

本周导读



全国政策

中共中央政治局:出台实施新型城镇化规划



地方政策

太原加大房地产调控：本市单身人口限购一套房

上海限购令再收紧 离异或丧偶者一律认定单身

西安楼市调控出台：定价高涨幅大项目不发预售证

《郑州市房地产抵押管理办法》出台 预售房屋可抵押

出品：CRIC 研究中心

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

中共中央政治局: 出台实施新型城镇化规划

中共中央政治局召开会议
分析研究 2014 年经济工作
出台实施
新型城镇化规划

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。中共中央总书记习近平主持会议。

会议指出，2014 年经济工作要继续坚持稳中求进工作总基调，把改革贯穿于经济社会发展各个领域各个环节，以改革促创新发展，完善调控方式手段，强化经济发展方式转变的内生动力，加快经济结构调整优化，加强基本公共服务体系建设。

会议提出，要坚持绿色低碳清洁发展，加强生态文明制度建设，狠抓环境治理和生态保护，毫不放松抓好节能减排，积极应对气候变化。要走新型城镇化道路，出台实施国家新型城镇化规划。要切实保障和改善民生，实施更加积极的就业政策，健全社会保障体系，促进社会事业改革发展，做好住房保障和房地产市场调控工作等。

太原加大房地产调控：本市单身人口限购一套房

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：

一、提高住房限购政策门槛

（一）继续严格执行《太原市人民政府关于进一步加强房地产市场调控工作的意见》（并政发[2013]15号），深度挖掘限购空间，加大限购政策执行力度。

（二）提高单身人员购房年龄门槛。单身人员可以作为独立家庭购房，购房年龄从原规定的18周岁提高到20周岁。凡20周岁以上、有本市户籍且无房的单身人员，只能在本市范围内购买一套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）。

（三）从严审核购房资格。非本市户籍居民家庭需要购房的，必须提供在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的有效合法证明。无法提供者，不得在本市范围内购买住房。

（四）严格限制党政机关、企事业单位、其他社会组织购买住房数量，原则上各单位只允许购买一套住房。需购买两套及以上的，应提交购房用途、套数和价格，经市政府批准，方可购买。

（五）加大对违反限购行为的查处力度。购房人骗取购房资格的，不予办理产权登记手续，并应承担相应法律责任，3年内不得在本市购房；房地产开发企业、中介机构教唆、协助购房人骗取购房资格的，责令限期整改。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

二、充分发挥信贷政策对房价调控的作用。中国人民银行太原中心支行应在国家统一信贷政策基础上，根据本市房价控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付比例；督促金融机构在满足广大市民自住型购房信贷需求的同时，采取有效措施控制投机投资性购房的贷款需求。各金融机构发放信用贷款要向中小套型普通商品住房和政府主导的保障性住房项目倾斜，以增加中小套型普通商品住房和保障性住房的有效供给。

三、严格执行差别化住房税收政策。加强房地产开发企业所得税、营业税管理，做好土地增值税预征及清缴管理。加强存量房契税、营业税、所得税、印花税等交易税收的管理，确保差别化住房税收政策落实到位。强化部门之间信息共享机制建设，堵塞税收漏洞，加大投机投资性购房的交易成本。

四、加大中小套型普通商品住房和保障性住房土地供应力度。科学合理编制《太原市 2014 年度土地供应计划》及《太原市 2014 年住房用地计划》，确保保障性住房及中小套型商品住房的用地供应不低于住宅用地总面积的 70%。规划部门要优化保障性住房和普通商品住房的空间布局，保证住房供求的结构性平衡。以结构优化降低市民的居住成本，带动销售价格下降。

五、大力支持普通商品住房项目建设。凡新审批、新开工的普通商品住房项目，建筑面积在 90 平方米以下的套型必须达到开发建设总面积的 70% 以上；最大套型建筑面积不得超过 143 平方米。建立行政审批快速通道，切实提高中小套型普通商品住房建设项目审批效率，加快供应上市速度。

