

本周导读



全国政策

农村危房改造绩效评价办法出台



地方政策

海南出台《住宅工程质量分户验收管理办法》

遵义市出台《管理意见》强化房地产市场管理

湖州：中心城区三种保障性住房细则出台

漳州出台新保障房细则：有车族不能申请三类保障房

出品：CRIC 研究中心

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

农村危房改造绩效评价办法出台

本报北京1月13日讯 记者万静 为进一步加强农村危房改造管理、规范绩效评价工作、提高农村危房改造资金使用效益,住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部日前联合印发了《农村危房改造绩效评价办法(试行)》。三部委每年度将依据该办法对各省(自治区、直辖市)落实农村危房改造政策及中央下达任务情况进行评价。

绩效评价的主要流程是,以各地抽调人员为主组成的检查组,负责绩效评价的相关数据收集、现场检查和有关指标的考核评分工作。三部委负责组织人员对各检查组提交的报告进行复核。住房和城乡建设部依托其农户档案信息系统、日常统计管理记录等,对绩效评价工作提供必要的技术支持。绩效评价结果产生后,三部委联合公布各省(自治区、直辖市)得分及排名情况。

海南出台《住宅工程质量分户验收管理办法》

海南省住房和城乡建设厅近日出台了《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功能，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。

海南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。

遵义市出台《管理意见》强化房地产市场管理

“从今年1月1日起，遵义市新建房地产开发项目严格执行项目资本金制度，普通商品住房项目的资本金按项目总投资的20%确定，其他房地产开发项目的资本金按项目总投资的30%确定。项目资本金的缴存应与房地产开发企业诚信等级挂钩。”这是日前出台的《遵义市人民政府关于进一步加强房地产市场管理的意见》(下称《管理意见》)提出的明确要求。

据介绍，强化监督将从九个方面入手：加强对房地产业和市场供求关系的研究，科学制定房地产业发展规划；加强房地产开发企业管理，健全房地产类企业诚信评价体系；加强房地产开发项目管理，健全完善管理制度；加强对物业服务行业的管理；加大城镇保障性安居工程建设；加强国有土地上房屋征收与补偿工作；加强房屋登记管理和二手房交易市场管理；加强房地产信息系统建设和信息发布管理；加强职能部门的协调和党风廉政建设工作。

《管理意见》要求，住建部门要规范房地产开发企业资质管理，切实加强日常监管，建立健全房地产开发企业退出机制；全面推行房地产经纪机构备案制度，逐步建立健全房地产经纪机构备案、信用档案、房地产交易资金监管、房地产交易合同网上签约等制度；加强房地产企业诚信体系建设，住建、规划、工商、国土、人民银行等部门要加强房地产企业诚信评价体系建设，将其作为土地供应、规划审批、项目预售、企业资质调整的参考依据，对诚信等级优良、社会反响好的企业，支持其发展壮大。

《管理意见》提出，要充分发挥城乡规划的龙头作用，按照城市总体规划要求，加强对城市新区的统筹规划管理，鼓励房地产企业成街区开发，确保项目功能完善、设施配套、环境优美及个性突出；加强对旧城区改造规划的研究和房地产开发项目的批后管理，对项目实施全过程监管，进一步完善城市功能和公共配套设施，不断提升城市规划建设水平。

《管理意见》明确，园林绿化管理部门将对房地产开发项目实行《绿色图章制度》，加强房地产开发项目的绿化方案审定和验收管理，确保项目建设按规划的绿化指标和质量实施；房地产开发企业在工程动工前必须取得环境影响评价审批文件，并依法办理排污许可证，环保部门要按照相关法律法规加强对房地产开发项目的环境管理，严肃查处未批先建和无证排污项目。

湖州：中心城区三种保障性住房细则出台

昨天，记者从湖州市住房保障部门获悉，《湖州中心城区公共租赁住房保障实施细则》、《湖州中心城区经济适用住房保障实施细则》和《湖州中心城区廉租住房保障实施细则》均已正式出台。

据介绍，三个实施细则的适用范围规定为：吴兴区、湖州经济技术开发区、太湖旅游度假区。

—公共租赁住房对家庭拥有非营运轿车适当放宽

按照规定，公共租赁住房申请以家庭为单位。

在户口条件上，申请人须为已婚(含离异、丧偶)或年龄满 35 周岁的未婚人员，并具有中心城区城镇居民(非农)户口连续 5 周年以上。

申请家庭其他成员须具有中心城区城镇居民(非农)户口且与申请人实际共同居住(申请家庭其他成员中的现役军人，在校学生以及服刑人员不受户口所在地限制)。

在经济条件上，申请家庭成员上年度人均收入低于 30000 元(以市统计部门公布的 2011 年度城镇居民人均可支配收入确定)。申请家庭成员购有 10 万元以上(以车辆购置税发票上计税金额或销售收入为准)或两辆(含)以上非营运小轿车的不得申请公共租赁住房。

在住房条件上，申请家庭人均住房面积低于 18 平方米且一户总面积不超过 55 平方米(以房屋所有权证等凭证为准)。

—经济适用住房申请条件适当调整

按照新出台的细则规定，经济适用住房申请对象包括：已婚(含离异、丧偶)家庭，年满 35 周岁的未婚单身人员以及 2000 年 1 月 1 日及以后的军队转业人员。经济适用住房申请以家庭为单位。

在申请条件上，申请人具有中心城区城镇居民(非农)户口连续 5 周年以上。现役军人、服刑人员、无民事行为能力的人不得作为申请人。申请家庭其他成员须具有中心城区城镇居民(非农)户口且与申请人实际共同居住。

军队转业人员申请经济适用住房，申请人安置地须在湖州市区行政区域范围内(含自主择业)，且本人和配偶、未婚子女均具有中心城区城镇居民(非农)户口。

申请家庭上年度人均收入低于 24000 元(以市统计部门公布的 2011 年度市区城镇居民人均可支配收入的 80%确定)。

申请家庭成员中购有非营运小轿车的不得申请经济适用住房。申请家庭成员中有私营企业主、出资额超过30万元(含)的企业合伙人或公司股东的不得申请经济适用住房。

-廉租住房实现常态化申请

据介绍，此次出台的《湖州中心城区廉租住房保障实施细则》，相比2010年出台的细则更加完善。

按照实施细则规定廉租住房申请对象包括：一类廉租住房申请家庭和二类廉租住房申请家庭。

其中：一类廉租住房申请家庭，是指已依法取得民政部门核发并在册的《湖州市居民最低生活保障救助证》或总工会核发并在册的《湖州市低收入职工优惠证》(A证)的低保户家庭以及家庭成员中有重残疾、特殊病种、“三属”成员的家庭。二类廉租住房申请家庭，是指不属于一类廉租住房申请家庭的，但符合本细则规定的户口、年龄和收入等条件的家庭。

在申请条件上，廉租住房申请家庭同样也必须同时符合户口、经济和住房三方面的条件。

对于新出台的这三种针对不同类型保障房实施细则，市住房保障部门的负责人介绍说，三个新实施的细则依据不同收入人群对住房条件改善的基本需求出发，随着这些新实施细则的正式实行，将进一步改善我市中心城区中低收入家庭的住房条件。同时，进一步完善我市住房保障体系。

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。