



东方律师  
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



房地产法律资讯

——上海市律师协会 房地产业务研究委员会

2023年8月刊 总第80期

## 目录

---

**主任:**

陆国飞

**副主任:** 按姓氏拼音

陈永兴

金哲君

李鹏飞

**编委:** 按姓氏拼音

董施文 孟庆恩

潘宇虹 任 宏

徐惠忠 杨 沛

张 奎

**执行主编:**

李鹏飞

**本期责任编辑:**

杨沛

## 一、立法及政策动态

### ➤ 国家层面

- ◇ 国务院关于《江苏省国土空间规划（2021—2035年）》的批复 国函〔2023〕69号..... 1
- ◇ 国务院关于《广东省国土空间规划（2021—2035年）》的批复 国函〔2023〕76号..... 2
- ◇ 国务院关于《宁夏回族自治区国土空间规划（2021—2035年）》的批复 国函〔2023〕79号..... 4
- ◇ 国务院关于印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》的通知国发〔2023〕12号..... 5
- ◇ 住房和城乡建设部关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知》.... 14
- ◇ 住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知..... 20

### ➤ 地方层面

- ◇ “高质量发展在申城”系列主题新闻发布会第八场——聚力“最虹桥”深耕“数化”..... 21
- 关于印发《上海市土地违法案件查处办法》的通知 ..... 27
- ◇ 岳阳市商品房预售资金监管办法..... 35
- ◇ 海南省住房公积金管理局关于开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务的通知..... 41
- ◇ 关于印发贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施的通知..... 46
- ◇ 四川省雅安市经开区发布《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》..... 51
- ◇ 关于印发《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》的通知..... 60
- ◇ 温州市鹿城区人民政府办公室关于印发温州市鹿城区人才房票补贴实施细则（试行）的通知..... 66

## 二、行业动态

- ◇ 关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告..... 71

◇ 沈阳市人民政府办公室转发市发展改革委关于沈阳市恢复和扩大消费政策措施的通知.....	72
◇ 8月首周重点城市成交下降,郑州新政后二手房涨超6成,南京新房涨超5成....	82
◇ 上市房企迎利好,再融资不受破发、破净和亏损限制.....	84
◇ 广深同日官宣“认房不认贷”.....	86
◇ 减轻购房负担!多城出台“商转公”业务.....	89
◇ 广州“认房不认贷”银行开始执行,房企备战“金九银十”.....	94
◇ 深圳:2023年前7月房地产开发投资增长18.9%.....	96

### 三、业务问答.

◇ “认房不用认贷”将为购房者带来哪些实惠?.....	97
◇ 中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人就调整优化住房信贷政策有关问题答记者问.....	99
◇ 房贷政策有了新变化,你关心的问题都在这里.....	101

### 四、观点争鸣.

◇ 房产类案件,如何有效进行庭审查问?   庭前独角兽.....	102
◇ 离婚诉讼中涉及不动产问题的解析.....	109
◇ 父母为新婚夫妇出资购买的房子,离婚后房子归谁?.....	113

## 一、立法及政策动态

### • 国家层面

#### 国务院关于《江苏省国土空间规划 (2021—2035年)》的批复 国函〔2023〕69号

江苏省人民政府、自然资源部：

自然资源部《关于报请批准〈江苏省国土空间规划（2021—2035年）〉的请示》（自然资发〔2023〕73号）收悉。现批复如下：

一、原则同意《江苏省国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是江苏省空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。江苏省处于丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的交汇点，是支撑长江经济带发展、长三角一体化发展等国家区域重大战略实施的重要地区。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，奋力谱写“强富美高”新江苏现代化建设新篇章。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，江苏省耕地保有量不低于5977万亩，其中永久基本农田保护面积不低于5344万亩；生态保护红线不低于1.82万平方千米，其中海洋生态保护红线不低于0.95万平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地规模的1.3倍以内；单位国内生产总值建设用地使用面积下降不少于40%；大陆自然岸线保有率不低于国家下达任务，其中2025年不低于36.1%；用水总量不超过国家下达任务，其中2025年不超过620亿立方米；除国家重大项目外，全面禁止围填海；严格无居民海岛管理。

三、构建支撑新发展格局的国土空间体系。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，加快陆海统筹联动，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局，深度融入上海大都市圈，下好长三角一体化发展的先手棋，发挥在长江经济带高质量发展中的引领示范作用，打造国内国际双循环的战略支点。

四、系统优化国土空间开发保护格局。发挥区域比较优势，优化主体功能定位，细化主体功能区划分，完善差别化支持政策。协调水土匹配关系，巩固黄淮地区粮食生产基地，建设沿海沿江特色农产品基地，提升“米袋子”、“菜篮子”保障能力，形成支撑城乡要素有序互动的乡村空间布局，推动连片乡村振兴。严格河湖水域空间管控，实施太湖、洪泽湖等全流域系统治理，保护苏北沿海、长江口等重要滨海湿地，提升黄（渤）海候鸟等生物多样性，加强山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，营造湖美水清的生态空间。以扬子江城市群、沿海城镇带和南京都市圈、苏锡常都市圈、淮海经济区中心城市为主体，建设全国制造业高质量发展示范区，支撑长三角G60科创走廊建设，引导各类开发区功能复合和节约集约用地，完善城镇密集地区公共服务设施配置，促进城镇空间高质量发展。依托沿海城镇带推动陆海空间协同，提升陆海通达度，分区分类保护利用海岛资源，促进海洋可持续发展。以国土空间规划“一张图”为依托，加强水利、交通、

能源、环境、通信、国防等基础设施空间统筹，构建现代化基础设施网络。整体保护传承文化遗产与自然遗产，加强苏州古典园林、大运河（江苏段）等世界文化遗产保护，促进山水环境和城镇乡村融合发展，努力建设美丽中国示范省份。

五、坚决维护规划严肃性权威性。《规划》是对江苏省国土空间作出的全局安排，是省域国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。按照定期体检和五年一评估的要求，健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制，将规划评估结果作为规划实施监督考核的重要依据。建立健全规划监督、执法、问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

六、做好规划实施保障。江苏省人民政府要加强组织领导，明确责任分工，健全工作机制，完善配套政策措施。做好《规划》印发和公开，强化社会监督。组织完成地方各级国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划编制工作，加快形成统一的国土空间规划体系。加快建立《规划》实施的全生命周期管理制度，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。强化对水利、交通、能源、农业、信息、市政等基础设施以及生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划的指导约束，在国土空间规划“一张图”上协调矛盾冲突，合理优化空间布局。建立健全省市县国土空间规划委员会制度，发挥对国土空间规划编制实施管理的统筹协调作用。依据国土空间规划，统筹国土空间开发保护“一盘棋”，提升全省规划、建设、治理水平。自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强对《规划》实施的指导、监督和评估。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

国务院

2023年7月25日

（此件公开发布）

（网址：[https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content\\_6896254.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content_6896254.htm)）

## 国务院关于《广东省国土空间规划

（2021—2035年）》的批复

国函〔2023〕76号

广东省人民政府、自然资源部：

自然资源部《关于报请批准〈广东省国土空间规划（2021—2035年）〉的请示》（自然资发〔2023〕76号）收悉。现批复如下：

一、原则同意《广东省国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是广东省空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。广东省是改革开放的排头兵、先行地、实验区，是向世界展示我国改革开放成就的重要窗口。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，为扎实推进中国式现代化提供广东实践。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，广东省耕地保有量不低于2751万亩，其中永久基本农田保护面积不低于2523万亩；生态保护红线不低于5.07万平方千米，其中海洋生态保护红线不低于1.66万平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地规模的1.3倍以内；单位国内生产总值建设用地使用面积下降不少于40%；大陆自然岸线保有率不低于国家下达任务，其中2025年不低于36.4%；用水总量不超过国家下达任务，其中2025年不超过435亿立方米；除国家重大项目外，全面禁止围填海；严格无居民海岛管理。

三、构建支撑新发展格局的国土空间体系。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，推动陆海大通道建设，加强与港澳地区布局协同，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局，打造国内国际双循环的战略支点。

四、系统优化国土空间开发保护格局。发挥比较优势，优化主体功能定位，完善差别化支持政策。严格保护耕地和永久基本农田，确保良田粮用，优化南粤精细农业布局，保障区域粮食和重要农产品安全供给，促进城乡空间功能融合，建成一批特色鲜明、辐射带动能力强的乡村振兴示范带，为建设宜居宜业和美乡村提供“广东样板”。筑牢南方丘陵山地带、海岸带等国家生态安全屏障，加强河湖水域空间管控，加大珠江流域岸线修复、生态整治力度，加强生物多样性保护，对珍稀海洋生物的“三场一通道”严格实施用途管制。将珠三角建设成为世界一流城市群，打造具有全球竞争力的现代产业高地，保障实体经济发展空间，完善区域性公共服务体系，提升资源节约集约利用水平，改善城镇地区人居环境质量。以珠三角港口集群为核心，发挥湾区引领带动作用，构建完善的海陆通道网络，打造陆海联动、双向开放的门户枢纽，发挥海洋作为高质量发展战略要地的作用。以国土空间规划“一张图”为依托，统筹协调各类专项规划空间安排，提升国土空间承载能力。保护传承利用优秀传统文化，整体保护、系统利用文化遗产和自然遗产，塑造独具特色的岭南水乡和魅力海岸。

五、维护规划严肃性权威性。《规划》是对广东省国土空间作出的全局安排，是省域国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。按照定期体检和五年一评估的要求，健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制，将规划评估结果作为规划实施监督考核的重要依据。建立健全规划监督、执法、问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

六、做好规划实施保障。广东省人民政府要加强组织领导，明确责任分工，健全工作机制，完善配套政策措施。做好《规划》印发和公开，强化社会监督。组织完成地方各级国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划编制工作，加快形成统一的国土空间规划体系。强化对专项规划的指导和约束，对涉及空间利用的水利、交通、能源、农业、文物保护等专项规划，在国土空间规划“一张图”上做好统筹。建立健全省市县国土空间规划委员会制度，发挥对国土空间规划编制实施管理的统筹协调作用。依据国土空间规划，统筹国土空间开发保护“一盘棋”，提升全省国土空间规划、建设、治理水平。自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强指导、监督和评估，加快建立《规划》实施的全生命周期管理制度，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

国务院

2023年8月8日

(此件公开发布)

(网址:

[https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content\\_6898911.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content_6898911.htm))

