

## 本周导读

### 全国政策

国土部：加快组建不动产登记局 开展不动产统一登记

### 地方政策

漳州出台新保障房细则:有车族不能申请三类保障房

天津新修订《房地产市场监管工作规范》出台

成都：首次出台商品房代理销售合同

南通出台公租房管理暂行办法 低收入困难群体优先保障

出品：CRIC 研究中心

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

## 国土部：加快组建不动产登记局 开展不动产统一登记

建立不动产统一登记制度，对一些官员的个人既得利益具有杀伤力，对地方的整体利益却具有增进之效。

国土资源部副部长徐德明 11 日在 2014 年全国国土资源工作会上透露，国土资源部将按中央部署，加快组建不动产登记局，扎实开展不动产统一登记。为此，今年将出台不动产统一登记条例。

不动产统一登记制度酝酿有年，但此前推进缓慢。原因是，具有牵一发而动全身的多重效应。明晰的不动产名录，既可为反腐提供有效的信息支持，也能对滋生于土地市场的不当寻租行为产生威慑作用。但也正因为不动产统一登记制度涉及利益格局的核心地带，而遭遇种种阻力。此前曾给出时间表的重点城市房产信息系统，最后无疾而终，已经反映出建立不动产信息库的难度。

在国土资源部双管齐下的推动下，不动产统一登记制度有望真正启动。但不能不担心，是否还会遭到来自各方面的软硬阻力。毕竟，土地中的利益格局已有固化趋势，维护自身利益，总能迸发出巨大能量。如果缺乏清楚的认知和刚性的执行力度，不动产统一登记制度的建立及其真实性就可能是脆弱的。

要看到，建立不动产统一登记制度，对一些官员的个人既得利益具有杀伤力，对地方的整体利益却具有增进之效。此前，以价格控制为主要目标的调控方式已反复显示出其与市场真实运行情况的不协调之处，并造成了越调越涨的惯性循环。转换楼市调控思维，建立长效调控机制，已是必然要求。建立不动产统一登记制度，能为今后建立房地产市场稳定、长期的税收体系奠定基础，减少设置和征收相关税种的成本，有利于地方获得长期稳定的税源。

还要看到，出于对这一制度的政策预期，可以调节人们对房市的价格预期，甚至迫使拥有多套房源的特殊群体将多余存量房投入市场。供应量增加将改变现有供需状态，成为抑制房价上涨的因素。这对仍有控制房价任务的地方政府来说，也是助益。

与此前不同，此次建立不动产统一登记制度的时机较好，能获得更多权威的政治支持。十八届三中全会已提出，尽快推进房地产税研究进程，并强调了税收法定原则。建立不动产统一登记制度，是贯彻三中全会的应有动作。此外，《国务院机构改革和职能转变方案》和国务院第 31 次常务会议，也就建立相关统一登记机构和登记依据提出了具体要求。这意味着，建立不动产统一登记制度进程将加快，楼市长效调控架构正趋明晰。剩下的关键是，如何让具体负责登记制度的基层政府，实现与这一部署的更高配合度，并对登记数据的真实性，建立有效甄别机制。

## 漳州出台新保障房细则：有车族不能申请三类保障房

有车一族不得申请廉租住房保障、经济适用房、公共租赁住房，不过，拥有一辆机动车的家庭可申请限价商品房，但纳入财产计算。日前，《漳州市区保障性住房申请审核分配管理细则》（简称细则）出台，该细则对保障性住房的准入条件、审核流程、审核事项、租售管理、使用管理、退出管理、监督管理等进行了详细的规定。该细则自发布之日起施行，有效期为五年。同时，2010年出台的《漳州市区廉租住房保障申请审核细则》、《漳州市区社会保障性住房申购销售细则》废止。

### 对财产有明确规定

在准入条件方面，除了对收入有要求外，新的细则还增加了对人均财产的规定。

申请经济适用房的家庭要求“家庭年收入低于上一年度全市城镇居民人均可支配收入的3倍，家庭财产低于上一年度全市城镇居民人均可支配收入的6倍”；而申请的个人要求“年收入低于上一年度全市城镇居民人均可支配收入的2倍，财产低于上一年度全市城镇居民人均可支配收入的4倍”。

据初步统计数字，2013年漳州城镇居民人均可支配收入26346元，这意味着，2014年家庭年收入约低于7.9万元、家庭财产约低于15.8万元的家庭就能申请经适房；年收入约低于5.27万元、财产约低于10.54万元的个人就可以申请经适房。

