



市住房局打好住房保障和房产管理“组合拳”

□方兆富 葛堂华

实现群众的安居梦,这是中国梦的题中应有之义。为妥善解决群众住房问题,近年来,市住房保障和房产管理局按照市委、市政府的决策部署,围绕“两聚一高”,加快产业强市,围绕提升群众住有所居、住有宜居、住有安居水平,着力打好住房保障和房产管理系列“组合拳”。

完善住房保障体系 保障房托起安居梦

住房保障,是最基本的民生问题,翻开我市保障性住房建设的宏伟画卷,一个个项目铺排特色凸显,覆盖范围更广,也让更多的民众受益。

在供给侧结构性改革大背景下,实现“住有所居”的全面小康梦想,必须建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系,构建乐居、康居、安居、廉居的住房制度体系。近年来,市住房局多元普惠,倾力打造民生港城的幸福蓝图。以2016年为例,全市基本建成公租房1500套,其中市区1026套;市区有2300多户中低收入家庭通过公租房、廉租房、共有产权房、租赁补贴等方式实现了住有所居,其中新增发放租赁补贴297户;茗怡花园廉租房、经济适用房及配套工程共约4.5万㎡的续建工程全部竣工;全面推进共有产权房保障房工作,开展的《共有产权房制度创新研究》被列入住建部科技项目。市区茗昇花园项目荣获江苏省建筑业最高奖“扬子杯”奖,茗泰花园项目被评为江苏省公共租赁住房示范项目,充分体现保障房建设和管理并重的发展理念。

着力提高保障性住房分配效率,公租房分配进度快于全省总体进度。据省住建厅通报,截至今年4月底,我市2013年底前政府投资公租房分配率为83.76%,高出全省平均水平4.21个百分点,全省排名第四。下一步,市住房局将按照省政府与我市签订的《2017年住房保障工作目标责任书》要求,督促各县区加大工作力度,进一步做好公租房在内的各类保障房分配工作。

此外,从更好地服务困难群体角度出发,市住房局对市区保障房申报方式进行了调整,将以前的定期组织报名调整为常年受理、定期审核,确保了更多符合条件群体申报和享受住房保障的权力。

“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”作为立足于解决城市困难群体住房困难的“民心工程”,保障性住房便凝结着这样的承载与向往,成为港城一道令人瞩目的民生风景。

实施老旧小区改造 提升生活环境品质

对于一个怀旧的人来说,老房子里承载着太多的情感和记忆。在港城,有相当比例的上世纪八九十年代建造的老小区。上下楼困难、停车位不足、绿化稀疏、活动空间少,这些先天不足,难以满足居民对住房品质的追求。

如今,这些老小区如今的“颜值”提升了很多。2016年老旧小区改造是近年来力度最大的一年,全年投入改造资金5559.14万元,完成92个老旧小区改造任务,涉及小区总建筑面积342.1万㎡,惠及群众2.9万户。

同时,2016年全市整治危旧房屋15.16万平方米,完成目标任务的106.8%,其中通过大修、小修治理危旧直管公房4.26万平方米,完成年度计划的106.5%。今年市住房局还按照住建部出台的标准,牵头在全市开展了危旧房排查工作,为今后危旧房治理工作打下基础。

从今年开始,市住房局紧紧围绕全市“三改一拆两清”行动部署,以改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位、打造宜居港城为目标,计划用3年时间对建设时间长(主要指2001年以前建成的老旧居住小区)、设计标准低、配套设施不全、设备过时老化、环境脏乱差、无物管或管理不善的老旧小区进行第二轮综合整治改造,采取市、县区联动和以改促管、建管并举的方式,通过改造实现基础设施较为完善,配套基本齐全,小区管理相对规范,环境美化亮化、群众比较满意的目标。

按照老旧小区改造三年行动方案,今年,市住房局将推进老旧小区第二轮改造工作,计划改造60个老旧小区。与此同时,全市计划治理改造城镇危旧房8.5万平方米,维修治理直管公房1.5万平方米。

加强房地产市场调控 健全健康发展长效机制

近年来,我市房地产市场发展态势较为平稳,但也面临着多重压力。这就要求房地产规划、管理和配套政策必须立足长远,朝着更加科学、更加细致、更加可持续的方向谋划。

2016年以来,针对如何促进房地产市场健康发展,市住房局科学研判房地产市场运行情况,因地制宜加强分类指导,加快推进房地产业供给侧结构性改革。严格房地产交易网上备案制度,对房地产开发企业根据诚信度高实施差别化管理,根据房地产区域销售情况合理把控预售审批节奏,积极去库存。截至今年4月底,全市、市区商品房住宅库存去化周期分别为8.4个月、7.9个月,比2015年末分别减少11.3个月和10.1个月。

