



不动产征收 法律资讯

2023. 9

- 中共中央办公厅、国务院办公厅深化集体林权制度改革方案
- 河北省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见
- 无锡市关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知
- 自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知
- 武汉市关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知
- 厦门市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知
- 市住建委顺利举办 2023 年度“政府开放月”系列活动——“上海旧区改造三十年主题展”参观
- 齐心协力迎改造 欢天喜地建新房 杨浦区领导走访慰问东郸小区干部群众
- 汇聚全球资源要素积极参与城市更新 陈吉宁会见新加坡凯德集团首席执行官李志勤一行
- 把城市建设成为高品质生活的空间，崇明区城市更新推进会议举行
- 违法强制拆除被征收房屋时，如何确定行政赔偿

上海市律师协会不动产征收（动迁）专业委员会

目录

一、新法速递 1

 中共中央办公厅 国务院办公厅深化集体林权制度改革方案 ... 1

 河北省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见 9

 关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知 . 18

 自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知 23

 关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知 33

 关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知 36

二、新闻速递 38

 市住建委顺利举办 2023 年度“政府开放月”系列活动——“上海旧区改造三十年主题展”参观 38

 齐心协力迎改造 欢天喜地建新房 杨浦区领导走访慰问东郸小区
 干部群众 40

 汇聚全球资源要素积极参与城市更新 陈吉宁会见新加坡凯德集团
 首席执行官李志勤一行 42

 把城市建设成为高品质生活的空间，崇明区城市更新推进会议举
 行 43

三、征收实务 46

 违法强制拆除被征收房屋时，如何确定行政赔偿 46

一、新法速递

中共中央办公厅 国务院办公厅深化集体林权制度改革方案

集体林是提升碳汇能力的重要载体，是维护生态安全的重要基础，是实现乡村振兴的重要资源。集体林权制度改革对于巩固和完善农村基本经营制度、促进农民就业增收、建设生态文明、推动绿色发展具有重要意义。为深化集体林权制度改革，巩固和拓展改革成果，制定本方案。

一、总体要求

深化集体林权制度改革，要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，全面贯彻习近平生态文明思想，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山理念，积极稳妥推进集体林权制度创新，依法保护农民和林业经营者的集体林权益，增强生态保护和林业发展内生动力，不断完善生态产品价值实现机制和生态补偿制度，充分发挥森林多种功能，推动林业高质量发展，推进农民农村共同富裕，促进人与自然和谐共生，努力实现生态美、百姓富的有机统一。

——坚持改革方向，稳步深化探索。确保集体林地承包关系长期稳定，放活林地经营权、保障林木所有权。尊重群众首创精神，及时总结提炼经验做法，分区分类施策，突出问题导向，坚持底线思维，不搞一刀切、强迫命令，确保改革始终沿着正确方向前进。

——坚持生态优先、绿色发展。把保护生态放在首位，推进森林资源节约集约循环利用，统筹保护与发展，科学开展森林经营，提高森林质量，增加生态产品供给，提升森林生态效益、经济效益、社会效益。

——坚持尊重农民意愿，保护农民权益。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，实施一批发展所需、基层所盼、民心所向的改革举措，让群众有更多的获得感、幸福感、安全感。

到 2025 年，基本形成权属清晰、责权利统一、保护严格、流转有序、监管有效的集体林权制度。在此基础上，通过继续深化改革，进一步发展林业适度规模经营，推动森林经营更加科学高效、支持保护制度更加完善、林权价值增值途径更加多样，不断促进森林资源持续增长、森林生态质量持续提高、林区发展条件持续改善、农民收入持续增加。

二、主要任务

（一）加快推进“三权分置”。实行集体林地所有权、承包权、经营权“三权分置”。落实所有权，坚持集体林地所有权不变，维护农民集体对承包林地发包、调整、监督等各项权能。稳定承包权，保持集体林地承包关系稳定并长久不变，承包期届满时应坚持延包原则，不得将承包林地打乱重分，确保绝大多数农户原有承包林地继续保持稳定。保障进城落户农民合法林地权益，鼓励依法自愿有偿转让。开展集体林地延包试点，家庭承包林地剩余期限 10 年以内的，发包方可以依法提前确认延包合同，以林地承包到期为起点起算并合理确定

延包期限。放活经营权，林地经营权可以依法再流转或者依法向金融机构融资担保。林地经营权合同终止时，要保障林地经营权人的林木财产权益，鼓励林地受让方以公允价格受让林木所有权，维持林业正常生产经营活动。流转期限 5 年以上的林地经营权可以向不动产登记机构申请登记发证，可以作为林权抵押贷款、申报林业项目、申请林木采伐及其他有关行政管理事项的凭证。

（二）发展林业适度规模经营。鼓励各地采取措施，引导农户通过出租、入股、合作等方式流转林地经营权。支持小农户通过多种形式联合开展生产，推广家庭联合经营、农村集体经济组织与农户股份合作经营、农户委托经营模式。发挥各类社会化服务组织带动小农户作用，完善小农户利益联结机制，促进小农户和现代林业发展有机衔接。对仍由农村集体经济组织统一经营管理的林地，将集体林地收益权量化到户，收益权证发放到户。支持各地组建林权收储机构，采取市场化方式收储分散林权。鼓励探索林权资产折资量化的林票运行机制，增强森林资源资产对社会资本的吸引力。各地要依托现有平台搭建林权流转交易系统，建立社会资本投资林权的渠道。鼓励各类企业参与林业投资经营，加强对社会资本投资林业的全过程监督，建立健全联农带农机制。鼓励各地采取改善林业生产经营条件、购买社会化服务、补助林权收储担保费用等措施培育林业规模经营主体。支持分区分类探索国有林场经营性收入分配激励机制，引导国有林场与农村集体经济组织和农户联合经营，促进集体林经营水平提升。完善林权流转纠纷调处机制，将集体林地承包经营纠纷调处纳入平安中国建设

考评体系。

（三）切实加强森林经营。从保障农民合法权益出发，依法依规科学划定公益林和天然林范围，不得随意扩大范围。合理优化公益林中集体林的比例，适当考虑将森林生态区位不重要或者生态状况不脆弱的集体林地依法调出公益林范围，经国务院和省（自治区、直辖市）政府同意，并予以公布。县级林草主管部门要探索建立以森林经营方案为基础的管理制度，支持和引导规模经营主体单独编制森林经营方案，将森林经营方案作为审批林木采伐、安排林业项目等行政管理事项的重要依据。实施森林质量精准提升工程，推广森林高效经营模式，采取林分改造、森林抚育、优化林种树种结构等措施，提升生态系统多样性、稳定性、持续性。鼓励各地结合实际探索差异化森林经营补助政策，重点支持中幼林抚育。推行全周期森林经营，通过采伐更新、抚育复壮、择伐补造等措施，加快低产低效林和成过熟林改造更新。

（四）保障林木所有权权能。对林业经营者实行林木采伐限额 5 年总额控制政策，取消人工商品林主伐年龄限制，明确人工公益林更新条件，实施林木采伐告知承诺方式审批，将林木采伐限额指标分配、林木采伐许可申请和审批及采伐监管情况纳入政府公开事项目录清单。强化对森林经营方案和告知承诺执行情况的监管，地方政府要用好用足林木采伐限额，将依法采伐的木材纳入地方政府森林资源保护发展目标责任制，满足森林经营中合理的林木采伐需求。不得以任何名义禁止或限制合法的林木采伐行为，确需禁止或限制的，应依法对权利人给予经济补偿。

