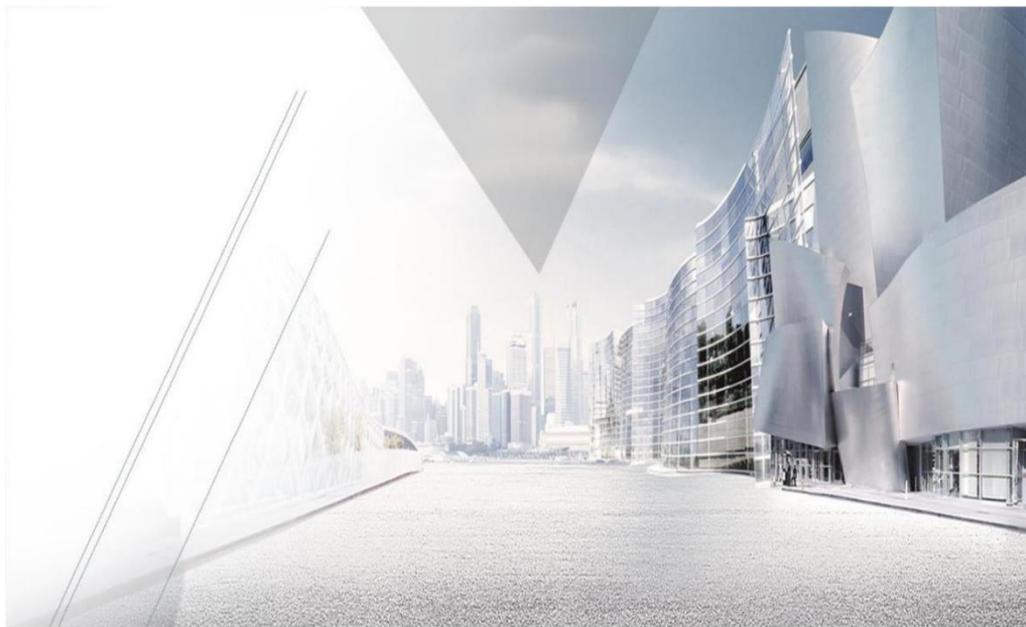




东方律师
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



房地产法律资讯

——上海市律师协会 房地产专业委员会

2024年5月刊 总第89期



东方律师

SHANGHAI BAR ASSOCIATION

上海市律师协会
房地产专业委员会

2024 年

5 月刊

总第 89 期

主任:

陆国飞

副主任: 按姓氏拼音

陈永兴

金哲君

李鹏飞

编委: 按姓氏拼音

董施文 孟庆恩

潘宇虹 任 宏

徐惠忠 杨 沛

张 奎

执行主编:

李鹏飞

主编助理:

邹 苗 应丹妮

本期责任编辑:

杨 沛

目录

一、立法及政策动态	1
➤ ... 国家层面	1
◇ .关于创新完善体制机制推动招标投标市场规范健康发展的意见	1
◇ .关于印发建设工程质量检测机构资质申请表和资质证书格式的通知	6
◇ .关于加强城市地质安全风险防控的通知	7
◇ .房屋市政工程生产安全较大及以上事故查处督办通知书	10
◇ .关于开展道路工程等 4 个专业勘察设计工程师注册执业工作的通知	11
◇ .关于印发海绵城市建设可复制政策机制清单的通知	14
◇ .关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知	15
◇ .今日重磅！关系保交房、个人房贷，最新政策要点汇总	16
◇ .首套房商贷最低首付款比例调整为不低于 15%	19
◇ .5 月 18 日起个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点	20
◇ .关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知	21
➤ ... 地方层面	22
◇ .关于做好本市房屋白蚁防治工作的通知	22
◇ .关于印发《关于进一步加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的 实施意见》的通知	24
◇ .关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知	27
◇ .上海优化调整房地产市场政策	29
◇ .非沪籍单身人士购房区域 扩大至外环内二手住房	29
◇ .关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》的通知	32
◇ .关于同意静安区 2024 年度国土资源利用计划方案的批复	37
◇ .关于印发《上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法》的通知	40
◇ .关于印发《上海市建筑工程施工质量资料统一用表》（1.0 版）的通知	46
◇ .关于印发《房管系统 2024 年安全生产工作要点》的通知	47
◇ .关于印发《2024 年上海市房屋管理局政务公开工作要点》的通知	51
二、行业动态	55
◇ .限购退出：楼市强如成都也敌不过历史周期	55
◇ .自然资源部：去化周期超 36 个月城市暂停新增商品住宅用地出让	57
◇ .积极稳妥化解房地产风险 加快构建房地产发展新模式	58
◇ .重磅！杭州全面取消住房限购	61
◇ .超级利好！楼市最重磅政策来了！	64
◇ .《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》的政策解读	68
◇ .楼市新政 168 个小时：北京上海深圳楼盘“从早忙到晚”	70
◇ .公积金贷款利率新政落地 楼市增量需求加速释放	75
◇ .政府和居民共同出资，原地搬新家：北京西城首个危旧楼改建项目交付	78
三、行业问答：	82
◇ .国务院政策例行吹风会：切实做好保交房工作配套政策有关情况	82
◇ .满足缴存人住房需求有效减轻购房负担	85
◇ .在对被执行人不动产处置中，如何适用“强制管理”？	88
四、观点争鸣	93
◇ .匆忙看房签合同，不满意了还能撤销吗？	93

一、立法及政策动态

➤ 国家层面

国务院办公厅

关于创新完善体制机制推动招标投标市场规范健康发展的意见

国办发〔2024〕21号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

招标投标市场是全国统一大市场和高标准市场体系的重要组成部分，对提高资源配置效率效益、持续优化营商环境具有重要作用。为创新完善体制机制，推动招标投标市场规范健康发展，经国务院同意，现提出如下意见。

一、总体要求

创新完善体制机制，推动招标投标市场规范健康发展，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持有效市场和有为政府更好结合，聚焦发挥招标投标竞争择优作用，改革创新招标投标制度设计，纵深推进数字化转型升级，加快实现全流程全链条监管，坚持全国一盘棋，坚决打破条块分割、行业壁垒，推动形成高效规范、公平竞争、充分开放的招标投标市场，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。

——坚持问题导向、标本兼治。直面招标投标领域突出矛盾和深层次问题，采取针对性措施纠治制度规则滞后、主体责任不落实、交易壁垒难破除、市场秩序不规范等顽瘴痼疾，逐步形成推动招标投标市场规范健康发展的长效机制。

——坚持系统观念、协同联动。加强前瞻性思考、全局性谋划、战略性布局、整体性推进，深化制度、技术、数据融合，提升跨地区跨行业协作水平，更好调动各方面积极性，推动形成共建共治共享格局，有效凝聚招标投标市场建设合力。

——坚持分类施策、精准发力。按照统分结合、分级分类的思路完善招标投标制度、规则、标准，统筹短期和中长期政策举措，提升招标投标市场治理精准性有效性。

——坚持创新引领、赋能增效。不断强化招标投标制度规则创新、运行模式创新、交易机制创新、监管体制创新，提升交易效率、降低交易成本、规范市场秩序，推动招标投标市场转型升级。

二、完善招标投标制度体系

(一) 优化制度规则设计。加快推动招标投标法、政府采购法及相关实施条例修订工作,着力破除制约高标准市场体系建设的制度障碍。加快完善分类统一的招标投标交易基本规则和实施细则,优化招标投标交易程序,促进要素自主有序流动。探索编制招标投标市场公平竞争指数。加快构建科学规范的招标投标交易标准体系,按照不同领域和专业制定数字化招标采购技术标准,满足各类项目专业化交易需求。建立招标投标领域统一分级分类的信用评价指标体系,规范招标投标信用评价应用。

(二) 强化法规政策协同衔接。落实招标投标领域公平竞争审查规则,健全招标投标交易壁垒投诉、处理、回应机制,及时清理违反公平竞争的规定和做法。各级政府及其部门制定涉及招标投标的法规政策,要严格落实公开征求意见、合法性审核、公平竞争审查等要求,不得干涉招标人、投标人自主权,禁止在区域、行业、所有制形式等方面违法设置限制条件。

三、落实招标人主体责任

(三) 强化招标人主体地位。尊重和保障招标人法定权利,任何单位和个人不得干涉招标人选择招标代理机构、编制招标文件、委派代表参加评标等自主权。分类修订勘察、设计、监理、施工、总承包等招标文件示范文本。加强招标需求管理和招标方案策划,规范招标计划发布,鼓励招标文件提前公示。加大招标公告、中标合同、履约信息公开力度,招标公告应当载明招标投标行政监督部门。落实招标人组织招标、处理异议、督促履约等方面责任。将国有企业组织招标和参与投标纳入经营投资责任追究制度从严管理。

(四) 健全招标代理机构服务机制。制定招标代理服务标准和行为规范,加强招标代理行业自律,完善招标人根据委托合同管理约束招标代理活动的机制。加快推进招标采购专业人员能力评价工作,研究完善招标采购相关人才培养机制,提升招标采购专业服务水平。治理招标代理领域乱收费,打击价外加价等价格违法行为。对严重违法的招标代理机构及其直接责任人员依法予以处理并实行行业禁入。

(五) 推进招标采购机制创新。全面对接国际高标准经贸规则,优化国内招标采购方式。支持企业集中组织实施招标采购,探索形成符合企业生产经营和供应链管理需要的招标采购管理机制。加强招标采购与非招标采购的衔接,支持科技创新、应急抢险、以工代赈、村庄建设、造林种草等领域项目采用灵活方式发包。

四、完善评标定标机制

(六) 改进评标方法和评标机制。规范经评审的最低投标价法适用范围,一般适用于具有通用技术、性能标准或者招标人对技术、性能没有特殊要求的招标项目。在勘察设计项目评标中突出技术因素、相应增加权重。完善评标委员会对异常低价的甄别处理程序,依法否决严重影响履约的低价投标。合理确定评标时间和评标委

员会成员人数。全面推广网络远程异地评标。推行隐藏投标人信息的暗标评审。积极试行投标人资格、业绩、信用等客观量化评审，提升评标质量效率。

（七）优化中标人确定程序。厘清专家评标和招标人定标的职责定位，进一步完善定标规则，保障招标人根据招标项目特点和需求依法自主选择定标方式并在招标文件中公布。建立健全招标人对评标报告的审核程序，招标人发现评标报告存在错误的，有权要求评标委员会进行复核纠正。探索招标人从评标委员会推荐的中标候选人范围内自主研究确定中标人。实行定标全过程记录和可追溯管理。

（八）加强评标专家全周期管理。加快实现评标专家资源跨地区跨行业共享。优化评标专家专业分类，强化评标专家入库审查、业务培训、廉洁教育，提升履职能力。依法保障评标专家独立开展评标，不受任何单位或者个人的干预。评标专家库组建单位应当建立健全从专家遴选到考核监督的全过程全链条管理制度体系，完善评标专家公正履职承诺、保密管理等制度规范，建立评标专家日常考核评价、动态调整轮换等机制，实行评标专家对评标结果终身负责。

五、推进数字化智能化转型升级

（九）加快推广数智技术应用。推动招标投标与大数据、云计算、人工智能、区块链等新技术融合发展。制定实施全国统一的电子招标投标技术标准和数据规范，依法必须进行招标的项目推广全流程电子化交易。加快推进全国招标投标交易主体信息互联互通，实现经营主体登记、资格、业绩、信用等信息互认共享。加快实现招标投标领域数字证书全国互认，支持电子营业执照推广应用。推动固定资产投资项目代码与招标投标交易编码关联应用。全面推广以电子保函（保险）等方式缴纳投标保证金、履约保证金、工程质量保证金。

（十）优化电子招标投标平台体系。统筹规划电子招标投标平台建设，提高集约化水平。设区的市级以上人民政府要按照政府主导、互联互通、开放共享原则，优化电子招标投标公共服务平台。支持社会力量按照市场化、专业化、标准化原则建设运营招标投标电子交易系统。电子交易系统应当开放对接各类专业交易工具。任何单位和个人不得为经营主体指定特定的电子交易系统、交易工具。

六、加强协同高效监督管理

（十一）压实行政监督部门责任。进一步理顺招标投标行政监督体制，探索建立综合监管与行业监管相结合的协同机制。理清责任链条，分领域编制行政监督责任清单，明确主管部门和监管范围、程序、方式，消除监管盲区。对监管边界模糊、职责存在争议的事项，由地方人民政府按照领域归口、精简高效原则明确主管部门和监管责任。

（十二）强化多层次立体化监管。加强招标投标与投资决策、质量安全、竣工验收等环节的有机衔接，打通审批和监管业务信息系统，提升工程建设一体化监管能力，强化招标投标交易市场与履约现场联动，完善事前事中事后全链条全领域监

管。推行信用分级分类监管。发挥行业组织作用，提升行业自律水平。完善招标投标行政监督部门向纪检监察机关、司法机关等移送线索的标准和程序，推动加大巡视巡察、审计监督力度，将损害国家利益或者社会公共利益行为的线索作为公益诉讼线索向检察机关移送，将串通投标情节严重行为的线索向公安机关移送，将党政机关、国有企事业单位、人民团体等单位公职人员利用职权谋取非法利益和受贿行为的线索向纪检监察机关移送。建立移送线索办理情况反馈机制，形成管理闭环。

（十三）加快推进智慧监管。创新招标投标数字化监管方式，推动现场监管向全流程数字化监管转变，完善招标投标电子监督平台功能，畅通招标投标行政监督部门、纪检监察机关、司法机关、审计机关监督监管通道，建立开放协同的监管网络。招标投标行政监督部门要建立数字化执法规则标准，运用非现场、物联感知、掌上移动、穿透式等新型监管手段，进一步提升监管效能。加大招标文件随机抽查力度，运用数字化手段强化同类项目资格、商务条件分析比对，对异常招标文件进行重点核查。

七、营造规范有序市场环境

（十四）严厉打击招标投标违法活动。建立健全招标投标行政执法标准规范，完善行政处罚裁量权基准。依法加大对排斥限制潜在投标人、规避招标、串通投标、以行贿手段谋取中标等违法犯罪行为的惩处力度，严厉打击转包、违法分包行为。适时组织开展跨部门联合执法，集中整治工程建设领域突出问题。推动修订相关刑事法律，依法严肃惩治招标投标犯罪活动。发挥调解、仲裁、诉讼等争议解决机制作用，支持经营主体依据民事合同维护自身合法权益，推动招标投标纠纷多元化解。完善招标投标投诉处理机制，遏制恶意投诉行为。

（十五）持续清理妨碍全国统一大市场建设和公平竞争的规定、做法。开展招标投标法规政策文件专项清理，对法规、规章、规范性文件及其他政策文件和示范文本进行全面排查，存在所有制歧视、行业壁垒、地方保护等不合理限制的按照规定权限和程序予以修订、废止。清理规范招标投标领域行政审批、许可、备案、注册、登记、报名等事项，不得以公共服务、交易服务等名义变相实施行政审批。

八、提升招标投标政策效能

（十六）健全支持创新的激励机制。完善首台（套）重大技术装备招标投标机制，首台（套）重大技术装备参与招标投标视同满足市场占有率、使用业绩等要求，对已投保的首台（套）重大技术装备一般不再收取质量保证金。鼓励国有企业通过招标投标首购、订购创新产品和服务。

（十七）优化绿色招标采购推广应用机制。编制绿色招标采购示范文本，引导招标人合理设置绿色招标采购标准，对原材料、生产制造工艺等明确环保、节能、低碳要求。鼓励招标人综合考虑生产、包装、物流、销售、服务、回收和再利用等环节确定评标标准，建立绿色供应链管理体系。

(十八) 完善支持中小企业参与的政策体系。优化工程建设招标投标领域支持中小企业发展政策举措，通过预留份额、完善评标标准、提高首付款比例等方式，加大对中小企业参与招标投标的支持力度。鼓励大型企业与中小企业组成联合体参与投标，促进企业间优势互补、资源融合。探索将支持中小企业参与招标投标情况列为国有企业履行社会责任考核内容。

(十九) 加强组织领导。坚持加强党的全面领导和党中央集中统一领导，把党的领导贯彻到推动招标投标市场规范健康发展各领域全过程。国家发展改革委要加强统筹协调，细化实化各项任务，清单化推进落实。工业和信息化部、公安部、住房城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部、商务部、国务院国资委等要根据职责，健全工作推进机制，扎实推动各项任务落实落细。省级人民政府要明确时间表、路线图，整合力量、扭住关键、狠抓落实，确保各项任务落地见效。健全常态化责任追究机制，对监管不力、执法缺位的，依规依纪依法严肃追责问责。重大事项及时向党中央、国务院请示报告。

(二十) 营造良好氛围。尊重人民首创精神，鼓励地方和基层积极探索，在改革招标投标管理体制、完善评标定标机制、推行全流程电子化招标投标、推进数字化智慧监管等方面鼓励大胆创新。国家发展改革委要会同有关部门及时跟进创新完善招标投标体制机制的工作进展，加强动态监测和定期评估，对行之有效的经验做法以适当形式予以固化并在更大范围推广。加强宣传解读和舆论监督，营造有利于招标投标市场规范健康发展的社会环境。

国务院办公厅

2024年5月2日

(此件公开发布)

(网址: https://www.gov.cn/zhengce/content/202405/content_6949845.htm)

住房和城乡建设部办公厅

关于印发建设工程质量检测机构资质申请表和资质证书格式的通知

发布时间：2024-05-06

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委及有关部门，新疆生产建设兵团住房城乡建设局：

现将《建设工程质量检测机构资质申请表》和《建设工程质量检测机构资质证书》格式印发给你们，请遵照执行。

建设工程质量检测机构新旧资质标准过渡期满后，原《关于印发建设工程质量检测机构资质证书式样和资质申请表式样的通知》（建质函〔2005〕346号）废止。

住房和城乡建设部办公厅

2024年4月26日

（此件主动公开）

（网址：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202404/20240430_777801.html）

自然资源部住房 城乡建设部水利部 应急管理部

关于加强城市地质安全风险防控的通知

发布时间：2024-05-08

各省、自治区、直辖市人民政府：

为加强城市地质安全风险防控，有效防范和坚决遏制重特大地质安全事故发生，有力维护人民群众生命财产安全，提升城市现代化治理水平，经国务院同意，现就有关事项通知如下。

一、高度重视城市地质安全风险。各地区、各有关部门要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，切实提高政治站位，以总体国家安全观为统领，坚持以人民为中心，统筹好发展和安全，高度重视城市工程建设及资源开发等方面的地质安全风险，坚持安全第一、标本兼治、系统管控、统筹施策的原则，加强风险防控体系和能力建设，全力提升城市安全水平，有效防范和坚决遏制重特大安全事故发生，为人民群众营造安居乐业和幸福安康的宜居环境。

二、加强城市地质基础调查工作。以地级及以上城市为主，加快推进城镇开发边界内的城市地质基础调查工作。地方人民政府要组织相关部门开展城市地质调查，充分利用遥感、地球物理、物联感知、地面数字化调查等技术方法，围绕城市地质安全、地下空间资源和环境地质问题，聚焦城市建设和深部资源开发需求，系统整理自然资源、住房城乡建设、水行政、应急管理等部门已有地质资料，进行标准化、数字化处理，建立城市地质大数据共享平台。以岩溶塌陷、采空塌陷、黄土湿陷等地质安全问题为重点，开展工作精度不低于1:10000的专题调查，查明城市工程建设影响深度范围内的相关地质条件和隐患分布情况。在专题调查基础上开展危险性评价和风险区划工作，划分风险等级，形成城市地质安全风险“一张图”。

三、加强国土空间规划管控。发挥地质调查工作在国土空间规划中的先导性作用，城市国土空间规划编制和修订过程中，要充分运用地质灾害风险普查成果开展风险评估，根据评估结果划示地质灾害风险区，合理布局各类建设用地；新增建设用地布局需避让地质灾害极高风险区域和高风险区域，确实无法避让的需采取消除或预防地质灾害风险的措施；城市建成区要做好防灾减灾的空间安排，减少地质灾害风险对地面的影响。在各类开发区、工业园区、新区和其他有条件的区域开展区域评估时，要加强地质灾害危险性评估，并在土地供应时，将评估结果一并提供用地单位，督促其采取必要的防灾减灾措施，从源头上降低安全风险。

四、严格落实城市工程建设地质安全相关法规标准。各级住房城乡建设主管部门、其他有关部门依据有关法律法规规定，加强对建设工程质量的监督管理。相关

单位应严格遵守相关法律、法规和工程建设强制性标准的规定，并针对工程特点，重视地区经验，开展城市工程地质勘察、设计、施工、监理等工作。建设单位牵头组织实施管理工作，确保所需条件和投入；勘察单位应提交真实、准确、符合规定要求的勘察报告，分析和明确地质条件可能造成的岩土工程风险，提出相应的技术防范措施建议，必要时提出专项勘察建议。设计单位应根据勘察报告提出有针对性的设计措施，并依据建设单位提供的工程情况动态意见调整优化设计。施工单位应严格按照工程设计图纸和施工技术标准组织施工，加强地质风险识别和动态跟踪，对发现与实际地质条件不符的，及时采取针对性的措施。监理单位负责审查施工方案，监督施工单位按设计要求和施工方案落实地质风险控制措施。