六、加大保障性住房建设力度。继续加快各类棚户区（危旧房）改造，2017 年底前完成成片棚户区改造，基本完成零星棚户区改造。加快棚户区安置住房建设进度，提高建成区老旧住宅项目土地节约集约利用水平，确保棚户区改造被征收居民的安置需求。将城中村改造纳入城市棚户区改造范围，加大整村拆除改造的力度，力争在 5 年内基本完成。继续实行廉租（公共租赁）住房在普通商品住房中按比例配建的规定，多渠道筹集保障性住房房源。加快保障性住房建设项目的手续办理，增加保障性住房建设用地规模，切实落实资金筹集和投入，确保尽快形成实物进行安置、分配。放宽廉租住房保障对象的准入门槛，收入标准从家庭人均月收入 1125 元放宽到 1290 元，进一步扩大住房保障覆盖面。

七、加强商品住房销售价格管理。继续强化执行商品住房销售房源价格公示、明码标价、一房一价等规定。对新建商品住房预售价格进行指导，引导企业理性定价。擅自提高普通商品住房销售价格的，暂停其商品房买卖合同网签，物价部门依法予以查处。加大中低价位商品住房供应，控制高端商品住房的供应。

八、严厉打击违法违规行为。进一步加大对房地产开发企业、经纪机构经营场所和行为的日常管理和监督检查。从严查处发布虚假信息、无证预售、捂盘惜售、囤积房源、雇佣或纵容他人炒作房价及违反限购政策等行为，记入企业信用档案。加大对闲置土地的清理力度，严打各类囤积土地行为。加大处理各类问题楼盘的工作力度，积极盘活各类存量房地产。

九、强化舆论宣传和正面引导。定期发布市场信息，提高市场信息透明度，促进市场理性发展。新闻媒体要大力宣传我市住房保障和房地产市场调控工作取得的进展与成效，提高发布信息的准确性，稳定市场心理预期，为促进房地产市场健康平稳发展提供有力的舆论支持。

本意见自发布之日起施行。

上海限购令再收紧 离异或丧偶者一律认定单身

“在浦东新区，名下无房产的离异或丧偶带子女生活的外地户籍居民，明日起将不再具备购房资格；同样条件的本地户籍居民，明天起最多只能购买一套住房。”11月25日，业内流传消息称，浦东新区已经在操作层面收紧限购政策，以网签时间计，自11月25日晚9时起执行。

“之前只是传闻，今天是接到通知，可以执行了。”汉宇地产国际华城分行经理方波昨日表示，他们当天接到了公司交易管理部的短信通知，据称上述信息由浦东房地产交易中心发出。

按照上海现行限购政策，对于居民家庭购房，已拥有1套住房的上海户籍居民家庭，限购1套住房；非上海户籍居民家庭能提供符合规定纳税证明或社保证明的，限购1套住房。对于单身人士购房，目前只允许上海户籍单身人士限购1套住房。

据业内人士解释，此前在浦东购房，离异或丧偶带子女生活的居民，亦被认定为居民家庭。这意味着他们此前可能具备购房资格。而按新的操作口径，此类居民购房审核中，身份将被认定为单身。

“其实浦东是最晚收紧这一口径的，静安、长宁的中介在两三个月前，就已收到交易中心工作人员发的短信了。”中原地产镇宁路分行经理张宏超昨日说，在浦东收紧这一口径后，上海各区县对上述购房者的认定在操作层面上已基本统一口径，即一律认定为单身。“前不久我们分行有一个客户就属于这种情况，这个人本地人，年龄比较大，但配偶去世，他名下有两套房产，原本想卖掉其中一套换一套大点的，结果被告知卖掉一套就不能再买了，只能作罢。”

