

## 本周导读



### 全国政策

住建部：共有产权住房将纳入保障房体系



### 地方政策

南京“宁七条”出台：进一步加强房地产调控

北京：4月1日起公租房廉租房三统一运行

四川省出台《规范全省房地产市场销售行为工作方案》的通知

上海新城市总规划：要严控用地规模

出品：CRIC 研究中心

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

## 住建部：共有产权住房将纳入保障房体系

全国政协委员、住建部副部长仇保兴 10 日向中国证券报记者表示，“共有产权住房”将先纳入现行的保障房体系管理，此后将作为市场主体来供应。

国务院总理李克强日前在政府工作报告中提出，今年将增加中小套型商品房和共有产权住房供应。分析人士表示，“共有产权住房”的提法，首次出现在政府工作报告中，但对于其属于保障房还是商品房，报告并未做出界定。

目前，住建部正在针对共有产权住房的管理制定相关办法，包括共有产权住房的界定、土地出让方式、分配原则、交易规则及收益处置方案等。但该办法何时面世，目前尚难判断。

北京、上海等城市已有共有产权住房的尝试，北京自住型商品房被认为具有共有产权住房的性质。分析人士认为，要想充分发挥共有产权住房的价值，需在制度层面有严密的设计。

仇保兴表示，作为协同调节的一部分，共有产权住房减少了地方政府的资金压力，更重要的是扩大民众参与度，强化监督。

此外，全国政协委员、国土资源部副部长胡存智在两会期间表示，今年将选择部分热点城市，开展共有产权住房供地试点。

## 南京“宁七条”出台：进一步加强房地产调控

近日，南京市政府下发了[2014]13号文《市政府办公厅关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》，对房地产市场的调控和管理提出了七条意见，简称“宁七条”。

该《通知》在住房供应结构方面进一步突出了刚需类产品的位置，并要求90平方米以下户型占供应用地的比达到50%以上。而土地出让上，继续强调最高限价原则上控制在起始价的45%。

另外，文件明确需加强申报价格指导，按季度分解控制房价涨幅。规范开发企业成品住宅的申报指导。并加强对江宁、浦口、六合、溧水、高淳区五个郊区房地产市场的监管力度。最后，“宁七条”要求，统计部门加大对楼盘销售价格的监测，做到新开楼盘实地调研全覆盖和重点楼盘常走访。

据悉，该政策是《市政府关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（宁政办发[2013]311号）和《关于加强住房保障和供应体系建设的意见》精神的延续。

以下为“宁七条”具体内容：

按照《市政府关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（宁政办发〔2013〕311号）和《关于加强住房保障和供应体系建设的意见》要求，为继续贯彻执行国家对房地产市场的宏观调控政策，促进我市房地产市场发展与经济增长、人民生活水平提升相适应，保持商品住房价格基本稳定，有效维护我市房地产市场的平稳有序发展，现就进一步加强我市房地产市场管理工作通知如下：

一、完善住房供应结构，针对供需失衡、中小户型占比偏低的情况，进一步提高中低价位、中小户型住房的比例，把满足群众的刚性自住需求放在更加突出位置。今后五年全市商品住宅年均用地在500公顷以上，其中90平方米以下户型占比达到50%以上。

二、针对土地市场竞争情况，地块在公布出让起始价的同时，公布竞争的最高限价，最高限价原则上控制在起始价的45%。竞价达到最高限价时仍有竞争的，停止竞争地价，改为竞争配建保障房面积或保障房建设资金，配建面积最多者或出资最高者为竞得人，从而进一步加大保障性住房的建设力度，保障住房困难家庭和引进人才的基本住房需求。

三、为了防范企业资金风险，维护购房人的合法权益，申请商品住房预售的项目要严格按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第45条规定执行。对于出现过延迟交房纠纷或者烂尾现象的企业，从严要求现售，以规避管理风险。

四、加强申报价格指导，按季度分解控制房价涨幅。如上一季度房价指数涨幅过高，则对当季度目标进行动态调整和控制。申报价格以中小户型优先，合理价位优先，不涨价优先为原则。全市如出现多个高价项目或造成指数较大上涨的楼盘，采取分时分流，合理引导。对高价盘、涨幅明显偏离市场价格的项目且不接受物价、住建部门价格指导的，暂不核发销售许可证。

五、规范开发企业成品住宅的申报指导。对精装修价格实行价格评估制度，在新建精装修商品住房申报价格的同时，申报装修价格及装修标准，由专业机构进行第三方装修价格评估，在销售时与房价一并在销售现场明码标价对外公示。

六、加强对江宁、浦口、六合、溧水、高淳区五个郊区房地产市场的监管力度。江宁、浦口、六合、溧水、高淳区五个区的新建商品住宅项目在申请销售许可审批前，报市物价、住建部门备案。鉴于国家统计局已经将高淳、溧水两区新建商品住房价格变动情况纳入南京市新建商品住房价格指数统计范围，2014年开始两区新建商品住房价格申报纳入全市价格监管系统。

