



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3月刊 总第87期



东方律师

SHANGHAI BAR ASSOCIATION

上海市律师协会

房地产专业委员会

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:

任 宏

## 目录

|   |    |
|---|----|
| 一、立法及政策动态 .....   | 1  |
| ➤ 国家层面 .....  | 1  |
| ✧ 最新政策解读：持续稳健推进房地产市场发展 .....                              | 1  |
| ✧ 国务院最新定调！房地产支持政策将应出尽出 .....                              | 2  |
| ✧ 李强主持召开国务院常务会议 研究统筹融资信用服务平台建设提升中<br>小微企业融资便利水平的举措等 ..... | 4  |
| ➤ 地方层面 .....  | 5  |
| ✧ 广州市政府网站公布《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》 .....                   | 5  |
| ✧ 北京拟加强房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理 .....                       | 12 |
| ✧ 深圳出手整治“二房东” 明确禁止“房中房” .....                             | 18 |
| ✧ 杭州全面取消二手房限购 .....                                       | 20 |
| ✧ 最高法与自然资源部联合部署不动产网络查封登记试点 .....                          | 22 |
| 二、行业动态 .....  | 24 |
| ✧ 易纲：建议设立房地产预售资金保险机制 .....                                | 24 |
| ✧ 杭州房产新政后首个周末：带看量翻数倍，有外地客户当天下单 .....                      | 25 |
| ✧ 滨江集团为湖州滨悦公司提供 18 亿元担保 .....                             | 26 |
| ✧ 绿城 31 亿摘苏州园区双湖地块，楼面价 6.5 万元/平方米 .....                   | 27 |
| ✧ 18 家房企争夺北京首宗“带方案入市”地块 .....                             | 28 |
| ✧ 四川巴中：公积金贷款额度最高提至 80 万元，支持房地产企业促销 .....                  | 29 |
| ✧ 北京限购政策优化：离婚购房不再受限 .....                                 | 30 |
| ✧ 上海 2024 年首轮土拍揽金 134.11 亿元 越秀、华发、象屿持续补仓 .....            | 31 |
| 三、业务问答 .....  | 33 |
| ✧ 《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》的政策解答 .....                         | 33 |
| ✧ 《上海市经营主体住所登记管理办法》政策解读 .....                             | 34 |
| 四、观点争鸣 .....  | 36 |
| ✧ 基于房屋买卖合同纠纷做出的给付判决能否排除强制执行性 .....                        | 36 |
| ✧ 房屋动迁争议解决系列——家庭成员去世，动迁利益如何分配 .....                       | 38 |

## 一、立法及政策动态

### ➤ 国家层面

#### 最新政策解读：持续稳健推进房地产市场发展

近日，国务院常务会议聚焦房地产市场发展，强调优化房地产政策的重要性。会议表明，在过去一年中，不同城市根据实际情况调整房地产控制政策，实施了一系列措施，如确保房屋交付、降低房贷利率等，有效遏制了系统性风险。

会议指出，房地产产业链条庞大，对经济社会发展影响深远。因此，必须继续深化保交楼、保民生、保稳定的措施，并推动城市房地产融资协调机制发挥作用，出台相关政策支持，以刺激潜在市场需求同时增加高品质住宅供应。

此外，会议还强调了适应新型城镇化发展趋势的重要性，呼吁加快完善“市场+保障”的住房供应体系，并改革商品房的基础性制度，构建房地产市场的新发展模式。这些措施旨在促进房地产市场的长远健康发展。

（网址：<https://fz.news.fang.com/open/49741296.html>）

## 国务院最新定调！房地产支持政策将应出尽出

中央稳定房地产市场的决心非常坚定。

3月22日国务院总理李强主持召开国常会，对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展作出重要部署。着墨之重，言辞之深，都非常罕见，房地产重要性再次提升。

国常会，全称国务院常务会议，由总理、副总理、国务委员、国务院秘书长组成，由总理召集和主持，讨论决定国务院工作中的重大问题，一般每月召开2~3次，如有需要可随时召开。

此次国常会指出，房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。

“要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，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。”

“要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善‘市场+保障’的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。”

从这些措辞中可以看出，基本定调延续了今年全国两会政府工作报告中关于房地产工作的部署，但又有了一些新的变化。

比如，“改革商品房相关基础性制度”，而政府工作报告中的措辞是“完善商品房相关基础性制度”，相比之下，“完善”变成了“改革”。

民生银行研究院宏观研究中心主任王静文解读道，这意味着相关基础性制度可能需要做更大幅度的变革，而不是修修补补。这里的制度包括但不限于市场交易制度（预售、现售制度）、土地出让制度、税收制度、住房产权制度、监管制度等，预计下一阶段可能会有比较大的调整

在“着力构建房地产发展新模式”中，与政府工作报告相比，“加快构建”变成了“着力构建”。王静文认为，这或意味着相关工作力度将会加大，而新模式的内容应该包括“市场+保障”的住房供应体系、“人、房、地、钱”要素联动的新机制以及“三大工程”建设等。

再比如，此次国常会提出“进一步优化房地产政策”“进一步推动房地产融资协调机制落地见效”。两个“进一步”的提法，意味着已经实施的纾困政策效应不足，政策力度还需进一步加码和见效。

易居研究院研究总监严跃进表示，政策方向非常清晰，即二季度各地要继续优化房地产政策，预计二季度各地将再次迎来房地产政策放宽潮，包括地方政府、房企、售楼处、购房者等要意识到这个重要方向和趋势。同时，强化各类政策统筹，确保同向发力、形成合力。

值得注意的是，此次国常会还新增了“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”的要求。

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解读道，挖掘潜在需求，系统谋划政策，意味着对之前需求端刺激的政策措施效果并不是很满意，稳定房地产行业市场必须要重新设计政策体系。未来关键政策并不在需求端刺激，而在于供给端，即将 4 亿人口规模的新市民、年轻人、外来人口、工薪阶层人才群体等需求释放出来，这就是潜在需求。

“这就需要系统谋划供给侧改革，需要挖掘潜在需求。比如配售型保障房建设，尽管国家非常重视，但在地方项目落地上还没有实现规模供应和挖掘潜在需求的效果，预计未来这方面政策会加大力度。”李宇嘉表示。

“高品质住宅的供给，其重心在于‘高品质’，尤其是在户型、建材、数字化和低碳节能等方面需要有新的动作。某种程度上，接下来房企要适当围绕这句话狠抓高品质，谁做的出色，谁就可以在本轮房地产发展中有新的机会。”严跃进说。

记者注意到，在此次召开国常会之前，李强总理刚刚从福建、江西调研回来。在福建视察时，他听取了福建省和福州市住房保障工作情况汇报，要求针对不同群体的需求不断完善租购并举的住房体系，加强设施配备，提升居住品质。

而大背景则在于，当前房地产市场预期仍未企稳，甚至每况愈下，这对于防范风险极其不利。

从国家统计局数据来看，1~2 月房地产新开工面积、竣工面积、销售面积、房企资金来源增速等均出现大幅度下滑。进入 3 月份，市场仍在惯性下滑，万科等房企“优等生”也陷入资金紧张困境。

对于下一步政策预判，李宇嘉表示，一是热点城市继续在需求端纾困，包括松绑限购、非限购区首套房首付比降至 20%，降低按揭利率；加快新房和二手房市场循环，满足新市民刚需上车和改善型住房需求实现，止住房价下跌预期；二是加大配售型保障性住房的开工和建设力度，挖掘新市民、年轻人、工薪群体和人才的潜力购房需求；三是国企央企和城投平台将发挥带头作用，加快推进城中村改造，相关专项借款、专项债等增加向“三大工程”的投入力度，稳定开发投资；四是加大对企业风险的防范力度，对于部分稳健型企业出险，可能会有托底的资金进场。