坚持去库存和稳房价一起抓,出台一系列措施,加强住房市场监管和整顿,规范开发、销售、中介等行为。包括强化商品房预售许可审批、预售方案、预售行为及预售资金的监管,狠抓房地产估价、经纪等中介机构备案管理,与

物价部门联合开展商品房价格巡查等。近期对市区个别捂盘惜售、房价上涨较快的楼盘进行了严肃查处,共约谈开发企业6家,下发整改通知书10余份。

在坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位的同时,市住房局加快研究和建立符合我市情况、适应市场规律的房地产基础性制度和长效机制。

具体举措如下:从供给和需求两端入手,科学调控土地供应和商品房预售规模、结构和节奏,加快住宅和非住宅去库存,努力将商品房去化周期控制在合理区间。完善城市基础设施和公共资源的公平均衡配套,加大棚改货币化安置力度,扩大公租房保障范围。大力发展二手房和住房租赁市场,健全购租并举的住房制度,满足市场多层次住房需求。整合房地产开发、建设、交易等行业职能,建立健全政府主导、多部门协作的房地产市场监管长效机制,建立和完善房地产市场“双随机抽查”商品住房价格备案、公示、巡查制度,对商品房热销板块尝试“限地价、限房价、竞配建”等土地供应方式,有效防范房价过快增长,保持房地产市场稳定。

此外,按照住建部要求,今年市住房局还将会同相关部门成立联合工作组,对全市房地产中介开展集中专项整治活动,推进中介市场的综合治理、长效管理,促进我市房地产中介行业规范有序发展。

多措并举强化物业管理 营造文明和谐的居住氛围

随着生活水平提升,人们对居住的要求已经从只求住得下转变为住得好,不仅希望生活环境优美,配套设施便利,而且对小区物业管理提出了更高要求。

近年来,市住房局在物业管理方面做了大量工作,特别是2016年交出了一份满意的成绩单。全市物业服务企业总数发展到320家,有5个项目被评为2016年度江苏省物业管理示范项目,国家示范、省优、市优物管项目累计达到100多个。积极开展国家卫生城市创建工作,投入资金2100余万元,全力推动市区246个物管小区顺利通过创卫国家暗访和技术评估。积极开展了“最美小区”、“最美物业人”评选活动,受到社会各界和广大业主的广泛关注,取得了良好效果。市住房局在2016年度全市经济社会发展目标考核中荣获“特殊贡献奖”。

今年,市住房局将按照打造法制物业、阳光物业、诚信物业、和谐物业、智慧物业、绿色物业“六大物业”的总体思路,着重从建立健全物业管理体制机制、完善政策法规体系、建立和完善各项监管制度、完善退出机制等方面推进物业行业发展:

一是做好物业管理权限下放指导监督工作。本着责权统一、重心下移的原则,将前期物

业招投标、物业服务质量保证金归集使用管理权、物业管理投诉受理及处理权等七项物业管理权限下放到区级物业管理主管部门,强化属地管理,建立健全“指导监督在市级、主体责任在县区、具体负责在街道、矛盾化解在社区”的物业管理运行机制。

二是推进实现各政府职能部门综合治理。按照《江苏省物业管理条例》的要求,推动规划、城乡建设、城管、环保、工商、物价、公安、特种设备安全监管、人防、卫生等相关职能部门执法进小区,按各自职责及时查处小区内各类违法违规行。

三是加强物业法规制度建设。争取以市政府名义出台《连云港市住宅物业管理办法》,同时出台《连云港市物业服务考评实施细则》等一系列规范性文件,贯彻落实《连云港市既有住宅加装电梯指导意见》。

四是加强物业企业诚信体系建设。根据企业服务质量开展诚信考评,探索建立物业服务第三方评估制度,小区业委会等主体可委托第三方对小区物业服务质量和小区业主满意度进行评估和测评,评估结果可作为表决确定相关公共事项的依据。

五是完善退出机制。建立应急物业服务企业备选库,对出现突然退出或原企业退出后新企业尚未进驻等情况的小区,在应急服务企业备选库中抽取一家企业为小区提供应急服务,维护小区管理平稳过渡。

六是推进智慧物业和绿色物业建设。大力推广“物业管理+互联网”,积极实施智慧物业二期工程,实现行业监管、物业服务、业主自治等网络运行。同时,积极引导物业服务企业向绿色物业管理发展模式转变,推动小区可再生能源、资源的循环利用率,增强业主环保意识,在全市打造一批标准化、智能化、现代化的绿色生态示范住宅小区,促进宜居港城、低碳港城建设。