国务院关于《宁夏回族自治区  
国土空间规划（2021—2035年）》的批复  
国函〔2023〕79号

宁夏回族自治区人民政府、自然资源部：

自然资源部《关于报请批准〈宁夏回族自治区国土空间规划（2021—2035年）〉的请示》（自然资发〔2023〕95号）收悉。现批复如下：

一、原则同意《宁夏回族自治区国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》是宁夏回族自治区空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。宁夏回族自治区处于丝绸之路经济带通道枢纽，是西部陆海新通道建设的重要节点，是支撑西部大开发、黄河流域生态保护和高质量发展等国家战略实施的重要地区。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，全面建设社会主义现代化美丽新宁夏。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，宁夏回族自治区耕地保有量不低于1753万亩，其中永久基本农田保护面积不低于1424万亩；生态保护红线不低于1.2万平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地图规模的1.3倍以内；单位国内生产总值建设用地使用面积下降不少于40%；用水总量不超过国家下达任务，其中2025年不超过72.8亿立方米。明确自然灾害风险重点防控区域，划定洪涝等风险控制线，落实战略性矿产资源、历史文化保护等安全保障空间，全面锚固高质量发展的空间底线。

三、构建支撑新发展格局的国土空间体系。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略和乡村振兴战略，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局，保障丝绸之路经济带和西部陆海新通道建设，协同推进黄河流域生态保护和高质量发展。

四、系统优化国土空间开发保护格局。发挥区域比较优势，优化主体功能定位，细化主体功能区划分，完善差别化支持政策。稳定银川平原优质粮食生产基地，建设全国重要的绿色食品生产基地，因地制宜分区分类优化村庄布局，推动城乡融合发展和乡村振兴。强化贺兰山、六盘山生态安全屏障功能，坚持“四水四定”，统筹推进黄河水域、岸线、滩区、湿地等生态保护修复和系统治理，加强清水河、苦水河等河湖水域空间管控。强化银川的区域中心作用，完善区域交通一体化布局，引导宁夏沿黄城市群一体化发展，形成支撑西北地区高质量发展的重要引擎，强化固原市在宁夏南部地区的辐射作用，带动周边县联动发展。完

善城乡生活圈，增强城乡公共服务能力，促进城镇生态宜居、绿色发展。以国土空间规划“一张图”为依托，加强基础设施空间统筹，构建现代化基础设施网络。强化文化遗产与自然遗产整体保护和系统活化利用，健全文化遗产与自然遗产空间保护机制，加大对万里长城（宁夏段）、西夏王陵等重要遗产的保护，构建文化资源、自然资源、景观资源整体保护的空间体系，充分展示黄河文化特色，增进各族人民对伟大祖国、中华民族、中华文化的认同。

五、维护规划严肃性权威性。《规划》是对宁夏回族自治区国土空间作出的全局安排，是全区国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。按照定期体检和五年一评估的要求，健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制，将规划评估结果作为规划实施监督考核的重要依据。建立健全规划监督、执法、问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

六、做好规划实施保障。宁夏回族自治区人民政府要加强组织领导，明确责任分工，健全工作机制，完善配套政策措施。做好《规划》印发和公开，强化社会监督。组织完成地方各级国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划编制工作，加快形成统一的国土空间规划体系。强化对水利、交通、能源、农业、信息、市政等基础设施以及公共服务设施、军事设施、生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划的指导约束，在国土空间规划“一张图”上协调矛盾冲突，合理优化空间布局。建立健全国土空间规划委员会制度，发挥对国土空间规划编制实施管理的统筹协调作用。依据国土空间规划，统筹国土空间开发保护“一盘棋”，提升全区国土空间规划、建设、治理水平。按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，完善国土空间规划“一张图”系统和国土空间基础信息平台，建设国土空间规划实施监测网络，提高空间治理数字化水平。自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强指导、监督和评估，加快建立《规划》实施的全生命周期管理制度，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

国务院

2023年8月17日

（此件公开发布）

（网址：[https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content\\_6900576.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content_6900576.htm)）

国务院关于印发《河套深港科技创新合作区  
深圳园区发展规划》的通知  
国发〔2023〕12号

广东省人民政府，国务院各部委、各直属机构：

现将《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》印发给你们，请认真遵照执行。

国务院

2023年8月8日

（此件公开发布）

## 河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划

以习近平同志为核心的党中央高度重视河套深港科技创新合作区（以下简称合作区）建设。2017年7月1日，习近平总书记亲自见证签署《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》，其中明确要共同开发建设合作区。2018年7月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，对合作区规划建设作出部署。2020年10月14日，习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会上发表重要讲话，明确指出要规划建设好河套深港科技创新合作区。为全面贯彻落实习近平总书记重要指示精神，深入实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，高质量、高标准、高水平推进合作区深圳园区建设，积极主动与香港园区协同发展、优势互补，制定本规划，规划近期到2025年，展望到2035年。

### 一、规划背景

2017年1月，香港特别行政区政府和深圳市人民政府签署合作备忘录，共同开发合作区。合作区地处香港特别行政区北部和深圳市中南部跨境接壤地带，是香港北部都会区与广深港科技创新走廊的天然交汇点，面积约3.89平方公里。其中，深圳园区（即合作备忘录所称“深方科创园区”）面积3.02平方公里，香港园区（即合作备忘录所称“港深创新及科技园”）面积0.87平方公里。深圳园区规划范围包括福田保税区和皇岗口岸片区：福田保税区面积1.35平方公里，东起皇岗口岸边、南沿深圳河、西至新洲河、北至绒花路；皇岗口岸片区面积1.67平方公里，东至华强南路、南临深圳河、西至皇岗路、北至滨河大道。

规划建设合作区，是推进粤港澳大湾区建设和支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的有力支撑，是深港双方积极把握新一轮科技革命重大机遇，互利合作、协同推进科技创新和产业发展的重要举措，有利于深圳市创新科技管理机制、对接国际通行创新规则、开展国际协同创新、建设现代化国际化创新型城市；有利于香港特别行政区将自身科技创新、金融开放等优势与珠三角地区完备产业链深度衔接，推动香港建设国际创新科技中心和规划发展北部都会区；有利于丰富“一国两制”实践内涵、支持香港融入国家发展大局，推动粤港澳大湾区高质量发展、打造世界级创新平台和增长极。

当前，深入推进合作区规划建设具有良好的发展基础。

——区位优势突出，跨境合作条件优越。深圳园区与香港园区一河之隔，直接跨境接壤，拥有福田口岸和皇岗口岸两个连接深港两地的陆路口岸，是深港科技创新合作最直接的对接点。深圳园区可快速衔接香港国际机场、深圳宝安国际机场、广深港高铁福田站，与深圳光明科学城、香港科学园等创新节点形成“半小时科研圈”，与广州、东莞、惠州等城市形成“一小时产业圈”，具备集成粤港澳大湾区优势产业资源、汇聚全球科技创新要素、联动国际国内市场的特殊优势。

——经济基础雄厚，科技创新活力强劲。深圳营商环境好，民营经济发达，创新创业氛围浓厚，高新技术产业发展优势明显，具有应用场景丰富、产业体系健全和连通内地广阔市场等综合优势。香港是国际金融、航运、贸易中心，实行自由港政策，拥有专业化的服务机构体系和高度开放的科研环境，科教资源丰富。深圳园区依托深港高水平市场化、国际化及科技产业互补优势，在链接国际科技创新网络、开展国际科技合作、对接国际通行规则等方面具备独特条件，可建立起“基础研究+技术攻关+成果产业化+科技金融+人才支撑”的全过程创新生态链，成为原始创新策源地、关键核心技术发源地、科技成果产业化最佳地、科技金融深度融合地和全球一流科技创新人才向往的集聚地。

——深港合作开发意愿强烈，协同发展潜力巨大。科技创新是深港合作的“最大公约数”，双方合作共识度高、意愿积极、互动活跃，基本形成了高效协作、相互支撑的合作机制。深港两地政府成立联合专责小组合作开发香港园区，支持深圳园区发展，共同建立合作区。目前，深圳园区土地整备、空间筹集、项目储备等工作进展迅速，福田保税区已利用现有空间集聚了一批香港科研创新机构和创业团队，香港高校提出了一批希望落户深圳园区的尖端科研项目；香港正推进筹备香港园区加快发展和优化功能的计划，运营公司将积极配合，并已在预算中安排充足的开发建设费用。

当前，全球新一轮科技革命和产业变革方兴未艾，国际经济和科技竞争形势复杂，高科技领域国际竞争日趋激烈，香港期待以创新科技推动产业结构优化，深圳希望进一步增强经济增长内生动力，双方对构建开放型协同创新共同体提出了迫切需求。由于法律、体制、规则等方面的深层次差异，深港两地在科技创新要素跨境流动、资源开放共享、科技产业协作方面还面临许多瓶颈制约。新时代赋予了深港合作新内涵、新使命，亟需以合作区为突破口和先行区，推动开放创新和协同发展、推动更大范围有效配置资源、推动创新要素便捷高效流动，为推动粤港澳大湾区高质量发展提供科技和制度创新供给。

## 二、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，深入贯彻落实党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，紧紧围绕协同香港推进国际科技创新这一中心任务，牢牢把握粤港澳大湾区建设和深圳建设中国特色社会主义先行示范区重大战略机遇，坚持科技创新和制度创新双轮驱动，坚持深圳园区和香港园区协同发展，坚持着眼全球配置一流科创资源，充分发挥香港“背靠祖国、联通世界”的“超级联系人”作用，构建最有利于科技创新的政策规则体系，建设国际领先的科研实验设施集群，建立更加完备的科技创新生态体系，率先融入全球创新网络，打造粤港澳大湾区国际科技创新中心重要极点，努力成为粤港澳大湾区高质量发展的重要引擎。

### （二）发展定位

——深港科技创新开放合作先导区。利用深圳园区独特的“平台”和“通道”作用，联合香港园区建设国际一流的科研实验设施集群，集聚全球高端创新要素资源，汇聚国际顶尖科技人才，链接国际科技创新网络，积极开展国际科技合作，携手打造深港科技创新开放合作新标杆和国际科技创新高地。

——国际先进科技创新规则试验区。发挥深港科技产业互补、园区跨境接壤以及深圳园区海关特殊监管区域的优势，紧紧围绕制度创新与科技创新的任务，营造高度开放的国际化科研制度环境，对接香港及国际先进科研规则，加快形成

灵活高效、风险可控的跨境科技创新体制机制，为新时期深化科技体制改革、扩大开放发挥示范引领作用。

——粤港澳大湾区中试转化集聚区。汇聚粤港澳三地优势，坚持面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，着力突破重点领域关键核心技术，加快实现从研发到工程化的中试转化，打造国际一流中试转化服务平台，形成一批技术创新和产业创新成果，为大湾区建设持续产生高质量的科技创新供给。

### （三）发展目标

紧密衔接香港园区和大湾区综合性国家科学中心建设时序，以2025年和2035年为关键节点，分阶段推进深圳园区建设。

到2025年，基本建立高效的深港科技创新协同机制，深港科技创新开放合作取得积极成效。皇岗口岸整体完成重建，跨境基础设施互联互通，实现运转高效的通关查验模式创新。深圳园区监管模式运作成熟，与香港园区基本实现要素流动畅通、创新链条融通、人员交流顺畅。建立与香港及国际全面对接的科研管理制度，集聚一批香港及国际优势学科重点实验室集群和卓越研究中心、顶尖企业研发中心，与香港科技合作取得一批重大成果。

