

杭州公布一起违规购买经济适用房案例

瞒报收入买了经适用房 20多年后仍被追责

本报记者 蒋敏华

20多年前隐瞒家庭收入违规取得经济适用房购买资格,如今被发现了怎么办?

近日,杭州市住房保障和房产管理局官网公布了一起处罚案例,因当事人在申请经济适用房时未如实填报家庭收入,按规定撤销其经济适用房购买资格并进行追责。准购证信息显示,当事人申请时间发生在2001年。

那么,发生在20多年前的违规行为又是如何被发现的?对于这种违规行为又该如何处理?

“追责期”终身 已有数十户被查

经济适用房是一个历史产物,对现在的很多购房者来说可能有些陌生。杭州市区的经济适用房于2000年启动,2016年暂停,前后共销售过8.5万套房源。作为当年一种重要的住房保障形式,经济适用房主要面向中低收入家庭,因此对申请家庭的房产状况、收入状况、婚姻状况都有相应要求。

钱报记者了解到,杭州市住房保障和房产管理局官网公布的撤销经济适用房购买资格案例迄今共50多起。违规行为的比例从高到低依次为未如实填报住房状况、未如实填报收入状况、未如实填报婚姻状况。

相关部门工作人员介绍说,违规申请经济适用房的相关线索,既有群众举报也有相关部门核查。而且没有追溯时限,也就是说“追责期”是终身的,只要核查证实当年申请过程中存在违规行为,就会进行相应的追责。

就好比,2008年霍某曾以单身户的名义申请到了下沙铭和苑新荷坊的一套经济适用房。然而2013年在其办理产权证的过程中,产权登记管理部门发现其婚姻状况与申请时不符,最终导致东窗事发。

甚至有的是因为家庭内讧。曾有一户家庭因房产(经济适用房)继承问题,导致其中一个子女心生不满并向有关部门举报,称其父母当年申请经济适用房时未如实填报家庭房产情况(夫妻一方在乡下拥有农宅)。后经查实确有其事,该户经济适用房购买资格被撤销。

2017年出台新规 收回房子或者补差价

针对当事人弄虚作假骗取经济适用住房的情况,一直以来杭州都有明确的规定。对已经违规购买经济适用住房的,收回其所购买的经济适用住房或者责令其补交与同地段商品住房平均价格的差价款。

2017年11月1日,《杭州市区违规申请经济适用住房收回及补差价操作规程》正式实施,处理方式进一步明确。主要分两种方式:收回或者补差价。按照规定,当事人选择收回其所购的经济适用住房,且该房收回后仍适合作为保障性住房的,责令收回;当事人选择补差价,或者该住房收回后不适合再作为保障性住房的,责令补差价。

如果是补差价,差价款的计算方式为(经济适用住房市场评估单价—原购买单价)×该住房全部房屋建筑面积。从2013年起,杭州每年9月都会公布最新一年的经济适用房小区市场评估价格,这就为补差价提供了计价依据。

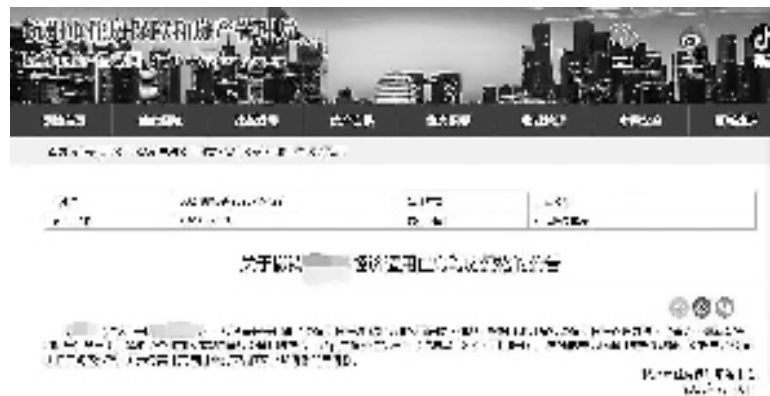
由于最近20年来杭州房价涨幅较大,按照这个补差价处理方式,补差价款普遍在100万元以上,最高的甚至接近200万元。

