



海南立法开先河托起自贸港安居梦

□ 本报记者 邢东伟 翟小功

发展安居房是海南省在住房保障领域的重要实践创新,其出发点是为了解决海南自由贸易港快速发展形势下本地居民和引进人才的住房困难问题,增进全省住房保障领域民生福祉。

近日,海南省六届人大常委会第三十一次会议审议通过了《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》(以下简称《规定》),共17条,已于2022年1月1日起施行。《规定》填补了海南住房保障立法空白,并在全国各地共有产权房住房立法领域首开先河。

立法保障住房领域民生福祉

海南省委、省政府高度重视住房保障工作,把解决好本地居民和引进人才住房问题作为海南自由贸易港最重要的民生工程之一,积极探索推进住房保障领域改革创新。

2020年以来,海南在海口、三亚、儋州、五指山、定安、陵水6个市县组织开展安居型商品住房建设试点工作,实施基层教师和医务人员住房专项保障行动,收到良好社会效果。

2021年12月,海南省人大常委会采用“小切口”“短篇幅”立法方式制定了《规定》,以地方性法规形式固化安居房的共有产权性质和保障性住房属性,确立安居房建设和管理的基础性制度,为全省住房保障事业健康发展提供法治保障,持续增进全省住房保障领域民生福祉,增强本地居民和引进人才的获得感。

《规定》充分彰显海南自由贸易港深化改革开放,推进制度集成创新的勇气和魄力,充分展现了省委、省政府在解决住房保障这一民生突出问题上的决心和担当。填补了海南省住房保障立法方面的空白,解决了住房保障工作中缺乏法治支撑难题,为加快推动全省住房保障事业走上法治化轨道奠定基础。

《规定》完善了以安居房、保障性租赁住房、公租房为主体的海南自由贸易港特色住房保障体系,推动全省住房保障体系与国家住房保障工作顶层设计实现有效衔接。同时,突出了住房的居住基本属性,强化了住房保障民生、服务发展的基本功能,有利于缓解本地居民住房压力,健全人才引进配套政策,真正把安居房打造成为经济发展的“压舱石”,住房价格的“稳定器”,“招才引智”的“吸铁石”,确保海南自由贸易港改革和发展“红利”更

多更公平惠及人民群众。

明确安居房性质与保障对象

《规定》结合海南自由贸易港建设实际,明确了安居房的保障范围、支持政策和上市交易等基本制度,从立法上解除了本地居民和引进人才关于住房保障的后顾之忧。

在开展安居房建设试点工作阶段,海南省将安居房定义为具有政策保障性质的商品住房。在工作实践中,由于安居房的性质不够清晰,导致其配套政策和基本制度设计不够明晰,成为制约其长远发展的根本问题之一。

为此,《规定》对安居房的性质进行了界定。首先,明确将安居房纳入保障性住房统一管理,确立安居房作为海南住房领域普惠性公共服务产品的地位。其次,明确安居房是实行政府与购房人按份共有产权的共有产权房住房,可以适用国家关于共有产权房的相关支持政策。

为确保安居房保障资源的准确、合理、有序配置,《规定》明确本省户籍居民家庭和引进人才为基本保障对象。例如,在海南省城镇无住房和无购房记录,或者家庭人均住房建筑面积低于所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积。符合在海南连续两年缴纳城镇职工基本养老保险或者个人所得税,且每年在海南实际居住时间不少于183天等条件。

安居房建设是海南省未来一段时期的标志性民生工程之一,需要从顶层高度、全局角度作出整体性、系统性、制度性安排。《规定》明确规定,省政府负责全省安居房建设和管理的指导、督促和监督检查工作。市县住房保障主管部门负责组织实施本行政区域内安居房的建设和管理工作。省住建厅编制全省住房发展规划,市县住房保障部门编制本市县住房发展规划。

统筹谋划和有序推进安居房建设发展。

全流程规范安居房建设销售

安居房的项目建设选址、建设标准、户型结构、工程质量等问题是社会各界关注的重点问题之一,《规定》从各方面作出专门规定。

《规定》明确应当根据国土空间规划、城市功能定位和产业布局,优先安排在交通便利、生活和工作便利,配套设施完善的区域。建设标准上应当推行绿色建筑,装配式建筑和全装修建设方式,着力提升建设品质。

同时,明确安居房套型面积以一百平方米以下中小套型为主,要求安居房项目严格执行规划、建设基本程序和国家、海南省关于保障性住房建设的技术标准及强制性规定,落实建设、勘察等参建各方主体责任,确保工程质量安全。