到2035年，与香港园区协同创新的格局全面形成，科技创新国际化程度居于全球领先地位，创新要素跨境自由有序流动，培育一批世界一流的创新载体和顶尖科技企业研发中心，成为世界级的科研枢纽，有力支撑粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港科技创新走廊建设。

## 三、总体布局

### （四）区域联动格局

联动深圳光明科学城，着力为科学城原始创新提供国际化科研环境和平台，持续输出创新经验成果，推动科技创新和制度创新相互促进、相得益彰。联动香港园区，加强与香港园区建设时序、重点领域、重大项目的衔接，推动设施互联、服务共享、创新协作，积极配合香港科技创新发展战略，有力支撑香港北部都会区规划建设。联动粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港、广珠澳科技创新走廊节点，实现科技创新要素高效便捷流动，开展高水平合作和高效率协同，有效融合香港原始创新和珠三角地区高新技术产业优势，辐射带动粤港澳大湾区科技创新。

### （五）区内空间布局

立足深圳园区现有口岸设施分布、土地空间条件、区域建设基础，围绕发展目标和任务，主动衔接香港园区空间功能布局、建筑形态，构建“一心两翼”的总体空间格局。中心区域包括福田口岸、皇岗口岸旅检区及周边生活区，规划建设国际高端科技服务枢纽，承担口岸综合服务和高端科技服务功能。西翼包括福田保税区，规划建设高端科研区和中试转化基地。东翼包括皇岗口岸现状货检区及其东北侧生活区，规划建设国际协同创新区和国际人才社区。

### （六）分区监管布局

基于深圳园区海关特殊监管区域现有的管理设施和基础条件，在风险可控的前提下，在福田保税区等海关监管区域建立产业、机构和个人“白名单”制度，对实施特定封闭管理的海关监管区域人员进出、货物流动实行“一线”、“二线”分线管理，构建高度开放的特殊监管体系，促进创新要素高效便捷流动，创造高度衔接香港及国际的科研制度环境。其中，海关监管区域与香港之间设为“一线”，

实行口岸管理；海关监管区域与中华人民共和国关境内其他地区之间设为“二线”，实行通道管理。

衔接香港园区开发建设时序，分步对福田保税区和皇岗口岸片区实施特殊监管。福田保税区利用现有的海关特殊监管体系和设施，通过清单管理等方式逐步腾退非保税企业和生产加工型业态，有序导入香港及国际高端科创资源，2025年前基本形成国际化现代化的高端科研区。皇岗口岸片区结合口岸重建及取消货运货检功能，释放货检区土地空间，视合作区发展需要确定监管安排，在实现封闭管理前，暂不实施分线管理相关税收政策。

#### （七）重大基础设施布局

——完善区域对外交通网络。研究引入穗莞深等城际铁路，加快深圳城市轨道交通6号线支线进一步南延至深圳园区等项目建设，实现深圳园区与深圳光明科学城、东莞松山湖科学城等粤港澳大湾区重大科创平台的轨道交通连接；推进皇岗路提升改造和新洲路南延工程，畅通深圳园区与深圳重点发展片区的连接通道。积极配合香港研究北环线支线经落马洲河套地区的香港园区接入新皇岗口岸的可行性。

——优化区域内部交通网络。完善深圳园区对外出入口布局，畅通内部各片区交通联系，构建“五横六纵”道路网络，推进落马洲大桥和连接线改造。在深圳园区预留合适位置建设与香港园区的跨境通道，实现双方园区科技人员便捷往来。

——推动口岸及周边片区改造。加快推进皇岗口岸整体重建和福田保税区一号通道改造升级，实现皇岗口岸片区、福田口岸片区和福田保税区便捷互联。推动皇岗口岸现状货检区改建，携手香港园区共同打造国际一流科技园区。推进皇岗口岸生活区和福田口岸片区连片改造，扩展和完善口岸片区功能，实现双口岸协同发展，建设面向国内国际的现代化口岸和综合服务枢纽。支持深圳园区创新土地整备模式，试点土地供应新方式，探索园区更新新模式。在确保建筑结构和消防安全的前提下，支持建筑设计创新，优化相关审批与监管手续。

#### 四、协同香港推动国际科技创新

（八）推动深港双方园区协同发展。深圳园区主动加强与香港园区的规划衔接，协同推进基础设施建设和园区运营管理，强化“一河两岸”、“一区两园”的统筹开发利用。围绕香港园区关注的重点领域和重点事项，在深圳园区建设一批功能相互支撑、领域关联紧密的重大协同项目，加强生产、生活、生态相关配套设施的无缝对接和高效协作。

（九）支持港澳高校优势学科发展能级跃升。引进港澳知名高校优势学科重点科研项目，支持港澳全国重点实验室和中国科学院香港创新研究院在深圳园区拓展空间，开展具有重大引领作用的跨学科基础研究及技术攻关。支持深港两地高校联合成立研究生院，共同培养创新人才。支持两地高校、科研院所、企业联合承担国家科技重大专项、科技创新2030—重大项目、国家重点研发计划，共同参与国际大科学计划和大科学工程。

（十）联手打造国际一流科技创新平台。面向信息科学与技术、材料科学与技术、生命科学与技术等重点方向，聚焦网络与通信、半导体与集成电路、智能终端、智能传感器、智能机器人、精密仪器设备、新材料、高端医疗器械、生物医药、区块链与量子信息、细胞与基因等前沿交叉领域，支持深港联合国内外高校、科研院所在深圳园区共建卓越研究中心、前沿交叉研究平台、人工智能应用示范平台、数字经济与金融超级计算集群、“量子谷”，促进粤港澳大湾区科技

资源深度融合。协同香港引进国际顶尖研发型企业，设立联合研发中心，推动深港及粤港澳大湾区应用基础研究能力跃升。

#### 五、建设具有国际竞争力的产业中试转化基地

(十一) 推动新一代信息技术产业突破发展。发挥好市场导向、企业主体、产学研深度融合优势，瞄准集成电路设计、软件开发、封测及中试、第五代移动通信(5G)等，加快建设5G中高频器件测试、先进显示研发验证、集成电路科研试验、高端芯片设计验证、半导体先进封测、微机电系统研发、机器人检测认证等中试公共服务平台，开展产业链关键技术攻关，加快实现信息产业前沿共性技术突破，推动形成相关技术标准。围绕国家信息技术产业发展战略，大力培育发展未来网络、新型显示、下一代网络设备等前沿信息产业。

(十二) 支持先进生物医药技术创新应用。推动生物技术与信息技术、材料技术交叉融合，加快医学影像、精准医疗、细胞治疗、新型生物医用材料等交叉学科领域技术创新，重点围绕药物及疫苗、基因检测及诊疗、高端医疗器械、人工智能在生物科技中的应用等领域开展合作，重点发展新一代基因测序仪、医疗机器人等高性能医疗器械。大力发展创新药物，搭建生物医药公共研发服务平台，支持全球顶尖医药研发生产外包服务企业提供一体化医药研发服务。充分发挥国家药品监督管理局药品审评检查大湾区分中心、医疗器械技术审评检查大湾区分中心和粤港澳大湾区国际临床试验中心作用，加快推动药品和医疗器械审评、检查、临床试验等规则与国际接轨。依法依规在深圳园区海关监管区域探索建立适合细胞治疗、基因治疗等新型生物药械研究发展的新型管理模式，试点放宽外资生物医药企业准入限制。

(十三) 加快布局人工智能与数字经济发展前沿领域。抢抓人工智能产业发展先机，搭建人工智能开放创新平台，支持智能传感器、人工智能算法、图形处理芯片等基础软硬件开发，打造智能制造无人工厂示范基地、智能网联全无人驾驶公交应用示范区，推动人工智能与数字产业发展。加快制定人工智能技术标准框架体系，在智能制造、智慧医疗、智能网联汽车等领域开展创新应用试点示范。积极探索大数据、云计算、区块链等技术在金融领域的规范应用，在依法依规、风险可控、商业可持续的前提下，稳妥有序开展金融业务模式创新。加快建设深圳数据交易场所，深化数据要素市场化配置改革。

#### 六、构建国际化的科技创新体制机制

(十四) 便利科研人员进出。按照稳妥推进、分步实施的原则，先期采取“一线高度便利出入境”的通关模式。待后期条件成熟后，与香港一道探索在深圳园区海关监管区域内实行更加便利的出入境及停留政策。物品经“一线”进入深圳园区，按照现行行李邮递物品有关规定监管、征税。加快推进合作区跨境专用口岸筹建及对外开放，为合作区内企业和科研机构跨境交流提供通关便利。结合皇岗口岸实施“一地两检”计划，一并研究处理合作区跨境专用口岸的连接安排，与香港方面的口岸设施和管理制度做好衔接。

(十五) 实施货物分线管理。深圳园区海关监管区域实施特殊监管，对货物实施“一线放开、二线管住、区内自由”的监管模式，便利科技创新相关货物出入。探索实行科研机构与企业“白名单”制备案管理，对符合条件的进口自用科研货物免征关税、进口环节增值税和消费税，实行海关便利化通关管理模式。经“二线”进入深圳的货物，按照进口货物有关规定征收关税、进口环节增值税和消费税，“一线”已缴税货物除外；从深圳经“二线”进入海关监管区域，涉及

出口关税应税商品的还应征收出口关税。具体管理办法由财政部、海关总署、税务总局等有关部门另行制定。

（十六）创新科研相关资金跨境流动监管。支持内地和香港创投资本共同设立创投基金，打造面向两种资源、两个市场的创投基金集聚地，发挥人民币国际投贷基金优势，探索组建河套深港科技创新合作区跨境双币早期母基金和系列专业子基金，投资粤港澳大湾区科创企业。允许科研资金跨境资助深港两地科研项目，借鉴国际经验和香港做法，研究完善科研资金监管制度。在深圳园区针对“白名单”科研机构与企业，进一步促进跨境贸易投资便利化。加强深港合作，推动粤港澳大湾区债券平台发展，持续优化和深化跨境债券产品试点工作。鼓励深圳针对深圳园区内优质企业制定便利科研相关资金跨境流动的支持政策。探索新型金融监管方式。

（十七）探索国际互联网数据跨境安全有序流动。支持在深圳园区建设国际数据专用通道，探索建设国际通信出入口局等国际信息通信设施。在国家数据跨境传输安全管理制度框架下，研究建设固网接入国际互联网的绿色通道，探索形成既能便利数据流动又能保障安全的机制。支持经备案的科研机构及企业在保障安全前提下，实现科学研究数据跨境互联互通。在深圳园区海关监管区域开展取消手机长途和漫游费试点，探索允许符合条件的香港通信服务商在海关监管区域内建设通信基础设施，提供通信服务。试点在深圳园区设立香港电信运营企业数据灾备中心等，建立互联网接入服务商准入资质背景审核、接入用户实名登记和管理机制。