经适用房暂停受理申请 多种保障形式登场

杭州的经济适用房在完成阶段性使命之后,从2016年起暂停受理申请,随之而起的是公租房、保障性租赁住房等全新的保障类型。

最近十年,杭州通过公租房(廉租房)已累计保障35万余户家庭,成为解决中低收入无房家庭居住问题的主要形式。目前房产登记、婚姻登记、税务等相关部门大数据已实现联网,这就给资料审核带来了极大便利,也进一步封堵了弄虚作假的空间。比如,虚假的房产证明或者户籍证明,如今已不可能蒙混过关。

此外,随着新技术新手段的使用,公租房的管理也越来越规范。如今杭州的公租房使用了门禁系统,加强了智能化管理,这就打消了极少数人申请公租房用于转租牟利的念头,真正将保障房用于最需要的人群。



老蒋侃房

楼市新风向已定 杭州还有哪些牌可打?

“适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求”,这是7月24日召开的中央政治局会议对楼市政策的最新定调。

事实上,自去年5·17新政以来,杭州楼市调控政策就已经结束上一轮紧缩周期,踏上了逐步宽松的新阶段。比如,逐步降低外围区域的购房门槛,降低二套房首付比例。

不过,相比国内其他城市,除了少数一线城市外,杭州目前的限购政策仍然较为严格。所以从另一个角度而言,这意味着杭州楼市的政策工具箱备货还很充足,可以打的牌还有很多。

限购方面,目前富阳、钱塘、临平三个区全域以及萧山、余杭两区的部分区域已实施差异化购房政策,非本地户籍的购房门槛已降至1个月社保。即便不考虑全面取消限购,杭州也有相当大的政策优化空间,比如将四个中心城区的部分街道也纳入差异化购房政策的范围,又或者允许杭州人在富阳等地新增1套购房指标。

此外,还可以考虑取消新落户家庭购买第二套住房的年限要求,或者允许非本地户籍家庭居住及工作时间达到一定年限(比如满10年)之后,可以像本地户籍家庭一样购买第二套房。毕竟,人家都在杭州工作和生活10年之久了,让他和本地家庭一样拥有2张房票也完全合情合理。这些举措,可以在短期内增加市场上的房票,将对稳定市场起到立竿见影的作用。

在增加房票方面,还可以考虑优待二孩家庭,允许新增1套购房指标。去年的5·17新政眷顾过三孩家庭,允许增加1套购房指标,也就是总计可购买3套。不过鉴于三孩家庭的比例微乎其微,受惠的杭州家庭总量也就极少数,市场影响几乎为零。如果将这一政策扩大到二孩家庭,受惠的人群比较广,显然会刺激一波需求。

房贷方面,最近两年利率持续下行,已经创下历史新低。杭州的首付比例政策,也在去年11月经历了较大调整,二套房首付比例由6成降至4成,在杭州名下无房且已结清原有房贷再买房可按首套3成首付。不过,首付比例还有进一步下探的空间,杭州历史上曾出现过2成和2.5成的首付比例(商贷)。

税费方面,最直接的是二手房增值税。目前杭州二手房转让名下唯一住房,满2年方可减免增值税(5.3%);如果不是名下唯一住房,满5年方可减免。相比其他城市,杭州的这一政策明显趋紧,接下来可以考虑所有二手房转让只要满2年就可减免增值税,以此来激活成交低迷的二手房市场。

总之,杭州接下来可以打的牌还有很多,这就意味着杭州楼市相比其他城市反弹动力更足,市场安全边际也更高。当然,杭州不可能一下子打光手中的牌,接下来大概率会是循序渐进,不可能一下子就使出王炸。

蒋敏华