据张宏超称，在此之前，离异、丧偶如果没有带子女的居民，在购房资格审核中早已被认定为单身。德佑地产交易按揭部负责人杨永俊进一步说，从今年年初开始，上海各区县就陆续开始做出上述收紧操作了。浦东此前在执行面较为宽松，现在也收紧了。杨永俊说，这一收紧做法早已透出风来，一年内肯定是要收的，“已给了缓冲期，一些打擦边球的交易在正式收紧前都已办好交易了。”

张宏超猜测，收紧认定口径，可能是想对调控政策做一个响应。

方波则分析，此举可能是针对之前常见的“假离婚”骗取购房资格的行为，“现在收紧以后，可以堵住一部分漏洞。”

业内人士普遍认为，上述收紧操作对市场影响不大。

在张宏超看来，这种收紧操作，对市场成交的影响不大，“因为这种情况在购房者中不多见，顶多占10%~20%。而且，真想要买房子的人，也会想其他办法。”

德佑地产区域总监张剑东进一步说，即便是通过离婚获取购房资格的，一般也只是为了多买一套，很少有在短期内买两三套的。

限购令违背市场不该出台 却无可替代

“限购令”筑起的高墙依然森严，期望限购令停止的人应该不在少数，所以当知名地产大佬任志强抛出“房产限购令或停止”的言论，又激起人们的讨论。

运行三年余的“限购令”或许常常被评价为“对市场粗暴干预”，但是它却不能“粗暴”地停止。

为什么？因为在“限购令”高墙之外，是囤积至高位的财富“堰塞湖”。对于个人而言，理财路径已经相当逼仄，拒人千里之外的股市，是一副冰冷的面孔，IPO 欲开又止，老百姓手里的钱已失去以往在“股市”与“房产”的翘翘板上摇来摇去的平衡感。

此外，在央行第三季度的报告中，广义货币 107.74 万亿元，同比增长 14.2%，而在十年前，也就是 2003 年年末，广义货币余额仅仅是 22.1 万亿元，对于普罗大众而言，想让个人资产跟上通胀的步伐，购买房产是最为朴素可靠的选择。

有这样一个数据值得注意，今年前三季度，北京离婚登记数 39075 对，同比大增 41%。上海离婚数量同比大幅上涨 39.6%，而在限购令出台三年之前，两个大城市离婚率从未超过 10%。来自北京婚姻家庭建设协会的判断认为，该数据变化与“限购令”存在关联。这是限购令造成的奇葩事件，也是人们无奈之下的应对之策，由此也可以看出商品房市场的热度。

不仅是家庭，对于企业而言，购置物业何尝不是维系资产价值的安全选择？来自中国中小企业协会第三季度数据显示，除房地产业突破景气临界值 100，达到 105.5 之外，其他工业/建筑业/批发零售业，以及住宿餐饮业均在景气临界值以下。创业十年，不如炒房挣钱的观念几乎深入人心，企业资金或早已跃跃欲试。

可以想见，市场供不应求的局面与货币政策及土地改革未有任何改变的情况下，一旦取消‘限购令’，房价必然暴涨。“限购令”政策违背市场经济发展规律，本不应该出台。但其在现实秩序中的干预作用，却无法替代。“限购令”其实是在消解另一个行政管制造成的负作用：土地单一渠道出让、土地财政普遍饥渴、地价高涨制导房价爬升。“限购令”阻挡了投资客入场，起到了一定的平抑商品房价格的作用。

日前，人民日报刊发文章指出“近年来形成的过度依赖投资、粗放式的增长模式必须改变。”应当说房价高涨、土地财政均出自于对投资的长期依赖，“限购令”则是一个缓冲手段。因此，在 GDP 依然有相当大成分来自于固定投资的当下，土地财政虽然背负着众多非议，但是经济转型毕竟需要平稳过渡，说“限购令”是过渡手段也好，暂时性行政管制也罢，总之“限购令”的存废不是其自身合理与否的问题。

