

全国有6540万套空置房？ 专家：住房空置率 并无官方数据



近日，一则“全国有6540万套空置房”的消息在社交平台上传播，引起广泛讨论。该消息称国家电网公司在660个城市的调查显示，有高达6540万套住宅的电表连续6个月读数为零，按每套房三口人计算，可供近2亿人居住。

事实究竟如何？空置房是个什么概念？记者调查发现，上述网络热议的消息实则是一则2010年的旧闻，较早发布于一位财经评论员的博客上，而消息的内容则已被相关单位辟谣澄清。

全国有6540万套空置房？ 媒体已辟谣

人民网记者调查发现，上述“6540万套空置房”的消息所涉及的关键数据较早发布在一位财经评论员的博客上，发布时间可追溯到2010年3月14日。目前，该

财经评论员的博客账户处于关闭状态。

消息中提到的从全国各地供电公司调查的数据也被传为由国家电网发布。据《第一财经日报》当时报道，国家电网相关人士明确表示，从来没有发布过这样的数据，也没有对这样的数据进行过统计。

我国住房空置率处于什么水平？ 目前并无官方数据

中国宏观经济研究院研究员刘琳在接受人民网记者采访时表示：“目前我国并没有全面反映房屋空置率的数据统计，国家统计局目前公布的是新房未售出数据，这其实是企业库存的概念，和国际通行的空置率是不同的。”

按照国际上通行的定义，空置率是指某一时点空置房屋面积占房屋总面积的比率。一般来说，商品房空置率在

5%-10%之间为合理区，空置率在10%-20%之间为空置危险区，空置率在20%以上为商品房严重积压区。

刘琳认为，房屋空置率是反映存量房情况和分析房地产市场的一个非常重要的指标，如果要统计准确的房屋空置率数据，有待于全国住房普查或含有相应住房信息的人口普查。

值得注意的是，2020年，我国开始了第七次全国人口普查，目前北京市部分居民已经收到了社区居民委员会的通知。

担心房地产市场过热？ “房住不炒”下楼市趋向平稳

通常情况下，房地产市场过热会导致房屋空置率较高。而网络对这则旧闻的热议事实上在一定程度上反映了市场对房地产泡沫的担忧。但多位专家向人

民网表示，在当前“房住不炒”的调控基调下，“求稳”是主旋律，房地产行业也在迈向平稳健康发展。

梳理近年来房地产政策，“房住不炒”已成为行业对政策基调的共识。据统计，仅今年8月单月全国各地即出台各类房地产调控政策累计达32次，1-8月合计次数高达368次。而2019年1-8月，该数据亦达367次。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，一些市场机构发布的住房空置率数据存在一定程度的夸大，但空置房的存在也确实造成了资源浪费。住房空置率偏高的城市后续需要积极消化库存，可通过大力发展租赁市场、适当抑制土地供给等手段消化空置住房。他指出，随着调控政策的精准实施，房地产“红利时代”大势已去，我国楼市正逐步迈向健康平稳发展。
来源：人民网

行业简讯

天津规范公共租赁住房使用

天津市近日出台《天津市公共租赁住房管理办法》，对公共租赁住房使用加以规范。办法明确，房地产经纪机构不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

管理办法明确，公共租赁住房承租家庭违反租赁合同，有“将承租住房转租、转借，无正当理由连续闲置6个月以上的；擅自改变承租住房用途、结构和配套设施的；经催告，欠缴租金累计满6个月的；不再符合公共租赁住房承租条件的；法律、法规或者规章规定的其他情况”这些行为之一的，公共租赁住房经营单位有权依法单方解除租赁合同并收回住房；造成损失的，公共租赁住房经营单位有权要求承租家庭赔偿损失。

管理办法还规定，公共租赁住房经营单位应当建立住户、住房档案，并将住户入住情况登记造册，及时了解和掌握公共租赁住房使用情况，如发现违反规定使用公共租赁住房等情况，及时报告区住房建设委。

