

我市再出房产新政 为何出台?有啥亮点?怎么实施?

详解《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》

8月28日,市政府办印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》(株政办函[2020]33号)(以下简称《若干政策》),进一步激活我市房地产市场主体活力,实现房地产市场平稳健康发展。

为什么在此时出台《若干政策》?如何执行?亮点在哪里?如何理解?近日,本报记者就此采访了市住建局相关业务负责人。

一、外界传言《若干政策》是突发,请问其出台背景?

答:不是突发。其一,政策都是按计划稳步推进的。该政策三个月前就已酝酿,与2019年11月28日市政府办印发的《关于进一步推进房地产领域“温暖企业”行动若干政策》、2020年2月28日市政府办印发的《关于应对新冠肺炎疫情促进房地产业稳定发展的政策措施》(株政办函[2020]6号)是一脉相承的。其二,中央有要求。2019年四季度,党中央、国务院提出,城市政府要根据当地经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房供求关系等因素,按照稳地价、稳房价、稳预期的要求,制定“一城一策”工作方案。《若干政策》就是“一城一策”的落地。其三,稳企稳市场的需要。今年上半年,中央多次提出,要牢固树立以人民为中心的发展思想,扎实推进民生工程,出台更多援企、减负、稳岗、扩就业的支持性措施。基于这三点,为在我市营造良好的住房消费氛围,促投资促开工促销售稳房价稳地价稳预期,市政府在株政办函[2020]6号执行截止期末(2020年5月31日)就已着手起草该政策。

二、对房地产开发企业有什么利好?

答:一是优先“熟地”“净地”供应,加快优质教育、医疗资源配置,集中处置配套设施不到位问题,进一步优化了我市房地产市场稳定健康发展环境,减少开发和交付过程中的纠纷隐患。二是降低开发企业土地资金使用成本。主要是延续了以前政策中“土地竞买保证金按出让起始价的30%设置”“自签订出让合同之日起30日内缴纳不低于成交总价款的50%的土地出让金”措施。三是容缺办理相关审批手续,促开发促投资促循环。

三、如何实施对存量住房交易给予契税补贴?

政策原文:自本措施施行之日起,在株洲市天元区、芦淞区、石峰区、荷塘区、云龙示范区购买存量住房(二手房,下同),签订了网签合同,且在网签合同签订之日起3个月内全部缴纳完契税的,由市财政按其所缴纳契税额的50%对购房人予以补贴。

答:1.享受补贴的房屋类型:存量住房,即我们所说的二手房,政策不涵盖新建商品房、二手非住宅。

2.享受补贴的房屋区域:天元区、芦淞区、石峰区、荷塘区、云龙示范区,不涵盖渌口区、醴陵市、茶陵县、攸县、炎陵县。

3.享受补贴的条件:一是在市住建局“智慧房产”信息系统中进行网签。通过中介公司成交的,中介公司提供网签服务;需要二手房交易资金监管的,银行提供网签服务;买卖双方自行成交且无需资金监管的,可以到已加入市房地产中介行业协会的中介门店(下同)进行免费网签,有关银行网点和中介公司门店的地址及联系方式近期会在市住建局官网公布。二是网签之日起3个月内全部缴纳完契税。三是在2020年8月28日至2021年3月28日期间购买二手房且进行了网签。举例,某人在执行期截止日2021年3月28日网签购买了一套二手房,他应该在2021年6月28日前缴纳完契税,才能享受所缴纳契税税额50%的补贴。

4.申请契税补贴途径:通过中介公司网签成交的,中介公司代为申请;在银行网签或自行成交在中介公司门店网签的,请到市民中心二楼E区26号窗口领取申请表填报并提交资料。咨询电话:28686915、28230018(窗口)。

四、住房公积金贷款有什么变化?

政策原文:符合个人住房公积金贷款条件的购房人,在购买存量住房申请公积金贷款时不受该存量住房公积金已贷款次数的限制,该套住房公积金第3次(含)以上贷款的,期限不得低于5年且不得提前结清。个人住房公积金贷款对象房屋取得商品房预售许可证的,株洲市市区房屋形象进度达到1/5、县(市)房屋形象进度达到1/2的,预抵押到位后,即可发放个人住房公积金贷款。个人住房公积金贷款资金严格按照《株洲

市商品房预售资金监管办法》的规定实施监管,确保资金用于项目建设。

答:此条说明公积金贷款限制条件有所放松,就存量住房而言,意味着所有存量住房都可以进行公积金贷款,解决了之前一套存量住房只能贷款两次的限制,但有两个前提,一是购房人符合公积金贷款条件,二是贷款期限不得低于5年且不得提前结清。就新建商品住房而言,放款的形象进度有所下降。

五、如何实施人才购房补贴?