五、强化对城市地热、地下水等资源勘查开发活动的地质安全风险管控。各级自然资源、水行政主管部门应结合本地区地热、地下水等资源赋存特点和地质条件，加强对城市地热、地下水等资源勘查开发活动的监督管理，对可能发生的地质安全风险及时提出防范要求。在城市建成区内和城市建成区外的人口、建筑密集区，开展地热、地下水等资源勘查工作，责任单位（包括勘查施工单位、矿业权人等）应当系统收集工作区岩土特性、地下水、岩溶、黄土湿陷、采空、浅层气和地下设施分布等地质风险要素资料，对勘查活动涉及到的深部地层充分开展地球物理探测，辨识可能影响城市安全的地面塌陷、地面沉降、水土突涌等隐患；勘查设计必须按照有关技术规程编制，组织专家论证施工安全性，并加强施工过程的质量和安全管理，根据地质条件对地质安全隐患采取针对性预防措施，避免地面塌陷、地面沉降、水土突涌等灾害发生。

六、加强城市日常地质安全风险监测与管控。地方人民政府组织相关部门建立健全地质安全风险研判、决策评估和风险管控的协同机制，细化落实各方管理责任。开展城市地下公共空间摸底调查，综合监测数据、探测数据、历史塌陷数据等，按照城市安全风险综合监测预警有关规定要求，建立涵盖多源数据的监测预警管控平台，实现数据信息的动态更新、共建共享、实时监控，并加强与关联平台、系统的对接，建立多方位多参数监测体系，科学指导地面塌陷预警和道路地下病害体整治，特别是地下管道破损渗漏整治，提升预警能力。加强地下水和地热资源开发的动态监测，并将监测结果接入预警监测管控平台。健全突发地质安全事件应急救援协同机制，组织好相关应急救援工作。

七、完善城市工程地质勘察、地质灾害防治和资源勘查开发相关标准。加强城乡规划工程地质勘察规范、工业与民用建筑工程地质勘察规范、城市地质调查规范、地质灾害危险性评估规范、地面沉降测量规范、地质灾害防治工程监理规范等现行标准实施和新技术新方法推广应用，提升城市地质安全风险防控工作成效。抓紧修改完善地热资源地质勘查规范、浅层地热能勘查评价规范、地热钻探技术规程等现行标准中不能满足城市地质安全风险防控需求的内容和条款。加快推动岩溶塌陷调查规范、地热回灌技术规范、地热资源动态监测规范相关标准制修订工作，加强落

实绿色勘查要求，充分考虑工程建设和资源勘查开发对城市的地质环境影响和安全风险。

各省级人民政府要切实加强组织领导，压实城市人民政府主体责任，制定细化实施方案，认真落实各项措施任务，确保加强城市地质安全风险防控工作的各项部署要求落到实处。

自然资源部

住房和城乡建设部

水利部

应急管理部

2024年1月23日

(此件公开发布)

(网址:

http://fgj.wuhan.gov.cn/hdjl_44/yjzj/detail.shtml?collectionId=1130&siteId=44)

房屋市政工程生产安全较大及以上事故查处督办通知书

建安〔2024〕4号

发布时间：2024-05-09

上海市住房和城乡建设管理委：

2024年5月6日11时10分，你市杨浦区美团上海科技中心-1项目（N1-01地块）发生一起起重机械伤害事故，造成3人死亡。为严格落实安全生产责任，严肃事故处理，发挥事故警示教育作用，防范类似事故发生，根据《房屋市政工程生产安全质量和质量事故查处督办暂行办法》的规定，请做好以下工作：

一、印发事故通报并上网公开，深刻汲取事故教训，举一反三，强化起重机械安全监管，全面排查风险隐患，坚决防范群死群伤事故发生。

二、做好事故调查工作，查明事故经过及原因，提出改进工作的建议，形成包含图片、影像等资料的事故档案，并于2024年7月5日前将该事故的调查报告和警示教育视频资料上传至全国工程质量安全监管信息平台。

三、依法依规对责任企业和责任人员实施暂扣或吊销安全生产许可证、安全生产考核合格证书及特种作业人员操作资格证书等行政处罚，于2024年8月4日前将该事故的处罚信息上传至全国工程质量安全监管信息平台。涉及我部核发的企业资质和人员执业资格，依据事故调查报告及时向本部提交处罚建议。

我部将对你委进行工作约谈，共同研究你市建筑施工安全生产工作当前存在的突出问题，切实加强建筑施工安全生产管理，并明确下一步改进措施。

联系人及电话：蒋亚星，010-58933920

邮箱：aqc@mohurd.gov.cn

住房和城乡建设部安全生产管理委员会

2024年5月8日

（此件公开发布）

网址：

<https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202405/20240509777900.html>

住房和城乡建设部办公厅等4部门

关于开展道路工程等4个专业勘察设计工程师注册执业工作的通知

发布时间：2024-05-14

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅（委、管委）、交通运输厅（委、局）、水利（水务）厅（局）、生态环境厅（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、交通运输局、水利局、生态环境局，北京市规划和自然资源委：

为加强对勘察设计专业技术人员的管理，保证建设工程质量安全，根据《建设工程勘察设计管理条例》《勘察设计注册工程师管理规定》等有关规定，决定开展注册土木工程师（道路工程、港口与航道工程、水利水电工程）和环保工程师等4个专业勘察设计工程师注册执业工作。现将有关事项通知如下。

一、注册时间和条件。自本通知印发之日起，启动注册土木工程师（道路工程、港口与航道工程、水利水电工程）和环保工程师的注册工作。已取得相应资格证书，并受聘于一个建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等单位的人员，可按照《勘察设计注册工程师管理规定》等有关规定申请注册。

二、注册程序。申请人通过“全国一级注册建筑师、注册工程师注册管理信息系统”（以下简称注册管理系统）提出初始、延续、变更、注销注册申请，由住房和城乡建设部和交通运输部、水利部、生态环境部审批，具体程序如下：

（一）申请。申请人及其聘用单位在住房和城乡建设部政务服务门户网站“人员行政审批事项”下的“勘察设计工程师”栏目登录后，通过注册管理系统提交电子申请材料。

（二）受理。省级住房和城乡建设主管部门通过注册管理系统收到申请材料后，应及时提交住房和城乡建设部。住房和城乡建设部收到申请材料后依法作出是否受理的决定。

（三）审批。住房和城乡建设部受理后，通过注册管理系统将申请材料按专业分别送交通运输部、水利部、生态环境部审核。交通运输部、水利部、生态环境部按照规定在7个工作日内审核完毕并通过注册管理系统将审核意见提交住房和城乡建设部，住房和城乡建设部按照规定的时间和程序完成审批。

对申请初始注册的，住房和城乡建设部对审查结果进行公示，作出审批决定并公告审批结果，向准予注册的人员核发由住房和城乡建设部统一制作的注册证书。

（四）查询。申请人及其聘用单位可在住房和城乡建设部政务服务门户网站“人员行政审批事项”下的“勘察设计工程师”栏目查询办事指南、操作手册等内容，通过注册管理系统查询注册进度。社会公众可通过全国建筑市场监管公共服务平台查询注

册信息。

三、执业管理。自2027年1月1日起，注册土木工程师（道路工程、港口与航道工程、水利水电工程）和环保工程师实施执业制度，相关设计文件应由对应专业的注册工程师签字盖章并负责。相关注册工程师执业管理规定由交通运输部、水利部、生态环境部会同住房城乡建设部另行制定。自实施执业之日起，申请工程设计资质的企业，应满足《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86号）规定的相关注册工程师人数要求。

四、监督管理。各级住房城乡建设、交通运输、水行政和生态环境主管部门应按照职责分工，加强对注册土木工程师（道路工程、港口与航道工程、水利水电工程）和环保工程师注册执业活动的监督管理，及时处理投诉举报，对存在违法违规行为的人员和企业，依据有关法律法规进行处理。

对依法应撤销或者吊销注册证书的，县级以上地方交通运输、水行政、生态环境主管部门应分别通过交通运输部、水利部、生态环境部，县级以上地方住房城乡建设主管部门应通过省级住房城乡建设主管部门，将违法事实、证据、处理建议等材料及时报送住房城乡建设部，住房城乡建设部按照程序依法依规作出处罚。

联系单位及电话：

住房城乡建设部建筑市场监管司 010-58933759

交通运输部公路局 010-65292737

水运局 010-65292645

水利部水利工程建设司 010-63206354

生态环境部科技与财务司 010-65645390

住房城乡建设部办公厅

交通运输部办公厅

水利部办公厅

生态环境部办公厅

2024年4月26日

（此件主动公开）

（网址：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202405/20240513_778007.html）

上海律协

住房和城乡建设部办公厅

关于印发海绵城市建设可复制政策机制清单的通知

发布时间：2024-05-14

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市水务局，天津市、上海市、重庆市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

近年来，我部会同国务院相关部门先后在 90 个城市开展海绵城市建设试点、示范工作，各地认真落实工作要求，形成了一批可复制可推广的政策机制。近期，我部总结地方在工作组织、统筹规划、全流程管控、资金保障、公众参与等 5 个方面的探索实践，形成《海绵城市建设可复制政策机制清单》，现印发给你们，请结合实际学习借鉴。

住房和城乡建设部办公厅

2024年5月2日

（此件主动公开）

（网址：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202405/20240514_778023.html）

住房和城乡建设部办公厅

关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知

发布时间：2024-05-20

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局），直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理中心：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极发挥住房公积金作用，更好满足居民住房需求，我部积极推动下调住房公积金个人住房贷款利率，进一步减轻缴存人还贷支出负担。现就有关事项通知如下。

一、及时调整住房公积金个人住房贷款利率

指导城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。按照《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

二、做好存量住房公积金个人住房贷款政策衔接

指导城市住房公积金管理中心按照《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017），做好存量住房公积金个人住房贷款利率调整政策衔接，对贷款期限在1年及1年以内的，应实行合同利率，不分段计息；对贷款期限在1年以上的，应于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。

直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理中心按照上述要求同步做好相关工作。

住房和城乡建设部办公厅

2024年5月17日

（此件公开发布）

（网址：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202405/20240520_778091.html）

今日重磅！关系保交房、个人房贷，最新政策要点汇总

来源：中国政府网公众号 发布时间：2024-05-19

国务院新闻办公室于2024年5月17日下午举行国务院政策例行吹风会，住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况。一起来看——

央行：推出四项政策措施

一是设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。

二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%。

三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。首套房和二套房贷利率均不再设置政策下限，实现房贷利率市场化。

上述首付比例、房贷利率政策调整后，各地可因城施策，自主决定辖区内首套房和二套房最低首付比例和房贷利率下限，也可不再设置利率下限。

四是下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。调整后，五年以上首套房个人住房公积金贷款利率为2.85%，可更好满足住房公积金缴存人住房需求。

住房城乡建设部：让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子

要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。保交房涉及广大人民群众切身利益，我们将坚持以人民为中心的发展思想，多措并举、分类处置，打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险，推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。对穷尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置。

自然资源部：支持地方以合理价格收回、收购闲置存量住宅用地

自然资源部准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。同时，促进土地节约集约利用，防范化解风险，助力房地产高质量发展。主要是两条线：一条线是严格依法处置闲置土地，另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。具体的政策亮点，可以简要概括为以下三个方面：

一是支持企业优化开发。主要是要消除开发建设障碍，合理免除因自然灾害、

疫情导致的违约责任，允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求。

二是促进市场流通转让。主要是发挥土地二级市场作用，支持预告登记转让和“带押过户”，鼓励转让或者合作开发。

三是支持地方以合理价格收回土地。主要是支持地方按照“以需定购”原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。允许地方采取“收回—供应”并行方式来简化程序，办理规划和供地手续，更好地提供便利化服务。

央行：支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售的商品房

由人民银行提供低成本再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。这个政策的要点有以下几点：

第一，保障性住房再贷款规模是 3000 亿元，利率 1.75%，期限 1 年，可展期 4 次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等 21 家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。人民银行按照贷款本金的 60% 发放再贷款，可带动银行贷款 5000 亿元。

第二，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

第三，城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

第四，自愿参与。城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁。房地产企业与收购主体平等协商，自主决定是否出售。21 家银行按照风险自担、商业可持续原则，自主决策是否向收购主体发放贷款。

上述政策，近期人民银行将出台正式文件，这个文件是《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》。

国家金融监督管理总局：对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁，应贷尽贷

一视同仁满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求，对不同所有制房企和房地产项目一视同仁，按照市场化、法治化原则，合理评估，积极予以支持。

建立绿色通道。要求银行优化贷款审批和发放流程，适度下放审批权限，加快

放款速度，在项目准入、评级、授信、贷后等方面都可以单独管理，允许单列授信额度。同时，也要制定尽职免责的具体细则，对于基层行和相关员工已按照要求勤勉尽职的，以及因不可抗力因素导致贷款发生风险的，予以免责。

做到应贷尽贷。对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁。在控制风险的前提下，可以采取新增贷款、存量贷款展期，以及发放并购贷款等多种方式予以融资支持。贷款金额要与项目建设周期匹配，要覆盖项目建成交付的资金缺口，推动项目竣工交付，切实保障购房人的合法权益。

对“白名单”项目单独建账核算，封闭运作管理，项目间资金不混同，项目资金严禁挪作他用，确保资金用于保交付。商业银行要严格审查信贷资金用途和流向，与借款人约定在贷款银行开立项目资金监管账户，确保项目资本金、贷款发放、支付支用、贷款偿还等通过项目资金监管账户办理。“白名单”项目的预售资金监管账户应开立在本行。

住房和城乡建设部：分类处置住房项目，不让违法违规者“金蝉脱壳”

城市政府要按照市场化、法治化原则，指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。市场化就是把符合条件的项目，或者可以采取市场化措施完善条件的项目，纳入“白名单”给予融资支持，推进项目建设交付。法治化就是推动资不抵债的项目进入司法处置程序，该破产的破产，该重组的重组。处置中要把维护购房人合法权益摆到首要位置。在这个过程中，要坚决依法查处各类违法违规行为，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。

央行：将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理

2023年人民银行设立了租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。一年多来，试点在8个城市有序落地，商业可持续的租赁经营模式初步形成，为消化存量住房发挥了积极作用。统筹考虑政策衔接，将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国范围全面推广。

摘自中国政府网公众号 2024.05.17

(网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202405/20240519_778079.html)

两部门：首套房商贷最低首付款比例调整为不低于15%

来源：央广网 发布时间：2024-05-20

为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，中国人民银行和国家金融监督管理总局发布关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知。

通知内容主要包括两方面，一是对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%；二是在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

摘自央广网 2024.05.17

(网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/qzdt/202405/20240517_778071.html)

5月18日起个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点

来源：人民网 发布时间：2024-05-20

据中国人民银行官网消息，中国人民银行决定，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

摘自人民网 2024.05.17 记者罗知之

(网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202405/20240517_778072.html)

住房和城乡建设部办公厅

关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知

发布时间：2024-05-20

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局），直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理中心：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极发挥住房公积金作用，更好满足居民住房需求，我部积极推动下调住房公积金个人住房贷款利率，进一步减轻缴存人还贷支出负担。现就有关事项通知如下。

一、及时调整住房公积金个人住房贷款利率

指导城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。按照《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

二、做好存量住房公积金个人住房贷款政策衔接

指导城市住房公积金管理中心按照《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017），做好存量住房公积金个人住房贷款利率调整政策衔接，对贷款期限在1年及1年以内的，应实行合同利率，不分段计息；对贷款期限在1年以上的，应于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。

直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理中心按照上述要求同步做好相关工作。

住房和城乡建设部办公厅

2024年5月17日

（此件公开发布）

（网址：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202405/20240520_778091.html）

► 地方层面

市房屋管理局关于做好本市房屋白蚁防治工作的通知

沪房物业〔2024〕62号

临港新片区管委会，各区住房保障房屋管理局，各区属房管集团，各物业服务企业、白蚁防治企业：

为进一步加强本市房屋白蚁防治工作，保障房屋使用安全，根据《城市房屋白蚁防治管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》《关于完善区房屋管理体制的指导意见》（沪编〔2017〕411号）《关于促进本市区属房管集团转型发展的意见》（沪府办〔2017〕47号）等相关规定，现就做好本市房屋白蚁防治有关工作通知如下：

一、落实防治责任

每年3月至7月是本市房屋白蚁出飞高发期。各区房管部门应按照属地管理、市场运作的原则，指导属地街镇协调和处置12345市民热线等涉及白蚁防治有关的咨询及诉求；督促房屋产权人、使用人或房屋管理单位履行房屋白蚁防治责任，指导业主委员会根据物业服务合同约定或从小区公共收益中列支白蚁防治经费；并为白蚁防治存在困难的老旧小区提供托底保障。同时，各区房管部门应会同区相关部门，督促辖区历史风貌保护区和优秀历史建筑、房屋征收基地等相关责任单位做好白蚁防治工作。

各区属房管集团应做好辖区直管公房日常管理和全项目修缮中的白蚁防治工作，并为区域白蚁防治提供技术托底服务。

二、规范行业服务

各物业服务企业应加强对住宅小区物业共用部位、绿化等公共区域的日常巡查，发现或接到居民反映公共区域白蚁危害相关诉求的，及时与居（村）委会和业主委员会沟通，并委托白蚁防治企业进行灭治。对于住宅小区外部公共绿化的白蚁危害线索，及时报告属地街镇并配合绿化管理等部门做好灭治工作。

各白蚁防治企业应公开企业联系电话及收费等信息，也可以通过“上海住宅物业网”或“上海物业”微信小程序等向社会公开；应在白蚁出飞高发期安排专人值守，及时受理、处置白蚁防治相关诉求；按照国家及本市有关规定及技术规范，加强白蚁防治药物管理；做好白蚁灭治服务和居民沟通工作，按公示价格收取防治费用，并通过房屋白蚁防治系统上报灭治情况；发现重大蚁情的，应及时采取应急措施，并向上海市物业管理事务中心报告。

三、加强宣传培训

各区房管部门应在白蚁出飞高发期到来前，会同属地街镇指导居（村）委会、业主委员会和物业服务企业，充分利用社区信息平台、小区电子屏和公告栏等宣传媒介，广泛宣传白蚁防治知识，提升居民白蚁防治安全意识，形成共治共享的良好氛围。

各区属房管集团、白蚁防治企业应注重白蚁防治人才队伍建设，积极参加国家及本市白蚁防治行业相关职业培训和技能竞赛，不断提升从业人员的技能水平，为本市白蚁防治工作提供技术支撑和服务保障。

特此通知。

上海市房屋管理局

2024年5月8日

（网址：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20240517/eeb5edb2f3d44a6b946976bbb1a0a63c.html>）

关于印发《关于进一步加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的实施意见》的通知

沪崇农规〔2024〕3号

区规划资源局、区审计局、各涉农乡镇：

《关于进一步加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的实施意见》，已经区政府第47次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

附件：关于进一步加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的实施意见

上海市崇明区农业农村委员会

上海市崇明区财政局

2024年5月15日

关于进一步加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的实施意见

农村集体经济组织的土地补偿费属于农村集体资产，是新形势下发展壮大新型农村集体经济、增加农民财产性收入的重要物质基础。为进一步加强本区农村集体经济组织土地补偿费监督管理，促进有效利用，根据《关于进一步加强本市农村集体经济组织土地补偿费监督管理的指导意见》（沪农委规〔2023〕19号）《上海市人民政府办公厅关于进一步促进农村集体经济高质量发展的意见》（沪府办规〔2022〕2号）《上海市崇明区人民政府办公室关于印发〈关于进一步促进本区农村集体经济高质量发展的实施意见〉的通知》（沪崇府办发〔2022〕18号）有关要求，结合当前工作实际，提出以下实施意见：

一、明确土地补偿费管理主体

（一）管理主体。土地补偿费实行乡镇经济联合社统一代管。乡镇经济联合社应与土地补偿费权属单位办理相关委托管理手续，明确代管权责。

（二）管理账户。土地补偿费实行专用账户存储。乡镇经济联合社应当开设土地补偿费银行专用账户，严格实行专款存储、专账管理、专款专用，按乡镇、村、组三级分级核算。农村集体经济组织取得的土地补偿费直接计入公积公益金，组级集体经济组织没有单独记账的，由村集体经济组织按组计入专项应付款-土地补偿费。

(三) 清理界定。各乡镇人民政府应牵头对辖区内土地补偿费进行清理和专项审计。清理后的土地补偿费资金，村集体和原代管部门应在 12 个月内移交给乡镇经济联合社代管，清理后的土地补偿费应明确乡镇、村、组各自权属。各乡镇人民政府应每年组织开展不少于一次的核查核对工作，检查土地补偿费专户管理部门资金管理 and 使用情况。

二、严格土地补偿费权属管理

(四) 权属管理。组集体经济组织取得土地补偿费时，40%划归组集体经济组织所有，30%划归村集体经济组织，30%划归乡镇集体经济组织。

(五) 处置分配。村集体经济组织解散时，50%划归村集体经济组织，50%划归镇集体经济组织。在撤制时，土地补偿费与其他资产按 5%至 10%的比例提取统筹基金，用于解决撤制工作中的遗留问题。土地补偿费在提取统筹基金后，可以货币形式全部量化到农村集体经济组织成员个人。

三、规范土地补偿费使用用途

(六) 使用原则。留归乡镇、村集体经济组织的土地补偿费，主要用于发展壮大农村集体经济，不得用于发放干部报酬等非生产性开支。留归组级的土地补偿费原则上只能用于购买国债、银行定期存款，确保资金安全。未经集体经济组织按照章程的规定决策，任何单位和个人不得将土地补偿费资金挪作他用。

(七) 规范程序。集体经济组织使用土地补偿费进行投资时，要做好投资风险评估，并按照重大经济事项，严格按照《关于印发崇明区加强农村集体资产管理工作的指导意见》（沪崇农规〔2022〕2号）规定的重大事项决策流程进行民主决策并形成有效决议，再向乡镇经济联合社提出土地补偿费使用申请。鼓励将土地补偿费投到区或镇农村集体经济发展平台，发展壮大新型农村集体经济。