（网址：<http://www.creb.com.cn/sylb/201337.jhtml>）

## 李强主持召开国务院常务会议 研究统筹融资信用服务平台建设提升中小微企业融资便利水平的举措等

李强主持召开国务院常务会议

研究统筹融资信用服务平台建设提升中小微企业融资便利水平的举措

听取关于优化房地产政策促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报

审议通过《国际邮轮在中华人民共和国港口靠港补给的规定（草案）》

新华社北京 3 月 22 日电 国务院总理李强 3 月 22 日主持召开国务院常务会议，研究统筹融资信用服务平台建设、提升中小微企业融资便利水平的举措，听取关于优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报，审议通过《国际邮轮在中华人民共和国港口靠港补给的规定（草案）》。

会议指出，建设融资信用服务平台，是提升中小微企业融资便利水平的重要基础性工作，对于发展科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融意义重大。要立足重要金融基础设施的定位，加强融资信用服务平台的统一规划、优化整合和信息共享，并与现有征信体系等做好衔接。要以推进平台建设为契机，加快完善数据的权属、安全、交易等基础制度，夯实数据开发开放和流通使用的制度基础。

会议指出，房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，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。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

会议审议通过《国际邮轮在中华人民共和国港口靠港补给的规定（草案）》。会议指出，要充分发挥我国市场空间大、制造实力强等优势，积极发展邮轮经济等新增长点，及时优化完善配套制度和服务体系，有力促进新产业、新模式、新动能发展壮大，为推动经济持续回升向好提供支撑。

会议还研究了其他事项。

（网址：

[https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202403/content\\_6940977.htm](https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202403/content_6940977.htm)）



## ➤ 地方层面

### 广州市政府网站公布《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》

3 月 4 日，广州市政府网站公布《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》。

《通知》明确，户籍家庭公共租赁住房保障收入准入限额基准为家庭年人均收入 49952 元；所有家庭成员均年满 60 周岁的，家庭收入、家庭财产标准放宽到上述标准的 130%。住房租赁补贴标准为建筑面积每平方米 37 元；按公式计算每户每月住房租赁补贴不足 200 元的，按照 200 元 / 月予以发放。《通知》还明确了政府公共租赁住房租金缴交标准，并对公共租赁住房保障审核及监管机制、退出机制、期满审查续签租赁合同机制做完善。

### 广州市住房和城乡建设局关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知

#### 穗建规字〔2024〕5 号

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为保障和改善民生，根据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第 11 号）、《广东省城镇住房保障办法》（省政府令第 181 号）等规定的要求，经市政府同意，结合本市实际，现就进一步加强户籍家庭住房保障工作通知如下：

#### 一、公共租赁住房保障家庭收入和财产准入限额

户籍家庭公共租赁住房保障收入准入限额基准为家庭年人均收入 49952 元。结合家庭人口数，确定家庭收入和财产限额，具体见附件 1。

所有家庭成员均年满 60 周岁的，家庭收入、家庭财产标准放宽到上述标准的 130%。

#### 二、住房租赁补贴标准

（一）建立健全住房租赁补贴标准与市场租金水平挂钩的动态调整机制，逐步提高租赁补贴标准，支持户籍家庭在市场上租赁住房解决基本居住需求。

住房租赁补贴按照人均保障建筑面积、家庭保障人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定。补贴标准为建筑面积每平方米 37 元，住房租赁补贴各项构成及系数标准见附件 2，计算公式为：

住房租赁补贴 = (人均保障建筑面积标准 - 人均自有产权住房建筑面积) × 家庭保障人口 × 补贴标准 × 收入补贴系数 × 区域补贴系数。

按上述公式计算每户每月住房租赁补贴不足 200 元的，按照 200 元 / 月予以发放。



自本通知实施的次月起，正在领取住房租赁补贴的家庭，按照本通知标准计发租赁补贴。

（二）民政部门认定的低保家庭、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭、特困人员，市总工会备案的广州市工会建档困难职工家庭，持有《中华人民共和国残疾军人证》等有效证件或证明的优抚对象，烈士遗属，三级及以上残疾人家庭，以及原市、区儿童福利机构集中供养孤儿年满十八周岁处于社会安置过渡期内的，轮候期间可领取住房租赁补贴。

申请公共租赁住房的家庭，在轮候期间曾参加配租意向登记未获配租且轮候时间超过 5 年的，可申请在后续轮候期间领取住房租赁补贴。

### 三、政府公共租赁住房租金缴交标准

（一）免交租金。经民政部门认定为低保家庭、最低生活保障边缘家庭、特困人员的孤寡老人，免交租金。

（二）优惠租金。经民政部门认定的低保家庭、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭、特困人员，市总工会备案的广州市工会建档困难职工家庭，持有《中华人民共和国残疾军人证》等有效证件或证明的优抚对象，烈士遗属，以及原市、区儿童福利机构集中供养孤儿年满十八周岁处于社会安置过渡期内的或政府已有文件明确可享受租金优惠政策对象，按优惠租金标准计租。优惠租金标准由市住房城乡建设部门制定发布。退役军人事务、民政、公安等部门可根据工作需要制定租金优惠政策。

（三）分档租金。其他承租政府及其指定的实施机构建设筹集的公共租赁住房的户籍家庭，按照家庭收入情况，实行差别化租金，给予租金减免，租金缴交比例为公共租赁住房项目租金标准的 10%—70%。具体缴交标准见附件 3，计算公式为：

月租金=承租公共租赁住房建筑面积×公共租赁住房项目租金标准×各收入档次缴交系数。

按上述公式计算的家庭租金超出该家庭经核定的月收入的 15%的，租金可按该家庭经核定的月收入的 15%计算，但是如按该家庭经核定的月收入的 15%计租低于按所承租项目租金标准的 10%或优惠租金标准计租的，则应当按后两者中的较高标准计租。

### 四、完善公共租赁住房保障审核及监管机制

（一）街道办事处（镇政府）受理公共租赁住房申请时，对申报的家庭人均月收入低于我市最低生活保障标准的非低保边缘家庭，应当告知并指导填报收入明细，采取入户调查、邻里访问、信函索证等核查方式，了解其家庭人员结构、就业、家庭收入、财产和家庭实际生活情况，并提出初审意见。申请家庭应书面承诺所提供的信息真实、有效、完整，并承诺配合街道办事处（镇政府）以及负责住房保障资格审查的相关职能部门对其在申请住房保障和享受住房保障待遇期间的家庭相关情况进行核查。

对疑似瞒报、提供虚假资料等骗取住房保障的家庭，由市、区住房保障部门会同相关职能部门依法依规启动核查工作。骗取住房保障行为一经查实的，

按照《公共租赁住房管理办法》第三十五条、《广东省城镇住房保障办法》第四十五条等规定处理，市住房保障办公室、区住房保障部门可依法将相关违规信息纳入公共信用信息管理系统。

(二) 公共租赁住房保障期限内，如所有家庭成员期满审查时均已年满 60 周岁的，可不再审核收入、财产，并以最近一次经济状况核定的家庭收入作为后续核定租金或租赁补贴档次的依据。承租公共租赁住房的，合同期限届满 3 个月前向公共租赁住房运营管理机构递交续租申请，经区住房保障部门审核符合住房困难标准的，可继续租住公共租赁住房；领取租赁补贴的，保障期限届满 3 个月前向户籍所在地街道办事处（镇政府）递交申请，经区住房保障部门审核符合住房困难标准的，可继续领取住房租赁补贴。保障期限届满超过 3 个月或家庭成员发生变化的户籍家庭不适用本款规定。

