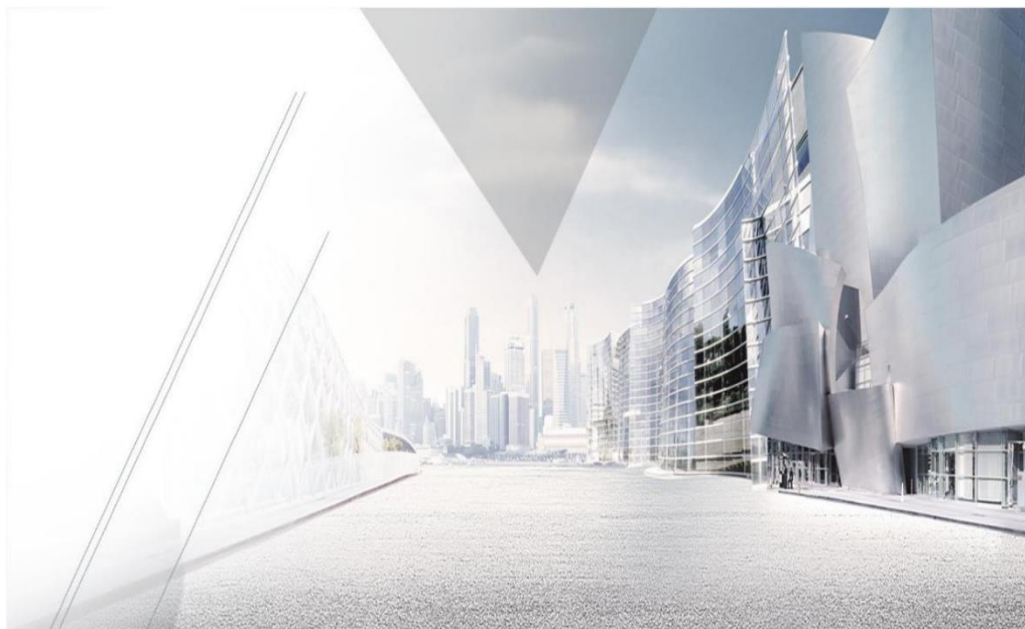




东方律师
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



房地产法律资讯

——上海市律师协会 房地产专业委员会

2024 年 6 月刊 总第 90 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

6 月刊

总第 90 期

主任：

陆国飞

副主任：按姓氏拼音

刘宁

宋仲春

袁晓东

编委：按姓氏拼音

董施文 孟庆恩

潘宇虹 王俊伟

王燕 杨沛

叶燕燕 袁昕捷

张奎

执行主编：

宋仲春

主编助理：

罗凯中 张俊杰

本期责任编辑：

宋仲春

目录

一、立法及政策动态	1
➤ 国家层面	1
金融监管总局、住房城乡建设部联合发文优化完善城市协调机制精准支持房地产项目合理融资	1
最高人民法院、自然资源部 关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的意见	2
自然资源部出台处置闲置存量土地的有关政策	4
住房城乡建设部办公厅关于智能建造试点城市 2023 年度工作情况的通报	5
住房城乡建设部办公厅关于印发《完整社区建设案例集（第二批）》的通知	8
住房城乡建设部关于发布《建筑碳排放计算标准》工程建设标准英文版	9
住房城乡建设部关于发布国家标准《绿色建筑评价标准》局部修订的公告	10
住房城乡建设部办公厅印发《口袋公园建设指南（试行）》的通知	11
➤ 地方层面	12
上海市房屋管理局关于印发《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》的通知	12
上海市规划与自然资源局印发关于《上海市建设工程规划许可公开规定》的通知	17
上海市人民政府关于同意《大吴淞地区专项规划》的批复	19
奉贤区人民政府关于印发《奉贤区关于 2024 年落实违法用地综合整治行动的实施方案》的通知	20
上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《关于坚持对标一流持续优化上海市工程建设领域营商环境的行动方案》的通知	28
北京市住房和城乡建设委员会关于《城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项》的通知	36
广州市住房和城乡建设局等关于《广州市加强临时性建筑工程和限额以下小型工程建设管理工作》的通知	37

二、行业动态	38
加快推进城市房地产融资协调机制落地见效（政策解读·促进房地产市场平稳健康发展）	38
2024 年城市更新行动评审结果公示	40
多项利好政策效应逐步释放 房地产市场呈现积极变化	41
去库存再提速！存量房收购扩围至县城	42
标普上调中国海外发展有限公司评级 政策发力激发房地产市场活力	45
主管部门：保交房是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务	47
城中村改造稳步推进（产经观察·聚焦“三大工程”）	48
AI+社区——为数字生活提“智”增效	52
运用智能化、数字化建造手段；提供更好的居住服务——像“造汽车”一样“建房子”（打造更宜居的好房子（上））	55
未来上海豪宅市场将面临分化行情	58
32 城大宗交易同比上升近 7 成，8 成项目挂牌价在 1 亿内	59
重庆：前 5 月房地产开发投资同比下降 8.9%	60
如何盘活闲置存量土地？自然资源部出台 18 条新政	61
深圳首批二手房跨行“带押过户”业务落地	63
北京楼市新政终于落地，购房门槛已达历史最低水平	64
第二十一届中国住博会 打造绿色 低碳 智能 安全的“好房子”	65
央行：加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度	66
半年盘点 土地市场全面缩水 局部点状火热	67
全国房地产政策变动监测报告（2024 年 6 月）	70
6 月新房销售环比大涨逾五成	76
6 月房价边际向好，一线城市改善显著	77
三、业务问答	81
住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金 2023 年年度报告》	81

抓好“三大工程”建设构建房地产发展新模式	83
保障性住房再贷款政策红利怎么用？多个城市负责人给出解答.....	85
长三角异地住房公积金贷款还贷提取业务问答.....	86
打好优化住房金融政策组合拳.....	89
《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》政策解读	92
四、观点争鸣	93
承租人能否行使“法定优先承租权”，人民法院如何审查？	93
跨项目“工抵房”过户案件在司法实务中的挑战与应对策略	100

一、立法及政策动态

➤ 国家层面

金融监管总局、住房城乡建设部联合发文优化完善城市协调机制 精准支持房地产项目合理融资

《通知》主要包括以下内容：

完善城市协调机制。《通知》明确，各省（自治区、直辖市）人民政府要指导地级及以上城市完善协调机制，由城市政府主要负责同志任组长，分管住房城乡建设、金融工作的负责同志任副组长，相关部门及金融机构为成员单位。

充分发挥地方政府的积极作用。《通知》要求城市协调机制负责把好“白名单”项目准入关口，“白名单”是合规项目名单，项目要符合五个条件和五项标准。城市协调机制要负责做好辖区内房地产在建项目信息汇总、“白名单”项目审核推送、问题项目整改、项目管理监督以及为项目融资服务提供基本保障等工作。

“白名单”项目实施推送反馈管理。《通知》提出，城市协调机制要组织成员单位对项目进行审查，审查后符合五个条件和五项标准的项目形成“白名单”，向主办银行推送。主办银行对“白名单”项目进行信贷评审，对符合贷款条件的项目积极予以支持。对暂不符合贷款条件的项目，列明具体问题，及时反馈城市协调机制。城市协调机制要及时提出有针对性的解决方案，相关问题解决后可再次审查并推送。

积极满足“白名单”项目合理融资需求，对符合要求的项目“应贷尽贷”。《通知》要求金融机构按照市场化、法治化原则，评估“白名单”项目融资需求，独立评审、自主决策。明确一个项目确定一家主办银行负责项目后续融资，主办银行要建立绿色通道，可单列授信额度。金融机构要根据《通知》制定尽职免责具体实施细则。

明确相关保障措施。《通知》明确，城市协调机制要推动“白名单”项目单独建账核算、封闭运作管理，严禁项目资金挪作他用。城市协调机制要优化预售资金管理，合理确定预售资金监管额度。对于预售资金监管账户开立银行与主办银行不一致的，城市协调机制要协助做好变更。城市协调机制要加强在建工程抵押精细化管理，根据项目销售进度逐套解押，保障银行债权安全。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/FMiaNmbGH2qBda8kBN344q>）

最高人民法院、自然资源部 关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的意见

为深入贯彻习近平生态文明思想、习近平法治思想，认真落实《中共中央办公厅、国务院办公厅关于全面加强资源节约工作的意见》，促进土地资源节约集约利用，依法维护、保障各方合法权益，最高人民法院、自然资源部就加强闲置土地司法查封和处置工作衔接及执行联动工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国民事诉讼法》及有关司法解释，结合工作实际，提出以下意见。

一、盘活存量，依法推进闲置土地处置

1.土地是推进生态文明建设的载体，节约集约用地是推进生态文明建设的重要要求。加大存量土地的盘活利用，有效处置闲置土地，是进一步提高土地节约集约利用水平，实现高质量发展的重要举措。根据《闲置土地处置办法》，超过国有建设用地使用权（以下简称土地使用权）出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工日期未动工满一年，为闲置土地起算时点，由此开始计算土地闲置时间。涉嫌构成闲置土地的，自然资源主管部门应严格按照法律法规和规章政策进行调查、认定和处置。在处置过程中企业依法依规动工开发的，闲置土地处置程序终止，不再收取闲置费或者无偿收回土地使用权。

二、分类认定，区分司法查封不同情况进行处置

2.在人民法院查封前已依法构成闲置土地的，由自然资源主管部门依法依规追究土地使用权人及相关责任人承担闲置土地起算时点至查封前相应的违法违约责任。人民法院查封期间不作为动工违约期，不计入闲置土地计算时间。

3.人民法院查封、处置后，土地权属未发生变更的，动工违约期自人民法院查封解除之日起继续计算，与查封前的动工违约期累计；土地权属因人民法院处置发生变更的，动工违约期自权利主体变更之日起重新计算。

4.各级人民法院要强化善意文明执行理念，查封期间在确保查封土地价值不贬损、不影响执行程序、不损害相关主体权益的前提下，可以允许土地使用权人依法动工开发，减少土地闲置。经土地使用权人申请，人民法院允许土地使用权人依法动工的，应作出通知书，并可以要求土地使用权人提供担保。自通知书送达之日起，土地使用权人无正当理由未动工开发的，相应查封期间计入闲置土地计算时间，与查封前的动工违约期累计。

三、加强联动，推进司法查封和行政管理工作衔接

5.人民法院发布拍卖、变卖公告前，应要求相应的自然资源主管部门提供涉

案土地使用权出让合同或者划拨决定书以及规划许可的土地用途和规划条件、涉案土地使用权出让合同或者划拨决定书对权利限制的约定或者规定、欠缴的土地闲置费、规划调整及权利负担等信息。自然资源部门应在收到人民法院通知之日起 10 日内提供相应材料信息。人民法院收到以上材料信息后，应在拍卖、变卖公告中予以提示。人民法院完成拍卖、变卖或者以物抵债后，如需办理审批手续及缴纳土地出让价款的，由竞得人或者受让人向自然资源主管部门申请，依法缴纳相关费用。

6.自然资源主管部门依法履行协助执行义务。人民法院允许动工开发或者拍卖、变卖涉案土地后，应及时将相关情况或者处置结果告知当地自然资源主管部门。

7.建立健全人民法院与自然资源主管部门间的工作会商机制，进一步加强执行联动。各级人民法院和自然资源主管部门应当做好工作衔接，建立有效的信息共享和工作协商机制。

8.各高级人民法院与各省级自然资源主管部门可以根据本意见，结合本地实际，制定贯彻实施办法。对执行本意见的情况和工作中遇到的问题，及时报告最高人民法院、自然资源部。

2024 年 2 月 7 日

（网址：<https://www.nlx.gov.cn/openness/public/6605191/39350555.html>）

自然资源部出台处置闲置存量土地的有关政策

6 月 24 日，自然资源部开展视频培训，深入学习领会习近平总书记重要讲话精神，贯彻落实国务院常务会议和全国切实做好保交房工作视频会议部署，推动各地有力有效处置闲置盘活存量土地，明确工作要求，解读政策措施，对保交房办证工作一并作了部署培训。有关部委负责同志在培训主会场出席，各省、自治区、直辖市和 71 个大中城市自然资源及相关部门负责同志在培训分会场参训。

针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，自然资源部会同国家发展改革委等部门结合各地实践探索，研究出台了 3 个方面 18 条政策措施。在“鼓励开发”方面，消除开发建设障碍，完善规划条件和相关配套设施要求，合理调整开竣工日期，依法免除因自然灾害、疫情导致的违约责任；“在促进转让”方面，充分发挥土地二级市场作用，推进房地产用地“带押过户”，配合司法及破产处置，优化分割开发程序，支持合作开发；在“规范收购收回”方面，强调了应依法收回的情形，协商收回的可采取等价置换等方式，收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持，但要量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。18 条政策措施是系统施策的“政策工具箱”，限定时限、限定范围、封闭运行，在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

本次培训，旨在帮助地方吃透文件精神、把准政策要求、狠抓政策落地。对下一步工作，着重强调了“四个坚持”，即坚持高位推动抓落实，建立协调推进机制，统筹考虑，稳妥扎实，切实防范各类风险；坚持部门联动抓落实，发挥政策协同效应，形成工作合力；坚持创造性地抓落实，敢作善为，结合实际创造性地开展工作；坚持源头治理抓落实，在严控新增问题前提下，妥善处置存量问题，不断提高治理能力和水平。

（网址：https://www.mnr.gov.cn/dt/ywbb/202406/t20240627_2849602.html）

住房和城乡建设部办公厅关于智能建造试点城市 2023 年度工作情况的通报

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

为贯彻落实全国住房和城乡建设工作会议精神，按照住房和城乡建设部等部门《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》（建市〔2020〕60号）等有关部署，我部对 24 个智能建造试点城市（以下简称试点城市）2023 年度工作情况开展了总结评估。现将有关情况通报如下。

一、试点工作总体进展

试点开展以来，各试点城市紧密围绕贯彻落实党的二十大精神和中央经济工作会议精神，以发展智能建造、推动建筑业转型升级为目标，建立统筹协调工作机制，加大政策支持力度，有序推进各项试点任务，取得了积极进展和成效。

（一）建立工作机制。24 个试点城市均建立智能建造试点工作协调机制，其中 17 个城市由市政府负责同志牵头。出台了土地、规划、财政、科技、人才、招标投标、评优评奖等一系列支持政策。将 506 家企业纳入智能建造骨干企业培育名单，其中 214 家企业获批国家级高新技术企业、108 家企业获批国家级或省级“专精特新”企业。公布了 758 个智能建造试点示范工程项目，其中包括住宅类项目 209 个、城市更新类项目 17 个。

（二）取得工作成果。24 个试点城市支持有关单位启动建设 39 个智能建造科技创新平台，其中国家级平台 2 个、省部级平台 19 个。立项智能建造相关科研项目 105 个，7 项技术研发成果获得省级以上首台（套）重大技术装备认定，10 项技术研发成果获得省级以上首版次软件产品认定。颁布实施 47 项智能建造相关标准、定额和导则，内容涉及建筑信息模型（BIM）、建筑机器人、智能建造项目评价等方面，其中建筑机器人补充定额已在 6 个城市落地实施。有 99 所高校开设智能建造专业或方向，2022 年招生 3562 人，2023 年招生 5539 人。

（三）形成经验做法。通过试点，形成 42 方面 130 条可复制经验做法，为全国提供了示范样板。各试点城市共组织百余场技术交流和项目观摩活动，通过各类媒体宣传推广，在行业内营造了良好的创新发展氛围，提高了社会各界对建筑业高质量发展成果的认知度。

二、试点城市评估结果

经试点城市自评、试点城市互评、专家组会评，综合运用数据统计、成果分析、专家评议等方法，对 24 个试点城市 2023 年度工作情况的评估意见如下。

深圳、苏州、武汉、合肥、广州、长沙、温州、台州 8 个试点城市组织推进力度较大，各项试点任务进展明显，工作成效突出，综合表现优秀，予以表扬。其中，深圳市认真落实创新驱动发展战略，积极促进建筑业与先进制造业、新一代信息技术产业跨界融合，不断拓展智能建造应用场景，初步形成模块化建筑、建筑产业互联网、人工智能辅助设计等 6 项创新产业布局，着力打造智能建造“技术策源地”。苏州市提出主推智能装备“硬件”、催生配套技术“软件”的路径规划，聚焦建筑机器人、智能升降机等施工装备投资建设产业实体，并在技术研发、工程应用服务、专业人才培养、质量安全监管等方面完善配套措施，率先推进智能建造产业化发展进程。武汉市发挥大型企业、科研院所集聚优势，研发应用造楼机、架桥机、筑塔机等一批标志性智能建造技术产品，部署构建基于 BIM 的工程项目全流程审批管理体系，努力探索“一模到底、数字建造、智慧监管”的工程建设新模式。合肥市对建筑企业投资智能建造相关软件研发、设备采购、信息技术服务给予资金奖励，通过开展建筑产业互联网片区试点提升产业链协同能力，培育形成一批住房城乡建设领域“专精特新”企业，打造中小企业转型发展的新样板。广州市立法明确 BIM 可用于工程建设项目报建审批，围绕工业化、数字化建造流程出台地方标准规范，建成使用“一屏管工地”智慧监管一体化平台，加快完善与智能建造相适应的建筑业法规制度体系。长沙市组织专家团队加强智能建造产业体系和技术体系研究，对试点示范工程项目给予“点对点”技术咨询服务，积极推进新型建造方式和建设管理模式的探索和实践。温州市积极探索“智能建造装备+产业工人”新型劳务模式，通过统筹推进智能建造装备库、劳务班组库和试点项目库“三库”协同发展，着力培育熟练掌握施工现场人机协作技能的专业劳务班组，为建筑业转型升级强化人才支撑。台州市支持本地企业推进建筑施工领域设备更新，聚焦起重机械、钢筋绑扎、楼板打孔等“危繁脏重”场景研发应用智能化施工机具，并通过数字化手段加强质量安全管控，由点及面推动施工现场作业方式和监管方式转型。

北京、佛山、西安、南京、重庆、青岛、嘉兴、天津、保定、郑州、厦门、雄安新区、成都、沈阳、乌鲁木齐、哈尔滨 16 个试点城市均顺利完成了年度工作计划，并结合地方特色积极探索不同类型的智能建造发展模式，工作表现总体良好。

同时，试点工作仍然存在一些短板和不足。一些试点城市的工作推进力度有待加强，工作成效不够显著，需要按照试点实施方案尽快拿出有效的工作举措，加快工作进度，确保在试点期间完成预期任务。一些试点城市的工作重点不够聚焦，出台政策措施的针对性不强，需要进一步加强对试点工作思路的研究和谋划，确保下一步工作方向符合试点任务框架要求。

三、下一步工作要求

2024 年是试点工作落地见效的关键一年，各试点城市要进一步提高认识，紧密围绕党中央、国务院决策部署，认真贯彻落实全国住房城乡建设工作会议工作安排，充分发挥政策引导作用，有效激发经营主体创新活力，不断推动试点工作走深走实，确保如期完成 2024 年工作任务，力争取得可感知、可量化、可评价的工作成效。

（一）政策要落地。充分发挥跨部门协调机制作用，引导科研、金融、人才等政策资源投向智能建造领域，支持建筑企业的转型发展需求。加快落实已出台支持政策，确保相关优惠政策直达企业和项目，形成有效激励。研究推进有关标准定额的编制和实施，探索新的工程建设模式和计价规则。加强配套制度建设，完善建筑市场和质量安全监管措施。

（二）技术要实用。扎实推进智能建造试点示范工程建设，跟踪评估项目实施效益，提炼一批在提品质、降成本等方面成效显著的实用技术。用好科技创新平台，加强产学研融合，巩固和提升智能建造领域领先技术。依托科研项目和试点工程，培养一批智能建造领域的科研领军人才、专业技术人员和新型劳务班组。

（三）产业要成型。鼓励有条件的试点城市研究绘制智能建造产业链图谱，明确产业发展重点，稳步培育骨干企业。鼓励开展智能建造产值测算研究，探索以产业园区为重点对象开展产值统计工作。结合地方实际筹划举办技术交流和产业推介活动，宣传推广可复制经验做法和典型案例，支持优秀建筑企业高质量“走出去”。

我部将持续跟踪调研各试点城市的政策实施进展、科技创新成果、经济社会效益等，择优遴选可复制经验做法、先进实用技术和典型工程案例在行业内予以推广。

住房和城乡建设部办公厅

2024 年 6 月 11 日

（网址：www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202406/20240617_778645.html）

住房和城乡建设部办公厅关于印发《完整社区建设案例集(第二批)》的通知

按照《住房和城乡建设部办公厅等关于印发完整社区建设试点名单的通知》(建办科〔2023〕28号)要求,住建部会同有关部门组织对各地完整社区建设工作情况进行了调研和阶段性评估,总结梳理了10个完整社区建设典型案例,组织编制《完整社区建设案例集(第二批)》

(详细见附件)

(网址: https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202407/20240701_778950.html)

住房和城乡建设部关于发布《建筑碳排放计算标准》工程建设标准英文版

批准《建筑碳排放计算标准》（GB/T51366-2019）工程建设标准英文版。工程建设标准英文版与中文版出现异议时，以中文版为准。

（详细见附件）

（网址：https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202407/20240719_779260.html）

住房和城乡建设部关于发布国家标准《绿色建筑评价标准》局部修订的公告

本次局部修订工作是依据《住房和城乡建设部关于印发 2022 年工程建设规范标准编制及相关工作计划的通知》(建标函〔2022〕21 号),由中国建筑科学研究院有限公司、上海建科集团股份有限公司会同有关单位共同完成。

本次局部修订的主要内容包括:(1)与现行强制性工程建设规范相协调;(2)强化绿色建筑的碳减排性能要求;(3)优化实施效果,与现行相关标准进行协调。

本次局部修订共 56 条,分别为第 3.1.2、3.1.6、3.2.4、3.2.6、3.2.8、4.1.9、4.2.8、5.1.4、5.1.4A、5.1.5、5.1.7、5.1.10、5.2.1、5.2.3、5.2.6、5.2.7、5.2.8、5.2.9、5.2.10、6.1.7、6.2.2、6.2.10、6.2.12、6.2.13、7.1.2、7.1.4、7.1.7、7.1.11、7.2.4、7.2.5、7.2.7、7.2.8、7.2.9、7.2.10、7.2.11、7.2.15、7.2.18、8.1.8、8.2.5、8.2.6、8.2.7、8.2.7A、8.2.9、9.2.1、9.2.2、9.2.2A、9.2.3、9.2.3A、9.2.4、9.2.4A、9.2.5、9.2.7、9.2.7A、9.2.8、9.2.9、9.2.10 条。

(网址: https://www.mohurd.gov.cn/qongkai/zhenqce/zhenqcefilelib/202407/20240711_779172.html)

住房和城乡建设部办公厅印发《口袋公园建设指南（试行）》的通知

《指南》明确，口袋公园是面向公众开放、规模较小、形式多样、具有一定游憩功能的公园绿化活动场地，面积一般在400平方米~1万平方米之间，具有选址灵活、简洁实用、环境友好等特点。

《指南》提出，口袋公园建设遵循“因地制宜、便民亲民、安全舒适、节俭务实、共建共享”5项原则。结合实施城市更新，留白增绿、拆违建绿、见缝插绿等建设口袋公园。充分尊重和利用场地原有地形和植被，突出地域文脉特征，形成“一园一品”景观格局。充分考虑周边群众需求，重点选址公园绿化活动场地服务半径覆盖不足的区域，落实适老化和儿童友好等要求，增加活动场地，完善配套设施，打造多元活动场所。选址和建设应尽量规避各类潜在风险因素，科学进行功能布局，有效控制公园中的各类休闲活动对周边居民造成的干扰。落实节约型园林和绿色低碳理念，根据群众使用需求合理配置设施，优先应用乡土植物，倡导使用节能、节水的材料、技术和工艺。探索建立“政府引导，社会参与”的多元建设管理机制，引导市民参与公园选址、设计、建设和养护管理，共建共享美好环境。

