

# 我市住房公积金提取有新规

为打击骗提套取住房公积金行为,保证住房公积金制度稳健运行,经市住房公积金管理委员会审议通过、市人民政府批准,我市出台新规,对住房公积金提取规定进行了调整。新规自2018年9月1日起实施。

新规对职工办理异地转入业务作出明确规定:职工申请将我市行政区域外缴存的住房公积金转入我市的,应在我市开立住房公积金账户半年以上,同时已连续逐月缴存住房公积金半年。

此次政策调整,规定职工及配偶在我市已有住房,在2018年9月1日之后(含),通过一次性付款方式新购私产住房的,提取住房公积金时,应持有新购私产房产权证满半年。职工购房日期以存量房销售网签系统中记载信息为准。持有房屋产权证满半年是从该套房屋不动产权证书记载日期开始计算。

新规将我市领取失业保险金、与单位解除或终止劳动关系满两年、非本市户口职工离开我市并与单位解除或终止劳动关系三项提取规定进行统一调整。职工在2018年9月1日之前与单位解除或终止劳动关系,并领取失业保险金的,仍按原政策执行。职工与单位解除或终止劳动关系发生在2018年9月1日之后(含)的,不再区分本市和非

本市户口,职工申请提取住房公积金应满足账户封存满半年的规定。

职工及配偶同时有未结清的住房公积金(组合)贷款和商业银行住房贷款的,在2018年9月1日之前,提前偿还商业住房贷款的,可以申请提取住房公积金;在2018年9月1日之后(含),提前偿还住房公积金贷款及组合贷款按揭部分,可申请提取住房公积金,提前偿还商业住房贷款的,不能提取住房公积金。住房公积金贷款结清的,提前偿还商业住房贷款本息,可以申请提取住房公积金。上述所称“有未结清的住房公积金贷款”,是指职工仍在偿还住房公积金贷款或住房公积金组合贷款中住房公积金贷款部分。职工提前偿还住房公积金贷款及住房公积金组合贷款中商业住房贷款部分,提取住房公积金不受影响。

同时,新规对违规提取住房公积金的个人和中介机构,进一步加大执法力度。职工以欺骗手段提取本人住房公



积金的,由市住房公积金管理中心责令限期退回违法所提款额。逾期不退回的,向相关管理部门报送失信信息,实施联合惩戒。对涉嫌伪造及使用虚假证明材料的组织和人员,向公安等部门移交问题线索,严肃依法惩治。机关、事业单位及国有企业缴存职工违规提取住房公积金情节严重的,向其所在单位通报。

时报记者 孙薇

## 楼市信息

### 地方楼市调控不力将被问责 住建部要求“三稳”落到实处

距离7月31日中共中央政治局会议提出的“坚决遏制房价上涨”仅过去7天,8月7日,住房和城乡建设部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会,对参会各城市未来房地产调控工作提出了进一步要求。济南、武汉、成都、郑州等城市政府及所在省(自治区)住房和城乡建设厅负责同志参加了会议。

会议指出,一方面,各地要加快制定实施住房发展规划。抓紧调整住房和用地供应结构,大力发展住房租赁市场,完善和落实差别化住房信贷、税收政策,支持合理住房消费,坚决遏制投机炒房,加强舆论引导和预期管理,持续开展房地产市场乱象治理专项行动;另一方面,对楼市调控不力的城市坚决问责。各地要切实做好房地产市场调控工作,系统分析当地房地产市场存在的突出问题和主要风险点,因地制宜,精准施策、综合施策,把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处,确保市场稳定。 综合

### 7月全国调控次数创新高 各地打响“反炒房攻坚战”

自6月底住房和城乡建设部等七部委联合重拳整治房地产市场乱象以来,北京、上海、广州、天津等30个城市于7月初至12月底开展治理房地产市场乱象专项行动,各地随之密集发布了一系列调控升级政策,打响“反炒房攻坚战”。