### 五、完善公共租赁住房保障退出机制

(一) 领取住房租赁补贴的家庭，经审核不再符合公共租赁住房保障资格的，给予 6 个月的过渡期，过渡期内发放住房租赁补贴的 50%，过渡期满停止发放住房租赁补贴。

(二) 承租公共租赁住房的家庭，经审核不再符合公共租赁住房保障资格的，应当在 1 个月内结清有关费用并腾退公共租赁住房，暂时无法腾退的，承租人可申请最长不超过 6 个月的过渡期。其中，原按非分档计租方式计租的，过渡期内按公房成本租金标准的 50% 计租；原按分档计租方式计租的，过渡期内可减免的租金为原租金减免额的 50%。如过渡期内的租金超出核定的家庭月收入的 15% 的，租金可按该家庭经核定的月收入的 15% 计算，但是如按该家庭经核定的月收入的 15% 计租低于按所承租项目租金标准的 10% 或优惠租金标准计租的，则应当按后两者中的较高标准计租。

过渡期满，根据收入、财产和住房情况分类处理：

1. 承租人家庭确有住房困难，符合住房困难标准难以退出，且收入、财产符合以下条件的，可以申请继续租住原住房并按以下标准计收租金：

(1) 家庭收入或者家庭财产在公共租赁住房收入或财产准入限额 1.5 倍以内的，按照同期公共租赁住房项目租金标准或者按照家庭月收入的 20% 两者中的较低标准计租，但是如按该家庭经核定的月收入的 20% 计租低于按所承租项目租金标准的 10% 或优惠租金标准计租的，则应当按后两者中的较高标准计租。

家庭收入或者家庭财产在公共租赁住房收入或财产准入限额 1.5 倍至 3 倍以内的，按照同期公共租赁住房项目租金标准的 1.5 倍计租。

家庭收入、家庭财产分别符合本项所列不同情形的，按照较高租金的标准执行。

(2) 合同实行每两年一签。合同期满应当腾退公共租赁住房。确实无法腾退的，须在合同期满 3 个月前提出续租申请，并参照公共租赁住房户籍家庭期满审查有关规定进行核查，核查后如收入、财产、住房发生变化的，按规定调整租金或腾退公共租赁住房。

2. 家庭收入或者家庭财产在公共租赁住房收入或财产准入限额 3 倍以上的，或因购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房，不再符合住房困难标准而被取消公共租赁住房保障资格的，过渡期内应当腾退公共租赁住房。逾期不腾退的，按照同期公共租赁住房项目租金标准的 2 倍收取超出过渡期外的租金，并可向人民法院申请强制执行，市住房保障办公室、区住房保障部门可依法将相关违规信息纳入公共信用信息管理系统。

#### 六、完善公共租赁住房期满审查续签租赁合同机制

承租公共租赁住房的家庭，在期满审查完成后，应当自收到公共租赁住房期满审查结果通知之日起 1 个月内完成租赁合同的续签工作。承租人拒签、逾期未签租赁合同的，视为放弃本次住房保障的权利，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位有权要求其在 1 个月内结清有关费用并腾退公共租赁住房，暂时无法腾退的，承租人可申请最长不超过 6 个月的过渡期，过渡期内租金按照本通知第五条第（二）项有关规定执行。逾期不腾退的，按照同期公共租赁住房项目租金标准的 2 倍收取超出过渡期外的租金，并可向人民法院申请强制执行，市住房保障办公室、区住房保障部门可依法将相关违规信息纳入公共信用信息管理系统。

#### 七、本通知自 2024 年 3 月 4 日起施行，有效期 5 年。

广州市住房和城乡建设局

2024 年 3 月 4 日

附件 1：申请公共租赁住房保障家庭收入及财产限额

附件 2：住房租赁补贴标准

附件 3：政府公共租赁住房分档租金标准

附件 1 申请公共租赁住房保障家庭收入及财产限额

| 保障对象 | 家庭组成<br>(人口数) | 家庭规模<br>调节系数 | 年人均收入<br>限额 (元) | 家庭年收入<br>总限额 (元) | 申请人家庭<br>财产限额 (万元) |
|------|---------------|--------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 户籍家庭 | 1             | 1.2          | 59942           | 59942            | 22                 |
|      | 2             | 1.1          | 54947           | 109894           | 40                 |
|      | 3             | 1            | 49952           | 149856           | 56                 |
|      | ≥4            | 1            | 49952           | 199808           | 81                 |

备注：1.本通知所称“收入”、“财产”，参照《广州市居民家庭经济状况核对办法》的规定执行。

2.家庭收入和财产低于或等于相应限额的，方可申请公共租赁住房保障。

## 附件 2 住房租赁补贴标准

住房租赁补贴计算公式为：住房租赁补贴＝（人均保障建筑面积标准－人均自有产权住房建筑面积）×家庭保障人口×补贴标准×收入补贴系数×区域补贴系数，其中：

一、人均保障建筑面积标准：15 平方米（含人均自有产权住房建筑面积）。

二、家庭保障人口计算标准：1 人户按 1.5 人计算，2 人及以上户按实际人数计算。

三、补贴标准：根据实施保障建筑面积按每月 37 元/平方米补贴。

四、收入补贴系数：

（一）经民政部门认定的低保家庭、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭、特困人员，市总工会备案的广州市工会建档困难职工家庭，持有《中华人民共和国残疾军人证》等有效证件或证明的优抚对象，烈士遗属，以及原市、区儿童福利机构集中供养孤儿年满十八周岁处于社会安置过渡期内的，补贴系数为 1.3；

（二）家庭年人均收入低于或等于 24795 元的，补贴系数为 0.9；

（三）家庭年人均收入高于 24795 元、低于或等于 35660 元的，补贴系数为 0.7；

（四）家庭年人均收入高于 35660 元、低于或等于 49952 元的，补贴系数为 0.5；

（五）家庭年人均收入高于 49952 元、低于或等于 59942 元的，补贴系数为 0.4。

五、区域补贴系数：

（一）户籍地为越秀、海珠、荔湾、天河区的保障对象，补贴系数为 1.2；

（二）户籍地为白云、黄埔、番禺区的保障对象，补贴系数为 1.0；

（三）户籍地为花都、南沙区的保障对象，补贴系数为 0.9；

（四）户籍地为增城区的保障对象，补贴系数为 0.7；

（五）户籍地为从化区的保障对象，补贴系数为 0.6。

### 附件 3 政府公共租赁住房分档租金标准

一、家庭年人均收入低于或等于 14856 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.1$ 。

二、家庭年人均收入高于 14856 元、低于或等于 22284 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.2$ 。

三、家庭年人均收入高于 22284 元、低于或等于 29434 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.3$ 。

四、家庭年人均收入高于 29434 元、低于或等于 35660 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.4$ 。

五、家庭年人均收入高于 35660 元、低于或等于 49952 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.5$ 。

六、家庭年人均收入高于 49952 元、低于或等于 54947 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.6$ 。

七、家庭年人均收入高于 54947 元、低于或等于 59942 元，缴交标准为公布的公共租赁住房项目租金标准 $\times 0.7$ 。

八、如按上述规定分档计租后的租金标准低于优惠租金标准的，按照优惠租金标准计租。

(网址:

[https://www.gz.gov.cn/gfxwj/sbmgfxwj/qzszfhcxjsj/content/post\\_9518264.html](https://www.gz.gov.cn/gfxwj/sbmgfxwj/qzszfhcxjsj/content/post_9518264.html)

)

## 北京拟加强房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理

3 月 13 日，北京市政府网站公布《关于对<关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理的通知（征求意见稿）>公开征求意见的公告》，意见反馈截止时间为 3 月 19 日。

《通知》明确了永久性标识的设置责任，规范了永久性标识的具体尺寸、材质和设置地点要求，明确标识设置年限不低于建筑物的设计使用年限，进一步完善了永久性标识的内容，要求按照《北京市建设工程质量条例》要求，在工程竣工验收前按照规定安装完毕。《通知》明确将竞得土地的房地产开发企业纳入永久性标识范围，明确永久性标识相关质量责任。