《指南》同时对场地选择提出了要求。在旧城区，要充分挖潜城区内的边角地、空闲地、拆违腾退土地及其他可利用空间等规划建设口袋公园，提高公园绿化活动场地服务半径覆盖率，推进既有公共空间改造提升。在新城区，要结合绿地相关专项规划，以“300米见绿，500米见园”为目标，增补配置口袋公园，构建布局均衡、配套合理的城市公园体系。

此外，《指南》分别还对设计营造、管理维护等内容进行了明确。

（网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/qzdt/202406/20240624_778837.html）

➤ 地方层面

上海市房屋管理局关于印发《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》的通知

各区住房保障房屋管理局，各房管集团，各相关单位：

为规范本市公有居住房屋租赁管理，保障租赁当事人相关权益，根据国家和本市有关规定，市房屋管理局修订了《关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定》（沪房规范〔2019〕3号），现印发给你们，请遵照执行。

2024 年 6 月 28 日

关于公有居住房屋变更、分列租赁户名的若干规定

沪房规范〔2019〕3号

为规范本市公有居住房屋租赁管理，保障租赁当事人相关权益，现对公有居住房屋（以下简称公房）变更、分列租赁户名作出如下规定：

一、公房变更租赁户名的条件

（一）公房变更租赁户名应当符合下列条件：

- 1.承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；
- 2.承租人户口迁离本市，本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；
- 3.承租人死亡，其生前在本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的；
- 4.承租人死亡，其生前在本处无共同居住人的，其生前具有本市常住户口的配偶与直系亲属协商一致要求变更租赁户名的。

按照第（一）款第1项变更租赁户名后，在五年内不得再依该规定变更租赁户名。按照第（一）款第1项、第2项变更租赁户名的，共同居住人的实际居住生活的时间以提出申请时间为节点；按照第（一）款第3项、第4项变更租赁户名的，共同居住人的实际居住生活的时间以承租人死亡时间为节点。

本规定所称的“共同居住人”，是指公房的承租人死亡或者变更租赁关系时，在该承租房屋处实际居住生活连续一年以上而且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。但承租人、共同居住人在本处结婚的配偶、在本处出生的

子女，且在本处实际居住的，可以不受实际居住生活连续一年以上以及他处住房条件的限制。

本规定所称的“其他住房”，是指福利性质取得的房屋，包括原承租的公有房屋、分配的福利房、自己部分出资的福利房，用单位补贴房款的一半以上所购买的商品房，公房被征收（拆迁）后所得的安置房（包括自己少部分出资的产权安置房），以及按公房出售政策购买的产权房等。“居住困难”，是指人均住房面积符合本市现行廉租住房申请的面积准入标准。

（二）公房承租人有以下情形之一的，不得变更租赁户名：

- 1.欠租未缴清的；
- 2.违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的；
- 3.擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的；
- 4.因违法使用公有住房已进入行政处罚程序，或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的；
- 5.按照本条第（一）款第 1 项变更租赁户名，承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商不一致的；
- 6.法律、法规和规范性文件规定的其他情形。

二、公房分列租赁户名的条件

（一）公房分列租赁户名，应当同时符合以下条件：

- 1.申请各方均具有本处常住户口且已户籍分户；
- 2.申请各方已按煤气公司规定分户安装使用煤气灶；
- 3.申请分户的房屋必须具有完整的使用功能，有合用卫生间和灶间；
- 4.申请分列租赁户名的各户住房具有固定维护结构、可以独立使用并能分间居住，单间使用面积不低于 10 平方米，且人均居住面积不得低于本市当年度公布的申请廉租住房面积标准；
- 5.申请前无欠租。

（二）公房或公房承租人有下列情形之一的，不得分列租赁户名：

- 1.独用成套的公房；
- 2.已经市政府认定为保护、保留建筑的公房；

- 3.已列入成套改造的公房；
- 4.核发建设用地规划许可证已确定征收（拆迁）范围内的公房；
- 5.违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的；
- 6.擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的；
- 7.因违法使用公房已进入行政处罚程序，或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的；
- 8.承租人与共同居住人对分列租赁户名未协商一致的；
- 9.承租人和共同居住人为夫妻或者父母与未婚子女组成的核心家庭、单亲家庭。

三、变更（分列）租赁户名的程序

（一）申请

申请人向出租人（或出租人授权的代理人，下同）申请变更租赁户名时，应当提供以下材料：

- 1.申请人身份证明；
- 2.变更（分列）租赁户名申请书；
- 3.《租用居住公房凭证》；
- 4.承租房屋内所有的《户口簿》；
- 5.当事人对变更租赁户名协商一致的书面意见；承租人死亡或户口迁离本市，当事人协商不一致的，提供不一致的证明材料。

申请分列租赁户名的当事人应当共同提出申请，并提供第三条第（一）款第 1、第 2、第 3、第 4 项规定的材料和当事人对分列租赁户名协商一致的书面意见、载明具体分户方案的协议。

无民事行为能力人或限制民事行为能力人的协商意见由其监护人代为行使。

申请人提供的材料应当客观真实，对所提供材料内容的真实性负责，不得捏造、隐瞒事实，并作出书面承诺。

对属于本市政府部门核发且已归集到电子证照库的申请材料，出租人能通过调用电子证照等途径获取的，申请人免于提交纸质材料。

（二）受理

出租人应当在收到申请人递交的材料之日起 7 日内完成受理的初审工作。申

请人递交的申请材料齐全、书面协商意见完整的，应当予以受理。如有缺项，应当告知申请人补全。

（三）办理

1. 变更租赁户名

出租人受理公房变更租赁户名申请后，经审核符合政策规定且当事人协商一致的，应当在受理之日起 15 日内完成变更租赁户名审核手续，并按规定流程发放《租用居住公房凭证》；经审核不符合条件的，应当在 7 日内出具不予办理的书面意见。

出租人受理公房变更租赁户名申请后，经审核符合政策规定但当事人协商不一致的，应当在 30 日内按照下列情形书面确定承租人：

（1）承租人死亡或户口迁离本市，在本处有本市常住户口的共同居住人协商不一致的，按下列顺序确定承租人：

- a. 原承租人的配偶；
- b. 原承租人的子女（按他处住房情况，本处居住时间长短）；
- c. 原承租人的父母；
- d. 其他人（按他处住房情况，本处居住时间长短）。

（2）承租人死亡，其生前在本处无本市常住户口的共同居住人的，按下列顺序确定承租人：

- a. 原承租人的配偶；
- b. 原承租人的子女（按他处住房情况）；
- c. 原承租人的父母；
- d. 原承租人的其他直系亲属（按他处住房情况）

出租人在指定承租人后应及时通知其办理变更租赁户名手续。当事人对出租人确定的承租人资格有异议的，应当通过司法途径解决。

2. 分列租赁户名

出租人受理分户申请后，经审核符合分户条件的，应当在 15 日内与各申请人分别建立租赁关系，并按规定重新计算租金、换发《租用居住公房凭证》；经审核不符合条件的，应当在 7 日内出具不予办理的书面意见。

四、实施日期

本规定自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 30 日。

（网址：<https://service.shanghai.gov.cn/XingZhengWenDangKuJyh/XZGFDetails.aspx?docid=240702155848pRDmc0nxKAFHIGSc5rr>）

上海市规划与自然资源局印发关于《上海市建设工程规划许可公开规定》的通知

沪规划资源规〔2024〕4号

第一条 为了加强城乡规划管理，按照政务公开的要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条 本规定所指建设工程规划许可包括《上海市城乡规划条例》第三十四条和第四十条所指的各类建设项目应当取得的规划许可证，也包括按照本市工程建设项目审批制度改革，将《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》合并发放的《建设项目规划许可证》。

第三条 本市经批准的建设工程规划许可应当按照本规定要求公开，但涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等内容除外。

第四条 建设单位（个人）在报送建设工程规划许可申请时提交的总平面图可以用作公开。

规划许可内容部分涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等内容的，应当按照信息公开的有关规定遮蔽保密信息。规划许可内容整体涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等的，在报送建设工程规划许可申请时，应说明不予公开的理由。

规划资源部门应当在同意用作公开的总平面图上加盖业务管理专用章，并将其随建设工程规划许可一并核发，归入建设工程规划许可档案留存。

第五条 规划资源部门应当在核发建设工程规划许可后五个工作日内，在本机关政府网站公开建设工程规划许可及所附总平面图，直至该建设工程竣工规划验收合格为止。

第六条 除法律法规规章另有规定，建设单位（个人）取得建设工程规划许可后，应当在建设工地入口处设置规划许可公告牌，公开建设工程规划许可证及所附总平面图。市政线性工程的公告牌可以设置在建设工地沿线方便查看处。公告牌设置时间直至该建设工程竣工规划验收合格为止。

规划资源部门应当在建设项目开工复验、竣工规划验收以及日常巡查时，检查规划许可公告牌的设置情况。

第七条 规划许可公告应当包括以下内容：

- （一）公开的依据和事由；
- （二）公开的起讫时间；

(三) 建设工程规划许可及所附总平面图。

公告牌应当署建设单位（个人）的名称并加盖单位印章。

规划许可公告样式详见附件。

第八条 公告牌规格一般不宜小于 110 厘米×80 厘米。材料可采用塑封或者其他防风防雨、利于展示的形式。

第九条 在建设过程中，尚未完成竣工规划验收前，如建设工程规划许可的内容经批准进行调整，且调整后许可的内容与公告内容不一致的，应当按照本规定重新公开。

第十条 规划资源部门应当在开工复验和竣工规划验收时，拍摄公告现场照片，作为现场资料，与规划许可公开的有关书面材料一并归入开工复验或者竣工规划档案留存。

第十一条 规划资源部门应当在日常巡查中，对规划许可公告牌的设置情况进行监督检查。未按照本规定要求设置公告牌的，应当责令其改正。

第十二条 规划资源部门未按照本规定要求，在政府网站公开建设工程规划许可的，有关责任人员应当承担相应的行政责任。

（网址：[https://service.shanghai.gov.cn/XingZhengWenDangKuJyh/XZGFD
etails.aspx?docid=2407111708217Lb6BQ1pISKiz2KsAWF](https://service.shanghai.gov.cn/XingZhengWenDangKuJyh/XZGFDetails.aspx?docid=2407111708217Lb6BQ1pISKiz2KsAWF)）

上海市人民政府关于同意《大吴淞地区专项规划》的批复

沪规划资源总〔2024〕187 号文收悉。经研究，市政府同意你们编制的《大吴淞地区专项规划》，请自行印发并会同各有关部门、单位认真组织实施，做好督促检查和监测评估等工作。

（网址：<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20240613/c3d20988af934d658a10d8322e0376ac.html>）

奉贤区人民政府关于印发《奉贤区关于 2024 年落实违法用地综合整治行动的实施方案》的通知

沪奉府发〔2024〕14 号

一、本区当年总体目标

为贯彻最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，落实“上海 2035”总规，服务新型工业化，助力低效用地盘活和减量，助力打造蓝绿乡村底板，促进空间布局优化和产业用地绩效提升，以国土空间规划为引领，以高质量用地为导向，对产业类存量违法用地开展综合整治。我区存量违法用地整治任务总量 457 宗、4671 亩，2024 年-2026 年本区新一轮违法用地综合整治三年行动（以下简称“新三年行动”）需完成 2300 亩整治任务量，其中，2024 年的整治任务量为 714 亩。

二、整治地块基本情况

（一）整治地块特点

综合整治内容是“三调”存量违法用地大清查数据库（以下简称“存量违法用地库”）中未经用地批准的产业类违法用地，包括工业仓储商服用途。其中，以下情形作为“新三年行动”的重点整治内容：

1.“两评估、一清单、一盘活”中产业用地综合绩效评估为 C 类（观察整改）、D 类（整治退出）的违法用地，我区涉及此类整治面积约 1068 亩；

2.不符合总体规划的违法用地，其中属于开发边界外和战略预留范围的违法用地优先整治，我区涉及此类整治面积约 1301 亩；

3.“二调”后“三调”前发生的违法用地，我区涉及此类整治面积约 99 亩；

4.位于重点开发区域的违法用地，涉及我区的包括奉贤新城区域、大吴泾区域、战略预留区、土地整备引导区和生态网络面等范围内的违法用地。

经梳理排查，工矿仓储类违法用地 230 宗、2987 亩，其它经营性违法用地 154 宗、1343 亩，设施农用地违法用地 43 宗、90 亩，公益性设施违法用地 52 宗、132 亩，市政设施违法用地 13 宗、34 亩，住宅类违法用地宗 59 宗、85 亩。其中工矿仓储类违法用地企业多数位于工业园区内，当年由街镇、工业园区和村集体招商引资引进，或是由于政府动迁原因安置搬迁至此，签订协议后购买土地建造厂房，后续由于种种原因未能完善用地手续，造成违法用地。

（二）整治计划安排

整治方式以规划为依据，以绩效为指引，按照“分类处置、盘整联动、有序

推进”的原则，开展整治。

1.拆除还地。存量违法用地按照“应拆尽拆”的原则落实整治，拆除非法占用土地上的建筑物和其他设施，恢复土地原状，交还土地所有权人或属地街镇。开发边界外不符合总体规划的违法用地，纳入减量化任务，协同推进整治。

2.清退没收。在拆除整治过程中，违法当事人拒不配合整治的，通过立案处罚、非诉执行程序推动整治，对符合总体规划的存量违法用地，清退违法当事人和使用人，没收非法占用土地上的建筑物和其他设施，交给属地街镇。

3.其他方式。存量违法用地属于产业综合绩效高、事关民生公益等确有保留必要的，经属地街镇综合研判、集体决策同意后，结合区域盘活情况和地块具体情况，可通过包括申请依法合规完善手续等方式予以保留。

2024 年我区的整治任务量为 714 亩，各街镇要按照制定的整治计划表全力推进实施，确保 6 月底前完成整治任务量 30%、9 月底前完成 65%、12 月 10 日前完成全年整治任务。

三、“新三年行动”计划总体安排

（一）总体推进思路

1.分解任务目标，逐地块确定整治方案

按照“新三年行动”本区完成 2300 亩整治任务的总体目标，根据各街镇存量违法用地库中产业类违法用地数据，确定各街镇“新三年行动”任务目标。各街镇要全面梳理分析存量违法用地实际情况，锁定整治地块，逐地块排定整治年份，明确整治方式。第一年全区应完成任务量 714 亩；第二年全区应完成任务量 937 亩；第三年全区应完成任务量 700 亩。

2.综合施策，推动存量违法用地整治

各街镇要重点聚焦奉贤新城、新城绿环、生态走廊和战略预留区等重点区域，结合低效产业用地处置、乡村振兴、违法建筑治理等工作，综合运用各种手段，有力有效推进整治；要组织规划资源、城管执法、农业农村、生态环境、绿化市容、水务、税务、市场监管、应急消防等条线力量，开展联合执法，协同推进整治；要发挥公安、纪检监察、检察、法院等部门的作用，通过“行刑衔接”“行纪贯通”“政检协同”等机制，推进重难点地块处置。

区级违法用地综合整治协调机制成员单位要落实土地监管共同责任，发挥条线部门作用，合力推进整治。区规划资源局加强与市规划资源局的沟通协调，及时向市规划资源局反映整治过程中碰到的各类问题，向各属地街镇传达好相关工作要求和口径。运用社会信用体系，发挥发展改革、经信、科技、税务等部门作

用，通过调整或取消政府资金补贴和税收优惠等措施，形成违法用地联合惩戒机制。

3.严格整治验收标准

各属地政府要按照验收标准严格落实整治，坚决防止整治不到位的情况，杜绝弄虚作假现象。对拆除类违法用地，原则上应拆除覆土，恢复原地类。其中，规划为耕地的，应按照土地利用地类认定标准恢复为耕地，纳入年度变更调查予以确认。对没收类违法用地，应消除当事人对违法土地上建筑物和其他设施的占有和使用状态，由负责接收的政府（部门）完成财物交接。对依法合规完善手续的违法用地，应依法依规取得相应的土地批准文件。

对完成整治的违法用地，各街镇要及时向区规划资源局申请开展区级检查验收，区级检查验收通过后，在市规划资源局执法管理系统中销项。相关街镇要健全日常监管长效机制，加强对已整治地块的执法巡查，衔接好后续利用，坚决杜绝“反弹”“回潮”现象。

（二）建立健全工作机制

1.区级层面

继续发挥“区级违法用地综合整治协调机制”的作用，各成员单位根据职责分工协同推进相关工作。每年整治行动启动前，由分管区领导召集各成员单位开会，部署当年工作任务，明确工作要求。在整治推进过程中，由区规划资源局牵头召集相关成员单位就具体事项和问题开会研究。各成员单位的职责分工如下：

区规划资源局拟定本区违法用地综合整治三年行动工作方案（2024-2026），明确工作要求和政策口径，负责“新三年行动”的组织协调、检查督办和执法查处，并指导各街镇制定整治计划、落实整治等工作。

区纪委监委对于党员干部或者国家机关工作人员存在违纪行为的，严肃追究有关人员的党纪政纪责任。对违法用地综合整治工作推进不力、情节严重的责任单位主要领导和相关负责人进行警示约谈、诫勉谈话和问责。

区发展改革委负责整治清单内相关项目完善用地手续的立项工作；配合推进违法用地整治信用体系建设，研究做好违法用地项目主体和相关责任人依法依规失信惩戒工作。

区经济委员会负责对街镇上报的拟完善用地手续的产业类项目进行评估和综合研判；配合规划资源部门落实落后产能违法用地项目的调查摸底工作；指导和督促各街镇开展淘汰落后产能工作。

公安局奉贤分局推进本行政区域行政执法与刑事司法衔接机制建设；对有关

部门采取的强制拆除工作中发生的阻碍国家机关工作人员依法执行职务的违法和涉嫌犯罪活动依法进行处置；对行政机关移送的涉嫌规划资源犯罪的案件依法及时受理和审查。

区财政局负责协调整治清单内相关违法用地项目政府资金补贴处置工作；保障违法用地综合整治工作相关经费。

区生态环境局做好生态环境准入的监督管理，对超过污染物排放标准，或者超过重点污染物排放总量控制指标的违法用地单位采取限制生产、停产整治等措施；情节严重的，报经有批准权的人民政府批准，责令停业、关闭。

区农业农村委指导各街镇加强设施农业用地手续审核办理，督促各街镇相关单位做好违法用地整改工作。

区水务局依法实施水行政执法和海洋行政执法，查处违法行为。

区应急局结合全国安全生产排查专项行动，对共同整治对象，共同落实推进整治。

区市场监管局按照规划资源等主管部门意见，配合做好市场监管领域有关工作。对营业场所涉及违法用地的，不予办理营业执照；对已办理营业执照的，责令限期改正，逾期不改正的，根据相关法律法规依法予以处罚；对经营性项目存在虚假广告、价格收费违法违规等行为的，依法予以查处。

区绿化市容局对位于自然保护区、生态廊道、林地、城市绿化用地等范围内相关设施改变用途的，督促指导有关单位落实整改。

区城管执法局指导并督办职责范围内的违法建筑拆除工作。

区税务局负责对整治清单内违法用地项目调整或取消相关税收优惠政策。

区拆违办指导、协调全区违法建筑拆除工作；指导督促各街镇对违法建设行为的查处工作；指导各街镇推进城市网格化综合管理，督促有关部门对违法建筑的发现和处置工作；结合全区存量违法建筑治理专项行动，共同督促各街镇落实推进整治工作。

各街镇是违法用地综合整治三年行动的责任主体，对本区域“新三年行动”工作负总责。要对照区协调机制建立本区域“新三年行动”工作组织机构，结合实际研究制定实施意见和具体措施，履行属地管理职责，明确整治清单，依法依规推进整治。

2.区规划资源局内部层面

区规划资源局内部建立违法用地综合整治协调机制（以下简称“区局内部协

调机制”），执法大队、产业科、市政乡村科、规划科、减量化专班、法规科、登记科等科室、单位为成员部门，与区政府和市局内部协调机制建立双向对接。局内各部门主要任务和分工如下：

执法大队牵头组织推进违法用地综合整治行动；明确具体的整治目标和要求；对各街镇整治计划安排和落实推进整治进行跟踪和指导；对各街镇整治推进情况开展检查、督办；对违法当事人拒不配合整治的，依法进行立案查处。

产业科负责确定并及时更新涉及产业类存量违法用地的产业综合绩效评估结果。指导各街镇落实产业类项目依法合规完善手续。

市政乡村科负责指导各街镇落实涉农项目依法合规完善手续。

规划科负责指导各街镇落实规划编制或调整等工作。

减量化专班负责开发边界外不符合总体规划的存量违法用地减量化计划编制和实施推动。

法规科负责指导在整治和案件查处过程中的具体法律问题。

登记科负责指导恢复耕地的标准，将整治恢复为耕地的地块纳入年度变更调查予以确认。

同步建立例会制度，对违法用地综合整治进行部署、推进和总结，具体包括：

年度工作会议由区政府召开。年初动员会部署当年的综合整治任务；年底总结会总结全年综合整治的情况和成果。

月度例会由区规划资源局牵头召开，了解各街镇具体整治进度，明确下一阶段整治要求，交流经验做法，协调整治中的难点、堵点问题。

3.街镇级层面

各街镇负责计划部署整治行动，对照区级层面建立健全街镇级违法用地综合整治协调机制，整合各条线资源和力量，对接低效产业用地处置、违法建筑治理等专项行动，推进落实整治。

（三）具体工作任务及安排

1.部署专项行动

区规划资源局先行下发整治任务。各街镇对任务进行细化分解，以整治地块为单位形成“新三年行动”整治计划。

“新三年行动”工作方案报区政府同意后，召开全区动员会，全面启动整治行动。

各街镇在镇级层面召集相关村居和条线部门开会动员，在全镇层面提高认识、统一思想，明确责任分工。时间节点：（2024 年 4 月底）

2.制定“新三年行动”整治计划

各街镇摸清存量违法用地库中数据底数，锁定整治地块，并按照第一年各街镇应完成的分解任务量制定整治计划。以整治地块为单位编制整治计划清单，具体包括地块基本信息、整治时间、整治方式、整治属地责任主体等要素内容。第一年以“拆除还地”方式整治清单中，应以不符合总体规划、位于重点开发区域、产业综合绩效为 C 类和 D 类的违法用地为主。以“依法合规完善手续”方式实施整治的地块，可跨年做计划，第一年任务计划中要安排此类项目，2024 年底启动立项和规划编制、调整程序。

在形成“新三年行动”整治计划清单的基础上，区规划资源局要深度参与并指导各街镇编制整治计划清单，按照市规划资源局的工作要求对上报计划的合理性和可行性进行认真审核。（时间节点：2024 年 4 月底）

3.建立整治推进机制

（1）建立月度案例报送机制。每月各街镇结合整治推进情况形成案例，包括已完成整治的案例，需市规划资源局研究相关政策和路径的案例，其他推进有难度的案例。区规划资源局主动与各街镇对接整治情况，收集相关案例，上报市规划资源局。（时间节点：2024 年 5 月）

（2）建立季度报告制度。每季度最后一个月 15 日前各街镇向区规划资源局提交季度工作报告，包括整治进展、整治难点、下一步整治计划等。区规划资源局汇总各街镇情况，形成全区季度整治情况、重点推进事项、经验做法、典型案例等，上报市规划资源局。（时间节点：2024 年 6 月）

（3）重点整治地块跟踪督办。对各街镇重点推进整治的项目及进度落后街镇的项目，区规划资源局采用“项目化”推进方式，实施跟踪督办，按月对接推进情况，审核阶段目标完成情况，着力解决推进中的难点、堵点问题，确保完成整治目标。（时间节点：全年）

4.加强考核督办

三年行动考核采取“过程考核+年终考核”的方式开展。根据月度排名情况，对整治推进不利的街镇进行督办；对中期考核排名末尾的街镇开展约谈；对年度考核不合格的街镇进行问责。（时间节点：全年）