（十八）加快建立更高水平的知识产权保护制度。加强知识产权保护，进一步探索完善与国际接轨的知识产权保护制度，准确适用惩罚性赔偿制度，鼓励通过调解、仲裁等多种方式解决知识产权纠纷。加强知识产权保护能力建设，为深圳园区提供一站式服务。在不违反国家法律基本原则并且不损害国家主权、安全和社会公共利益的前提下，研究允许在深圳园区海关监管区域内注册的港资企业协议选择适用香港法律解决合同纠纷以及协议选择香港为仲裁地。探索知识产权跨境转让交易路径，形成可借鉴、可复制的知识产权证券化模式。

（十九）营造与香港趋同的税负环境。对特定封闭区域内鼓励类产业企业减按15%税率征收企业所得税，并由财政部、税务总局按程序制定优惠产业目录。落实好粤港澳大湾区符合条件的境外（含港澳台）高端人才和紧缺人才个人所得税税负差额补贴政策，对在深圳园区工作的香港居民，其个人所得税税负超过香港税负的部分予以免征，有效降低科研机构和人员的税负水平。

（二十）实行国际化的就业和社会保障政策。在深圳园区推行“白名单”制专业资格管理便利化政策，支持“白名单”内具有港澳职业资格人士经备案后直接提供专业服务（法律服务、证券基金期货等特殊行业除外）。增强劳动力市场灵活性，依照有关法律法规规定，在订立无固定期限劳动合同、设定经济补偿上限等方面探索完善劳动合同制度。对于在深圳园区从业、已在香港参加当地社会保险并继续保留社会保险关系的香港居民，可以持相关授权机构出具的证明，免于在深圳园区参加基本养老保险和失业保险。允许雇主购买香港雇员补偿保险，鼓励积极研究探索优化工伤保险待遇结构。

（二十一）全面接轨国际科研管理体制机制。完善科研资源配置方式，改革科研项目立项和组织实施方式，在科研项目评审、经费支出、过程管理等方面合理借鉴香港及国际管理制度。聚焦产业需求，对重大科技问题实行全球揭榜。深入实施政企联动机制，支持企业等社会力量设立科学基金、科技奖项，对已获企

业投资的科研院所开展的基础研究、应用基础研究和技术开发项目，实行便利化财政跟投，符合条件的可免于项目评审申请一定比例的财政资金配套支持。健全完善科技成果分类评价体系，采用市场化的科技成果评价制度，引入国际同行评议，建立评审专家信用评价制度。改革科研经费管理，推行经费包干制，培育科研项目经理，赋予科研机构与科研人员更大的人财物自主支配权，开展赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权、成果评价、收益分配等试点，加大科研资金跨境使用力度，探索适用港澳审计准则。探索财政科技计划非涉密（敏感）项目向境外科研机构有序开放。推动深港共建共享科研仪器设备设施，实现科技资源双向开放和高效利用。促进科技与金融、研发与市场、科学家和企业家深度对接交流，推动技术创新和财富创造双轮驱动。

（二十二）建立高度便利的市场准入制度。深化商事制度改革，探索在深圳园区海关监管区域试点实行企业登记注册行政确认制，推进“一件事一次办”场景式主题服务改革。全面落实外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度。在医疗科技、大数据及人工智能、机器人、新材料、微电子等领域适度放宽港资机构可开展的业务范围。积极推动两地机构更多利用内地金融科技创新监管工具与香港金融管理局金融科技监管沙盒对接联网的安排，便利金融机构及科技公司利用一站式平台就其跨境金融科技项目在香港及大湾区内地城市同时进行测试。支持应用创新科技的创意产业（包括电影和电视制作、专业设计及广告服务提供商）依法依规落户。

#### 七、打造汇聚全球智慧的科技合作平台

（二十三）深化国际交流与合作。支持深圳园区科研基础设施、科技创新平台共同构建更加开放的创新体系，推动科技资源共享和技术标准合作，吸引全球顶尖人才开展科研合作。支持组建世界创新城市合作组织，推动全球创新城市之间的机制对接、平台对接和项目对接。支持金砖国家未来网络研究院等国际科技组织在深圳园区设立分支机构，建立与全球主要创新高地的创新创业直通车，实现资本、人才、信息、技术和教育资源的互联互通。支持创新国际性产业与标准组织管理制度，对于住所在深圳园区的世界无线局域网应用发展联盟等特定国际性产业与标准组织，在申请成立登记时，取消业务主管单位前置审批，简化注册流程，缩短注册时间，允许在全球范围内吸纳会员；同时，参照脱钩后的全国性行业协会商会建立综合监管机制，加强监管。

（二十四）构筑国际创新人才港。构建具有国际竞争力的引才用才机制，为外籍人才（包括外籍香港居民人才）申请签证、居留证件提供便利，集聚一批具有国际视野的科技领军人才。全面放开对港澳台及外籍人士担任企业机构董事、监事、高管及负责人等职位的限制。构建符合科研规律、适应科技创新发展要求的科研诚信体系。建设国际科技人才综合服务平台，提供国际人才引进一站式服务，为经备案的境外人士在深圳园区海关监管区域停居留及工作提供便利。

（二十五）完善全方位科研服务。加强与国家科技资源共享服务平台的衔接，结合合作区实际，建设公共科研设施和仪器服务平台，为合作区内科研机构、企业等提供开放共享的科研设施；建设国际科技信息服务平台，提供科技文献、动态、政策等国际科技信息服务。集聚国际知名风投机构，仲裁、调解组织以及法律、会计、人力资源等高端专业服务机构，为科研活动提供高质量服务。探索建立项目与资本对接平台，引入国内外创业投资企业参与推动科技成果转化。

（二十六）塑造国际化高品质的科研生活社区。借鉴先进园区发展经验，在深圳园区海关监管区域内引入国际一流的教育、健康、文体资源，建设多元优质

的国际化高品质生活配套设施，实施好境外旅客购物离境退税政策。科学配置高端人才生活空间，完善服务标准体系，创新园区治理模式，提升对国际科研人员的吸引力和凝聚力。

#### 八、保障措施

（二十七）全面加强党的领导和党的建设。落实新时代党的建设总要求，把党的领导落实到深圳园区规划建设各领域各方面各环节，适应深圳园区开发建设新模式和对外开放新要求，积极创新国际化环境中党的建设，把党的政治优势、组织优势、制度优势转化为深圳园区全面深化改革和扩大开放的坚强保障。

（二十八）强化法治保障。充分发挥“一国两制”制度优势，在遵循宪法和香港特别行政区基本法前提下，探索在深圳园区海关监管区域逐步构建民商事规则衔接香港、接轨国际的制度体系。有关改革开放政策措施，涉及暂时调整或者暂时停止适用现行法律规定的，由有关方面按法定程序向全国人大或其常委会提出相关议案，经授权或决定后实施；涉及暂时调整或者暂时停止适用现行行政法规规定的，由有关方面按法定程序提请国务院授权或决定后实施。在遵循宪法和法律、行政法规基本原则前提下，用足用好深圳经济特区立法权，允许深圳立足深圳园区改革创新实践需要，根据授权对法律、行政法规、地方性法规作变通规定。

（二十九）完善合作机制。在深港双方组建香港园区联合专责小组的基础上，深化深港双方合作区建设发展协调机制，建立定期会晤制度和专题会商制度，统筹合作区政策制定、合作开发等重大事项。支持深港双方联合成立深圳园区理事会和专家咨询委员会，吸纳深港两地各界优秀代表参与，共同为“一区两园”提供战略咨询，重点研讨深圳园区优先发展领域、重大研究计划、重大项目布局、科研资助管理、园区运营管理、招商引资、产业导入、人才引进、国际推介及园区服务等关键事项，形成协同规划、联合建设、共享成果的合作推进机制。

（三十）加强组织实施。在中央区域协调发展领导小组领导下，统筹推进深圳园区重大事项、重大政策和重大项目等。各有关部门要结合职能加大指导和支持力度，及时研究解决合作区在体制机制创新、政策措施细化和重大项目建设等方面的困难问题，发挥好中央预算内投资导向作用。建立健全制度创新动态调整机制，持续谋划形成创新政策清单，条件成熟后提请中央区域协调发展领导小组审议。国家发展改革委要会同有关部门加强统筹协调，跟踪督促规划任务贯彻落实，适时组织开展评估，重大事项按程序向党中央、国务院请示报告。广东省要将深圳园区作为全省深化改革扩大开放的前沿阵地和试验平台，全力做好各项指导支持工作。深圳市要落实主体责任，强化工作力量，健全工作机制，细化工作任务，解放思想、锐意进取，全力抓好深圳园区建设各项工作。

（ [网](#) [址](#) [:](#)

[https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content\\_6900742.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/202308/content_6900742.htm) )

住房和城乡建设部关于推进工程建设项目  
审批标准化规范化便利化的通知

选择字体：[大-中-小] 发布时间：2023-08-09 17:37:50 分享：

各省、自治区、直辖市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室，新疆生产建设兵团工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室：

为贯彻落实《国务院关于加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》（国发〔2022〕5号）和《国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（国办发〔2022〕30号）部署要求，加快推进房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目审批标准化、规范化、便利化，进一步提升审批服务效能，更好满足企业和群众办事需求，加快项目落地，现就有关事项通知如下：

### 一、大力推进审批标准化规范化

（一）加强审批事项管理。按照国务院关于行政许可事项、政务服务事项清单管理要求，结合本地实际，进一步优化完善工程建设项目审批事项清单，并与投资审批事项清单做好衔接，将工程建设项目全流程涉及的行政许可、行政确认、行政备案、第三方机构审查、市政公用报装接入等事项全部纳入清单，确保事项清单外无审批。推动事项实施规范统一，根据国务院有关部门制定的行政许可事项实施规范，逐项修改完善本地区工程建设项目审批事项办事指南、申请表单等，

明确申请条件、申请材料、办理流程、办理时限，细化量化受理审查标准，并向社会公开，加快实现同一事项无差别受理、同标准办理。

（二）提升审批服务水平。加强工程建设项目审批窗口人员业务培训，增强窗口服务意识，严格执行首问负责、一次性告知、限时办结等制度，鼓励提供帮办、代办、预约办等个性化服务。严格按照公布的办理流程和实施规范开展审批，不得额外增加或变相增加办理环节、申请材料等。对审批涉及的技术审查、现场勘验、听证论证等实行清单化管理，建立限时办结机制并向社会公开。持续整治“体外循环”和“隐性审批”问题，严禁申报前增加预审、指定机构事先审查、线下预审线上补录等行为。各地应建立健全工程建设项目审批监督管理机制，落实责任分工，明确违规情形和问题处置机制，通过监督抽查、电子监察等多种方式对审批行为进行常态化监管，及时分析研判审批各环节存在的问题，并推动解决。