（五）积极支持产业发展。加强木本粮油、木材、竹材、森林药材等重要初级林产品供给能力建设，鼓励林业大省、大市、大县培育林业支柱产业。实施兴林富民行动，农业农村产业发展、地区振兴、绿色经济和循环经济发展等政策要形成合力，支持集体林业大县发展林业产业，实施一批以工代赈项目，提升一批现代产业园区，扶持一批专精特新林业企业。在保护森林资源和生态的前提下，可依法利用公益林的林下资源、林间空地、林缘林地等，适度发展林下经济、生态旅游、森林康养、自然教育等绿色富民产业，严禁变相搞别墅、高尔夫球场等违法违规行为，并加强林区的历史文化遗产保护。通过政府采购积极推广应用木竹结构建筑和木竹建材。建立森林生态产品标志管理和产品追溯体系，创建区域林业特色品牌。鼓励各地举办森林生态产品推介活动，提供市场营销服务。结合农村公益性基础设施建设和相关行业发展规划实施，支持林业产业路、旅游路、资源路等集体林基础设施建设。推动将一批用于林业生产的先进适用机械按程序列入农机购置与应用补贴机具种类范围。

（六）探索完善生态产品价值实现机制。建立健全林业碳汇计量监测体系，形成林业碳汇核算基准线和方法学。支持符合条件的林业碳汇项目开发为温室气体自愿减排项目并参与市场交易，建立健全能够体现碳汇价值的生态保护补偿机制。探索实施林业碳票制度，制定林业碳汇管理办法，鼓励碳排放企业、大型活动组织者、社会公众等通过购买林业碳汇履行社会责任。健全森林生态效益补偿机制，统一天然林管护和国家级公益林补偿政策。鼓励各地结合生态保护贡献、

生态区位重要程度、森林管护难度等因素探索实行差异化补偿。实行公益林、商品林分类经营管理，明确分级保护、差异化利用措施，保障权利人权益，促进林权价值增值。鼓励地方通过租赁、赎买、合作等方式妥善处置重要生态区位内的集体林，维护权利人的合法权益。

（七）加大金融支持力度。充分发挥绿色金融引领作用，研究将符合条件的林权交易服务、林产品精深加工等纳入绿色金融支持范围，加大金融支持力度。完善绿色贷款统计。鼓励和引导金融机构结合职能定位和业务范围，加大对林业贷款的支持力度。将林权抵押贷款和林业经营主体贷款纳入金融机构服务乡村振兴考核评估范畴，强化激励约束。商业银行林权抵押贷款不良率高出自身各项贷款不良率 3 个百分点（含）以内的，可不作为监管部门监管评级和银行内部考核评价的扣分因素。健全抵押林权快速处置机制，引导金融机构按市场化原则加大对林权抵押贷款的支持力度，提高林权抵押率。加强林权收储担保业务监管，发挥林权收储机构经营林权资产的专业优势，鼓励社会资本开展林权收储担保服务。探索基于碳汇权益的绿色信贷产品，符合条件的可纳入碳减排支持工具范围，支持符合条件的发行人发行乡村振兴票据或以林权作为担保发行债券。支持保险机构创新开发各类林业保险产品，鼓励地方政府将林业保险产品纳入地方优势特色农产品保险奖补政策范围。鼓励各地完善承保机构市场竞争机制，提升服务质效。

（八）妥善解决历史遗留问题。基于第三次全国国土调查统一底图，加快推进林权登记存量数据整合移交，纳入不动产登记信息平台

管理，妥善解决集体林地类重叠、权属交叉等问题。开展集体林权首次登记的，相关经费纳入地方财政预算。发挥村组作用，在承包合同签订前，开展地籍调查工作。已登记的整宗林地申请变更、转移、抵押登记的，不得要求申请人重新提交林权地籍调查成果。因原林权登记成果图件缺失、界址不清，确需要开展补充调查的，由政府组织开展地籍调查。推动不动产登记信息平台与林权综合监管平台有效对接，实现林权审批、交易和登记信息实时互通共享。改革自留山使用制度，赋予农民更加充分的财产权益，探索将其林地长期使用权分为使用权和经营权，赋予经营权流转和融资担保权能，完善其继承和自愿有偿退出政策。

三、保障措施

（九）加强组织领导。地方各级党委和政府要高度重视深化集体林权制度改革，将其纳入林长制工作范围，实行主要领导负责制，及时解决遇到的矛盾和问题，总结推广典型经验和做法。各省（自治区、直辖市）要结合实际加快制定实施方案，明确责任、细化任务，对工作不力的依规依纪依法追究 responsibility，确保改革落地见效。市县两级原则上不制定配套文件。国家林草局负责协调推进本方案提出的各项任务措施，有关部门要加强沟通、密切配合，形成工作合力。凡涉及调整现行法律或行政法规的，按照有关程序经全国人大及其常委会或国务院授权后实施。

（十）支持先行探索。支持福建、江西、重庆建设深化集体林权制度改革先行区，充分发挥引领作用，为全国深化集体林权制度改革

提供可复制可推广的经验和模式。鼓励各地结合自身实际积极深化集体林权制度改革，在种树农民收益保障机制、集体林业大县利益补偿机制、发展林业规模经营、林权价值增值途径、林权投融资机制、林业财产权益保护制度、林业产业发展、集体林经营管理制度和社会化服务等方面探索一批有效的经验做法。加强跟踪指导，对出现偏差和以各种名义进行不当开发的行为，及时予以制止和纠偏。

（十一）加强队伍建设。地方各级党委和政府要依法明确林草主管部门职责，统筹使用编制资源，适当增加专业技术岗位。强化林草主管部门行政执法职责，推动人员编制向执法一线倾斜。集体林业大县要切实加强基层林业工作力量，乡镇政府要明确相关机构承担林业工作。森林公安由公安机关直接领导管理，职能保持不变，基层森林公安队伍框架和力量布局保持基本稳定。实施生态护林员能力提升行动，增强生态护林员辅助服务的能力。

（十二）强化考核评价。国家林草局和省级林草主管部门要建立客观反映深化集体林权制度改革成效的评价指标体系，并将评价结果纳入林长制督查考核范围，重大事项及时向党中央、国务院请示报告。

河北省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见

冀政办字〔2023〕114 号

各市（含定州、辛集市）人民政府，雄安新区管委会，省政府有关部门：

实施城市更新行动，对提升城市品质、推动城市高质量发展、满足人民群众美好生活需要具有重要意义。根据党中央、国务院决策部署，现结合我省实际，提出以下指导意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入落实习近平总书记关于城市工作重要论述和视察河北重要讲话精神，按照省委十届三次、四次全会部署要求，坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”理念，以建设宜居韧性智慧城市为目标，充分发挥市场作用，积极扩大有效投资，实施城市更新行动，创造良好人居环境，推动城市实现高质量发展，为加快建设经济强省、美丽河北，奋力谱写中国式现代化建设河北篇章贡献力量。

二、重点任务

（一）实施既有建筑更新改造。开展城市危旧住房摸底调查，因地制宜选择改造方式，分类施策实施更新改造。推进既有建筑适老化、适儿化改造和无障碍设施建设改造，建设全龄友好城市。持续推进既有建筑节能改造，开展绿色低碳建筑创建示范。实施大型公共建筑“平急两用”提升改造，提高应急保障能力。（责任单位：省住房城乡建设

设厅、省应急管理厅，各市（含定州、辛集市，下同）政府，雄安新区管委会。以下任务均需各市政府和雄安新区管委会落实，不再列出）

（二）有序推进城镇老旧小区和城中村改造。更新改造城镇老旧小区燃气等管道管线，整治楼栋内人行走道、排风通风设施等，支持有条件的加装电梯；整治小区及周边环境，完善小区配套设施；同步建立物业管理或小区自主管理机制，共同维护改造成果。指导石家庄市、雄安新区用足用好国家支持政策，采取多种方式推进城中村改造，改善居住条件。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（三）稳步开展完整社区建设。通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，加快补齐既有社区服务设施短板。推动城市新建居住小区按标准配建市政配套基础设施、基本公共服务设施和便民商业服务设施等。鼓励在社区公园、闲置空地和楼群间布局简易健身场地设施，满足群众健身休闲需求。推进规划师、设计师、工程师进社区，引导居民全程参与。做好国家完整社区建设试点工作。（责任单位：省住房城乡建设厅、省民政厅、省发展改革委、省自然资源厅、省卫生健康委、省体育局）