5.验收上报整治成果

各街镇严格按照验收标准完成整治，经区级内外业核查验收后，通过市规划

资源局执法管理系统上报违法整治成果，包括“拆除还地”的现场举证照片、完善手续项目的土地批准文件等。市规划资源局对上报整治结果进行审核并销项。（时间节点：全年）

6.形成年度工作总结

各街镇开展年度工作总结分析报区政府，区政府形成年度总结报告，并专报市政府。（时间节点：2024 年 12 月）

四、推进方式

（一）加强组织保障，压实工作责任

各街镇是承担存量违法用地综合整治主体责任，要在辖区层面提高认识、统一思想，形成合力推进整治工作。相关街镇要严格落实属地管理责任，进一步提高政治站位，坚决扛稳扛牢耕地保护的政治责任，把“新三年行动”作为拓展区域发展空间、加强规划实施、提高土地利用绩效、促进城乡高质量发展的重要抓手。

（二）加强协同配合，增强整治力量

与全区存量违法建筑治理专项行动、全国安全生产排查专项行动对接，对共同整治对象，加强协同配合，相互借力，联合执法，共同落实推进整治。与产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动对接，形成通过依法合规完善手续等方式盘活利用的政策和路径。

（三）加强考核督办，确保进度目标

采取“过程考核+年终考核”的方式对“新三年行动”开展考核。过程考核紧盯整治进度，对“早行动、早完成”予以激励；年终考核聚焦年度目标完成情况，结合部署推进情况、长效机制建立情况，进行整体评定。考核结果纳入年度镇级党委政府耕地保护责任考核、守住土地底线考核。

（四）加强实施保障，有序推进整治

存量违法用地发生时间早、情形复杂，整治工作应避免简单化、“一刀切”。在整治过程中，各街镇要制定详细的整治实施方案，安排好财力承担整治成本等费用，对可能影响社会稳定的事项，进行系统分析、科学评估，制定风险应对策略和实施预案，审慎稳妥推进整治工作。区规划资源局要积极对接市规划资源局，加强政策研究和案例指导，分类明确政策口径，完善整治路径。

（五）加强媒体宣传，形成正向引导

用好公众号、报刊、电视台等媒体，加大对“新三年行动”的宣传力度，形

成正确的社会舆论导向，助力整治推进。对违法用地情节恶劣、严重阻碍整治推进的案例，主动向社会曝光，对当事人形成舆论压力，倒逼当事人配合整治工作。对违法用地综合整治成效，积极做正向报道，形成社会共识。

（网址：<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20240606/19061cd9fbc74a93a3499c35330f44c2.html>）

上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《关于坚持对标一流持续优化上海市工程建设领域营商环境的行动方案》的通知

沪建建管联〔2024〕249号

为加快打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，持续激发市场活力和社会创造力，更好服务“五个中心”建设和城市核心功能提升，根据《上海市优化营商环境条例》《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）《上海市坚持对标改革持续打造国际一流营商环境行动方案》（沪府办发〔2024〕1号）精神，结合本市工程建设领域实际，就持续深化工程建设项目审批制度改革，提出以下意见。

关于坚持对标一流持续优化上海市工程建设领域营商环境的行动方案

为加快打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，持续激发市场活力和社会创造力，更好服务“五个中心”建设和城市核心功能提升，根据《上海市优化营商环境条例》《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）《上海市坚持对标改革持续打造国际一流营商环境行动方案》（沪府办发〔2024〕1号）精神，结合本市工程建设领域实际，就持续深化工程建设项目审批制度改革，提出以下意见。

一、对标国际最高标准、最高水平

1、对标高标准国际经贸规则。逐步推行网上签订招标项目合同，在线公布招标投标资料、合同、结算及其变更等信息，逐步实现投标保证金和履约保证金支付电子化。探索建立跨部门线上办理机制，研究推进政府采购工程电子支付。在上海自贸试验区和临港新片区进一步对标CPTPP经贸规则，探索招标投标改革创新。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市财政局、国家金融监管总局上海监管局、浦东新区人民政府、临港新片区管委会）

2、深化建设工程招标投标综合改革。全面落实新一轮建设工程招标投标改革实施意见，及时跟踪改革落地情况。建立工程建设领域招标投标公平竞争审查机制，进一步破除市场隐形壁垒，积极建设统一大市场，促进市场公平竞争。属地管理部门不得以企业注册地、经营地等作为条件排斥、限制非本行政区域内企业承揽工程，招标人不得设置隐形条件排斥、限制不同所有制企业和中小企业参与投标。稳步推进分散评标，实施现场分散评标和远程分散评标。深化招投标电子化平台建设，实现事前信息融合，深化事中智慧监管，强化事后履约管理。支持中小企

业发展，在政府投资工程中按规定进一步完善预留份额制度。（责任部门：市住房城乡建设管理委、各区人民政府、特定地区管委会）

3、提升注册执业人员学历要求。向住建部提请支持提高本市建筑师、工程师等执业资格考试报名条件，将学历要求提高为大学本科及以上学历。加强本市工程建设领域注册人员事中事后管理服务，以二级注册建造师为试点，进一步建立健全注册人员继续教育培训体系，提高执业人员技术能力。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市人力资源社会保障局、市相关行业协会）

4、实施女性职业激励。在本市工程建设领域倡导实施性别平等政策，加强女性职业技能培训，保障女性享有平等待遇。组织开展巾帼建功标兵选树、世界设计之都女性论坛等活动，鼓励女性从业人员参与勘察设计行业大师培育选树等活动，进一步激发本市工程建设领域女性从业人员的责任感、荣誉感。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市交通委、市水务局、市绿化市容局、市相关行业协会等）

5、加强健康风险相关材料监管，推进绿色建材推广应用。进一步优化完善建材产品标准体系，健全存在健康风险的禁用目录体系，持续更新建材备案产品目录。对于涉及有毒有害物质的建材产品提高备案要求，加强建材备案事中事后监管。将涉及石棉、铅、含汞设备、多氯联苯等产业纳入《本市产业结构调整目录淘汰类》名单。在生产、销售环节严格按照国家强制性标准，对涂料、壁纸、工业防护涂料等开展产品质量监督抽查，及时披露监管信息。鼓励新材料新产品研发，推动建材绿色低碳可持续发展。进一步扩大绿色建材推广面，引导建材生产企业开展绿色建材认证工作。加强绿色建材使用情况监管，鼓励提高绿色建材应用比例。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市经济信息化委、市市场监管局、市生态环境局）

二、深入推进工程建设项目审批制度改革

6、优化“施工许可一站式”改革。围绕居住环境改善、生活品质提高、生产经营项目空间资源高效利用，进一步简化审批流程，建立建设工程规划许可豁免清单。针对免于施工图设计文件审查、豁免建设工程规划许可证的项目，分类细化一站式办理施工许可模式，持续提升服务效率和用户便利性。依托“一个系统”，持续推进交通、水务、绿化工程施工许可与规划许可审批衔接。在全面实施“桩基先行”的基础上，对于基坑开挖深度 12 米及以上的项目可将基坑围护工程涉及的围护桩纳入桩基施工许可证核发范围。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市交通委、市水务局、市绿化市容局）

7、提升“竣工验收一站式”服务。构建适用不同项目类型、不同风险等级的工程建设项目验收模式，修订《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》，进

进一步优化综合竣工验收办理流程，规范提前服务，细化分期验收办理方式。完善各专业验收事项“附条件通过”闭环管理，进一步明确办理要求。探索公路工程分段交工验收备案、城市道路项目分段竣工验收备案。研究推动按合同加快工程进度款结算和竣工结算，支持建筑业企业发展。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市交通委、市绿化市容局、市卫生健康委、市国动办、市交警总队、市气象局）

8、深入推进“水电气网联合报装”一件事。提高市政公用服务业务办理平台与审批管理系统的集成度，进一步优化报装接入服务流程，持续提升审批审查中心一站式集中服务。建立市政配套统筹协调机制，推动服务单位在项目策划生成阶段提前主动开展技术指导，推动施工图设计文件审查机构根据各专业配套设施有关标准规范加强施工图设计文件把控。完善线上掘占路审批事项与“水电气网联合报装”事项集成对接，实现一口申请、办理流程和结果可实时跟踪，着力解决市政接入服务全周期贯通的难题。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市交通委、市水务局、市经济信息化委、市通信管理局、电力公司、城投水务、上海燃气）

9、扩大建筑师负责制试点。持续深化建筑师负责制“1+X”试点政策体系。引导和鼓励责任建筑师依法合规提供从策划规划、前期咨询、设计服务、现场指导直至运营管理的全过程服务。建设单位开展竣工验收时，可委托责任建筑师组织参建单位开展实施。在不影响公共安全且风险可控的前提下，在浦东新区推行综合竣工验收阶段授权责任建筑师对部分专业验收事项进行技术把控，并精简优化验收手续。探索研究适应建筑师负责制发展的监管模式，开展建筑师负责制执业责任保险研究，完善保险产品。指导全市各领域在适宜项目上加大建筑师负责制试点推广应用，定期梳理形成试点项目清单，并积极跟踪实施情况。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市规划资源局、国家金融监管总局上海监管局、各区人民政府、特定地区管委会、浦东新区建交委）

10、推进区域评估和用地清单制。推动各实施主体在国土空间规划确定后、土地出让前推进区域评估，鼓励临港、张江等重点区域实现引领示范。加强区域评估成果公开，通过出让征询获取区域评估和现状调查结果，土地供应时一并提供给土地使用权人，引导各区强化成果落地应用，逐步实现区域评估代替土地供应后单个建设项目评估。（责任部门：市规划资源局、市生态环境局、市交通委、市水务局、市气象局、市地震局、市文旅局、各区人民政府、特定地区管委会）

11、实施多测合一、多证合一等改革举措。进一步优化“测算合一”系统和 workflows，加强信息成果共享机制，推动符合“测算合一”条件的项目扎实落地。探索“建设用地规划许可证、建设工程规划许可证”两证合一。逐步实现土地供应、规划许可、施工许可、竣工验收、不动产登记等信息共享，强化“两个免于

提交”，深化规划资源“交地即交证、竣工即交证、交房即交证”，深化“交地、交证、抵押联办”全程网办。（责任部门：市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市交通委、市水务局、市绿化市容局、市国动办、市房管局）

12、深化环评和排污许可制度改革。修订本市环评改革实施意见，出台深化本市环境影响评价和排污许可改革文件。强化生态环境分区管控落地应用，制定环境影响评价纳入区域评估实施方案，指导推进本市产业园区（含产业基地、产业社区）和产业园区外符合条件的成片区域编制详细规划，开展环境影响评价并纳入区域评估，具体项目可分类实施环评形式简化、告知承诺、共享区域环境质量监测数据等优化简化措施。落实新型工业化、工业上楼等本市重要战略部署，出台集成电路、生物医药、新材料等重点行业专项支持政策。推进落实临港新片区、长三角一体化示范区环评与排污许可政策，修订五个新城环评改革文件。深化重大项目环评审批绿色通道，保障重大项目落地见效。（责任部门：市生态环境局、各区人民政府、特定地区管委会）

13、细化完善消防审验改革。根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 58 号），对其他建设工程的消防验收备案实施分级分类管理。本市行政区域内总投资 100 万元以下且建筑面积 300 平方米以下的其他建设工程为一般项目，对此类项目试点以告知承诺方式办理消防验收备案，各区建设管理部门和特定地区管委会依据建设单位承诺书出具备案凭证并指导属地街镇进行抽查。同时研究优化消防验收承诺备案方式，探索借助专业机构、专业人员、专业保险等方式，实施承诺制备案项目的监管工作。完善消防审验审批流程，将优秀历史保护类、低风险产业类项目在内的各类工程消防验收事项全过程纳入审批管理系统。（责任部门：市住房城乡建设管理委、各区人民政府、特定地区管委会）

14、持续推进专业领域改革创新举措。深化推进掘占路审批机制改革，推广告知承诺制、挖掘道路一件事等措施；探索赋予公用事业单位信用额度，在额度范围内试行掘占路自动审批或备案管理。优化航道工程开工信息备案流程，探索采用“无人干预”审批改革措施。持续优化建设项目占用林绿地事项办理，推动需缴纳费用与财税部门实施跨部门协同。（责任部门：市交通委、市交警总队、市规划资源局、市绿化市容局、市税务局等）

15、支持重点区域先行先试。支持浦东新区持续探索建筑师负责制模式，完成上海市推进浦东新区深化建筑师负责制改革若干规定立法起草工作。鼓励临港新片区先行开展培育新时代建筑产业工人队伍试点，促进农民工向技能产业工人转型；深入推进全过程工程咨询等工程项目组织实施方式改革，加大企业投资项目承诺制改革实施力度，积极探索建设单位自管模式试点。（责任部门：市住房城乡建设管理委、浦东新区人民政府、临港新片区管委会、市发展改革委、市司

法局等)

三、全方位提升审批服务能级

16、全力提升政务服务。完善集约高效的线下政务服务体系，健全工程建设领域难点堵点主动发现机制，打造“办不成事”反映窗口服务品牌，畅通堵点问题反馈渠道。严格执行首问负责、一次性告知、限时办结等制度。不断提升热线接办效率，高效受理“一网通办”在线咨询、“工程建设项目审批制度改革建议和投诉”小程序，及各类投诉、求助、建议和在线办理指导等诉求，健全“接诉即办”机制。巩固优化高频事项线上办理效能，持续提升在线预填率、预审率和一次申报成功率。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

17、完善惠企政策服务。编制集成更多“高效办成一件事”工作标准和操作指引，更新完善工程建设项目审批事项办事指南、申请表单、流程图。打造定制化、套餐化、模块化的涉企服务“一类事”场景，一站式提供政策推荐、咨询、解读、申报等政策服务。建立企业“服务包”机制，推动政策精准直达、服务便利获取，积极回应企业个性化诉求。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

18、全心构建帮办服务。依托市区两级审批审查中心，聚焦专业精神和专业能力，建立一支熟悉营商环境和工程审批制度改革各项政策、审批流程的“营商服务专员队伍”，为经营主体提供精准服务。不断提升一线人员业务能力建设，全力拓展线上线下帮办、代办服务体系，强化帮办服务专业化队伍建设，提升帮办代办响应率、解决率和满意度。倡导在高新区、产业园区等加强项目全流程帮办代办，结合实际建立专班服务、专员跟进等机制，及时解决项目推进中的难点问题。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

19、不断深化中介服务。适时更新调整工程建设领域中介服务事项清单，加强涉审中介服务事项执行效果评估。完善工程建设领域网上中介服务超市功能，持续推动涉审的各类评估评审、报告编制、检验检测等中介服务纳入管理。推动试点事项服务机构入驻超市，探索线上委托、节点反馈、过程留痕、全程评价，加强对中介服务机构的信用监管。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市审改办、市各中介服务事项管理部门、市大数据中心）

四、全流程强化事中事后监管

20、协同实施综合监管。建立审管执信多部门协同综合监管制度，强化条块结合、区域联动，实现事前事中事后全链条全领域监管，提升监管的精准性和有效性，维护公平竞争的市场秩序。建立健全跨部门综合监管工作机制，确定综合监管事项清单，明确议事会商、情况通报等工作要求，有效整合监管资源，推动

监管信息共享，组织联合执法检查，实现对监管执法活动的全过程留痕、可回溯管理。聚焦行业发展与市场监管主责主业，推动实现“宽进、严管、重罚”，实施企业资质动态核查、工程招标投标管理、现场监督联动，实现动态监管和全过程闭环管理，促进建筑市场健康发展。进一步健全完善行政执法裁量权基准，深化包容审慎监管，依法拓展不予行政处罚事项，细化减轻行政处罚事项。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

21、数字赋能智慧监管。依托“一网通办”，提升实名制管理能级，建立覆盖工程勘察、设计、施工、监理等注册执业人员的“一人一码”和“一人一档”管理服务体系，通过数字赋能、联动监管，逐步实现从业人员全生命周期监督管理。开展智慧工地场景实验室建设，通过现场论证孵化、技术迭代，形成管理有效、技术稳定、成本合理的智慧安全管理新场景，提升现场管理智能化、科学化、精细化。依托招投标大智慧监管系统，推行监管要点格式化、数字化，持续深化智能监管。拓展单个项目围串标甄别分析维度，提升跨项目组围串标甄别功能。持续做好公共信用信息归集公示，形成“互联网+监管”的行业事中事后监管的闭环机制。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市交通委、市水务局、市绿化市容局、市房管局等）

22、互联共享信用监管。常态化推进信用评价数据采集工作，加强对信用监管机制和信用评价结果的运用，进一步实施分类监管机制，推进减少检查频次的正向激励机制和限制行业市场准入、增加监管频次等惩戒措施。建立健全覆盖各类建设工程企业的信用体系，加强各部门信用信息的互联共享，优化在招标投标和事中事后监管中应用。完善个人信用档案建设，深化在招投标和从业领域的应用。对重点监管企业全覆盖实施环境信用评价，结合执法正面清单、轻微违法免罚清单和环境信用评价制度，实施分级分类和“差异化”执法。强化防护设备领域信用监管，根据防护设备跨省销售备案和销售合同备案取消后的监管需求，加强人防工程防护设备的现场抽检，加强人防工程防护设备安装质量和安全监督。建立健全信用修复配套机制，提高信用修复效率，加强信用修复信息共享。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市生态环境局、市交通委、市水务局、市绿化市容局、市房管局、市国动办等）

五、深化长三角一体化改革协同

23、加快推进跨区域项目协同监管。在水乡客厅项目协同监管探索的基础上，针对不同行政辖区监管模式和管理要求的差异，开展示范区跨区域项目建管一体化监管模式课题研究。探索依据属地原则或互认规则，遵循“统一审批、联合审查、一体监管”的管理要求，形成审批事项、监管事项两个清单，推动标准统一、实施整合、结果共享。在建筑垃圾处置管理中探索绿化市容、建设管理、交通、公安、生态环境、城管、房管等部门协同监管，形成“建筑垃圾处置综合监管”

机制；在建设项目“线性工程”占绿占林事后监管中探索绿化市容、建设管理、交通、水务等部门间信息协同，形成“线性工程占绿占林综合监管”机制。进一步加大跨区域注册人员互认机制建设，聚焦注册考试、互认标准、互认执业区域等，协同其他省级注册管理部门，分类有序推进。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市发展改革委、市规划资源局、市交通委、市水务局、市绿化市容局、青浦区人民政府、长三角一体化示范区执委会）

24、深化异地招标投标制度衔接机制。建立评标专家资源共享、招标投标交易平台互联、异地招标监管互认机制。建立跨省评标专家队伍，加大各省（市）评标规则培训交流，为探索异地远程评标打下坚实基础。在长三角示范区内形成高效规范、公平竞争、充分开放的工程招标投标市场格局。（责任部门：市住房城乡建设管理委、青浦区人民政府、长三角一体化示范区执委会）

六、夯实营商环境改革创新根基

25、加强统筹协调。坚持顶层设计、统筹协调、高位推进、条块联动，建立健全本市工程建设项目审批制度改革联席会议机制，推动各项改革任务项目化、清单化、责任化。各有关部门、各区及特定地区管委会要高度重视、主动作为、通力协助，进一步加强力量配置，完善配套制度，细化工作举措，打造亮点做法，确保各项政策举措落地有实效、成果有体现、市场有感受。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

26、优化“一个系统”功能。依托市政府“一网通办”，持续迭代优化工程建设项目全流程审批“一个系统”的功能，深化统一入口建设。加快推进跨部门、跨区域、跨系统的审批服务和协同办事流程整合，优化完善数据交换标准，持续推动各类事项的各类办事情形纳入“一个系统”。完善并发布《工程建设项目审批管理系统运行管理办法》《工程建设项目审批管理系统事项接入技术规范》，建立更新机制，推动数据治理和系统互联互通。推行基于 BIM 模型的智能辅助审查，使用数字化手段实现相关规范条款的自动比对，提升设计质量和审查效率。编制审批服务效能专报，从事项接入、办件质量、审批时效、数据质量等维度，开展审批服务效能监督工作。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市审改办、市大数据中心、市规划资源局、市交通委、市水务局、市绿化市容局等）

27、完善“一个中心”机制。深化区级审批审查中心实体化建设，巩固“审批不出中心”改革成效，夯实“一个中心”服务集成，进一步细化服务标准，完善运作体系，实现同一事项无差别受理、同标准办理。深入推进工程建设项目审批标准化、规范化、便利化切实落地，深化一站式事项办理服务模式，提高整体服务能级。各区及特定地区管委会应加强窗口和一线等入驻人员配备、管理、培训和考核，形成激励奖励措施。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定

地区管委会)

28、开展既有改革政策后评估。发挥法治引领和保障作用，结合创新改革需要和经营主体关切，组织开展营商环境 1.0-6.0 改革政策后评估工作，及时清理和修订与营商环境改革不相适应的政策文件。在保持政策稳定和可预期的基础上，持续巩固、落实、提升改革举措和成效，推动改革呈现前后衔接、环环相扣、梯次展开、步步深入的良好态势。（责任部门：市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市审改办等）

29、做好营商环境宣传推介。加强正面宣传，推动线上线下融合，进一步加强市区联动和发挥标杆企业引领作用，推动面向实践、面向一线、面向政策执行层面的宣传，形成分层分类宣传模式，将营商政策无差别层层传导、覆盖到位。通过多种形式提供通俗易懂的政策解读和舆论宣传，完善“政策流程图”“一图读懂”“政策解读小视频”，提高新媒体产品制作能力，提升新闻宣传效能。充分调动市区两级部门积极性，增强工作合力，狠抓工作落实，力争重点区域、重点事项取得更大突破，及时总结行之有效的经验做法，在全市范围复制推广。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

30、强化跟踪问效。更加注重问题导向和效果导向、服务水平和工作绩效、社会满意度和便利性，开展年度各区工程建设领域营商环境改革成效跟踪，形成发现问题促整改、促服务优化的管理闭环，持续提升各项改革举措落地成效。（责任部门：各有关部门、各区人民政府、特定地区管委会）

（网址：<https://zjw.sh.gov.cn/jsgl/20240618/cad9ac9064dd4da089490f9e964dbfca.html>）

北京市住房和城乡建设委员会关于《城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项》的通知

为落实北京城市总体规划，积极推动城市更新工作，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市城市更新条例》等有关规定，经市政府同意，现将本市城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施征收有关事项明确如下：

一、在城市更新工作中，城市更新项目范围内私有房屋物业权利人腾退协议签约比例达到百分之九十五以上，城市更新项目实施主体与未签约私有房屋物业权利人经申请项目所在地的区人民政府调解后不成，且该城市更新项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益确需征收私有房屋的，城市更新项目实施主体可对未签约的私有房屋向项目所在地的区人民政府提交房屋征收申请。

二、城市更新项目实施主体在提交房屋征收申请时，需同时提交城市更新项目批准文件、规划意见及私有房屋物业权利人腾退协议签约比例证明材料、未签约私有房屋物业权利人调解情况证明材料等文件。

收到房屋征收申请后，区人民政府依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》等规定，审核项目是否符合房屋征收条件，对符合房屋征收条件的，按照我市国有土地上房屋征收和补偿有关规定执行。

（网址：https://mp.weixin.qq.com/s/Zv_0BmaYJBPaJ-yakC3rQ）

广州市住房和城乡建设局等关于《广州市加强临时性建筑工程和限额以下小型工程建设管理工作》的通知

6 月 26 日，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局、广州市交通运输局、广州市水务局、广州市应急管理局、广州市城市管理和综合执法局印发了《关于广州市加强临时性建筑工程和限额以下小型工程建设管理工作的通知》。该通知主要内容如下：

一、该通知适用于临时性建筑工程、总投资额在 100 万元以下(含 100 万元)或者建筑面积在 500 平方米以下(含 500 平方米)的房屋建筑和市政基础设施工程(以下简称“限额以下小型工程”)。

二、临时性建筑工程和限额以下小型工程建设应符合规划、国土等有关要求，取得相应的国土、规划许可手续或相关主管部门批准意见，在办理开工建设信息录入管理手续时提交相关资料。涉及历史文化保护类建筑的，依照相关规定执行。对不改变建筑面积、总高度、层数、外立面，不影响建筑安全且不办理变更登记的装饰装修、维修整治工程和老旧小区改造更新工程，无需办理规划手续，但应当根据市容环卫标准和相关主管部门的要求进行建设；城中村改造、既有住宅增设电梯等微改造项目的规划手续，按相关规定执行。

三、临时性建筑工程和限额以下小型工程的建设实行开工建设信息录入管理制度。建设单位或个人在工程开工前应向属地镇、街办理开工建设信息录入管理手续，领取《广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》。任何单位和个人不得将应当申请办理施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请办理施工许可证。

四、工程竣工后，建设单位应按规定组织设计、施工等参建单位进行竣工验收，验收合格后，方可交付使用。涉及历史建筑、传统风貌建筑及预先保护对象修缮的，镇、街应按要求出具验收意见。

(网址: https://mp.weixin.qq.com/s/KA-zy-Q0MAkevZ-JH0l_oA)

二、行业动态

加快推进城市房地产融资协调机制落地见效(政策解读·促进房地产市场平稳健康发展)

2024年6月7日 人民网—人民日报

今年1月,住房和城乡建设部和金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。截至5月中旬,297个地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制,商业银行已审批通过“白名单”项目贷款金额9350亿元,推动项目按时保质交付。

在近期举行的国务院政策例行吹风会上,住房和城乡建设部副部长董建国介绍,将进一步发挥城市房地产融资协调机制作用。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“能进尽进”,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。

城市房地产融资协调机制具体怎么运作?如何推进机制扩大成效?