(八) 收益使用。土地补偿费通过活期存款取得的银行利息收益仍作为土地补偿费管理。土地补偿费通过定期存款、投资方式取得的年度收益可作为各级农村集体经济组织的本年收益，根据预算规范使用，并按照《上海市农村集体资产监督管理条例》和《集体经济组织章程》等规定，纳入年度收益分配范围。

四、加强土地补偿费档案管理

(九) 档案移交。原土地补偿费代管部门或村集体经济组织在移交土地补偿费资金的同时，应同步将土地补偿费（托管）台账和档案资料移交至乡镇经济联合社。档案资料应包括有关征地的批文及附图、征地合同、征地费包干协议、收付款凭证和会议记录等材料。

(十) 健全台账。乡镇经济联合社托管土地补偿费之后，乡镇经济联合社和村集体经济组织同时做好土地补偿费原始档案资料的归集、整理、归档工作，定期与征地部门核对征地面积和土地补偿费拨付情况，与所属村、组校对有关土地补偿费

的收支、往来账目和分配使用情况，做到账账相符、账实相符。

五、完善土地补偿费监督机制

(十一) 强化平台监管。待本市农村集体资产监管平台完善土地补偿费监管功能后，农村集体经济组织要将土地补偿费收支情况录入本市农村集体资产监管平台，及时向成员公开，接受农村集体经济组织监事会、成员及各级农经机构监督。

(十二) 强化属地监管。区农业农村委加强对土地补偿费的监督检查，确保土地补偿费资金规范管理和使用。乡镇人民政府要严格履行土地补偿费监督的主体职责，组建由乡镇主要负责同志牵头的土地补偿费监管工作专班，加强对土地补偿费保管、分配、使用和收益的指导监督，切实发挥好监督的主体作用；要将土地补偿费管理列入农村集体“三资”管理的重点工作，落实必要经费和管理人员，保障土地补偿费清理、核查核对、审计监督等工作有效开展。

(十三) 加强区级部门协调。区农业农村委会同区财政局、区规划资源局、区审计局等部门在各自职责范围内，加强对土地补偿费的监督检查和工作联动，对发现的问题，及时督促整改。在完成土地补偿费资金拨付后，区规划资源局应及时将征地费包干协议及下达资金情况抄送区农业农村委；区审计局结合审计项目计划，加强对土地补偿费的拨付、管理和使用情况进行审计监督；区农业农村委应不定期对乡镇开展土地补偿费专项检查，未及时归还土地补偿费的单位、挪用土地补偿费的单位或个人等问题，区农业农村委按流程将问题线索移交区纪检监察部门。

(十四) 加强乡镇部门协调。乡镇农经管理机构应会同乡镇财务管理机构、乡镇土地管理机构等机构健全对土地补偿费的监督检查和内部审计等联动监督机制，并及时推动问题整改；乡镇土地管理机构应在土地补偿费拨付至乡镇一个月内办妥资金拨付手续并将征地批文及附图、征地合同、征地费包干协议等台账资料移交乡镇经济联合社；乡镇财务管理机构应及时将获得的土地补偿费划入乡镇经济联合社土地补偿费银行专用账户；乡镇农经管理机构应在收到财政划拨土地补偿费资金后，及时指导土地补偿费权属单位按流程办理委托管理手续、健全土地补偿费台账资料并加强日常监督管理。

本《实施意见》自2024年6月16日起执行，有效期至2028年12月31日。执行期间如遇国家和上海市新出台规定与本实施意见不一致的，按国家和上海新出台规定执行。

(网址：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20240522/b6e8940461a14e13ad12af16d379ad2a.html>)

市住房城乡建设管理委等

关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知

沪建房管联〔2024〕258号

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系，构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化房地产市场政策通知如下：

一、优化土地和住房供应

充分发挥城市总规的统领作用，合理把握区域规划时序和开发节奏、结构，着力提升土地资源配置效率，根据区域基础设施、公共配套、产业发展、市场需求等，实现高质量精准供地。完善房地联动机制，差异化调整优化中小套型住房面积标准和比例要求，支持区域统筹、总体平衡，更好促进区域人口、土地、住房协调发展。

二、调整优化住房限购政策

非本市户籍居民家庭以及单身人士购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上。新城以及南北转型等重点区域的非本市户籍人才购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上，并将购房范围扩大至所在区全域；自贸区临港新片区的非本市户籍人才，继续执行连续缴纳满1年及以上的规定。优化非本市户籍单身人士购房范围，扩大至外环内二手住房。

取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。优化住房限购相关操作口径，支持居民合理住房需求。

支持企业购买小户型二手住房用于职工租住。

三、支持多子女家庭合理住房需求

对二孩及以上的多子女家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在执行现有住房限购政策基础上，可再购买1套住房；优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。

四、优化住房信贷政策

按照因城施策原则调整优化个人住房信贷政策。进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用，适度提高本市住房公积金个人贷款最高额度。

五、支持居住困难家庭改善居住条件

阶段性采取给予过渡租房、装修搬家等适度补贴措施，支持居住困难家庭住房“以旧换新”，促进改善居住条件。

六、建立健全住房保障体系

以需求为导向，增量和存量相结合，加快保障性住房和保障性租赁住房的筹措和建设，探索通过国有平台公司等主体收购、趸租适配房源，优化住房保障供给。积极打造新时代城市建设者管理者之家。

七、加快推进“两旧一村”改造等城市更新

集中推进零星旧改，有力推进旧住房成套改造，提速扩容城中村改造，持续实施城镇老旧小区改造，有序推进既有多层住宅加装电梯，多渠道改善广大人民群众的生活居住条件和环境质量。

八、提升住房品质

多措并举支持建设绿色、低碳、智能、安全的好房子。进一步强化住宅建设质量管理，优化完善质量预看房制度，加强出让、建设、销售、交付等环节的联动监管，让购房人放心购房、安心收房。

九、加强监测监管

科学编制实施住房发展规划和年度计划，完善房地产市场监测平台，正确解读房地产政策和市场运行情况。加强房地产市场监管，维护房地产市场秩序，保障购房人合法权益。

本通知自 2024 年 5 月 28 日起施行。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市规划资源局

市税务局

2024年5月27日

(网址:

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20240527/e489e9cb4bde42759ce5c4f6697e979f.html>)

上海优化调整房地产市场政策

非沪籍单身人士购房区域 扩大至外环内二手住房

记者 戚颖璞 2024-05-28

上海优化调整房地产市场政策，综合施策支持合理住房需求。5月27日，由上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》)，提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。《通知》自2024年5月28日起施行。

优化住房限购

在调整优化住房限购政策方面，为满足合理住房需求，服务人才安居，促进职住平衡，差异化、分区域调整优化住房限购政策。

一是缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限。将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房相应从“连续缴纳满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及以上”，自贸区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。

二是扩大重点区域非沪籍人才以及非沪籍单身人士购房区域。立足促进区域职住平衡，将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域，扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房。

三是调整相关政策口径。取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。

四是支持企业购房用于职工租住。对企业购买小户型二手住房(系指2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手住房)用于职工租住的，不再限定购买住房套数。

在支持多子女家庭合理住房需求方面，为满足多子女家庭合理住房需求，在住房限购和信贷等方面采取支持措施。

一是增购1套住房。对二孩及以上的多子女家庭(包括本市户籍和非本市户籍居民家庭)，在执行现有住房限购政策基础上，可再购买1套住房。

二是优化首套住房套数认定。优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准，减少购房利息负担。

降低贷款成本

在优化住房信贷政策方面，按照因城施策原则，调整上海新发放商业性个人住房贷款的有关政策：

一是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减45个基点（调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.5%），最低首付款比例调整为不低于20%。

二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减5个基点（调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.9%），最低首付款比例调整为不低于35%；自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域继续实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减25个基点（调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.7%），最低首付款比例调整为不低于30%。

在优化住房公积金个人贷款政策方面，进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用，优化住房公积金个人贷款政策。

一是提高贷款额度。对购买首套住房的职工，个人公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为80万元，家庭公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为160万元。多子女家庭贷款购买首套住房，最高贷款额度在此基础上上浮20%政策不变，即最高可达192万元。对购买第二套改善型住房的职工，个人公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为65万元，家庭公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为130万元。

二是降低首付款比例。申请公积金贷款购买首套住房的，最低首付款比例调整为20%；申请公积金贷款购买第二套改善型住房的，最低首付款比例调整为35%，所购住房在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区的，最低首付款比例调整为30%。

支持“以旧换新”

在支持居住困难家庭改善居住条件方面，为支持居住困难家庭改善居住条件，对符合条件的“以旧换新”居民家庭，给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴。

一是补贴对象。自《通知》施行之日起，在一年内出售外环内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房，并购买外环外一手住房的居民家庭，可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。

二是补贴标准。按出售住房建筑面积实行分档定额补贴，建筑面积30平方米以下的，每套补贴标准2万元；住房建筑面积30—50平方米的，每套补贴标准2.5

万元；住房建筑面积 50—70 平方米的，每套补贴标准 3 万元。在办理新购一手住房不动产权证后领取补贴。

上海将坚持因城施策，适应房地产市场供求关系的新变化，满足人民群众对优质住房的新期待，统筹存量和增量、市场和保障，多措并举保持房地产市场平稳运行，推动构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

来源：解放日报

(网址:

<https://www.shio.gov.cn/TrueCMS//shxwbgs/ywts/content/466eedeb-31f3-4096-858f-1d7b157b22af.html>)

关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》的通知

沪规划资源规〔2024〕3号

各有关区规划资源局、上海市建设用地和土地整理事务中心、上海市土地估价师协会：

现将修订后的《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》印发给你们，请遵照执行。本文件自2024年5月10日起施行，有效期至2029年5月9日。

上海市规划和自然资源局

2024年5月8日

上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定

第一条 为规范本市征收集体土地房屋补偿(以下简称征地房屋补偿)评估活动,维护征地房屋补偿当事人合法权益和公共利益,保证征地房屋补偿评估结果客观公平,根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等有关规定,结合本市实际情况,制定本规定。

第二条 在本市行政区域范围内征地房屋补偿评估活动,以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定,适用本规定。

第三条 评估机构、评估师和从业人员、评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展征地房屋补偿评估、鉴定活动,并对出具的评估、鉴定意见负责;与当事人有利害关系的,应当回避。

任何单位和个人不得干预征地房屋补偿评估、鉴定工作。

第四条 评估机构应当按照征地房屋补偿法律、法规、规章等有关规定进行评估,并适用《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》等标准规范。

第五条 市规划资源部门负责本市征地房屋补偿评估活动的监督管理。区规划资源部门负责所辖区域范围内征地房屋补偿评估活动的监督管理。

第六条 从事征地房屋补偿评估的评估机构,应当依法设立并完成房地产、土地估价机构备案。

评估机构应当具有与征地房屋补偿评估项目工作内容及工作量相适应的足够数量的评估师和从业人员开展评估工作。

第七条 同一征地项目的征地房屋补偿评估工作,原则上由一家评估机构承担。

拟征地范围较大的，可以由两家或者两家以上评估机构共同承担。

同一征地项目的征地房屋补偿评估工作由两家或两家以上评估机构承担的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位。协商不成的，由区征地事务机构指定。牵头单位应当组织相关评估机构就评估技术路线等进行沟通，统一标准。

第八条 征收土地预告发布后，区征地事务机构应将征地房屋补偿评估项目在市规划资源部门网站上发布。发布内容应包含征地房屋补偿评估项目名称、四至范围、拟征地范围内户数及建筑面积，完成评估时限、需要评估机构数量、评估机构报名的起止时间、地点、联系方式和应当提交的资料等，报名起止时间应当不少于5个工作日。

第九条 评估机构可以按照自愿的原则在规定的报名时间内提交报名文件。区征地事务机构收到报名文件后应当向评估机构出具回执。区征地事务机构对不符合条件的评估机构，应当告知并说明原因；符合条件的评估机构名单应当在拟征地范围内公示。

第十条 镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在评估机构名单公示之日起5个工作日内，在张贴公示的评估机构名单中协商选定评估机构。

协商不成的，镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在张贴公示的评估机构名单中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定评估机构，或者采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

评估机构的确定，镇（乡）人民政府或者街道办事处可以邀请公证机关公证。

区征地事务机构应当将确定的评估机构名单在拟征地范围内予以公告。

第十一条 评估机构确定后，由区征地事务机构作为委托人，向评估机构出具征地房屋补偿评估委托书，并与其签订征地房屋补偿评估委托合同。

征地房屋补偿评估委托书应当载明委托人的名称、受托的评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

征地房屋补偿评估委托合同应当载明下列事项：

- （一）委托人和评估机构的基本情况；
- （二）负责本评估项目的评估师；
- （三）评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；
- （四）委托人应提供的评估所需资料；
- （五）评估过程中双方的权利和义务；
- （六）评估费用及收取方式、支付时间；

- (七) 评估报告交付时间、方式；
- (八) 违约责任；
- (九) 解决争议的方法；
- (十) 其他需要载明的事项。

第十二条 区征地事务机构应当向受托的评估机构提供拟征地范围内经公示的房屋调查结果，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑物、构筑物的认定、处理结果情况。

第十三条 评估机构应当指派与评估项目工作量相适应的评估师和从业人员对房屋进行实地查勘，调查房屋状况，拍摄反映房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人和评估师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

宅基地使用人或者房屋所有人应当协助评估师对房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集评估所必需的情况和资料。

第十四条 宅基地使用人或者房屋所有人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，征地事务机构应当请无利害关系的第三人见证，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

在征地房屋补偿评估过程中，宅基地使用人或者房屋所有人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

宅基地使用人或者房屋所有人不提供资料、拒绝评估人员实地查勘，致使房屋评估无法进行的，评估机构可参照同区域、同建筑类型的房屋进行评估。

第十五条 经批准用于生产经营的非居住房屋，停产、停业损失补偿需要评估的，区征地事务机构应当委托评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

室内装饰装修价值，以及机器设备、物资等搬迁和安装费用，无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用，由区征地事务机构与房屋所有人协商确定。协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

第十六条 征收集体土地房屋补偿评估中涉及原始成本、机电设备、工程造价等专业技术工作的，评估机构可委托相关专业人员和机构协助评估，并在报告中予以说明。

第十七条 评估机构应当按照征地房屋补偿评估委托书的要求或者委托合同的约定，向区征地事务机构提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。区征地事务机构应当将分户的初步评估结果在拟征地范围内向宅基地使用人或者房屋所有人公示，公示时间不少于7日。

公示期间，评估机构应当安排评估师对分户的初步评估结果现场解释。存在错误的，评估机构应当修正。

第十八条 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向区征地事务机构提供整体评估报告和分户评估报告。区征地事务机构应当向宅基地使用人或者房屋所有人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责征地房屋补偿评估项目的两名以上评估师签字，不得以印章代替签字。评估报告应当加盖评估机构公章。

区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估机构应当向其作出解释和说明。

第十九条 区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向出具评估报告的评估机构书面提出复核评估申请。

评估机构应当自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当收回原评估报告，重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

当事人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向评估专家委员会申请鉴定。

第二十条 征地房屋补偿评估业务完成后，评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

市规划资源部门应当加强征地房屋补偿信息化建设，实行征地房屋补偿评估信息化管理。

第二十一条 评估费用由委托人承担。复核评估不收费。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由评估机构承担。

征地房屋补偿的评估、鉴定费用由委托人与评估机构等协商确定。

第二十二条 征地房屋补偿评估机构、评估师和从业人员组成的估价师协会，按照法律、行政法规、协会章程实行自律管理。

第二十三条 评估机构、评估师和从业人员在开展征地房屋补偿评估时，不得出现下列违反法律法规的行为：

- (一) 转让或者变相转让受托的征地房屋补偿评估业务；
- (二) 分户的初步评估结果、整体评估报告和分户评估报告未按规定盖章或签字；
- (三) 违反征地房屋补偿评估技术规范，以及故意抬高或压低评估价格；

(四) 采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽评估业务；

(五) 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，对外提供评估活动中获知的当事人的商业秘密和业务资料；

(六) 在评估过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外其他利益；

(七) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

出现上述违法行为的，依法追究评估机构及其负责人、有关责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。估价师协会章程对上述违法行为有自律惩戒规定的，按照章程规定予以自律惩戒。

第二十四条 本市在征地房屋补偿评估活动中落实市委、市政府建立责任评估师制度的有关要求，评估师应当合理评估产权归集、建设、运营各阶段土地与物业等资产价值。

(网址：https://hd.ghzyj.sh.gov.cn/zcfg/gfxwjzl/202405/t20240509_1163889.html)

关于同意静安区2024年度国土资源利用计划的批复

沪规划资源施〔2024〕171号

静安区规划和资源局：

你局《关于上报静安区2024年度国土资源利用联动计划的请示》（静规划资源办〔2024〕5号）及相关材料收悉。按照《关于编报国土资源利用计划联动方案的函》（沪规划资源施〔2023〕522号）和相关工作要求，经审核，现对静安区2024年国土资源利用计划方案批复如下：

一、总体要求

按照“上海2035”总规及国土空间近期规划确定的规划目标，结合你区国土资源利用现状和潜力，统筹下达2024年国土资源利用计划。

国土资源利用计划执行应引导开发建设向重点区域集聚，充分保障重大项目用地需求，持续提升土地资源节约集约化水平，强化国土空间高质量利用，切实保障国民经济和社会发展用地需求。

二、计划下达

（一）土地准备计划

1.土地储备计划

下达静安区2024年土地储备计划30公顷，包含31街坊16/1丘中铁（虬江路894号）地块等19幅地块（详见附件1，面积以实测为准），有效期1年。请你区按照国家和本市有关要求，统筹项目和资金管理，加强储备土地临时利用监管，加快土地储备实施，优化地类结构，完善地块实施情况台账，做好自然资源部全民所有土地资产管理信息系统、上海市土地储备信息系统的填报和动态维护，及时补充填报历年结转地块信息，实现储备土地全覆盖、标准化、信息化管理。

同意321街坊白遗桥地块（胶合板市场、易初莲花超市）等17幅地块列入静安区2025—2026年土地储备滚动计划，总面积约17.66公顷（详见附件2，面积以实测为准）。滚动计划应聚焦重点、稳定库容，是编制后续年度储备计划的提前谋划，不可作为土地储备项目立项依据。

2.土地专项准备计划

同意静安闸北一中心小学新建工程等2幅地块列入静安区2024年土地专项准备计划，总面积约1.08公顷（详见附件3，面积以实测为准）。请你区统筹项目和资金管理，合理安排实施时序，优先使用存量建设用地，优先落实重大工程项目，聚焦重点区域和短板领域，与土地供应做好衔接。

同意32街坊27、28丘繁阳大饭堂（宝山路派出所西块）等9幅地块列入静安区2025—2026年土地专项准备计划，总面积约2.38公顷（详见附件4，面积以实测为准）。三年专项准备计划项目库，应与重大工程项目实施库做好衔接，是编制后续年度专项准备计划的提前谋划。

（二）土地供应计划

下达静安区2024年保障性住房用地供应计划5公顷、商品住房用地供应计划10-15公顷（其中旧改5-10公顷）、商办用地供应计划5公顷。

同意育婴堂路（中华新路—南山路）新建工程等上报地块列入静安区2024年市政公用及公共服务设施用地等供应计划。

请你区根据计划安排，强化空间引导，加强区域统筹，有序推进各类用地出让，有效保障市政公共类用地供给，确保计划向重点发展区域倾斜，确保区域内保障性住房项目等尽快落地实施。

你区应滚动编制三年国有建设用地供应计划，充分衔接土地准备和供应，强化用地支撑保障，不断提升土地资源配效率效益。强化土地全要素全生命周期管理，以土地利用方式转变促进经济转型升级。

三、执行要求

国土资源利用计划执行，应始终坚持“遵循规划引领、保障规划实施、推进国土资源高质量利用”的原则，合理安排实施时序，做好各计划之间的协调联动。请在具体执行过程中，着重把握如下方面要求：

（一）进一步加强计划联动的规律性研究，提高计划执行效率，提升国土资源配置效能和综合效益。

（二）进一步规范年度计划调整，市局对各区计划执行情况加强监管，指导支持各区因市、区重大决策或重点项目变化引起的年度计划合理优化。

（三）按季度编制，并向市局报送本区国土资源利用计划执行情况报告。市局加强对各区计划执行情况的考核，并纳入年度综合考评。

附件：1.静安区2024年土地储备计划地块基本情况表

2.静安区2025—2026年土地储备滚动计划地块基本情况表

3.静安区2024年土地专项准备计划地块基本情况表

4.静安区2025—2026年土地专项准备计划地块基本情况表

上海市规划和自然资源局

2024年5月8日

(网址: https://hd.ghzyj.sh.gov.cn/zcfg/tdgl/202405/t20240509_1163891.html)

上海律协

关于印发《上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法》的通知

沪建规范联〔2024〕9号

各有关单位：

为持续推进住宅工程品质提升工作，强化建设单位首要质量责任，落实住宅工程参建单位主体责任，在前期试行基础上，经研究决定，本市住宅工程全面实行业主房屋质量预看房制度。现将《上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法》印发给你们，请认真按照执行。

2024年4月11日

上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法**第一条（目的）**

深入践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，以提升住宅工程品质，提高人民群众对住宅工程质量的获得感和满意度为目标，组织住宅工程建设主体和使用主体共同参与质量建设工作。

