2018年12月20日 星期四
编辑 吴承江 组版 王贤梅 校对 刘 洁

政策篇

多条新政出台助推合肥打造房地产市场长效机制

毛坯装修分价备案、人才购房新政、鼓励现房销售、租房人子女可办理网上入学报名……在即将过去的2018年里，合肥市民买房又出现了许多新变化。除此之外，打击炒房、坚持调控依旧是全市乃至全国房地产政策的主要方向。通过这些政策，合肥市正稳步推进调控步伐，推动打造房地产市场的长效机制。 □ 唐朝

关键词

分价备案

合肥实行毛坯、装修价格分开备案

5月31日，合肥市政府第9次常务会议审议并原则通过了《贯彻落实<合肥市绿色建筑发展条例>的实施意见》。《实施意见》明确，合肥将分步推行全装修住宅，相关部门将制定全装修住宅建设实施意见，落实全装修住宅建设比例。

根据《意见》要求，装配式建筑、执行绿色建筑二星级及以上标准的新建居住建筑，都应按照全装修成品住宅要求建设。滨湖新区、安徽巢湖经开区新建居住建筑全装修比例应达到50%以上，主城区及开发区新建居住建筑全装修比例不应低于30%。而全装修商品住宅销售价格中的毛坯价格和装修价格，允许分别备案。

今年6月，合肥市物价局住宅明码标价公示出现了新变化，原先的销售单价变成了毛坯单价，并多出了“装修费”一栏。这意味着合肥正式开始执行毛坯与装修分开备案的政策。

关键词

装修限价

全装修住宅定价建议：装修成本不超过4500元/㎡

6月6日，合肥市《关于推进全装修住房明码标价备案工作有关问题的汇报》出台，文件中提出了装修住房应与毛坯房备案价格作出区分，给出最高装修成本不得突破4500元/㎡的价格。

《汇报》中提到，全装修新建商品住房明码标价备案价格分毛坯价格和装修费用两部分，价格主管部门对毛坯价格实行明码标价备案，新建商品住房在网签时采用毛坯价格；在价格方面，《汇报》中的具体要求如下为，毛坯备案价格10000元/㎡-15000元/㎡，原则上装修成本不得突破2000元/㎡；毛坯备案价格15000-20000元/㎡原则上装修成本不得突破3500元/㎡；毛坯备案价格20000元/㎡以上的，原则上装修成本不得突破4500元/㎡；达到运营绿建三星的项目，装修部分价格由开发企业依据评估成本与购房户协商确定。

关键词

打击炒房

住建部对30城启动房地产专项治理，打击投机炒房

6月28日，住房城乡建设部官网发布公告称，住建部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，将于2018年7月初至12月底，在全国30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

这30个城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳。

《通知》称，本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面：一是打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；二是打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；三是打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；四是打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。

关键词

坚持调控

中共中央政治局会议 表示坚决遏制房价上涨

中共中央政治局于今年7月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议中提到，要下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

今年以来，房地产市场调控政策密集出台，持续政策发力之下，全国楼市整体平稳。但不同城市分化加剧，不少三四线城市楼市、土地市场出现双升温苗头。国家统计局数据显示，今年6月，在70个大中城市里，35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别同比上涨6%和4.3%，涨幅均与上月相同。

过去几年，为了解决我国房地产市场长期存在的结构性问题，相关部门对房地产市场一直采取“一二线严控、三四线去库存”的战略，棚改货币化便成了三四线城市首选政策工具，也正因如此，三四线城市房价增速甚至一度领跑一二线城市。

专家表示，防止三四线城市成为风险聚集地，地方政府应坚持“房住不炒”定位，落实调控主体责任，切实改善住房供求关系，确保市场稳定，兼顾棚改、调控、去库存多重目标。

关键词

人才购房

合肥人才购房政策正式出台

8月16日，合肥市人力资源与社会保障局公布了《合肥市人才购房资格认定实施细则》，标志着人才购房新政的正式出台。经过合肥市人社局审核通过，被认定为符合条件的7类人才之一的购房者，只需在合肥范围内缴纳1个月社保便可在市区内购买个人首套住房。

根据《合肥市人才购房资格实施细则》中的条款规定，普通高校(含高等职业院校、技工院校预备技师班或高级工班)应届毕业生(含毕业两年内毕业生)、留学归国人员、研究生以上学历人员、年龄在40周岁以下本科学历人员、中级及以上专业技术人员、高级工(国家职业资格三级)及以上高技能人才、符合购房政策的其他人才这7类人才，可在市区范围内购买首套住房。

据了解，一旦申报的人才资格获批通过并落户合肥(含肥东、肥西、长丰、庐江、巢湖)，购房者只需在合肥市(含肥东、肥西、长丰、庐江、巢湖)范围之内缴纳1个月社保，便可在市区购买首套住房。根据《实施细则》规定，符合条件的申请人可通过线上、线下两种方式申请人才购房资格：

线上申请流程为，符合人才购房政策的申请人可通过安徽政务服务网合肥专厅进行网上申请。同时，符合人才购房政策的申请人携带相关申请资料至房产管理部门办理，进行线下申请。需要购买商品住房的人才，可至合肥市房屋交易管理中心商品房管理科办理，购买存量住房的，可至要素大市场存量房网签管理窗口办理，或至东怡金融广场存量房网签管理窗口办理。

关键词

土拍新规

合肥土地拍卖规则变更 拿地企业可分期付款

8月21日，合肥市国土资源局发布了《关于居住用地拍卖有关事项的公告》(下称《公告》)，从发布当日开始执行。在《公告》中，国土资源局对合肥现有的土地拍卖规则以及流程进行了一些修改。