专家表示,当前房地产市场处于调整过程当中,部分在建已售的商品住房项目面临融资问题,存在交付困难。城市房地产融资协调机制是当前一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、破解房地产融资难题的创新举措;从长远看,是构建房地产发展新模式的有力抓手,资金跟着项目走,项目实施封闭管理,有利于促进房地产市场健康发展。

城市房地产融资协调机制由城市政府主要负责同志任组长,分管住房和城乡建设和金融的副市长为副组长,相关部门及金融机构为成员单位,组建工作专班,开展集中办公,汇总辖内房地产项目情况,按照条件和标准审核“白名单”项目。

金融监管总局副局长肖远企介绍,“白名单”由房地产项目公司自愿申报,所在城市的区县预审并提出名单。城市房地产融资协调机制组织甄别审查,符合条件与标准的纳入“白名单”,不符合条件与标准的要实施整改,推动问题解决,再次推送金融机构,形成闭环管理机制。另外,协调机制要负责优化预售资金监管流程,合理确认预售监管资金的额度。

“精准支持”,是城市房地产融资协调机制的一大亮点。

以城市为单元建立协调机制。不同于以往金融机构和房地产开发企业直接对接推进融资,城市房地产融资协调机制充分发挥了城市政府牵头协调作用。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说,房地产具有很强的区域特性,发挥城市人民政府牵头协调作用,有助于城市政府与金融部门提升协商效率、共

享信息，更好实现满足项目合理融资需求。

以项目为载体给予融资支持。我国房企一般是集团公司加项目公司的架构，均是独立法人。集团公司出现债务违约，并不意味着项目公司停止运转，集团风险与项目风险并不能画等号。

此次城市房地产融资协调机制的建立以项目为载体给予融资支持。专家认为，这有助于区分集团公司债务风险和项目公司开发运营风险，精准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，稳定市场预期。

各地和相关金融机构迅速行动，扎实做好融资协调机制有关工作，抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓融资落地、抓项目建设。1 月 26 日，全国首笔城市房地产融资协调机制下的房地产开发贷款落地南宁。“我们创新‘一项目一主办行’制度，督促金融机构组建专项工作团队，建立授信审批绿色通道，细化尽职免责制度，实现清单内项目最快 5 天融资落地。”金融监管总局广西监管局有关负责人说。

肖远企介绍，接下来还将指导商业银行多措并举，推动城市房地产融资协调机制落地见效：

加强组织领导。推动主要商业银行成立工作专班，由行领导牵头，客户营销、授信审批、风险管理等部门作为成员，形成工作合力。

建立绿色通道。推动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，允许单列授信额度，同时制定尽职免责的具体细则。

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，银行可以采取新增贷款、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。

如何加强贷款资金封闭管理，严防信贷资金被挪用于购地或其他投资？肖远企表示，对“白名单”项目要单独建账核算，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、贷款偿还等通过项目资金监管账户办理。

《人民日报》（2024 年 06 月 07 日 02 版）

（网址：<http://finance.people.com.cn/n1/2024/0607/c1004-40252076.html>）

2024 年城市更新行动评审结果公示

2024 年 6 月 4 日 中国建设报

从 2024 年起，中央财政支持部分城市实施城市更新行动。财政部、住房城乡建设部组织专家开展了竞争性评审，并于近日在财政部网站公示首批拟支持的 15 个城市名单。公示期为 5 月 31 日至 6 月 6 日。

（网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/qzdt/202406/20240604_778374.html）

多项利好政策效应逐步释放 房地产市场呈现积极变化

作者：刘丽媛 2024年6月18日 中国建设报

国家统计局日前公布了2024年1~5月份全国房地产市场基本情况统计数据。多位受访专家表示，今年1~5月份，随着多项利好政策效应的释放，全国房地产市场运行的积极变化在增多，市场有望逐渐筑底企稳。

“近期，各地按照因城施策要求，陆续出台了一系列优化房地产市场运行的政策措施。随着这些政策措施效应的逐步释放，全国房地产市场运行出现了许多积极变化。”上海市房地产科学研究院院长、研究员严荣在接受本报记者采访时表示，特别是上海等一线城市优化房地产市场政策的带动效应和辐射效应逐步显现，居民刚性住房需求和改善性住房需求更好得到满足，切实降低购买和置换成本，推动二手住房市场活跃度有效提升，有利于带动全国房地产市场良性恢复。

“每年的5月份为商品房销售的传统淡季，但今年5月份仍保持了稳定的态势，这与政策的集中出台有关。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也持同样的观点。他说，4月30日，中共中央政治局召开会议明确“继续坚持因城施策，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”后，北京发布调整住房限购政策，其后杭州和西安退出限购，武汉、南京支持“购房/稳定居所落户”，各地启动“以旧换新”，再到5月17日国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议，要求打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，后续沪深穗调整限购、首付和按揭利率等，政策利好从未间断。“政策密集出台，带来了市场预期提振效应、降门槛和降成本效应，从而收到了销售端稳定、环比回升的效果。”

“5月以来，中央和监管部门频繁释放政策利好，各地积极落实相关举措，明显提振了市场情绪。”中指研究院市场研究总监陈文静分析称，目前从数据看，多项政策已取得了一定效果：一是，1~5月全国新房销售金额累计同比降幅收窄，5月销售面积、金额同比降幅均收窄，全国新房数据出现边际改善。二是，6月以来重点城市新房、二手房活跃度出现一定好转。根据中指数据，在多项政策举措落地后，房地产市场情绪有所好转，特别是核心城市政策效果正在显现。三是，供应端也持续改善，新开工面积已连续3个月、竣工面积连续2个月累计同比降幅收窄。待售面积绝对值连续3个月减少，库存在减少的同时，越来越多的新房项目以现房形式供应市场。

（网址：<http://www.chinajsb.cn/html/202406/18/40921.html>）

去库存再提速！存量房收购扩围至县城

作者：亚晨 2024 年 6 月 21 中房网

收购存量商品房用于保障房这项工作，将扩围至县级以上城市。

6 月 20 日，住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会议明确，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。

有利于推动存量商品房去库存

会议指出，收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要决策部署，有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。

会议强调，市县要根据本地区房地产市场情况，综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素，按照“政府主导、市场化运作”的思路，自主决策、自愿参与。

要坚持以需定购，准确摸清需求，细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求。

要坚持规范实施，防范各类风险，做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范，做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策，实现资金可平衡、项目可持续。

会议要求，开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，切实加强领导力量，抓紧建立健全工作机制，完善配套政策，形成工作合力，推动条件成熟的项目尽快落地。

多地已有收购举措

事实上，此次会议可以看作是对“517 新政”的延续。5 月 17 日，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰在举行的全国切实做好保交房工作视频会议上提出，商品房屋库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。同日举行的国务院政策例行吹风会上，住建部副部长董建国曾表示，要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。央行也在会上宣布，拟设立保障性住房再贷款，规模为 3000 亿元，用以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。

近期，全国已有多地出台相关政策，盘活存量住房。

5 月 9 日，河南省开封市发布 18 条房产激励措施中，就包括鼓励和支持国有公司购买存量商品住房作为保障性住房和人才公寓。

5 月 14 日，浙江省杭州市临安区住建局发布公告，临安区政府决定向开发商公开征集收购一批商品住房用作公共租赁住房。收购对象为商品房现房或一年内具备交付条件的期房。

5 月 27 日，云南省昆明市住建局发布《关于征集商品住房用作保障性住房的公告》，拟由市属国企在部分行政区域征集已建成未出售的商品住房用作保障性住房。

6 月 17 日，贵州省贵阳市住建局就《进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》向社会公开征求意见。拟提出推进存量商品房去化，鼓励国有企业以合理价格按照“以需定购”原则收购商品房用作保障性住房、安置房，支持企业购买存量公寓作为保障性住房。

多部门协同推进政策落地

近期，收购存量商品房用于保障房这项工作再次得到推进。

6 月 12 日，央行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会上明确，设立保障性住房再贷款，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存量商品房用作保障性住房配售或租赁。

此举是金融部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产新发展模式的重要举措。

央行方面表示，设立保障性住房再贷款，有利于通过市场化方式加快推动存量商品房去库存，加大保障性住房供给，助力保交房及“白名单”机制。将借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。

多个城市相关负责人称，将配合加快保障性住房再贷款落地生效，通过市场化方式加快推动存量商品房去库存的同时，加大保障性住房供给，推动构建房地产新发展模式。

随着多部门的协同推进，进一步落实“去库存”导向。有利于相关政策措施尽快落地，助力化解房地产市场风险。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/320/2024-06-21/7209752040627835014.html>)

标普上调中国海外发展有限公司评级 政策发力激发房地产市场活力

作者：刘丽媛 2024年6月24日 中国建设报

6月20日，国际信用评级机构标准普尔（以下简称“标普”）将中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”）的长期发行人信用评级从“BBB+”展望稳定上调至“A-”展望稳定，并将该公司未偿付的高级无担保票据评级上调至“A-”。

“这既在预期当中，又在意料之外。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬在接受记者采访时表示，她所在的浙江工业大学中国住房和房地产研究院近来一直在跟踪海外咨询机构和媒体对中国房地产市场的评价，发现从今年5月开始，释放积极预期的正向评价明显增多。

“但没有想到，作为国际上最具影响力的信用评级机构之一的标普，能够如此快地上调中国海外发展信用评级等级。”虞晓芬说，这是对今年以来中央和各地出台的一系列房地产新政的认可，特别是建立城市房地产融资协调机制，收购已建成存量商品房用作保障性住房（包括收旧换新）等超常规工具的运用，在改善中国房地产企业资金流状况尤其是偿债能力方面收到了积极的效果。

“综合来看，标普上调中国海外发展评级，是在房地产政策持续发力、市场预期逐步修复的背景下，房地产市场呈现转机态势的标志性积极反应。”虞晓芬补充说。

“标普上调中国海外发展评级，表明国际机构对我国房地产行业发展的预期正在改善。”中指研究院企业研究总监刘水同样认为，“5·17新政”实施以来，有关部门实施大力度的支持政策，重点城市陆续调整放松房地产政策等，激发了需求、稳定了市场。近一个月来，上海、深圳、杭州等城市房地产市场活跃度明显提高，政策效果也在逐渐显现，这些将带动我国房地产市场发生积极变化。“因为，国际机构对企业评级，部分因子是要考虑企业所处行业环境指标，房地产行业预期改善也会带动企业评级上行。”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也认为，标普上调中国海外发展评级，主要是基于5月17日央行、住房城乡建设部等四部门联合召开房地产政策吹风会后推出的一系列去库存政策“组合拳”。“这意味着，这些利好政策在市场端收到了一定的效果。”李宇嘉说。

此外，刘水还表示，标普此次上调中国海外发展评级，也是在向国际资本市场传递积极信号，有利于房地产企业国际融资。与此同时，也表明中国海外发展的经营获得了国际机构的认可和肯定。“这是近两年来国际评级机构对房地产企业评级的首次上调，释放了我国房地产市场企稳的一个信号。”

数据显示，2023 年，中国海外发展销售额、营业收入均增长超过 5%，在房地产市场深度调整下，企业经营业绩还实现明显增长。“这充分说明，随着年初以来各地房地产融资协调机制持续落地，对于企业推动开工、施工进度起到了极大的提振作用，缓解了企业短期的现金流压力。”刘水说，中国海外发展通过构建房地产发展新模式，促进了企业高质量发展。

他表示，中国海外发展聚焦核心城市、主流需求的策略，商业等非传统住宅业务经营业绩获得较大成绩，同样表明中国海外发展在构建房地产发展新模式方面取得了明显成效。

这与李宇嘉的观点不谋而合。李宇嘉认为，“企业布局热点城市，享受市场企稳的利好”也是标普上调中国海外发展评级的一个原因。他说，对于中国海外发展来说，一直坚持“主流城市、主流地段、主流产品”的发展策略，将土地储备和在售项目主要布局在热点城市，享受市场企稳带来的现金流和业绩稳定的好处。“综合来看，政策面、市场面、资金面等多重利好，促进了企业经营业绩实现明显增长。这必将引领企业发挥标杆示范作用，积极促进和带动我国房地产行业高质量发展。”

（网址：<http://www.chinajsb.cn/html/202406/24/41063.html>）

主管部门：保交房是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务

2024年6月26日 中房网

住建部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议。

会议强调，保交房工作是贯彻落实中央决策部署的重要举措，是落实以人民为中心的发展思想的具体实践，是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务。各地要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，以高度的责任感和使命感，以时不我待、只争朝夕的紧迫感，压茬推进，有力有序有效推进保交房各项工作。

会议要求，坚持目标导向和问题导向，加强工作针对性，明确保交房工作的目标与标准，准确查找问题和不足。要统筹协调保交房工作，建立国家、省、市三级专班联动机制，加强政策统筹协调，用好保交房信息系统，建立定期调度和通报机制。要做好宣传引导，营造良好的舆论氛围。

会议指出，为进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，更好满足城市房地产项目的合理融资需求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任；完善机制组成，健全项目推送反馈管理，加大项目修复力度；加强“白名单”的审核把关；指导银行做好融资支持；做好经验总结和经验推广。

会上，住建部房地产市场监管司、金融监管总局统计与风险监测司就《切实做好保交房工作总体方案》、《城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案》，以及《关于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的通知》做了政策培训。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/320/2024-06-26/72115843>

[39195532206.html](http://www.fangchan.com/news/320/2024-06-26/7211584339195532206.html)）

城中村改造稳步推进（产经观察·聚焦“三大工程”）

2024年6月26日 人民日报

城市面貌更新 居住环境更优

记者：丁怡婷 刘新吾

城中村，伴随着工业化、城镇化快速发展而形成，不少城中村存在房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等问题，亟须实施改造。2023年4月，中共中央政治局召开会议指出，“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设”；当年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。

城中村改造能创造惠及民生、拉动内需、优化住房供给结构、提升城市发展质量等多重效益。“超大特大城市吸纳了大量外来人口、新市民和青年人，这些群体中相当部分租住在城中村，缺乏必要的基础设施和公共服务。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为，城中村经过改造后，居住条件和环境品质将得到改善，居民能享受更高质量的教育、更完善的商业与医疗等配套以及物业服务，更好融入城市生活。

住房和城乡建设部相关司局负责人介绍，超大特大城市城中村改造分三类推进实施：一是符合条件的实施拆除新建，二是开展经常性整治提升，三是介于两者之间的实施拆整结合。

改造将坚持先谋后动，先行做好征求村民意愿、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

推进城中村改造，需要以新思路新方式破解账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题。住房和城乡建设部相关司局负责人介绍，要坚持依法征收、净地出让，使市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用，由城市政府明确集体土地上房屋征收补偿责任部门、征收补偿标准和程序等，并依法依规实行征收。

资金方面，坚持多渠道筹措改造资金，既可由政府筹措资金，也可引入社会资金，银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持。截至今年6月初，国家开发银行和中国农业发展银行已发放城中村改造专项借款1800多亿元。

改造账本如何做到综合平衡？专家认为，既要“做加法”，更好挖掘土地价值，整合碎片化地块，释放更大范围的土地价值，鼓励和支持社会资本参与，也

要“做减法”，降低拆迁补偿等改造成本，明确相关征收补偿标准和程序，让社会形成稳定预期。

当前，各地按照部署积极稳步推进城中村改造。上海今年预计启动不少于15个城中村改造项目；广州发布《广州市城中村改造条例》，对城中村改造方式、补偿安置方案等方面进行规范……目前，超过750个城中村改造项目在各大城市落地。

重庆——优先改造群众需求迫切的项目

记者：刘新吾

城中村改造是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程。重庆市有关部门注重“消隐患、惠民生、促提升、稳投资”，持续健全工作机制，强化政策支撑，抓好资金筹措，狠抓项目落地实施。今年，重庆计划改造82个项目，将惠及群众近6万人，目前已累计完成投资近80亿元。

改善环境，让群众过上更好生活

“希望政府早点改造，我也能住到城里去。”重庆市江津区双福街道享堂片区居民李正芳手指西侧的高楼说，那就是她心目中城市的样子。

西边，现代化小区高楼林立；东边，重庆团结湖数字经济产业园拔地而起……这些年，原是一个老场镇的享堂片区因改造难度较大，没赶上城市化“快车”，逐步成为城中村，道路狭窄，污水横流，坐落着不少矮砖房、土坯房。

今年年初，好消息传来：享堂片区被纳入重庆市首批城中村改造项目。“我们将分批逐步改造享堂片区，让村民变市民。”双福工业园发展中心相关负责人介绍，未来将在附近新建一批安置房，并完善周边配套设施，让村民住上新房、生活便利，同时拟规划部分产业用地，拓展重庆团结湖数字经济产业园范围，实现地块综合利用。

“经摸底排查，全市大概有400个城中村需要改造，我们要先‘啃硬骨头’，优先改造那些安全隐患突出、群众需求迫切、社会效益好的项目。”重庆市住建委房屋征收处处长吴耿介绍，除了拆除新建，一些项目也将通过整治提升、拆整结合等多种方式进行改造。

筹措资金，发挥专项借款效用

城中村改造一次性投入大，如何筹措资金，在惠民生、促发展的同时尽量减轻政府债务压力？

“前期投入主要靠城中村改造专项借款，利率较低，之后我们通过土地出让、

项目开发运营等收入来偿还，力求实现综合平衡、动态平衡。”吴耿介绍，今年1月，重庆组织各区积极申报全国首批城中村改造专项借款，82个项目全部获得专项借款支持。同时，积极争取中央财政专项补助资金和中央预算内投资，各区多渠道筹措资金，加速推进项目实施。

1月30日，重庆市首笔城中村改造专项借款在大渡口区五一互助片区落地。“资金平衡的关键在于提升土地价值和综合效益。”大渡口区住建委负责人介绍，项目总投资约26.19亿元，其中申请专项借款20.9亿元，其余由区政府统筹财政资金和区属企业自筹。

片区平整土地、土壤污染治理后，将完善道路、管网等配套基础设施，建设学校、医院等公共服务设施，并打造文旅等产业园。据悉，项目采取滚动开发方式，计划在未来几年内出让商业用地和居住用地，用于偿还专项借款。

在政府推介下，多家房地产企业对居住用地有了拿地意向。“这块地属于中心城区，地段不错，而且在内环边，交通便利。”中建二局成渝公司副董事长王择伟介绍，公司看好片区发展前景，计划参与土地竞拍。

有的城中村土地出让收入预期不足，怎么办？“我们鼓励各区采取‘肥瘦兼搭’等方式，实现资金在项目间平衡和区域统筹平衡。”吴耿说。

因地制宜，助力区域产业发展

5月30日至6月3日，世界乒乓球职业大联盟（WTT）重庆冠军赛在巴南区华熙LIVE·鱼洞特色商业街举办，各地球迷前来看比赛、品美食、逛风景，拉动餐饮、旅游、商超、球馆等客流上涨。

每逢演唱会或赛事，华熙LIVE·鱼洞特色商业街总是热闹非凡，但配套设施却跟不上，经常“一房难求”。然而，其南侧的纺织片区城中村却是一片寂静，部分厂房相互交杂，建筑布局混乱、道路狭窄，制约了城市发展和产业链延伸。

一边是商业中心亟待扩容，一边是城中村需要改造。巴南区顺势而为，启动纺织片区城中村改造，建设水上及冰上运动中心、演艺及数字产业园、高端酒店等产业业态，提升华熙文体中心公共服务功能。

“纺织片区改造能够实现多赢，让游客住得更舒心、玩得更开心。”莲花街道纺织片区城中村改造项目负责人张东篱说。

从低效用地变为产业高地的不只是纺织片区。重庆统筹产城融合发展和城中村改造，精心选择片区改造项目，因地制宜布局产业和商贸、服务业用地。立足新能源汽车产业，璧山区推进新能源片区城中村改造项目，新增土地供应近3000亩，招引外地新能源汽车企业，壮大产业链；荣昌区石河片区城中村规划建设荣

昌高新区科创中心，推动创新发展；梁平区做好城中村企业搬迁工作，有序推进低效企业改造提升、转型升级，确保企业既能搬、更能“活”……

（网址：[https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240626_77](https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240626_778875.html)

[8875.html](https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240626_778875.html)）

AI+社区——为数字生活提“智”增效

2024 年 6 月 19 日 中国建设报

近年来,一些城市将智慧社区建设作为提升基层治理现代化水平的重要抓手,借助新一代 AI 技术,搭建 AI 算法、AI 监控、线上智慧便民服务等功能为一体的智慧化运营管理系统,促进数字技术与基层治理服务融合应用,助力社区治理向“智理”转变。

AI 算法为管理提效率

山东省淄博市颜山社区位于博山城区东南部,社区有 25 个小区、3700 多户居民,其安全管理系统一直存在多方并行的情况,辖区内道路交错,还有河道、景点、公园等,给社区管理和服务带来了难题。

近日,颜山社区引入智慧社区系统,减轻了社区人力、物力压力,提升社区安全管理和便民服务效率。据介绍,智能监控系统集成了视频汇聚、实时监控、云端存储、AI 算法赋能等多项功能,依托千兆路由、物联网、云计算等技术优势,实现了对社区各个区域的精准指导和管理。

“这套智能监控系统能够利用现有的监控设备,加上 AI 数据分析等功能,在原有小区硬件的基础上,提升社区或街道的安全管理效率。”相关负责人介绍说,整个系统通过各小区的实时监控视频画面,结合系统的 AI 能力分析报告,迅速定位事故发生时间。同时,系统还能自动分析复杂环境、生成告警信息,让工作人员在应对突发事件时能够迅速响应,确保居民的安全。

在颜山社区居委会,社区内各居民小区的安全监控探头都集成在电子大屏上,工作人员可以随时调取查看,并且通过 AI 数据运算,对高空抛物、电动车入楼等违规行为进行及时监控报警。相关负责人表示,智慧平台集成了居民信息管理、事件处理和数据分析功能,让社区工作更加高效和系统化,提升了社区的整体管理水平,居民满意度显著提高。

AI 平台为治理做辅助

北京市朝阳区日前推出街道级数字化治理平台——和平街街道“AI 小和”。该平台能够全天候提供生活资源查询、问题反映、议事协商等服务。

“AI 小和”基于大语言模型和专业知识库,通过人工智能技术,为居民提供一站式服务。“锚定基层实际和问题焦点,探索新形势下基层治理的新模式,研发了‘AI 小和’。”和平街街道相关负责人表示,该平台整合了接诉即办、城市管理、民生服务等相关数据,激活老旧小区为民服务新活力。

“AI 小和”如何服务居民？进入街道“智享生活”小程序后，选择点击“和小智”“和小慧”角色人像，即可进入对话窗口。居民可以输入文字或进行语音对话，向“AI 小和”提问。比如提问家中停水问题，便会得到温馨提示，告知停水的原因，并提供物业服务企业、供水公司和社区的服务热线。此外，辖区内的百货食品、便民服务、餐饮服务、超市果蔬等 11 类“一刻钟服务圈”生活服务商，都可实现一键导航。

“AI 小和”上线后，为基层治理工作减少了很多负担。“AI 小和”能够解答简单的高频问题，并将复杂问题转给相应部门或社区办理；涉及群众共同利益的问题，则转入议事协商平台；涉及居民急难愁盼问题转入党建协调平台……自今年 1 月试运行以来，“AI 小和”问题处置率为 98.97%，处置时效都在 48 小时以内。