当前,建设用地供需结构性矛盾是当前制约安居房发展的突出问题。《规定》提出,市县将安

安居房项目用地纳入土地利用年度计划,单列指标,优先安排,应保尽保。鼓励在符合规划的前提下城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。

安居房纳入保障性住房管理后,其建设运营将享受国家和本省关于保障性住房的相关优惠政策,企业开发建设安居房将获得更大力度的支持。《规定》提出,减免行政事业性收费和政府性基金,享受税收优惠政策。按照国家规定取得住房公积金贷款,金融机构开发性、政策性融资支持及贷款利率优惠。

安居房是海南创新提出的住房类型,是实现房价收入比控制在10以内目标的重要手段。《规定》明确,安居房每平方米销售均价按照项目所在市、县上一年度城镇居民家庭人均可支配收入不超过10倍确定,或者不得高于所在市、县上一年度市场化商品住房销售均价的60%,具体价格由市县结合当地市场化商品住房均价、居民家庭收入等因素确定。

完善基本管理及其配套制度

在安居房试点工作阶段,社会各界对安居房基本管理制度提出了意见,例如安居房封闭流转年限长、上市交易规定不够清晰,无法解决改善性需求等。

针对这些问题,《规定》提出,安居房自签订购房合同之日起满十年的,可以上市交易。安居房上市交易时,购房人和政府按照产权份额获得出售住房总价款的相应部分。符合条件的,购房人可以申请换购一次较大户型的安居房。安居房在未达到上市交易年限内实行封闭流转制度。

《规定》采用小篇幅短法规方式,着眼于解决安居房建设和管理工作中最主要、最突出的问题。对于安居房建设和管理中涉及具体操作层面、技术层面的工作,《规定》明确由省人民政府根据本规定制定安居房管理实施办法,市县制定实施细则。要求省住建厅建立全省住房保障和房地产信息化管理平台,把安居房建设和管理工作纳入平台管理。

下一步,省政府将加快研究制定出台相关政策规定,健全安居房建设和管理各项制度,明确安居房申请、审核、公示、轮换、分配、定价、封闭流转、上市交易和换购等工作程序和要求,确保安居房工作平稳快速发展。

目前,国家没有住房保障方面的专门法律法规,一些违法骗取、使用保障性住房的行为屡禁不止。《规定》对违法行为设置较为严厉的处罚条款。对以欺骗、贿赂等不正当手段申请、购买安居房的,擅自改变安居房用途的,根据不同情形分别予以驳回申请、限制购房资格、收回所购住房、处以罚款、依法注销不动产权证、不良行为记入个人征信记录等方式惩处。

漫画/高岳



欲知《谁是凶手》,先学会这些法律知识

追剧学法

近日,悬疑刑侦罪案网剧《谁是凶手》引发追剧热潮。该剧讲述了发生在海市的一系列连环凶案,在真相尘封了17年之后,与这宗悬案有着千丝万缕联系的人们,在各自不可告人的秘密中,一起等待真相浮出水面。

本期【追剧学法】,我们将跟随北京市中治律师事务所律师陶瀚霖一起复盘剧情,寻找隐藏在迷雾之中的真相,揭示案件背后存在的法律问题。

场景一:在贯穿全剧的“海舟案”中,凶手采用的是割腕放血的方式,并在受害人面前摆放一个闹钟,让受害人眼睁睁见证自己生命的流逝直至死亡,而凶手则享受这个过程。凶手这一系列行为应承担什么罪责?

凶手具有故意杀人的主观故意,客观上采用割破受害人兰静脉放血,最终导致受害人失血过多死亡,凶手涉嫌构成故意杀人罪,应当承担故意杀人罪的法律后果。

我国刑法规定,故意杀人的,处死刑、无期徒刑或者十年以上有期徒刑;情节较轻的,处三年以上十年以下有期徒刑。

场景二:马煜经常虐待动物,其电脑里有多达上

百部虐待动物的录制视频,大部分都是主人的宠物猫狗,最终被人虐待致死。如果宠物猫狗的主人告发马煜,他应承担什么法律责任?