第二条（定义）

业主房屋质量预看房（以下简称“质量预看房”），是指在住宅工程分户验收后，由建设单位组织预购房或预选房的业主查看所购或所选房屋的质量情况，并在工程竣工验收前对业主提出房屋质量问题完成整改的制度。

质量预看房业主，是指已完成住宅预售合同备案的房屋产权购买人或已签订动迁分配协议并完成图纸选房的产权类保障房安置对象。

质量预看房查看的房屋质量问题，是指房屋建筑工程质量不符合国家、地方住宅工程施工质量验收标准以及设计文件要求。

第三条（适用范围）

实行质量预看房的工程应为本市行政区域内新建预售商品房和预售或预选产权类保障房。

第四条（开展质量预看房的前提条件）

- （一）已按施工图纸及施工合同要求完成全部施工内容，具备通水通电条件；
- （二）已按《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》要求，完成住宅工程分

户验收，且质量问题已整改完成，并在户内醒目位置张贴《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》；

（三）已按要求编制《质量预看房工作方案》，并提前一周向工程受监的监管机构报备；

（四）现场不存在影响业主看房安全的危险因素。

第五条（查看范围及内容）

质量预看房查看范围为业主所购或所选住宅套内及所在建筑公共部位的质量情况，查看内容详见附件1。

第六条（问题处置）

业主在质量预看房过程中提出的问题，应由建设单位组织监理单位、施工单位及设计单位甄别是否为房屋质量问题，并将甄别后的房屋质量问题抄送质量潜在缺陷保险公司（以下简称“保险公司”）。

（一）对于房屋质量问题，建设单位应落实整改。

（二）对于超出质量预看房查看范围的非房屋质量问题（如涉及规划、销售、绿化、交通及车位、虚假宣传等），或超出国家和本市有关工程建设标准、设计文件、购房合同的诉求，建设单位应积极与业主协商，协商不能达成一致的，按购房合同约定的争议解决途径处理。

第七条（参建各方工作要求）

（一）建设单位

1.基本要求

（1）建设单位应按《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）、《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》（沪住建规范联〔2020〕11号）要求，对住宅工程参建单位落实质量责任情况进行检查，强化对关键环节质量控制和过程质量管理，全面组织实施质量预看房。

（2）建设单位在申请项目预售许可前，应确保按本市设计深度要求完成装修图纸设计。房屋预售前，建设单位不得擅自进行设计变更。确需变更的，应征得业主书面同意。建设单位擅自变更设计的，应承担相应违约责任。

（3）建设单位在申请项目预售许可证时，应向房屋行政管理部门提交《上海市住宅工程业主房屋质量预看房告知承诺书》（详见附件2）。建设单位应在与业主签订的预售合同中，明确双方在质量预看房中的权利及义务。

（4）建设单位控股企业法人股东应加强对项目质量预看房培训指导及过程把关。

2.准备工作

(1) 建设单位组织质量预看房前，应确保项目满足本通知第四条规定的质量预看房前提条件。

(2) 建设单位应制定《质量预看房工作方案》，方案应当经项目负责人及质量负责人审核并加盖公章，经建设单位控股企业法人股东审批后实施。方案中应包括质量预看房数量、看房周期、工作流程、业主接待点设置、服务团队、人员分工、相关责任人及投诉处置预案等。

(3) 建设单位在组织质量预看房期间，应在项目现场设置业主接待点。成立由相关专业人员组成的服务团队，由服务团队负责项目现场的咨询、疏导、沟通、协调以及质量问题的登记记录。质量预看房结束后，服务团队应通过微信、电话等形式继续保持与业主双向沟通。团队服务期为质量预看房启动之日起至已预售房屋全部交付业主之日。

(4) 建设单位制定的投诉处置预案，应包括成立以建设单位项目负责人为组长的投诉处置小组。制定“投诉不出小区”管理制度，明确人员组织、工作职责、联系方式、处置程序、处置工作要求、信息报告以及后期处置等相关内容。如质量预看房实施过程中发生群访、纠纷、舆情等突发情况时，建设单位投诉处置小组应启动应急响应程序，主动协调处理，并将投诉及相应处置情况及时上报控股企业法人股东。

(5) 建设单位应提前确定质量预看房陪同人员。陪同看房人员应具备工程类专业背景，可为业主解答常见质量问题。

(6) 建设单位应至少提前一周通知全数已购房或已选房业主，向业主发放《上海市住宅工程业主房屋质量预看房告知书》（告知书内容要素详见附件3），并告知质量预看房实施注意事项及建设单位相关负责人联系方式。通知完成后应进行记录汇总，形成《上海市住宅工程业主房屋质量预看房查看通知情况汇总表》（详见附件4）。当业主确实无法在告知时间到场看房的，应允许业主在质量预看房周期内进行一次看房时间调整。业主逾期未参与质量预看房的，建设单位应做好书面记录。

(7) 质量预看房实施工作天数，原则上按应进行质量预看房住宅户数确定：当户数不足200户时，质量预看房时间不少于3日，看房日期应至少包括一个非工作日。当户数在200户与500户之间时，质量预看房时间不少于5日；当户数大于500户时，质量预看房时间不少于7日，上述情况的看房日期应至少包括两个非工作日。

3.陪同看房

(1) 建设单位应在看房人员进入现场前查验其身份证明材料，安排人员做好登记工作，形成《上海市住宅工程业主房屋质量预看房现场查看登记表》（详见附件5）。

(2) 建设单位应为看房人员现场查看提供良好的安全环境，现场有序组织查看工作，确保看房人员人身安全。同时，组织看房人员签订健康风险责任承诺书，提示看房人员在身体健康状况允许的条件下参与质量预看房。

(3) 质量预看房过程中陪同人员应全程陪同并真实记录业主反馈的问题，做好现场引导、沟通解释和协调工作。

4. 整改闭合

(1) 对于房屋质量问题，建设单位应督促施工单位进行全面整改，并组织监理单位对房屋质量问题整改完成情况进行复核，形成《上海市住宅工程业主房屋质量预看房查看质量问题处置情况记录表》（详见附件6），随同《上海市新建住宅质量保证书》一并交给业主。针对普遍性问题应统一排查、统一整改。

(2) 工程竣工验收前，建设单位应将质量预看房业主到位查看情况及整改落实情况进行汇总，形成《上海市住宅工程业主房屋质量预看房情况汇总报告》（详见附件7）提交工程受监的监督机构，并抄送相关保险公司。

(二) 设计单位

1. 设计单位编制施工图设计文件应符合工程设计法规规定、强制性标准和设计深度要求。

2. 设计单位应在质量预看房期间配合建设单位完成现场咨询工作。

3. 设计单位应配合建设单位梳理甄别房屋质量问题。

(三) 施工单位

1. 为保证住宅工程完工质量，施工单位应落实专项质量保证措施，防范质量多发性问题。

2. 施工单位对住宅工程质量承担主体责任，应配合建设单位开展质量预看房工作。应按图施工完成规定工作，配合提供现场看房安全条件。在质量预看房期间，确保看房区域无施工作业情况。

3. 施工单位应配合建设单位梳理甄别房屋质量问题，对于质量预看房中业主提出的房屋质量问题，施工单位应在竣工验收前进行整改闭合。

(四) 监理单位

1. 监理单位对住宅工程施工质量承担监理责任，应当配合建设单位开展质量预看房工作，负责督促施工单位落实工程施工质量问题的整改闭合。

2. 监理单位在质量预看房过程中发现施工现场存在降低质量标准或质量问题整改不力等情况，应及时上报建设单位，限期不整改的按规定报告相关质量监督机构。

3. 监理单位如发现项目不具备相应条件即组织质量预看房的，应立即向受监质

量监督机构报告。

第八条（保险公司及风险管理机构工作要求）

（一）工程建设过程中，保险公司或其委托的风险管理机构应加强对易发房屋质量问题检查，并及时提示建设单位督促整改。

（二）保险公司或其委托的风险管理机构应抽查业主在质量预看房中提出的房屋质量问题整改情况（抽查比例不少于提出房屋质量问题总户数的10%），形成《上海市住宅工程业主房屋质量预看房问题整改情况抽查记录表》（详见附件8），作为《预看房质量问题专项检查报告》的附件，最终纳入质量风险最终检查报告。抽查中发现的房屋质量问题未按要求整改完成的，不得出具《预看房质量问题专项检查报告》。

第九条（业主看房注意事项）

（一）质量预看房制度是为了满足业主提前查看房屋质量需要，不代替现有的住宅质量验收环节。

（二）参加质量预看房业主原则上应为完全民事行为能力人，在现场查看期间须遵守安全管理制度规定，并签订健康风险责任承诺书。

（三）业主应在约定时段内完成现场查看。无法在约定时间到场的，可在质量预看房周期内与建设单位协商进行一次看房时间调整。

（四）业主应提供相应的身份证明材料。业主因自身原因无法到场看房的，可委托他人实施质量预看房，并提供书面委托证明。业主有需求的，可由其他人员陪同看房，每户看房人员不超过3人。业主逾期未参与查验的，视同主动放弃。

（五）业主应当场反馈查验发现的房屋质量问题，由陪同人员记录于《上海市住宅工程业主房屋质量预看房查看质量问题处置情况记录表》（详见附件6），双方当场签字确认。

第十条（监督管理）

（一）各区建设管理部门及质量监督机构应加强对本市住宅工程质量预看房工作的监督管理，将质量预看房工作纳入建设工程质量安全巡查、日常质量检查的内容。监督机构可视情况抽查现场完工情况、业主被通知情况及相关凭证。

（二）各区房屋行政管理部门应加强对商品房销售行为的监管，强化对商品房预售方案的备案审核。

（三）对于未组织或未按规定组织质量预看房的建设单位，监督机构应责令整改；造成负面舆情或群体性事件的，监督机构应将其违规行为及时通报，并按照相关规定取消评优资格。房屋行政管理部门应当按照《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》等文件规定，对违规建设单位及其控股企业法人股东进行处理，

其中包括采取房屋建设与销售联动管理措施。

(四)在工程综合竣工验收时,监督机构应依据国家和本市有关标准、规范等,结合住宅工程功能性实体质量抽查比对工作要求,对业主提出的房屋质量问题整改情况进行抽查,并检查《上海市住宅工程业主房屋质量预看房情况汇总报告》。发现住宅工程建设单位在质量预看房过程中有弄虚作假、隐瞒相关事实或对于存在的质量问题整改不力等行为的,应纳入不良行为记录,按《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》附件1第三条第(一)款“未切实落实项目法人责任制”的规定予以记分处理。情节严重的,依法予以处罚。

第十一条(解释部门)

本通知由上海市住房和城乡建设管理委员会和上海市房屋管理局负责解释。

第十二条(施行日期)

本通知于2024年5月16日起实施,有效期至2028年12月31日。

附件:

- 1.上海市住宅工程业主房屋质量预看房查看内容
- 2.上海市住宅工程业主房屋质量预看房告知承诺
- 3.上海市住宅工程业主房屋质量预看房告知书要素
- 4.上海市住宅工程业主房屋质量预看房查看通知情况汇总表
- 5.上海市住宅工程业主房屋质量预看房现场查看登记表
- 6.上海市住宅工程业主房屋质量预看房查看质量问题处置情况记录表
- 7.上海市住宅工程业主房屋质量预看房情况汇总报告
- 8.上海市住宅工程业主房屋质量预看房问题整改情况抽查记录表

(网址:

<https://zjw.sh.gov.cn/gfxwj/20240508/5362c7fef2ed4beda49582d11d98b0c0.html>)

关于印发《上海市建筑工程施工质量资料统一用表》（1.0版）的通知

沪建质安〔2024〕221号

各区建设主管部门、各特定地区管委会、各有关单位：

为加强本市建筑工程施工质量资料的管理，现将《上海市建筑工程施工质量资料统一用表》（1.0版）印发给你们，请遵照执行。2024年6月7日后开工的新建、扩建、改建房屋建筑工程以及装饰装修工程应使用《上海市建筑工程施工质量资料统一用表》（1.0版），原《上海市建筑安装工程质量竣工资料》同时废止。《上海市建筑工程施工质量资料统一用表》由上海市住房和城乡建设管理委员会负责管理，由上海市建设工程安全质量监督总站负责具体解释。

附件：《上海市建筑工程施工质量资料统一用表》（1.0版）

2024年5月6日

（网址：

<https://zjw.sh.gov.cn/jsq/20240508/22fdd89ac18948d08fba2b8db56f2294.html>）

关于印发《房管系统2024年安全生产工作要点》的通知

沪房安〔2024〕61号

各区住房保障房屋管理局，各有关单位：

现将《房管系统2024年安全生产工作要点》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实安全生产工作要求，进一步细化本行业领域安全措施，全力做好安全生产工作。

2024年5月8日

(此件公开发布)

房管系统2024年安全生产工作要点

2024年是新中国成立75周年，是实施“十四五”规划关键之年。本市房管系统安全生产工作坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要论述和考察上海重要讲话精神，认真落实市委、市政府决策部署，坚持“人民至上、生命至上”，以扎实开展安全生产治本攻坚三年行动为主线，以防范化解重大安全风险为根本，更好统筹发展和安全，全力推动本市房管领域安全生产形势持续稳定向好。

一、增强责任意识，建立健全安全生产责任体系

(一) 全面履行党政领导责任。将习近平总书记关于安全生产重要论述和考察上海重要讲话精神和“一法一条例”“十五条硬措施”“本市78条工作举措”等安全生产方针政策和法律法规纳入各级党组中心组学习、党政领导干部培训教育的重要内容，提升防范化解重大安全风险的政治自觉、思想自觉、行动自觉。党政主要领导和负有安全管理职责的分管领导定期分析行业领域安全生产形势，研究解决突出问题，推动有关部门、单位依法履行安全职责。(责任单位：市房屋管理局、各区房屋管理部门、相关事业单位)

(二) 压紧压实部门监管责任。按照“三管三必须”要求，夯实房管领域行业主管部门安全监管职责，坚持行业发展和安全监管“两手抓、两手硬”。进一步扣紧明责、履责、督责和问责的责任链条，实现事前事中事后闭环监管，全力消除死角盲区，有效防范化解重大安全风险。建立健全协同联动工作机制，强化监管部门职责衔接，对职责交叉、联系紧密的领域和环节“共进一步”，加强风险隐患联合督导检查、联合防范整治等工作。(责任单位：市房屋管理局安委会各成员单位、各区房屋管理部门)

(三) 全面夯实企业主体责任。推动企业法定代表人、实际控制人、实际负责人严格履行安全生产第一责任人法定职责，带动全员安全生产岗位责任落实。强化“用体系管安全”理念，将重大安全风险辨识管控、重大事故隐患排查治理等制度措施落实情况纳入职工参与企业安全管理、民主监督的重要内容，进一步提升风险隐患自查自纠的意愿和能力，加强安全生产标准化建设和安全文化建设，加快构建风险分级管控和隐患排查整治双重预防机制。（责任单位：市房屋管理局安委会各成员单位、各区房屋管理部门）

二、聚焦重点领域，持续深化安全隐患排查整治

(四) 城镇房屋使用安全管理。一是加快推进存量隐患房屋整治销项。压实主体责任，倒排时间节点，指导督促房屋产权人、使用人依法采取修缮、加固、拆除等工程性措施，切实消除房屋结构安全隐患。针对前期城市危旧房摸底调查中发现的 C、D 级隐患房屋，有序推动落实相关改造工作。二是坚持“常普常新”，防范化解增量风险。加强政策宣传，引导房屋产权人、使用人自觉履行房屋使用安全责任人义务，定期做好安全自查。行业管理部门常态化开展专业排查抽查，重点聚焦老镇、老街、老旧住房改扩建房屋等，坚决消除“死角盲区”。三是健全长效管理机制。发挥市、区两级房屋安全隐患排查整治工作领导小组统筹协调作用，加强联动协调与信息报送。会同住建、城管执法、相关行业主管部门等，加大联合整治力度，有效防范房屋使用中的“带病作业”。（责任单位：市房屋管理局更新处、市安监所、各区房屋管理部门）

(五) 住宅小区运行安全管理。一是督促物业服务企业依照相关法律法规和物业服务合同约定履职尽责。落实对房屋共用部位、公共设施的日常维修养护与运行管理，加大对电动自行车违规停放充电、地下空间私接电线及违规住人、损坏房屋承重结构等违法违规行为的发现、劝阻和报告。二是协同推进住宅小区电动自行车安全治理。针对与建筑连通且未进行防火分隔或分隔破损失效的住宅小区电动自行车停放充电场所，指导各区房管部门配合区消防、公安部门和属地街镇推进整治。协同相关部门和属地街镇因地制宜推进小区充电设施建设，对有条件提高充电设施与电动自行车数量配建比例的住宅小区，在符合消防要求并征得居民同意的前提下，推进增建充电设施；对尚未建设电动自行车充电设施的住宅小区，根据小区客观条件和充电需求，加快推进充电设施建设。三是协同建管部门推进住宅小区高空坠物安全隐患排查整治。督促责任主体落实日常巡查、避险防范、检测鉴定、维修处置等职责，有序落实既有高坠隐患整治。同时，按照相关文件明确的责任分工和质量维修相关规定，全面有序开展新一轮市属保障房外墙外保温质量维修整治。四是协同消防、公安部门推动高层住宅建筑消防设施隐患整治。督促区房管部门指导属地街镇加强对业主大会、业主委员会运作及共用消防设施修理改造更新涉及使用住宅专项维修资金的监督指导。（责任单位：市房屋管理局物业处、建管处、市住宅中心、市物业中心、各区房屋管理部门）

(六) 住宅修缮和拆房工程安全监管。压紧压实属地管理责任，严格事中事后

监管，督促参建单位落实安全生产主体责任，熟练掌握重大事故隐患判定标准，强化风险隐患排查整治的意愿和能力。一是做好消防安全管理。加强对动火作业违规审批、易燃易爆品随意摆放、消防器材配置不足、日常防火巡查制度缺失等危险情况的检查发现力度，及时“补短板、堵漏洞”。二是强化施工安全管理。聚焦人员高空防坠、脚手架搭设、临时用电、机械拆除、物料运输堆放、燃气管线保护等安全事故易发频发的关键环节，严格落实常态化风险排查机制，建立隐患台账清单，全力消除“事故苗头”。三是加强监督抽查。结合防台防汛、消防安全专项检查以及文明工地创评等工作，开展全市住宅修缮和拆房工地监督抽查。针对抽查发现的问题，开具监督整改（停工）单，督促参建单位限时整改到位。四是推进住宅修缮工地安全生产监管数字化建设，通过动态监控人脸识别、施工日记、监理日记电子化等方式，进一步提升风险管控能力。五是以落实《上海市拆除工程监督管理工作手册》为抓手，规范和统一各区拆除工程监督管理流程，进一步提高监督管理水平。（责任单位：市房屋管理局更新处、市修缮中心、市安监所、各区房屋管理部门）

（七）征收基地安全管理。压实各区属地管理责任，执行基地24小时值守制度，强化风险隐患排查整治，有效遏制安全事故发生。一是做好安全巡查。紧盯消防设施设备管理、现场用电管理、空置房屋管理、外来人员管理等安全要点，全面摸清基地的风险源、风险点，做到“底数清、情况明”。二是加强监督检查。完善市、区、基地三级管理体系，督促各区属地主管部门结合辖区征收基地实际情况，形成操作标准化管理规程并严格落实。同时，对检查抽查发现问题逐项登记备案，强化跟踪督办，及时消除隐患。三是严格保留保护要求，做细做实项目开发前保留保护建筑安全监管，对发现的房屋结构受损等情况，立即落实加固维修措施。（责任单位：市房屋管理局征收处、各区房屋管理部门）

三、强化支撑保障，持续提升安全生产监管效能

（八）推动监管模式数字化转型。一是开展既有住房数字体检试点工作，将全市老旧小区改造项目纳入试点范围。围绕外立面高坠安全、结构安全，建立房屋风险评估预警模型。通过大数据智能分析，评估预警全量既有住房安全风险状况，为分级分类诊断治理提供支撑。二是推进住宅修缮工程智慧工地管理平台和试点工作。运用智能摄像头、智能传感器等技术设备，加强对现场违规行为动态监控和自动预警，助力安全监管模式数字化转型。三是依托市住房城乡建设管理委应急管理综合平台，协同市住房城乡建设管理委开发高坠风险管控模块，推动住宅小区外墙墙面及附属构件高坠隐患的闭环管理。（责任单位：市房屋管理局更新处、物业处、市修缮中心、各区房屋管理部门）

（九）加强从业人员安全培训。一是定期开展行业监管人员专题培训，进一步加强队伍建设、规范监管行为、严格考核管理。指导监管人员熟悉掌握重大事故隐患判定标准、相关法律法规和标准，提升发现问题和解决问题的意愿和能力。二是督促指导各生产经营单位提升对一线从业人员安全教育培训力度，丰富培训内容，增强一线人员安全意识和自我保护能力，推动企业全员安全生产责任制落地见

效。（责任单位：市房屋管理局安委会各成员单位、各区房屋管理部门）

（十）健全检查工作机制。以深入推进安全生产治本攻坚三年行动为抓手，加强市、区两级安全检查，建立健全“四不两直”常态化工作机制。全年高频次开展“四不两直”安全检查，杜绝形式主义、表面功夫，确保监督检查工作“横向到边、纵向到底”。定期处罚、通报一批问题企业和问题人员，形成行业领域高压严管态势。（责任单位：市房屋管理局安委会各成员单位、各区房屋管理部门）