政策原文:对在株洲市区(暂不含渌口区)机关事业单位、群团组织等用人单位正式工作的,在产业企业及科研院所等用人单位工作满1年以上并签订劳动合同3年以上的,全日制大专以上学历,首次在市区购买新建商品住房,签订网签合同并缴纳契税的,不受年龄和毕业年限等限制,均可参照株洲市人才购房补贴政策的规定,对全日制博士(含E类高层次人才)中的博士和“双一流”高校硕士,全日制硕士和“双一流”高校本科,全日制本科和大专学历人才,一次性分别给予5万元、3万元、2万元的购房补贴。由用人单位统一申报,每季度最后一个月集中受理,按季度组织联合审核,分期分批发放补贴。

答:1.此条是《若干政策》的亮点。

六、如何实施地下车位办理不动产登记?以前购买的地下车位可以补办不动产登记吗?

政策原文:推进地下车位纳入商品房销售网签管理,并办理不动产登记,具体操作办法由自然资源规划局商市财政局、市住房城乡建设局制定。加大车辆违法违停整治力度,进一步从规范路侧停车秩序和收费管理。加强小区物业管理,规范停车行为,鼓励开发企业加大地下车位去库

存力度。

答:1.实施地下车位办理不动产登记,一是为了更好地维护购房人合法权益,二是规范停车行为,在一定程度上缓解停车难、停车乱等问题。

2.以前的地下停车位都没有进行网签,更没有办理不动产登记。目前,因地地下停车位网签和不动产登记的基础工作正在搭建中,所以《若干政策》出台初期成交的地下停车位暂时不能网签和进行不动产登记,一旦基础工作完成,可以补办网签和不动产登记,以往成交的地下车位均可以补办不动产登记。咨询电话:28686952。

(记者 周嵩 通讯员 李艳艳)



A 这些情形,你可以勇敢出手

根据我国刑法规定,正当防卫的前提是存在不法侵害。

陌生人闯入住宅怎么办?公交车上制止乘客抢夺方向盘算不算正当防卫?……对于如何具体理解“不法侵害”,此次出台的意见进行了明确——

既包括侵犯生命、健康权利的行为,也包括侵犯人身自由、公私财产等权利的行为。

既包括犯罪行为,也包括违法行为。

对于非法限制他人人身自由、非法侵入他人住宅等不法侵害,可以实行防卫。

对于正在进行的拉拽方向盘、殴打司机等妨害安全驾驶、危害公共安全的违法犯罪行为,可以实行防卫。

……
追小偷致人受伤反被起诉?打人者停手后就不能还击了?实践中关于正当防卫“时间”的争议,同样让公众充满疑惑。意见对此给出了答案:

——正当防卫必须是针对正在进行的不法侵害。

——对于不法侵害虽然暂时中断或者被暂时制止,但不法侵害人仍有继续实施侵害的现实可能性的,应当认定为不法侵害仍在进行。

——在财产犯罪中,不法侵害人虽已取得财物,但通过追赶、阻击等措施能够追回财物的,可以视为不法侵害仍在进行。

……
意见同时规定,对于不法侵害是否已经开始或者结束,应当立足防卫人在防卫时所处情境,按照社会公众的一般认知,依法作出合乎情理的判断,不能苛求防卫人。

“要把防卫人当普通人,不能强人所难。”最高法研究室主任姜启波说,“必须坚持一般人的立场作事中判断,即还原到防卫人所处的具体情境,设身处地思考,坚持综合判断原则,不能对防卫人过于严苛,更不能做事后诸葛亮。”

正当防卫认定新规来了! 明确提出要切实防止 “谁能闹谁有理”“谁死伤谁有理”的错误做法

B 准确认定“防卫过当”和“特殊防卫”