马煜应承担民事赔偿责任。民法典规定,侵害他人财产的,财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他合理方式计算。宠主对于宠物猫狗具有所有权,马煜损毁他人的财物应当承担赔偿责任。

如果宠物猫狗属于比较名贵的品种,马煜还可能涉嫌构成故意毁坏财物罪。刑法规定,故意毁坏公私财物,数额较大或者有其他严重情节的,处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金;数额巨大或者有其他特别严重情节的,处三年以上七年以下有期徒刑。

场景三:心理医生沈雨和她的朋友胡刀在夏木家对面租了一套房子,胡刀在沈雨的要求下安装监控设备随时监视夏木的一举一动,沈雨还趁夏木不在家时偷偷入室拍下了夏木写在黑板上的各种案情分析,并偷看了他的手机内容。沈雨的行为触犯了哪些法律?

沈雨的行为侵犯了夏木的隐私权。根据民法典规定,人格权包括隐私权等权利。人格权受到侵害的,受害人有权请求行为人承担民事责任。

沈雨监视夏木的行为还属于违反治安管理处罚法的违法行为。如果夏木发现沈雨在监视他,可以选择报警,同时可以向法院申请禁令要求沈雨停止侵

害。同时,根据治安管理处罚法规定,偷窥、偷拍、窃听、散布他人隐私的,处5日以下拘留或者500元以下罚款;情节较重的,处5日以上10日以下拘留,可以并处500元以下罚款。

场景四:曹瑛侠到派出所自首,自称杀死了自己的老公吴明,警方调查发现吴明可能一直在对曹瑛侠进行精神控制,包括长期发送侮辱性的短信以及通过人格侮辱、言语侮辱等不断贬低,曹瑛侠不堪“PUA”而走上极端。吴明对曹瑛侠进行精神虐待的行为该如何评价?若曹瑛侠因精神虐待导致精神失常杀人,能否被认定为无罪?

吴明对曹瑛侠进行精神虐待是否违法尚存争议。精神折磨可能摧毁受害人的自信心和自我价值感,给其造成巨大的心理创伤,出现抑郁、绝望甚至自杀的现象。如果达到严重程度,可以认定吴明对曹瑛侠进行精神折磨的行为属于家庭暴力,涉嫌违反民法典的规定。

若曹瑛侠杀人时因精神失常而不具有刑事责任能力,则不构成故意杀人罪,不承担刑事责任;若曹瑛侠杀人时具有刑事责任能力,则应当构成故意杀人罪,但因被害人存在过错,法院可以根据过错程度酌情从轻处罚。

场景五:沈雨在患者何伟光来医院接受心理治疗时,通过各种心理暗示和诱导将何伟光设计成了“海

舟案”的凶手,警方推论沈雨此举是为了掩护自己的父亲沈海洋。但沈海洋实际上早已身亡,真正的凶手另有其人,一直冒充沈海洋的身份引诱沈雨而帮助其脱罪。真凶利用沈雨对父亲的感情,让她一直活在父亲是凶手的谎言中,从而替真凶抹掉痕迹,这种情况下沈雨是否要承担法律责任?

根据刑法规定,捏造事实诬告陷害他人,意图使他人受刑事追究,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制;造成严重后果的,处三年以上十年以下有期徒刑。帮助当事人毁灭、伪造证据,情节严重的,处三年以下有期徒刑或者拘役。

若沈雨嫁祸何伟光使其被误认为是凶手而承担了刑事责任,则沈雨涉嫌构成诬告陷害罪。另外,沈雨为了替父亲“脱罪”,清除父亲的生活痕迹及证据,并通过嫁祸他人的方式扰乱侦查,已涉嫌帮助毁灭、伪造证据罪,应承担相应法律责任。

罗聪冉 郝雅欣



更多内容请参见《法治日报》微信公众号

防范特殊动产保全引发的风险

□ 姜东耀

民事诉讼中的保全是为了保障胜诉方权利能够及时兑现,人民法院依据当事人的申请对财产进行查封。然而,对于被查封的特殊动产应该由谁保管,在司法实践中面临很多问题值得关注。

根据民事诉讼法相关司法解释的规定,保全到位的财产既可以由申请保全人保管,也可以由被申请人保管。由此可见,对被保全财产,人民法院既可以指定申请保全人保管,也可以由被申请人保管。同时,《最高人民法院关于人民法院办理财产保全案件适用法律若干问题的解释》规定,人民法院对厂房、机器设备等生产经营性财产进行保全时,

指定被申请人保管的,应当允许其继续使用。该项规定主要是为了不影响被保全人的正常生产经营,让物尽其用。

财产保全是为了将来的生效判决能够得到执行,而对当事人的财产采取限制处分的强制措施,在权利义务尚未确定的情况下,限制当事人的财产处分权,并非确定权利义务。在执法实践中,被保全财产无论由谁负责保管,都有被擅自处分的风险。申请保全人和被申请人面临的法律风险是对等的,并不是让申请保全人负责保管就能万无一失。笔者就多次遇到过保全财产被申请人擅自卖掉的情形。例如,像挖掘机等机器设备若尚处于被使用状态,租金通常比较高,如果给予保全人一定的时间完全能够将欠债还清,让被申请人保管有利于纠纷的彻底化解。