### 关于对《关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告

征集时间：2024-03-13 至 2024-03-19

来源：北京市住房和城乡建设委员会

为深入贯彻落实《质量强国建设纲要》，进一步优化本市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置，推动工程质量终身责任制落实，根据《北京市建设工程质量条例》，结合工作实际，北京市住房和城乡建设委员会制定了《关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理的通知（征求意见稿）》。现向社会公开征求意见，欢迎社会各界提出意见建议。

公开征求意见时间为：2024 年 3 月 13 日至 3 月 19 日。

意见反馈渠道如下：

1.电子邮箱：gczlglc@zjw.beijing.gov.cn

2.通讯地址：北京市通州区达济街 9 号院北京市住房和城乡建设委员会工程质量管理处（请在信封上注明“意见征集”字样）

3.电话：010-55597203

4.传真：010-55597134

5.登录北京市人民政府（<http://www.beijing.gov.cn>），在“政民互动”版块下的“政策性文件意见征集”专栏提出意见。

北京市住房和城乡建设委员会

2024 年 3 月 13 日

附件 1：《关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理的通知（征求意见稿）》



附件 2：《关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理的通知（征求意见稿）》的起草说明

## 附件 1

### 关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程 永久性标识设置管理的通知

各区住房城乡建设委，东城、西城、石景山区住房城市建设委，经济技术开发区开发建设局，各集团、总公司，各有关单位：

为深入贯彻落实《质量强国建设纲要》，进一步推动工程质量终身责任制落实，强化社会监督，根据《北京市建设工程质量条例》，现将优化本市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置的有关要求通知如下：

一、永久性标识的设置范围。本市行政区域内所有新建、扩建、改建的房屋建筑和市政基础设施工程应当按照本通知规定设置永久性标识。

二、永久性标识的设置责任。永久性标识的设置由建设单位负责，并应统筹考虑美观、预留等事项。永久性标识应于工程竣工验收前安装完毕。

三、永久性标识的内容、尺寸、材质要求。永久性标识应当载明工程名称，建设、勘察、设计、施工、监理等工程主要参建单位的名称和工程项目负责人姓名。对于新建住宅工程项目，还应载明竞得土地的房地产开发企业（以下简称土地竞得人）名称和法定代表人姓名，若土地竞得人为联合体，须载明各成员单位名称和法定代表人姓名。字体宜采用宋体。永久性标识宽不宜小于 800mm，高不宜小于 600mm。永久性标识材质宜为花岗岩或不锈钢等耐久性材料。标识设置年限不低于建筑物的设计使用年限。

四、永久性标识的设置部位。永久性标识应按单位工程数量设置，每个单位工程设置一块标识。标识应统筹考虑整体美观，确保在不影响结构安全和使用功能的前提下，设置在建筑物或工程实体的显著部位，标识设置部位应符合如下要求：

（一）住宅工程设置在单元入口外墙一侧；

（二）公共建筑设置在外墙主立面主入口一侧；

（三）市政道路工程应牢固设置在工程起点的明显部位；

（四）桥梁工程按照桥梁类型，宜设置在桥台、桥头堡或第一块桥梁栏杆处。

五、永久性标识相关质量责任。建设、勘察、设计、施工、监理等参建单位的项目负责人，应当按照国家和本市法律法规和有关规定，对建设工程质量终身责任作出书面承诺，在工程设计使用年限内对建设工程相应质量承担直接责任。对于新建住宅工程项目，土地竞得人签订国有建设用地使用权出让合同（项目公司签订国有建设用地使用权出让合同变更协议）的，土地竞得人应按照其所合同约定，履行相关建设品质保障承诺。国有建设用地使用权全部或部分转让后，其建设品质保障承诺相关的权利、义务随之转移。

六、加强监督管理。市、区住房城乡建设主管部门应将永久性标识的设置，作为建设单位落实工程质量首要责任的内容进行监管，加强对永久性标识设置情况的监督检查。

七、本通知自 2024 年 9 月 1 日起施行。老旧小区综合改造等城市更新工程项目参照执行。《北京市住房和城乡建设委员会关于北京市房屋建筑和市政基础设施工程设置永久性标识的通知》（京建法〔2011〕24 号）同时废止。

特此通知。

附件：永久性标识样式

北京市住房和城乡建设委员会

2024 年 3 月 日

附件：

住宅工程永久性标识样式

| 工程名称           |          |        |     |
|----------------|----------|--------|-----|
| ×××××年××月××日竣工 |          |        |     |
| 土地竞得人          | ×××××××× | 法定代表人  | ××× |
| 建 设 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 勘 察 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 设 计 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 施 工 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 监 理 单 位        | ×××××××× | 总监理工程师 | ××× |

非住宅工程永久性标识样式

| 工程名称           |          |        |     |
|----------------|----------|--------|-----|
| ×××××年××月××日竣工 |          |        |     |
| 建 设 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 勘 察 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 设 计 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 施 工 单 位        | ×××××××× | 项目负责人  | ××× |
| 监 理 单 位        | ×××××××× | 总监理工程师 | ××× |

## 附件 2

### 《关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程 永久性标识设置管理的通知》的起草说明

#### 一、起草背景

2023 年 2 月，中共中央、国务院印发了《质量强国建设纲要》，在“提升建设工程品质”中明确提出要严格执行工程质量终身责任书面承诺制、永久性标牌制。市委市政府印发《关于贯彻落实<质量强国建设纲要>的意见》，明确提出“严格执行工程质量终身责任书面承诺制、质量安全责任标识、质量安全手册、永久性标牌制、质量信息档案等制度”。为深入贯彻落实《质量强国建设纲要》，进一步推动工程质量终身责任制落实，强化社会监督，我委制定了《关于进一步加强北京市房屋建筑和市政基础设施工程永久性标识设置管理的通知》（以下简称《通知》）。《通知》将竞得土地的房地产开发企业纳入永久性标识范围，能有效督促其履行相关建设品质保障承诺，提高建设工程品质，切实提高人民群众获得感和幸福感。

#### 二、主要内容

（一）进一步规范永久性标识的设置要求。《通知》明确了永久性标识的设置责任，要求按照《北京市建设工程质量条例》要求，在工程竣工验收前按照规定安装完毕。《通知》还规范了永久性标识的具体尺寸、材质和设置地点要求，且要求标识设置年限不低于建筑物的设计使用年限。

（二）进一步完善了永久性标识的内容。《通知》明确将竞得土地的房地产开发企业纳入永久性标识范围，载明竞得土地的房地产开发企业名称和法定代表人姓名，强化社会监督。

（三）明确永久性标识相关质量责任。对于新建住宅工程项目，纳入永久性标识范围的房地产开发企业，明确土地竞得人应按照其所合同约定，履行相关建设品质保障承诺。国有建设用地使用权全部或部分转让后，其建设品质保障承诺相关的权利、义务随之转移。

（四）加强监督管理。明确市、区住房城乡建设主管部门应将永久性标识的设置，作为建设单位落实工程质量首要责任的内容进行监管，加强 g 对永久性标识设置情况的监督检查。

（网址：

[https://www.beijing.gov.cn/hudong/gfxwjzj/zjxx/202403/t20240312\\_3587691.html](https://www.beijing.gov.cn/hudong/gfxwjzj/zjxx/202403/t20240312_3587691.html)）

## 深圳出手整治“二房东” 明确禁止“房中房”

近日，深圳发布《深圳市住房和建设局关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》，明确提出规范“二房东”、住房租赁资金监管、防止“房中房”、规范房源信息发布等。

《通知》明确，通过转租或者受托经营方式开展业务的企业、机构和转租住房数量达到十套（间）及以上的自然人，应当依法办理商事登记，取得营业执照，经营范围应当注明“房屋租赁”；开展住房租赁业务的，经营范围应当注明“住房租赁”。《通知》明确禁止住房租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人将原始设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租等。《通知》还明确对租金与押金进行资金监管，要求房屋租赁企业应按规定与银行设立住房租赁资金监管账户，单次收取承租人租金超过三个月，或者单次收取承租人押金超过一个月的，对超过部分的资金，由银行监管。