（四）着力打造活力街区。对老旧街区进行织补式更新改造，打造一批精品街道、城市客厅、创意园区等活力街区。改造提升生活街区，整治与街区相连的城市主次干道和背街小巷，与支持消费新场景发展的硬件功能衔接，着力补齐消费基础设施短板，打造 15 分钟生活圈。推进商业街区改造升级，优化功能布局，丰富商业业态。推动老旧厂区改造，活化利用闲置低效厂房，植入文化创意、“互联网+”、全

民健身、夜经济等新业态、新功能，激发城市活力。（责任单位：省住房城乡建设厅、省商务厅、省工业和信息化厅）

（五）大力完善城市功能和推进生态修复。统筹中心城区和郊区新城功能配置，推动城市多中心、组团式发展。建立健全城市、街区、社区公共服务体系，强化养老、托育、医疗卫生、全民健身等服务供给。加快城市生态修复，系统推进城市水系、水体、岸线等修复，打造亲水滨水空间。抓好国家生态园林城市创建，推动城市公园绿地开放共享，逐步解决季节性杨柳飞絮问题，让市民在见绿的同时能近绿、亲绿、享绿。开展好唐山、秦皇岛、衡水等国家海绵城市示范工作，到 2025 年，城市可渗透地面面积占比达到 40%。（责任单位：省住房城乡建设厅、省民政厅、省卫生健康委、省体育局、省水利厅）

（六）统筹推进城市基础设施更新改造。更新改造城市水气热等老旧管网，有效提高城市安全韧性。到 2025 年，城市公共供水管网漏损率控制在 9%以内，供热管网热损失率控制在 18%以内。因地制宜建设地下综合管廊，加快构建城市排水防涝体系，完善再生水设施并拓宽利用渠道。扎实推进生活垃圾分类，提升焚烧处理设施运营管理水平。加快建成城市快速干线交通、生活性集散交通和绿色慢行交通系统。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（七）加快推动数字化基础设施建设。实施市政基础设施智能化建设和改造，推动新建设施物联网设备与主体设备同步建设使用。推进城市信息模型（CIM）基础平台建设，构建城市三维数据底板。建设城市运行管理服务平台，推动城市运行“一网统管”。推动智能建造与建

筑工业化协同发展，抓好保定、雄安新区试点建设，培育一批产业基
地和骨干企业。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（八）全面推进城市生命线安全工程建设。开展城市基础设施普查，
加快构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，确保城市
生命线安全。整合水气热、桥梁等基础设施信息系统，实时监测运行
数据，实现及时预警、精准溯源和应急处置。以风险隐患排查评估为
基础，针对性改造提升各类城市基础设施，适度超前建设防灾工程，
提高安全保障能力。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（九）保护传承历史文脉和塑造城市特色风貌。开展历史文化街区、
历史建筑普查、认定和挂牌保护，做好历史建筑测绘、建档工作。到
2025 年，已公布的历史文化街区、历史建筑全部挂牌。历史文化街
区和历史建筑的更新改造必须按相关规定分级审批。鼓励小规模、渐
进式、微改造等有机更新方式，保护街区历史文化资源，保存街巷肌
理，推动历史文化街区的活化利用。适度增加历史建筑现代生产生活
功能，留住记忆、留下乡愁。加强城市与建筑风貌管控，塑造城市特
色风貌。加强建筑设计管理，严格管理超大体量公共建筑、超高层建
筑和重点地段建筑等城市重大项目。（责任单位：省住房城乡建设厅、
省文物局）

三、政策举措

（一）全面开展城市体检。坚持问题导向，划细城市体检单元，从住
房到小区、社区、街区、城区，查找群众反映强烈的难点、堵点、痛
点问题。坚持目标导向，以产城融合、职住平衡、生态宜居等为目标，

查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。坚持结果导向，把城市体检发现的问题作为城市更新的重点，一体化推进城市体检和城市更新工作。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（二）做好城市更新规划设计管理。依据城市体检结果，结合城市发展定位，落实国土空间总体规划，有效衔接详细规划，编制城市更新规划和年度实施计划，明确工作目标、重点任务和实施措施，科学划定更新单元，建立项目库，明确项目实施计划。探索规划先行、运营前置，在谋划城市更新项目时，统筹考虑项目建设和后期运营模式。将城市设计作为城市更新的重要手段，加强重点地区、重要地段的城市设计，明确设计管控要求。组织编制城市更新重点项目设计方案，规范和引导项目实施。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅）

（三）完善存量用地政策。实行城市更新存量用地用途转换期政策，既有建筑在符合规划且不改变用地主体的条件下，用于发展新产业、新业态，享受按原用途、原权利类型使用土地的 5 年过渡期政策，过渡期满及涉及转让需办理用地手续的，按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。对改造项目中已批未用边角地、夹心地、插花地等零星土地，可与周边用地整合实施。在符合国土空间规划且不影响风貌的前提下，改造项目可增加用地功能的兼容性。支持各地探索更为灵活的“主导功能、混合用地、大类为主、负面清单”存量土地利用方式和支持政策。（责任单位：省自然资源厅、省住房城乡建设厅）

（四）优化完善功能设施。商业、商务办公建筑内，在满足相关标准和规范、符合安全要求前提下，可新增文化、体育、教育、医疗、社会福利和餐饮等服务配套功能。在不违反规划、确保安全且依法征得业主同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地，适当增加建筑面积，用于建设配套公共服务设施和基础设施。对加装电梯和利用小区内空地、荒地、绿地及拆违腾空土地等建设各类公共服务、基础设施的，可不增收土地价款。老旧厂区更新改造允许对原有建筑进行隔层改造以及增加连廊、电梯等配套设施。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅）

（五）创新建设工程管理方式。由同一主体实施的更新单元、单元内多个更新项目，可采取整体打包方式统一立项、招标、竣工验收。对符合国土空间规划、不新增用地、不改变原有用途的市政基础设施更新项目，各地可探索不再办理建设用地规划许可、工程规划许可，在满足施工条件和保证工程质量安全前提下，直接办理施工许可。修缮类房屋改造项目，办理施工许可时，不再要求提交用地手续，涉及改变外立面的需征求自然资源规划部门意见。项目更新改造后使用功能发生改变的，应根据新功能按照相应标准规范实行联合验收。支持各地探索优化适用于存量更新改造的建设工程审批管理程序和技术措施，构建设计、施工、验收、运维全生命周期管理制度。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省自然资源厅、省政务服务管理办公室）

（六）加大财政投入力度。省级财政安排的相关资金向推动城市更新

工作成效明显的市、县倾斜，并对综合性城市更新范例、历史文化街区保护传承利用范例和公共空间优秀设计方案等进行支持。市、县财政部门在保障“三保”和其他刚性支出的基础上，可统筹财力对城市更新项目予以支持，探索设立城市更新专项基金。对纳入省投资项目在线审批监管平台的城市更新项目（房地产类除外），依法享受行政事业性收费、政府性基金减免。在防范政府债务风险的前提下，依法合规支持符合条件的城市更新项目，对无收益的公益性项目发行一般债券予以支持，对有一定收益、能够实现自平衡的项目发行专项债券予以支持。（责任单位：省财政厅、省发展改革委、省住房城乡建设厅）

（七）引导金融资金支持。建立城市更新金融支持项目储备库，在市场化企业或县级（含）以上政府及其有关部门申报基础上，选出体量较大、更新方式综合、更新效果明显、示范性强的项目，向政策性银行推送，引导在政策、产品、资金、资源等方面给予支持。鼓励其他银行业金融机构创新城市更新信贷产品，积极提供低成本中长期贷款支持。（责任单位：中国人民银行河北省分行、省地方金融监管局、国家金融监督管理总局河北监管局、国开行河北省分行、农发行河北省分行、省住房城乡建设厅）

（八）健全多元化投融资机制。在不新增隐性债务的前提下，引导市县国有企业整合资源、盘活资产，通过注入资金资产、政策支持等方式，将国有企业打造为融资能力更强的优质市场化主体，统筹实施城市更新项目。鼓励采用市场化运作方式或“财政支持+市场化运作方