四、加强值班值守，着力提升应急处置能力水平

（十一）做好重要时点安全保障。聚焦重大活动、重要节日等时段，严格落实领导干部在岗带班和关键岗位 24 小时值班制度。畅通信息和通信渠道，认真执行重大信息报告制度。一旦发生安全事故，及时核实上报信息，坚决杜绝迟报、漏报和瞒报。持续优化完善应急预案，加强应急抢险演练，确保发生紧急情况时能科学有效应对，有力保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定。（责任单位：市房屋管理局安委会各成员单位、各区房屋管理部门）

（十二）加强极端天气防范应对。根据季节气候变化特点，及时启动防台防汛、防暑降温、防冻保暖等专项安全检查。结合房管领域安全生产实际，研究部署住宅小区、住宅修缮工地、拆房工地、征收基地、城镇自建房等行业重点领域灾害防范工作。（责任单位：市房屋管理局安委会各成员单位、各区房屋管理部门）

（网址：

<https://fqj.sh.gov.cn/qtgw/20240517/7faa24716f7d4585a2bc567a338032fe.html>)

关于印发《2024年上海市房屋管理局政务公开工作要点》的通知

沪房〔2024〕66号

局机关各处室，各相关单位：

《2024年上海市房屋管理局政务公开工作要点》已经第三次局长办公会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2024年5月20日

(此件公开发布)

2024年上海市房屋管理局政务公开工作要点

为深入推进市房屋管理局重点领域政府信息公开，服务保障中心工作，根据市政府办公厅《2024年上海市政务公开工作要点》和《关于做好2024年重点领域政府信息公开工作的通知》要求，结合房屋管理工作实际，研究制定本部门政务公开工作要点。

一、细化重点领域信息公开，提高政务公开透明度

(一) “两旧一村”改造等重点工作信息公开。加强旧住房成套改造，“城中村”改造等“两旧一村”改造和既有多层住宅加装电梯、新时代城市建设者管理者之家、老旧小区改造等市房屋管理局承担的市委、市政府重点工作、民心工程和民生实事项目的信息公开，及时主动向社会公开相关法律法规、政策措施、年度目标、阶段性工作进展和成效，扩大社会知晓度和影响力。

(二) 住房保障信息公开。优化住房保障政策发布及政策解读，及时发布廉租住房、保障性租赁住房(含公共租赁住房)、配售型保障性住房等保障房政策及申请、审核、供应等信息和共有产权保障住房供后管理政策信息，确保住房保障分配供应信息公开透明。

(三) 物业管理信息公开。做好住宅小区、房屋应急维修、物业服务企业、商品住宅维修资金等方面的信息公开，做好相关政策宣传和解读，不断创新公开形式，拓宽物业服务领域信息公开范围和渠道。

(四) 房产交易信息公开。做好一手房、二手房、房地产开发企业、房地产估价、房地产经纪、商品房预售许可等方面的信息发布和查询，提供便捷查询途径，主动公开相关情况。做好房地产市场有关政策发布，引导相关政策的正向宣传和解读。

(五) 住房租赁信息公开。做好市住房租赁公共服务平台建设，及时公开出租房源、政策法规、便民服务等信息。做好《上海市住房租赁条例》相关配套文件的政策公开。

(六) 政府自身建设信息公开。加大财政预算公开力度，做好部门预决算、绩效等财政事项公开。及时发布年度重大行政决策事项目录，做好行政许可事项、权责清单、法治政府建设等信息的公开。

二、深化政策全流程公开，助推政策落地见效

(一) 深化政策集成式发布成果。夯实“住房保障”集成主题的内容建设和效果管理，加大文件“应归尽归”工作力度。加强主题库的维护更新与日常巡检以及新增政策纳入“住房保障”主题相关栏目的审核发布工作，确保主题库归集政策的全面性、精准性。

(二) 持续提升政策解读质量。严格落实政策解读材料与政策文件同步起草、同步审签、同步发布“三同步”，做到“应解读、尽解读”。健全规范性文件全流程公开栏目，增强政策文本与政策依据、配套文件、解读材料、常见问题与解答清单等信息的关联发布，做好政策跟踪解读和热点回应。加大对重要政策文件多元化解读的推广力度，组织开展政策解读优秀案例评选。

(三) 优化政策精准推送机制。结合政策目标受众标签特点和实际需求，综合运用“四类推送法”(通过“一网通办”个人和企业专属空间开展精准推送或者订阅服务，通过第三方互联网资讯平台开展广泛推送，通过短消息等传统网络通讯方式开展办事类政策及申报渠道的直达推送，通过政务服务窗口、行业协会等线下渠道开展接力推送)，做好重要政策、解读材料、常见问题与解答清单等政策知识点的精准推送，持续提升推送范围准确性和推送内容可用性，扩大推送成效。发挥行业协会等社会组织作用，结合服务对象的特点和需求开展政策推送、解读等服务，确保政策信息精准传递。

(四) 加强政策留言板建设。根据本市统一政策留言板设置要求，在局门户网站政策页面增设“我要问”“我要评”栏目，健全政策留言板咨询回应机制，提高回应的针对性、实效性。加强政策咨询回复的转化运用，对咨询较为集中的问题，形成常见问题与解答清单并在同一页面发布，方便市民企业查询；对留言反映较为集中的问题、建议或其他重要情况，及时启动专题调查。

(五) 扩大政策阅办联动覆盖面。在市级事项实现阅办联动的基础上，扩宽阅办联动覆盖面，推动房管条线市、区两级所有“一网通办”政务服务事项(含“一件事”)实现阅办联动。即对政策文件中包含“一网通办”办事事项的，在内容页增设“办”字图标，可直接点击跳转到办事页面，实现“阅后即办”。做好年内新增政策文件包括“一网通办”办事的，全面上线阅办联动功能。加强阅办联动功能的技术巡检，确保跳转链接不断链。

三、优化政民互动渠道，增强公众参与水平

(一) 加强政策制定过程中的公众参与。完善政策制定公众参与机制，通过局门户网站、“房可圆”政务微信等方便公众知晓并参与的途径，向社会公开征询意见。加强听取意见的针对性，充分了解一线需求。征集意见结束后5个工作日内公开意见征集采纳情况。

(二) 扎实推进重大行政决策制度。根据年度重点工作，编制2024年度重大行政决策事项目录，于3月31日前向社会公开。推进决策审议过程公众参与，邀请公众代表列席决策会议。加强对列席代表意见建议研究落实情况的跟踪督办，以适当形式向列席代表反馈会议决策情况和意见建议采纳情况，做好相关会议信息的主动公开。提高重大行政决策公开集成度，以事项目录超链接等方式，集成公开决策草案全文、起草说明、草案解读、公众意见建议收集和采纳情况、公众代表列席决策会议情况、决策结果等信息。

(三) 常态化推进政府开放活动。8月份集中组织开展“政府开放月”线下活动，活动期间安排答疑、座谈、活动体验、问卷调查等环节，加强与参与公众互动。结合年度重点工作和重要政策发布时点，推动政府开放活动常态化，不断提高政府开放活动实效性。

(四) 规范办理中国政府网转办留言。落实国家和本市关于办理中国政府网转办留言工作的各项要求，健全完善办件回访、评价和典型案例、办理情况通报机制，承办处室(单位)落实主体责任，严格办理时限，确保办理质量。推动网站知识库与“962121”“962269”热线知识库的共建、共用、共享，提高政策咨询类留言答复质量。

四、强化政务公开工作基础，提升政务公开工作质效

(一) 完善政务公开事项维护机制。完善主动公开事项目录，做到法定公开事项主动公开到位。落实专栏专项专人负责，完善主动公开内容的日常检查、维护和更新工作机制，杜绝错链、断链和内容混杂。完善公文公开属性认定流程，严格执行公文信息发布审查程序，科学合理确定公开发布方式，对公开内容仅涉及特定对象的，实行定点、定向公开。实施政策文件标签化管理，为数字化归集和推送夯实基础，做好新增非密公文全量备案工作。

(二) 规范门户网站和政务新媒体建设。严格落实网络意识形态责任制，强化门户网站、政务新媒体等集约化平台安全防护和应急保障，做好日常巡查与维护，确保门户网站和各类政务新媒体安全平稳运行。规范政府网站各公开栏目内容保障，理顺信息发布机制，科学分类发布相关信息，强化与政务新媒体的稿源互通。

(三) 提升依申请办理服务质效。以贯彻实施新修订的行政复议法为契机，修订完善依申请办理规范文书。依法依规做好依申请答复，注重办理过程中主动跨前与申请人沟通，强化便民解答、指引和服务，推动申请人合理诉求的实质性解决。

注重发挥行政复议、行政诉讼案件的提示、警示作用，针对新型案件、疑难案件、类型化案件，组织相关部门召开“一申请一分析”会商研判会，形成合法、规范、统一的答复口径。继续做好政府信息公开申请、集中受理、现场查阅、咨询等工作，实现线下公开和办事顺畅对接。

（四）加强政务公开业务能力建设。推动各处室、单位要认真落实政务公开工作要点各项重点任务，落实信息发布、更新、政策解读等主体责任，持续做好跟踪推进。健全局政务公开工作联络员机制、协调联动机制和情况通报机制，加强对政务公开工作的指导、调研、检查。组织开展政务公开工作培训，不断提升政务公开队伍业务能力和水平。适时召开专项工作推进会，抓好政策集成式发布、阅办联动、政策解读、政府开放月等重点专项工作的过程推进。

（网址：

<https://fqi.sh.gov.cn/qtgw/20240527/8654125c884049cda962c0e59b151187.html>）

二、行业动态

限购退出：楼市强如成都也敌不过历史周期

2024-05-06 来源：中国房地产网

“我此前的顾客都是成都本地的，从昨天（4月29日）起后台咨询的外地顾客明显增多，新疆、甘肃、陕西的最多。”成都房地产中介机构人士尹杰在接受当地媒体采访时表示，另外，挂牌量同比上周也增加了20%多。

4月28日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，通知最重磅的内容是，全市范围内的住房交易不再审核购房资格。

2016年10月，成都开启新一轮楼市调控周期。2017年，成都主城区和近郊开启“四限”，并规定新房销售采用公证摇号方式。2021年3月，随着法拍房加入限购，成都限购政策达到最严。

随着上述通知的落地，成都长达7年的限购政策被正式取消。成都购房通数据，4月28日成都商品房成交521套，成交面积67937平方米，套均130.4平方米，较4月27日增加519套，环比增长25950%，同比增长52000%。

在成都全面取消“限购”政策当天，为期3天的“安家成都·安逸生活”成都房产精品展在桂溪公园也拉开序幕，6个区县的楼盘项目组团亮相。成都市住建局、市规划和自然资源局、成都公积金中心、国家税务总局成都市税务局4个部门也在现场设立政务服务咨询专区，为购房者提供房屋交易、房屋网签备案、不动产登记、公积金政策、政策法规等咨询服务。

“以近年市场数据情况来看，成都刚需和改善性购房需求仍然很强，只要开发商提供更高品质的产品，就会吸引购房人出手。”成都住宅与房地产业协会常务副会长、秘书长谢庆庆表示。

“原有限购政策是在市场过热时期出台的，抑制过度投资和炒作，随着市场环境的变化，取消限购成为适应市场趋势的合理选择。”IPG中国区首席经济学家柏文喜表示。

成都取消限购政策背后的原因是多方面的，首先是楼市自身因素。

CRIC数据显示，2024年3月，成都新建商品住宅成交面积为108.89万平方米，同比下降41.8%，环比上涨71%。一季度，成都新房合计成交规模为281.82万平方米，同比2023年一季度下降36.51%，相较于2023年四季度环比降幅也达到了35.22%。

克而瑞四川提供的数据显示，截至3月底，成都未售出的新房住宅存量达到了13万套，将近1600万平方米，按照近6个月的月均去化速度测算，当前存量规模下的去化周期为14个月。

“近郊区域（二圈层）是成都整体房地产市场的供应主力，以公司代理的温江和双流两个区域项目为例，2024年一季度销售产值仅为2023年同期的22%和17%左右。”成都同道四方营销总监黄建平表示。

成都地产资深分析人士刘女士亦表示，成都二手房市场自去年起价格下滑了约20%，价格下降也对新房市场产生了一定冲击。

据国家统计局数据显示，2024年以来，成都二手房价格指数环比连跌3个月，降幅逐渐拉大，3月份二手房价格指数同比下跌4.3%。

销售去化不佳也开始影响房企拿地积极性。

一位国企投拓人士表示，公司原计划4月25日参与成都土地竞拍，但经过内部团队的审慎评估后放弃了。当天出让的6宗宅地，除一宗延期出让外，其余5宗地均以底价成交。

“成都房地产市场出现了调整压力，在这个背景下解除了限购政策。”同策研究院研究总监宋红卫表示。

“限购政策取消背后也是地方政府贯彻建立‘人、房、地、钱’要素联动的新机制，防止市场大起大落；另一方面，成都在成渝地区双城经济圈建设、世界大学生运动会、新区开发等方面支出巨大，面临压力。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

其次是城市发展因素。最近，23座“GDP万亿之城”公布了一季度经济数据。一季度，成都GDP为5518.2亿元，排在第7位；GDP增速为5%，排第19名；固定资产投资同比增长6.8%。其中，工业投资增长34%，基础设施投资增长21.8%，房地产投资下降12.9%；商品房新开工面积同比下降29.1%。从目前的数据看，成都受房地产拖累较为严重。另外，从一季度公开房地产开发投资数据的14个万亿元城市来看，上海以8.1%投资增速领先，成都房地产投资增速却大跌12.9%，比全国平均水平还低3.4个百分点，商品房销售面积同比下降30.7%，可见成都全面取消楼市限购也是受形势所迫。

（网址：

<http://www.fangchan.com/news/1/2024-05-06/7193086787215233937.html>）

自然资源部：去化周期超36个月城市暂停新增商品住宅用地出让

2024-05-06 来源：中房网

中房网讯（刘敏/文）为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，支持盘活存量土地，促进房地产市场平稳健康发展，4月29日，自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》。

其中，通知提出合理控制新增商品住宅用地供应。各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）~36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

此外，继续大力支持保障性住房用地的供应。各地要根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排、应保尽保。要多措并举，统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地，其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应；以市场化方式出让用于建设可售商品住宅的，应照本通知要求实行供地调控。

积极稳妥化解房地产风险 加快构建房地产发展新模式

观点刘丽媛 2024-05-08 来源：中国建设报

中共中央政治局4月30日召开会议，强调继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

如何深刻理解和深入贯彻落实党中央的新要求，本报记者采访了有关专家。他们表示：从会议的表述来看，充分体现了“以人民为中心”的发展思想。在化解风险上，要“切实做好保交房工作，保障购房人合法权益”；在构建发展新模式上，强调“人民群众对优质住房的新期待”，其核心就在于让群众住得安心、舒心。

压实责任保交房 保障购房人合法权益

会议强调，要“压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益”。

国家发改委投资所研究员刘琳说，这表明当前和未来一段时间内，各地将继续加大力度稳定房地产融资，促进项目建成交付，保障购房人合法权益。

“今年年初，住房城乡建设部、金融监管总局印发通知，要求建立城市房地产融资协调机制，按照‘一项目一方案’提出‘白名单’，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求，切实做好保交房工作。”据了解，目前所有地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制，已完成两批“白名单”项目的推送，项目将获得融资近万亿元。

“这一新表述，是在原来压实地方政府属地责任、开发商主体责任的基础上，首次提出压实金融机构责任。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，“简单讲，就是要求金融机构不能基于对房地产市场的整体风险的担忧，即使单个项目合规且进入‘白名单’，仍然不愿意贷款或拒绝贷款。”他认为，不管是防风险还是保民生，都要压实各方责任，激发各方动力。“只有各方责任到位了、动力激发了，‘人房地钱’要素才可以实现良性循环，才能真正实现防风险，真正落实保交房。”

“本次会议用‘保交房’一词替代‘保交楼’，可以从两个层面去理解：一个是过程层面，相关责任主体的交付保障任务，要完成从项目楼栋层初步的物理交付，到房屋层面完整的功能交付；另一个是范围层面，要将交付风险从面向已售罄或基本售罄的在建楼盘扩展到未开售或基本未售的在建楼盘。”上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰对记者表示，“保交楼”侧重基本售罄但存在交付风险的在建楼盘，保的是民生，稳的是民心；“保交房”面向所有在建楼盘，保的是功能完整的房子按

时保质交付，稳的是信心，可以促进住房需求有序释放，激活整个住房市场，为扭转楼市局面打下坚实基础。

消化存量优化增量 满足人们住房品质需求

会议还提出，要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。

贝壳智库首席专家许小乐表示，这就意味着要更好地发挥政策引导的作用，通过产品结构优化来打通新旧循环。对于存量房产，要积极通过功能转换来盘活利用，发挥对保障的价值，降低库存压力；对于增量市场，要通过品质提升来激发改善需求。

全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说，这一政策措施是一个新要求，内涵丰富，需要深刻领会。“增量住房”主要指未来规划建设的新住房，包括商品住房和保障性住房；“优化”就是要完善“市场+保障”的住房供应体系，要建设“好房子”，满足人民群众对优质住房的需求。而消化存量房产，需多措并举，如在符合规划和用途管制前提下，允许商业、办公等非居住房屋根据市场需求调整存量房产用途；鼓励住房租赁企业购买或改造存量房产用于租赁住房；当地住房总量供大于求、政府有财力的，可收购部分存量住房用于保障性住房、拆迁安置用房。同时，在政府收购存量房产时，为防止可能存在的道德风险，应稳妥推进，并建立相关机制，比如由独立第三方房地产估价机构评估公平合理的收购价，组建专家委员会对收购价进行评审。

会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，这关系到房地产发展新模式的构建和高质量发展。这一新提法，体现了新一轮住房政策的深度与前瞻性，也体现了对市场变化的精准把握。易居研究院研究总监严跃进谈到，该政策涵盖三个层面内容：一是存量房产的消化，即二手房房源的消化；二是增量住房，包括新建保障房以及高品质住宅等；三是要“统筹”研究政策措施，存量与增量协调推进。

严跃进说，这三个层面起点在于消化存量房产，其关键要注重细节和把握节奏，重在科学性和全面性。第一，要坚持“一城一策”的原则，尤其是要深入研判所在城市的供求关系和优质住房新需求。第二，要深入了解和把握本地二手房市场的特点，包括二手房与新房的区位差异、“卖旧”和“换新”的新诉求等，以确保政策精准落地、高效落地。第三，要优化完善消化二手房服务体系，研究出台估价、抵押、融资、税费等环节的配套措施，为市场改革提供有力支持。

抓紧构建新模式 促进房地产高质量发展

会议提出，要抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

“这是未来房地产可持续发展的顶层设计。”李宇嘉表示，构建房地产发展新模式，就是要完善“市场+保障”、供需匹配的供应体系，规模化建设配售型保障性住房，加大保障性租赁住房筹建力度，建设低成本、租购结合、配套完善的住房保障体系。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为，构建房地产发展新模式，是中国式现代化建设过程中实现房地产领域高质量发展的新要求，是促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

虞晓芬认为，在发展理念上，要更加注重住房质量和品质提升，更加注重功能优化和设施配套，从“有没有”向“好不好”转变。在机制上，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源的科学配置入手，以人定房、以房定地、以房定钱。改善土地供应结构、优化资金支持方式，促进人口、住房、土地、资金四者关系适配，避免市场供求失衡与大起大落。在供应体系上，完善“市场+保障”的住房供应体系，政府保障基本的住房需求，市场满足多层次多样化的住房需求，建立租购并举的住房制度，努力形成人民群众各得其所、安居乐业的局面。加大保障性住房建设和供给，要一手抓配售型保障房建设，一手抓租赁型保障房供给，以一张床、一间房和一套房等多样化、多元化的方式，着力解决好新市民、青年人和农民工的住房问题。在销售方式上，实行现房销售。在房屋管理上，要推进全生命周期管理，加快建立城镇房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度，建立房屋全生命周期管理体系。在技术上，要加大环保、节能、智能化等新质生产力研发与应用，深化工程建设标准体系改革，以新科技引领行业新发展，全面提高房地产项目品质和可持续性。在路径上，要建立房地产发展新模式的保障机制，包括用地制度、财税制度、金融制度等，促进房地产高质量发展。

(网址:

<http://www.fangchan.com/news/7/2024-05-08/7193805990738072247.html>)

重磅！杭州全面取消住房限购

原创亚晨 2024-05-09 来源：中房网

中房网讯（亚晨/文）又一个重点城市，全面取消了住房限购政策。

5月9日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》（以下称《通知》）提出，全面取消住房限购，加强住房信贷支持，优化住宅用地供应和积分落户政策等措施。据悉，该《通知》自发布之日起施行。

全面取消限购，挂牌即享首套资格

今年3月14日，杭州曾对二手房限购政策进行了调整，在杭州市范围内购买二手房不再审核购房人资格。本次发布的《通知》显示，在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。这也意味着杭州正式全面取消了住房限购政策，今后购房不再受到资格的限制。

易居研究院研究总监严跃进表示，此次政策重大，其属于政治局4月底会议后全国首个全面取消限购的城市，对于其他限购城市而言具有非常大的启发。限购退出杭州市场，对于后续市场的提振具有非常重要作用。

同时，《通知》要求，加强住房信贷支持。购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。

在严跃进看来，该项举措是对近期“以旧换新”政策的最好支持。即便不按照“以旧换新”模式去做，在中介门店只要挂牌，那么看新房的成本会很低，即可享受首套房的首付比例和房贷利率。

此前，武汉成为全国首个“推盘即享首套资格”政策的城市，在这两个城市的推进下，或带来全国其他城市的积极模仿。

另外，杭州此次还对公证摇号销售措施进行了优化。《通知》提出，对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。