此外，“AI 小和”不断训练和扩充知识库、资源库等，对辖区内重点区域、重点问题、热点诉求进行分析研判，对居民需求进行精准识别和预测评估，为基层治理提供辅助决策支撑。

AI 服务为居民增幸福

AI 智慧琴房、AI 理疗、AI 创客编程、AI 智习室、AI 双语阅读、AI 棋牌……近日，全国首个 AI 应用主题的党群服务中心在广东省深圳市福田区华富街道建成。这是该街道推进党群服务中心“党建+服务”“公益+运营”工作、探索创新“1+3+N”运营模式的成果。

为进一步丰富群众体验，莲花一村社区党群服务中心以“AI+服务”为核心，导入 AI 服务场景，目前已落地 AI 智慧琴房、AI 理疗、AI 创客编程、AI 智习室、AI 双语阅读、AI 棋牌 6 个项目。其中，AI 智慧琴房内置名师讲解课程，配合 AI 纠错和大屏交互，让钢琴教育更有趣；AI 创客编程能够更快衔接源代码编程、物联网编程，摆脱传统电脑编程的局限性，让学习更高效；AI 智习室可以根据个人的学习进度和能力，提供定制化的学习内容和建议，形成有效学情跟踪，一对一专属学习方案……一系列 AI 服务场景打破时间、空间限制，让社区服务从“值守型”服务转变为“自助型”“智能型”服务，不断增强人民群众获得感、幸福感。

据悉，莲花一村社区党群服务中心的全新变化，得益于华富街道创新探索“1+3+N”运营新模式。该模式坚持街社党组织“一个主体”谋划构建所有服务项目，构建企业团队协助运营机制、服务项目准入退出全流程规范机制、项目数字化服务平台“三个支柱”，按需链接引入“N 个项目”，为居民提供多元化、高品质的服务体验。

(网址: <https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/dfxx/202406/20240619778738.html>)

运用智能化、数字化建造手段；提供更好的居住服务——像“造汽车”一样“建房子”（打造更宜居的好房子（上））

2024年6月20日 人民日报海外版

建筑工地上，挖掘机、推土机来回穿梭，轰鸣声响彻耳畔；飞扬的尘土中，建筑工人有的搬运材料，有的忙着安装……在不少人印象里，“建房子”是这样的场景。

今天的建筑现场，有了不一样的新鲜元素：建筑活动搬进了现代化工厂，由机器人操控完成流水线建造作业；工厂建成的房屋建筑模块直接运往建筑工地，再像“搭积木”“造汽车”一样盖房子。

“像造汽车一样建房子”，具体怎么建？推广度如何？记者进行了采访。

工厂预制，现场组装，大幅提升房屋建造效率

北京市西城区新街口街道，伫立着一座浅黄色的5层小楼——西城区桦皮厂胡同8号楼。从外形上看，这幢建筑色调淡雅、线条简洁。往单元楼里走，楼梯间干净整洁，新建的电梯旁配有安全扶手，方便居民上下楼借力。

这栋崭新的楼房建筑，原建于上世纪70年代。老楼由于“年岁已高”，有不少老房子的通病：墙体沙化、部分空间沉降、隔音隔热效果极差。“遇到北京的大风天气，窗外刮大风，屋里刮小风，难受得睡不着觉。”桦皮厂胡同8号楼居民徐阿姨说。

划定为D级危楼后，桦皮厂胡同8号楼被纳入北京市首批以“原拆原建”模式进行更新改造的试点项目，要完成这类老旧楼房的原拆原建工作，时间通常以年为计。然而，从去年10月完成拆除，到今年1月新楼主体结构封顶，桦皮厂胡同8号楼从“老破小”变身新居，仅用了3个多月时间。

这样的更新效率是如何实现的？承建该项目的中建海龙科技有限公司副总经理陶阳道出背后的秘诀：“像造汽车一样建房子。”

陶阳告诉记者，桦8项目采用了中建海龙科技原创研发的C—MiC技术，也就是混凝土模块化建造技术。“依据厨卫、客厅、卧户等功能分区，我们把8号楼整栋建筑规划为55个混凝土模块，每个模块中的机电、装饰装修都在工厂进行高标准预制，预制好的混凝土模块运输到施工现场，吊装组建成整栋建筑楼房。”陶阳说。

工厂预制的模块具体包含啥？“设想一下，把这个模块向下翻转180度，能固定住、不会掉落的部分，基本都可以在工厂预制完成。”陶阳介绍。比如，桦

8项目的建筑模块中，地板、墙面、洗手间的洗手台等，都由工厂预制而成。这些建筑模块运往现场后，通过汽车吊进行吊装，模块衔接处的钢筋部分也已预制，施工时在现场进行钢筋拼接和绑扎，再完成剪力墙和面板的混凝土浇筑。就这样，一幢新楼便像“搭积木”一样组装而成。

那么，这种先预制再组装的建造模式安全性如何？陶阳介绍，桦8项目采用剪力墙结构体系，将混凝土钢筋笼与剪力墙、叠合顶板、预制隔墙和现浇梁相结合，抗震性能优越。“假如有个大力士要把单个模块拉起，除非把整栋楼‘连根拔起’，否则几乎无法实现”。

“把建筑工地搬进工厂”的建筑模式，还能大幅提升建造效率。“工厂生产和现场拆除双线并行，将原本需要15个月的工期压缩至3个月，极大降低了建造成本，也能让居民以更快速度迁回。”陶阳说，建筑工地的主要任务是吊装工作，噪音小、环境友好，整个吊装作业期间没有收到任何噪音投诉。完成作业后，很多居民接到迁回通知，第一反应就是：没想到竟然这么快！

智能生产，数字管理，用工业化手段进行建筑工作

与北京相距2000多公里的广东珠海，坐落着中国建筑国际集团旗下中建海龙科技有限公司珠海基地。桦8项目的建筑模块，就是从这里生产运出的。

在珠海基地作业车间，一排排板材堆放齐整，一个个房间初见雏形。这一边，钢结构自动焊接机器人正忙着焊接；另一头，红色的机械臂四处挥舞，正在进行整体墙板的安装。乍一看，像极了具备智能化生产能力的汽车生产车间。

“传统的建筑模式中，建筑工期受天气等不可控因素影响较大。而在工厂里造房子，经过了专业培训的施工人员能像产业工人一样高质量、高标准作业，也避免了风吹日晒。同时，应用自动化机器人建房子，效率更高、质控更好。生产过程中采用的多种绿色建筑新技术和安全环保设备材料，还能有效减少建筑废弃物的产生和建材浪费，真正实现绿色建造。”中建海龙科技有限公司珠海基地负责人徐亮说。

把建筑工地搬进工厂，不仅让智能化生产大显身手，数字化管理系统也为房屋建造提质增效增添了保障。在珠海基地工厂一面显示大屏上，项目节点进度、运输管理情况等数据清晰可见。徐亮告诉记者，这是公司自主研发的智慧工地平台，借由一套数字化管理系统，实现设计、工厂、物流、工地等环节的数据联通。

“这套系统就像顾客在外卖平台点外卖。”徐亮作了个形象的比喻，“工地可以向工厂‘点菜’，告知何时何地需要哪些建造模块。工厂接单后，根据建造节点精确计算出‘预计送达时间’，通过数字化物流运输管理系统，预测交付时间相应路况，由此倒推出建筑模块完工、装车、发车时间，以保证‘准时送达’。

这套系统能对施工全流程进行实时化、可视化、智能化管控，极大节省了工地、工厂、物流等多方沟通成本，确保按工期交付。”

“点单”模式不仅让建造生产交付更高效准时，这些交付的建筑模块还有一套完整详尽的“说明书”。“就像汽车有使用指南，这些建筑模块和相应产品也有一套对应的身份编码。模块里哪里有管线、哪面墙是承重墙、产品来源等信息均可扫码查询，让施工方和业主更安心、放心。”徐亮说。

如今，这样的工厂预制建筑模块已衍生出多种产品形式。在中建科技深汕智能工厂，CMC 组合模块（钢混组合模块）已应用于广州白云国际机场三期扩建工程超大安置项目方石地块配套幼儿园的建设。该项目包括 57 个单元模块，模块结构、机电、围护、精装、幕墙均在工厂中像造汽车零部件一样集成生产。相较于传统建造方式，CMC 组合模块建筑能减少 70% 的建筑垃圾排放，缩短一半的建筑工期。

科技赋能，便民惠民，像汽车 4S 店一样做好服务

像造汽车一样建房子，不仅可以在建造方面做文章，还能在提升居住体验等领域向汽车行业借鉴经验。

住房城乡建设部部长倪虹表示，在建造上，建筑行业可以学习汽车行业的工业化生产方式，大力发展装配式建筑，使房子标准化设计、工厂化生产、装配式施工、一体化装修；在设计上，要像智能汽车一样，以科技赋能住宅。比如运用数字化手段，使房子成为科技集成应用的重要载体，让居民住得更健康、更安全、更方便；在使用上，要像汽车一样建立房屋的体检和保险制度；在服务上，要像汽车 4S 店一样搞好物业服务。

（网址：<https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/qzdt/202406/20240620778761.html>）

未来上海豪宅市场将面临分化行情

丁祖昱评楼市 2024 年 6 月 26 日 中房网

上海豪宅“日光盘”再现江湖，销售额刷新纪录。

据 CRIC 监测，3-5 月上海迎来了豪宅的集中供应期，以此带动市场热度高位延续。2024 年以来累计 17 个高端盘（单价超 10 万元/平）入市，其中 14 盘开盘首日去化率超 7 成，豪宅热销新闻持续“刷屏”。

从上海 2019 年以来分单价段商品住宅成交面积占比情况来看，上海单价超 15 万元/平高端住宅成交占比持续提升，目前已达约 15%。

这些豪宅项目能够屡屡开盘售罄，主要契合了前期供应少、项目蓄客时间长、改善置换自住需求、和部分价差打新等。

对比之前上海的豪宅项目多是平层产品，2024 年以来的豪宅供应中，豪宅产品的类型更为丰富多样化。

我们认为，随着豪宅产品供应放量，客户对于产品也会变得更加挑剔，未来上海豪宅市场将面临分化行情。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/1/2024-06-26/72115308741969>

[22571.html](http://www.fangchan.com/news/1/2024-06-26/72115308741969)）

32 城大宗交易同比上升近 7 成，8 成项目挂牌价在 1 亿内

丁祖昱评楼市 2024 年 6 月 27 日 中房网

近期，房地产行业大宗交易活跃。

在整体市场持续筑底背景下，不少企业正加快资产处置。

据克而瑞资管（CAIC）监测显示，2024 年 5 月中国内地大宗物业成交总额 48.5 亿元，较 2023 年同期上升 68.8%，总成交单数 16 笔，较 2023 年同期增加 4 笔，单笔成交金额 3.03 亿元，同比上升 26.8%。

从近五年大宗资产交易情况来看，2024 年 5 月大宗市场成交规模虽远不及 2022 年之前，但较 2023 年有明显回升，同时也较 4 月成交规模有小幅增加。

目前大宗市场虽部分优质资产表现稳定，但市场投资情绪还较为谨慎、趋于保守。

我们认为，近期房企非住项目出售均为应对债务进行资产变现，房企化债之路依然任重道远。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/1/2024-06-27/721189076941>

[7015640.html](http://www.fangchan.com/news/1/2024-06-27/721189076941)）

重庆：前 5 月房地产开发投资同比下降 8.9%

作者：刘敏 2024 年 6 月 28 日 中房网

6 月 27 日，重庆市统计局发布 1-5 月全市经济运行数据。

数据显示，固定资产投资回落态势减缓。1-5 月，全市固定资产投资增长 3%，增速比上年同期提高 2.7 个百分点。其中，房地产开发投资下降 8.9%，比 1—4 月扩大 0.7 个百分点。

此外，居民消费价格保持稳定。其中，居住类价格上涨 0.5%。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/1/2024-06-28/7212279054840697753.html>）

如何盘活闲置存量土地？自然资源部出台 18 条新政

作者：亚晨 2024 年 6 月 28 日 中房网

作为“保交房”工作的配套措施之一，妥善处置盘活闲置存量土地，可以有效缓解房地产企业的资金压力。

此前的 5 月 17 日，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰曾在全国切实做好保交房工作视频会议上表示，相关地方政府应从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困。

自然资源部副部长刘国洪在同日举行的国务院政策例行吹风会上称，将要求市县建立处置闲置、盘活存量土地的协调决策机制。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。消除开发建设障碍，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。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。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。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。

据悉，针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，近期自然资源部会同国家发改委等部门结合各地实践探索，研究出台了三个方面 18 条政策措施。

根据自然资源部微信公众号消息，6 月 24 日，自然资源部开展视频培训，贯彻落实国务院常务会议和全国切实做好保交房工作视频会议部署，推动各地有力有效处置闲置盘活存量土地，明确工作要求，解读政策措施。

自然资源部表示，18 条政策措施是系统施策的“政策工具箱”，限定时限、限定范围、封闭运行，在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。具体来看：

在“鼓励开发”方面，消除开发建设障碍，完善规划条件和相关配套设施要求，合理调整开竣工日期，依法免除因自然灾害、疫情导致的违约责任；

在“促进转让”方面，充分发挥土地二级市场作用，推进房地产用地“带押过户”，配合司法及破产处置，优化分割开发程序，支持合作开发；

在“规范收购收回”方面，强调应依法收回的情形，协商收回的可采取等价置换等方式，收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持，但要量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。

自然资源部要求，下一步工作着重强调了“四个坚持”，即：坚持高位推动抓

落实，建立协调推进机制，统筹考虑，稳妥扎实，切实防范各类风险；坚持部门联动抓落实，发挥政策协同效应，形成工作合力；坚持创造性地抓落实，敢作善为，结合实际创造性地开展工作；坚持源头治理抓落实，在严控新增问题前提下，妥善处置存量问题，不断提高治理能力和水平。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/320/2024-06-28/721229080165>

[5944185.html](http://www.fangchan.com/news/320/2024-06-28/721229080165)）

深圳首批二手房跨行“带押过户”业务落地

2024 年 6 月 28 日 中国房地产网

6 月 27 日，深圳市住房和建设局宣布，深圳市公积金中心近日在全国率先推出的二手房跨行“带押过户”服务首批业务陆续在农业银行、深圳农商银行、中国银行、平安银行、建设银行、工商银行、邮储银行以及中信银行顺利落地，跨行“带押过户”交易全程由深圳市公积金中心免费提供交易资金监管服务，市民房屋交易成本进一步降低，交易效率进一步提升。据统计，首批业务平均每笔为交易双方节省购房成本约 2 万~3 万元，跨行“带押过户”资金免费监管服务新模式已被广大市民和市场接受和认可。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/1/2024-06-28/7212269455794311748.html>）

北京楼市新政终于落地，购房门槛已达历史最低水平

丁祖昱评楼市 2024 年 6 月 28 日 中房网

时隔多日，北京终于官宣落实“5·17 新政”。

6 月 26 日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，主要内容为：

1、首套房最低首付款比例不低于 20%；二套房五环内首付款比例不低于 35%，五环以外最低首付款比例不低于 30%。

2、首套房房贷利率下限不低于 LPR 减 45 个基点（目前为 3.5%）；二套房五环内不低于 LPR 减 5 个基点（目前为 3.9%），五环外不低于 LPR 减 25 个基点（目前为 3.7%）。

3、北京户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。

4、公积金购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，最多可上浮 40 万元，最高贷款额度不超过 160 万元。

5、组织开展住房“以旧换新”活动，持续满足刚需和改善型家庭的合理住房需求。

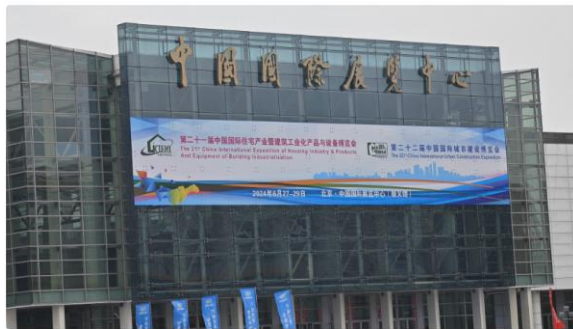
至此，4 个一线城市均已落实“5·17 新政”，调整首付、利率、公积金等内容，从此次北京政策调整后，北京的首付比例、房贷利率都达到了历史最低水平。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/6/2024-06-28/7212270901109526592.html/>）

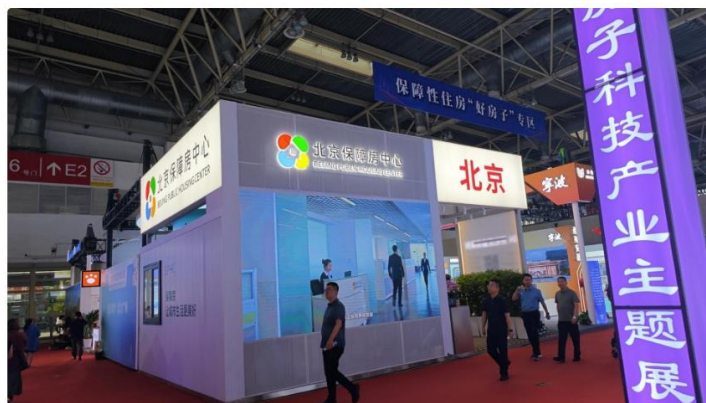
第二十一届中国住博会 打造绿色 低碳 智能 安全的“好房子”

2024 年 6 月 29 日 今日头条

6 月 27 日-29 日，第二十一届中国国际住宅产业暨建筑工业化产品与设备博览会（住博会）在中国国际展览中心举办。



本届住博会以“好房子、好生活、新科技、新动能”为主题，重点展示国内外最新住房城乡建设领域技术和产品，推进科技创新成果应用，引领住宅等建筑产品质量和性能不断提升。



展会展示面积约 4 万平方米，有近 300 家企业和单位参展。展览内容聚焦好房子设计、建造、使用、服务等各环节的技术创新和工程实践，从好房子样板、建造方式、居住体验、维护服务等方面突出重点进行主题板块展览。

绿色低碳建筑方面的技术和产品是本次展会上的一大热点。

（网址：

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240629_778935.html）

央行：加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度

作者：刘敏 中房网

央行网站消息，中国人民银行货币政策委员会 2024 年第二季度（总第 105 次）例会于 6 月 25 日在北京召开。

会议分析了国内外经济金融形势。会议认为，今年以来宏观政策坚持稳字当头、稳中求进，稳健的货币政策灵活适度、精准有效，强化逆周期调节，综合运用利率、准备金、再贷款等工具，切实服务实体经济，有效防控金融风险，为经济回升向好创造适宜的货币金融环境。贷款市场报价利率改革成效显著，存款利率市场化调整机制作用有效发挥，货币政策传导效率增强，社会融资成本继续下降。外汇市场供求基本平衡，经常账户顺差稳定，外汇储备充足，人民币汇率双向浮动、预期趋稳，在合理均衡水平上保持基本稳定。

会议指出，要深化金融供给侧结构性改革，构建金融有效支持实体经济的体制机制。引导大银行发挥金融服务实体经济主力军作用，推动中小银行聚焦主责主业，支持银行补充资本，共同维护金融市场的稳定发展。做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章，继续加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度，推动加快发展新质生产力。有效落实好存续的各类结构性货币政策工具，推动科技创新和技术改造再贷款、保障性住房再贷款等新设立工具落地生效。加大对大规模设备更新和消费品以旧换新的金融支持。综合施策支持区域协调发展。落实好加大力度支持科技型企业融资行动方案，引导金融机构增加有市场需求的制造业中长期贷款，支持加快建设现代化产业体系。坚持“两个毫不动摇”，持续做好支持民营经济发展壮大的金融服务。充分认识房地产市场供求关系的新变化、顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/6/2024-07-01/7213341064135250555.html>）

半年盘点 | 土地市场全面缩水 局部点状火热

作者：刘敏 中房网

随着房地产市场供需形势逆转，土地市场自 2021 年开始遭遇冲击，供需规模、土地收金连年下滑。

2024 年上半年，土地市场供需两弱特征延续，整体偏冷与局部火热并存。同时，房企拿地更加聚焦，国央企及地方城投仍在担当两大拿地主力，仅有少数地区本土民企活跃度尚可。

上半年供需全面缩水

诸葛数据研究中心监测数据显示，2024 年上半年土地成交规划建筑面积 11511.1 万 m^2 ，同比下跌 36.8%，较去年下半年下跌 75.3%；成交楼面价为 4893 元/ m^2 ，同比下跌 17.1%，较 2023 年下半年小幅上涨 6.7%。

从成交规模来看，在 2 月份降至低点，单月成交规模仅 1267 万 m^2 ，自 3 月份起逐步上升但处于“低位慢推进”状态。价格方面大致呈现“N”字型走势，波动明显。2 月和 6 月价格达到高点，成交楼面价均超过 6500 元/ m^2 ；1 月和 5 月价格为年内低点，大致在 3700 元/ m^2 水平。

从城市供需来看，各线城市上半年供需规模全线“缩水”。其中，三四线城市土地供应、成交规模较去年同期缩减幅度相对较小，同比分别下降 38.8%和 34.1%；一二线成交同比降幅分别为 39.1%和 45.9%。

不过，上半年一线城市在高价地频频涌现下，成交楼面价坚挺上行，环比涨超 15%，同比增长 7.7%；二线城市也有上行迹象，成交楼面价较去年下半年小幅增长 5.4%，但不及去年同期水平；三四线成交楼面价同环比均下跌约 20%。对此，报告认为，一二线城市表现好于三四线，与房企拿地聚焦核心板块或脱不开关系，

从土地收金情况看，上半年全国土地收金同比缩减近半，总体表现不及预期。

报告显示，上半年全国土地成交金额为 5633.9 亿元，较去年下半年下降 73.6%，较去年同期下降 47.6%。从土地出让金 TOP20 城市榜单来看，重点一二线城市收金排行更为靠前。其中，北京以土地出让金 783.7 亿元位居全国首位，杭州以 660.8 亿元位居第二，上海则以 441 亿元位居第三。

局部区域点状火热

从市场热度来看，稍有起色。上半年平均溢价率低位微升，流拍率高位微降。

报告显示，上半年全国土地平均溢价率为 4.17%，同比下降 2.24%，较去年

下半年上升 0.63%；流拍率为 14.25%，同比下降 0.75%，较去年下半年下降 1.23%。

从月份来看，溢价率大致呈现“先升后降再企稳”的走势，土拍热度恢复波折缓慢。在优质地块频推以及房企补仓情绪阶段性回升下，3 月份溢价率达年内小高峰，为 6.06%，随后连续 2 月下降，5 月份溢价率降至最低 1.92%，6 月低位微升至 2.09%。流拍率改善迹象则相对明显，年内基本呈“震荡下行”走势，二季度较一季度加速改善，6 月份流拍率降至新低，仅为 5.78%。

另一方面，各线城市溢价率水平均不及去年同期。数据显示，上半年一线城市平均溢价率 4.28%，较去年同期下降 3.2%，较去年下半年下降 1.15%；二线城市溢价率 4.72%，同比下降 1.3%，环比上升 1.44%；三四线城市溢价率 3.11%，同比下降 3.15%，环比上升 0.08%。流拍率方面，各线城市流拍率均价去年同期有所下降，二线改善迹象更为明显，同环比均现下滑态势，一线和三四线城市则流拍率高于去年下半年。

值得注意的是，仍有像成都、武汉、合肥、厦门、长沙等城市土拍呈现阶段性火热局面。其中，合肥一季度土拍平均溢价率达 27.5%，诞生了新的单价、楼面价地王；成都、杭州等城市在限购全面取消等利好下，上半年尤其是一季度土地成交热度明显高涨。