在拍卖规则方面，《公告》中指出，地块竞得人可在签订出让合同后30日内一次性付清全部土地成交价款，也可分期付款，改变了以往拍卖款项须在10日内付清的规则。如选择分期付款，竞得人须在签订土地出让合同30日内付土地成交总价款的50%(含竞买保证金)，并在3个月内付清余款。

与此同时，《公告》指出，地块竞买保证金的比例将由50%降到20%。除此之外，《公告》中还表示，将合肥市土地出让公告的周期从之前的20天到30天内不等，统一延长到了40天。

此前，合肥的土地拍卖有竞买人数量的要求，若出让的地块竞买房企不足5家，则出让方式由拍卖转为挂牌或取消供应。此次《公告》也对这项规则做了调整：全市范围内以拍卖方式出让的居住用地报名参与竞买的人数达到3家，就可举行拍卖出让活动。当竞买人不足3家(不含3家)时，将由市土委会集体决策决定现场竞价或转挂牌或取消供应。

关键词

房地产税法

房地产税法被列入一类立法规划

在9月7日公布的十三届全国人大常委会立法规划中，包括房地产税法在内的11部税法同时亮相第一类项目，拟在本届人大常委会任期内提请审议。此举向外界释放出了我国税收法定进程提速的重要信号。

据了解，房地产税法的立法工作由全国人大常委会预算工作委员会和财政部负责。2016年3月，全国人大常委会预工委曾对外透露，已将房地产税法列入全国人大常委会立法规划一类立法项目，并进入当年立法工作计划的预备项目。

2018年3月，财政部有关负责人在十三届全国人大一次会议记者会上曾透露，全国人大常委会预工委、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法草案。

据介绍，作为国际通行税种，中国房地产税制度设计在参考国际共性制度安排的同时，会注重从中国国情出发来合理设计，比如合并整合相关税种以及合理降低房地产在建设交易环节的税费负担等，总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。

关键词

租售同权

合肥市今年住房租赁人子女线上报名入学共217例

记者从合肥市房产局了解到，在今年合肥市首次实施义务教育网络报名中，单独提供了住房租赁承租人子女通道，只需提供住房租赁合同备案号，即可入学。相关数据显示，今年共受理217例网络报名，基本实现相对就近入学，其中不乏红星路小学等优质学校。

在土地方面，合肥已明确将租赁住房用地供应纳入年度国有土地供应计划，年度租赁住房用地供应面积占新建商品住房用地供应面积约15%。截至11月底，合肥市已上市供应19宗、509亩租赁住房用地，可建租赁住房约10400套。首批9个试点项目(共计235亩)正在按规定稳步推进，其中包河区花园大道试点项目已于8月24日开工建设，长丰县岗集试点项目已于10月底开工。

关键词

鼓励现售

合肥鼓励房地产开发商推行现房销售

10月19日，合肥市房产局出台《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》，对新建商品房现房销售作出具体规定。该通知明确，房地产开发企业进行新建商品房现房销售前，应当到房地产行政主管部门办理备案手续。房地产行政主管部门应当优化、简化备案手续，鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

据了解，合肥市新建商品房现售应当符合下列条件：现售新建商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证和施工许可证；已获得《建设工程竣工验收备案表》；供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；现售项目具备相对独立管理条件。此外，通知明确申请销售房屋有司法、行政查封限制的，不得办理现房销售备案。

合肥市房产局相关人士表示，此次《通知》的出台是一个阶段性的成果，在楼市调控的大环境下，将对市场产生一个信号作用。据介绍，下一步合肥市房产局将分析市场情况，如果这次的政策整体效果良好，以后会逐步推进现房销售的进程，推动打造合肥市房地产市场的长效机制。

关键词

备案新规

合肥市发布网签备案新规 今后最快可一日办结

12月14日，合肥市房地产管理局为规范商品房买卖合同网上签约和登记备案行为，促进房地产市场平稳健康发展，在原来相关办法和细则的基础上修订完善，整合发布了《合肥市商品房买卖合同网上签约和登记备案管理办法》(以下简称《办法》)。修订后的《办法》进一步优化了办事流程，进一步压缩了办事时限，对事中和事后有了更加明确有效的管理措施。

《办法》中规定，开发商持交易双方共同签字(盖章)的合同(备案单)等材料申请合同登记备案时，符合条件的，合肥市房屋交易管理中心应当在1个工作日内办理完毕，对其他合同更正等情况也需要在1-7个工作日内办妥。对比原先的办理网签备案相关手续需要7-20个工作日的时间大幅缩短。

对于购房者买房后因为种种原因需要更正或者变更备案合同的情况，此次《办法》中增加了合同更正条款。买受人信息、房源信息、房源价款、抵押金额等签约备案合同内容发生错误的，由交易双方在应当发现错误之日起20个工作日内共同申请合同登记备案更正。其他合同内容需要更正的，交易双方经协商一致后，可自行通过补充协议约定。

根据《办法》，存在备案注销前擅自销售房源；虚假交易、恶意签约；同一套房屋多次签约和解除合同、所退房源原合同备案价格明显低于当前市场价格等6种情况的，房地产开发企业不得以商品房预售方式销售所退房源，可按存量房交易程序办理相关手续，法律、法规另有规定的除外。据介绍，此举是为了防止炒房人通过“假退房”达到“真转让”目的，扰乱正常市场交易秩序。