### 有车族不能申请保障房

新的细则还规定，申请人及家庭成员拥有机动车辆不得申请廉租住房保障、经济适用住房、公共租赁住房；申请人及家庭成员无机动车或拥有一辆机动车的，可申请限价商品住房，但纳入财产计算。

保障性住房平均套型建筑面积有明确的标准控制：廉租住房在50平方米以下；经济适用住房在60平方米左右；公共租赁住房总体上以40~50平方米为主，多层的控制在60平方米以下，高层的控制控制在66平方米以下；限价商品住房以90平方米左右为主，应占总量的80%左右，最大不超过120平方米。

### 缴交契税满5年限价房可上市交易

新的细则进一步明确了保障房的退出管理。其中经适房（含可售廉租房）自缴交契税之日起5年内不得上市交易。购房人在取得该保障房完全产权或由政府回购之前，市土地、房屋权属登记部门暂停办理该家庭通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房、非居住类房屋的权属登记、交易、抵押等手续；如确需取得的，应按有关规定取得完全产权或申请政府回购。

限价房自缴交契税之日起5年内不得转让；确需转让的，购房人需向市住建局提出申请回购，回购价格由市物价部门确定，装修不予补偿；该房屋仍为限价商品住房。限价房购房人自缴交该房屋契税之日起满5年可将所购限价房上市交易；若所购限价房用地性质属划拨用地的，需补交土地出让金。

## 天津新修订《房地产市场监管工作规范》出台

近日，天津市新修订的 2014 年度《天津市房地产市场监管工作规范》正式出台，新规修订新建商品住宅监管内容，增加预定监管，公示材料补充《天津市商品房预定协议》示范文本；修订经纪机构监管内容，增加经纪人员、房屋信息监管；修订档案管理，增加 15 项考核标准，使之真正促进天津房地产市场持续健康发展。

而对于市场监管中发现开发企业、经纪机构违法违规行为的，新规提出可以采取责令当场整改、责令限期整改、约谈负责人等监管措施。

市场监管中发现新建商品住宅销售现场、经纪机构经营场所公示材料不齐全、不符合要求，情节轻微，无严重后果的，责令当场整改；不能当场整改，监管人员应当责令限期整改，并于期满后复查。

对存在不规范交易行为的开发企业、经纪机构，监管部门进行约谈，予以警示。开发企业存在重大违法违规行为，或者约谈开发企业负责人后拒不整改、整改仍不合格的，监管部门填写《关闭商品房管理系统网签功能情况》，上报市局批准后，关闭网签功能，同时暂停办理商品房销售许可证等审批业务，责令企业限期整改：一是监管部门对企业全部销售人员开展专业培训，讲解房地产政策法规，明确监管要求；二是企业按要求整改，在规定期限内，符合监管要求。

开发企业存在重大违法违规行为造成严重后果，或者多次违法情节恶劣的，监管部门将在天津市主要媒体公开曝光。监管部门发现开发企业涉嫌无证售房、代理机构涉嫌未备案售房、代理无证房等违法行为的，将相关情况和证据移送执法部门，经调查情况属实的，依法给予行政处罚。

又讯记者获悉，新版《天津市房地产市场监管工作规范》要求，房地产经纪机构的经纪人员数量、执业情况是否符合规定，经营场所显著位置是否公示材料，房屋信息是否符合要求都将列入日常监管。

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；改变房屋内部结构分割出租；侵占、挪用房地产交易资金；承购、承租自己提供经纪服务的房屋；为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务等。

日常监管中，经纪机构应当在经营场所显著位置公示全部材料，其中就包括明确中介机构的服务收费标准。《关于规范房地产中介服务收费的通知》规定了中介服务的基本服务项目、最高收费标准。

## 成都：首次出台商品房代理销售合同

昨日，记者从成都市房管局了解到，房管局、工商局已经于近日联合出台了《成都市商品房代理销售合同（指导试行文本）》（以下简称《指导文本》），其中对代理销售方式、期限、佣金, 甲乙双方的权利义务, 以及知识产权的保密条款等方面均进行了全面的约定。据了解，这是成都首次推行商品房代理销售合同。