式”，引导撬动社会资本参与更新改造、项目运营和物业管理。鼓励不动产产权人自筹资金用于更新改造。按照谁受益、谁出资原则，引导居民出资参与改造，通过居民直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式，支持老旧小区改造、配套设施建设等。（责任单位：省国资委、省财政厅、省住房城乡建设厅）

四、保障措施

（一）加强组织领导。市、县政府要加强对城市更新工作的领导，建立统筹推进机制，明确部门职责，保障工作经费，聚焦城市更新目标任务，协调解决重大问题。省城市建设管理暨垃圾分类管理工作领导小组办公室加强对城市更新工作的指导，定期通报项目谋划、投资完成情况，选树优秀案例，推动各项任务落实。各地要结合本地实际制定具体举措，宣传解读政策、展示更新成果，营造浓厚氛围。（责任单位：省城市建设管理暨垃圾分类管理工作领导小组办公室相关成员单位）

（二）健全法规标准。研究制定城市更新相关地方性法规，鼓励有立法权的市谋划开展立法工作。制定修订相关地方标准规范，为城市更新提供标准支撑。对不改变现有使用功能和用途的既有建筑改造类项目，当不具备执行现行标准条件时，允许按不低于原建造时的标准水平实施。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（三）加大科技支持。加强城市更新科技创新能力建设，培育壮大一批技术创新企业。支持智能建造、智慧管理、节能改造等技术研发和成果转化，优先将城市更新科研项目列入省建设科技项目计划、相关标准制定纳入工程建设标准清单。（责任单位：省住房城乡建设厅）

（四）强化人才支撑。组建省城市更新专家智库，为城市更新政策研究、项目建设实施等提供智力支持，指导各地做好顶层设计、项目组织实施、成效评估等工作。加强对相关领域行业管理人员、技术服务人员的培训，全面提高推动城市更新工作能力水平。（责任单位：省住房城乡建设厅）

河北省人民政府办公厅

2023 年 9 月 2 日

关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的 通知

各区人民政府、经开区管委会，各相关部门：

为深入贯彻落实中央和省有关工作要求，全面落实好市委市政府《关于促进全市经济持续回升向好努力走在前做示范多作贡献的若干政策措施》（锡委发〔2023〕27 号），持续推动我市房地产市场平稳健康发展，现就有关工作要求通知如下：

一、优化土地出让政策

1. 进一步完善使用银行保函缴纳竞买保证金政策，支持房地产开发企业使用见索即付银行保函作为参与土地竞买的履约保证方式；预申请的企业竞得地块后，可分期办理工程规划许可证。（市自然资源规划局）

2. 对城市更新重点片区、有特殊要求的重点地块可采取带方案挂牌的方式；对市重大项目可采取带监管协议挂牌的方式。（市自然资源规划局）

二、用足用好房地产调控工具箱

3. 全市域取消限购政策。将经开区太湖街道、华庄街道移出限购区域；取消现有的购房限制性措施，居民家庭（含非本市户籍居民家庭）在市区范围内购买商品住房（含二手住房）的，房地产企业、房地产经纪机构不再对购房资格进行核验；取消企事业单位购买新建商品住房的套数限制。（市住房城乡建设局）

4. 落实“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。（人民银行无锡市分行、国家金融监管总局无锡监管分局、市住房城乡建设局）

5. 降低购买首套房首付比例。按照人民银行、国家金融监管总局关于调整优化差别化住房信贷政策的通知，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不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 30%。指导商业银行有序下调存量房贷利率。（人民银行无锡市分行、国家金融监管总局无锡监管分局）

三、进一步满足各类群体的住房需求

6. 进一步加强各类保障房筹集和建设统筹，优先保障和解决新市民、青年人、新就业人群、常住人口等刚需人群的住房需求。（市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

7. 加快推进人才房多渠道、多方式供应，对各类人才实施分档分类购房补贴；支持产业园区、院校、企事业等单位集中团购商品住房解决职工住房问题。（市住房城乡建设局、市委人才办，各区人民政府、经开区管委会）

8. 进一步落实房票购房政策，原则上不再新建拆迁安置房。建立房票购房“房源信息库”，推进房票全城通兑，有效满足被征收群众

多样化安置需求。（市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

9. 采取租售并举、租售一体的方式，探索建立商品房共有产权模式，有效满足各类人才、新就业群体的住房需求。（市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

四、加快城市更新建设，推动存量改造

10. 推动城中村改造工作。实施区域统筹和成片开发，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与；城中村改造项目内土地可实施综合评价出让或带设计方案出让；促进各种新业态发展，实现可持续运营；加快解决公共配套设施不足等问题，切实提升百姓居住品质。

（市住房城乡建设局，市自然资源规划局，各区人民政府、经开区管委会）

11. 促进商办市场良性发展。优化商办用地供应时序和布局，引导商办资源与产业落地相结合，助力新兴产业集聚和楼宇经济发展；鼓励支持存量商办的改造利用。（市自然资源规划局、市发展改革委、市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

五、进一步优化营商环境

12. 实行商品住房“优质优价”备案管理。优化商品住房价格备案流程，给予企业更高的定价自由度；取消交付样板房需要按不同户型设置多套的规定，按备案价格标准设置一套即可；在区域平衡下，对去化周期较长、区位比较偏的开发项目，可以适当调整商品住房的成品房比例，允许毛坯销售。（市发展改革委、市住房城乡建设局）

13. 优化行政审批服务时限。对所有房地产企业的各项行政服务承诺办结时限在法定办结时限的基础上压缩 50%以上；支持新建项目在申领商品房预销售证时，可按施工形象进度或投资额进度两种方式进行办理；进一步压缩商品房预销售许可办理时间，满足条件的即时即办。（各相关行政审批部门）

14. 进一步完善二手房“带抵押”过户。推进同行和跨行“带抵押”过户；增加二手房交易资金监管服务银行，由原先的 15 家扩容至 20 家。（市自然资源规划局、市住房城乡建设局、人民银行无锡市分行、市地方金融监管局）

15. 优化土地抵押分期分幢解押方式。确保已预售的在建商品住房无土地抵押，加快商品住房办证时效，进一步推进交付即办证。（市自然资源规划局、市住房城乡建设局、人民银行无锡市分行）

16. 支持房地产企业总部（或区域总部）落户无锡；激励企业参与城中村连片改造、高品质住区、海绵城市、加装电梯等项目试点。对发展业绩较好、试点项目较多的企业，由市政府给予表彰奖励。（市住房城乡建设局、市财政局）

17. 对新出让地块周边配套设施，应同步规划同步实施。加快推进既有在建项目教育配套设施方案落实；对新建项目，教育配套设施具备条件的应在土地出让前公布，最晚应在首次预售之前明确实施方案；周边规划道路命名原则上应在项目领取规划许可证后一个月内完成。（市教育局、市公安局、市民政局，各区人民政府、经开区管委会）

六、调整改进相关管理办法

18. 优化商品房预售监管资金管理办法。对预售监管银行实施招标投标制度；进一步完善农民工工资与预售监管资金联动监管；建立开发贷与预售监管资金联动监管机制和应急情况下预售监管资金的使用与管理机制。（市住房城乡建设局、人民银行无锡市分行、国家金融监管总局无锡监管分局）

19. 优化高品质住宅项目认定标准。进一步优化高品质住宅的容积率、层高、车位配比、建筑风貌、绿色建筑、施工工艺等指标，高品质住宅的认定采用专家对各项指标综合评定方式来确定。（市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市市政园林局）

20. 实施商品住房建设品质提升行动。建立竣工验收公示制，推进建筑工程质量保险，推广前期物业管理介入竣工验收开展预承接查验，试点在项目内设立房屋质量售后服务中心。（市住房城乡建设局）