房企投资收紧，拿地格局未变

企业方面，上半年房企资金持续承压，加之市场预期不足，房企更加倾向，总体拿地金额进一步下滑。

监测数据显示，上半年 100 家房企总权益拿地金额为 1731 亿元，同比下降 57.21%，较去年下半年下降 68.81%，总权益拿地金额创近年来新低。

同时，房企拿地更加聚焦一二线城市，三四线城市拿地金额占比持续缩小。根据报告，二线城市拿地份额持续最大且进一步上升，上半年占比达 56.9%，较去年下半年上升 6%；一线城市基本稳定，占比为 39.2%，较去年下半年小幅回落 1.6%，但仍明显高于 2021 年以前水平；三四线城市占比显著缩小至 3.9%，较去年下半年下降 4.5%，创 2018 年以来新低。

此外，上半年房企拿地格局未变，国央企及城投平台持续担当两大主力，不过节奏发生轻微改变，民营房企占比略有提升。数据显示，上半年国央企权益拿地金额占比 40%，较 2023 年持平，代表企业有建发、华润、中海以及中建系等。地方城投融资权益拿地金额占比由上年 44%降至 42%，但整体占比仍然处于略微领先地位。

民营房企占比由 2023 年 16%升至 18%，代表企业有绿城、龙湖等品牌民企，及滨江集团、大华集团等为代表的区域优质民企。

诸葛数据研究中心预计，下半年土地市场整体热度将延续低温运行，房企拿地持续谨慎态度，但不乏核心一二线城市的优质地块仍现火热局面。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/320/2024-07-05/721481730>

[5367482858.html](http://www.fangchan.com/news/320/2024-07-05/721481730))

全国房地产政策变动监测报告（2024年6月）

中房网

2024年6月，我国房地产政策环境持续宽松。中央层面，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，强调要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，支持地方国企以合理价格收购存量房用作保障性住房；住建部明确表示要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作；住建部与国家金融监管总局提出建立国家、省、市三级专班联动机制，压实地方政府、房企和金融机构各方责任，以时不我待、只争朝夕的紧迫感，有力有序有效推进保交房各项工作。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策54条，较上月大幅减少，但仍居年内高位。其中，宽松性政策51条，中性政策1条，紧缩性政策2条。从调控内容来看，北京在时隔一个多月后跟进中央“517楼市新政”，对住房最低首付比例、房贷利率等作出了调降；珠海横琴粤澳深度合作区取消限购，全国住房限购区域还剩北京、上海、深圳、广州、天津及海南省；二三线城市将推进住房“以旧换新”、支持地方国企收购存量房用作保障性住房、加大房票安置力度、发放购房财税补贴等作为推进楼市去库存的主要手段。本期报告主要对6月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

中央政策：有力有序有效推进保交房和开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作

6月资金面较上月小幅收紧，资金价格中枢较上月有所上升，跨季资金价格波动放大，但总体可控。公开市场操作方面，央行逆回购净投放1360亿元，MLF净回笼550亿元，国库定存净回笼700亿元，公开市场仅净投放110亿元；资金利率方面，DR001、DR007、DR014运行中枢较5月分别上行4BP、5BP、7BP至1.81%、1.9%、1.95%，资金利差仍处于历史同期低位。LPR方面，1年期LPR及5年期以上LPR分别维持3.45%、3.95%不变。

在房地产方面，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，提出要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，明确设立保障性住房再贷款、支持地方国企收购存量房用作保障性住房是落实统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产发展新模式的重要举措；住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议明确表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，存量房收储支持范围进一步扩大；住建部与国家金融监管总局召开保交房政策培训视频会议，提出建立国家、省、市三级专班联动机制，统筹协调保交房工作，要压实地方政府、房企、金融机构各方责任，更好满足城市房地产项目的合理融资需求，加大项目修复力度等。此外，自然资源部

发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》，提出以市县国土空间总体规划为统领，以单元详细规划为平台，实现总量控制、结构优化、区域平衡、动态平衡，在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务等。

地方政策：北京调降最低首付比例和房贷利率，二三线城市鼓励住房“以旧换新”和存量房收购用作保障房

中房研协测评研究中心监测统计，2024 年 6 月，地方出台房地产调控政策 54 条，较上月大幅减少，但仍居年内高位。其中，宽松性政策 51 条，主要涉及优化住房信贷、放宽限购限售、支持住房“以旧换新”、加大住房公积金政策支持、加大房票安置力度、发放购房财税补贴、满足房企合理融资需求等；中性政策 1 条，主要涉及城市更新过程中房屋征收有关事项；紧缩性政策 2 条，主要涉及住房租赁资金监管和存量房交易资金监管等。总的来看，除北京在时隔一个多月后跟进央行“517 楼市新政”、降首付降房贷利率外，本月地方政策调整主体以二三线城市为主。其中，推进住房“以旧换新”、支持或组织地方国企收购存量房用作保障性住房、加大房票安置力度等成为地方推进楼市去库存的有力手段。

行政干预核心举措包括优化住房限购和信贷政策、推进住房“以旧换新”等

在行政干预方面，核心举措主要包括优化住房信贷政策、放宽限购限售、推进住房“以旧换新”、加大房票安置力度、发放购房财税补贴等。其中，典型代表有：江苏全省 13 个地市全部落实取消首套、二套住房房贷利率下限和降低首套、二套住房商业贷款最低首付比例政策；兰州取消购房资格限制，取消住房上市交易限制年限，取消对新建商品住房价格备案，优化个人住房商业贷款首套房认定标准等；珠海市横琴粤澳深度合作区不再审查购房人资格，取消商品住房限售年限，调整商品住房价格备案时间间隔由三个月缩短为一个月；北京将首套住房最低首付比例下调至 20%，贷款利率下限调整为 LPR 减 45 个基点，位于五环以内的二套住房最低首付比例下调至 35%，贷款利率下限调整为 LPR 减 5 个基点，位于五环外的二套住房最低首付比例下调至 30%，贷款利率下限调整为 LPR 减 25 个基点；芜湖取消楼层差价限制，优化新建商品住房价格备案及网签备案工作机制，探索购买部分产权，有力有序推进现房销售等。此外，北京、无锡、苏州、淮安、扬州、岳阳、石家庄、青岛、辽源、咸宁、桂林等多地引导多方合作推进或创新住房“以旧换新”，苏州、宿迁、南通、岳阳、石家庄、青岛、桂林、黄石市阳新县等多地支持或组织地方国企以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房，淮安、扬州、常州、南通、河南省济源产城融合示范区等多地加大房票安置力度等。

公积金政策核心举措包括上调最高贷款额度、下调最低首付比例、放宽公积

金提取限制等

在住房公积金政策支持方面，核心举措主要包括上调公积金最高贷款额度、下调公积金贷款最低首付比例、放宽公积金贷款申请限制和提取限制等。典型代表有：郑州将家庭首次使用住房公积金购买首套自住住房最高贷款额度调整为 120 万元，二套房最高贷款额度调整为 96 万元，多子女家庭最高限额按对应限额上浮 20%；百色将双缴存职工家庭最高贷款额度上调至 55 万元，单缴存职工家庭最高贷款额度上调至 50 万元；厦门取消“同一套住房一年内只能一个家庭申请住房公积金用于支付购房款”的条件限制，允许符合条件的异地公积金缴存职工申请贷款，多子女家庭最高贷款额度在对应限额基础上增加 20 万元；北京将首套住房公积金贷款最低首付比例下调至 20%，五环内二套住房最低首付比例下调至 35%，五环外二套住房最低首付比例下调至 30%；中山将在中山市购买、建造、翻建、大修自住住房申请住房公积金贷款的，单缴存职工家庭最高贷款额度上调至 60 万元，双缴存职工家庭最高贷款额度上调至 120 万元等。

人口人才引入核心举措主要包括放宽落户限制、发放人才购房补贴等

在人口人才方面，核心举措主要包括放宽落户限制、发放人才购房补贴等。典型代表有：苏州明确市区积分落户准入分值从 250 分下调至 200 分，并将在长三角区域“三省一市”缴纳城镇职工社保的纳入苏州市缴纳年限计算并赋分；杭州将在市区自购产权住房且实际居住的指标标准分值由 30 分提高至 80 分；武汉市东西湖区对新引进在该区购买首套新建商品住房的高层次人才，给予 20 万元至 200 万元的购房补助，对全日制博士研究生、硕士研究生、本科生购买新建商品住房的，分别给予 10 万元、8 万元、5 万元的购房补助；武汉市黄陂区对在陂购买新建商品住房的博士、硕士、本科毕业生，每套分别给予 15 平方米、12 平方米、10 平方米的奖励；南通对符合人才引进政策的硕士、博士、江海人才、双创人才、国家级人才、院士等在市区购房自住的，分别给予 15 万元、30 万元、40 万元、60 万元、100 万元、150 万元购房补贴等。

中性政策主要涉及城市更新中房屋征收有关事项

中性政策主要涉及城市更新中房屋征收有关事项。北京发布《关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知》明确，在城市更新工作中，城市更新项目范围内私有房屋物业权利人腾退协议签约比例达到 95% 以上的，城市更新项目实施主体与未签约私有房屋物业权利人经申请项目所在地的区人民政府调解后不成，且该城市更新项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益确需征收私有房屋的，城市更新项目实施主体可对未签约的私有房屋向项目所在地的区人民政府提交房屋征收申请。

紧缩性调控主要涉及住房租赁资金监管和存量房交易资金监管等

紧缩性政策主要涉及住房租赁资金监管和存量房交易资金监管。典型代表有：广州要求在市行政区域内通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，其住房租赁资金应按规定纳入监管，住房租赁企业应当按规定通过广州市房屋租赁信息服务平台将监管账户信息及监管协议推送至市房屋行政主管部门；成都全面开展国有土地上存量房交易贷款资金监管服务工作，交易双方当事人可以自愿选择是否将存量房交易贷款资金纳入监管、是否选择“带押过户”模式等，明确首先在成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区范围内开展试点工作，待试点成熟后逐步向全市其他区（市）县推广。

6 月重要事项复盘

重点 40 城现行房地产核心政策一览

1. 行政限制类政策

根据中房研协测评研究中心监测统计，截至 2024 年 6 月 30 日，40 个重点城市中：

（1）限购方面，执行全域限购政策的城市有 4 个，分别为北京、上海、深圳、海口；执行区域限购政策的有 2 个，分别为广州、天津；其他 34 个城市均不限购。

（2）限售方面，执行限售政策的城市有 13 个，其中，北京、上海、杭州、海口及厦门部分楼盘限售期最长达到 5 年，厦门特殊楼盘限售期最长达到 8 年。

（3）限地价方面，土地拍卖仍设定最高限价的城市有 2 个，分别为北京、深圳，其他城市已基本取消土地最高限价。

（4）与上月相比，本月 40 个重点城市住房限购限售政策无调整。限价方面，上海在 6 月 7 日发布的 2024 年第三批次出让地块信息中明确将执行“价高者得”，商品住房用地溢价率 10% 的上限取消，土地成交价格将由市场化竞价决定。

2. 住房信贷及税收减免政策

根据中房研协测评研究中心监测统计，截至 2024 年 6 月 30 日，40 个重点城市中：

（1）40 个城市均已跟进“认房不认贷”政策，即居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在该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；

（2）40 城二手房交易中，北京普通住宅满两年免征增值税，非普通住宅满

两年征收差额增值税，满五唯一免征个人所得税；上海、深圳普通住宅满五年免征增值税，非普通住宅满五年差额征收增值税，满五唯一免征个人所得税；其他城市二手房交易基本执行满两年免征增值税、满五唯一免征个人所得税政策。

(3) 与上月相比，本月北京、南昌住房信贷政策发生重大调整。其中，北京将首套住房最低首付比例下调至 20%，贷款利率下限调整至 LPR 减 45 个基点，五环内二套住房最低首付比例下调至 35%，贷款利率下限调整至 LPR 减 5 个基点，五环外二套住房最低首付比例下调至 30%，贷款利率下限调整至 LPR 减 25 个基点；南昌将首套住房最低首付比例下调至 15%，二套住房最低首付比例下调至 25%，并阶段性取消首套住房及二套住房房贷利率下限。

房地产政策展望

1. 中央层面

6 月 25 日，央行货币政策委员会 2024 年第二季度例会指出，我国经济运行延续回升向好态势，但仍面临有效需求不足、社会预期偏弱等挑战。要稳中求进、以进促稳、先立后破，精准有效实施稳健的货币政策，加大已出台货币政策实施力度，引导信贷合理增长、均衡投放。货币政策维持宽松维稳预期。短期流动性方面，根据中信证券研究测算，随着政府债融资提速，在完全排除 MLF 及逆回购到期的情况下，7 月存在约 8000 亿元的流动性缺口，央行或将通过加大公开市场操作力度或再贷款的方式平抑资金面波动。同时，降准的可能性也在抬升。

在房地产方面，本月中央先后召开保障性住房再贷款工作推进会、收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议、保交房政策培训视频会议等重要会议，明确了房地产工作的人民性、政治性，强调了要有力有序有效推进收购存量房用作保障性住房和保交房等各项工作，后续或将重点聚焦协调和督促地方推进落实，相关金融支持有望进一步强化。

2. 地方层面

根据 CRIC 统计数据，6 月我国房地产市场呈现弱复苏走势。TOP100 房企实现销售操盘金额 4389.3 亿元，环比增长 36.3%、同比下降 16.7%，单月业绩规模继续保持在历史较低水平。重点 30 城商品住宅新增供应 1046 万平方米，环比增长 11%、同比下降 37%；成交 1335 万平方米，环比增长 17%、同比下降 19%。总的来看，自“517 楼市新政”后，房地产市场信心得到一定修复，尤其是上海、广州、深圳、北京、杭州、南京等部分重点一二线城市房地产市场热度均有不同程度提升。但行业整体仍在低位运行，且政策效力往往边际递减。结合此轮救市历程来看，在经济下行、居民收入预期不稳、人口结构变化等外部环境无明显改善情况下，房地产后续若无有力政策跟进，市场改善恐难持续。

重点一二线城市在限购、限售、限价等行政管控上仍有松绑空间，而大部分二三线及更低能级城市房地产市场表现尚无明显起色，仍需在扩容和提振购房需求、降低购房成本和还贷压力等方面持续发力。此外，住建部明确将存量房收储支持范围扩大至全国县级以上城市，也为地方缓解商品房库存压力、满足保障性住房需求等拓宽了渠道，但具体运作模式、资金来源及资金成本、收储规模及定价等细节，还需各地因城施策、摸索推进。在保交房方面，中央层面要求以高度的责任感和使命感，以时不我待、只争朝夕的紧迫感，有力有序有效推进保交房各项工作，地方需更加主动介入出险项目，加强与相关房地产企业、金融机构的协调沟通，或通过短期金融纾困，或协助企业推进债务重整乃至破产重整，或探索其他可行纾困模式，积极作为、掷地有声，早日推动出险项目重回正轨，维护好购房人合法权益。

(网址: [http://www.fangchan.com/data/133/2024-07-08/721598363](http://www.fangchan.com/data/133/2024-07-08/7215983637148537432.html)

[7148537432.html](http://www.fangchan.com/data/133/2024-07-08/7215983637148537432.html))

6 月新房销售环比大涨逾五成

作者：亚晨 中房网

国家统计局公布的全国房地产市场基本情况显示，1-6 月份全国房地产开发投资 52529 亿元，同比下降 10.1%；新建商品房销售面积 47916 万平方米，同比下降 19.0%；新建商品房销售额 47133 亿元，下降 25.0%。

国家统计局新闻发言人表示，近期房地产市场活跃度有所提升。各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，扎实做好保交房工作，支持刚性和改善性住房需求，政策效应逐渐释放，市场活跃度有所提升。

该发言人称，从住建等相关部门了解的情况看，近几个月二手房网签面积同比也有所增长，一线城市 6 月份成交面积环比增长较快。同时，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”积极推进，有利于构建房地产市场发展新模式，也为投资扩张增添了动力。上半年，房地产“三大工程”拉动房地产开发投资 0.9 个百分点。当然也要看到，目前房地产相关指标仍在下降，房地产市场仍处在调整转型过程中。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/320/2024-07-15/7218463491659993232.html>）

6 月房价边际向好，一线城市改善显著

苏晓 中房网

国家统计局发布的《70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，2024 年 6 月份 70 个大中城市中新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市均有 4 个，比上月分别增加 2 个和 4 个；同比上涨城市分别有 2 个和 0 个，比上月分别减少 1 个和持平。

整体来看，尽管当前房价下行趋势仍在持续，但总体降幅有所收窄。根据国家统计局数据，6 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.5%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点；二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.7%和 0.6%，降幅分别与上月相同和收窄 0.2 个百分点。同比方面，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.7%，二、三线城市同比分别下降 4.5%和 5.4%。

4 城新房价格环比上涨，上海领跑

从各城市表现来看，新建商品住宅价格方面，根据国家统计局数据，6 月份有 4 个城市环比上涨，2 个城市环比持平。其中，上海（0.4%）、西安（0.2%）、吉林（0.2%）和三亚（0.1%）四个城市环比涨幅居前；无锡、韶关环比持平；厦门（-1.9%）、泉州（-1.6%）、宁波（-1.6%）、兰州（-1.5%）和温州（-1.4%）5 个城市跌幅居前。

表1：2024年6月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	1-6月平均	城市	环比	同比	1-6月平均
	上月=100	上年同月 =100	上年同期 =100		上月=100	上年同月 =100	上年同期 =100
北京	99.4	97.6	99.7	唐山	99.4	93.9	95.9
天津	99.7	98.8	100.3	秦皇岛	98.9	94.1	95.8
石家庄	99.5	97.3	99.3	包头	99.1	94.0	95.3
太原	99.7	99.4	99.9	丹东	99.5	95.3	96.6
呼和浩特	99.4	95.9	97.7	锦州	99.4	96.7	98.3
沈阳	99.0	95.6	97.1	吉林	100.2	96.0	98.2
大连	98.9	94.3	95.6	牡丹江	99.4	94.0	95.7
长春	99.4	95.9	97.4	无锡	100.0	96.5	97.2
哈尔滨	99.1	94.1	96.5	徐州	98.9	91.2	93.7
上海	100.4	104.4	104.3	扬州	99.8	93.3	95.2
南京	98.8	90.6	93.2	温州	98.6	93.0	95.4
杭州	99.7	98.8	100.4	金华	99.2	91.1	92.9
宁波	98.4	92.3	96.5	蚌埠	99.3	94.8	96.5
合肥	99.3	96.4	97.9	安庆	99.7	93.7	95.4
福州	99.3	93.9	95.6	泉州	98.4	97.2	98.9
厦门	98.1	90.6	93.6	九江	98.9	91.8	94.6
南昌	99.5	93.7	95.6	赣州	99.1	94.5	95.7
济南	99.4	96.8	99.1	烟台	99.4	94.6	96.6
青岛	99.2	94.4	96.6	济宁	99.5	94.5	95.9
郑州	99.3	93.2	95.0	洛阳	99.1	95.0	96.5
武汉	98.9	92.1	95.7	平顶山	99.5	96.7	97.4
长沙	99.6	97.8	100.0	宜昌	99.8	95.3	96.0
广州	98.8	90.7	93.7	襄阳	99.6	93.9	96.0
深圳	99.3	92.3	94.0	岳阳	99.3	94.5	95.7
南宁	99.5	92.5	95.1	常德	99.7	93.5	95.2
南海	99.6	97.8	99.7	韶关	100.0	93.6	95.2
重庆	99.1	96.6	99.4	湛江	99.3	90.9	94.0
成都	99.0	99.0	101.9	惠州	99.2	92.9	93.8
贵阳	99.6	97.0	98.2	桂林	99.6	95.5	96.2
昆明	99.3	94.4	96.4	北海	99.6	97.2	99.1
西安	100.2	103.7	104.3	三亚	100.1	99.0	100.7
兰州	98.5	93.5	96.4	泸州	99.3	93.2	95.1
西宁	99.2	93.1	94.8	南充	99.2	97.0	97.9
银川	99.3	94.7	97.4	遵义	99.2	96.9	97.9
乌鲁木齐	99.3	96.7	98.0	大理	99.0	96.9	97.3

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出，6 月新房价格走势轻微改善，上

表2：2024年6月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比	同比	1-6月平均	城市	环比	同比	1-6月平均
	上月=100	上年同期 =100	上年同期 =100		上月=100	上年同期 =100	上年同期 =100
北京	100.2	92.2	93.3	唐山	98.8	91.1	92.7
天津	99.6	93.6	95.6	秦皇岛	98.3	91.2	93.4
石家庄	98.9	95.0	96.7	包头	98.7	91.5	93.7
太原	99.5	95.5	96.2	丹东	99.4	91.6	93.1
呼和浩特	98.7	91.7	93.6	福州	99.3	93.3	94.2
沈阳	99.4	92.5	93.3	吉林	99.7	92.5	92.9
大连	99.1	91.5	92.9	牡丹江	99.3	92.5	93.3
长春	99.5	93.5	94.0	无锡	99.1	91.8	93.4
哈尔滨	98.6	92.0	93.8	徐州	99.3	87.8	88.8
上海	100.5	93.7	93.5	扬州	99.5	91.8	92.5
南京	100.1	90.3	90.5	温州	99.2	89.4	91.2
杭州	100.3	93.9	94.7	金华	98.6	89.9	92.3
宁波	98.6	89.9	92.1	蚌埠	99.1	92.6	94.3
合肥	99.4	92.0	93.3	安庆	98.9	91.9	93.6
福州	98.8	90.7	92.5	泉州	98.0	91.4	93.1
厦门	99.0	87.9	89.8	九江	99.4	91.0	92.9
南昌	98.4	90.8	93.5	赣州	99.0	93.9	96.8
济南	98.8	92.1	94.7	烟台	98.2	89.9	92.3
青岛	99.4	91.2	92.7	济宁	99.5	91.9	93.3
郑州	99.5	91.4	92.0	洛阳	99.5	92.6	93.5
武汉	98.1	87.5	90.5	平顶山	99.4	93.4	94.4
长沙	98.4	91.8	95.1	宜昌	99.1	93.2	93.9
广州	98.5	87.6	90.6	襄阳	99.2	89.9	91.9
深圳	99.0	90.5	92.3	岳阳	99.4	94.6	95.6
南宁	99.4	91.2	92.6	常德	99.1	91.9	94.3
海口	99.1	91.3	92.7	韶关	99.2	93.2	94.9
重庆	99.2	91.3	92.5	湛江	99.5	92.2	94.0
成都	98.9	91.8	95.1	惠州	98.6	92.4	94.2
贵阳	99.4	93.1	94.2	桂林	99.5	92.7	94.0
昆明	99.1	94.7	96.3	北海	99.8	94.8	95.5
西安	99.2	94.1	95.7	三亚	99.5	95.7	97.6
兰州	98.7	91.2	93.1	泸州	98.9	93.7	95.9
西宁	99.4	93.8	95.6	南充	98.6	93.2	96.0
银川	99.1	93.4	95.3	遵义	99.3	95.3	95.9
乌鲁木齐	99.0	94.6	95.6	大理	99.5	94.0	95.3

涨城市个数增加，总体降幅收窄，但底部徘徊态势未改，价格下跌城市个数依旧占据主要份额。6 月作为楼市促销热季，降价走量仍是主要营销手段，价格持续以跌为主也在预期之内。

易居研究院研究总监严跃进表示，6 月房价上涨城市数量增加是一个积极信号，意味着楼市总体在复苏。从现在各地市场反馈看，这与地方政策积极释放效应、房价企稳、购房心态变化等因素有关，进而使得一些好楼盘率先复苏，也支撑相关城市的新一轮复苏。

同时，根据易居研究院测算，6 月份全国 70 个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为-0.7%，同比涨幅为-4.9%。

易居研究院认为，目前房价指数环比涨幅指标有积极表现，虽然在下跌，但跌幅相比 5 月份数据有微弱收窄，这主要源于房价上涨城市数量有所增加，当前房价指数进入到“稍有企稳还需巩固”的关键期。

70 城二手房价格扭转全跌局面

二手住宅价格方面，和一手房相似，也出现了积极信号，70 城二手房价格环比扭转全跌局面，上涨城市数量增至 4 个。其中，上海以环比 0.5%的涨幅居首，杭州（0.3%）、北京（0.2%）和南京（0.1%）紧随其后。而泉州以 2.0%的跌幅领跌，武汉和烟台分别以环比 1.9%和 1.8%的跌幅紧随其后。同比方面，无城市上涨。武汉以 12.5%跌幅居首，其次是广州，同比跌幅达 12.4%。