（三）规范审批服务办理用时。梳理并公开本地区工程建设项目从立项到竣工验收和市政公用报装接入全流程审批服务事项办理用时，明确起止时点、计时规则等，包括行政许可用时，审批部门组织、委托或购买服务的技术审查、专家评审、会议审查、现场勘验等用时。不得通过“体外循环”审批、违规暂停审批计时或变通审批时限计算规则等方式“表面”压减审批时间。

## 二、持续提升审批便利度

（四）深化区域评估。区域评估成果经相关主管部门确认后及时公开，供建设单位免费使用。明确根据区域评估简化单个项目相应审批手续的具体情形和规则。鼓励推行社会投资项目“用地清单制”改革，在土地供应前，可由相关部门开展地质灾害、地震安全、压覆矿产、气候可行性、水资源论证、防洪、考古调查勘探发掘等评估，并对文物、历史建筑保护对象、古树名木、人防工程、地下管线等进行现状普查，形成评估结果和普查意见清单，在土地供应时一并交付用地单位，避免用地单位拿地后重复论证。

（五）分类优化精简审批环节。进一步优化建设工程规划许可（设计方案审查）等事项审批流程，统一规范会议审议情形及时限，减少非必要的政府会议审核程序。结合实际优化既有建筑改造、老旧小区改造、市政管网更新改造等城市更新项目审批流程，对无需办理施工图审查、建设工程规划许可的，应细化项目类型和具体条件。

（六）推进集成联合办理。进一步优化阶段并联审批协同机制，推动更多关联性强、办事需求量大的审批事项集成化办理。进一步优化施工图联合审查机制，审查机构出具消防、人防、技防等技术审查报告后，相关审批部门不再进行技术审查。鼓励施工许可、质量监督、人防质量监督、消防设计审查等联合办理。进一步优化联合验收方式，未经验收不得投入使用的事项（如规划核实、人防备案、消防验收、消防备案、竣工备案、档案验收等）原则上应当纳入联合验收，工程质量竣工验收监督可纳入联合验收阶段同步开展，牵头部门统一受理验收申请，协调专项验收部门限时开展联合验收，统一出具验收意见。在符合项目整体质量

安全要求、达到安全使用条件的前提下，对满足使用功能的单位工程，可单独开展联合验收。

（七）优化市政公用服务。大力推进水电气热信联合报装接入，实行“一站式”集中服务、主动服务，进一步优化报装接入服务流程，精简申报材料，公开服务标准和服务费用，加强服务监督，提高服务效率。建立市政配套统筹协调机制，推动市政公用单位在项目策划生成阶段提前主动开展技术指导，落实接线位置。对于市政公用接入工程涉及的建设工程规划许可、城市绿地树木审批、道路挖掘占用许可等实行全程并联办理。

### 三、进一步优化网上审批服务能力

（八）提升网上办事深度。深化工程建设项目审批管理系统（以下简称工程审批系统）应用，持续推动工程建设项目全流程在线审批。2023年底前实现工程审批系统覆盖全部县（区），消防设计审查验收全部纳入工程审批系统。进一步完善工程审批系统功能，更好支撑审批部门业务需求和工作特点，推广线上智能引导、智能客服等辅助申报方式，提高企业咨询、查询、填报、反馈等办事便利度。在工程审批系统开通市政公用联合报装、外线接入工程审批等集成化服务，拓展移动端应用，加快由网上可办向全程网办、好办易办转变。

（九）加强数据共享应用。进一步完善工程审批系统与投资、规划用地、生态环境、市政公用等系统的信息共享、协同应用机制，坚决杜绝重复登录、重复录入问题。大力推进工程建设项目全流程数字化报建，加快推进电子签名、电子

印章、电子证照、电子材料、电子档案在网上办理过程中的归集共享，推动实现政府部门核发的材料一律免于提交，能够提供电子证照的一律免于提交实体证照。

（十）推进智能辅助审查。推进工程建设图纸设计、施工、变更、验收、档案移交全过程数字化管理，实现工程建设项目全程“一张图”管理和协同应用。鼓励有条件的地区在设计方案审查、施工图设计文件审查、竣工验收、档案移交环节采用建筑信息模型（BIM）成果提交和智能辅助审批，加强 BIM 在建筑全生命周期管理的应用。

#### 四、加强事中事后监管

（十一）推进审管联动。健全审管衔接机制，对于实行相对集中行政许可权改革的地区，各地应逐事项明确审批、监管的职责和边界，加强协同配合，加快推动审批和监管信息实时共享。要明确容缺受理和告知承诺制审批事项的工作规程和监管规则，在规定时间内对补正材料情况和履行告知承诺情况进行检查，发现不实承诺、违反承诺、弄虚作假的，要依法责令限期整改或撤销行政审批决定，并追究申请人相应责任。

（十二）创新监管方式。完善基于工程风险的分类监管机制，根据工程类型、规模大小、技术复杂程度、人员密集程度、参建单位等因素确定工程风险等级，按照风险等级合理确定重点检查和随机抽查比例和频次。加强信用监管，强化工程建设项目相关市场主体信用信息归集，拓展多元化信用信息查询渠道，实现信用信息在审批过程中的自动核查与反馈。大力推进“互联网+监管”，加快建立

单体房屋建筑编码赋码用码机制，推动工程审批系统与建筑市场公共服务平台、质量安全监管平台、智慧工地、房屋安全管理等系统互联互通、协同应用，建立工程建设项目设计、施工、验收、运营维护全生命周期数字化监管机制。加快推进工程审批系统向建设工程企业资质审批系统共享工程项目数据信息。

## 五、保障措施

（十三）加强组织协调。各地要充分认识工程建设项目审批制度改革对促进投资建设、优化营商环境的重要意义，加强组织领导，充实工作力量，持续推动改革不断深化。各级工程建设项目审批制度改革牵头部门要主动作为，加强与相关部门的协同配合，完善工作机制，健全配套制度，及时协调解决改革工作推进过程中的矛盾问题，形成改革合力。鼓励各地开展工程建设项目标准化审批试点，我部将及时总结推广各地形成的典型经验和创新做法。

（十四）加强宣传推广和监督评估。各地要加强改革政策宣传，通过多种形式向社会及时提供通俗易懂的政策解读，使企业和群众及时了解改革政策。严格落实政务服务“好差评”制度，方便企业和群众及时对审批服务作出评价。加强国家工程审批系统“工程建设项目审批制度改革建议和投诉”小程序推广应用，完善工程建设项目审批投诉举报处理机制，及时处理回复。

住房和城乡建设部

2023 年 7 月 31

日

(此件主动公开)

(网 址 :  
[https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230809\\_773528.html](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230809_773528.html))

住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局

关于优化个人住房贷款中住房套数

认定标准的通知

选择字体: [大-中-小] 发布时间: 2023-08-25 21:02:32 分享:

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅(委、管委),新疆生产建设兵团住房和城乡建设局,中国人民银行上海总部、各省、自治区、直辖市、计划单列市分行,各金融监管局,各国有商业银行、中国邮政储蓄银行、各股份制商业银行:

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,因城施策用好政策工具箱,优化个人住房贷款中住房套数认定标准,更好满足居民刚性和改善性住房需求,现就有关事项通知如下:

一、居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,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。

二、家庭住房套数由城市政府指定的住房套数查询或认定责任部门，根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。

三、此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱。

《住房和城乡建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》（建房〔2010〕83号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（银发〔2014〕287号）与本通知不一致的，以本通知为准。

住房和城乡建设部

中国人民银行

金融监管总局

2023年8月18日

（此件主动公开）

（[网 址](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230825_773783.html)：  
[https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230825\\_773783.html](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230825_773783.html)）

• 地方层面

“高质量发展在申城”系列主题新闻发布会第八场——聚力“最虹桥”深耕“数字化”

2023-08-31

今天（8月31日）上午，市政府新闻办举行“高质量发展在申城”系列主题市政府新闻发布会第八场——“聚力‘最虹桥’深耕‘数字化’”长宁区专场。长宁区委书记张伟介绍长宁区推动经济社会高质量发展情况和工作举措。长宁区委副书记、区长侯继军，长宁区发改委主任叶鹏举，长宁区人社局局长张源，长宁区规划资源局副局长苏立琼共同出席新闻发布会，并回答记者提问。

长宁是上海联通长三角、面向海内外的重要门户，是上海改革开放的重要窗口，区位优势独特、开放特征鲜明、文化底蕴深厚。今天发布会所在的“大虹桥营商服务中心”，正位于虹桥经济技术开发区内。“虹开发”是全国首批经济技术开发区之一。到了2021年，虹桥国际开放枢纽建设上升为国家战略，长宁发展迎来了新的历史性机遇。从“虹开发”到“大虹桥”，长宁的发展始终与国家战略任务紧密相连，在服务落实国家战略中区域能级不断迈上新台阶。

当前，全区上下正牢牢把握重大机遇，勇于承担战略使命，紧紧抓住高质量发展这一首要任务，积极推动城区核心功能从“有没有”向“强不强”跃升。重点体现在三个方面：

一是“最虹桥”品牌增添新活力。长宁作为“大虹桥”上海市域内唯一的中心城区，正举全区之力推进“最虹桥”引领行动，加快落地一批高含金量的政策措施，推动产业发展布局更加优化、枢纽门户功能持续升级。今年1-7月，在虹桥国际中央商务区各片区中，长宁片区以不到七分之一的面积，贡献了超过三分之一的税收。在重大战略的带动下，上半年全区经济发展“跑出”加速度，地区

生产总值同比增长 15.3%，增速位居全市第一。1-7 月，区级一般公共预算收入完成进度超过 70%；“3+3”重点产业（第一个“3”是“互联网+生活性服务业”、航空服务业、时尚创意产业；第二个“3”是人工智能、生命健康、金融服务）在区域发展中的支撑作用愈加明显，税收比重达 70%；楼宇经济的特色优势不断扩大，重点商务楼宇平均单位面积产税约每平方米 9 千元；金虹桥国际中心在上一年度成为全市首个百亿楼的基础上，今年到 7 月税收已突破百亿元，再次成为年度首幢税收百亿楼。

二是“数字化”转型激发新动力。“数字长宁”有着 20 多年的积淀，近年来，“互联网+生活性服务业”发展势头强劲，一批头部企业和优质中小企业集群式发展，带动数字经济成为全区最大产业和最强引擎。1-7 月，6100 余家数字经济企业税收占全区税收比重为 54.9%，亿元以上交易量的电商平台达 26 个，平台交易总额居全市第一；上半年软件信息业营收同比增长 58.9%，增幅居全市第一。长宁始终坚持创新是第一动力，在全市科创中心建设布局中找准定位、发挥优势，积极探索中心城区科创之路。当前正在以深化“科创中国”试点为契机，高标准打造“上海硅巷”科创街区，充分发挥中科院硅酸盐所、中科院微系统所的引领效应，1.48 平方公里区域内集聚了新微智谷、华为联通创新示范中心等 10 多家创新载体以及 500 多家科技企业，着力推动科技回归都市、街区创新转型。