据中原地产统计数据显示,7月已有上海、重庆、厦门、海口、宁波、佛山、昆明、唐山等逾40个城市发布了各类房地产调控升级政策,累计超过40次。房地产市场具体调控手段还是聚焦于坚持因城施策、促进供求平衡、合理引导预期、整治市场秩序等方面。

中原地产首席分析师张大伟认为,7月调控政策内容相比之前出现几点变化:首先,调控政策密度环比6月明显增多,刷新了历史单月记录,调控密度空前;其次,调控城市从主要集中在二三线城市转变为从中央到地方,各线城市均有大量分布;第三,一线城市全面加入调控行列,尤其是深圳在7月31日发布了全面升级调控政策;第四,调控政策由之前的地方主导升级为中央及住建部定调加码;第五,30城整治巡查,更多的是查漏补缺;第六,不仅仅针对个人买房,多个城市还发布了约束企业购房的政策,全面封堵投机炒房的可能性。 综合

### 专家预计房地产税法草案 有望12月份初审

日前召开的中央政治局会议要求加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。业内人士认为这意味着,房地产税法立法将会加快。专家预计房地产税法草案有望今年12月份初审。

“从目前房地产税法改革进程、经济结构调整转型和当前经济形势看,房地产税立法的准备工作正在紧锣密鼓地进行并加快。”吉林省财政科学研究所所长张依群对《证券日报》记者表示,短期内,调控房价还会延续限贷限售限价等直接调控手段,而非市场调控。房地产税专家、长江经济研究所执行所长王长勇对《证券日报》记者表示,根据立法法的规定,部委工作的进程和往年的立法,预计房地产税法草案会在今年12月份初审。“房地产税法作为新税种,按立法法规定,必须要经过三审,甚至更多,预计到2020年表决通过。”王长勇认为,房地产税法立法现在确定的是二级立法,全国人大完成立法后,地方开征由地方省级政府起草实施细则,开征也是由地方决定,中央不会统一决定。王长勇表示,按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,房地产税征收将会分步进行,包括征税范围逐步扩大、开征城市逐步增加等。“预计2021年房地产税将在部分城市开始征收。”王长勇说,根据这十几年来地方政府的准备情况,预测初期开征的城市有:北京、上海、广州、深圳、重庆、杭州、南京等。 综合

## 培育住房租赁市场开了好头但仍需加把劲

今年以来,全国各地大力推进住房租赁政策的细化落实,市场发展取得重大突破。但也要看到,我国住房租赁市场还不够成熟,很多变革都还是刚刚起步。加快培育住房租赁市场,是实现“住有所居”,建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制的重要内容之一。

政府和企业的需再加把劲,从制度建设、金融支持、服务保障等多方面入手,尽快补上短板,实现租售“两条腿”走路。

自去年上海首推纯租赁住房用地开始,今年上半年广州、深圳、杭州、郑州等地陆续推出“只租不售”地块;北京计划在未来5年提供租赁用地约1300公顷、租赁住房合计约50万套……

住房租赁市场的参与主体更加多元,开发商、专业化租赁运营商、中介机构、酒店集团等各类企业纷纷抢滩“新风口”,打造自有租赁公寓品牌。

多地政府打造的住房租赁交易服务平台投入使用。截至目前,全国已有包括12个试点城市在内的10余个二

线城市搭建了官方租赁平台。

今年以来,住房租赁金融的政策支持力度明显加大。在证监会、银保监会等部门政策鼓励下,以租金收入或物业所有权为底层资产的证券化产品已发行数十单。

多地试水“租售同权”。2月,济南市高新区首次出让“租售同权”地块,明确租房者子女将享受跟购房者同样的教育权利;5月,郑州市发文保障租赁住房用户享受卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务……

在政策大力推动下,我国住房租赁市场规模已超万亿元,租购并举格局加快建立。但同时也要看到,我国住房租赁市场仍然不够成熟,一是租赁关系不够稳定,影响了人们的租房意愿。二是一些中介服务不规范,导致交易成本高、风险大。三是市场发展不成熟,机构租赁尚处于起步阶段。四是政府支持和监管服务以及监督监管还有待加强。