推动高品质住宅供应，也是此次新政内容之一。《通知》强调，完善出让地块周边配套设施，支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品，鼓励绿色、低碳、科技建筑，更好满足人民群众对“好房子”的多元化需求。

明确购房即可落户

值得注意的是，杭州此次明确了购房即可落户。根据《通知》，在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。

人口关乎一个城市的未来发展，特别是近年来，越来越多的城市加入到“抢人”大战行列。杭州作为全国最有吸引力的热点城市之一，人口结构相对合理，人口增加规模也在各城市中位居前列。

根据杭州市统计局数据，2023年末，杭州市常住人口1252.2万人，与2022年末常住人口1237.6万人相比增加14.6万人。全市城镇化率为84.2%，较2022年末提升0.2个百分点。

杭州的此次出台的新政策，也将提振住房市场和提供落户政策等措施进行了有机结合，也为其他城市提供了更好的示范效应。

优化住宅用地供应

《通知》还要求，深化房地联动机制，根据住房市场供求情况动态调整宅地供应的规模和节奏，对住房供应较大、去化速度较慢的区域，优化供地模式，促进供需平衡。

事实上，此举也是对自然资源部近期要求做好2024年住宅用地供应有关工作的回应。自然资源部近日发布的《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》明确，要基于以人定房，以房定地，统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排，做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接。

杭州新政也明确，科学编制住房发展规划和年度计划，统筹考虑经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，科学安排土地和住房供应，优化供应结构，引导配置金融资源，促进房地产市场平稳发展。

杭州也是全国首个基于上述政策出台地方优化版本的城市。严跃进认为，一些高库存区域的城区，后续会通过减少供地、暂停供地或盘活存量和闲置土地的方式进行。充分落实了中央政治局提及的“统筹研究消化存量房产和优化增量住房”的政策导向。

地方政策优化频率加快

自4月底政治局会议后，5月份各地持续推进“一城一策”，政策优化频率明显加快。

杭州新政是房地产供求关系发生重大变化后，地方政策全方位调整的标志性事件，有助于全国其他城市政策的全面放松。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媵表示，杭州本次政策值得肯定，同时密切结合了“适应新的供求关系”和近期政治局会议提出的去库存基调。预计本次新政对提振需求有一定积极的效果，助力成交量回升，促进房地产市场的平稳发展。但基

于当前市场情绪低迷，看跌心态居多，叠加当下居民对未来收入预期不佳，购买力不足，成交量难以大幅度提升，呈现稳步回升的态势。

易居研究院认为，预计5月份将迎来一波全国罕见的放松潮。内容会涉及到购房、首套房认定标准、二手房出售、摇号、落户和高品质住宅等政策。部分政策具有创新性，相比过去简单的政策放松思维，当前政策有助于真正促进房地产市场的循环和健康发展。此次政策后，预计全国房地产市场将迎来一波较好的去库存行情，同时市场情绪大幅提振。对各地楼市交易带来积极影响。总体上有助于扭转今年弱复苏态势，有助于促进房地产市场的复苏节奏更好更快更稳。

(网址:

<http://www.fangchan.com/news/320/2024-05-09/7194187313319317838.html>)

超级利好！楼市最重磅政策来了！

政策许情 2024-05-20 来源：中房报

5月17日一天内中央两次召开房地产重磅会议，这并不多见，足见高层对于保交楼、去库存、化解风险的超前决心和重视。从这日起，国家层面开始从顶层政策设计角度发力处置房地产问题。

17日上午，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话，就保交房工作作出全面部署，提出明确要求。

何立峰强调，房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局，要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。

17日下午4时，国务院新闻办公室举行第二场国务院政策例行吹风会，住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况，并答记者问。

住房城乡建设部副部长董建国表示，推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。同时，妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。

“央行将设立3000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。”央行副行长陶玲在会上表示。

切实做好保交房工作

打好商品住房项目保交房攻坚战，这是民生问题，更是政治任务。

董建国表示，房地产市场正处于调整过程中，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾，将严重损害购房人合法权益，影响房地产市场平稳健康发展。为切实做好保交房工作，保障购房人合法权益，住房城乡建设部会同金融监管总局等部门将出台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案，重点把握三个方面要求：

第一，要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则，多措并举、分类处置，打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险，推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。对穷

尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置。

第二，要充分用好城市房地产融资协调机制，将项目纳入“白名单”给予融资支持。全国297个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制，这个机制要在保交房工作中发挥好牵头协调推进的有力作用。

第三，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。地方政府要承担属地责任，推动住建、金融管理、公安、自然资源、审计等部门和法院协同配合，各司其职、形成合力。房地产企业要承担主体责任，制定“一项目一策”处置方案，积极处置资产、多方筹集资金，确保项目按时保质交付。金融机构要落实尽职免责规定，做到对符合条件的项目“应贷尽贷”，加快贷款审批和发放，支持项目建设交付。

董建国表示，在打好城市商品住房项目保交房攻坚战具体措施上，主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施推进。为抓好方案的落实，国家、省和市三级已经抽调精干力量，组建工作专班，实行集中办公，统筹推进工作。同时，建立保交房项目信息系统，及时准确跟踪督导工作进展。

收回闲置用地用作保障房建设

5月17日上午召开的全国切实做好保交房工作视频会议中提出，相关部门拟出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地等存量房地产用地政策。

对此，自然资源部副部长刘国洪表示，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。同时，促进土地节约集约利用，防范化解风险，助力房地产高质量发展。主要遵循两条线：一条线是严格依法处置闲置土地，另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。

刘国洪表示，具体的政策亮点，可以概括为三个方面：

一是支持企业优化开发。主要是要消除开发建设障碍，合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任，允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求。

二是促进市场流通转让。主要是发挥土地二级市场作用，支持预告登记转让和“带押过户”，鼓励转让或者合作开发。

三是支持地方以合理价格收回土地。主要是支持地方按照“以需定购”原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。允许地方采取“收回—供应”并行方式来简化程序，办理规划和供地手续，更好地提供便利化服务。

“这些土地收回、收购以后，用于建设保障性住房，还可以用于建设公共配套设施，改善周边住宅配套条件等。”刘国洪表示，具体政策中，有多项支持措施。

一是加大资金支持。建立可持续的资金保障机制，对于收回、收购的土地，用于保障性住房项目的，可通过地方政府专项债券等予以资金支持。

二是给予税费支持。对于收购已经建成的商品房，以及收回、收购存量土地，用于保障性住房建设的，经市、县人民政府确认以后，可以按照现有规定，享受保障性住房税收优惠政策。

三是简化工作流程。对于收购已建成商品住房或者收回、收购存量土地用于保障性住房的，市、县政府在批准收回时一并同意划拨土地，实行“收回——供应”并行办理，土地使用权权利性质可以根据批准文件变更登记为划拨土地。

同时，政策也对地方明确了要求，收回、收购土地应当量力而行，统筹考虑项目收支平衡，不增加政府隐性债务风险。

去库存资金，央行出

4月30日召开的中央政治局会议提出，要研究消化存量房产的政策措施。据分析人士预计，住房去库存所需资金在1万亿元至5万亿元间。如何消化存量商品房的政策措施？去库存资金从哪里来？这是各方都非常关心的问题。

对此，陶玲表示，人民银行拟设立保障性住房再贷款，作为新创设的结构性货币政策工具。按照“政府主导、市场化运作”的思路，由人民银行提供低成本再贷款资金，激励21家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。

第一，保障性住房再贷款规模是3000亿元，利率1.75%，期限1年，可展期4次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。

第二，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

第三，城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

第四，自愿参与。城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁。房地产企业与收购主体平等协商，自主决定是否出售。21家银行按照风险自担、商业可持续原则，自主决策是否向收购主体发放贷款。

陶玲透露，近期人民银行将出台正式文件，这个文件是《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》。统筹考虑政策衔接，我们将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国范围全面推广。

“白名单”项目贷款金额 9350 亿元

“白名单”是房企的关键融资通道之一。“从今年1月下旬我们建立机制以来，截至5月16日，不到4个月的时间商业银行已按内部审批流程审批通过了‘白名单’项目贷款金额 9350 亿元。”国家金融监督管理总局副局长肖远企在会上表示。

他还表示，近期将加大工作力度，重点做好以下几个方面工作：

一是保持房地产融资稳中有升。继续落实好“金融 16 条”，稳定房地产资金投放。一方面支持存量融资合理展期。截至3月末，房地产开发贷款展期余额同比增长 147%，对存量的房地产贷款继续延长贷款期限。另一方面，积极做好房地产新增信贷投放。

二是一视同仁满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求，对不同所有制房企和房地产项目一视同仁，按照市场化、法治化原则，合理评估，积极予以支持。

三是建立与房地产发展新模式相适应的金融产品和金融服务体系。要求金融机构针对新变化、新特征，在产品开发、审批流程、风险管理、客户关系管理等方面升级改造，提供更加契合新模式的金融产品和金融服务体系，提高房地产融资和金融服务的针对性、有效性。

四是会同住建部和其他部门一起全力推动落实城市房地产融资协调机制。

(网址：

<http://www.fangchan.com/news/6/2024-05-20/7198118000560771459.html>)

《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》的政策解读

政策 2024-05-21 来源：重庆市住房和城乡建设委员会

一、出台背景

4月30日，中央政治局会议指出“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”。3月22日，国务院常务会议提出“要进一步优化房地产政策，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展”。为认真贯彻落实党中央和国务院相关部署，推动全市房地产市场加快回暖，重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台了《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》（以下简称《通知》）。

二、《通知》主要内容

《通知》主要包括实施购房补贴、加大公积金支持力度、调整现房再交易管理政策等，共计6条。

三、实施购房补贴主要有哪些措施？

一是实施多子女家庭购房补贴。自本通知印发之日起至2024年12月31日，符合国家生育政策生育二孩、三孩且至少有一个未成年子女的多孩家庭（以居民户口簿登记信息或出生证明为准），在重庆市中心城区购买新建商品住房并完成网签合同备案的，由新建商品住房所在区住房城乡建设部门审核资料后，区政府（管委会）给予二孩家庭2万元、三孩家庭3万元的补贴。购房补贴以货币或消费券等形式发放，每个家庭只能享受一次。符合国家生育政策的三孩及以上的多孩家庭参照三孩家庭执行。

二是给予“换新购”购房补贴。自本通知印发之日起至2024年12月31日，参与重庆市房地产业协会组织“换新购”活动，挂牌出售存量住房，并在重庆市中心城区购买新建商品住房且完成网签合同备案的，由新建商品住房所在区住房城乡建设部门审核资料后，区政府（管委会）给予购买新建商品住房房款总额0.5%的补贴，购房补贴以货币或消费券等形式发放。该补贴与第一条“多子女家庭购房补贴”同时符合条件的，按补贴额度高的执行。

三是实施人才购房补贴。自本通知印发之日起至2024年12月31日，在重庆市中心城区首次购买新建商品住房并完成网签合同备案的，由购买新建商品住房所在区住房城乡建设部门审核资料后，区政府（管委会）给予一定购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准按照博士研究生、硕士研究生、本科毕业生（须同时具备学历证书及学位证书，可通过“学信网”查询核实）分别补贴5万元、3万元、1万元。补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。

该政策可与第一、二条政策同时享受。该政策与现有人才购房安居政策可同时享受。

中心城区各区购房补贴咨询电话：渝中区023-63848127，大渡口区023-68950770，江北区023-67702536，沙坪坝区023-65155617，九龙坡区023-68036877、023-68036880，南岸区023-62988256，北碚区023-60308729，渝北区023-67808408、023-67814932，巴南区023-66232970，两江新区023-63084029、023-67007587，重庆高新区023-68820138，重庆市房地产业协会023-63863993、023-63200981。

四、家庭住房套数认定方面有哪些优化？

凡重庆市中心城区居民将自有存量住房盘活用作租赁住房，在房屋所在区住房城乡建设部门完成租赁合同备案的，可不纳入家庭住房套数计算；原则上一个家庭只核减一套。

例：王先生将重庆市中心城区家庭名下的住房对外出租，且取得租赁合同备案证明后，在重庆市中心城区新购买住房的，则可对家庭住房套数按减一套进行认定。

五、支持灵活就业人员住房公积金缴存使用方面有哪些优化？

进一步加大对灵活就业人员解决自住住房需求的支持力度，优化重庆市灵活就业人员缴存使用住房公积金产品。对按月缴存的，最低缴存期数由24个月调减为12个月；一次性缴存的，缴存资金最低留存期限由24个月调减为12个月。

咨询电话：023-12345。

六、现房再交易管理政策具体调整了哪些？

实行现房销售的商品住房(现房是指新建商品住房在售时已达到竣工验收条件，以房地产开发企业在销售现场公示的房屋竣工联合验收意见书为准)，由“取得房屋买卖合同备案证明满2年，且取得不动产权证后才能上市交易”调整为“在完成新建商品住房网签合同备案并取得不动产权证后即可上市再交易”。

(网址：

<http://www.fangchan.com/news/6/2024-05-21/7198505079673262577.html>)

楼市新政 168 个小时：北京上海深圳楼盘“从早忙到晚”

市场徐凡淋 田傲云 2024-05-24 来源：中房报

“从早忙到晚，上午带客户去通州看新房，下午又转至二手房市场。”“5·17”新政颁布后，北京朝阳区一房产中介机构人士略带兴奋地分享道，新政后无论是新房还是二手房的带看量均显著上升。

5月17日，中国人民银行、金融监督管理总局官宣了房地产相关政策的优化调整，主要涉及3个方面：首套购房比例最低降至15%、二套最低降至25%；下调公积金贷款利率0.25个百分点；取消房贷利率下限。

该政策被业界称为“史诗级”优化政策。紧接着，全国各地再次迎来降首付、优化房贷利率的热潮。尽管该政策目前尚未在北京、上海等一线城市落地，但叠加的效应已开始凸显。

新政效应催化下，房地产市场活力显著增强，新房项目进场客户数量及购房热度明显走高。其中，北京、上海、广州、深圳等核心一二线城市部分项目售楼处人满为患，有项目甚至需要验资才能排卡购房。

“全国层面来看，整体客户到访和成交环比均有小幅提升。其中，成都、西安来访环比增幅在40%以上，但销售转化方面尚待观察；上海、深圳、广州新增认购环比上周增幅均在120%以上。”龙湖集团方面的相关人士告诉中国房地产报记者。

另一方面，二手房市场也在升温，房屋中介人士变得更加忙碌。某房产中介机构华北区域总监告诉记者：“上周末约看房的客户明显增多；另外，业主心态逐渐好转，很多业主表示暂时不会再大降价。”

“整体来看，‘5·17’政策的发布在市场预期上产生了显著的提振效果，对市场成交产生了一定积极效应。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

李宇嘉认为，这一积极态势的形成主要得益于两方面因素，一方面，近期出台的一系列政策有效降低了购房门槛，为购房者带来了实质性利好；另一方面，“5·17”政策更是进一步提振了市场预期。“值得注意的是，自2016年以来，国家层面鲜有如此直接且有力的政策出台，此次国家主动召开新闻通气会及视频会，对市场预期的提振效果尤为显著。这两方面的叠加效应——即成本降低与预期提振共同推动了市场回暖趋势，并呈现出持续向好的态势。”

增长的咨询量、带看量

“出台楼市新政后咨询量明显多了起来，上周末卖了快40套。”北京润府一置业顾问告诉记者，“5·17新政”明显激发了购房者的看房热情，不少客户主动联系我们。

北京润府位于北京市亦庄经济技术开发区，作为五环外限购政策松绑后的首个入市项目，自开盘以来便备受瞩目。

“项目整体区位优势较为明显，配套的教育资源也受到购房者青睐。此外，目前项目还有大力度的开盘优惠。”该置业顾问介绍，除了亦庄本地购房者以外，承接朝阳区域的客户也很多。

据透露，本次北京润府共推出99~177平方米六种户型项目，价格在6.1万~6.5万元/平方米之间，前期认筹客户可享立减10万元优惠，当天认购客户可享2个点折扣，7天内能签约的再给1个点折扣。

同样位于北京市亦庄经济技术开发区的招商玺项目也在新政的助推下迎来了繁忙的周末。该楼盘项目负责人告诉记者，上周六和周日，分别有98组和120组客户到访，短短两天内便成交了10套房产。“从早忙到晚，周末两天售楼处挤满了前来咨询的购房人。”

位于北京市大兴区的兴城之星项目置业顾问也分享他们的销售成绩：“新政助力下，仅5月18日一个上午，我们就售出了3套房产。”

深圳的市场热度也出现明显回升，热销喜报频发。

位于深圳清湖地铁口的悦见和府项目推出717套92~129平方米的3~4房，开盘92折，并实行24小时不打烊“通宵卖房”。上周末，项目现场热闹非凡，咨询和参观的购房者络绎不绝，总计超过3000组，成交量更是喜人，共成交5.18亿元。

位于深圳市光明区的润璟里项目也传来捷报。上周五，项目刚刚取得销售许可证便立即启动销售程序，火速推出245套面积为78~89平方米三房户型，截至周日（5月19日），该项目已成功售出83套住宅，吸引了超过1000位购房者前来咨询和参观，展现了非常好的市场热度和强劲的销售势头。

龙湖方面也表示，新政实施后，全国范围内项目的客户到访量和成交量环比均有小幅提升，特别是在深圳的光明御湖境项目，周末两天的来访量和成交量均有显著提升，其中复访量更是增长了130%。

“尽管新政触动客户复访再看房，但鉴于深圳本地政策力度相对较小，部分客户仍处于观望状态，期待未来更大政策的出台。”龙湖方面人士补充表示。

新政后的首个周末，南京主城区多家售楼处也出现了久违的忙碌场景。

“很多热门楼盘现在都可以做到首套房最低1.5成、二套房最低2.5成的首付，力度较大。”南京链家一房产中介人士表示，“5·17”新政明显提升了购房者看房的积极性，带客户去看了几个楼盘，售楼处都比之前热闹。

杭州市拱墅区朝晖板块链家门店经理宋欣表示，这段时间成交量有所上升，自从杭州取消限购政策后，很多温州人组团来买一二手房。“因为不限购，外地来的都

可以买了，只要不是3套就可以。”

根据相关研究机构监测，深圳、北京、上海、杭州、成都、武汉等地多个项目到访量均较新政前有所增加，但受网签备案延迟影响，成交数据尚未明显体现。上周深圳新房销售面积环比增长19%，成都新房销售面积环比增长10.6%。

新房之外，二手房市场也迎来了显著活力。

据北京朝阳区一房产中介人士透露，新政一经发布，便有不少购房者积极行动起来，主动联系他们，详细咨询政策变动对个人购房决策的具体影响。“上周末的预约看房量激增，达到了十余组客户。”

随着市场风向的转变，业主们的心态也随之发生微妙变化。部分业主与房产中介机构取得联系，明确表示暂时停止降价卖房，他们的信心得到了明显提振；也有部分业主希望下架房源，观望后市情况。

购房者的需求同样在悄然变化。受政策影响，“此前优先考虑40~60平方米一居或者两局的购房者，现在开始将目光投向更大面积的房源。”前述北京朝阳区房产中介机构人士表示。

值得关注的是，虽然政策优化对市场有一定提振作用，但不同区域、不同项目的表现仍有差异，分化仍较为明显。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，整体来看此次政策调整在首个周末对市场产生了积极影响，市场信心有所提振，短期政策效果有望进一步显现，若核心城市特别是一线城市跟进优化楼市政策，或将强化政策效果的持续性。

“刚改人群”加快入市

回顾新政后新房去化结构的变化，不难发现消费者群体所处的消费阶段正经历着显著的转变。

原计划买北京丰台某项目88平方米户型的许女士，在选房前夕，经与家人商量，决定利用政策带来的杠杆效应，选择更大面积的户型。“现在购房政策愈发宽松，利率的降低无疑为我们提供了更多的资金支持。”

计划换房的刘先生也做出了类似调整。他原本预算购买121平方米的房源，新政出台后让他决定增加贷款额度，选择了141平方米户型。

合硕机构首席分析师郭毅在接受采访时表示，从他们代理的楼盘销售情况来看，800万~1200万元价位房源销售表现尤为抢眼，提振效果显著。

郭毅进一步表示：“对于当前的购房家庭而言，大多数人仍需通过出售旧房来实现新房的购买，新政对各类购房家庭都起到了推动作用，形成了一个相互关联、螺旋上升的市场效应。”

不仅在北京，上海的新房市场也呈现出类似趋势。

同策研究院数据显示，5月13日~5月19日这一周，90~120平方米面积段、500万~800万元总价段和5万~10万元/平方米单价段成交的房源占比呈上升态势，其中90~120平方米商品住宅成交占比为55.3%，上升了2.8个百分点；500万~800万元总价段商品住宅成交占比为30.9%，上升了7.1个百分点；5万~10万元/平方米单价段商品住宅成交占比为44.9%，上升了7.1个百分点。

一位上海房地产中介机构人员表示：“现在的市场情况比之前好多了，成交量增加，贷款利率也降低了，以前只能买两房的客户现在可以考虑买三房了。”

李宇嘉认为，新政的出台激发了前期观望的购房者入市热情，包括刚需和改善型购房者。“降首付和房贷利率对年轻人购房的提振效果尤为明显，他们的购房积极性也在加快。同时，刚需购房者的加速入市也带动了改善型住房需求的释放。”

不过，也有一线城市购房者表达了不同看法。他们认为，尽管首付比例降低能够减轻首期支付负担，但这也意味着月供将相应增加，尤其是在一线城市，购房资金压力本就较大，因此后续还款压力也不容忽视。