天津市明确，房地产中介服务机构不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违规申请或承租公共租赁住房的家庭，取得资格所在区住房建设委或承租项目经营单位应对其建立不良信用记录。有关不良信用记录纳入天津市住房保障管理信息系统和信用信息共享平台，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。
来源：新华社

不动产登记电子证照标准印发

日前，自然资源部办公厅印发修订后的《全国一体化在线政务服务平台电子证照不动产权证书》(C0203-2020)和《全国一体化在线政务服务平台电子证照不动产登记证明》(C0204-2020)(以下简称《标准》)，进一步推进和规范不动产登记电子证照建设，支撑“互联网+不动产登记”。

据悉，在国务院办公厅电子政务办公室的统筹指导下，自然资源部自然资源确权登记局会同部信息中心于去年11月编制了不动产登记电子证照相关标准。内部发布后，地方登记机构全面应用取得积极成效，对推动“互联网+不动产登记”发挥了重要的支撑作用。在此基础上，部自然资源确权登记局会同部信息中心修订并通过专家论证，形成了《标准》。
来源：自然资源部网站

置业指南

分手后，一起买的房子如何分割？

恋爱期间情侣共同出资买房越来越普遍，一旦分手，共置房屋的处理就成了一个大问题。

案情回顾

小高(男方)与小孙(女方)在恋爱期间共同购买一套房屋，小孙以自己的名义与售房人签订房屋买卖合同，后小孙(甲方)与小高(乙方)签订了《房屋购买首付款出资证明》，约定甲方和乙方以合出资首付和按揭贷款的方式购买涉案房屋，使用甲方在北京的首套房购房资格，并以甲方名义向银行贷款，而乙方作为该商品房购房首付款的主要出资人。房屋购买总价439万元，首付款(含中介费)210万元，银行按揭贷款242万元；首付款中，甲方出资40万元，乙方出资170万元；如甲乙双方在购房后结婚，则上述各自首付款为双方各自婚前财产。涉案房屋登记至小孙名下，共有情况为单独所有。没过多久，二人分手，小高向法院起诉请求判令小孙返还购房款169万元，并承担评估费、财产保全费。

法院审理期间，经鉴定涉案房屋市场价值为426.4万元。根据二人签署的《房屋购买首付款出资证明》，法院参照首付款出资比例，确定了双方涉案房屋的所占份额。由于此前该房屋实际处于共有状态，就小孙个人已还贷和利息部分，小高也应按照其所占房屋份额进行相应负担。最终判决小孙给付小高房屋折价款129万元。

法官说法

鉴于双方在《房屋购买首付款出资证明》中明确了首付款各自出资比例，但未明确双方负担贷款的出资比例，法院参照首付款出资比例确定双方各自负担贷款的比例及双方就涉案房屋所占份额的处理并无不当。

目前情侣共同出资购买房屋的情况越来越普遍，如果双方没能“修成正果”，那便会涉及双方共同购置房屋的归属问题。

一般而言，会分为以下两种情况：

一是双方共同出资购买房屋，产权登记在双方名下，在没有明确约定为共同共有的情况下，法院一般认定为按份共有，如双方没有签订协议约定份额，则一般按照双方出资比例分割；二是双方共同出资买房，产权登记在一方名下，因房屋为双方共同出资购置，因此即使产权登记在一方名下，在有证据证明双方存在合意买房的前提下，法院一般也会认定为双方共有。双方恋爱关系解除后，一方方可向另一方主张房屋折价款。

为了更好地维护自身权益，避免日后纠纷的发生，法官建议男女双方在恋爱期间进行购房等大额投资置业时，在协商一致的情况下首先签订协议，对双方出资比例及共同购置房屋的份额进行约定，在协议中尽量约定明晰，如首付款及按揭贷款是否均为共同出资、房屋具体份额比例等。另外，双方应妥善保管自身的付款凭证，如有一方为另一方付款的情况，因情侣之间金钱往来相对频繁，为避免混淆，一方可在向另一方转账时备注列明，如写明某某房屋首付款或房屋某期贷款等。(作者单位：北京市第一中级人民法院) 来源：《北京日报》