三是“全景式”更新展现新魅力。长宁早在“十二五”末就率先完成了二级以下成片旧里的改造任务，较早进入城市更新的探索实践。近年来，长宁以首提

地的担当，深入践行全过程人民民主，以“15分钟社区美好生活圈”建设为统领，通过深度更新、全景更新，由表及里、由路及弄，以点带面、串联成片，推动城区品质提升、空间布局优化、公共服务完善。秉持“开放友好”的理念，持续提升苏州河沿岸滨水空间品质，推动中山公园百年公园与华东政法大学百年校园融合开放，上半年中山公园1号门区域全面打开，游船码头投入运营。艺术愚园、人文新华、静雅武夷、漫步番禺等美丽街区建设不断扩大效应，愚园路、武夷路分别入选第二批国家级、市级旅游休闲街区。长宁本着“解忧纾困”的考量，在基本完成全区24.6万平方米非成套房屋改造的基础上，根据全市“两旧一村”改造的部署，启动了里弄房屋卫生设施、小梁薄板房屋等改造，力争五年内全面完成。坚持“绿色低碳”的追求，深化“无废城市”建设，构建生境花园网络体系，在首届上海国际碳博会上首创发布了CN100（即“Carbon Neutrality 100”）建筑碳中和倡议机制。

近期，十二届市委三次全会审议通过了深化高水平改革开放、推动高质量发展的意见。贯彻落实好市委决策，是当前和今后一段时期的重要任务。长宁立足实际，坚持“四个放在”，紧密对接强化“四大功能”，制定了相应的实施意见，坚定不移以改革强功能、以开放提能级、以创新求突破，起而行之、笃行不怠，努力在新征程上推动长宁高质量发展实现新进步。

一是着力增强战略要素的显示度。积极对接刚刚出台的虹桥国际开放枢纽新一轮政策措施，以企业所需、长宁所能为导向，争取更多先行先试，不断提升区域核心竞争力。全力推动虹桥机场东片区的开发利用，有效整合资源，加大临空

核心区优质载体供给。加快老虹桥地区更新步伐，大力推进艺丰中心、晶耀虹桥、宜家荟聚、虹桥上城等重大项目建设。充分发挥大虹桥营商服务中心、中欧企业跨国交流合作平台、大虹桥生命科学创新中心等功能平台作用，切实提升辐射带动效应，让“最虹桥”成为长宁闪闪发光的金字招牌。

二是着力增强特色产业的集聚度。加快建设具有长宁鲜明标识的现代化产业体系，持续提升产业整体能级和发展韧性。以上海创建“丝路电商”合作先行区为契机，积极发挥互联网交易平台对资源配置和消费的引领作用，巩固提升“互联网+生活性服务业”的发展优势。大力促进航空服务业高质量创新发展，构建航空物流、航空要素交易、航空维修等航空服务业全产业链。推动时尚创意产业集群发展，加快大虹桥德必WE、上生新所二期等时尚地标建设。推动现代商贸业等产业向高端化、智能化、绿色化方向转型升级，前瞻布局智能终端等产业新赛道，加快未来产业的生态构建。

三是着力增强科技创新的融合度。把握科技创新范式的演变趋势，发挥产业体系综合优势，加大标杆示范场景打造力度。积极引进国家级应用技术研究中心、院士团队，支持研究机构、市场主体向硬核科技攻关，提高科技成果应用能力。坚持企业科技创新主体地位，加强企业主导的产学研深度融合。发挥“宁创”科技金融服务站作用，引导带动社会资本投入，鼓励投硬科技、投技术攻关、投创新应用，促进金融更好服务科技创新、服务实体经济。健全“三级三系”企业服务体系，发挥“楼门口”“暖新巢”阵地作用，积极营造一流营商环境、完善科技创新生态。

四是着力增强居民群众的感受度。高质量的发展最终目的是为了居民群众享受高品质的生活。结合美丽街区建设、“15分钟社区美好生活圈”行动等，探索可持续城市更新模式。以“接地气、聚人气”为目标，高标准推进城市公共空间开发开放，为市民提供更多休闲好去处。有序推动新一轮民心工程落地实施，滚动实施精品小区建设，助推更多老旧住宅加装电梯，促进教育、医疗、养老、文体等社会事业优质均衡发展，努力让高质量发展的成果更多更公平地惠及人民群众。

来源：上海市人民政府新闻办公室

(网址:

[https://www.shio.gov.cn/TrueCMS//shxwbgs/2023n\\_8y/content/db0ab0be-13f1-41f4-a242-349ab3f198de.html](https://www.shio.gov.cn/TrueCMS//shxwbgs/2023n_8y/content/db0ab0be-13f1-41f4-a242-349ab3f198de.html))

#### 关于印发《上海市土地违法案件查处办法》的通知

沪规划资源规〔2023〕4号

2023-08-14 市规划资源局

各区规划资源局、各有关单位：

《上海市土地违法案件查处办法》已经2023年7月20日第9次局长办公会审议通过，现予印发，请遵照执行。

本办法自2023年8月15日起施行，有效期至2028年8月14日。《上海市国土资源违法案件查处办法》（沪规土资规〔2018〕5号）同时废止。

上海市规划和自然资源局

2023年8月8日

## 上海市土地违法案件查处办法

第一条 为规范本市土地违法案件查处，维护土地资源利用和管理秩序，根据《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《自然资源行政处罚办法》等法律、法规和规章，制定本办法。

第二条 本办法所称土地违法案件，是指自然人、法人或非法人组织违反土地管理法律、法规、规章，依法应当查处的案件。

第三条 查处土地违法案件，应当遵循职权法定、程序正当、保护相对人合法权益的原则。

第四条 本市建立统一的执法信息系统（以下简称信息系统），各级规划资源部门应当依托信息系统开展违法案件查处工作。

第五条 本市各级规划资源部门查处土地违法案件，适用本办法。

本市其他具有土地违法案件行政处罚权的部门依法查处土地违法案件的，可以参照本办法。

第六条 土地违法案件由涉案土地所在区规划资源部门管辖，但法律、法规、规章及本办法另有规定的除外。

第七条 市规划资源部门管辖下列案件：

（一）跨区的土地违法案件；  
（二）市政府、自然资源部指定管辖的土地违法案件；  
（三）在全市范围有重大影响，市规划资源部门认为需要直接查处的土地违法案件；

（四）其他按照法律、法规、规章的规定应由市规划资源部门管辖的案件。

前款第（一）项规定的案件，市规划资源部门可以指定区规划资源部门管辖。

第八条 区规划资源部门对管辖发生争议的，应当共同报请市规划资源部门指定管辖；市规划资源部门应当在收到申请之日起七个工作日内作出决定。

第九条 市规划资源部门发现区规划资源部门对有管辖权的土地违法案件不及时查处，或者对市规划资源部门指定管辖的土地违法案件不及时查处的，可以发出督办通知书。

第十条 规划资源部门发现自然人、法人或者非法人组织行为涉嫌违反土地管理法律、法规、规章的，应及时核查。对正在实施的违法行为，应当依法及时下达《责令停止违法行为通知书》。

第十一条 核查后，应当根据立案或者不予立案的建议填写审批表报批，符合下列立案条件的，规划资源部门应当在十个工作日内予以立案：

（一）有明确的行为人；

(二) 有涉嫌违反土地管理法律、法规、规章，依法应当追究法律责任的事实；

(三) 属于本级本部门管辖；

(四) 违法行为没有超过追诉时效。

第十二条 批准立案后，规划资源部门应当确定具有行政执法资格的执法人员作为案件承办人员，承办人员不得少于两人。

承办人员与案件有直接利害关系或者有其他关系可能影响公正执法的，应当回避。

当事人认为承办人员与案件有直接利害关系或者有其他关系可能影响公正执法的，有权申请回避。

第十三条 承办人员开展调查取证时，应当主动向当事人及其他受调查人出示执法证件，告知执法事项、执法依据以及受调查人的权利和义务。

第十四条 当事人拒绝、逃避调查取证或者采取暴力、威胁的方式阻碍调查取证的，规划资源部门依法可以采取下列措施：

(一) 商请当事人所在单位或者违法行为发生地所在基层组织协助调查；

(二) 向本级人民政府或者上一级规划资源主管部门报告；

(三) 提请公安、检察、监察等相关部门协助；

(四) 法律、法规、规章规定的其他措施。

第十五条 规划资源部门进行调查取证时，可以采取下列措施：

(一) 要求被调查的单位或者个人提供有关文件和资料，并就与案件有关的问题作出说明；

(二) 询问违法案件涉及的单位或者个人；

(三) 进入涉嫌违法的现场进行检查、勘测、拍照、录音、摄像、查阅和复印相关材料；

(四) 责令当事人停止正在进行的土地违法行为，限期改正；

(五) 对涉嫌土地违法的单位或者个人，在调查期间暂停办理与该违法案件相关的土地审批、登记等手续；

(六) 责令涉嫌土地违法的单位或者个人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物，对可能被转移、销毁、隐匿或者篡改的文件、资料予以封存；

(七) 对可能灭失或者以后难以取得的证据先行登记保存；

(八) 依法可以采取的其他措施。

第十六条 依法取得并能证明案件真实情况的书证、物证、视听资料、电子数据、证人证言、当事人陈述、询问笔录、现场勘验笔录、鉴定结论、认定意见等均可以作为案件查处的证据，并列入证据清单。

承办人应当按照《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政诉讼法》等有关法律、法规、规章以及《自然资源违法行为立案查处工作规程(试行)》的有关规定,全面、客观、公正地进行调查,收集证据,不得伪造、隐匿、篡改证据,不得以不正当手段收集证据。

第十七条 办理案件需要询问当事人或者证人的,应当个别进行,并制作《询问笔录》。

当事人是法人或者非法人组织时,作为当事人接受询问或者代表陈述意见的受询问人,应当是法定代表人、法人委托的有关人员、非法人组织委托的有关人员。

询问开始时,承办人员应当主动表明身份,出示执法证件,核实被询问人身份,告知被询问人如实回答询问,并协助调查等法律义务和相关法律责任以及申请承办人员回避等法定权利。

询问结束,应当将《询问笔录》交被询问人核对。被询问人阅读有困难的,应当向其宣读。笔录如有差错、遗漏,应当允许被询问人更正或者补充,更正或者补充部分应当由被询问人确认后签字或者盖章。

