

参与起草《住房保障法》专家称——

“共有产权”不究既往

4日一大早,清华大学法学院副院长申卫星就接到一个电话,一位经济适用房住户很紧张地向他咨询——是不是将来他的房子就要变成“共有产权”?申卫星,目前正在热议的《住房保障法》专家建议稿的起草人之一,指出“经适房拟由政府与个人共享产权”正是该建议稿中关注的热点。

这份讨论稿就放在申卫星的桌子上,左上角写着“内部资料”,上面密密麻麻地用笔做出标记。申卫星介绍说,产权共有模式在淮安、甘肃、吉林等地已经有所试点,理论上符合权利义务相一致,又使被保障对象共享发展成果,打击了投机,还可以让政府回收一些资金,属于切实可行的方式。

不过,申卫星特地希望借媒体澄清一点,即目前这份稿子还只是专家建议,其中的内容尚需经过很多讨论、修改才能成型。

【起草过程】 专家建议稿 花一年多写就

问:此前一直在说《住房保障法》,但这份讨论稿上写的是《基本住房保障法》,名字的改变有什么含义?

申卫星:《住房保障法》的理论版本和实践版本已经完成了融合,上报到住建部住房保障司,当然这个名字也没有最后定。但是我想澄清一个认识,“住房保障法”是“广覆盖、保基本”,核心解决的还是中低收入家庭,不是眉毛胡子一把抓。

法案第一条就提出要保障所有人的居住权利,满足城乡居民的基本住房需求。就“广覆盖”而言,我们希望能够尽可能覆盖广泛的收入群体,而不单是小部分人受益;就“保基本”而言,主要是指保障基本住房,包括住房面积、基本配套设施、质量安全标准及地段等,以解决低收入者的基本住房需求。如果希望获得更好的居住水平,那就需要由商品房市场来解决。

问:目前起草工作进展到了什么程度?

申卫星:2008年《住房保障法》列入立法规划时,住建部就找到了清华大学,大约用了一年多的时间,我们拟出了理论版,这期间进行了调研,也吸收了国外的经验。

2009年11月,我们开了12天的闭门会议,并和深圳房地产研究所的实践版进行融合。目前形成的讨论稿,已经提交到了住建部,前后进行了3次研讨,还有一次是国际研讨会。

2009年11月28日,浙江嘉兴经济适用房选号现场,每个申购户只有一次机会。如果专家建议稿最终入法,他们用这一次机会选好的房子,则将由政府和个人“共有产权”。

1.“共有”即便入法不究既往

问:讨论稿的结构是什么样的,亮点有哪些?

申卫星:结构肯定要变的,整个建议还在讨论之中。包括经济适用房是不是要和政府采取“共有产权”的方式,住建部还没有定。

问:现在大家讨论最多的就是“经适房共有产权”的问题。

申卫星:是的。非常有意思的是,4日早上我还接了一个电话,对方就买了

经济适用房,担心是不是要“共有”了,一个晚上没有睡着觉。

第一,“共有”目前只是我们的建议,目的是打压经济适用房投机的空间。第二,即便“共有产权”最后入法,也不会涉及既往,已经买了经适房的也犯不着睡不着觉,现在只是讨论的过程。

2.房价涨后政府将分享利润

问:目前讨论的“共有产权”,是如何计算的?

申卫星:“共有产权”首先对经适房价没有影响,目前的经适房价已经是建安费用。“共有产权”的模式下,如果被保障对象买了这个房子,那他的比例就是“建安费用/(建安费用+土地出让金)”,通过这种方式来共享产权。

将来房地产价格上涨,你就只能获得建安费用比例的利润,而土地费用比例的获利由政府拿走了。这样,经济适用房的投资意义就不大了。

在这个背景下,放宽经济适用房的受益面就没有这个问题。当然“共有产权”后,政府不会到你家去住,也不会替你缴纳费用,只是一个按比例将来分配利润的问题。

3.出多少钱获得多少所有权

问:“共有产权”如何与物权法协调呢?

申卫星:我们也在想这个问题。对于“共有”的责任,物权法102条“因共有的不动产或者动产产生的债权债务,在对外关系上,共有人享有连带债权……”

理论基础是可以的,首先是权利与义务的相一致。你出多少钱就获得多少所有权,你没有出全价,所以买了这个房子就不一定像过去那样在5年之后拥有完全产权,但是你还是有获利空间的。

再有一个,按照一定比例的产权,不仅节制投机,还有一个好处,比如有50万元就买了300万元的房子,如果按照这个比例,将来获利的空间虽小,但是依然获得了利润,这也是共享改革成果。

4.政府投票权可授权给住户

问:一些副作用怎么消除呢?比如侵权了怎么分配责任?物业费是不是要按比例来缴纳?