北京、上海会跟进1.5成首付吗？

在市场人士看来，降低首付和房贷利率无疑是央行多则新政中最具影响力和实际意义的调整。尽管新政的全面落地尚需时日，但一些城市已经落实，一些开发商也纷纷行动起来，通过调整首付比例提前锁定客户。

目前，武汉、合肥、长沙等地纷纷跟进执行“5·17”楼市新政，积极落实降低首付比例、取消房贷利率下限等措施。作为一线城市的北京和上海，政策动向也备受关注。

李宇嘉预测北京、上海等一线城市也会跟进相关政策，以满足更多新市民的购房需求。他强调，一线城市的年轻人和新市民对首付门槛更为敏感，因此，这一政策的跟进将更有利于他们实现购房梦想。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示，目前一线城市已经纷纷跟进了公积金利率的下调，但对于首付比例和房贷利率的进一步调整，由于存量房贷的复杂性以及去年四季度已进行的大幅调整，一线城市需要谨慎考虑，以避免造成老客户心理不平衡。“首付比例下调是行业趋势，预计一线城市首套或首付比例将下调至25%，二套首付比例下调至35%左右。”

陈文静认为，当前，北京、上海在首付比例、房贷利率等方面均存在较大调整空间，未来或将根据市场变化和调控需要适时出台相关政策，以进一步激发需求潜力。

（网址：

<http://www.fangchan.com/news/1/2024-05-24/7199583071270933339.html>）

上海律协

公积金贷款利率新政落地 楼市增量需求加速释放

市场向军 2024-05-27 来源：中房报

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知，首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布，取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。

住房和城乡建设部也发布了关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知，要求全国各地积极发挥住房公积金作用，更好满足居民住房需求，一是及时调整住房公积金个人住房贷款利率，二是做好存量住房公积金个人住房贷款政策衔接。

多城快速响应新政

以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元，总利息支出将减少4.85万元。购房人得到的是实实在在的好处。

根据最新政策，此次贷款利率调整范围既包括新发放的住房公积金个人住房贷款，也包括存量住房公积金个人住房贷款。2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款，自2025年1月1日起执行新利率。2024年5月18日（含）后新发放的个人住房公积金贷款，将直接按照调整后的新利率执行。住房和城乡建设部表示，将指导城市住房公积金管理中心按照规定，做好政策衔接工作，确保缴存人能够第一时间享受到政策优惠。

随后，全国多地积极响应，宣布下调公积金贷款利率。一些地区还针对部分人群上调了公积金贷款额度。5月17日至20日，包括北上广深等一线城市在内的多个城市住房公积金中心发文响应政策。

5月17日，广州住房公积金管理中心发布通知称，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。通知显示，2024年5月18日起发放的个人住房公积金贷款，执行新利率；2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款，根据借款合同约定自2025年1月1日起执行新利率。

5月18日，上海、北京、深圳、拉萨等城市也先后宣布下调住房公积金贷款利率。三地个人住房公积金贷款利率均为下调0.25个百分点，和央行政策保持一致。

对于已发放个人住房公积金贷款执行新利率的时间点，上海，北京两地和广州保持一致；深圳发布的通知则显示，2024年5月18日之前深圳市已经发放的个人住房公积金贷款，自2024年7月1日起开始执行调整后的利率。

不止一线城市，一批二三线城市如郑州、合肥、成都、重庆、苏州、济南、兰州、宜昌也顺势宣布下调公积金贷款利率。

部分地方还增加了某些人群的公积金贷款额度。5月17日，陕西省住房资金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》提出，二孩及以上多子女家庭使用公积金贷款购房的，贷款最高额度在现行政策基础上提高至1.2倍。

同一天，合肥市发布政策，借款人家庭夫妻双方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为100万元；借款人单方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为70万元。多子女家庭购买首套住房，夫妻双方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为120万元；借款人单方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为84万元。

记者注意到，在购房首付下调上，各地也在加快落地。5月21日，建设银行合肥支行获悉，今日起，合肥市首套住房房贷首付比例最低至15%，房贷利率为3.45%；二套住房房贷首付最低比例为25%，房贷利率为3.65%。

同一日，武汉、长沙也有银行开始执行首套首付15%，二套首付25%。另外，武汉首套房贷利率由3.55%降为3.25%；长沙首套房贷款利率下限由3.75%降为3.65%，二套利率由4.1%降为3.95%。

有郑州房企人士证实，郑州已经执行“首套住房首付比例最低15%、二套最低25%”的政策；同时，二手房也开始执行新贷款政策。

增量需求释放

在中央部门连放政策大招的首个周末（5月18日、19日），房地产市场就出现了积极反馈。北京、上海、深圳、杭州不少新盘咨询量和到访量都呈现出显著增长趋势。北京一些热门楼盘的电话咨询量出现翻倍增长，传导到现场到访量，也有40%的增加，增量需求被释放。

机构最新发布的《2024年4月居民置业意愿调查报告》显示，今年4月，核心城市加快政策放松节奏，限购持续放松“以旧换新”力度提升，叠加中央定调去库存，未来房地产业发展预期出现改善，居民购房信心增加。选择“购房意愿强于上月”占比约为19%，环比上升1.5个百分点。从现实情况来看，在新政等多重利好因素影响下，未来楼市阻力将有所减小，居民楼市预期有望出现一定好转，观望情绪也会随之下滑。

海通证券分析认为，目前楼市仍有一定住房需求可以释放，有问卷调查显示，制约新市民借贷购房的主要因素，是较高的房贷利率和较低的放款额度。“降低首付

款比例和取消住房贷款利率下限能够降低购房门槛，增加潜在购房者的数量，有助于刺激刚需和改善性住房需求释放。同时通过政策调整和明确支持措施，有助于稳定购房者和投资者的预期，防止市场出现过度波动。”

平安证券分析则称，“5·17”政策力度已超 2008 年和 2014 年至 2015 年，无论是人民银行降首付比例还是政府收储商品房，均体现中央强力去库存、消化存量房产的决心，若后续楼市企稳不及预期，仍有望获得更大力度政策支持。

（网址：

<http://www.fangchan.com/news/1/2024-05-27/7200680368499134485.html>）

政府和居民共同出资，原地搬新家：北京西城首个危旧楼改建项目交付

市场田傲云 2024-05-31 来源：中房报

“看着这大红房本，我心里踏实极了！”纪阿姨手持崭新的房产证兴奋地表示，新房子布局合理，宽敞舒适，仿佛住进了现代化的公寓；房子还新增了电梯，楼道里也设有安全扶手等‘适老化’设备，真是考虑周到。

5月28日，北京市西城区首个危旧楼改建项目“桦皮厂胡同8号楼”正式启动回迁，首批14户居民率先拿到新房钥匙。从项目启动到向居民“交钥匙”，历时3年多，老住户们终于在原址住上了新楼。

桦皮厂胡同8号楼，坐落于北京市西城区新街口街道，始建于20世纪70年代，是一座5层的住宅楼，有住户20户。将近50年的楼龄，导致楼体逐渐出现墙体开裂、构件脱落等各类安全隐患，被鉴定为D级危房。

面对这一情况，北京市西城区委区政府积极行动，将桦皮厂胡同8号楼纳入危旧楼改建工作计划。

2020年6月，北京市住建委、市规自委、市发改委、市财政局联合印发《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》（以下简称“危改试点意见”），桦皮厂胡同8号危旧楼改造项目在此背景下，被确定为西城区首个通过拆除重建方式进行改造的危旧楼改建试点项目。

经过8个月的建设，桦皮厂胡同8号楼终于在今年5月华丽蜕变，获得了业主的高度认可。蜕变背后，桦皮厂胡同8号楼的改建工作亦有多个突破，一是70年产权得到更新；二是市区财政和居民共同出资的危改模式有望得到进一步推广。

住进新房子，生活有点“甜”

“红黄金碧交织，青瓦素墙环绕”，正是改造后的桦皮厂胡同8号楼的真实写照。经过精心改造，其坡屋面巧妙地融合了小青瓦、灰色玻纤瓦、水泥瓦以及彩钢瓦等多种元素，与街区传统风貌相得益彰。

走进新房，居民们无不感慨万分，他们从未想过自己的老旧楼房能够变成如此舒适、美观的新家。

“原先购买的老旧小区产权年限并非那么理想，经过原拆原建后，现在房产证上已赫然标注着70年大产权，起始年份为2024年。随着小区品质的提升，我们的房子也增值了，现在价格和附近的高档社区差不多。”业主代表靳阿姨也表示。

更令居民们欣喜的是，每户家庭都进行了水电气热等智能化升级，安装了太阳能集热板和阳台热水器等节能设施，降低了能源消耗，为居民节约了用电量，同时也为城市的可持续发展作出了积极贡献。

北京市规划和自然资源委员会西城分局相关负责人表示，桦皮厂胡同8号楼危旧改造项目规划过程中，在不影响临近居民楼采光的同时，将楼体建设与临近道路平行，做到改造后的楼体不占道。

为了让居民住的更舒服，在设计时将室内户型进行了调整，完善了套型使用功能，实行了动静分离，户内公区也能延伸共享。在楼房的结构方面也做了相应调整，由原来的砖墙承重优化为钢砼墙体，提升了户内使用面积。同时，对公共区域进行了优化，如合理退线、管井外移、增设电梯等。

记者在现场的户型图上看到，此次改造设计了01#、02#、03#、04#四类户型。其中，03#户型面积较大，原本的建筑面积62.7平方米经过优化后，增至73.69平方米；01#、02#和04#户型也经历了相应的优化，这些户型原建筑面积在45~49平方米间，但改造后，它们的建筑面积均新增了9平方米左右，整体提升了居民生活的舒适度。

改建的难点

与上述其乐融融的画面形成鲜明对比的是，改建之初，桦皮厂胡同8号楼是摸着石头过河，少有经验，很多居民也心存疑虑。

桦皮厂胡同8号楼改建的难点在哪儿？

北京市规自委西城分局相关负责人表示，首先，项目的产权主体多；其次，实施主体为非产权主体单位，产权注销后将带来一些影响，其中最难的就是转移登记产生的税费问题，由于危改试点意见没有明确危旧楼改建多个产权主体登记路径，这成为考验西城干部智慧与担当的试金石。

为解决这个问题，北京市西城区成立了工作专班，由住建牵头，规自委、房管、税务、街道、实施主体等各部门深入调研，结合危旧楼改建已出政策以及桦皮厂8号楼实际情况，北京市规自委西城分局创新性地提出“产权主体不变、实施主体代建”“先注销后首次、一户一首次”的总体办理思路，按照危改试点意见相关要求，单套住房包括新增建设面积在内，房屋性质统一登记为“按照经济适用房产权管理”。

其中，原住房已转为商品房、已购公房的部分，在办理不动产权登记时进行登记，上市转让时商品房部分无需缴纳地价款，新增面积部分应缴纳。

北京市西城区住房和城乡建设委员会危旧房屋改造管理科科长、四级调研员王勇介绍，按照该项目的运行模式，改建完成后产权主体将保持不变。值得一提的是，由于是整体重建，将重新计算楼龄，即按照2024年开始计算。

重建资金同样也是破局的关键。王勇表示，项目资金方面，市区财政按照5786元/平方米的标准对原始面积部分的重建资金进行补贴，剩余差额部分由居民自行承担，对于新增面积部分，居民则需要按照综合改建成本进行全额支付。“总的算下来，每户居民大致需要出资18万~23万元不等，居民们普遍表示接受。”

在项目建设过程中，项目承建方中建国际投资也给予了支持。据项目承建方中建国际投资华北区副总经理李宏伟介绍，该项目采用了中建海龙科技原创研发的模块化集成建筑（MiC 建筑）技术，这 90% 以上的建筑工序在工厂内完成，再将预制的模块运送至施工现场装嵌成完整建筑，现场工作量大幅度降低，相较传统建造方式工期缩短 75% 以上，3 个月实现了建成封顶。

除了资金来源是一个难点，试点中还发现了多个问题，如产权主体多、转移登记难、各类税费高、居民负担重等，更为棘手的是，危旧楼改建工作亦缺乏足够的政策支持。

王勇表示，目前，北京危旧楼重建工作主要依据的是北京市住建委出台的两份文件，一是 2020 年 6 月发布的京建发〔2020〕178 号《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》，二是 2023 年 3 月发布的京建发〔2023〕95 号《关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知》。

但随着工作的深入，一些问题也在显现，如改建中涉及的土地政策、不动产权益、税费问题等还存有真空处，需要更加明确的指导，“我们希望能有一份更为具体的指导性文件，以补充和完善现有政策框架。”王勇表示。

能否推广？

“下一步，西城区将进一步提炼总结该模式经验做法，在其他地方的更新项目上继续推广。”王勇表示。

哪些楼体可能适用于该模式？王勇介绍，按照北京市相关文件规定，首先，是建于上世纪五六十年代、被评估为 D 级危楼、不具备加固改造的条件住宅；其次，需要全楼居民同意。

该模式在经济上是否可持续？王勇表示，北京老旧房屋较多，这种模式需要居民参与负担一部分资金，至于多少资金是居民能够接受的，我们也在研究探讨。

在清华大学建筑学院城市规划系、土地利用与住房政策中心主任田莉看来，政府补贴的模式难以长期维系。“尽管目前北京市政府启动了一些带有补贴性质的试点项目，但如果要将危楼拆除重建的模式得以持续推广，必须进一步深入探索，以找到能够切实支撑原拆原建模式的有效策略。”

田莉倡议引入社会资本，并强调在简化规划建设流程的同时，为居民预留更多的额外空间，以此吸引更多社会资本参与。

她进一步解释说：“当老旧小区面临拆迁与改造时，如果我们能在确保规划合理性的前提下，适当提高容积率，比如增加百分之二三十，这将为开发商提供更大的操作空间，从而减轻居民的经济压力。此外，我们还需要构建一套完善的金融和财政政策体系作为支撑，以确保整个项目的顺利推进和成功落地。”

(网址:

<http://www.fangchan.com/news/1/2024-05-31/7202117644936614102.html>)

上海律协

三、行业问答：

国务院政策例行吹风会：切实做好保交房工作配套政策有关情况

来源：中国网 发布时间：2024-05-17

国务院新闻办公室 2024 年 5 月 17 日（星期五）下午 4 时举行国务院政策例行吹风会，请住房和城乡建设部和自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况，并答记者问。

国务院新闻办新闻局局长、新闻发言人寿小丽：

女士们、先生们，大家下午好！欢迎大家出席今天下午第二场国务院政策例行吹风会。今天我们请到住房和城乡建设部副部长董建国先生，自然资源部副部长刘国洪先生，中国人民银行副行长陶玲女士，国家金融监督管理总局副局长肖远企先生，请他们为大家介绍“切实做好保交房工作配套政策”有关情况，并回答大家关心的问题。

下面，我们首先请董建国先生作介绍。

住房和城乡建设部副部长董建国：

谢谢主持人！各位媒体朋友，女士们、先生们，大家下午好！很高兴我们能够在这里和大家见面。

党中央、国务院高度重视房地产工作。4 月 30 日，中央政治局会议强调，继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。今天上午，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰同志出席会议并讲话，就保交房工作作出全面部署，提出明确要求。近期，住房和城乡建设部、自然资源部、人民银行、金融监管总局将出台相关配套政策文件。一会儿，我和有关部门负责同志将就政策文件回答大家的问题。下面，我就保交房工作重点先向大家作个简要介绍：

一是打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。

二是进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

三是推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

四是妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。

下一步，我部将会同有关部门认真贯彻落实中央政治局会议精神，按照国务院部署要求，切实做好保交房各项工作，推动项目按时保质交付，切实保障购房人合法权益。谢谢。

经济日报记者：

第一个问题想问住房和城乡建设部的董建国副部长。刚才您提到，要打好商品住房项目保交房攻坚战。请问这项工作的背景是什么？住房和城乡建设部有哪些考虑？谢谢。

董建国：

谢谢经济日报记者的提问。当前，房地产市场供求关系发生了重大变化，房地产市场正处于调整过程当中，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾，将严重损害购房人合法权益，影响房地产市场平稳健康发展。按照党中央、国务院决策部署，为切实做好保交房工作，保障购房人合法权益，我部会同金融监管总局等部门将出台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案，工作方案重点把握三个方面的要求：

第一，做好保交房工作，要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。保交房涉及广大人民群众切身利益，我们将坚持以人民为中心的发展思想，多措并举、分类处置，打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险，推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。对穷尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置。

第二，做好保交房工作，要充分用好城市房地产融资协调机制，将项目纳入“白名单”给予融资支持。今年1月，我部会同金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，向本行政区域内的商业银行推送，支持在建房地产项目融资和建设交付。全国297个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制，这个机制要在保交房工作中发挥好牵头协调推进的有力作用。

第三，做好保交房工作，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。一是地方政府要承担属地责任，推动住建、金融管理、公安、自然资源、审计等部门和法院协同配合，各司其职、形成合力。二是房地产企业要承担主体责任，制定“一项目一策”处置方案，积极处置资产、多方筹集资金，确保项目按时保质交付。三是金融机构要落实尽职免责规定，做到对符合条件的项目“应贷尽贷”，加快贷款审批和发放，支持项目建设交付。谢谢！

中央广播电视总台央视记者：

我的问题提给董部长。城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案刚刚您已经提到了，想问一下它有什么具体措施，如何抓好落实？谢谢。

董建国：

谢谢总台记者。保交房攻坚战的工作方案，我们主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施，打好城市商品住房项目保交房攻坚战。

一是摸清底数。城市政府要全面排查本市在建已售商品住房项目，进行一次大起底，锁定难交付的项目，准确掌握存在的问题，建立项目台账。

二是分类处置。城市政府要按照市场化、法治化原则，指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。市场化就是把符合条件的项目，或者可以采取市场化措施完善条件的项目，纳入“白名单”给予融资支持，推进项目建设交付。法治化就是推动资不抵债的项目进入司法处置程序，该破产的破产，该重组的重组。处置中要把维护购房人合法权益摆到首要位置。在这个过程中，要坚决依法查处各类违法违规行为，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。

三是司法支持。对需要进行司法处置的项目，地方人民法院将及时受理相关案件，提高司法处置效率；对攻坚战项目审慎采取财产保全措施，支持项目建设交付。

四是建立长效机制。一方面，有力有序推进现房销售，通过“白名单”融资政策，支持商品住房项目达到现房销售条件；另一方面，对继续实行预售的，严格项目预售资金监管，防止出现新的风险。

为抓好方案的落实，国家、省和市三级已经抽调精干力量，组建工作专班，实行集中办公，统筹推进工作。同时，建立保交房项目信息系统，及时准确跟踪督导工作进展。我们将齐心协力、狠抓落实，集中力量、集中时间打一场保交房攻坚战。谢谢！

寿小丽：

谢谢各位发布人，谢谢各位记者朋友的参与。今天的政策例行吹风会就到这里，大家再见。

摘自中国网 2024.05.17

(网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/202405/20240517_778076.html)

满足缴存人住房需求有效减轻购房负担

——住房城乡建设部住房公积金监管司相关负责同志解读住房公积金个人住房贷款利率调整政策

来源：中国建设报公众号 发布时间：2024-05-19

日前，住房公积金个人住房贷款利率下调0.25个百分点。为进一步了解此次下调利率的相关情况，中国建设报、中国房地产报、建筑杂志社就社会热议话题，对住房城乡建设部住房公积金监管司相关负责同志进行了联合采访。

1.这项政策出台后，引起社会广泛关注，请介绍一下此次下调住房公积金个人住房贷款利率的相关背景情况。

住房公积金长期向中低收入群体提供低息购房贷款，满足居民住房需求，深受群众欢迎和关注。党的十八大以来，住房城乡建设部贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极发挥住房公积金作用，解决缴存人住房问题。2012年以来，累计发放住房公积金个人住房贷款12.9万亿元，贷款余额从2.7万亿元增长到2023年的7.8万亿元，支持近5000万缴存人实现住有所居，其中80%以上为购买首套住房。近年来，住房公积金个人住房贷款持续保持连年稳定增长，2023年贷款余额增长近7%，新发放贷款同比增长超过24%，有力支持了缴存人住房消费。

为加大对缴存人贷款的支持力度，按照国务院有关部署，住房城乡建设部积极研究，将下调住房公积金个人住房贷款利率纳入促进房地产市场平稳健康发展一揽子工作考虑，与人民银行共同推动政策出台实施。为使政策落实到位，5月17日住房城乡建设部印发了《关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知》，指导各地住房公积金管理机构抓好落实，切实让广大缴存人享受这项惠民政策。

2.请问此次下调住房公积金个人住房贷款利率，住房公积金贷款的缴存人从中能得到多大的实惠？

此次住房公积金贷款利率下调0.25个百分点。调整后，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别为2.775%和3.325%，对缴存人解决住房问题的支持力度更大了。

贷款利率下调，最直接受益的是住房公积金贷款人。以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元，总利息支出将减少4.85万元。购房人得到的好处是实实在在的。

此次贷款利率调整范围既包括新发放的住房公积金个人住房贷款，也包括存量

住房公积金个人住房贷款。2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款，自2025年1月1日起执行新利率。2024年5月18日（含）后新发放的个人住房公积金贷款，将直接按照调整后的新利率执行。我们将指导城市住房公积金管理中心按照规定，做好政策衔接工作，确保缴存人能够第一时间享受到政策优惠。