询问时,在文字记录的同时,根据需要可以在告知被询问人后录音、录像。

第十八条 办理案件需要查明违法用地面积的,应当依法组织对涉案土地进行现场勘测。

现场勘测应当告知当事人参加。当事人拒绝参加的,不影响勘测进行,但可以邀请案件发生地村(居)委会等基层组织相关人员作为见证人参加。

第十九条 因不可抗力、意外事件或者法律、法规、规章规定的其他情形,致使案件暂时无法调查的,承办人员应当填写《中止调查决定审批表》,报规划资源部门负责人批准后,中止调查。

案件中止调查的情形消除后,应当及时恢复调查。

第二十条 有下列情形之一的,承办人员应当填写《终止调查决定审批表》,报规划资源部门负责人批准后,终止调查:

- (一) 调查过程中,发现违法事实不成立的;
- (二) 违法行为已过行政处罚追诉时效的;
- (三) 不属于本部门管辖,需要向其他部门移送的;
- (四) 因不可抗力致使案件无法调查处理的;
- (五) 需要终止调查的其他情形。

第二十一条 调查终结,承办人员应当撰写《违法案件调查终结报告》,《违法案件调查终结报告》应当包括当事人的基本情况、调查部门、调查人员、调查时间、调查情况、证据清单、违法事实、案件定性、裁量基准适用、处理建议、移送建议等。其中,处理建议包括:

(一) 对于依法应当给予行政处罚的，根据情节轻重及具体情况，按照《上海市土地管理行政处罚裁量基准实施办法》，提出给予行政处罚的建议，并明确行政处罚的内容；

(二) 对依法不予行政处罚的，提出不予行政处罚的建议，并明确不予行政处罚的理由；

(三) 对依法可以不予行政处罚的，可以提出不予行政处罚的建议，并明确不予行政处罚的理由；

(四) 依法需要追究当事人及有关责任人员党纪政纪责任的，应当提出将问题线索移送纪检监察、任免机关的建议；

(五) 涉嫌犯罪，依法需要追究刑事责任的，应当提出移送公安机关的建议；

(六) 经批准终止调查的，应当提出撤案的建议。

第二十二条 承办人员提交《违法案件调查终结报告》后，承办机构应当组织审理人员对案件调查报告和证据等相关材料进行审理。审理人员不能为同一案件的承办人员。

案件审理应当由承办机构负责人或者其指定的审理人员负责组织，采用书面或者会议方式进行审理，并提出审理意见。

案件审理不通过的，承办人员应当按照审理意见进行修改、纠正，并重新提请审理。承办人员对审理意见有异议的，可以提出理由，连同调查报告、审理意见及证据等相关材料报规划资源部门负责人决定。

第二十三条 对拟作出下列行政处罚决定的，规划资源部门负责人应当集体讨论决定：

- (一) 拟作出减轻行政处罚决定的；
- (二) 认定事实和证据争议较大的；
- (三) 法律适用有较大争议的；
- (四) 经过行政复议或者行政诉讼，需要重新作出行政处罚的；
- (五) 其他情节复杂或者重大违法行为的。

第二十四条 规划资源部门在作出行政处罚决定前，对于拟作出的行政处罚符合申请听证条件的，应当制作《行政处罚听证告知书》，并送达当事人，告知当事人拟作出的行政处罚内容及事实、理由、依据以及当事人依法享有的要求听证或者陈述、申辩的权利；对于拟作出的行政处罚不符合申请听证条件的，应当制作《行政处罚事先告知书》，并送达当事人，告知当事人拟作出的行政处罚内容及事实、理由、依据以及当事人依法享有的陈述、申辩权利。

符合申请听证条件的处罚决定包括：

- (一) 较大数额的罚款；
- (二) 没收违法用地上的新建建筑物和其他设施；

- (三) 没收较大数额违法所得、没收较大价值非法财物；
- (四) 限期拆除违法用地上的新建建筑物和其他设施，恢复土地原状；
- (五) 法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十五条 当事人要求听证的，应当在收到《行政处罚听证告知书》之日起五个工作日内，提出书面申请，口头形式提出的，应当制作笔录。

第二十六条 当事人提出陈述、申辩的，应当在收到《行政处罚事先告知书》之日起五个工作日内提出。当事人以口头形式提出的，应当制作笔录。

规划资源部门不得因当事人提出陈述、申辩而给予更重的处罚。

第二十七条 对当事人在陈述、申辩或者听证过程中提出的事实、理由和证据，执法人员应当予以复核，复核意见应当一并提交法制审核。当事人提出的事实、理由和证据成立的，应当予以采纳。

第二十八条 规划资源部门负责人在作出较大数额罚款、较大数额没收违法所得、没收违法建筑物、限期拆除违法建筑物和减轻行政处罚等重大行政执法决定前，应当由从事行政处罚决定法制审核人员进行法制审核，未经法制审核或者审核未通过的，不得作出决定。

第二十九条 当事人未在规定时间内陈述、申辩、要求听证的，或者陈述、申辩、听证中提出的事实、理由或者证据不成立的，规划资源部门应当依法制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书应当载明以下事项：

- (一) 规划资源部门名称、单位代码、文书标题及文号；
- (二) 当事人的姓名或者名称、地址、法定代表人姓名、机构代码或社会统一信用代码等基本情况；
- (三) 违反法律、法规或者规章的事实和证据；
- (四) 处罚（听证）告知和当事人陈述、申辩或者听证的情况；
- (五) 行政处罚的具体依据；
- (六) 作出行政处罚决定的证据清单；
- (七) 行政处罚的内容；
- (八) 行政处罚的履行方式和期限；
- (九) 不服行政处罚决定，申请行政复议或者提起诉讼的途径和期限；
- (十) 拒不执行行政处罚决定的法律后果；
- (十一) 作出行政处罚决定的行政机关名称和作出决定的日期及印章。

行政处罚决定书作出后应当依法送达当事人。

第三十条 规划资源部门应当自行政处罚案件立案之日起九十日内作出行政处罚决定。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三十一条 规划资源部门应当按照《上海市行政处罚案件信息主动公开办法》的规定，在作出行政处罚决定之日起七个工作日内予以主动公开；情况复杂的，经规划资源部门负责人批准，可以延长七个工作日。

第三十二条 当事人确有经济困难申请分期或者暂缓缴纳罚款的，经当事人申请和规划资源部门批准，可以分期或者暂缓缴纳。

第三十三条 当事人到期不缴纳罚款的，规划资源部门可以依法每日按罚款数额的百分之三加处罚款，加处罚款数额不得超出罚款的数额。

第三十四条 当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行义务的，规划资源部门应当在期限届满之日起三个月内向有管辖权的人民法院申请强制执行，法律另有规定的除外。

申请人民法院强制执行前，应当催告当事人履行义务。催告书送达十日后当事人仍未履行义务的，应当申请人民法院强制执行。

对于作出“责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的”行政处罚决定后当事人拒不履行，需要依法申请人民法院强制执行的，应当依照《自然资源部办公厅关于印发〈申请人民法院强制执行流程图〉的通知》要求执行。

第三十五条 规划资源部门应当根据执行情况制作《行政处罚决定执行记录》，执行记录应当载明案由、当事人、行政处罚事项、行政处罚内容的执行方式、执行结果等情况。其中，申请人民法院强制执行的，应当记录申请、受理、裁定执行情况等。

第三十六条 土地违法行为构成犯罪的，应当依法移送司法机关追究刑事责任；依法应当给予责任人处分，且本部门无权处理的，应当依法移送任免机关或者监察机关。

规划资源部门不得以已行政处罚为由，拒不移送有关机关追究责任人的责任。

第三十七条 符合下列条件之一的，经规划资源部门负责人批准，可以结案：

- （一）案件已经移送管辖的；
- （二）终止调查的；
- （三）已作出不予行政处罚决定的；
- （四）行政处罚决定执行完毕的；
- （五）因自然人死亡、法人或其他组织终止、执行标的灭失、处罚决定被撤销等原因，执行终结的；
- （六）已经依法申请人民法院强制执行的。

涉及需要移送有关部门追究刑事责任、党纪政纪责任的，结案前应当已经依法移送。

第三十八条 结案后，承办部门应当及时将办案过程中形成的全部材料，及时整理装订成卷，并按照规定归档。

第三十九条 规划资源部门查办土地违法案件实行行政执法全过程记录制度。根据情况可以采取下列记录方式，实现全过程留痕和可回溯管理：

（一）将行政执法文书作为全过程记录的基本形式；

（二）对现场检查、随机抽查、调查取证、听证、行政强制、送达等容易引发争议的行政执法过程，进行音像记录；

（三）对直接涉及重大财产权益的现场执法活动和执法场所，进行音像记录。

第四十条 规划资源部门查处土地违法案件，应当严格按照本市土地管理行政处罚裁量基准的相关规定，规范土地违法行为行政处罚自由裁量权的行使。

第四十一条 规划资源部门查处违法案件，使用本市规划资源领域行政处罚执法文书通用样式。

第四十二条 本市建立土地违法案件执法案卷评查制度，市规划资源部门每年抽查本市土地违法行政处罚案卷，对案件查处情况进行审查评议。评议情况纳入各区规划资源部门年度综合考评。

根据评查情况，市规划资源部门可以提出监督建议。收到监督建议的区规划资源部门应当在规定期限内进行整改，并书面报告整改情况。

第四十三条 违反本办法开展土地违法案件查处工作，土地执法职责履行不到位的，应当依法追究有关人员的责任。

（网址：

<https://www.shanghai.gov.cn/gwk/search/content/2f81ed57ea4f4513a24255930ee4aea1>）

岳阳市商品房预售资金监管办法

2023-08-02 10:44:00 来源：岳阳市住房和城乡建设局

岳阳市住房和城乡建设局等 4 部门关于印发《岳阳市商品房预售资金监管办法》  
的通知

各县市区住房和城乡建设局（住房建设局）、城陵矶新港区开发建设部，人民银行各县市支行，各县市区金融办，各银行业金融机构，各房地产开发企业：

为加强商品房预售资金监督管理，确保房地产项目工程建设和交付，保障房地产市场主体合法权益，促进房地产业平稳健康发展，岳阳市住房和城乡建设局、中国人民银行岳阳市中心支行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局、岳阳市人民政府金融工作办公室等 4 部门共同制定了《岳阳市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：岳阳市商品房预售资金监管办法

局

岳阳市住房和城乡建设

中国人民银行岳阳市中心

支行

国家金融监督管理总局岳阳监管分

局

岳阳市人民政府金融工作办公室

(岳阳银保监分局代章)

2023年7月28日

附件：

## 岳阳市商品房预售资金监管办法

### 第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理,确保房地产项目工程建设和交付,保障房地产市场主体合法权益,促进房地产业平稳健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售资金的监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金(以下简称预售资金),是指房地产开发企业在取得预售许可后,向买受人收取的购房款(包括以定金、首付款、按揭贷款、公积金贷款等方式支付的购房款)。