深化“放管服”改革 提供房产交易高效服务

营造高效便捷的办事环境,一直是市住房局孜孜以求的目标。市区实施不动产统一登记一年多来,市住房局主动与国土、税务部门对接沟通,加强业务磨合,积极推进落实房屋交易登记便民措施。

增加服务网点,开展联合办公试点。针对近期市区房地产市场火爆、二手房成交量激增,而交易服务大厅场所狭小、服务窗口有限、群众办事“两头跑”的情况,该局再出便民新举措,增设不动产登记青年路分中心,设立房屋交易与不动产登记联合办公窗口,不动产登记工作驶入“快车道”。

实施“联窗联柜”办公模式,有效分流交易业务。住房与国土两部门同窗办公,同时受理二手房交易业务,办事群众只需一次提交材

料,一次受理办结。青年路分中心完善了大厅布局,增加了交易网签、资金托管、交易受理窗口,大大缩短了群众排队等候时间,有效分流东部交易登记大厅业务量,缓解“排号难”问题。

优化办事流程,提高办事效率。将房屋交易备案由原来的二审制改为一审制;办事流程从原来的4项简化为3项,其中,配图环节实现一个窗口联合配图;面签环节实现交易、登记联合面签。目前,在市住房局分中心已实现房屋交易办理时限2个工作日目标。

下一步,市住房局将在联合办公成功试点的基础上,将目前二手房买卖业务逐步推广到其他交易登记业务;其次,实施房地产抵押合同网上签约,将抵押备案办理时限由目前2个工作日缩短为即收即办;并积极推进存量房交易管理信息平台建设,规范交易行为,为办事群众带来更加高效便捷的办事体验。

二手房交易资金托管一站式服务 “银货两讫”解决双方“信任危机”

以往,二手房交易中房款缺乏第三方监管,经常引起不必要的纠纷。

为了有效地规避二手房交易中的风险,市住房局于2014年成立连云港二手房交易“一站式”政府服务平台。3年来,市住房局云城担保公司联合多方先后推出多项惠民产品,旨在为市民提供无偿、安全、方便的资金监管服务。通过资金监管,买方购房款存入指定银行的交易结算资金专用账户后,房屋产权才会转移,保证卖房者能拿到全部房款,买方在房款付清后也可及时得到房产的所有权,实现了房产交易的“一手交钱,一手交货”,避免了以往在二手房交易中出现的因付款办证“时间差”导致纠纷的发生,真正做到了“银货两讫”,解决双方“信任危机”。

今年3月份,该平台再次与我市中介机构、金融机构进一步合作,推出“快易贷”产品。该产品可以为买卖双方带来三重优惠:交易更省钱,利率折扣更低,通过该平台购房人可以享受商业贷款优惠;交易更省时,该产品可以实现卖家过户后就可以领取全部房款,目前正常的商业贷款必须要办理抵押后银行才能发放贷款,由云城担保公司提供房产担保,贷款银行可以提前发放贷款;交易更安全,由于银行提前放款,卖家不用再担心房屋过户后出现的各种风险,房屋资金安全得到100%的保证。

此外,房屋资金安全鉴定、白蚁防治、物业维修资金管理、房产信息化建设等工作均有新的发展和突破,为群众实现“安居梦”提供了坚实支撑。

安居乐业,不仅是百姓的期盼,也是政府不断努力的目标。我们希望看到,一个个“安居梦”似涓涓细流更多地普惠千家万户,群众能有更多的获得感和幸福感。

市住房局心系企业

精准帮扶深入调研破解难题

本报讯(通讯员 孙浩翔)“双进双促”强市富民活动开展以来,市住房局认真按照市委、市政府统一安排,深入挂钩企业走访调研,解决企业难题,促进企业健康发展。

在实际走访帮扶企业赣榆金康医药公司过程中,市住房局对公司的生产经营状况、企业特色优势、生存环境、人才发展情况以及公司发展诉求方面进行了深入了解,同时根据前一阶段调查梳理出的问题,市住房局积极收集汇总相关意见、建议,建档立卡,寻求解决对策,

切实做好进企业促发展“一报告四清单”工作。

通过实地调研,市住房局了解到金康医药公司存在后续资金缺口大、专业人才招聘难、高端人才扶持政策缺乏以及公司房屋产权证尚未解决等问题。为化解这些难题,市住房局分门别类列出问题清单,制定一对一精准帮扶对策:针对企业存在后续资金难问题,市住房局积极协调金康医药公司寻找外部资金的同时将问题上报市“双进双促”领导小组;对金康医

