请资料弄虚作假的；其它违反租赁合同行为的。承租人具有上述行为之一的，出租人可与承租人解除租赁合同，收回住房，承租人5年内不得申请保障性住房。

此外，符合公共租赁住房承租条件的申请对象，发生以下情况之一的，视同放弃租赁资格，2年内不得再次申请：未在规定的时间、地点参加选房的；参加选房但拒绝选定住房的；已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；签订租赁合同后放弃租房的；其它放弃租赁资格的情况。

《办法》还明确了出租人对公共租赁住房的管理措施，促进临沂市的保障性住房逐渐由以建为主向建管并重过渡。

海南出台办法：住宅房间尺寸顶棚质量逐一验收

我省出台《住宅工程质量分户验收管理办法》

房间尺寸顶棚质量逐一验收

省住房和城乡建设厅近日制订出台了《海南省住宅工程质量分户验收管理办法》，要求各市县相关部门加强住宅工程质量管理，切实保障住宅工程质量和使用寿命，维护群众居住安全利益。

据了解，住宅工程质量分户验收，是指住宅工程在单位工程竣工验收前，由建设单位组织施工单位、监理单位对单位工程每一单元户及公共部位进行的专门验收。

我省分户验收将在工程地基基础和主体结构安全可靠的基础上，以检查工程观感质量和使用寿命质量为主，对房间尺寸，地面、墙面和顶棚质量，栏杆、护栏质量；防水工程质量；门窗工程质量；室内给水、排水系统安装质量；室内电气工程安装质量；节能工程质量等内容逐户进行质量验收。

此外，住宅工程竣工验收时，验收组还将抽查一定的户数，进行复核检查。抽查数量为单位工程总户数的10%，且不少于6户，其中顶层、底层至少各抽查2户。