各地区各部门要加强统筹协调，因地制宜、灵活施策，进一步细化政策落地的配套措施，加大各类群体住房需求保障，合力提升营商环境，促进房地产市场平稳健康发展。

本通知相关政策措施能够直接落实的，自公布之日起实施；需要相关部门出台配套政策实施的，以相关部门的另行通知为准。

无锡市房地产调控领导小组办公室

2023 年 9 月 19 日

自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知

自然资发〔2023〕171 号

北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、安徽、福建、江西、山东、湖北、湖南、广东、重庆、四川等省（市）自然资源主管部门：

长期以来，在一些城镇和乡村地区，包括城中村、老旧厂区，普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题。为贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展，部决定在北京市等 43 个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制，现就有关事项通知如下。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和全国生态环境保护大会要求，坚持最严格的耕地保护制度、最严格的节约集约用地制度和最严格的生态环境保护制度，以国土空间规划为统领，以城中村和低效工业用地改造为重点，以政策创新为支撑，推动各类低效用地再开发，推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变，促进形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式。

（二）工作原则。

1. 坚持底线思维、守正创新。严格落实国土空间规划管控要求，严守

红线底线，确保耕地不减少、建设用地总量不突破、生态保护红线保持稳定。在坚持“局部试点、全面探索、封闭运行、结果可控”的前提下，探索创新盘活利用存量土地的政策机制。

2. 坚持有效市场、有为政府。坚持市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用。强化政府在空间统筹、结构优化、资金平衡、组织推动等方面的作用，坚持公平公开、“净地”供应，充分调动市场参与的积极性。

3. 坚持补齐短板、统筹发展。坚持把盘活的城乡空间资源更多地用于民生所需和实体经济发展，补齐基础设施和公共服务设施短板，改善城乡人居环境，保障产业项目落地和转型升级。

4. 坚持公开透明、规范运作。强化项目全过程公开透明管理，维护市场公平公正。健全平等协商机制，充分尊重权利人意愿，妥善处理群众诉求。完善收益分享机制，促进改造成果更多更公平惠及人民群众。

（三）工作目标。试点城市要通过探索创新，统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需要，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备；增加建设用地有效供给，大幅提高利用存量用地的比重和新上工业项目的容积率，推广应用节地技术和节地模式，明显降低单位 GDP 建设用地使用面积；建立可复制推广的低效用地再开发政策体系和制度机制，为促进城乡内涵式、集约型、绿色化高质量发展提供土地制度保障。

二、主要任务

总结《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》

（国土资发〔2016〕147 号）实践经验，针对新形势、新任务、新要求，围绕低效用地再开发政策与机制创新，重点从四个方面开展试点探索。

（一）规划统筹。

1. 加强规划统领。依据国土空间总体规划，明确低效用地再开发的重点区域，合理确定低效用地再开发空间单元。探索编制空间单元内实施层面控制性详细规划，明确土地使用、功能布局、空间结构、基础设施和公共服务设施、建筑规模指标等要求，经法定程序批准后，作为核发规划许可的法定依据。探索土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨空间单元统筹等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。
2. 突出高质量发展导向。国土空间规划应针对低效用地再开发，明确目标导向，提出规划对策，强调高质量发展导向。基于促进产业转型升级、优先保障公共服务设施和基础设施供给、保护生态和传承历史文脉，在体现宜居、人文、绿色、韧性、智慧等方面，提出空间布局优化引导对策。
3. 引导有序实施。试点城市应当依据国土空间总体规划和控制性详细规划，编制低效用地再开发年度实施计划，确定低效用地再开发项目并有序实施。加强全市域、分区域的规划统筹，从城市整体利益平衡出发谋划实施项目，避免过度依赖单一地块增容来实现项目资金平衡。

（二）收储支撑。

4. 完善收储机制。对需要以政府储备为主推进低效用地再开发项目实

施的，结合国土空间控制性详细规划编制，探索以“统一规划、统一储备、统一开发、统一配套、统一供应”推动实施。探索将难以独立开发的零星地块，与相邻产业地块一并出具规划条件，整体供应给相邻产业项目用于增资扩产（商品住宅除外）。

5. 拓展收储资金渠道。统筹保障土地收储、基础设施开发建设等资金投入，做好资金平衡，合理安排开发时序，实现滚动开发、良性循环。完善国有土地收益基金制度，明确国有土地收益基金计提比例，专项用于土地储备工作。

6. 完善征收补偿办法。完善低效用地再开发中土地征收的具体办法，依据国土空间规划合理确定土地征收成片开发中公益性用地比例等具体要求，明确集体土地上房屋征收补偿标准和程序、依法申请强制执行情形等规定。

（三）政策激励。

7. 探索资源资产组合供应。在特定国土空间范围内，同一使用权人需使用多个门类自然资源资产的，探索实行组合包供应，将各个门类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案，通过统一的自然资源资产交易平台，一并对社会公告、签订配置合同，按职责进行监管。鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式，需要整体规划建设的，实行一次性组合供应，分用途、分层设立国有建设用地使用权。

8. 完善土地供应方式。鼓励原土地使用权人改造开发，除法律规定不可改变土地用途或改变用途应当由政府收回外，完善原土地使用权人

申请改变土地用途、签订变更协议的程序和办法。鼓励集中连片改造开发，在权属清晰无争议、过程公开透明、充分竞争参与、产业导向优先的前提下，探索不同用途地块混合供应，探索“工改工”与“工改商”“工改住”联动改造的条件和程序。依据国土空间规划确定规划指标，坚持“净地”供应，按照公开择优原则，建立竞争性准入机制，探索依法实施综合评价出让或带设计方案出让。

9. 优化地价政策工具。完善低效用地再开发地价计收补缴标准，分不同区域、不同用地类别改变用途后，以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款；探索以市场评估价为基础按程序确定地价款，要综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本。探索完善低效工业用地再开发不再增缴土地价款的细分用途和条件。

10. 完善收益分享机制。对实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心地、插花地等零星低效用地，探索集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间，按照“面积相近或价值相当、双方自愿、凭证置换”原则，经批准后进行置换，依法办理登记。探索完善土地增值收益分享机制，完善原土地权利人货币化补偿标准，拓展实物补偿的途径。优化保障性住房用地规划选址，增加保障性住房用地供应，探索城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房，探索利用集体建设用地建设保障性租赁住房。

11. 健全存量资源转换利用机制。在符合规划、确保安全的前提下，

探索对存量建筑实施用途转换的方法，按照实事求是、简化办理的原则，制定转换规则，完善相关审批事项办理程序。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，允许以 5 年为限，享受不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。

（四）基础保障。

12. 严格调查认定和上图入库。探索完善评价方法，因地制宜制定低效用地认定标准。试点城市自然资源主管部门以第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查成果为基础，全面查清低效用地及历史遗留用地底数，全部实现上图入库，经省级自然资源主管部门审核同意后报部备案，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为试点相关政策实施和成效评估的依据。

13. 做好不动产确权登记。纳入低效用地再开发范围的土地、房屋等不动产，应当权利归属清晰、主体明确、不存在权属争议。防止因低效用地再开发产生新的遗留问题，导致不动产“登记难”。严禁违反规定通过“村改居”方式将农民集体所有土地直接转为国有土地。完成低效用地再开发后，不动产登记机构根据当事人申请，依法及时办理相关不动产登记，维护权利人合法权益。

14. 妥善处理历史遗留用地等问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，要根据全国国土调查结果、区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，要确保底数清晰、封闭运行、严控新增、结果可控。对第二次全国土地调查和第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的，在符合规划用途前提下，允许

按建设用地办理土地征收等手续，按现行《土地管理法》规定落实征地补偿安置；对其地上建筑物、构筑物，不符合规划要求、违反《城乡规划法》相关规定的，依法依规予以处置。加快超期未开发住宅用地的依法处置，摸清底数和原因，落实责任单位，提出分类型、分步骤依法收回的具体措施。

三、组织实施

低效用地再开发试点期限原则上为 4 年，各试点城市要按照本通知规定要求，积极稳妥、有力有效地推进试点工作。试点期间，部将组织开展中期评估，评价各试点城市实施成效，加强督促指导。