药公司在发展过程中遇到的专业人才短缺和高端人才扶持政策缺乏的问题,市住房局积极作为,协调市人才中心与公司人力资源部对接,同时由局信息中心牵头参加2017年春季人才交流大会以及南京、西安、山东等线路的校园招聘招聘会,下半年信息中心还将会同金康医药公司一起参加沿海各高校专场招聘会;为彻底消除金康医药公司房屋产权证的后顾之忧,住房局结合单位职能,积极协调解决,目前手续正在办

理中。

下一步,市住房局将根据前期走访中遇到的问题以及制定的解决方案,结合自身职能,为挂钩的企业发展建设提供帮助,进一步加强与金康医药公司的对接交流,建立互动工作机制,共同想办法、出思路、解难题。对企业反映的较为棘手、不具备解决条件的现实问题,形成书面材料向市“双进双促”强市富民活动领导小组上报,积极做好跟踪工作,切实做到真帮扶、见实效。

我市全面推行房屋抵押合同网签备案制度

本报讯(通讯员 王玉振)近日,市房屋产权管理中心、市房产信息中心、市商品房预售资金监管中心三个单位联合举办房屋抵押合同网签备案培训会,在市区范围内正式推行房屋抵押合同网上签约备案制度,实现抵押业务系统窗口电子信息互联互通,实时传递,市区各商业银行参加培训。

根据住建部《房屋交易与产权管理工作导则》关于建立房屋抵押合同网签和抵押备案制度的要求,我市网签先行,在市区范围内正式推行房屋抵押合同网上签约备案制度,实现抵押业务系统窗口电子信息互联互通,实时传递,市区各商业银行参加培训。

该系统以互联互通共享业务信息为平台,采用统一的网签制式合同,将业务涉及部门所需要的重复

要件进行压缩合并,由开发企业作收件信息扫描录入,金融、住房等部门可直接调取利用,减少重复收取复印件等资料。同时,金融部门也可以直接查询当事人的房产抵押情况,部门间的信息壁垒被打破,让信息多跑路,群众少跑腿,整个办理流程也由原来的2个工作日缩短至即办件。同时,抵押业务流和信息流的线上封闭运行,有效地降低了贷款银行的金融风险,促进房地产市场健康平稳发展。

据悉,2017年6月10日前为新系统过渡期,对已经审批通过的贷款抵押合同备案手续按原流程受理。新申请的不设过渡期,均从网上办理,日期以申请日为准。6月11日起,市区(不含赣榆区)系统正式启用,所有商品房抵押备案业务均启用通过市商品房抵押合同网签备案系统申请、办理,一律使用统一的网签制式合同,不再使用手签抵押合同;各商业银行发放的按揭贷款信息均通过该系统直接反馈至资金监管部门。

市住房局开展“六一”儿童节慰问活动



本报讯(通讯员 范文澄 朱莉华)“六一”儿童节前夕,为了让困难家庭儿童也能够感受到来自社会的关爱,市住房系统

工会开展慰问“结对帮扶”特困家庭儿童活动,给他们送去了节日礼物、慰问金以及温馨的节日问候。

市商品房预售资金监管中心完善监管措施 实现商品房预售资金监管全覆盖

本报讯(通讯员 江颖颖)为了进一步加强我市市区商品房预售资金监管,切实维护购房人、施工单位、商业银行、开发企业的切身利益,促进房地产市场健康稳定发展,市商品房预售资金监管中心完善商品房预售资金监管措施,实现商品房预售资金监管全覆盖。

细化资金缴存对账管理,实现商品房预售资金缴交动态全掌控。在原重点核实按揭贷款缴存情况的基础上,细化了对首付款、按揭贷款、分期款、尾款缴交情况的检查工作。通过完善商品房预售对账制度,中心全面及时掌握商品房预售资金的缴交情况,堵住了部分

开发企业逃避资金监管的漏洞。加强资金催缴工作,实现预售资金应缴尽缴。通过建立商业银行、开发企业考核机制,强化对购房款的催缴工作,督促开发企业及时、足额将购房款缴存至监管账户;针对未及时缴存的购房款,中心通过加强与开发企业、商业银行、公积金管理中心、购房人的信息沟通,及时核实首付款、商业贷款、公积金贷款、分期款、尾款的未缴存原因以及落实缴款期限。对缴存不到位的开发企业及时采取停保、约谈、整改、停网等措施,确保商品房预售资金应缴尽缴,实现了商品房预售资金监管全覆盖。