### 深圳发布住房租赁新规！整治“二房东”禁止“房中房”

深圳发布 2024-03-13 17:51 广东

近日，深圳发布《深圳市住房和建设局关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》（以下简称《通知》）。《通知》明确提出规范“二房东”、住房租赁资金监管、防止“房中房”、规范房源信息发布等。该新规涉及住房租赁行业全流程，从备案、登记、纳入监管、租金监测等，将最大程度保护消费者权利和利益。“二房东”需备案《通知》明确通过转租或者受托经营方式开展业务的企业、机构（以下统称“房屋租赁企业”）和转租住房数量达到十套（间）及以上的自然人，应当依法办理商事登记，取得营业执照，经营范围应当注明“房屋租赁”；开展住房租赁业务的，经营范围应当注明“住房租赁”。此次，专门提到了一类人转租 10 套（间）的自然人，这一类人也是规范的重点对象。资金要监管对租金与押金进行资金监管。要求房屋租赁企业（含办理商事登记的自然人）应按规定与银行设立住房租赁资金监管账户，用于收取承租人租金、押金，且单次收取承租人租金超过三个月，或者单次收取承租人押金超过一个月的，对超过部分的资金，由银行监管。防止“房中房”《通知》明确禁止住房租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人将原始设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租等。规范房源信息发布房屋租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人发布的房源信息应当明确房源位置、用途面积、图片、价格等内容，满足真实状况、真实价格的要求同一企业的同一房源在同一网络信息平台限发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或者撤销委托的房源信息应在五个工作日内从所有发布渠道上撤销。关于此次新规，市民王女士（化名）表示，最关注是租金与押金进行资金监管这一条。“之前在前海租房，房东以房子没打扫干净为由，直接扣了 2 个月押金，如果对租金与押金监管、投诉渠道畅通，这样租客会安心一点，不会被恶意克扣租金或押金。”“最关注禁止‘房中房’这一规定，因为租到那种改过的房子，真的不安全，一是存在很大的安全隐患，二是里面人员也比较混乱，有了明确规定，相信大家的防范意识会更高。”市民张先生说道。事实

上，深圳在 2020 年 1 月 1 日起施行的《深圳市出租屋管理若干规定》中就有相关的规范，要求房客的租金要存入监管账户。2021 年，住建部等六部门也印发了《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》。中介行业代表乐有家认为深圳这次举措非常完备，能进一步规范深圳租赁市场租赁行为，确保深圳租赁市场能实现公平、透明和有序的发展，切实保障租赁双方的合法权益。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，这次深圳再次系统性地发文，表明了政府要对目前租赁市场上的乱象进行彻底整治。“租赁备案是非常适应当前深圳的租赁情况的，可以更好地规范二房东；规范房源信息发布，让租客在选择房源时得到更广泛、多渠道的信息，减少信息偏差；对租金与押金监管这是很好的方式，但要注意如何更好地贯彻执行，提高大家备案、登记、监管意识。”李宇嘉如是说。另外，行业协会、中介协会等一定要做到自律，比如没有登记、备案就不能乱发布房源信息。政府监管部门也要加大信息风险提示，让租客们来监管租赁企业或者“二房东”。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/WmKysIU4ga2xiXP4XvndiA>）



## 杭州全面取消二手房限购

2024-03-14

3 月 14 日，杭州住保房管局网站公布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》。

《通知》明确，在杭州市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格；杭州市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年；将加快建立健全房地产融资协调机制，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，全力支持房地产在建项目融资和建设交付，保障购房人合法权益。同时，《通知》对加大保障性住房建设配售力度、加快城市有机更新作出相应部署。

### 关于进一步优化房地产市场调控措施的通知

#### 各有关单位：

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，落实城市主体责任，更好满足刚性和改善性住房需求，促进杭州房地产市场平稳健康发展，现就进一步优化调整有关调控措施事项通知如下：

#### 一、加大住房保障力度

加大规划建设保障性住房力度，加快房源筹建，2024 年开工建设配售型保障性住房不少于 6000 套，着力解决工薪收入群体住房困难。

#### 二、优化二手住房限购政策

在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。

#### 三、优化增值税征免年限

本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年。

#### 四、加快城市有机更新

继续加大推进城市有机更新力度，优化房屋征迁补偿安置方式，满足多样化安置需求。

#### 五、落实房地产融资协调机制

加快建立健全房地产融资协调机制，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，全力支持房地产在建项目融资和建设交付，保障购房人合法权益。

本通知自发布之日起施行。原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

2024 年 3 月 14 日

(网址:

[http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2024/3/14/art\\_1229265366\\_1841245.html](http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2024/3/14/art_1229265366_1841245.html))

## 最高法与自然资源部联合部署不动产网络查封登记试点

近日，最高人民法院、自然资源部联合印发《关于开展“总对总”不动产网络查封登记试点工作的通知》。

《通知》明确了 3 项任务：一是建设对接系统。对接自然资源部的不动产登记网络查封登记子系统与最高人民法院的网络执行查控系统，建立“总对总”不动产网络查封登记渠道，省级主管部门建设省级网络查封登记系统。二是网上信息查询。各级人民法院可通过“总对总”系统，跨省域或本省全域线上查询被执行人不动产登记信息，无需线下前往不动产登记机构办理查询，减少异地线下办理。三是网上查封登记。各级人民法院以不动产单元代码、裁判文书号等作为关联字段，通过“总对总”系统，线上发起查（续、解）封登记、轮候查封登记的协助执行需求，不动产登记机构接收到推送需求后，依法办理查（续、解）封登记、轮候查封登记，并通过“总对总”系统进行结果反馈。

### 浙江被列为“总对总”不动产网络查封登记国家试点

发布日期: 2024-03-18

近日，最高人民法院、自然资源部联合印发《关于开展“总对总”不动产网络查封登记试点工作的通知》（以下简称《通知》）。浙江被纳入试点，探索通过“总对总”不动产网络查封登记渠道，实现各级人民法院跨省域或本省全域线上办理不动产登记信息查询、查（续、解）封登记和轮候查封登记，减少异地执行，最终推动实现全流程线上办理。

本次试点工作，全面贯彻落实党中央、国务院优化营商环境决策部署，不改变人民法院和不动产登记机构的法定责任，不增加不动产登记机构的额外工作，不突破不动产登记查封工作、登记资料查询一般规则，统一线上和线下查封的流程、要件和标准，以点带面，为构建全国“总对总”不动产网络查封登记机制提供可行的路径和方法。

《通知》明确了 3 项任务：一是建设对接系统。对接自然资源部的不动产登记网络查封登记子系统与最高人民法院的网络执行查控系统，建立“总对总”不动产网络查封登记渠道，省级主管部门建设省级网络查封登记系统。二是网上信息查询。各级人民法院可通过“总对总”系统，跨省域或本省全域线上查询被执行人不动产登记信息，无需线下前往不动产登记机构办理查询，减少异地线下办理。三是网上查封登记。各级人民法院以不动产单元代码、裁判文书号等作为关联字段，通过“总对总”系统，线上发起查（续、解）封登记、轮候查封登记的协助执行需求，不动产登记机构接收到推送需求后，依法办理查（续、解）封登记、轮候查封登记，并通过“总对总”系统进行结果反馈。

（网址：

[https://zrzyt.zj.gov.cn/art/2024/3/18/art\\_1289955\\_59026830.html](https://zrzyt.zj.gov.cn/art/2024/3/18/art_1289955_59026830.html)）