（一）及时研究部署，编制实施方案。各试点城市要将试点工作纳入政府重要议事日程，加强组织领导，及时研究部署，调动各方力量，协调重大问题。要结合本地实际，抓紧编制试点实施方案，明确试点工作的范围重点、目标任务、实施步骤、责任分工和保障措施，提出试点政策机制的创新思路与实现路径，由城市人民政府审定后实施。试点实施方案由省级自然资源主管部门报部备案。

（二）边实践边总结，深入推进试点。各试点城市要在坚持原则、守住底线的前提下，围绕试点目标任务，系统性、创新性地开展试点工作。注重阶段性总结评估，提炼可复制推广的制度、政策、机制性成果，每半年向部和省级自然资源主管部门报送试点进展与成果情况。部将组织试点城市座谈交流，研究重大问题，共同推进试点工作。

（三）加强跟踪指导，确保预期成效。省级自然资源主管部门要加强对试点工作指导，跟踪试点情况，及时纠正偏差，确保试点工作取得

预期效果。各试点城市要坚持以人为本，强化项目信息公开，依法依规履行征求权利人意见、社会公示、集体决策等程序，畅通沟通渠道，接受社会监督，保障人民群众合法权益。稳妥有序推进，加强社会稳定风险评估和重大项目法律风险评估，有效预防和控制风险。

为贯彻落实中央在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，未纳入本通知试点范围的超大特大城市、以及具备条件的城区常住人口 300 万以上的大城市，实施城中村改造项目可参照本通知明确的试点政策执行。

自然资源部

2023 年 9 月 5 日

附件

低效用地再开发试点城市名单

一、京津冀城市群

1. 北京市房山区、北京经济技术开发区。
2. 天津市。
3. 河北省唐山市、廊坊市。

二、长三角城市群

1. 上海市。
2. 江苏省南京市、无锡市、常州市、苏州市。
3. 浙江省杭州市、宁波市、温州市、绍兴市、金华市、湖州市。
4. 安徽省合肥市、马鞍山市、芜湖市。

三、珠三角城市群

广东省广州市、深圳市、佛山市、东莞市、中山市、珠海市、江门市、肇庆市、惠州市。

四、成渝城市群

1. 重庆市万州区、九龙坡区。
2. 四川省成都市、泸州市。

五、长江中游城市群

1. 湖北省武汉市、宜昌市。
2. 湖南省长沙市、湘潭市。
3. 江西省萍乡市、九江市。

六、山东半岛城市群

山东省青岛市。

七、粤闽浙沿海城市群

福建省福州市、厦门市、泉州市、漳州市（其中，泉州市按照已批复的试点方案开展）。

关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知

武房发〔2023〕8 号

各区人民政府，各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适时调整优化房地产政策，因城施策，用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场持续平稳健康发展。结合我市当前实际，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、取消住房限购。2023 年 9 月 19 日起，取消我市二环线以内住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。

二、优化家庭住房贷款套数认定标准。对生育多子女家庭在购房贷款时，购买的第二套住房认定为首套住房，购买的第三套住房认定为第二套住房。对已有两套住房的家庭，在挂牌出售或出租一套的前提下新购一套住房的，购房贷款时认定为第二套住房。

三、支持居民换购住房。2023 年 9 月 19 日起至 12 月 31 日前，对出售原有住房并在半年内购买新建商品住房和购买新建商品住房后至房屋交付前出售原有住房的纳税人，由购买新建商品住房所在区财政部门对其出售原有住房已缴纳的增值税按计税价格的 1%给予补助。

四、给予购房优惠支持。2023 年 12 月 31 日前，对购买首套新建商品住房的，可享受 1 万元家电家具数字消费券或购房消费券。持续开展线上线下房交会，对房交会期间购买首套住房的，按契税应缴

额度给予补助优惠，购买第二套住房的，按契税应缴额度的 50% 给予补助优惠。

五、阶段性调整住房公积金贷款额度。2023 年 12 月 31 日前，住房公积金缴存职工在我市购买普通自住住房的，贷款额度可按职工家庭当前可贷款额度上浮 20%，同时不超出我市公积金贷款的最高贷款额度（即家庭首套房贷款最高可贷额度 90 万元，家庭二套房贷款最高可贷额度 70 万元）。贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款上浮政策不叠加使用。

六、盘活企业资产。对土地出让合同中约定由房地产开发企业自持的商办类房屋，在不改变房屋规划用途和不影响原土地出让合同履行情况下，经辖区政府批准同意，允许以新建商品房形式整体转让。整体转让后，原土地出让合同约定的相关权利和义务由新的受让方承担。

七、加强精准供地，鼓励居住户型设计创新。结合各区新房库存情况，实施土地精准投放，加快中心城区地段好、配套齐全的住宅净地供应，加快项目审批、开工建设、上市销售。支持企业转型发展，优化住宅阳台进深、面积比例控制要求等技术规范，推进新型住宅设计创新。

八、加快盘活存量用地。对已出让尚未建设且没有法律纠纷的存量国有建设用地，由辖区政府组织开展土地收回和规划优化可行性研究，报市政府同意并按程序完善相关工作后，可重新实施土地供应。

存量用地收回应符合相关规定，且规划优化后，可以满足公共服务设施和基础配套设施承载力、不影响重点功能区核心功能实施。

九、积极助企纾困。因疫情影响，对 2023 年 4 月 8 日前未按土地出让合同或储备土地开发补偿协议约定缴付土地价款的项目，按照省、市相关助企纾困文件要求执行，可延期缴纳。

十、建立房地产开发企业“白名单”管理。在我市注册且经营状况良好，近三年未发生债务违约行为、集团及所属企业在我市未发生过重大质量安全事故、未因自身经营原因引起群体性信访、无被法院列为“失信”“限高”记录的房地产开发企业，可以纳入“白名单”管理。在风险可控前提下，对纳入“白名单”的房地产开发企业可申请提前办理预售许可。

本《通知》自发布之日起执行，由市住房保障和房屋管理局负责解释。各区可结合实际制定促进本辖区房地产市场平稳健康发展的支持政策，相关措施可与本《通知》叠加使用。

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉市自然资源和规划局

武汉市城乡建设局

武汉市财政局

武汉市商务局

武汉住房公积金管理中心

2023 年 9 月 19 日

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知

各相关单位：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进我市房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

一、加强精准调控

在集美区、海沧区、同安区、翔安区购买商品住房，不再审核购房人资格，不再限制上市交易时间。

二、落实金融支持措施

落实国家调整优化差别化住房信贷政策和降低存量首套住房贷款利率政策，适时调整优化岛内外首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限。

三、优化住房公积金政策

符合条件的个人住房公积金贷款的住房套数认定、最低首付比例、首套及第二套利率，对照商业性个人住房贷款政策认定；阶段性（期限为一年）上浮住房公积金贷款流动性调节系数至 1，住房公积金贷款最高贷款额度为 120 万元。

四、优化预售资金监管

根据房地产开发企业信用评级，优化商品房项目预售资金监管，在风险可控的前提下支持房地产开发企业盘活资金。

五、营造良好市场环境

各有关部门要全面、准确、及时解读房地产相关政策，稳定市场预期，引导企业理性拿地，居民理性消费；持续整治规范房地产市场秩序，打击投机炒作等市场乱象；坚决打击各类机构及个人制造、传播不实信息等行为。

本通知自发布之日起实施。

厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

2023 年 9 月 18 日

二、新闻速递

市住建委顺利举办 2023 年度“政府开放月”系列活动③——“上海旧区改造三十年主题展”参观

2023-08-30 来源：市住房城乡建设管理委

市住房城乡建设管理委 2023 年度“政府开放月”系列活动——“上海旧区改造三十年主题展”参观活动于 8 月 22 日如期举行。本次活动通过线上报名方式，邀请多位市民代表赴杨浦滨江人民城市建设规划展示馆，现场打卡了“事关人民群众切身利益的事，再难也要想办法解决——上海旧区改造三十年主题展”展区。市民代表们在欣赏江畔美景的同时，通过大量文字资料、图片、沉浸式剧场、场景再现、微观建筑模型等方式，并结合多媒体互动、滑动轨道、数字展示等现代视觉技术，全面回顾了上海旧区改造三十年的发展历程。