关荣雪认为，受新政持续发酵的带动，6月二手房价格也出现边际改善迹象，价格上涨城市个数打破此前“0”局面，不过价格恢复情况远不及成交端，6月份二手房成交量实现新突破，当前二手房市场“以价换量”特征仍在。

同时，关荣雪指出，近期上海价格向好趋势明朗，新房、二手房双双呈现上涨态势，或与新“沪九条”新政持续发酵脱有关，5月27日上海调整住房限购限贷政策，非本市户籍社保“五改三”等，利好信号强烈，成交量价积极变化。与此同时，北京6月底落地信贷新政，也起到了提振市场信心作用，6月二手房价为今年以来首次转涨，环比涨幅为0.2%。

严跃进也认为，当前一些大城市二手房价格率先复苏，说明此类城市政策效果积极明显，后续其他城市或也有类似逻辑，市场也会有积极的表现和趋势。

根据国家统计局数据，6月各线城市二手房价格维持降势，一线城市改善显著。环比方面，6月一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%，二三线城市二手住宅销售价格环比均下降0.9%，降幅分别较上月收窄0.8个百分点、收窄0.1个百分点和持平。同比方面，一线城市二手住宅销售价格同比下降9.0%，降幅比上月收窄0.3个百分点；二、三线城市同比分别下降7.9%、7.7%，降幅均较上月扩大0.4个百分点。

易居研究院指出，二手房市场从此前的深度调整进入到开始复苏阶段，具有积极意义。房价指数跌幅有所收窄，和部分城市尤其是重点一二线城市率先复苏有关。此类城市的复苏对于其他城市也有较好的示范效应。目前一些城市二手房价格调整后性价比增加，尤其是好地段好区域的二手房，市场表现更为积极。从这个角度看，后续或有分化现象，即好房源价格会开始企稳，而其他房源价格方面还是总体处于调整之中。

行业政策效力正在逐步释放

严跃进指出，总结6月份房价指数数据，具有以下几个特点：一是，相比此前两个月的指标，当前指标有复苏的动力和迹象，说明政策效应在积极释放。二是，一线城市扮演本轮楼市复苏的先行军角色，对于后续市场预期引导具有积极作用。同时，也说明基本面不错的城市，复苏基础更为扎实。三是，后续企稳的态势更加明显，根据各地近期反馈，一些二手房交易不错，客观上有助于房东进入到新房市场，进行新房的置换和改善型需求的释放。

58安居客研究院院长张波表示，尽管房价下行趋势仍在持续，但总体降幅有所收窄，显示出房地产政策对市场的效力正在逐步释放，市场情绪出现分化。特别是一线城市，市场企稳并复苏的概率进一步增大。

关荣雪认为，当前房地产新政发酵继续“小修小补”市场信心，预计短期房价

仍以跌为主,乐观预期下,政策“强刺激”持续发酵,下月房价跌幅有望继续收窄。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/320/2024-07-16/7218800091686310580.html>)

三、业务问答

住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金 2023 年年度报告》

近日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金 2023 年年度报告》（以下简称《报告》），全面披露了 2023 年全国住房公积金运行情况。

2023 年，全国住房公积金各项业务运行平稳，住房公积金缴存额 34697.69 亿元，7620.10 万人提取住房公积金 26562.71 亿元，发放个人住房贷款 286.09 万笔、14713.06 亿元。

《报告》显示，住房公积金制度惠及人群不断扩大。全年住房公积金实缴单位 494.76 万个，实缴职工 17454.68 万人，分别比上年增长 9.29% 和 2.80%，全年新开户单位 77.15 万个，新开户职工 2017.11 万人。城镇私营企业等类型单位职工占比过半且持续提高。新开户职工中，城镇私营企业等类型单位职工占比 75.55%；缴存职工中，上述单位职工占比 53.47%。稳步扩大灵活就业人员参加住房公积金制度试点范围，在重庆等 6 个首批试点城市基础上增加济南等 7 个试点城市，助力更多灵活就业人员稳业安居。截至 2023 年年末，13 个试点城市有 49.37 万名灵活就业人员缴存住房公积金，比上年末增长 124.10%。

2023 年住房公积金在助力缴存人安居宜居方面发挥了更大作用。全年住房公积金提取人数 7620.10 万人，占实缴职工人数的 43.66%；提取额 26562.71 亿元，比上年增长 24.34%。加大租房提取支持力度，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，全年共 1846.09 万人提取 2031.28 亿元用于租赁住房，分别比上年增长 20.04%、33.52%。指导地方优化住房公积金贷款政策，全年共发放个人住房贷款 286.09 万笔、14713.06 亿元，分别比上年增长 15.48%、24.25%，重点支持购买首套住房、普通住房及 40 岁（含）以下群体购房，有效减轻贷款职工购房支出压力。支持缴存人改善居住环境，将加装电梯提取住房公积金政策的支持范围扩大到本人及配偶双方父母自住住房，全年共 4.42 万人提取住房公积金 8.26 亿元，用于加装电梯等自住住房改造，提取人数比上年增长 313.08%。

住房公积金数字化发展推进力度加大。围绕构建便捷高效的数字化服务新模式，推进业务流程优化、模式创新和履职能力提升。围绕建立数据赋能的数字化管理新机制，推动实现个人住房贷款数据与人民银行征信数据全面对接，实现与公安、市场监管等 7 个部门“总对总”数据共享，指导地方利用共享数据核验简

化证明材料，让群众办事“流程更优、材料更简”，提高数字化履职能力，助力数字政府建设。

住房公积金服务效能持续提升。坚持为民办实事，整合优化 3 项住房公积金个人证明事项，以统一“电子码”代替原有纸质证明，实现个人证明事项“亮码可办”，方便缴存人办理异地贷款等相关业务，加强异地协同联动，变缴存人多地跑为中心间协同办。服务缴存人跨区域流动需要，畅通异地业务办理，新增实现“租房提取住房公积金”“提前退休提取住房公积金”2 项高频服务事项“跨省通办”，“跨省通办”服务事项增加至 13 项。上线个人住房公积金年度账单查询功能，便利缴存人查看住房公积金缴存使用情况。

住房公积金行业管理更加规范。落实国家区域协调发展战略，指导推进京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈住房公积金一体化发展，探索更多事项跨区域办理，为畅通国内大循环发挥积极作用。建立行业帮扶工作机制，组织四川、江苏、山东分别与西藏、青海、新疆生产建设兵团“结对子”，助力提升住房公积金管理运行水平。持续加强住房公积金风险管控，进一步推动行业分支机构实现属地化管理，组织开展住房公积金管理中心体检评估工作，不断提升行业管理服务水平。全行业共获得地市级以上文明单位（行业、窗口）193 个，青年文明号 112 个，工人先锋号 31 个，积极为广大缴存人提供更好更优的服务。

（网址：<https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/qzdt/202406/20240603778355.html>）

抓好“三大工程”建设构建房地产发展新模式

2024 年 6 月 5 日 人民日报

日前召开的全国切实做好保交房工作视频会议要求,“扎实推进保障性住房建设、城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设‘三大工程’”。推进“三大工程”的意义是什么?目前工作进展如何?

住房和城乡建设部有关负责人介绍,规划建设保障性住房,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革,重点是拓展配售型保障性住房的新路子。城中村改造是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程,重点是消除安全风险隐患,改善居住环境,促进产业转型升级,推动城市高质量发展。“平急两用”公共基础设施建设,是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措,重点是平时用得着、关键时刻能用得上。

“‘三大工程’着眼于房地产长期健康运行与稳定增长,力图解决结构性问题、供需错配等长期问题,是构建房地产发展新模式的重要抓手。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为。

惠民生,让居住条件更舒适更安全。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,加大保障性住房建设和供给,有助于完善“市场+保障”的住房供应体系,更好满足工薪收入群体刚性住房需求;城中村改造后,居住条件和环境品质将得到改善,居民能享受更高质量的教育、更完善的商业与医疗等配套以及物业服务,更好融入城市生活,深入推进以人为本的新型城镇化。

稳增长,带动房地产相关投资消费。推进“三大工程”建设,将拉动设计、施工、建材、家装、家电、物业服务等产业和产品需求。国家统计局数据显示,今年一季度,“三大工程”拉动了房地产开发投资 0.6 个百分点。以深圳为例,2023 年底首批 13 个配售型保障性住房项目集中开工,房源合计 1 万余套,总投资约 125 亿元。

促转型,构建房地产发展新模式,打造宜居韧性城市。虞晓芬介绍,保障性住房建设最终是要实现政府保障基本需求、市场满足多层次多样化住房需求,建立租购并举的住房制度;城中村改造有助于消除安全风险隐患、优化城市空间布局、提高土地利用效率等;打造一批“平急两用”公共基础设施,则有助于补齐临时安置、应急物资保障短板,推动城市更高质量、更可持续、更为安全发展。

当前,各地各部门抓紧推进“三大工程”建设,完善土地、财税、金融等各项配套支持政策,推动一批项目落地实施,形成实物工作量。

保障性住房建设方面,住房和城乡建设部有关负责人介绍,商品房库存较多城

市，政府可以以需定购，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。中国人民银行提出设立 3000 亿元保障性住房再贷款给予支持。

“平急两用”公共基础设施建设方面，国家发展改革委同相关部门和单位将推动地方动态更新正式项目清单，搭建银、企、政对接平台，定期向银行机构推介项目，共享项目融资信息，加快项目授信投贷。针对一些地方在“平急两用”公共基础设施建设中存在用地指标缺乏、用地报批难等问题，自然资源部相关司局重点从用地计划保障、供地支持、规划许可管理、应急状态下土地使用等方面细化完善支持政策。

城中村改造方面，根据《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围。目前，国家开发银行和中国农业发展银行已发放城中村改造专项借款 1800 多亿元。

“加快推进‘三大工程’，既是利民之举，又是发展之计，也是转型之策。今年重点就是抓开工建设、抓质量安全，尽快取得实实在在的成效。”住房城乡建设部有关负责人说。

（网址：<https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240605778392.html>）

保障性住房再贷款政策红利怎么用？多个城市负责人给出解答

2024 年 6 月 13 日 央视网

中国人民银行昨天（6 月 12 日）在济南召开保障性住房再贷款工作推进会，明确要着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。记者注意到，一共有 16 个城市派出代表现场参加了昨天的会议，全国还有 200 多个城市以视频形式参会。多个城市相关负责人都表示，要用好用足政策红利，加大保障性住房供给力度。

在采访中，多个城市相关负责人表示，将配合加快保障性住房再贷款落地生效，通过市场化方式加快推动存量商品房去库存的同时，加大保障性住房供给，推动构建房地产发展新模式。

山东省住房和城乡建设厅副厅长 周善东：对去库存它的作用是很明显的。对于完善整个的住房保障体系，把保障性住房落下来，这是最重要的。

合肥市副市长 何逢阳：我们对资金的使用，使用的投向，还是非常关心的。这次允许拿再贷款的政策资金来购买保障性租赁住房，这是一个政策性突破。

住房和城乡建设部总经济师曹金彪表示，构建房地产发展新模式，核心内容是完善市场加保障的住房供应体系。保障性住房应优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，以划拨方式供地。

住房和城乡建设部总经济师 曹金彪：城市人民政府应制定保障性住房配售办法，配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本加适度合理利润的原则测算确定。对保障性住房实施封闭管理，禁止违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。确需转让的，由城市政府按规定回购。

曹金彪还表示，各地人民政府应建立健全保障性住房和保障对象档案，实行全国联网，加强对规划建设保障性住房的全过程监督。

（网址：<https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/202406/20240613778575.html>）

长三角异地住房公积金贷款还贷提取业务问答

2024 年 6 月 3 日 上海住房公积金网

1.问：长三角异地住房公积金贷款还贷提取政策从什么时候开始实施？

答：自 2024 年 6 月 1 日起，职工偿还在江苏省、浙江省或安徽省购房获得的住房公积金贷款，符合条件的可以申请提取本市住房公积金账户余额。

2.问：长三角异地住房公积金贷款还贷提取业务支持哪些贷款办理还贷提取？

答：支持的贷款范围包含在江苏省、浙江省或安徽省购房获得的住房公积金贷款，不含商业性购房贷款或组合贷款中的商业性贷款部分。上述贷款自 2024 年 6 月 1 日起发生的还贷可以办理提取。

3.问：长三角异地住房公积金贷款还贷提取政策实施后，原长三角一体化示范区提取住房公积金偿还异地购房贷款政策是否仍然有效？

答：两项提取政策均有效。职工可根据实际情况自行选择办理。

4.问：办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取需要符合哪些条件？

答：职工符合以下条件的，可以申请提取本市住房公积金账户余额用于偿还在江苏省、浙江省或安徽省购房获得的住房公积金贷款：

（一）所购住房位于本人、配偶、父母、子女户籍所在地，或者所购住房位于本人、配偶住房公积金缴存地，或者本人及配偶本市无自有住房的；

（二）提取申请人为主贷人本人及其配偶；

（三）提取申请人本人及配偶在本市无住房公积金贷款、无委托提取住房公积金归还住房贷款。

5.问：如何办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取？

答：采用“先还后提”方式办理。偿还贷款后，申请人向市公积金中心业务网点提交借款合同、还款凭证等业务办理材料申请提取。经审核通过后，提取资金转入申请人本人名下的住房公积金合作银行一类借记卡。

6.问：所购住房位于本人、配偶、父母、子女户籍所在地的,首次办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取需要提供哪些材料？

答：所购住房位于本人、配偶、父母、子女户籍所在地的,首次办理提供申请人身份证明和关系证明材料、不动产权证（或期房预告登记证）、贷款合同、

提取还款时间段内的还款凭证、户口簿或户籍所在地证明(含相关亲属关系证明)、本人名下的住房公积金合作银行一类借记卡。

7.问:所购住房位于本人、配偶住房公积金缴存地的,首次办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取需要提供哪些材料?

答:所购住房位于本人、配偶住房公积金缴存地的,提供申请人身份证明和关系证明材料、不动产权证(或期房预告登记证)、贷款合同、提取还款时间段内的还款凭证、住房公积金缴存地凭证及相应婚姻关系证明、本人名下的住房公积金合作银行一类借记卡。

8.问:本人及配偶在本市无自有住房的,首次办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取需要提供哪些材料?

答:本人及配偶在本市无自有住房的,首次办理提供申请人身份证明和关系证明材料、不动产权证(或期房预告登记证)、贷款合同、提取还款时间段内的还款凭证,本人名下的住房公积金合作银行一类借记卡。

9、问:首次办理提取成功后,下次办理续提需要提供哪些材料?

答:续提提供申请人身份证明和关系证明材料、提取还款时间段内的还款凭证、本人名下的住房公积金合作银行一类借记卡。

10.问:长三角异地住房公积金贷款还贷提取可以通过什么渠道申请办理?

答:申请人可通过上海市公积金管理中心业务网点提交申请。后续增加的办理渠道以业务指南为准。

11.问:申请办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取有哪些其他需要注意的事项?

答:1.申请人应当当场申报并确认提取还款时间段,每个提取还款时间段最多申请提取一次。

2.主贷人应当授权上海市公积金管理中心核查贷款及还款信息,可在申请提取前预授权,进入微信“全国住房公积金公共服务”小程序,在“服务—信息查询授权”菜单中填报预授权信息。也可申请提取同时授权,进入微信“全国住房公积金公共服务”小程序,根据页面提示确认授权信息。

3.申请人已办理租赁提取住房公积金业务的,同时办理长三角异地住房公积金贷款还贷提取可能导致租赁提取住房公积金业务因账户余额不足扣款失败,请在申请时关注账户余额。

4.已采用“冲还贷”等方式,在贷款地直接使用住房公积金账户余额偿还住

房公积金贷款，无法重复提取。

5. 申请人同时偿还多笔异地贷款的，同一时间仅支持一笔贷款办理还贷提取。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/4/2024-06-03/7203214940818444341.html>)

打好优化住房金融政策组合拳

2024 年 6 月 11 日 人民日报

设立 3000 亿元保障性住房再贷款，降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，取消全国层面个人住房贷款利率政策下限……近期，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布多项支持房地产的金融举措，全国绝大多数城市快速跟进落实，多个一线城市调整优化限购政策和住房信贷政策，共同打好优化住房金融政策组合拳。相关金融政策将给市场带来怎样的影响？怎样适应我国房地产市场供求关系的新变化和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？记者采访了相关部门和专家。

有效减轻购房者负担，提振房地产市场需求

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%。中国人民银行同日宣布，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。

“最低首付比例优化后，可降低居民购房门槛，有助于提振住房消费。”中国人民银行副行长陶玲表示，此次将全国层面的首套房贷最低首付比例从 20% 降至 15%、二套房贷最低首付比例从 30% 降至 25% 后，城市政府仍可据此因城施策。在城市政府确定的首付比例下限基础上，商业银行可根据客户风险状况自主决定具体的首付比例。

相关金融举措发布后，湖北、广西、云南、山西、河北等省份快速响应，宣布将首套和二套商贷的首付比例调整至全国下限，同时取消房贷利率政策下限。近期，政策落地城市进一步扩围，上海、广州、深圳等一线城市发布了最新的房地产金融政策。有关部门的统计数据显示，除北京、上海、深圳外，全国其他城市均已明确执行 15% 首套房首付比例，并明确取消房贷利率下限，新一轮房地产金融政策基本落地。

银行是落地执行的重要一环。5 月 28 日深圳宣布调整住房信贷政策，中国农业银行深圳市分行第一时间推动政策落地，首批执行新政策的房贷 5 月底已放款完毕。5 年期以上首套、二套房贷实际执行利率分别为 3.5%、3.9%，均较此前下降 35 个基点。“此次调整有利于降低居民家庭购房门槛，减轻还款负担，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。”中国农业银行深圳市分行相关负责人表示。

据测算，上海的二套房商贷利率从 4.25%（非差异化地区）降低到 3.9% 后，按照 100 万元贷款、30 年期限、等额本息还款方式计算，利息总支出可减少约

7.3 万元。

记者了解到，随着相关金融政策落地实施，近期，多地楼市热度有所回升，房产销售和中介机构的看房量、咨询量、下单成交量均有明显增长。杭州贝壳研究院监测的数据显示，相关政策推出后的 5 月 18 日至 27 日，杭州二手房咨询量较 4 月份日均增长 20.3%，带看量日均增长 29.7%，下定量日均增长 41.3%。

“从首付款比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整，有利于降低购房门槛，减轻居民住房消费负担。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

创设结构性货币政策工具，推动已建成商品房去库存

为落实 4 月 30 日中共中央政治局会议精神，消化存量房产和优化增量住房，中国人民银行近日宣布，拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款，按照“政府主导、市场化运作”的思路，由中国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，用作配售型或配租型保障性住房。

据悉，保障性住房再贷款规模为 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。中国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。

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。

“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。”陶玲表示，这项政策是中国人民银行为支持构建房地产发展新模式出台的重要举措，有利于通过市场化方式实现多重目标。一是加快存量商品房去库存。地方国有企业在银行支持下，市场化参与收购已建成未出售商品房，可以推动商品房市场去库存。二是加快保障性住房供给。收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房，能够更好满足工薪收入群体的住房需求。三是助力保交楼和“白名单”机制。房地产企业出售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

招联首席研究员董希淼表示，设立 3000 亿元保障性住房再贷款后，中国人

民银行按照贷款本金 60%发放再贷款。金融机构根据地方国企申请，自主决策发放贷款，发放贷款后向中国人民银行申请再贷款。

中国人民银行明确要求，城市政府选定地方国有企业作为收购主体，以市场化的方式运作。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。

（网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240611_778498.html?from=kdocs_link）

《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》政策解读

横琴粤澳深度合作区执行委员会 2024 年 6 月 21 日 中房网

一、实施背景

为加快构建房地产发展新模式，进一步满足居民刚性和改善性住房需求，用好政策工具箱，促进横琴粤澳深度合作区房地产市场持续平稳健康发展，经合作区执委会会议通过印发了《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》（粤澳深合执字〔2024〕35 号）（以下简称《若干措施》）。

二、实施范围

合作区执委会各局，各有关单位，各金融机构，企业法人，其他社会组织和自然人。

三、主要内容

从优化商品住房价格备案管理、全面取消商品住房限购、取消商品住房限售年限、加大公积金政策支持力度等共计四方面制定了具体措施。

亮点一：优化商品住房定价机制

为优化商品住房定价机制，《若干措施》提出，商品住房价格备案时间间隔由三个月调整为一个月。

亮点二：满足居民刚性和改善性住房需求

为满足居民刚性和改善性住房需求，《若干措施》提出多项支持举措，一是在合作区范围内购买商品住房（含新建商品住房和二手住房）不再审核购房人资格；二是取消商品住房（含新建商品住房和二手住房）转让限制年限规定（有限制产权转让的除外）；三是提高住房公积金贷款额度，将单缴职工贷款最高限额调整为 60 万元，双缴职工贷款最高限额调整为 100 万元。

四、执行时点

政策执行时点自印发之日零时起施行。

（网址：<http://www.fangchan.com/news/6/2024-06-21/7209729520486912792.html>）

四、观点争鸣

承租人能否行使“法定优先承租权”，人民法院如何审查？

原创 邓珍、方靖 上海高院 2024年06月13日

《中华人民共和国民法典》(以下简称民法典)第七百三十四条第二款规定,“租赁期限届满,房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利”。该规定将原约定优先承租权上升为法定权利。

本期分享的案例是一起承租人主张法定优先承租权的租赁合同纠纷案件。人民法院围绕前提、主体、客体、核心、程序等五方面要件审查承租人能否行使法定优先承租权。对核心要件中“同等条件”和程序要件中“合理期限”的理解和位序关系深入分析。最后,从多维度探寻案件所涉特殊不定期租赁合同情形下优先承租权的生存空间与合理性。该案获评2023年上海法院精品案例。

W公司诉L公司房屋租赁合同纠纷案

裁判要旨

1. 租赁合同期限届满,房屋出租人仅同意签订了不定期租赁合同,不久又行使任意解除权终止合同,亦可视同为期限届满,此时承租人亦应享有以同等条件优先承租的权利。

2. 优先承租权的行使要件中“同等条件”和“合理期限”二者需同时符合,承租人在合理期限内提出较低租赁条件而在合理期限之后再以同等条件主张优先承租权的,不予支持。

3. 承租人在租赁期限届满前后同意终止租赁关系的,之后不得再主张优先承租权,但出租人虚假告知租赁条件导致承租人同意的除外。

关键词

法定优先承租权 / 不定期租赁 / 同等条件 / 合理期限

法官解读

01 基本案情

2018年8月10日,W公司(原告、承租人)和L公司(被告、出租人)就涉案房屋签订《厂房租赁合同》,约定租赁期限截至2021年10月10日止;租金470万元/年;续租在届满前1个月提出,同等条件下W公司有优先权。

2021年9月9日,双方重新签订《厂房续租合同》,合同约定:3个月为一

个租赁周期，租金为 383333 元/月（约 460 万元/年）；如果因 L 公司原因提前终止本合同，须提前 3 个月通知，W 公司无条件清空场地；未作约定的，仍按原合同履行。

2021 年 11 月 29 日，案外人 Y 公司向 L 公司发送了己方已签章的《租赁协议意向书》，载明，期限五年，租金 600 万元/年。L 公司遂反复与 W 公司磋商续租事宜，W 公司以做物流有风险有难度等原因，未作承诺，直至 12 月 26 日才出具商榷函，提出的租金标准为 510 万元/年。12 月 29 日，L 公司发送《续租合同终止搬离通知书》决定终止双方合同。W 公司于 2022 年 1 月 1 日回函表明其同意终止合同，仅提出延迟搬离，未再要求磋商。


2021 年 12 月 28 日，L 公司与 Y 公司就涉案房屋签约，约定，租赁期限五年，租金前 3 年 590 万元/年，后 2 年 610 万元/年。

2022 年 3 月 28 日，L 公司又向 W 公司发函要求返还房屋。4 月 25 日，W 公司回函表示不同意终止租赁关系，主张优先承租权。

因 W 公司仍使用涉案房屋，2022 年 6 月 21 日，L 公司和 Y 公司书面约定按未清场的现状进行交接，Y 公司支付了半年租金。W 公司诉至人民法院，主张法定优先承租权，要求 L 公司按照与案外人 Y 公司约定的同等租赁条件对涉案房屋进行承租。