申卫星:比如发生“高空抛物”,有人被高空投下来的东西砸到了,但是无法确定是楼上哪个窗户扔下的东西,那责任人就是这个楼的使用人,而不是产权所有人。虽然政府是共有人,但是并不使用住房,所以不会承担责任。

对于物业费,不管个人购买经适房出了多大比例的资金,政府虽然也是共有人,但是并没有住过一天,而个人拥有全部使用权,所以物业费也应该由个人来承担。

问:物业管理投票时,政府作为共有人要参与吗?

申卫星:我觉得政府在出让时,以授权的方式,比如在签合同时,把这个说清楚,投票权都赋予被保障对象就可以。

【监督管理】 拿经适房出租 就应退出

问:很多人觉得,要改变经济适用房的乱象,首先得在审批上严管?

申卫星:我们在起草法律时,很多

专家也建议废除经济适用房,但是我认为,对它应该客观看待,但确实应该改了,主要是它有投机的空间。

我们通过“共有产权”,一方面大大打压利润空间,同时在经适房轮候时,如果有人弄虚作假、徇私舞弊就要追究行政责任,严重的还要追究刑责。

问:骗购的呢?

申卫星:比如限定你就多少年不能申请,如果情节严重构成犯罪的,也要追究刑事责任。

问:如果经济适用房用来出租呢?

申卫星:这个也有规定。我们也会建议保障房不要去出租,廉租房肯定是不能出租的,如果出租就要退出,经济适用房肯定也是如此。

问:“经适房满5年出售”也写进了讨论稿吗?

申卫星:这个没有定,甚至多少年可以出售都没有定,这个还说不不好。

问:“共有产权”的经适房是否可以继承?

申卫星:如果被继承人很有钱,已经不属于保障的对象,那就涉及一个退出机制来解决。当然可以继承,但是你不属于受保障对象了,一个办法就是把房子退出来,政府把钱给你;另一个办法是你把房子全部产权都买了,按市场价回收,变成100%产权。

不光是继承会发生这个问题,比如有人刚买的时候,符合受保障人的资格,但是过了一段时间,又赚钱了,那他就应该退出,按照市场价购买房屋或者房屋被政府回收。

【市场影响】 《住房保障法》 间接影响房价

问:除了低收入人群,其他群体如何保障?

申卫星:对不同收入群体分不同类型保障其居住权。比如,比较贫困的阶层以廉租房方式解决,条件稍好者以经济适用房的方式解决,条件更好的可以购买限价房;条件再好的以住房公积金的方式来保障。

问:你曾说,用住房公积金来维护城市“夹心层”的住房保障,现实意义有多大呢?

申卫星:公积金确实是正常工作的人都有,另外,如果实现了经济适用房的“共有产权”,我个人觉得可以降低经适房的申请门槛,把“夹心层”纳入其中。当然轮候还是首先要满足低收入家庭。

问:《住房保障法》如果出台会影响现在的房价吗?

申卫星:我觉得没有直接的关系,但如果做得好,间接会有影响。

这些被保障对象基本上没有能力买商品房,如果没有这部法律来强制推行保障房制度,他们就只能到市场买商品房了。如果这部法律效果好,他们就会去申请廉租房、购买经济适用房,这样当然会减少对商品房的需求,因而会对房地产市场产生间接影响。

不过,我想其影响不在于这部法律,更多的是当地政府对住房保障的执行力度。如果能切实可行地完成国家规划,对住房市场是会形成影响的。

(新京)

有问有答

继承人也是产权人 未变更房产证

市民刘先生问:父母去世后留下一套房子,家里就我一个孩子,但房产证仍然是我父母的名字,那我是这个房子的产权人吗?

律师解答:依照物权法司法解释的规定,判断房屋产权人有这样几个方法:第一,房产证上记载的人;第二,法院判决、仲裁文书确定的人;第三,依据事实取得的房屋;第四,继承或受赠的人。所以,即使房产证没有变更为你名下,你仍然是房屋的产权人,只是你卖房时,必须变更到你的名下。

房主对转租有异议 应在半年内提出

市民刘女士问:我租了一个商铺,租期5年,后来我将商铺转租给了别人,房主知道这事。但他一年后说未经他同意擅自转租,他能解除合同吗?