在展示馆讲解员的导览中，市民代表们从“安得广厦千万间”板块中，通过宝兴里项目案例，了解了上海在旧区改造工作中政策、机制和模式等方面的改革创新。在“人民城市人民建”板块中，沉浸式“弄堂”空间再现上海市二级旧里以下等老旧住房的老照片和人民生活场景，客观展示了旧区改造前居民生活面临的困难和旧改工作的艰巨。在“喜看旧貌换新颜”板块中，以虹镇老街为故事原型，展览细致呈现了过去三十年上海市居民生活环境和城市面貌不断发展更新的过程。

通过本次活动，市民代表们对上海旧区改造工作，从顶层设计到民生环境改善等方面有了全面而具体的认识，对上海市未来的城市更

新有了更好的期许。

齐心协力迎改造 欢天喜地建新房 杨浦区领导走访慰问东 郸小区干部群众

2023-09-18 来源：杨浦区人民政府

9 月 15 日下午，杨浦区委副书记、区长周海鹰带队前往杨浦区五角场街道调研东郸小区拆除重建项目，慰问居民群众和旧住房更新一线工作人员。杨浦区委常委、副区长徐建华参加。

在东郸小区，喜庆秧歌扭起来、舞龙舞狮齐上阵，签约现场锣鼓喧天、彩旗招展、人潮涌动、热闹非凡，居民群众翘首以盼的旧住房改造，如今梦想即将成真。杨浦区委副书记、区长周海鹰来到群众中间，与大家亲切交流，对东郸小区拆除重建 99.25% 的高比例签约率表示祝贺。群众们喜笑颜开，纷纷感谢杨浦区委、区政府为改善居民居住环境作出的努力。

随后，杨浦区委副书记、区长周海鹰前往拆除重建项目组看望慰问工作人员，详细了解项目签约进展和新建小区规划情况。杨浦区委副书记、区长周海鹰指出，旧住房改造工作时间紧、任务重、要求高。当下，签约工作已接近尾声，希望大家要持续发扬不怕苦、不怕累的优良作风，抢抓机遇、快速推进，积极宣传政策，心往一处想、劲往一处使，加快各项工作进度，早日圆百姓安居梦。

据了解，杨浦区五角场街道东郸小区拆除重建项目共计 8 幢建筑，涉及居民 670 户。这些房屋建造于 1966 年，厨房合用，无卫生设施，目前房屋年久失修，结构及管线老化，居住条件差，环境比较杂乱。重建后将建成 5 幢全新住宅、1 幢社区配套用房，以及完善的绿化、

垃圾用房、地下车库等设施，将彻底改善居民居住条件。

汇聚全球资源要素积极参与城市更新 陈吉宁会见新加坡凯德集团首席执行官李志勤一行

2023-09-07 来源：解放日报

市委书记陈吉宁昨天上午会见了新加坡凯德集团首席执行官李志勤一行。

陈吉宁说，中共二十大擘画了以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的宏伟蓝图。作为中国的经济中心城市，上海正以高水平改革开放全面提升“五个中心”能级。随着城市更新进入新阶段，产业升级、消费升级步伐不断加快，为中外企业在沪发展提供了更为广阔的空间。凯德集团是亚洲知名的多元化不动产集团，欢迎更好发挥自身专业优势，汇聚全球资源要素，持续加大在沪投资布局力度，积极参与城市更新，加快提升商业能级，打造产业园区品牌。我们将大力营造市场化、法治化、国际化一流营商环境，认真倾听企业意见建议，加强政策举措供给、提供高效便利服务，助力企业在沪实现更大更好发展。

李志勤介绍了凯德集团业务开展情况并就下一步发展谈了想法建议。他说，企业发展与市场繁荣息息相关，对中国市场充满信心，将秉持长期主义理念，坚定立足上海、深耕中国，在城市更新、商业发展等优势领域与合作伙伴深化务实合作、寻求更大发展，为中国经济高质量、可持续发展贡献更大力量。

市领导李政参加会见。

把城市建设成为高品质生活的空间，崇明区城市更新推进会议举行

2023-09-26 来源：崇明区人民政府

崇明区城市更新推进会议 9 月 26 日上午举行。区委书记缪京在会上指出，要深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，按照市委、市政府工作要求，始终把满足人的需求作为城市更新的出发点和落脚点，牢牢把握城市更新的长远性、整体性、持续性，坚持和加强党对城市更新工作的领导、坚持以人民为中心的发展思想、坚持贯彻新发展理念、坚持“一个尊重、五个统筹”、坚持向改革要动力，把城市建设成为高品质生活的空间，推动工作成果更广泛公平地惠及人民群众。

区委副书记、区长李峻主持会议。市住建委二级巡视员陈荣根出席会议并讲话。副区长胡柳强传达上海市城市更新领导小组会议精神，部署崇明区城市更新工作。

缪京指出，要着力推进城市更新各项任务，为高标准推进世界级生态岛建设提供有力支撑。以城市更新提升宜居指数，加快实施“城中村”改造、旧房改造等项目，积极推进“美丽家园”建设，有序实施既有多层住宅加装电梯等工程，加大适老化改造力度，推进无障碍设施改造，持之以恒抓好生态系统治理，因地制宜打造美丽街区，持续建设口袋公园、城市公园。以城市更新提升幸福指数，畅通交通“动脉”，积极配合推进高铁、轨交建设，推动公路网、轨道网、公交网、水运网通达顺畅，补齐群众最关心的教育、医疗、养老、托育等民生

短板，完善党群服务阵地功能，保护城市文脉，持续完善商业布局、丰富消费场景。以城市更新提升发展指数，拉动固定资产投资，促进地方经济增长、城乡资产增值、就业机会增多，围绕构建“2+3+N”生态产业体系，加强高端产业、优质项目引进，努力提高土地资源要素配置和产出效益，推动土地利用增效、产业结构升级、产城融合发展。以城市更新提升安全指数，持续完善给排水、燃气、电力、通信等设施建设，加大老旧管网改造提升力度，统筹网络、算力、感知、应用等新型基础设施建设和布局，增强城市风险承载力和城市体征感知力，打造韧性城市。

缪京强调，城市更新是一项系统工程，全区上下要牢固树立“一盘棋”思想。区城市更新领导小组办公室要抓好城市更新工作的统筹实施、综合协调、监督管理和重点工作推进，“两旧一村”改造工作专班和各行动牵头小组要抓好统筹、协调、推进；领导小组各成员单位要加强协同配合，各单位主要负责同志要靠前指挥，把城市更新工作成果作为检验主题教育成效的重要内容，切实形成齐抓共管的强大合力，确保“施工图”成功转化为“实景画”。要加快完善三年行动计划、配套制度、工作清单，加强政策创新集成，进一步丰富政策“工具箱”、打好政策“组合拳”，加强资金保障、项目管理，结合大兴调查研究，通过各种形式听取公众意见、接受社会监督，切实把城市更新这件为民好事办好、惠民实事办实。

李峻在主持会议时指出，全区上下对城市更新工作的思想认识要再提高、工作措施要再细化、工作责任要再压实，确保各项工作高质

高效推进。

区规划资源局、区住房保障房屋管理局、城桥镇在会上交流发言。

三、征收实务

违法强制拆除被征收房屋时，如何确定行政赔偿

高兴发律师

上海律协不动产征收（动迁）专业委员会副主任

一、案情简介

某市某区人民政府（下称“某区政府”）于 2010 年 9 月 30 日发布《征地拆迁公告》，决定对某街道某地区进行拆迁。后因王某与拆迁单位未能达成安置补偿协议，某区政府于 2011 年 1 月强制拆除了王某的房屋。王某不服某区政府的前述强制拆除房屋的行政行为，遂向人民法院起诉，请求确认某区政府的前述行政行为违法，并提出行政赔偿。