市场恢复正常 四季度反弹信号走弱 三季度房地产市场恢复节奏加快

三季度住宅市场整体恢复加快

近日，亿翰智库公布的全国受监测40城市商品住宅销售数据显示，9月份40城市商品住宅销售面积为2458.0万平方米，同比环比均实现上升，分别为12.4%和2.3%，成交量稳中有升。

亿翰智库方面分析指出，总的来看，9月份受监测城市住宅市场环比均实现正向增长，市场相比8月小幅回暖。结合行业政策，预计全年住宅市场表现整体相对平稳，难以出现较大幅度的波动，更多是市场的自我调整。

“金九银十”被认为是房企传统的业绩发力期，从2020年1-9月房企销售额业绩走势来看，各梯队房企的业绩冲击力度较大，不同梯队房企销售业绩均实现了不同程度的增长，其中，TOP50房企业绩门槛涨幅最大，达到15%。

值得注意的是，三季度重点城市商品住宅市场规模恢复节奏加快。中指研究院的统计数据显示，三季度全国百城商品住宅整体成交规模创下2017年以来季度最高水平，同比增长约10%，尤其是7-8月，在房企持续积极推盘带动下，叠加政策效果尚未明显显现，需求释放积极性维持高位，淡季效应被明显弱化，成交规模延续6月高位水平。

进入9月，一方面，需求经历前几月持续快速释放后逐步归于平稳；另一方面，楼市调控持续收紧进一步导致需求释放积极性走弱，据初步估算，9月50个重点城市商品住宅成交面积同比增幅大幅收窄至4%左右，绝对规模较6-8月有所回落。

在住宅价格方面，9月份全国百城新建住宅价格稳中有升，三季度累计涨幅较去年同期有所扩大。调查数据显示：9月份，百城新建住宅均价15643元/平方米，环比上涨0.24%，涨幅连续39个月在0.6%以内。

三季度全国房地产市场恢复节奏加快，重点城市商品住宅成交量和成交价格向平稳过渡。与此同时，由于行业调控政策不断出台，尤其是针对房地产企业“三道红线”资金监管政策不断落实，业内预计，四季度行业内部将加剧分化，以价换量现象将进一步增多。

今年7月以来房地产调控政策收紧态势明显，多地调控升级，购房者置业情绪更加理性，市场预期更加平稳。综合前三季度，百城新建住宅价格累计上涨2.46%，涨幅较去年同期收窄0.08个百分点，三季度累计上涨1.18%，较二季度和去年同期均小幅扩大。

针对三季度房地产市场整体形势，中指院方面分析指出，期内在房企积极推盘带动下，成交仍保持较好势头，市场淡季效应被明显弱化，重点城市商品住宅成交规模快速增长，新建住宅价格也平稳上行。与此同时，部分不稳定预期也在热点城市逐步累积。

调控政策收紧城市不断增加

9月份，先后有多个城市发布调控政策，从限购、限贷和限售等方面规范房地产市场，具体包括东莞、杭州、沈阳、常州和成都。综合来看，各城市调控政策普遍在以往出台政策的基础上作出适度调整，整体表现为因城施策，以稳为主，以防止市场出现较大波动；坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策基调。

事实上从7月份开始，杭州、宁波、深圳等城市先后收紧调控政策。各地政策有保有收，从不同方面稳定房地产市场预期。从调控内容上看，各地出台的政策在加强市场监管的同时，也明确了高层次人才及无房家庭优先购房等政策导向，更多地聚焦保障刚需群体的住房需求，抑制投资投机需求。

不过，与上半年宽松的货币环境、多地出台房地产扶持政策相比，三季度房

地产关于行业资金监管的调控政策有所转向。中央多次召开会议强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，并从多个方面部署调控举措。监管部门为限制房企融资设置“三道红线”，防范化解房地产金融风险，推动行业健康发展。