上海海御

## 二、行业动态

### 易纲：建议设立房地产预售资金保险机制

全国政协经济委员会副主任易纲 3 月 7 日在全国政协十四届二次会议第二次全体会议上作大会发言时建议，设立房地产预售资金保险机制，允许房企依法合规动用一定比例的预售监管账户资金。

“当前，政策的重点首先是压实房企的主体责任，发挥市场配置资源的决定性作用，然后才是压实地方政府的责任，更好发挥政府作用。”易纲说，应重点支持大多数房企特别是民营头部房企持续稳定经营，着力解决他们的流动性困难，支持房企把楼盖好，按质按时交到购买者手中。

易纲建议，设立房地产预售资金保险机制，由中央财政或人民银行每年按预售监管资金余额的 1%提取预售保险基金（估计约 100 亿元/年），先考虑以三年为限（2024 年—2026 年），共提取预售保险基金约 300 亿元；允许房企主体按照公司治理结构依法合规动用一定比例的预售监管账户资金，估计有约 1 万亿元的资金可由房企立即使用；如果将来房企出现烂尾楼，由预售保险基金以该房企动用资金为上限先行赔付。

“这一预售资金保险机制可以实现‘四两拨千斤’的资金撬动作用，在一定程度上帮助房企渡过难关，争取用三年时间过渡到以现房销售为主。同时，对房企预售资金使用开展专项审计，确保预售资金依法合规使用。”易纲说。

审读：张勤峰编辑：张晶监制：李若愚校对：焦源源 签发：彭勇

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/CPEbmcEPN3dAtMFjfl352w>）

## 杭州房产新政后首个周末：带看量翻数倍，有外地客户当天下单

3 月 18 日消息，杭州发布房产新政，其中最受关注的是全面放开二手房限购，不再审核购房资格；个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年。据了解，刚刚过去的新政后首个周末，杭州二手房中介迎来一波带看、咨询高峰，外地客户占很大比例。有中介表示，“周末忙晕了，我们小组一天有 3 笔成交，其中 2 笔都是外地客户当天看房、当天签约；小组带看量达到二三十组客户，比平时翻了几倍。”（澎湃新闻）

（网址：<https://www.tmtpost.com/nictation/6992109.html>）

### 滨江集团为湖州滨悦公司提供 18 亿元担保

3 月 12 日消息，杭州滨江房产集团股份有限公司为全资子公司湖州滨悦公司申请不超过 18 亿元融资提供连带责任保证担保，担保额度为 55227.3 万元，担保期限为三年。被担保方为湖州滨悦房地产开发有限公司，近期财务状况稳定，公司认为风险可控。截止公告日，公司对外担保总额占最近一期经审计净资产的 60.57%。

（网址：<https://www.tmtpost.com/nictation/6979344.html>）



## 绿城 31 亿摘苏州园区双湖地块，楼面价 6.5 万元/平方米

3 月 27 日消息，苏州工业园区双湖板块 02 号地块开启限时竞价，地块位于金鸡湖与独墅湖之间的双湖板块，地块楼面起始价 55000 元/平方米，未开拍就已创下苏州楼面价新高。据中指研究院信息显示，该地块出让面积 46465.37 平方米，容积率为 1.02，建筑面积 47394.68 平方米，起始价 26.1 亿元。据悉，经过 51 轮竞价，由绿城房地产集团有限公司以 30.82 亿元竞得，成交楼面价 65022 元/平方米，溢价 18.22%。

（网址：<https://www.tmtpost.com/nictation/7009612.html>）

## 18 家房企争夺北京首宗“带方案入市”地块

3 月 27 日消息，市场回暖的关键时刻，北京土拍又上演了一次摇号大战。3 月 26 日，北京出让昌平区中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造和环境整治 F 地块，共吸引建工、首开、越秀、建发、龙湖等 18 家房企参拍，最终由石家庄创世纪摇号竞得。值得一提的是，该宗地块为北京首例“带方案入市”居住项目。出让文件中明确，该地块项目将采用全国“好房子”大赛北京赛区一等奖获奖作品，企业结合市场情况和产品定位，在保证获奖方案整体规划形态和建筑风貌不发生重大改变的前提下，可对选用设计方案进行优化调整和深化细化。“作为全国楼市的风向标，北京房地产市场一直发挥着引领作用。”在地产分析师严跃进看来，“带方案入市”地块入市，契合住建部关于“好房子”的表态。

（北京商报）

（网址：<https://www.tmtpost.com/nictation/7008376.html>）

## 四川巴中：公积金贷款额度最高提至 80 万元，支持房地产企业促销

3 月 29 日消息，近日，四川省巴中市人民政府办公室印发《进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展十二条措施》。支持住房消费方面，优化购房补贴政策，支持房地产企业促销。鼓励房地产开发企业结合项目实际，在政府补贴的基础上，对在市中心城区组团购买 10 套及以上新建商品房的购房群体，另行给予让利优惠，优惠价格不计入商品房申报价格调控范围。住房公积金政策方面，提高公积金贷款额度，双缴存人家庭最高贷款额度提高到 80 万元，单缴存人家庭最高贷款额度提高到 50 万元。

（网址：<https://www.tmtpost.com/nictation/7013217.html>）

## 北京限购政策优化：离婚购房不再受限

一则发布于两年前的限购政策被取消。

3 月 27 日，中国房地产报记者从北京市住房和城乡建设委员会证实，北京“离异 3 年内不得京内购房”的限购政策已经取消。“从今天起，在审核购房资格时不再审核该项，其他项合格即可在北京购房。”

该政策发布于 2021 年 8 月，政策规定北京夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。

对于该政策的取消，易居研究院研究总监严跃进认为，离婚限购政策是过去几年管控“借离婚骗取购房资格”的一项政策，当时虽然有争议但仍落地执行，目前，各地调整优化购房政策，取消离婚限购是积极的导向，也充分说明当前房地产政策面进一步宽松。

“此类政策进一步说明了一线城市购房政策的进一步调整优化，本质上也是为合理住房消费需求提供更为宽松的购房政策。”严跃进表示，从实际过程看，此类政策具有非常重要的意义，意味着今年二季度各地进一步优化政策，也客观上响应了此前国常会进一步优化政策的导向。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/6/2024-03-28/7178929595985760433.html>）

## 上海2024年首轮土拍揽金134.11亿元 越秀、华发、象屿持续补仓

上海今年首轮供地远不如去年那般热闹，但竞争依然激烈。

3月14日至3月15日，上海进行了2024年首轮土地出让。不过，相较于以往首轮土地出让供应的地块数量，这次，上海仅挂牌5宗地块。但最终，5宗地块全部成交，总土地出让金额134.11亿元，成交楼面均价47217元/平方米。

5宗地块中，4宗地封顶摇号，1宗地块溢价5.56%成交，无底价成交地块。象屿、中铁建和国贸联合体、华发和中铁置业联合体、中建八局以及越秀地产分别斩获一宗地。

虽然数量不多，但在中指研究院上海数据总经理张文静看来，上海本轮推出的5宗地块整体素质较优，1宗地在内环内，1宗地在中内环间，2宗地块都在中外环间，剩余1宗地靠近外环。

“本轮土地出让仍以央企、国企为主，仅大华一家民企参与，但未能拿到地，5宗地块均由央企、国企竞得。”张文静表示。

3月14日，杨浦区长海社区地块和闵行区七宝镇古美北社区地块率先开拍。虽然地块出让面积仅有7458.94平方米，但利润率和去化率在业界看来都不需要担心。也正因如此，这块地吸引了5家竞买人，越秀、象屿、建发、中铁建、保利置业，清一色的央企和国企，但每一家都抱着必得的决心。在该地块触及最高限价后，5家房企在竞报“高品质建设”阶段均接受7%公租房比例上限指标，而进入摇号环节。