二、各方观点

王某认为：1、被告某区政府违法强制拆除房屋的行为，损害了自己的合法权益；2、请求法院确认被告强制拆除行为违法，判令被告赔偿因强制拆除行为造成的房屋、物品、租房费等财产损失共计人民币 937526 元。

某区政府认为：1、原告的房屋在《征地拆迁公告》范围内，属于征地拆迁房屋，原告应当按公告规定按时搬迁；2、原告提出的补偿数额要求过高，超出拆迁补偿办法规定的补偿标准；3、原告提出被告应赔偿因拆迁房屋所造成的附属物及其他财产损失没有事实和法律依据。

三、 裁判结果

一审法院认为：2007 年 5 月 24 日某省人民政府作出《关于某市实施市级规划批次用地批复》，将本案诉争房屋所在集体土地征为国有。本案中，某区政府在王某对补偿标准有争议且未能达成补偿协议的情况下，未经由批准征用土地的人民政府进行裁决，便迳行对原告的房屋实施了强制拆除行为，属程序违法。关于赔偿问题，对于房产损失的赔偿数额应以评估报告结论为准，即 561700 元。关于王某提出的物品损失赔偿，因某区政府未向法院提供证据证明其在实施行政强制拆除的行为过程中按照法律规定采取了证据保全措施，也不能证明其按照正当程序原则妥善保管了王某的室内物品，对此某区政府应该承担举证不能的法律责任。关于王某提出按照《某市人民政府办公厅关于进一步做好城市房屋拆迁补偿安置工作的通知》（以下简称“《通知》”）的规定，某区政府应按 18 元 / 平方米的标准赔偿王某临时安置补助费的主张，因该标准系房屋补偿标准不能直接作为赔偿的依据，且王某未提供房屋租赁协议等证据用以证明该部分损失实际发生，故对王某的该项赔偿请求一审法院不予支持。据此，一审法院判决：一、确认被告某区政府对原告王某房屋实施的强制拆除行为违法；二、被告某区政府在本判决生效之日起三十日内赔偿原告王某房产损失 561700 元；三、被告某区政府在本判决生效之日起三十日内赔偿原告王某物品损失 2 万元；四、驳回原告王某其他诉讼请求。

王某不服一审判决，提起上诉。

二审法院认为：关于房屋损失。因一审过程中经法院委托，对涉案房屋进行了评估，双方当事人对该评估结论均予以认可，故房屋的赔偿数额以此为基础依据并无不当。上诉人提出根据《通知》的规定，房屋赔偿数额应在评估价格基础上上浮 30% 予以确认的请求，经查，该文件中规定：“拆迁住宅房屋，实施货币补偿的，补偿标准在被拆迁房屋市场评估价格基础上上浮 20%-30%。具体比例由有关地区或单位根据拆迁项目所处区位、被拆迁房屋不同户型等实际情况确定”。该文件的制定目的是为了切实维护人民群众的合法权益，把城市拆迁改造的过程变成广大群众生活环境条件进一步改善的过程，是一项惠民政策。本案中，确定被上诉人违法拆迁应当赔偿的数额时应当考量该文件的规定，不能因被上诉人的违法行为而减少上诉人应当得到的补偿利益。上诉人的此点请求符合法律规定，本院予以采纳。关于物品损失。一审法院确定的物品损失赔偿数额适当，应予维持。关于租房损失。被上诉人实施强制拆除行为后，没有给上诉人提供周转用房，也没有提供临时安置补助费，上诉人无论是租房还是自行解决住房都会产生实际损失，该损失属于违法强拆行为造成的直接损失，上诉人对此主张应予赔偿符合法律规定，应予支持。

综上，二审法院判决维持一审判决书的第一项、第三项、第四项判决并撤销一审判决书的第二项、改判某区人民政府在本判决生效之日起三十日内赔偿王某房屋损失 702125 元、租房损失 43200 元。

某区政府不服二审判决，向最高人民法院申请再审。

最高人民法院再审认为：1、某区政府在未与被申请人就补偿安置达成协议、未经批准征用土地的人民政府作出安置补偿裁决的情况下，没有法律授权，即自行强制拆除被申请人房屋的行为，违反法定程序、超越法定职权，强制拆除行为严重违反法律规定；2、房屋征收时，涉案房屋坐落在已被征收的国有土地上，且所在区域已经纳入城市规划区，基本实现城镇化，完全符合最高人民法院相关答复及司法解释的适用条件，鉴于此，二审判决参照国有土地上房屋征收补偿标准予以行政赔偿，并无不当；3、某区政府主张应当以拆除时房屋的市场评估价格予以赔偿、对评估报告装修损失提出的质疑以及主张涉案房屋权属存在争议，未提供充分证据予以证明，且与事实不符。最高人民法院依法裁定驳回某区政府的再审申请。

四、案例评析

本案争议焦点为：某区政府强制拆除涉案房屋行为是否合法？如是，如何确定具体的行政赔偿范围与赔偿金额。对此，笔者具体分析如下：

1、本案中某区政府实施的强制拆除房屋行为是否合法？

实践中，房屋征收时，有些居民因不能与征收单位就征收补偿达成一致，而未签订征收补偿协议，那么此时，房屋征收应如何进行？根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《最高人民法院关于审理涉及农村集体土

地行政案件若干问题的规定》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规之规定，行政机关在为了完成补偿安置工作的情况下，若被征收人无正当理由拒绝接受安置补偿，且拒不交出房屋或土地，可依法作出补偿安置决定或房屋征收补偿决定等行政行为。若被征收人不履行前述行政行为，行政机关可申请人民法院强制执行。在取得法院准许强制执行裁定书后，行政机关可以依法强制拆除被征收房屋。反之，行政机关在未取得法院准许强制执行裁定书之前，行政机关便将被征收房屋强制拆除，属于程序违法，强制拆除行为应为违法。因此，本案中，某区政府未按法定程序实施强制拆除房屋显系违法。

2、本案中，王某的房屋征收补偿利益如何认定？

房屋征收时，因土地性质不同，征收单位、实施程序、被征收人所取得的征收补偿利益以及法律适用等均有不同。因此，房屋征收前，应先确认被征收房屋所在的土地是国有土地还是集体土地。本案中，被征收房屋原为集体土地。2007 年某省政府作出《关于某市实施市级规划批次用地批复》，将被征收房屋所在集体土地征为国有土地，但当时没有对地上房屋进行补偿。后某区政府实施补偿时，王某根据《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》等相关规定，请求法院参照执行国有土地上房屋征收补偿标准的，并无不妥。关于被征收房屋价值的补偿，《国有土地上房屋征收与补偿条例》中规定，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价

格。前述规定的立法目的在于保障被征收人的合法财产不因房屋征收而受到减损，但如房屋征收决定公告时间与征收补偿时间间隔很长，市场行情发生变化，以公告之日的市场价格不能确保被征收人获得足额补偿时，则以补偿时的房屋市场价格确定被征收人补偿金额符合这一立法目的，亦为公平。因此，鉴于本案中某区政府的上述违法行为的具体情况，法院以决定赔偿时的市场评估价格对被征收人予以行政赔偿，符合房屋征收补偿的立法目的。

3、本案中某区政府应承担的行政赔偿金额不应低于合法征收房屋时王某可获得的补偿金额。

《国家赔偿法》的立法目的在于保障公民、法人和其他组织的合法权益。根据《国家赔偿法》相关规定，国家赔偿分为行政赔偿和刑事赔偿。行政机关及其工作人员在行使行政职权时有侵犯财产权情形的，受害人有取得行政赔偿的权利。本案中，某区政府强制拆除房屋的行为属于违法行为，王某依法有取得行政赔偿的权利，若王某最终取得的赔偿金额少于合法征收房屋时的补偿金额，此时，王某的合法权益并未得到保障，违背了《国家赔偿法》的立法目的，亦似可能变相鼓励房屋征收部门违法强制拆除。故法院以王某依法可获得的房屋征收补偿利益为参考依据，确定某区政府的行政赔偿金额，颇值肯定。