刑法规定,正当防卫明显超过必要限度造成重大损害的,应当负刑事责任,但是应当减轻或者免除处罚。

在曾引发各界高度关注的“于欢案”中,法院二审认定于欢制止正在进行的不法侵害,其行为具有防卫性质且防卫过当,以故意伤害罪改判于欢有期徒刑五年。

对于防卫过当,此次出台的意见明确,认定防卫过当应当同时具备“明显超过必要限度”和“造成重大损害”两个条件,缺一不可;判断是否“明显超过必要限度”,要立足防卫人防卫时所处情境,结合社会公众的一般认知作出判断。

意见同时要求,防止将滥用防卫权的行为认定为防卫行为。

“凡事皆有度,过犹不及。要切实防止从一个极端走向另一个极端,把防卫过当认定为正当防卫,甚至把不具有防卫因素的故意犯罪认定为正当防卫或者防卫过当。”姜启波说。

对于“特殊防卫”,意见规定,在实施不法侵害过程中存在杀人、抢劫、强奸、绑架等严重危及人身安全的暴力犯罪行为的,如以暴力手段抢劫枪支、弹药、爆炸物或者以绑架手段拐卖妇女、儿童的,可以实行特殊防卫。

根据刑法,实施特殊防卫,造成不法侵害人伤亡的,不属于防卫过当,不负刑事责任。

“这些犯罪”严重威胁人身安全,被受害人面临正在进行的暴力侵害,很难辨别受害人的目的和侵害程度,也很难掌握防卫行为的强度。”最高检法律政策研究室副主任劳东燕说,“如果规定得太严,就会束缚被侵害人的手脚,妨碍其与犯罪作斗争的勇气,不利于公民运用法律武器保护自身合法权益。”

C 查明前因后果,分清是非曲直

“涉正当防卫案件引发社会各界广泛关注和热烈讨论,这反映出新时代人民群众对社会公平正义、个人权利、安全等有了新的认识和更高期待。”姜启波说,“同时也暴露出,对正当防卫制度的适用,在司法理念上要进一步提升,在具体规则上要进一步明确。”

司法实践中,部分办案人员受到“人死为大”的观念影响,脱离防卫场景进行事后评判,导致案件处理不当。

此次出台的意见对此明确提出,要切实防止“谁能闹谁有理”“谁死伤谁有理”的错误做法。要充分考虑到防卫人面临不法侵害时的紧迫状态和紧张心理,防止在事后以正常情况下冷静理性、客观精确的标准去评判防卫人。

“要注重查明前因后果,分清是非曲直。”意见强调,确保案件处理于法有据、于理应当、于情相容,符合人民群众的公平正义观念,实现法律效果与社会效果的有机统一。

值得注意的是,意见对于司法机关涉正当防卫案件处理的相关工作提出了具体要求,包括做好侦查取证工作,全面收集各类证据材料,全面审查事实证据等。

“加强对涉及防卫情节警情的审核把关,依法认定防卫情节的性质。对于符合正当防卫条件的,公安机关应当依法认定为正当防卫。已经立案的,及时撤销案件。”公安部法制局二级巡视员曾斌说,对案件定性处理,适用法律争议较大的案件,公安机关将与检察机关及时沟通协调,主动听取检察机关意见建议。

延伸阅读 《指导意见》释放了什么信号?

姜启波在发布会上提到,切实矫正“谁能闹谁有理”“谁死伤谁有理”的错误倾向,坚决捍卫“法不能向不法让步”的法治精神。

记者观察到,长期以来,一些案件存在“人死为大”“谁能闹谁有理”“谁受伤谁有理”等导向干扰执法者判断的情况,而发布会上传递明确传递出涉及正当防卫,公正的裁判应向“和稀泥”说不的信号!姜启波提到,正当防卫与相互斗殴都可能造成

对方的损害,在外观上具有相似性,容易混淆。实践中,个别案件存在“和稀泥”“各打五十大板”的现象,只要造成对方轻伤以上后果的就各自按罪处理,模糊了“正”与“不正”之间的界限,应当加以纠正。《指导意见》第九条要求坚持主客观相统一原则,进行综合判断,准确把握行为人的主观意图和行为性质,准确认定相关行为究竟是正当防卫还是相互斗殴。

此外,“充分考虑防卫人面临不法侵害时的紧迫状态和紧张心理”,传递出什么信号?这意味着,要求执法者旗帜鲜明厘清是非,让违法者自负其责。

《指导意见》的公布施行,对于准确理解和适用正当防卫的法律规定,正确处理正当防卫案件,依法维护公民的正当防卫权利,鼓励见义勇为,弘扬社会正气,具有重要意义。

(综合新华社报道)