

房地产法律热点问题

北京市自住型商品住房销售新规

随着房地产市场调控政策的更新，北京市推出了“自住型商品住房”相关政策。北京市人民政府办公厅于2013年3月13日发布《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号），该通知规定通过“限房价、竞地价”等方式增加自住型、改善型住房的土地供应。其后，北京市住房和城乡建设委员会等五部门于2013年10月22日发布了《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》（京建发〔2013〕510号），该意见在自住型商品住房的土地供应、套型面积和价格、销售对象等方面作出了进一步细化规定。

相对普通商品住房，自住型商品房住房存在以下特点：

- （1）在土地供应上，自住型商品住房用地可以采取集中建设或者配建等多种形式，由房地产开发企业通过“限房价、竞地价”等出让方式公开竞得，并在出让合同中明确住房套型建筑面积、销售均价等要求。
- （2）在套型面积上，以90平方米以下为主，最大套型建筑面积不得超过140平方米；在销售均价上，原则上按照比同地段、同品质的商品住房价格低30%左右的水平确定。

- （3）在销售对象上，按照限购政策规定在北京市具有购房资格的家庭，可以购买自住型商品住房，同时还设定了优先购买家庭的条件；
- （4）在转让限制上，自住型商品住房购房人取得房屋所有权证后，原则上5年内不得转让；5年以后转让的，应当按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的30%交纳土地收益等价款。

截至目前，北京已有三个自住型商品住房项目开始购房申请及审核工作。为进一步明确自住型商品住房销售的具体操作程序，北京市住房和城乡建设委员会于2014年2月8日发布了《北京市自住型商品住房销售管理暂行规定》（以下简称“《暂行规定》”）。

一、 预售前须履行公示程序

《暂行办法》规定，房地产开发企业在申请办理自住型商品住房预售许可或者现房销售备案手续前，应在市住房城乡建设委官方网站及销售现场进行公示自住型商品住房项目名称、企业名称、项目位置、套数、户型面积、销售均价等信息，且公示期不少于15天。

《暂行办法》的该等规定一方面有助于社会公众及时了解自住型商品房项目的详细信息，另一方面也有助于监督房地产开发企业是否遵守土地出让合

同等文件中确定的自住型商品房建设相关指标。

二、 引入摇号程序

《暂行办法》规定采用摇号方式来确定选房顺序。在自住型商品住房项目办理预售许可或现房销售备案手续后，根据《暂行办法》规定，房地产开发企业应使用全市统一的摇号软件组织公开摇号，确定购房家庭的选房顺序。

在组织公开摇号时，应遵守如下规定：

- (1) 只有通过购房资格审核的申请家庭，方可参加摇号；
- (2) 优先家庭选房后，其他申请家庭继续依次选房；
- (3) 摇号家庭放弃选房的，或者已完成选房的家庭放弃购房的，由未选房的申请家庭按照摇号顺序依次递补选房。未按照选房公告要求参加选房的，视为放弃购买该项目。
- (4) 摇号、选房过程应当由公证机关全程公证，接受所在区、县住房城乡建设主管部门监督，并可以邀请社会公众现场监督。

三、 限购政策的适用

《暂行规定》规定，每个申请家庭只能购买一套自住型商品住房。同时，对于申请材料及资格审核时应适用《关于落实本市住房限购政策有关问题的通知》（京建发[2011]65号）、《关于落实我市住房限购政策做好房屋登记有关问题的通知》（京建发[2011]140号）的相关规定。如果申请家庭不满足上述有关限购政策的要求，将无法完成自住型商品住房的申购。

四、 简评

在北京市住宅体系“低端有保障，中端有支持，高端有市场”的总体思路下，自住型商品住房政策

的实施将使中端需求保障的缺失得到有效弥补，有助于解决日益凸显的“夹心层”购房问题。

作为自住型商品房政策落地的重要一环，《暂行规定》在一定程度上明确了自住型商品房销售环节的具体操作方式，同时也设置了公开摇号、公证监督等程序来增加销售过程的公正性。但由于自住型商品房政策本身的局限性，自住型商品住房在销售环节会存在如下需要改进之处：

第一，由于自住型商品房限定了房屋销售价格，开发企业在销售自住型商品房时利润将会被极大地挤压，甚至没有利润，进而会将该部分房屋的成本/利润与普通商品房的成本/利润综合考虑，可能会进一步推高普通商品房价格。目前多块自住型商品房地块大都是按照分配80%面积开发自住型商品房或限价商品房、20%面积开发普通商品房的方式进行开发，是否会导致普通商品房定价高企将会随着项目销售进一步明朗。

第二，由于自住型商品住房的价格较比同地段、同品质的商品住房价格低30%左右，因此预计参与认购的申请家庭会很多，而申请家庭需要经过房地产开发企业及政府主管部门对其购房资格的严格审核，这对于北京的购房资格审核系统将是一个考验。在选房阶段，由于优先销售对象的设置，加之摇号确定的选房先后顺序，如果劣后选择的申请家庭没有能够承受的合适房源的，那么其只能放弃购买，对其而言，自住型商品住房的保障将无法得到体现。

最后，自住型商品房住房政策能否持续实施，《暂行规定》中的相关程序能否落到实处，均有待市场及实践的进一步检验。

李立山 顾问 电话：8610 8519 2428 邮箱地址：lilsh@junhe.com

罗永强 律师 电话：8610 8519 2184 邮箱地址：luoyq@junhe.com