律师解答:房主无权解除合同。依照法律规定,房主知道承租人将房屋转租,6个月内未提出异议,以后再以承租人未经房主同意转租为由请求解除合同或者认定转租合同无效的,人民法院不予支持。

(新京)

关注 物业税

物业税征收的四大疑问: 哪些先征? 征多少?

物业税:又称财产税或地产税,主要是针对土地、房屋等不动产,要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定税款,而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。

疑问一:何时征?

●北京最早明年年底(北京地税局有关负责人)

疑问二:哪些先征?

●首先是商用房产,其次别墅豪宅,最后普通住宅(中央财经大学税务学院副院长刘桓)

疑问三:怎么征?

●根据人均持有物业面积征收物业税,国家划定一个人均持有物业面积的基准点,超过基准点后,按一定比例征税(刘桓)

●五级累进物业税:建筑面积小于90平方米,免征;90平

方米~120平方米,低级物业税;120平方米~180平方米,中级物业税;180平方米~250平方米,高级物业税;250平方米以上以及所有独立别墅,超级物业税(香港沃德资产管理公司董事局主席卢麒元)

疑问四:征多少?

●0.5%~1%之间(原北京市地税局局长、中国国际税收研究会副会长王纪平)

●0.9%~2.4%之间(某试点城市物业税模拟负责人)

(宗河)

家居小贴士

迎新年客厅穿“新衣” 体现主人的热情

农历新年即将到来,你的家准备好迎接亲朋了吗?客厅作为迎来送往的主要场所,让它穿上“新装”,能充分体现出主人的热情。教您几招,轻松装扮新年客厅。

第一招:客厅里添置几件红色家具

可以是一款红色的沙发,让



居室顿增暖意;也可以是几个红色的靠垫,往沙发或椅子上靠,已是万种风情尽显。如果你不想换沙发靠垫,也有专为靠垫设计的套子,换上去效果也不错。或者换一块红色地毯,挂上一个红色的时钟,哪怕是给孩子的新年礼物——可爱的毛绒玩具也能温暖家里的每一个角落。

第二招:不拘一格饰墙面

想让客厅墙面焕然一新吗?很简单,把你平常搜集的那些相框统统挂上墙。至于相框里面的内容,也不必拘泥于照片,杂志上的艺术图片、宝贝穿过的小衣



服、好看的钥匙扣……甚至,你还可以把一些横截面比较宽的相框当做一个小小的置物架来使用,在里面摆设一些有趣的小装饰品。

第三招:善利用立体空间

在新的一年里,客厅如何最大限度利用空间,成为小户型业主最关心的。应该充分运用轨道式拉门的方便特点,以增加空间的机动性,如将木板钉于墙壁面,就可以收纳CD等什物。还可以打掉隔墙(非承重



墙),以具有储藏功能的收纳柜来分隔空间。

(海晚)

家装提醒

挑选壁纸的四项原则

壁纸已经被越来越多的人认识和使用,但是实际上大多数人对于壁纸的了解却很少,壁纸里的学问可不少。现专业人士归纳总结了挑选壁纸的要点。

1.要关心材质

市场上壁纸花色繁多,但材质也很多,其中纸基PVC壁纸占一大半,原材料成本相对较低,一些进口PVC壁纸标价很高;高档壁纸通常使用纯纸和无纺材质。

2.开展环保测试

壁纸的环保高低取决于材质和用料档次、印刷工艺等方面,现场可通过燃烧小样(环保等级高的壁纸没有燃烧异味没有浓烟,灰烬是灰色粉末状)和闻(PVC壁纸有明显的塑胶味、档次低的壁纸有很浓的印刷油墨味)来鉴

别。新开卷且没有异味的纸浆壁纸环保等级是最高的。

3.注重色牢度

色彩艳丽颜色鲜艳的壁纸固然漂亮,但千万别忘了现场用湿布擦拭一下,看看是否脱色,尤其是一些有凹凸纹理的壁纸,日后少不了经常清洁打理。

4.关注配套辅料

挑选壁纸的同时,也要了解一下基膜(墙体封底用)、胶粉、胶浆的使用功能,它们会直接影响壁纸的施工质量和后期效果。完整的一套壁纸施工包括底漆+胶水+墙纸,任何一个环节不环保都将影响最终施工效果。看不到的环节——底漆和胶水更关键。很多壁纸的施工问题是由胶水引起。最好选择拥有成套系统的品牌。

(晓华)