3.在支持新市民、青年人、工薪收入群体解决住房问题方面，住房公积金已经发挥了重要作用。请您谈一下，都采取了哪些举措，取得哪些成效？

近年来，我们坚持租购并举，积极发挥住房公积金作用，加强与住房市场和住房保障政策的协同，支持缴存人解决住房问题。一是支持对象突出重点，支持新市民、青年人、多子女家庭等解决住房问题。指导地方加大租房提取力度，支持租赁住房的多子女家庭按实际房租支出提取住房公积金，鼓励大城市支持新市民、青年人全额提取每月缴存的住房公积金支付房租。对购买首套住房的多子女家庭，各地根据实际适当提供提高贷款额度等政策支持。近年来，住房公积金租房提取金额、人数快速增长，每年支持超过1500万新市民、青年人等缴存群体提取住房公积金支付房租，其中40岁以下青年人占比超过80%。二是支持缴存人租购保障性住房。自配售型保障性住房工作启动以来，我们及时研究政策，加大力度支持工薪收入群体购买保障性住房。在支持保障性租赁住房方面，提高租房提取额度，增加租房提取频次，支持租住保障性租赁住房的缴存人按实际房租支出提取住房公积金。部分城市公积金中心与保障性租赁住房运营机构开展合作，为缴存人提供租金折扣、押金减免等优惠便利，深受缴存人的欢迎。

4.大家对住房公积金的贷款资金安全十分关心，请问在贷款风险防控方面，都采取了哪些有力举措？同时，如何向缴存人提供便捷高效的服务？

近年来，住房公积金贷款资产质量较好、安全性较高。一方面是缴存人守信，另一方面是我们坚持底线思维，强化规范管理，多措并举提高住房公积金贷款风险防控能力，督促各地规范贷款管理和政策执行，加强个人住房贷款逾期风险管控，贷款逾期率始终保持较低水平。全面实现与中国人民银行征信数据的共享，为住房公积金贷款风险防控提供支撑。初步建立了“部省市”三级联动、线上线下相衔接的住房公积金贷款风险防控体系，守牢缴存人的“钱袋子”。

同时，住房公积金服务效能不断提高。推动数据跨部门、跨层级、跨地域共享，让数据多跑路、群众少跑腿，进一步方便群众办事，提升群众满意度。各地住房公积金贷款业务减环节、减要件、减时限，实现“掌上办”“网上办”，有条件的地方还实现了“全程网办”。聚焦缴存人跨区域业务办理中的急难愁盼，推动住房公积金异地协同办理，实现住房公积金个人证明事项“亮码可办”，13项高频服务事项“跨省通办”，这些举措都将促进全国统一大市场的建设。今年还将落实好国务院“高效办成一件事”部署，积极推进涉及住房公积金的工作任务，更好地助力优化营商环境。

摘自中国建设报公众号2024.05.18刘苏王建业

(网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/qzdt/202405/20240519_778080.html)

上海律协

在对被执行人不动产处置中，如何适用“强制管理”？

原创 武博、万瑾 上海高院 2024-05-30

被执行人不动产处置一直是执行工作的重点和难点。由于处置工作往往存在变现困难、周期较长、无益拍卖等难题，强制管理制度应运而生。强制管理，主要指人民法院在执行过程中，对于已查封的不动产，在无法拍卖或者变卖的情况下，经申请执行人同意，交付申请执行人管理，以管理所得的收益清偿债务的执行措施。

在本期分享的案例中，执行法官灵活运用强制管理制度，从高效率、低成本兑现胜诉当事人权益出发，以执行效益最优为先，既保证债权人的权益得到最大限度清偿，又以更为温和的方式物尽其用，在实现权益的同时避免利害关系人经营受损，实现一举多赢的司法效果。该案获评2023年度上海法院百例精品案例

张某、葛某某申请执行上海某医疗净化工程有限公司、双某某民间借贷纠纷案 裁判要旨

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百九十条规定：“被执行人的财产无法拍卖或者变卖的，经申请执行人同意，且不损害其他债权人合法权益和社会公共利益的，人民法院可以将该项财产作价后交付申请执行人抵偿债务，或者交付申请执行人管理……”并非意味着采取拍卖、变卖措施是适用强制管理的前置程序。具体适用时应当以预期效果、过程状况、实际结果等进行综合评价。由申请执行人担任管理人，其实施管理行为应具体、明确、适当，并接受人民法院监督。在强制管理期间，如果出现适于拍卖的有利形势时，应当及时转换为拍卖程序。

关键词

不动产处置 / 拍卖 / 变卖 / 强制管理

法官解读

01 基本案情

张某、葛某某与上海某医疗净化工程有限公司（以下简称医疗公司）、双某某因民间借贷纠纷诉至人民法院。人民法院判决明确，医疗公司、双某某应共同归还张某、葛某某借款本金170万元及相应延期补偿款、利息损失和违约金。案件生效后，因义务人医疗公司、双某某未按生效法律文书的规定履行义务，权利人张某、葛某某向人民法院申请执行。

2022年7月8日，上海市徐汇区人民法院（以下简称徐汇区人民法院）立案执行，并向被执行人发出执行通知书、报告财产令，责令双某某、医疗公司履行还款义务并如实申报财产，同时启动了财产调查程序。

执行中，人民法院依法查封被执行人双某某名下位于上海市闵行区某路某号1103室的不动产。经实地勘察，执行法官发现上述房产已与案外人某路某号1101室、1102室等六套房产打通，整体租赁给上海市闵行区某培训学校（以下简称培训学校）作为教室使用。经进一步产权调查，该不动产另设有最高额抵押590万元，抵押权人尚未起诉。

2022年8月29日，人民法院向培训学校发出协助执行通知书，要求提取不动产租金收入至人民法院账户，并发还申请执行人。

2023年1月，房屋承租人培训学校向人民法院反映，租赁合同即将到期，而作为产权人的双某某迟迟未露面，上述房屋无法续租。

案件执行面临多重困境，一方面，该房屋物理上与其他不动产联结，不适于拍卖，或者即使拍卖成交，亦可能为无益拍卖，无法了结本案债务；另一方面，房屋空置造成极大资源浪费。且培训学校反映，学校经营状况良好，已与其他五家业主续签合同，如本案房产未能续租，将极大影响运营。

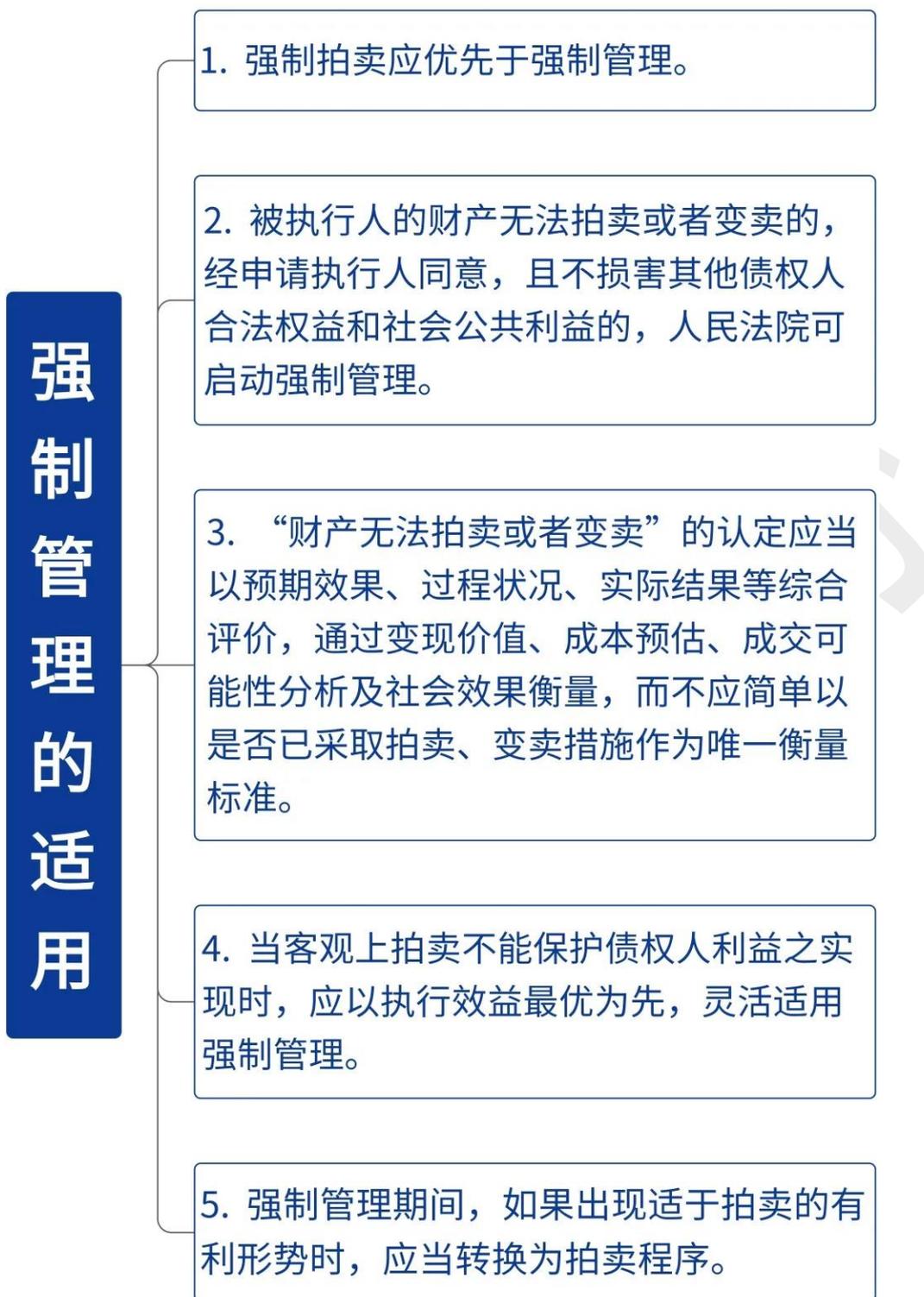
02 执行结果

经申请执行人同意，2023年4月2日，徐汇区人民法院作出强制管理裁定，指定申请执行人张某、葛某某为上海市闵行区某路某号1103室管理人，禁止被执行人双某某处分涉案不动产及强制管理所取得的收益。

强制管理裁定作出后，人民法院向申请执行人依法送达强制管理义务告知书，告知不动产租赁所获得的收益（扣除维修等必要费用外）将作为清偿执行款，并告知其在管理期间应负担交付前后监管及管理期满后的返还等义务。同时明确期限为还清本案全部债务为止，但因担保物权行使等客观原因导致强制管理终结的除外。

2023年4月13日，张某、葛某某作为管理人与承租人培训学校签订《房屋租赁合同》。2023年6月开始，每月房租119731.74元陆续支付给申请执行人。

03 执行思路



04 案例评析

现行法律及司法解释对于不动产处置除规定拍卖、变卖程序外，还规定了强制管理制度。由于司法解释相关规定较为原则，实践中强制管理的适用受到了一定的限制。本案执行中的争议焦点在于已查封的不动产，未采取拍卖、变卖措施前，能否直接适用强制管理。

一般来说，强制管理可分为三种形态：

► 一是单纯的强制管理，主要指不动产经查封后，无需强制拍卖，直接就不动产进行强制管理，以收益清偿债权。该情形下强制管理不依附于强制拍卖，而是作为单独的执行措施。

► 二是并行的强制管理，强制管理与强制拍卖同时进行，又可以分为先强制管理后强制拍卖，拍卖成功后撤销强制管理以及先强制拍卖，不成功后再启动强制管理。

► 三是辅助的强制管理，只有拍卖、变卖等财产变现措施未能实现时，方能启动强制管理，即强调司法拍卖的有限性和自身的替补性。

目前，我国关于强制管理的规定，见于《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百九十条：“被执行人的财产无法拍卖或者变卖的，经申请执行人同意，且不损害其他债权人合法权益和社会公共利益的，人民法院可以将该财产作价后交付申请执行人抵偿债务，或者交付申请执行人管理；申请执行人拒绝接收或者管理的，退回被执行人。”

此外，《中华人民共和国民事诉讼法（草案）》中关于强制管理，规定为“已查封的不动产，不宜变价或者无法变价的，当事人可以申请人民法院强制管理……”由此看来，相关法律规定倾向于选择辅助的强制管理，即通过强制管理来弥补拍卖措施的不足。

那么，以“财产无法拍卖或者变卖”为前提是否意味着采取拍卖、变卖措施是适用强制管理的前置程序？

一般而言，强制拍卖能迅速并即时获得较大的变现价值，更有利于保护债权人的利益。在适用上，强制拍卖应优先于强制管理。本案中，申请执行标的较大，启动不动产拍卖是最常规的执行路径。

但在执行中发现，本案如拍卖具有以下几个难点：

► 拍卖难度大。本案房屋系商业用房，与相邻房屋均打通，客观上难以分割，且该状态持续多年。上拍后，流拍率较高或者实际成交价格低。

► 大额抵押已到期。经调查，该房屋上设有最高额抵押 590 万元，2022 年 6 月已届期。目前抵押权人并未起诉。一旦人民法院拍卖，抵押权人申请参与分配，就该房屋目前的市场价值来看，本案债权人无法得到清偿。

► 租赁到期后资产闲置。因产权人下落不明，新的租赁合同无法签署，可能因资产闲置而造成资源浪费。本案如果强调必须在流拍且变卖不成的情况下，才启动强制管理。那么耗费大量司法资源后，申请执行人也不能从司法拍卖行为中获益。

相关法律规定的表述为“无法拍卖或者变卖”本身系一种主客观评价，应当以预

期效果、过程状况、实际结果等综合评价，而不应简单以是否采取某种措施作为唯一衡量标准。当客观上拍卖不能保护债权人利益之实现时，应以执行效益最优为先，适用强制管理。

此外，强制管理由申请执行人担任管理人，其实施管理行为应具体、明确、适当，并接受人民法院监督。在强制管理期间，如果出现适于拍卖的有利形势时，应当转换为拍卖程序。

执行的目的在于实现当事人的胜诉权益，在申请执行人看来，其权利是否真正而全面地实现，相对迅速的执行措施更为重要。当财产流拍、不宜拍卖、变现价值和债权数额相差巨大等情形出现时，如何帮助债权人实现债权成为执行法院的第一要务。强制管理措施充分利用被执行人财产，以管理收益抵偿债权的方式，一方面能够保证债权人的权益得到有效清偿，另一方面以温和的方式物尽其用，符合社会经济发展的趋势

（评析部分仅代表作者个人观点）

05 法条链接

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

第四百九十条被执行人的财产无法拍卖或者变卖的，经申请执行人同意，且不损害其他债权人合法权益和社会公共利益的，人民法院可以将该项财产作价后交付申请执行人抵偿债务，或者交付申请执行人管理；申请执行人拒绝接收或者管理的，退回被执行人。

摘自：上海高院微信公众号

四、观点争鸣

匆忙看房签合同，不满意了还能撤销吗？

来自公众号：上海高院 2024-05-15

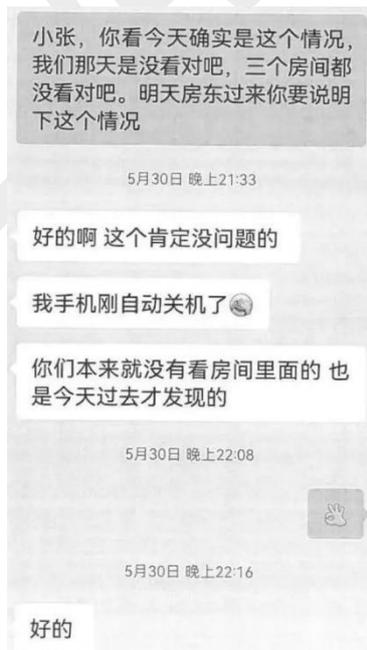
看房时匆匆忙忙，只看了一次就决定购房并订立合同。付款后心怀忐忑，看到房屋有渗漏水的痕迹，又以对方没有如实告知为由主张欺诈，想要撤销合同退房退款。对此诉请，人民法院会支持吗？

近日，上海市松江区人民法院（以下简称松江区人民法院）就审结了这样一起房屋买卖合同纠纷案件。

案情回顾

李某与张某系夫妻。某日，李某夫妇在朋友及房屋中介的陪同下，一起去案涉房屋内看房。因房屋出租，看房时，房东王某不在场，授权中介全程带看。看完后，李某夫妇感觉满意，当晚即与房东签订了房屋买卖合同，并支付了10万元定金。

据李某陈述，因看房时一位租客不在，一间卧室房门上锁，李某夫妇没有联系租客或房东开门，只看了其他房间。经询问中介，中介表示“房屋很好、没有问题”，夫妻俩即决定购房。付款后，李某觉得心里不踏实，一个月后，再次来到房里，这才发现之前没看的卧室内有一面墙有渗水的痕迹。李某夫妇顿时觉得“被骗了”，认为房东欺诈，遂要求解除合同退还定金。协商未果后，诉至人民法院。



李某夫妇向中介反映情况的聊天记录

原告认为，中介方及房东在其看房期间、购房洽谈期间、签订合同前后，隐瞒了房屋漏水的事实，存在严重的欺诈情形，故要求撤销合同，退还钱款。

被告辩称，原告在购房前，实地查看了房屋，对房屋满意，遂双方签约。签约前，被告曾口头告知过原告小区在进行整体翻新及外墙修复，屋内有渗漏水的痕迹。起诉前，外墙及室内均已经修复完毕，不影响合同的履行。

第三人中介公司述称，房屋此前确实存在外墙漏水问题，但签订合同时，该问题已修复。原告看房时，只是内墙还有此前渗水的痕迹；此后，房东将内墙重新粉刷，渗漏水问题完全修复，第三人提供了正确全面的居间服务。



修复前后的墙面

人民法院裁判

松江区人民法院经审理认为，本案的争议焦点在于原告能否以欺诈为由撤销合同。

对于本案是否存在第三人欺诈的问题，构成第三人欺诈需要交易相对方知道或者应当知道第三人存在欺诈行为，本案中并无证据证明中介人员明确知晓房屋渗漏水而故意隐瞒，且房东授意或默许中介故意隐瞒真实情况或做出虚假陈述，故原告以中介的言行构成第三人欺诈为由主张撤销合同，依据不足，人民法院不予支持。

对于是否存在被告欺诈原告的问题，本案中确无证据证明被告主动向原告披露过房屋存在渗漏水及墙面脱落的情形。但原告购房前应尽必要的注意义务，审慎查看房屋的状况，对房屋有全面的认知后再做决定。而据原告陈述，其疏于查看，未尽到必要的注意义务。现并无证据证明被告对房屋状况有过虚假陈述，或在原告询问时故意隐瞒真相，渗漏水问题也已修复，且被告要求继续履行合同。故原告主张被告欺诈进而要求撤销合同，依据不足，人民法院不予支持。

判决后，原、被告均未上诉，该判决现已生效。

法官说法

在房屋买卖中，买方主张合同签订或钱款交付后发现房屋存在瑕疵，而该瑕疵又不足以导致解除权成就时，主张构成欺诈并要求退房退款的纠纷并不少见。民法上的欺诈包括故意告知虚假情况和负有告知义务的人故意隐瞒真实情况，导致对方陷入认识错误从而做出错误的意思表示。隐瞒真实情况构成欺诈的也被称为消极欺诈，消极欺诈的识别是司法实践的难点，也是容易产生争议的问题，本案即属于此。能否构成消极欺诈，要从以下几点分析：

一、构成消极欺诈的前提是一方负有告知义务

一般而言，交易的双方原则上均无主动告知的义务，只有在特定情况下才有，主要限于：

1. 基于法律的明确规定，如《中华人民共和国消费者权益保护法》第十八至二十一条经营者对消费者的告知义务，《中华人民共和国保险法》第十七条保险人的说明义务；

2. 基于交易习惯或当事人的明确约定，在一方明确询问时，另一方至少不能虚假陈述；

3. 基于诚信原则，对于一些隐藏的、不易发现的、重大的瑕疵，交易方负有告知义务。

具体到本案，二手房买卖的双方是平等的民事主体，不同于新房买卖，不存在优先保护某一方的问题，法律也未特别规定任何一方有特殊的告知义务。

二、告知的内容主要限于足以影响当事人是否缔约的重要信息

重要信息即如果对方了解这个事实就不会签约了，判断的标准应当相对客观，以一个理性的交易主体在交易环境中的考虑为准，不排除特殊情况下交易主体的个体差异。可以修复且已经修复好的渗漏水问题，一般而言并不属于足以影响二手房缔约的重要信息。

通常来说，二手房是现状买卖，随着时间的推移，房屋或多或少会存在一定的瑕疵，购买方愿意购买即负担一定的容忍义务。

三、告知义务有一定的限度

告知义务以期待合理性和披露可能性为限。如果凭借自身能力通过合理的手段即可获取相关信息，信息的获取没有任何难度，则无需寄希望于对方主动公开，即不具有期待合理性。披露可能性要求交易方客观上充分掌握相关信息，具有信息披露的能力，且披露信息不至于对其造成重大不利影响。

二手房买卖是现房买卖，买受人可以实地看房，主动发现房屋是否存在瑕疵以

及存在哪些瑕疵，且二手房买卖多数有中介机构的参与，信息的获取并不困难。对于一些显性的轻微瑕疵，只要出售方未刻意遮挡设置障碍，即不应苛求其需主动告知。

综上，法官提醒，类似房屋这样大件物品的买卖，买受人要尽到必要的、审慎的注意义务，轻易以出售方未主动告知相关情况为由主张构成欺诈可能难获支持。

法条链接

《中华人民共和国民法典》

第一百一十九条依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。

第一百四十八条一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第一百四十九条第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

摘自微信公众号：上海高院