

# 国务院拟强制保障房产权共有

## 京渝或先行试点

尽管距离上报国务院法制办的最后期限还有将近3个月,但住房和城乡建设部(下称“住建部”)已经完成了《基本住房保障条例》草案的起草工作,在草稿中,购置政府投资建设保障性住房须和政府“按份”共有产权已然成为“刚性”规定,这意味着购置型保障房的牟利空间将被基本清除。

在《基本住房保障条例》草稿修改、送审的同时,国务院、住建部已经确定“鼓励地方政府对保障住房先行立法”的政策口径。毕竟面对迅速增长的保障性住房开工规模,单纯等待复杂的国务院立法复核程序,已然不能确保保障性住房分配环节的公平与高效。

8月21日,国务院副总理李克强前往北京调研保障性安居工程建设、管理和运营情况。在调研过程中,李克强强调,建立实现(保障性住房)持续运行的长效机制势在必行。而在此之前,住建部部长姜伟新亦把“公平分配”作为2012年保障性安居工程工作的主要任务。

## 已有“草稿”

目前形成的草稿,回避了一些问题,但对于一些原本被视作敏感问题的内容,在草稿中做了规定。

“现在已经形成了一个草稿,但最终是不是还要修改,现在还不能确定。”8月29日,住建部一位不愿具名的官员向记者证实。按照住建部的统一部署,《基本住房保障条例》(下称“条例”)应在2012年12月前,送审国务院法制办,而后履行国务院立法程序。

截至记者发稿时止,条例已经成型草稿。条例草稿总计9章75条,涵盖城镇、农村、军队住房保障三大领域,对住房保障责任、资金筹措、建设、管理、运营、退出、罚则等方面的内容进行了原则性的规定。目前,这份成型的草稿在正式送审国务院法制办之前,仍然存在较大的修改可能。

一位参与条例讨论的专家告诉记者,目前形成的草稿,回避了一些问题,但对于一些原本被视作敏感问题的内容,在草稿中做了规定。“比如通过共有产权清除保障房牟利空间的问题,又比如通过惩罚性地调高租金迫使超标者退出保障房的问题,都进行原则性的规定,这使得政府在设计、运营保障房的过程中,有规可依。”他说。

2012年6月,国务院办公厅向全国人大常委会办公厅转报住建部《关于落实

全国人大常委会对城镇保障性住房建设和管理工作情况报告审议意见的报告》(下称“报告”)。报告称,基本住房保障条例已列入国务院今年立法计划,住建部正在组织起草条例,并争取今年上报国务院。

此前,住房保障立法呼声甚高,但由于围绕着“保基本”还是“全覆盖”等问题争议激烈,住房保障立法最终“降格”成为起草《基本住房保障条例》。报告中称,按照全国人大常委会的审议意见,将进一步明确我国住房保障工作总体思路,努力实现“保基本、多渠道、可持续”的目标。

## 强制共有

由于房地产市场价格上涨,房屋的增值部分远远超出保障房的购买原值和补缴的综合地价款,从而产生牟利空间。

实际上,在条例草稿起草之初,如何清除现有保障性住房的牟利空间就是重要初衷之一,而国务院也提出了通过立规的方式清除保障性住房不当牟利空间的总体要求。因此,尽管涉及众多利益冲突,但与之相关的问题并未被规避。

“目前的草稿里提出的办法是,所有购置型保障房,只要是政府投资建设的,购买人都要和政府按份共享产权。”一位参与草稿讨论和起草的人士向记者表示,不过他向记者强调,目前还不能说这份草稿就是“终稿”。

条例草稿第29条规定,配售的政府投资的保障性住房,由购房人和直辖市、市、县人民政府对配售的保障性住房按份共有。承购人产权份额按照保障性住房价格占购房时同地段相似的普通商品住房价格的比例计算;其他产权份额由直辖市、市、县人民政府所有。购房人和政府各自的产权份额比例,应当在购房合同中载明。

在此之前,对于保障性住房的共有产权,政府并未有统一规定。地方政府一般采用满5年之后补缴综合地价款的方式,使购置型保障性住房(一般为经济适用房)获得上市交易资格。但由于房地产市场价格上涨,房屋的增值部分远远超出保障房的购买原值和补

缴的综合地价款,从而产生牟利空间。

“按照《民法》,在共有产权的模式下,如果购置人一方有意出售保障房,只有两种选择,一是优先转让给共有产权人,也就是地方政府,其只能获得的是自己份额产权的变现,从而实现了政府的优先回购权;二是向政府购买共有部分的产权来获得完全产权。这两种方式都能最大限度地制约保障性住房的牟利空间。”参与草稿讨论的专家向记者表示。

条例草稿第42条规定,承购人转让保障性住房的,直辖市、市、县人民政府在同等条件下享有优先购买的权利。承购人转让保障性住房后,不得再次申请城镇基本住房保障。

## 地方先行

包括北京、重庆等城市在内的地方政府,已经开始着手汇总现有本级政府出台的各项保障性住房的通知、文件,进行保障性安居工程的“地方立法”。

2012年3月14日,国务院印发《关于印发国务院2012年立法工作计划的通知》,规定了“三档总计190件相关法律法规的起草、修改工作。《基本住房保障条例》位列第二档,为“需要抓紧工作,适时提出的项目”,但并未明确条例正式完成的时间。