基于此，三季度房地产市场预期趋稳，新房、二手房价格整体稳中有升。尤其是9月以来，调控政策效果逐步显现，需求归于理性；金融强监管下，房企拿地更加谨慎，土地市场热度有所下降。亿翰方面分析指出，从近期频繁出台的政策来看，融资环境的普遍收紧也给房企融资带来了一定程度的压力。但大中房企凭借较高的偿债能力和信用评级能够在资本市场上获得较大力度的筹资流入；中小房企自身规模有限，若无国企背景，公司融资门槛大大提高，融资压力较大。

在业内看来，无论是外部环境的不确定性增加，还是内部疫情冲击，都未使房地产行业“房住不炒”的调控底线有任何动摇。从政策的出发点来看，资金监管从从紧的目的也是为了让房地产行业处于更可控范围之内和强管控之下。

四季度行业分化将进一步加剧

综合今年以来的市场形势，年初新冠肺炎疫情的暴发导致房企销售一度受阻。但截至9月末，房企销售情况已恢复至去年同期水平，多数房企已经出现了同比上升的趋势。

根据亿翰智库近日典型房企销售业

绩数据，前三季度典型房企销售层面展现出强大的韧性。TOP30房企中仅6家房企前三季度销售额出现同比下降，其余均较去年同期有所上升。

与此同时，随着疫情防控常态化，重点房企目标完成度仍日有待提升。截至2020年9月末，典型房企销售业绩目标完成率为70%。30家典型房企中，半数目标完成度仍未达70%。这意味着房企在四季度的业绩压力仍然不小。

针对四季度市场趋势，中指院方面分析预测，行业关于资金监管“三道红线”新规试点逐步落实，部分房企或将采取让价促销方式抢收回款，预计供应的改善或将继续支撑成交量维持一定规模，但考虑到中央及热点城市将继续坚持严格调控导向，且秋冬仍存局部疫情反复的可能，四季度重点城市商品住宅成交规模大概率在现有水平上保持相对稳定。

易居研究院研究员沈昕分析指出，下半年以来，从热点城市的调控政策到金融政策都在不断收紧，说明中央“房住不炒”的底线不会改变。预计在“三条红线”的压力下，四季度将会有更多房企加入促销行列，以价换量促进资金回笼。

今年，在行业增速放缓的背景下，叠加疫情影响，百强房企业绩表现也呈现差异化。当前市场环境，各梯队房企集中度延续了分化格局，规模房企竞争优势凸显，而中小规模房企销售仍面临较大的增长压力。

克而瑞地产研究中心指出，四季度，房企进入业绩冲刺季，市场供货加速提升，将带动成交增加。与此同时，行业整体去化仍承压的基本面未有明显改善，叠加“三条红线”新规试行，将倒逼房企加快提升运营管控效率。这也意味着，四季度房地产行业分化格局将加剧，推动集中度加快提升。
来源：《经济参考报》

权威发布

住房租赁条例(征求意见稿)⑤

(接上期)第三十六条 直辖市、设区的市级人民政府应当建立住房租赁指导价发布制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。

对于租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

第三十七条 直辖市、设区的市级人民政府房产管理部门应当建立住房租赁管理服务平台，提供机构备案、房源核验、面积管理、信息发布、网签备案、统计监测等服务，与公安、民政、自然资源、市场监督管理、税务、人力资源社会保障、审计、住房公积金等部门和单位建立信息互通共享机制，向社会提供安全、便捷、高效的服务。

第三十八条 住房租赁企业存在

支付房屋权利人租金高于收取承租人租金、收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期等高风险经营行为的，房产管理部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

第三十九条 直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。

第四十条 住房租赁企业、房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起30日内，向所在地房产管理部门办理机构备案。房产管理部门应当依法将住房租赁企业、房地产经纪机构备案信息向社会公开。

第四十一条 住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员发布房源信息，应当取得委托人书面同意，发布的信息应当真实、准确、有效，不得发布位置、面积等与实际不符，价格、用途等与委托事项不符，以及法律法规规定不能出租的住房信息。

第四十二条 房产管理部门应当会同有关部门采取随机抽取被检查的住房租赁企业和房地产经纪机构，随机