L 公司不同意上述诉请。认为双方续签合同为不定期，其享有法定解除权；另，根据合同约定，其提前终止合同只需要提前 3 个月通知，W 公司要无条件清空场地。故 W 公司并不享有优先承租权；即便存在，W 公司于 2022 年 1 月 1 日回函不再续租，即放弃了优先承租权。

02 裁判结果



裁判结果

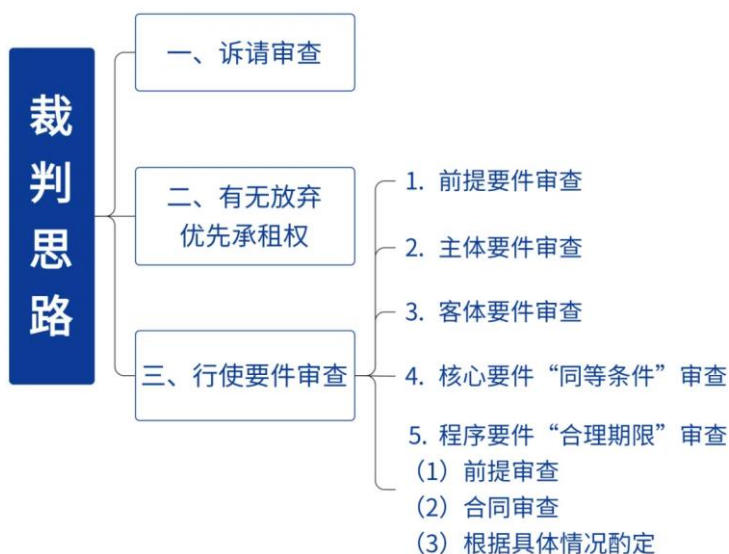
上海市嘉定区人民法院一审判决：

W 公司要求按照被告 L 公司与案外人 Y 公司约定的租赁同等条件对涉案房屋进行承租的诉讼请求，不予支持。

判决后，W 公司不服，提起上诉。

上海市第二中级人民法院判决： 驳回上诉，维持原判。

03 裁判思路



诉请审查

W 公司明确了其主张优先承租权的租赁条件为 L 公司与案外人 Y 公司约定的租赁条件。

有无放弃优先承租权

续租的不定期租赁合同并无明确放弃优先承租权的意思表示。

三、行使要件审查

1. 前提要件审查：W 公司与 L 公司存在合法有效的租赁合同，且 Y 公司有继续出租的意愿。

2. 主体要件审查：W 公司符合优先承租权的行使主体，即房屋租赁合同相对方承租人，并非跨越合同关系的次承租人。

3. 客体要件审查：涉案房屋为合法建造的有证房屋。

4. 核心要件“同等条件”审查：虽 W 公司在起诉时主张的是同等条件，但在续租磋商中 L 公司解除前，其提出的租金标准显著低于案外人 Y 公司意向书提出的租金标准，不符合“同等条件”。

5. 程序要件“合理期限”审查：

(1) 前提审查：W 公司的回函可以认定放弃了优先承租权，放弃后不再给予合理期限。

(2) 合同审查：原合同中约定了届满前一个月的期限。

(3) 根据具体情况酌定：双方已于2021年12月开始磋商租赁条件，W公司直至2022年4月25日才主张优先承租权，已过合理期限。

四、综上：

W公司在磋商中在“合理期限”内放弃“同等条件”续租且同意搬离之后再主张同等条件的优先承租权，不予支持。

04 案例评析

一、优先承租权的立法沿革及法益选择

民法典颁布前，虽然有部分地方立法对优先承租权作出了相关规定，但是存在效力层级较低、具体适用规则不明确之缺陷。合同法时代，优先承租权主要以当事人双方约定产生。民法典颁布后，优先承租权上升为房屋承租人的一项法定权利。

优先承租权的规定实质是在出租人对租赁标的物的自由处分权与承租人生存权（或经营权）、社会整体利益之间衡量后的法益选择，最终选择在特定条件下倾向于保护承租人的基本生存权利或经营权利，降低交易成本，实现社会整体利益的最大化。

二、优先承租权诉请的表述及对诉请的审查路径

对优先承租权性质的认定将影响当事人诉请表述与人民法院对诉请的审查。学术界对优先承租权的法律性质持有不同意见，主要观点可以归纳为缔约请求权说、形成权说和债权物权化说。

笔者认为，结合条文表述与立法初衷，宜将民法典规定的优先承租权定性为形成权。若认定为形成权，在承租人向出租方主张优先承租权的意思表示时，双方新的租赁关系即已经形成。故诉请应类似表述为：确认其与出租方于*年*月*日成立以***为租赁条件的租赁合同关系。

具体诉请的审查路径如下：

1. 是否符合优先承租权的行使要件、何时提出、哪些新的租赁条件等；
2. 在基本认定原告符合优先承租权行使条件时，还要结合出租人与第三人合同的签订及履行情况判断能否实现；
3. 若不能履行，则法官还需行使释明权，询问原告是否变更诉请为主张赔偿等。

三、优先承租权的行使要件审查

（一）前提要件审查

1. 合法有效的租赁合同
2. 出租人有继续出租的意愿

（二）主体要件审查

基于合同相对性，优先承租权的行使主体原则只能是房屋租赁合同相对方承租人，次承租人不得直接向出租人主张优先承租权。当然，按照《民法典》第七百三十二条“承租人在租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋”规定中承租人的法定继受主体亦应享有优先承租权。

（三）客体要件审查

优先承租权的租赁标的物范围应为合法建造的房屋，违章建筑等因违反前述前提要件而不得适用。此外，廉租房、公租房等特殊房屋，因存在承租人选择的特殊性，故不当然享有优先承租权。

本案经审查符合上述（一）（二）（三）要件。

（四）核心要件审查

“同等条件”是最核心要件。不符合“同等条件”也是实务中优先承租权驳回判决中最常见的理由。

鉴于立法空白，在法律解释上能够适当借鉴承租人优先购买权的有关条款。租赁合同中，租金标准和支付方式、押金金额、租赁期限、装修免租期限当然是最基础的条件。此外，租赁用途的不同若对租赁标的物及其装修产生损耗不同、直接关系标的物价值维持和租金价格，亦可列为同等条件参考因素。

本案中，虽W公司在起诉时主张的是同等条件，但在续租磋商中L公司解除前，其提出的租金标准显著低于案外人Y公司意向书提出的租金标准，不符合“同等条件”。

需要特别说明的是：

1. 前合同因承租人原因导致合同解除或虽未解除但承租人存在重大违约情形的，比如长期拖欠租金的、非经准许而转租的，该承租人显然在履约能力及诚信等方面受到出租人的否定性评价，已不符合“同等条件”的要求了。
2. 出租人欲收回给自己的亲属使用，承租人亦不符合“同等条件”。

（五）程序要件审查

1. 出租人的通知义务

要确定是否行使优先承租权，承租人需知晓第三人的租赁条件，因此出租人对承租人负有通知义务。通知内容应当包括继续出租的意愿及出租人与第三人磋商的核心租赁条件。通知方式，法律并未限制。如果承租人已经自行从第三人处知晓租赁条件，出租人亦知晓故未再行通知，不影响优先承租权的行使。

2. 承租人主张权利的“合理期限”

权利行使时效本身是权利的重要内容之一，承租人的优先承租权也应在合理期限内行使，从而避免对出租人自由缔约权利的不当限制，导致新租赁关系长期处于不确定的状态。笔者试图总结了合理期限审查的步骤，具体如下：

（1）前提审查：承租人有无通过合同约定或其他方式作出过放弃优先承租权的意思表示。放弃则不再需要对“合理期限”进行审查，即便主张时间尚在合理期限。本案中续租合同并无明确放弃优先承租权的意思表示，而 W 公司的磋商意见及回函可以认定放弃了优先承租权，之后再主张显然不妥。

（2）合同审查：民法典并未对合理期限作出具体规定，但合同项下的权利义务，原则应遵循有约定，从约定。故应审查合同有无相关行使期限的约定。如本案原合同中约定了届满前一个月的期限。

（3）无约定情形下的参照酌定：优先承租权与优先购买权保护的法益相同，具有相同性质。在缺乏具体规定时，可参照适用《中华人民共和国民法典》第七百二十六条第二款关于优先购买权行使期限的规定，确定为 15 日的除斥期间。具体可根据双方磋商情况予以酌定。

本案中，双方已于 2021 年 12 月开始磋商租赁条件，W 公司直至 2022 年 4 月 25 日才主张同等条件优先承租权，显然已过合理期限，且其之前已经同意终止租赁关系。

四、本案所涉优先承租权审判实务争点分析

租赁合同期限届满，房屋出租人仅同意签订了不定期租赁合同，后不久又行使任意解除权终止合同，此时承租人能否享有以同等条件优先承租的权利？

笔者认为该情形下可以享有，理由如下：

首先，从法条条文解析上，《中华人民共和国民法典》第七百三十四条第二款并未特别排除不定期租赁合同承租人的适用。不定期租赁合同的出租人行使任意解除权虽导致合同解除，但不可归责于承租人，仅仅是给无期限画上一条终点

线，其效果雷同于有期限租赁合同的到期，即可视为租期届满，承租人亦可享有以同等条件优先承租的权利。

其次，从权利义务平衡上，不定期租赁对双方各有利弊，对出租人而言，利在可以选择更优租赁条件第三人，弊在可能被随时解除需要另寻承租人；对承租人而言，利在不想承租时随时解除，弊在可能被随时抬高租赁条件或解除。

故赋予优先承租权并不会打破这种平衡，并不存在单方已经处于劣势的情况，也并未禁止出租人随时找寻第三方，反而是因为优先权的“同等条件”可以随时找第三方来和承租人“对决”。

再次，从立法目的上，该项权利是为了保护承租人的基本生存权利或经营权利，降低交易成本，实现社会整体利益的最大化。本案虽签署了不定期合同，但此前已长期使用租赁房屋，故也应对其相关权利进行保护。

最后，从防止制度架空上，不定期租赁很多时候并非承租人的选择。毕竟是否签订书面合同、是否签订有期限的合同、是否续签的主动权大多都在出租人手中，承租人也并无主动放弃的明确意思表示。本案中，前合同到期后先签订一个不定期租赁合同，但对新的租赁条件尚在磋商，如果还未有更优条件第三人出现的情况下，承租人根本无法行使优先承租权。若禁止不定期租赁合同的承租人享有优先承租权，则出租方均可允许承租人在上述情况下继续使用然后拖至租赁期结束后一段时间处于不定期租赁合同状态再找新的承租人，就可以完全架空法定优先承租权制度。这样承租人在到期前后没必要行使，之后又无法行使，出租人则利用承租人的信任“骑驴找马”且无空置成本，明显不公。

（评析部分仅代表作者个人观点）

（网址：https://mp.weixin.qq.com/s/B2m1-HQcJd_xLIXWr3rppQ）

跨项目“工抵房”过户案件在司法实务中的挑战与应对策略

原创 蒋烽胡逸娴王艺颖 建纬律师

2024 年 06 月 01 日 2024 年 06 月 08 日

近年，地产行业正在遭遇前所未有的寒冬，现金流频繁遭受考验。迫于资金回款压力，很多地产企业纷纷推出了“工抵房”来缓解外部负债，甚至采用了跨项目“工抵房”。虽然施工方的需求是现金而并非房屋，但碍于开发商无款支付的现实局面，即使是面临极大可能丧失建设工程价款优先受偿权的跨项目“工抵房”以及不得不签署具有诸多不利于自身因素的相关协议的高风险情况，接受“工抵房”只能是当下最好的选择。

那么，在此情况下，如何能实现“工抵房”过户到施工方的目标，政府监管视野下的“工抵房”能否依据法院判决过户等问题也接踵而至，成为司法实务中的挑战。

笔者团队近期代理了一起跨项目“工抵房”案件，通过运用新出台的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》第二十七条，成功地帮助施工方获得胜诉判决，确认了跨项目“工抵房”协议的有效性，并判决要求开发商将“工抵房”转移登记至施工方名下，协助办理产权过户手续，希望可以给饱受“工抵房”之苦的施工方提供一些启发。

一、基本案情

2017 年末，在由 A 城某房地产开发有限公司开发建设、某建设工程有限公司承包施工、某施工方实际施工的 A 城项目启动；2020 年末，A 城项目竣工验收合格。根据某施工方已完成产值与工程进度款支付安排，至 2021 年 8 月，A 城公司应付到期工程款为 600 万元。

但因 A 城公司资金短缺、无现金支付能力，故其与建设公司协调了同集团内的关联公司 B 城某房地产开发有限公司，将 B 城公司开发项目的两套房屋以 500 余万元抵给某施工方，用于等额抵销 A 城项目中截止 2021 年 8 月的应付到期工程款 500 余万元。为落实上述抵销事宜，2021 年 9 月，B 城公司、建设公司与 A 城公司签署《B 城某项目抵房款协议（跨项目三方）》，建设公司与某施工方同步签署《B 城某项目抵房款协议》。但此之后，B 城公司一直未给某施工方办理商品房买卖合同登记备案或网签备案手续以及过户手续。

笔者团队接受施工方委托，深入分析研判后提起诉讼，请求法院确认两份抵房款协议有效，并判决 B 城公司将两套房屋产权转移登记至施工方名下，协助办理产权过户手续。

经过庭审及与政府监管部门、法院多轮沟通说明，案件最终获得胜诉判决。

二、跨项目“工抵房”过户案件难点

本案相较于传统的“工抵房”过户案件，房产公司从签约模式及协议内容上都给施工方设置了障碍，导致出现跨项目、多协议、分开签的特殊现象，大大增加了办案难度。具体来说，主要存在以下风险：

（一）从签约模式上，容易引发双重风险

第一，管辖隔离风险。系列协议虽均是为落实以相同房产冲抵欠付工程款事项，但从外观形式上来说两者系独立的，一旦分别约定两个管辖法院，实际施工方可能会难以在其期望的房屋所在地法院起诉维权，从而丧失便利性。

第二，合同主体隔离风险。案件中的两方协议主体系施工单位和实际施工方，三方协议系抵房开发商、项目开发商和施工单位，根据《民法典》第四百六十五条“依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外”，因而，实际施工方与抵房开发商从表面上看并无相关联的法律关系，实际施工方或难以对抵房开发商直接提起诉讼。

（二）从协议内容上，容易受到权利减损

第一，失去建设工程价款优先受偿权。《民法典》第八百零七条明确规定，“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”也就是说，实际施工方的优先受偿权仅限于“该工程”。但三方协议约定的是以其他项目（非实际施工项目）开发商的房屋冲抵债务，且协议中通常会明确约定“实际施工单位不得再向开发商主张支付已抵扣合约款”，因而跨项目签约极易导致实际施工方失去其所施工项目的建设工程价款优先受偿权，如跨项目工抵房未能实际过户的，实际施工方甚至会因上述约定丧失请求履行原债务的权利。

第二，凸显商品房买卖路径，“抵债”路径藏匿。“工抵房”实质上本应体现为“以房抵债”，但开发商却通过构建商品房买卖行为路径模糊“以房抵债”，导致容易触发商品房买卖的规则阻却“以房抵债”的实际履行。比如三方协议中常见的约定有“三方确认，乙方购买上述商品房须按甲方项目统一销售合同文本（包括但不限于认购书、商品房买卖合同等）签署并履行，本协议仅就购房款冲抵相关安排进行特别约定；签署手续完成且商品房买卖合同签订后，视为丙方已付乙方相应合约款，以及乙方已付甲方相应购房款。”如此一来，实际施工方还需要先签署商品房买卖合同才能推进“以房抵债”，三方协议倒更似预约合同，

商品房买卖合同才是本约，而根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉合同编通则若干问题的解释》第八条“预约合同生效后，当事人一方不履行订立本约合同的义务，对方请求其赔偿因此造成的损失，人民法院依法予以支持”之规定，这就导致实际施工方陷入只能有权请求开发商赔偿损失，但不能强制要求缔约商品房买卖合同的困境，“以房抵债”的效果显然就难以达到。

第三，导致抵销附加条件。在三方协议中常见设置抵债的附加条件，降低实际施工方落实可能，比如约定“签署手续完成且商品房买卖合同签订后，视为丙方已付乙方相应合约款，以及乙方已付甲方相应购房款”。实际上，签署手续的完成、商品房买卖合同的签订等这些条件均需投入额外的成本，如在开发商陷入困境时，需要实际支付首付款才可网签备案，但离实际过户还遥遥无期。如此履行，实际施工方的“以房抵债”合法利益难以保障，阻碍重重。

三、跨项目“工抵房”过户案件处理思路及诉讼策略

(一) 针对原告主体资格、系列协议效力及房款给付等争议焦点的应对策略

1. 明晰抵债路径

实际施工单位可从系列协议的订立背景和订立目的来论证协议的整体性，明晰抵债路径，区分于一般的商品房买卖合同。

从协议订立背景来说，系列协议是在房地产开发商受于资金压力，缺乏现金流，而欠付施工单位建设工程价款的情形下订立的。并且，开发商所用房产的所有者第三方实践中往往与其是集团内的房地产公司，关联紧密，由其提供抵房款协议签署模板。从协议订立目的来说，施工单位或实际施工单位是为实现建设工程价款债权，开发商系用第三方房产作为缓解资金压力、冲抵债权的财产。从协议签署时间来看，系列协议签署在同一天。从协议内容及前后衔接程度来看，具有连贯性且均约定抵房款事项；从协议签署方来看，实际施工单位亦会全程参与系列协议签署。

无论是从协议的订立背景、订立目的、订立时间、订立内容等来说，各方的真实意思表示均为开发商用第三方名下的房产冲抵欠付施工单位或实际施工单位的工程款。

2. 厘清协议法律效果

第一，关于跨项目“工抵房”系列协议效力的法律适用问题，应认定为合法有效。根据《民法典》第568条第1款“当事人互负债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的到期债务抵销；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定不得抵销的除外”以及第569条“当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经协商一致，也可以抵销”的规定，

从“工抵房”交易模式和签订各方的真实意思表示来看,开发商与施工方签订“工抵房”协议属于以物抵债协议,受《民法典》合同编的规制。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》第27、28条的规定,以物抵债协议的法律效果须区分“债务履行期限是否届满”。本案系债务履行期限届满后达成的以物抵债协议,根据民法典合同编司法解释第27条,协议自意思表示一致时生效。

第二,关于购房款支付的认定问题,应视为已支付全部购房款。(2019)最高法民申1560号民事裁定书中明确支持“以抵账方式(以房抵方式用以偿还欠付工程款)进行的房屋交易中,可以认定买受人已向出卖人给付房屋全部购房款”,这对类似案件审判均提供指导性和典型性意义。

第三,关于原债务及新债务的二者关系问题,以物抵债协议签订后即生效,但这并不立即导致原债务的消灭,债务人或者第三人履行以物抵债协议后,人民法院应当认定相应的原债务同时消灭;如未按照约定履行以物抵债协议的,且在催告后的合理期限内仍未履行,除当事人另有约定外,施工单位可以选择请求继续履行原债务,也可选择请求履行新债务。

第四,关于债务履行期限届满前达成的以物抵债协议的延伸解析和特别提示。根据民法典合同编司法解释第28条,法院需在审理原债权债务关系的基础上认定协议效力。同时,以物抵债协议中事关房产的归属相关内容还可能面临约定无效的情况,即“当事人约定债务人到期没有清偿债务,抵债财产归债权人所有的,人民法院应当认定该约定无效”。若债务人或者第三人到期没有清偿债务,债权人施工单位只能就抵债财产拍卖、变卖、折价。

3. 明确诉讼请求内容

根据系列工抵房协议的签署及案涉房屋的现状,除考虑确认案涉协议合法有效外,在案件起诉时、案件审理中需要结合案件情况、事实情况的变化明确诉求、调整诉求,真正达到判决有意义、判决可执行。

首先,不论是否已经签署了商品房买卖合同,均建议以确认系列工抵房协议效力为切入点。因为不同类型的合同对于双方的权利义务约定出发点及法律适用均不同,出于考虑对债权人权益的保护以及对于是否已支付购房款的认定等问题,便于法院穿透本质审理案件,建议主动披露事实始末。

其次,区分案涉房源是现房还是属于预售状态来调整具体备案、过户等诉求。

对于拟抵债不动产为期房的,短期内暂无法直接过户的,建议诉求中明确协助办理房屋的商品房买卖网签备案手续。根据《城市商品房预售管理办法》第十条,“商品房预售,开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当

自签约之日起30日内,向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。”在期房暂无法过户的情况下,通过商品房登记备案手续,以避免出现抵债不动产被债务人的其他债权人查封、评估、拍卖,直接影响以物抵债实现等情况。

(二) 对于拟抵债不动产为现房的,具备过户条件的,建议明确诉请为将房屋转移登记至原告名下,并协助办理产权过户手续(有关税费按照国家规定缴纳)。助推生效判决执行落地

跨项目工抵房案件判决的执行,因涉及不动产登记制度、物权编的“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力”等规定,无法直接通过法院判决确权实现,而需由多个部门如不动产登记机构、税务机构等协助执行、办理,方能促成过户手续的办理、实现债权人的权益保护。故在由当事人直接持生效判决前往办理时仍存在一定阻碍,建议先与各方咨询后,通过申请执行的方式,由法院主导协调各部门,助推生效判决的快速落地,以避免此期间再生事端致使不动产无法过户。

四、针对有效实现跨项目“工抵房”相关主体的实务建议

(一) 政府监管层面

良好市场环境也需政府的力量,政府须通过监管主体的确定、监管方式的优化等重点监管资金的进出,并且尽可能减少法院在执行工作上的负担。

在跨项目“工抵房”背景下,政府一方面要侧重监管账户资金的进出,明确监管主体,利用大数据、云计算、人工智能等信息技术手段加强事前事中监管力度,联合银行等单位共同落实,与法院等构建沟通机制和共享机制,增强监管效率。另一方面,政府要支持法院判决,支持对生效判决和裁定的执行,提升协助执行效率,具体可通过建立联席会议制度、将专项执行成效纳入对各单位的社会治安综合治理考核、定期督查、专人专组对接解惑等措施,加强社会矛盾纠纷化解和社会诚信体系建设,为法院执行工作营造优良的社会环境。

(二) 债务人诚信履约层面

从债务人视角看,跨项目“工抵房”情形中应坚持诚信原则,真实处理以物抵债协议,积极履行约定义务,减少各方纷争,让市场的正外部性得以发挥,促进社会经济发展。

(三) 债权人的权益保护层面

从债权人视角看,抵房对象上,要尽量避免采取跨项目抵销的方式,优先以施工单位实际施工的房产作为抵债财产;协议签订上,“以房抵债”协议应由各

方共同签署一份协议,避免出现多份协议带来的管辖隔离、合同主体隔离的风险;协议内容上,若是用本项目抵销,应明确约定“以房抵债”是施工单位主张建设工程优先受偿权的一种方式;若是跨项目抵销,施工单位应明确并督促债务人完成商品房登记等手续,以此避免出现抵债不动产被债务人的其他债权人查封、评估、拍卖,影响以物抵债实现情况。要重视办理“预告登记”,以取得“准所有人”的身份地位,并尽早完成过户。

“工抵房”的交易模式应用广泛,其缓解开发商了资金压力,促进市场交易流通,也一定程度上减少了施工方的经济损失,但开发商亦可能利用此种交易模式,通过合同相对性的规制、建设工程优先受偿权的规避、不动产交易的程序等来最终逃避债务的履行。作为政府、法院、法律服务工作者以及息息相关的建筑行业从业者本身,均因秉持诚实信用原则,依法防范风险、化解矛盾、维护权益,构建资金流动的良性循环,促进建筑行业的健康可持续发展。

(网址: <https://mp.weixin.qq.com/s/8GT0D7LM7jCHwILPHGmz4q>)

(网址: <https://mp.weixin.qq.com/s/lmNXvkoXZE5LJzfPMRL7qQ>)