我们可以看到“383 改革方案”的架构下，“中速增长”与“结构转型”已是不争之实。或许我们可以期待，当 383 方案从呼吁渐变为现实，当集体土地与城市土地平权，当地方财政收入主体不再是土地出让金，彼时“限购令”或将不过是转型湍流中，曾经凭空乍起的一个浪头而已，被淹没是它的命运。

西安楼市调控出台：定价高涨幅大项目不发预售证

西安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意见

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门，各直属机构：

为进一步做好房地产市场调控工作，巩固调控成果，稳控住房价格，促进我市房地产市场平稳健康发展，现提出如下意见：

一、采取有力措施，落实稳定房价责任。各区县政府、开发区管委会、各有关部门要积极采取措施，按计划均衡供应住房用地，严格商品住房销售管理，加强房地产市场监管，切实承担稳定房价、稳定市场的责任，确保年度房价控制目标顺利完成。

二、继续加强商品房预售管理，做好商品住房预售价格引导工作。对新申请预售的商品住房项目，参照周边前期项目价格，引导开发企业合理定价，对定价高、涨幅大且不接受价格指导的项目，暂不核发预售许可证。

三、继续严格执行限购、差别化住房信贷和税收政策，严肃查处住房骗购、违规信贷等违法违规行为。

四、增加普通住房用地供应，优先向保障房项目供地。进一步加大中小套型、中低价位住房用地供应，2014年一季度末，制定并公布2014年全市住房用地计划，确保2014年4住房用地计划供应量在2013年的基础上增加10%。建立保障房土地储备制度，优先向保障房项目供地。

五、优化保障房供应结构，完善保障房供应体系。加快推进廉租房、公租房并轨，实行租补分离、阶梯租金，逐步增加廉租房、公租房的供应量，构建以租赁性保障房为主的保障房供应体系。

六、进一步加强房地产市场监管，严厉打击开发企业违法违规行为。建立房地产开发项目立项、土地、规划、建设、销售等管理信息共享平台，加大房地产市场联合执法力度，严厉查处炒地、捂盘惜售、哄抬房价、变相涨价等各类违法违规行为，对存在严重违法违规行为的开发企业，国土部门要限制其参加土地竞买，商业银行不得对其发放新开发项目贷款，税务部门要对其项目土地增值税进行稽查和清算。

七、加强房地产市场监测，合理引导市场预期。各有关部门要加强对房地产市场的监测和统计分析，适时向社会发布住房用地供应计划、供应时序、宗地情况和供地条件、商品房住房交易和租赁等权威信息，避免炒作误读，引导社会舆论，稳定市场预期。

西安市人民政府办公厅

《郑州市房地产抵押管理办法》出台 预售房屋可抵押

给家里未成年孩子买的房子，怎么办理房产抵押？同一栋房子可以拆开来抵押吗？明年起，将有法可依。

昨天，郑州市政府网站上挂出了《郑州市房地产抵押管理办法》，办法将于2014年1月1日起施行。

新政出台

新房地产抵押管理办法

明年1月1日起施行

昨天，郑州市政府网站上挂出了《郑州市房地产抵押管理办法》（以下简称办法），该办法将于2014年1月1日起施行。

新办法施行起，1998年12月4日市政府公布的《郑州市房地产抵押管理办法》同时废止。

郑州市住房保障和房地产管理局房地产抵押管理办公室相关负责人表示，这次出台的办法是根据新的《物权法》、《房屋登记办法》和建设部颁布的《城市房地产抵押管理办法》制定。

“这次出台的新办法，可以说是废旧立新，是根据相关法律法规出台的新法规。”他说，不过办法中的好多规定，其实在实际工作中一直是这样操作的，办法只是将很多规定明确规范一下。