记者近日调研发现,当前,机构“跑

马圈地”扩张的长租公寓项目,面临盈利难且回报周期长的困境。“涨房租”提高利润率已成为不少运营商的选择,长租公寓高端化趋势明显;为获取高额利润,一些开发商钻政策空子,通过打“擦边球”的方式,变相“以租代售”。

在个人租房市场上,也有不少乱象:房东合同不报备,涨租、租期调整随意性大,发生纠纷租客维权难;“二房东”“群租”乱象频发,中介抬高租金吃差价、虚假房源信息等顽疾仍未破解。目前来看,各地搭建的官方租赁平台虽在一定程度上增加了租赁房源的供给,有利于规范市场秩序,但由于房源数量偏少,效果有限。

加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度是明确的政策目标,各地应从保障“住有所居”的高度看待住房租赁市场建设,建立发展住房租赁市场的刚性约束机制。坚持市场的归市场,保障的归保障总体原则,建立多层次的租赁住房供应体系。应结

合城市规划,在大型工业园区、商务集中区周边建设经济型公寓。同时,保证公租房和廉租房的供应。此外,充分利用资本市场,支持符合条件的住房租赁企业发行债券等产品。给予长租公寓开发和运营企业一定政策扶持。

解决当前租房市场的问题,要重点扶持和大力发展面向新市民和家庭的住房租赁市场。要重视居民住房出租市场的发展和规范,特别是规范住房租赁经纪行为。从发达国家和地区的经验来看,居民住房直接或通过房地产经纪出租仍然占主体,所以传统租赁方式不能忽视,仍需要规范发展。同时,既要提高人们的租住意愿,又要提高人们的出租意愿。

政府应加快完善各项服务体系建设,通过立法完善法律法规来保障租赁各方的权益。防止出现“以租代售”等行为。同时,还要落实好承租人享受均等化公共服务的权益。

新华社

## 记者探盘

### 中海海纳府:中建地产高端“府系”开山之作



建筑面积:137113㎡  
 产权:70年  
 户数:1074  
 容积率:1.1  
 绿化率:40%  
 开发商:中建地产天津中建致远地产有限公司  
 车位配比:1:1  
 道路交通:项目位于中新天津生态城天津生态岛,地处该岛最南端,中生大道与静湖南路交口东南侧。现已存在的黄海路、南海路、海滨高速,三条重要交通干道贯穿生态城和滨海腹地,另

有多条公交线路的通达。  
 周边商业:第一、第二、第三社区中心,天和乐汇商业街  
 周边交通:规划地铁Z4线。  
 周边公园:故道河公园  
 周边医院:天津医科大学附属医院  
 周边学校:海丽达幼儿园、艾毅幼儿园、剑桥幼儿园、小外一部、小外二部、小外三部、南开中学  
 项目简介:中海海纳府是中建地产高端产品系“府系”的开山之作,项目择址中新天津生态城生态岛,故道河畔,运河围城。1.1低容积率,低密

建筑布局,自然环境优美,水系丰沛,环拥一线自然资源,树立当代岛居生活的新标杆。项目为新中式风格,将现代审美和中式元素相结合,打造更具品质感和文化情怀的理想人居空间。中海海纳府恪守匠人品质,精工铸造,打造生态、宜居的高端住宅,运河上的当代大家。秉承“让建筑更有温度”的企业精神,项目规划的院墅、叠拼、洋房三种产品,秉承精工筑家的价值观,反复修改,较市场上常见户型设计得更为合理、舒适,为客户打造更加美好的生活愿景。 时报记者 孙薇