成都市房管局相关负责人表示，在过去商品房代理销售活动中，由于合同都是双方自行签订的，合同内容没有相应的规范，常常有合同约定不全面、甲乙双方权利和义务规定不明确等情况发生，从而导致代理销售过程中产生纠纷。“不仅如此，还有一些商品房代理机构，钻合同的‘空子’，为争取某一楼盘代理销售资格而恶性竞争，扰乱商品房代理销售市场秩序。”该负责人说，希望今后所有的商品房代理销售活动都能使用这个《指导文本》，实现商品房代理销售的规范化。

## 南通出台公租房管理暂行办法 低收入困难群体优先保障

记者昨天从市房管局获悉，市政府近日颁布《南通市市区公共租赁住房管理暂行办法》，《办法》自2014年4月1日起施行，原《南通市市区廉租住房保障实施细则》同时废止。新规突出了对低收入住房困难群体的优先保障，进一步加强和规范了公租房管理，对市民普遍关心的建设、分配和管理问题做出明确规定，确保分配公开、公平、公正。

去年12月，国家住建部等三部委联合下发《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，我市按省部署要求迅速贯彻落实，率先将“并轨运行”、“租补分离”等举措落实到有关公租房管理的政府规章中，在全省起到示范引领作用。

### 四类保障对象可申请

公共租赁住房是公共租赁住房和廉租住房并轨后的统称，是指限定建设标准和租金水平，面向特殊对象出租的保障性住房。原来的廉租住房和公共租赁住房都属于租赁型住房，但面向的群体不一样，需要分别申请、分别排队。并轨运行后，整合两种保障性住房资源，建立统一的申请受理渠道和程序，能给群众申请带来方便，提高工作效率。

根据国家和省有关规定，结合我市实际情况，《办法》明确我市公共租赁住房的供应对象主要为市区中等偏下收入的住房困难家庭、新就业职工、稳定就业的外来务工人员 and 引进的紧缺类专业人才等四类对象。

### 两种保障方式供选择

考虑到保障对象的实际需求，《办法》规定公租房保障采取公共租赁住房实物配租和发放公共租赁住房租赁补贴两种方式。登记为公共租赁住房轮候对象的家庭，每户只能申请一种公共租赁住房保障方式。《办法》规定，家庭人均房产建筑面积超过15平方米或总建筑面积超过45平方米的，按照公共租赁住房租赁补贴政策享受差额租赁补贴予以保障。而原承租直管公房、单位自管公房的家庭申请公共租赁住房实物配租的，应向产权单位退回原租住的直管房或单位自管房；未退回的，只能享受差额公共租赁住房租赁补贴。

公共租赁住房租赁补贴实行分类补贴原则，对于不同收入水平的保障对象，住房保障部门可向其分档次发放差别化的租赁补贴。

公共租赁住房实物配租实行分级分类轮候、公开配租和租金补助制度，轮候期最长不超过5年。财政投资的公共租赁住房租金缴纳方式与以往不同，实行租补分离：租金标准参照市场租金制定，承租家庭按照统一标准支付租金，再由住房保障管理部门根据被保障家庭的收入分档次发放租金补助或给予租金减免。

## 保障责任更加明确

根据承租者的具体情况，我市公共租赁住房实行分级分类保障原则。

市区中等偏下收入住房困难家庭、市级部门和市直属单位引进的符合引进高层次紧缺类专业人才条件又没有享受住房保障的人才主要通过市级财政投资建设的公共租赁住房保障。区引进的没有享受住房保障的紧缺类专业人才主要由区级财政投资的公共租赁住房保障。新就业职工和稳定就业的外来务工人员主要由产业园区管理机构、企业投资或其他机构建设的公共租赁住房保障。

低收入困难群体优先保障《办法》明确规定优先保障低收入住房困难家庭，对于获得市级以上劳动模范称号（含相当于市级及以上劳模待遇）的人员、见义勇为人员或遗属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、退出现役的伤残军人及其他符合政府规定的住房保障优先保障对象，在配租时优先予以安排。无房家庭优先于住房困难家庭给予保障。

公共租赁住房建筑面积与申请人的保障面积相对应，一人和二人户家庭一般安排一室户型，三人及三人以上户家庭一般安排二室户型。每户家庭只限申请承租1套公共租赁住房。

市级财政投资建设公共租赁住房应按照中等偏下收入家庭住房困难程度及家庭收入状况综合考量予以安排保障。

此外，为确保公租房资源得以合理配置并发挥保障作用，《办法》对承租者不当行为作出明确惩罚，情节严重的必须退出承租房并不得申请。