在被保全财产的保管“两可”且鼓励物尽其用的规定之下,执行人员在实践中通常会提前通知被申请人,询问其是否愿意保管财产,而且通知的时间不宜过早防止其转移财产。例如在建筑工地保全大型挖掘机时,执行人员到达现场后电话通知了被保全人,被保全人电话里表示不保管财产,于是执行人员将挖掘机交由申请人保管。申请人通常很难尽快将挖掘机拖走保管,这段时间内被保全人可能会反悔又主张保管权,或者建筑公司负责人担心影响工程进度,故意阻挠转移挖掘机,通常会纠集大量人员到达现场阻碍保全工作。由于现场人数众多,保全现场通常处于偏远的建筑工地,因此极易造成群体性事件,并会对申请人及执行人员的人身安全造成影响。

保全到位的财产被擅自处分风险系数,不因保管人的身份而有所不同,但是由申请人保管却会带来众多风险,实践已经充分证明实际效果并不如人意。笔者认为,为更好地实现物尽其用,降低风险,应统一规定在对机器设备等生产经营性财产进行保全时,指定由被保全人保管,允许其继续使用,并张贴书面告知被申请人擅自处分被保管财产的法律后果,如果转移财产的保管地点必须及时告知查封法院,便于以后的执行工作。这样既可以避免实践中出现的申请人擅自处分保全财产的情况,又可以减少被保全人和法院执行干警的对抗,降低保全工作可能引发的经营风险和社会风险。

(作者单位:重庆市大渡口区人民法院)

新民诉法来了(上)

2021年12月24日,十三届全国人大常委会第三十二次会议通过了关于修改《中华人民共和国民事诉讼法》的决定,修法内容主要涉及司法确认程序、小额诉讼的程序、简易程序、独任制、在线诉讼等方面,已于2022年1月1日起施行,本期图表主要介绍在线诉讼、独任制、司法确认程序的修改内容。

确立在线诉讼法律效力

经当事人同意,民事诉讼活动可以通过信息网络平台在线进行。民事诉讼活动通过信息网络平台在线进行的,与线下诉讼活动具有同等法律效力

完善电子送达规则

经受送达人同意,人民法院可以采用能够确认其收悉的电子方式送达诉讼文书。通过电子方式送达的判决书、裁定书、调解书,受送达人提出需要纸质文书的,人民法院应当提供。采用前款方式送达的,以送达信息到达受送达人特定系统的日期为送达日期

合理缩短公告送达时间

受送达人下落不明,或者用本节规定的其他方式无法送达的,公告送达。自发出公告之日起,经过三十日,即视为送达

扩大独任制适用范围

基层人民法院审理的基本事实清楚、权利义务关系明确的第一审民事案件,可以由审判员一人适用普通程序独任审理

中级人民法院对第一审适用简易程序终结或者不服裁定提起上诉的第二审民事案件,事实清楚、权利义务关系明确的,经双方当事人同意,可以由审判员一人独任审理

加强对独任制适用的制约监督

人民法院审理下列民事案件,不得由审判员一人独任审理:

- 涉及国家利益、社会公共利益的案件
- 涉及群体性纠纷,可能影响社会稳定的案件
- 人民群众广泛关注或者其他社会影响较大的案件
- 属于新类型或者疑难复杂的案件
- 法律规定应当组成合议庭审理的案件
- 其他不宜由审判员一人独任审理的案件

人民法院在审理过程中,发现案件不宜由审判员一人独任审理的,应当裁定转由合议庭审理。当事人认为案件由审判员一人独任审理违反法律规定的,可以向人民法院提出异议。人民法院对当事人提出的异议应当审查,异议成立的,裁定转由合议庭审理;异议不成立的,裁定驳回

优化司法确认程序

经依法设立的调解组织调解达成调解协议,申请司法确认的,由双方当事人自调解协议生效之日起三十日内,共同向下列人民法院提出:

- 人民法院邀请调解组织开展先行调解的,向作出邀请的人民法院提出
- 调解组织自行开展调解的,向当事人住所地、标的物所在地、调解组织所在地的基层人民法院提出;调解协议所涉纠纷应当由中级人民法院管辖的,向相应的中级人民法院提出