## 土地市场

### 港东新城6宗宅地组团上架 规划地铁出口

时报讯(记者 孙薇)8月8日午间,天津土地交易中心释出6宗全新滨海新区大港宅地挂牌文件。6宗地块位于大港港东新城,6宗地块的挂牌起始总价合计约5.233亿元。

上述今日挂牌的6宗港东新城地块,编号分别为津滨大(挂)2017-4号、5号、6号、7号、8号、9号地。按照给出的四至来看,4号、7号、8号三宗地块相邻,5号与6号地相邻。而且在4号、7号宗地规划地铁出入口。

上述6宗地块总的出让面积约9.6万㎡,规划总体量约为10.6万㎡,总的挂牌起始价合计约5.233亿元,折合平均起始楼面价约为4931元/㎡。而且6宗地块的溢价率均不超过50%。

## 置业指南

选房过程中,除了价格、位置、交通及配套等主要考虑因素之外,其实还有很多关键性参数是不可以忽视的。而这些参数由于不常常被提及,且很容易被开发商钻了空子,用来“迷惑”购房者,尤以下面的五宗“最”为最甚。

**一、最需重视:楼间距**  
 楼间距简单说就是楼的总高度和楼与楼之间的距离的比例。楼间距比例越大,楼与楼之间的距离就越大,品质就越高,生活私密性就越好。

特别提示:买房人需要注意的是,需要仔细询问置业顾问实际的楼间距,而不能只在沙盘模型前“目测”。

**二、最不可忽略:车位比**  
 车位比是指小区总户数与车位数的比例。在钢筋水泥的都市中,你的爱车是否有“安身之所”,车位比就成为一个至关重要的概念。

## 买房不可忽视的参数

特别提示:普通小区,车位比例达到1:0.6到0.8之间就可以了,如果是高档别墅最少在1:2才够用。

**三、最易混淆:绿地率和绿化率**  
 1.绿地率是居住区用地范围内各类绿地的总和和占居住用地的比率。一般小区的绿地率不能低于30%,但市中心的楼盘、单体楼很难达到这个比率。

2.绿化率是指规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。

特别提示:绿化率的计算是一个相对模糊的概念,也是开发商最容易钻空子的地方。同一个小区的绿化率肯定比绿地率要高很多,所以开发商经常喜欢引用绿化率的概念。

**四、最需了解:进深**  
 住宅的进深就是指住宅的实际长度。大多项目户型的进深都在12米以

下,这个数字比较合理。如果进深太大,很多地方自然光线根本不能照射到,房屋就显得昏暗,人也会感觉不舒服。但如果进深太短,房间的各种比例就会不协调,一般来说,10米左右的进深最为理想。

特别提示:本人认为这是好房型的一个先决条件,如果你认为某个房型不错,不妨看一下它的总进深。

**五、最需注意:开间**  
 住宅的开间就是住宅的宽度,是指一间房屋内一面墙的定位轴线到另一面墙的定位轴线之间的实际距离。开间就是采光面,当然是越开阔越好。

特别提示:一般来说,两室一厅80平方米左右的住宅,其客厅开间不宜超过3.6米;120平方米以上的住宅,客厅开间在3.9米—4.2米之间。 时报记者 孙薇

### 前7月近800宗地块流拍 房企从广积粮变为不要粮

今年以来,土地市场流拍不断。有数据显示,2018年7月份全国300城市土地市场供求两端环比略降,住宅用地成交均价下降幅度接近两成,溢价率较去年同期下降22个百分点。中原地产统计数据显示,今年1-7月,一线城市土地流拍13宗;二线城市合计流拍经营性土地154宗;三四线城市经营性土地合计流拍达到了629宗。

记者注意到,今年以来,调控严厉的一线城市流拍地块有13宗,就连此前房企必争之地的上海,也首次出现了市中心宅地流拍的情况。在热点二线城市苏州,更是出现多块优质宅地流拍现象。

专家分析,除了资金层面收紧的原因之外,房企在不断追求市场规模的同时,对未来风险的认识也逐渐加强。换言之,并非房企不拿地,而是在拿地的选择上更为保守。 综合