最终，越秀以总价7.5亿元、溢价率9.58%成功摇中，拿下了其进入上海后在公开市场的第七幅地块。

闵行区七宝镇古美北社区地块是本轮出让中热度最高的地块，共吸引了12家房企参拍，激烈程度可想而知。

事实上，闵行区域一直是上海西南置业热土，因此土地拍卖热度长期以来高居不下。有数据统计，自集中供地以来，该区域出让地块触顶率逾80%。其中让业界印象深刻的就是去年28家房企角逐莘庄地块。

如今，在重启招挂复合出让方式后，闵行区域再次推出重磅地块——古美北社区地块。该地块一经推出就受到不少房企青睐。据现场资料显示，保利发展、招商蛇口、中海地产、华润置地、越秀地产、华发和中铁置业联合体、建发、中铁建等均在参拍之列，由于参拍房企数量较多，一直到当天晚上八点半该地块才完成评标，而安徽高速和大华即在打分阶段被迫出局。

剩余10家房企进入竞价阶段，最终，好运降临至华发和中铁置业联合体，地块成交总价为34.71亿元，成交楼面价55066元/平方米，溢价率10%。

“总体来看，本轮土拍的热度继续分化，年初房企出于补货的需要，地段位置较好的地块，去化速度有保障，仍然受到开发商的追捧。”张文静表示。

当前，上海也在根据市场情况调整供地节奏。3 月 15 日，首轮卖地刚结束，上海随即又公布了下一轮拍地名单，虽然也仅有 6 宗地出让，但也足够让还没拿到地的房企们翘首以盼了。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/5/2024-03-18/7175303186448977956.html>）

### 三、业务问答

#### 《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》的政策解答

##### 一、本市二手房限购政策如何调整？

答：取消在上城区、拱墅区、西湖区、滨江区购买二手房的购买条件和购买套数的限制。

##### 二、本市增值税征免条件如何调整？

答：本市范围内，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

免征年限的起算时点以个人购买住房取得的不动产权证或契税完税证明上注明的时间按“孰先”原则确定。

##### 三、咨询电话

| 部门   | 咨询电话          |
|------|---------------|
| 住保房管 | 0571-87017030 |
| 税务   | 12366         |

工作日上午 9:00-11:30，下午 2:00-5:30

（网址：

[http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2024/3/14/art\\_1229265384\\_1841247.html](http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2024/3/14/art_1229265384_1841247.html)）



## 《上海市经营主体住所登记管理办法》政策解读

发布日期：2024-03-07 来源：市政府办公厅

为进一步完善本市经营主体住所登记管理制度，营造更优营商环境，根据《中华人民共和国市场主体登记管理条例》、《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》等，结合上海实际，在《上海市企业住所登记管理办法》基础上，修订形成《上海市经营主体住所登记管理办法》，现解读如下：

### 一、修订背景

根据《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》（国发〔2014〕7号）有关简化住所登记手续的要求，本市于2015年制发《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市企业住所登记管理办法〉的通知》（沪府办发〔2015〕15号），对规范本市企业住所登记起到了积极作用。

2020年以来，《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国市场主体登记条例》等新法律、法规先后出台，《上海市优化营商环境条例》也于2023年11月完成修订（涉及经营主体住所登记内容），《上海市企业住所登记管理办法》的上位法依据发生了变化。同时，经营主体对进一步降低制度性交易成本的需求和自建房安全管理要求等，都对经营主体住所登记提出了新要求。为适应新情况、新变化，更好满足经营主体需求，同时进一步规范基层登记机关实践，有必要对《上海市企业住所登记管理办法》进行修订。

### 二、主要修订内容

《上海市经营主体住所登记管理办法》共分十九条，将“安全、规范、便利”作为修订原则，在严守安全底线基础上，通过应用数字技术探索推动企业住所标准化登记，同步规范并推广“一照多址”、“个体工商户登记点”等改革举措，着力提升登记便利化水平，降低住所登记制度性交易成本。主要修订内容包括：

（一）适应上位法规定。一是增加《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（第一条）作为制定依据，并根据国务院、国家市场监督管理总局相关要求和《上海市优化营商环境条例》表述，将文件名称和条款中“企业”统一调整为“经营主体”，同时，增设定义条款（第二条）。二是根据《中华人民共和国民法典》等法规规定，按照住宅小区会所是否由全体业主共有，分类调整办理住所登记所需业主大会参会和表决比例（第八条）。三是落实《关于改进和规范基层群众性自治组织出具证明工作的指导意见》（民发〔2020〕20号），结合本市自建房安全专项整治中，落实各级政府属地责任的要求，将相关住所证明的出具方，由村民委员会改为乡镇人民政府、街道办事处或其授权单位（第七条）。

（二）简化住所登记材料。一是在住所使用证明中，明确免于提交不动产权证的情形（第九条）。二是明确各区通过信息化手段统一管理并动态更新符合条件的非居住房屋信息，市市场监管局汇总各区相关信息，构建全市统一的

经营主体住所标准化登记信息库，相关房屋用于登记可以免于提交住所使用证明（第十五条）。

（三）降低住所使用和登记成本。一是放宽经营场所办照要求，本市登记的经营主体在登记住所以外开展经营活动的，可以按照《上海市优化营商环境条例》规定，无需向市场监管部门申办登记或备案手续。同时，为充分满足企业需求，确有需要的，企业也可以申办分支机构登记或“一照多址”备案。

（第十四条）。二是根据《促进个体工商户发展条例》、《上海市优化营商环境条例》等规定，鼓励各区设置个体工商户登记地，供社区内个体工商户登记并开展经营活动（第十一条）。三是依据《网络交易监督管理办法》（国家市场监督管理总局令第 37 号）规定，明确个体工商户使用网络经营场所登记的条件（第十二条）。

（四）强化房屋安全责任。一是强化主体责任，明确经营主体应当履行房屋使用安全、消防安全等义务（第五条）。二是落实国务院关于依法推动将房屋安全鉴定作为自建房办理相关经营许可前提条件的工作要求，对使用农村、城镇无不动产权证房屋办理登记的，明确由街镇等出具的住所证明文件中，应当载明房屋已通过安全鉴定（第七条、第九条）。

（网址：

<https://www.shanghai.gov.cn/wzjd/20240307/baf5d02bc7554d2890424bdb40bafa99.html>）

## 四、观点争鸣

### 基于房屋买卖合同纠纷做出的给付判决能否排除强制执行性

作者：李铭

执行实践中经常会出现一种情况，当被执行人名下涉案房产被执行法院查封并进入司法拍卖程序时，被执行人或第三人根据人民法院确认的该被执行人和第三人之间就涉案的房屋买卖合同有效性作出的生效裁判提出执行异议，要求排除执行法院的强制执行。以上情况分为两类，一类是生效裁判确认被执行人与第三人之间的房屋买卖合同有效，判令被执行人向第三人（即买受人）交付房屋；另一类是生效裁判确认被执行人与第三人之间的房屋买卖合同无效，判令被执行人（即买受人）向第三人（即原产权人）交还涉案房屋。前一类属于合同继续履行，后一类属于无效民事行为基础上的恢复原状。那么，因这两类情况提出的执行异议能否排除强制执行呢？

#### 典型案例

本所在上海H法院代理的上海某典当行有限公司（以下简称典当公司）申请执行王某典当纠纷一案中，执行法院就依法查封的被执行人王某名下位于本市长宁路的某处房产依法启动了评估拍卖程序。在此期间，案外人沈某（即涉案房屋原产权人）持该院确认沈某与王某之间就涉案房产买卖合同无效的生效判决提出执行异议，认为涉案房屋归其所有，要求法院停止对该房屋的强制执行并确认其为涉案房屋的产权人。H法院执裁部门经审查后认为人民法院依法查封和裁定拍卖被执行人名下涉案房屋符合法律规定，根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》，申请执行人典当公司对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，对案外人提出的排除执行异议不予支持，裁定依法予以了驳回，现该执行裁定已生效。