七、统计部门加大对楼盘销售价格的监测，做到新开楼盘实地调研全覆盖和重点楼盘常走访。同时，进一步做好相关统计数据的整理、评估与说明工作，确保上报数据科学、合理反映南京新建商品住宅价格水平及其变化趋势与幅度。

## 北京：4月1日起公租房廉租房三统一运行

北京日前正式出台《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》。从4月1日起，北京廉租房和公租房将正式实现统一分配、租金标准统一、退出管理统一三大标准。

2011年以来，北京市逐步实现了廉租住房与公共租赁住房并轨运行。经过广泛征求意见，该《通知》正式印发。在《通知》实施后，市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理工作得到进一步规范，实现“三个统一，一个不变”。

一是“房源分配统一”。市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。此举将打通廉租住房、公共租赁住房之间的“隔断”，实现房源的互通和共享，提高房屋使用效率。

二是“租金标准统一”。并轨后，租金标准由各产权单位按照本市公共租赁住房租金标准的相关规定确定并实行动态调整。对于已批复标准租金的廉租住房项目，各产权单位可将现行标准租金作为并轨后的公共租赁住房租金标准执行。各产权单位统一按照公共租赁住房租金标准确定房屋应缴租金，实现“同房同价”。

三是“退出管理统一”。承租市、区县政府全额投资建设、收购廉租住房的家庭，因人口、收入、住房等情况发生变化，不再符合廉租住房实物配租条件但符合公租房条件的，承租家庭可申请按照公共租赁住房政策继续承租原住房。承租家庭不再符合公租房条件的，统一按照公租房退出管理的有关政策执行。

四是承租家庭租金不变。廉租住房实物配租家庭承租市、区县政府全额投资建设、收购廉租住房的，仍与产权单位签订廉租住房实物配租租赁合同，仍按照我市廉租住房政策规定交纳实缴月租金，租金交纳方式不变。租赁合同期内，廉租住房实物配租家庭实缴租金不变。

此外，《通知》还规定，公共租赁住房租金补贴政策 and 承租市场房源的廉租家庭租金补贴政策仍按现行规定执行。

## 四川省出台

### 《规范全省房地产市场销售行为工作方案》的通知

近日上海市政府下发《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》，对土地管理政策实施新一轮调整，以规划建设用地总规模“零增长”为总体控制目标。

川建房发〔2014〕136号

各市（州）住房城乡建设行政主管部门、工商行政管理部门：

为整顿和规范房地产市场销售秩序，促进房地产市场平稳健康发展，住房城乡建设厅、省工商行政管理局联合制定了《规范全省房地产市场销售行为工作方案》，现印发你们，请认真贯彻执行。

四川省住房和城乡建设厅 四川省工商行政管理局

2014年3月11日

## 上海新城市总规划：要严控用地规模

上海全市建设用地规模在 2011 年就达到了 2961 平方公里，占全市陆域面积的 43.6%，远远超过了上一轮规划的控制指标。

3 月 11 日，上海市政府下发《关于编制上海新一轮城市总体规划的指导意见》，根据此指导意见，至 2020 年的上海新一轮规划更注重如何提高城市国际竞争力、坚持可持续发展、增加城市魅力。

《指导意见》表示，未来 10 年，上海将严守建设用地总量的“天花板”，实施最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，依靠存量优化、流量增效和质量提高满足城市发展的用地需求，实现全市规划建设用地总量“零增长”。优化建设用地结构，降低工业用地比重，提高公共绿地、公共服务设施用地和基础设施用地比重。鼓励土地合理混合使用和地下空间综合开发利用。

资料显示，上海全市建设用地规模在 2011 年就达到了 2961 平方公里，占全市陆域面积的 43.6%，不仅远远超过了上一轮规划的控制指标，也接近了全市可用建设用地规模的极限，远远高于东京、伦敦、香港等同类城市 20%-30% 比例。因此，严格控制用地规模也成了当务之急。

另外，该意见也提及到自贸区建设，意见指出，要充分发挥中国(上海)自由贸易试验区引领带动作用，推进浦东滨江沿海地区能级提升。优化和完善杭州湾北岸功能，使其成为生产、生活、生态相融合的综合发展地区，体现上海滨海城市特色。积极推进长江口崇明三岛地区生态文明和新型城镇化示范建设。大力实施海洋发展战略，综合统筹海洋功能区划和陆域空间规划，提高蓝色国土综合开发利用和保护水平。

除此之外，意见还要求严控生态空间底线，加大基本生态网络规划控制和实施力度，锁定城市增长边界，促进空间布局优化。通过郊野公园、城市绿道等推进载体，营造具有生态保育和休憩功能的城市生态空间。