然而,保障性安居住房的“分配高峰”却在步步逼近。住建部的统计数据

显示,截至2012年7月,全国保障性安居工程开工量已完成当年任务目标的70%。根据国务院保障性安居工程领导小组和地方政府签订的工作责任书,保障性安居工程全年开工700万套以上,竣工500万套以上。按照保障性住房“先轮候、再分配”的工作程序,竣工之前,轮候分配工作就已经开始。

也正因如此,国务院和住建部已经确定在《基本住房保障条例》颁布实施前,鼓励地方政府先行对保障房建设、施工、管理、运营、资金筹措等方面的内容进行“地方立法”,规范保障性安居工

程各环节的实行为。2012年8月,这一政策口径已经得到国务院副总理李克强的认可。

记者了解到,在地方政府现有的对保障性安居工程的“操作办法”当中,多种保障性住房品类向公共租赁住房“并轨”的趋势,十分明显。而这一趋势,也得到了李克强的认可,对此他强调,要逐步实现廉租房和公租房并轨。在此之前,住建部多位高级领导在系统内部会议上表示,未来将形成以公共租赁住房为主的多层次住房保障体系。

据《中国经营报》

## 广州5.3万新货冲“十一”

### 金九银十热不热数据说话

□宗禾

根据合富辉煌市场部监测,预计“十一”黄金周期间(9月1日—10月7日),全市十区商品住宅在售货量约5.3万套,成为历年最高。其中新货约14600套,与今年“五一”相比,货量成倍增加。

此外,“十一”黄金周期间全市新推商业公寓3400套,货量多来自市中心,共2100套。由于市中心供应持续稀缺,公寓的供应也在一定程度上释放了部分需求。

这些产品集中在

30—70m<sup>2</sup>的单间和一房户型。

“十一”黄金周商品住宅新推货量集中在花都、番禺。而荔湾区是市区新货增加最多的区域。

预计外围4区新推货量约9000套,占总货量的61%。而新推货量主要集中在花都、番禺、南沙、荔湾、白云5区,其中荔湾区的新货量有所增加。此外,预计别墅产品在“十一”期间新推货量较少,仅有白云保利西海岸等4个项目推新,共约200套。

## 开发商暗调销售节奏

### “金九银十”降价潮或难现

在新一轮调控政策出台预期强烈的时点,开发商对即将到来的“金九银十”仍充满期待。中国证券报记者近期调查发现,虽然部分楼盘正酝酿新一轮促销攻势,但大多数开发商仍继续保持稳健的销售策略,打折促销力度并不大,部分楼盘价格甚至出现小幅上涨。

自5月以来,楼市成交加快了回暖的步伐。即便是7、8月的传统成交淡季,一线楼市仍保持了一定热度。根据中原地产的数据,截至8月29日,8月北京新建住宅签约套数达13363套,超过了此前6月创下的11983套的年内高点,这一数字甚至比2010年8月和2011年8月成交总和还要大。在调控政策的影响下,2010年8月和2011年8月北京新建住宅签约套数分别仅为6588套和5506套。今年楼市“淡季不

淡”的市场表现无疑强化了开发商对“金九银十”的信心,而近几个月销售快速回暖,也令开发商的经营压力得到一定缓解。

业内人士分析认为,房价深度“跳水”走量的销售模式在“金九银十”难以大规模重现。一些楼盘推出的促销活动,通常是尾房或是少量特价房,多是为了吸引眼球,而不是实质性降价。事实上,上半年楼市销售复苏已经极大缓解了房企的“资金之渴”,也令不少开发商超额完成了半年度任务,下半年销售压力大幅降低。中报数据显示,A股房企在6月底持有的货币资金已经达到2693.04亿元。有两千多亿元资金打底,开发商今年以来推行的打折促销策略似乎正被暗中控制销售节奏的策略所取代。

据《中国证券报》

## 上海去年土地出让

### 收入1525亿元

### 较2010年降22%

9月3日,上海市人民政府网站发布的“2011年上海市国有土地使用权出让收入使用情况”显示,去年上海市土地出让收入为1525亿元,较2010年下降约22%;支出则仅较2010年下降约4.9%,至1576.7亿元。这导致2011年末的土地出让收入结存降至574.4亿元,低于2010年末的结存额626.1亿元。

上海市人民政府网站披露的数据显示,2011年上海土地出让收入安排的1576.7亿元支出中,土地出让成本支出为1204.5亿元;土地收益支出为372.2亿元。所谓土地收益支出,是指支付的城市建设支出、城镇廉租住房保障支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等。

2012年,土地市场的低迷之势仍在延续。据搜

房网统计,今年1—8月,上海共成交经营性用地(剔除动迁房地)56幅,成交面积为200.27万平方米,总出让金额为232.27亿元,较去年同期分别减少59.76%和61.96%。

不过,进入三季度后,上海土地市场有所升温。21世纪不动产上海区域市场研究部的统计显示,截至8月30日,上海在9月预计至少将出让22幅经营性用地(不包含动迁安置用地,下同),为今年以来月度经营性用地出让幅数之最,合计出让面积为73.6万平方米,累计起始出让金额达85亿元。

另据中国税务报报道,据初步统计,今年上半年,上海市共减免契税近30亿元,认定不征个人住房房产税的房产5.7万套。

据《东方早报》