#### 裁判主旨

本案的裁定依据是《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议若干问题的规定》第二十七条，即申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权，人民法院对案外人提出的排除执行异议不予支持。其核心内容是基于之前的第二十六条之规定的延伸。第二十六条第一款第一项和第三项规定了人民法院在相关情况下支持案外人异议两种情形，即异议人所持法律文书系就案外人与被执行人之间的权属纠纷以及租赁、借用、保管等不以转移财产权属为目的的合同纠纷，判决、裁决执行标的归属于案外人或者向其返还执行标的且其权利能够排除执行的；该法律文书系案外人受让执行标的的拍卖、变卖成交裁定或者以物抵债裁定且其权利能够排除执行的。显然，本案的案外人沈某是依据该规定第二十六条第一款第一项提出异议要求排除执行的，而法院则以第二十七条的规定予以了回应，认为涉案房屋买卖无效的判决不能对抗申请执行人设立在先的抵押权，据此对该异议予以了驳回。

#### 实践中的观点分歧

##### 观点一

人民法院给予房屋买卖合同作出的买卖有效或无效的判决属于物的给付性质，即带有房屋的交付行为，案外人可以取得房屋所有权。根据物权优于债权的法理，案外人对房屋享有的所有权足以排除强制执行。

## 观点二

人民法院基于房屋买卖合同作出的买卖有效或无效的判决虽然带有给付内容，但案外人享有的权利仍属于债权性质，该债权相对于之前已设立的担保物权等并不享有优先权，在前述优先债权未得到清偿前不能排除强制执行。

## 要点分析

笔者比较同意第二种观点，理由如下：

首先，人民法院基于房屋买卖合同作出的带有房屋交付内容的判决属于物的交付的请求权，本质上属于债权。根据《民法典》第二百一十四条的规定，不动产物权自登记之日起发生物权变动的效力。生效判决虽然做出了买卖有效或无效以及房屋交付的确认，但在房屋过户给案外人之前其所有权仍归属于被执行人，因此案外人依据生效判决取得的是债权，该债权不具有优先于其他金钱债权的效力。

其次，人民法院作出的房屋买卖有效或无效的判决，并非房屋所有权的确权判决。该判决有别于《民法典》第二百二十九条关于“因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。”的规定，不能直接产生物权发生变更的法律效力。

再次，在涉案房屋上已设定担保物权的前提下，案外人如要取得物权或者被执行人和案外人要完成房屋所有权的变更，必须以涤除担保物权为条件，即担保物权所指向的主债权得到有效清偿为前提，否则不能排除人民法院对涉案房屋的强制执行。

## 案外人异议被驳回的救济

在案外人异议被驳回的前提下，因被执行人未及时履行债务而导致涉案房屋交付不能的，可以依照《民法典》第二百三十八条的规定要求被执行人承担侵权赔偿责任，也可以就该房屋交付判决生效后申请强制执行，并根据《人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第41条关于交付特定标的物的规定，经双方当事人同意协商折价赔偿，协商不成的，案外人可以另行起诉。

综上所述，基于房屋买卖合同纠纷作出的给付判决并不当然能排除强制执行。对于试图通过买卖行为达到转移财产或者规避执行的目的来说，除了拖延一定执行时间外，并不会产生实质性的作用。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/uJvvc99Ra58wB-D-KymgRA>）

房屋动迁争议解决系列——家庭成员去世，动迁利益如何分配

作者：王俊杰

序言：

上海旧城改造项目一轮又一轮，动拆迁涉及到每个被动迁家庭一代或几代的居住利益、财产利益，由此引发的拆迁补偿纠纷也不少。也因为涉及非常专业的计算和分割，一旦遇到非常规的问题，很多人就完全没了方向，比如房屋征收过程中家庭成员去世、或者新生儿出生，这时候该怎么计算？比如家庭矛盾激烈，公房承租人去世后，拆迁办和同住人中一人签了拆迁补偿协议，这时候怎么办？笔者选取办理的上海某核心市区真实案例予以分析。

案情如下：（文中当事人均为化名）

房屋征收过程中，户籍在册人数 7 人，居住困难保障人数 5 人（吕乐乐、吕莉莉除外），房屋征收补偿协议签订后，吕建伟去世。动迁款分割无法达成一致意见，遂成诉。

征收房屋内户籍情况和家庭关系：

| 吕建伟    |        | 张桂澜    |
|--------|--------|--------|
| 儿子：吕乐乐 | 女儿：吕文文 | 女儿：吕莉莉 |
| —      | 外孙女：白雪 | 外孙：夏雨  |

1、如何申请托底保障？

先确定被征收房屋的价值补偿款，即：评估价格+价格补贴+套型面积补贴。由于组成价值补偿款的三部分都与房屋面积有关，故俗称为“三块砖头”。如果该户的居住困难人数×22 平米×基地的折算单价（基地公布）后，总数超过了“三块砖头”的总额，则该户就能托底，可以享受居住困难保障补贴。但是，居住困难户申请应当由被征收人、公有房屋承租人提出，被征收人、公有房屋承租人不提出，房屋使用人、共同居住人也可以提出。房管局会将居住困难户及其人数公示，公示期为 15 日。公示期内有异议的，由房管局在 15 日内进行核查和公布。法律依据是《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）和《关于进一步规范本市房屋征收补偿工作的通知》（沪房管征〔2014〕243 号）。

2、逝者吕建伟是否可以获得动迁利益？

虽然吕建伟在房屋征收过程中去世，但此时征收补偿协议已经签订，吕建伟应获得动迁利益，其获得的动迁利益应作为遗产由各继承人继承。房屋征收决定作出之后死亡的共同居住人都可以获得动迁利益，法律依据是《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）五十一条等。

3、户籍在册 7 人中哪些人可获得征收利益？

根据征收补偿协议，征收单位已对托底保障对象予以认定，并依据所认定之托底保障对象人数计算动迁款，故动迁款由居住困难保障人中 5 人分割，非居住困难保障人户口虽在内，也无权分得动迁款。

4、动迁款在居住困难保障之 5 人中如何分配？

|                       |        |       |                    |
|-----------------------|--------|-------|--------------------|
| 房屋价值补偿<br>（“三块<br>砖”） | 评估价格   | 90 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
|                       | 价格补贴   | 25 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
|                       | 套型面积补贴 | 70 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 居住装潢补偿                |        | 1 万   | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 居住困难保障补助              |        | 65 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 签约奖励费                 |        | 45 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 无搭建补贴                 |        | 10 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 均衡实物安置补贴              |        | 60 万  | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 协议生效利息                |        | 5 万   | 居住困难保障之 5 人均分      |
| 临时安置费                 |        | 30 万  | 实际居住的张桂澜和吕建伟 2 人均分 |
| 搬迁奖励费                 |        | 40 万  | 实际居住的张桂澜和吕建伟 2 人均分 |
| 特殊困难补贴                |        | 5 万   | 实际居住的张桂澜和吕建伟 2 人均分 |
| 合计                    |        | 446 万 |                    |

其中吕建伟分得 111.7 万。

5、逝者吕建伟所获征收补偿款 111.7 万如何处理？

吕建伟的该项财产系婚姻存续期间所得，故应属于夫妻共同财产，其中 50%应归属其配偶张桂澜，剩余 50%计款 55.85 万则属于逝者吕建伟遗产，应  
由其法定继承人张桂澜、吕乐乐、吕文文、吕莉莉 4 人按照法定继承方式继  
承，每人继承 13.96 万。

提示：

因动拆迁涉及到的项目不一样，各个区和基地政策不一致，仅上海各个区  
之间分割方法就有一定差异，而且每个家庭的情况各有差别，故涉及具体案例  
请需单独分析。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/hg-tFRFsIKJmzcYLp4kBBA>）