提醒

抵押登记需要的资料

办法规定：房地产抵押登记按照下列程序办理：（一）申请；（二）受理；（三）审核；（四）记载于房屋登记簿；（五）颁发、换发或者收回房屋他项权利证书。

房屋他项权利证书，包括房屋他项权证、预购商品房抵押权预告登记证明和房屋在建工程抵押登记证明。

以取得房屋所有权证的房屋设立抵押权的，申请登记时应当提交下列材料：（一）房屋所有权证；（二）抵押合同；（三）主债权合同；（四）确认抵押物价值的书面证明；（五）法律、法规、规章规定的其他材料。

他提醒预购商品房的购房人，在取得房屋所有权证、房屋在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，抵押当事人应当申请将预购商品房抵押权预告登记、房屋在建工程抵押登记转为房地产抵押权登记。

“房地产行政主管部门将自受理申请之日起 10 个工作日内，将申请登记事项记载于房屋登记簿或者作出不予登记的书面决定。办理房屋在建工程抵押权登记的，应当实地查看。”

变化

已预售的房屋以后可抵押

在老的抵押管理办法中，不得抵押的房产中提到：已经预售的房屋不得抵押。

对此，抵押办的负责人表示，已预售的房屋也就是我们通常说的期房，之前有开发商将已经预售的房屋按照在建工程进行抵押，“其实已经预售的房屋，产权已经不属于开发商。”

不过，随着郑州市房地产信息网络的建立，通过郑州市房管局房产信息登记系统可以明确知道每一套房子的坐落、抵押等信息，开发商已经不能再违规操作，所以新政对这一条没有提到。

“但是不影响购房者将购买的期房进行抵押，像购房者贷款买房，其实就是将房屋的一部分产权抵押给了银行。”他说。

未成年人的房产由监护人代为申请，可抵押

在房地产调控政策施行之前，不少市民选择给自己的孩子购买房产，不管是作为投资还是将来的婚房也好，但是在进行房产抵押时，往往碰到难题。

因为未成年人只能算是无民事行为能力人或限制民事行为能力人，不能单独从事房产抵押活动。不过新政规定，只要符合条件，监护人可代理申请：

以无民事行为能力人、限制民事行为能力人的房地产抵押的，由其监护人代为申请登记，并提交合法有效的监护关系证明和经过公证的保障被监护人利益的书面保证。

“其实我们近几年一直是这样操作的，这次将这条写进办法里，也是为了保护未成年人及其监护人的利益。这也是物权法的一个体现。”

抵押期限受土地使用年限限制

众所周知，我国现行的土地使用年限，是普通住宅 70 年产权，新办法中就提到抵押期限受土地使用年限限制。

办法提到：以具有土地使用年限的房地产抵押的，所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用期限减去已经使用年限后的剩余期限。

“很简单，你的房子所在的使用年限是 40 年，那么办理房产抵押的或是债券担保的年限就不能超过 40 年。”抵押办负责人表示。

解读

余额抵押不是重复抵押

办法提到：

抵押房地产所担保的债权，不得超出该房地产的价值。房地产抵押后，该房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出余额部分。

“这不同于大家印象里的重复抵押，我们称之为余额抵押，比如你的房子经评估价格 200 万元，你将其中 150 万元抵押出去，担保债权，剩余 50 万元一样可以再次抵押给别人，但是抵押额度不能超过 50 万元。”抵押办负责人表示。

他说，重复抵押是指将同一房产，抵押给不同的主体，比如有的人将同一房产抵押给不同的银行获得不当收益。

抵押金额可由双方商定

房产抵押，往往是救急使用，在房产进行抵押时，怎么确定房产抵押金额呢？

办法规定，设定房地产抵押时，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。

如果同一房地产设定两个以上抵押的，抵押人应当将抵押情况告知全体抵押权人。以出租的房地产设定抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人。

“如果你租赁的房子，被房东抵押了出去，是不会影响你的租赁的，双方需要事先沟通，特别是你前期签署的有租赁合同的话，可以按照合同执行。”