第四条 住建部门是预售资金监管部门。市住房和城乡建设局(以下简称市住建局)是本市预售资金监管的主管部门,负责本办法的组织实施;市房地产市场服务中心承担岳阳楼区、经济技术开发区、南湖新区、临港新区预售资金监管的行政辅助性工作。各县(市)、云溪区、君山区、屈原管理区住房城乡建设主管部门按照职责分工负责本行政区划内预售资金的监管工作。

中国人民银行岳阳市中心支行（以下简称市人民银行）、国家金融监督管理总局岳阳监管分局、市人民政府金融工作办公室（以下简称市金融办）指导商业银行做好预售资金的监控工作。

第五条 商品房预售资金监管，应当遵循政府指导、多方监管、专款专用、保障建设、防控风险、便捷高效的原则。

## 第二章 监管银行及账户管理

第六条 市住建局会同市人民银行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局、市金融办综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，通过公开招标方式确定能够承接预售资金监管业务的商业银行，建立商品房预售资金监管银行（以下简称监管银行）名录库并在市住建局门户网站予以公示，每年定期对进入名录库的商业银行进行评价，将违反法律法规及本办法规定的监管银行从名录库中剔除。

第七条 房地产开发企业应在取得建筑工程施工许可后、申请商品房预售许可前，在监管银行名录库中任选一家银行，申请设立预售资金监管账户（以下简称监管账户），并与预售资金监管部门、监管银行签订商品房预售资金监管协议（以下简称三方协议）。

第八条 一个房地产项目原则上只能选择一家商业银行作为监管银行，按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及住建部门网站进行公示。

第九条 监管账户仅限本项目预售资金的缴存、使用，不可支取现金，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务。

### 第三章 预售资金的管理与使用

第十条 房地产开发企业应将购房款全部存入监管账户，不得以任何理由缓存或将预售资金转存至非监管账户。

第十一条 商业银行和住房公积金管理部门应将发放的商品房按揭贷款和公积金贷款以单个商品房买卖合同为单位直接存入监管账户。

第十二条 监管银行应加强对监管账户资金的日常监控，指定专人定期核查，发现预售资金未及时、足额存入监管账户的，应将该情况书面告知预售资金监管部门，由预售资金监管部门督促房地产开发企业将预售资金存入监管账户。

第十三条 预售资金应当专款专用，用于本项目取得商品房预售许可后发生的工程款、农民工工资、材料款、设施设备款、法定税费，偿还银行开发贷款本息和本项目建设的其他费用，不得挪作他用。

第十四条 监管银行应配合预售资金监管部门实现商品房预售款资金监管系统（以下简称预售资金监管系统）和商业银行业务管理系统数据实时共享、全程网办。

第十五条 房地产开发企业在申请使用预售资金前应当将申请用款的依据通过预售资金监管系统进行网上备案，并提供真实、准确的收款单位开户银行及

账号。经预售资金监管部门审核同意后，再根据工程进度、款项用途和相关合同约定的支付时间使用预售资金。

第十六条 预售资金监管部门收到预售资金用款申请经调查核实后，在2个工作日内办理同意用款审批手续；不同意的，应及时告知并说明理由。

第十七条 监管银行应当根据用款审批电子指令和房地产开发企业转账手续将资金支付给收款单位，并将付款信息及时上传至预售资金监管系统。

第十八条 当监管账户在留足该项目后续建设所需资金总额120%后，房地产开发企业可申请将富余资金拨付至指定账户或自有账户，但应出具工程款、农民工工资已按进度支付、偿还银行开发贷款本息、税款清缴的证明。

第十九条 房地产项目办理商品房不动产首次登记，并达到买受人可单方办理转移登记的条件，房地产开发企业可申请解除预售资金监管。预售资金监管银行凭预售资金监管部门出具的《预售资金解除监管通知书》在3个工作日内办理相关解除手续。

第二十条 人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）执行。

第二十一条 房地产开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，报预售资金监管部门及监管银行同意后，置换同等额度的监管资金，但置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%。

第二十二条 预售资金监管部门应加强对实行预售资金监管的房地产项目的动态监管、日常巡查，并将巡查情况记录在案。

#### 第四章 法律责任

第二十三条 房地产开发企业存在购房款未进入或未全额进入监管账户、收取其他名目款项，逃避或变相逃避监管、提供虚假证明材料、不按申请用途使用监管资金等行为的，由预售资金监管部门责令限期整改，并按照监管协议约定暂停其监管资金拨付；逾期不改或整改不到位的，由预售资金监管部门根据相关规定和三方协议约定暂停该项目商品房网签、备案，并计入房地产开发企业信用档案；违反相关法律法规的，依法追究法律责任。

第二十四条 监管银行未按照本办法规定或者三方协议约定将监管资金及时足额入账、拨付监管额度内资金的，擅自支付或者协助房地产开发企业挪用监管资金的，或有其他违反法律法规及本办法相关规定的，监管银行依法承担相应责任，负责追回擅自支付挪用的资金，并由市住建局会同市金融办、市人民银行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局暂停与该银行预售资金监管合作或取消该银行在本市范围内开展预售资金监管业务的资格，并从商品房预售资金监管银行名录库中剔除。

第二十五条 国家工作人员及商业银行从业人员在预售资金监管工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

#### 第五章 附 则

第二十六条 经批准预售的工业地产及其他房地产项目的预售资金监督管理可参照适用本办法。

第二十七条 本办法自2023年8月1日起施行，有效期5年。

(网 址 :  
<http://www.fangchan.com/news/6/2023-08-02/7092334192373338768.html>)

## 海南省住房公积金管理局关于开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务的通知

发文机构:海南省住房公积金管理局 实施日期:2023-8-7 效力级别:地方性法规  
类别:住房公积金

各住房公积金受委托银行,各住房公积金直属管理局,各住房公积金缴存人:

为充分发挥住房公积金制度保障作用,支持缴存人改善住房条件,进一步提升便利化服务水平,降低制度性交易成本,助力经济社会发展,依据《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》(自然资发〔2023〕29号)和《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》(琼自然资函〔2023〕1021号)精神,现对开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务通知如下:

### 一、定义和实施范围

二手房“带押过户”住房公积金贷款业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需卖方提前结清交易房产旧贷款、注销抵押登记,即可办理过户、再次抵押和以新发放的住房公积金贷款结清旧贷款等手续,实现不动产转移登记和抵押贷款的有效衔接。

买卖双方协商一致，可以自愿选择“带押过户”服务。在卖方房产存在未结清贷款（住房公积金贷款、商业贷款、组合贷款）的前提下，买方使用住房公积金贷款、商业贷款或组合贷款的任一方式进行二手房交易的，住房公积金管理局、各受委托银行均支持二手房交易以“带押过户”模式办理。

## 二、银行承办条件

（一）健全管理制度。受委托银行建立完善“带押过户”贷款业务管理办法或规定，配备相应的管理及业务经办人员。

（二）确保业务信息系统正常对接。按照住房公积金业务信息系统建设要求开发相关业务模块并配备相关设备，确保信息系统联通顺畅，保障业务正常办理。

（三）设立监管账户。受委托银行应开立正常接收公积金贷款资金的监管账户，并在住房公积金业务信息系统中进行登记和维护。同意按照资金监管协议管理放款资金，确保该账户不存在被冻结、查封等限制使用的风险。

（四）限时办理交易房产卖方贷款结清手续。贷款资金发放至监管账户后，原则上应于1个工作日内办结卖方贷款结清，并将剩余贷款资金划入卖方指定的收款账户，结清后5个工作日内完成卖方贷款的抵押权注销手续。

## 三、贷款申请条件

（一）优先开展二手房“带押过户”住房公积金贷款买方受委托银行与卖方贷款银行为同一家银行业务，逐步探索实施跨行业务。

（二）交易房产已取得不动产权证书，允许上市交易，卖方贷款抵押权登记已办妥，且未被查封、冻结、未被设立居住权、未被设定其他抵押、不存在被其他行政手段限制等外部风险情况。

(三) 买卖双方已签订房屋买卖合同，同意在受委托银行办理二手房交易资金监管，房产交易资金优先用于清偿交易房产旧贷款。买方申请的贷款金额应不低于卖方贷款剩余本息，否则卖方需将超额部分提前还贷。

(四) 卖方贷款银行同意出具提前结清贷款及“带押过户”的书面文件，若卖方贷款的借款人并非售房人时，还须取得卖方贷款借款人同意提前归还贷款的书面文件。

(五) 卖方贷款原则上应为正常还款状态，不存在诉讼、当前逾期及在途业务等情况；买方申请公积金贷款应符合公积金贷款条件。

(六) 符合法律、法规及规章规定的其他条件。

#### 四、申请材料

在二手房住房公积金贷款申请材料的基础上，二手房“带押过户”住房公积金贷款还需提供以下申请材料：

(一) 卖方贷款银行出具的同意提前结清贷款及“带押过户”的书面文件（含组合贷款的商业贷款部分；若卖方贷款为公积金贷款，则无需提供）。

(二) 签订二手房“带押过户”住房公积金贷款业务资金监管协议。

各项申请材料能够数据共享获取的可不提交。

#### 五、办理流程

(一) 买方申请“带押过户”住房公积金贷款（含组合贷款）实现二手房交易情形。二手房“带押过户”住房公积金贷款的贷款金额、贷款期限、贷款利率、

担保方式、贷款用途和贷后管理等参照二手房公积金贷款业务规定执行。具体办理流程如下：

1. 买卖合同网签备案。二手房卖方向其贷款银行申请“带押过户”及提前还款，卖方贷款银行出具同意提前还款及“带押过户”的书面意见，并承诺卖方贷款结清后办理抵押注销登记。买卖双方通过存量房交易管理系统签订存量房买卖合同（属地不动产登记部门已将网签合同备案纳入“带押过户”合并办理事项的，也可在“带押过户”环节办理）。

2. 贷款办理。二手房卖方使用“海易办”APP住房公积金应用进行交易房屋信息登记。买方（借款人）使用“海易办”APP进入住房公积金“贷款不见面审批”模块，办理二手房“带押过户”住房公积金贷款申请并提交，业务经办人员根据审核规定，做出审核审批意见。审批通过后，银行经办人员通知借款人完成线上面签及借款合同、资金监管协议的签署。

3. “带押过户”办理。买卖双方缴纳房产交易相关税费，并与受委托银行向属地不动产登记部门申请同步办理房屋产权转移登记和第二顺位抵押登记手续。

4. 贷款发放。公积金直属管理局确认住房公积金贷款发放条件，将贷款资金发放至受委托银行资金监管账户。

5. 卖方贷款结清及剩余资金划转。受委托银行收到贷款发放资金当日按约定完成资金清算分拨，与公积金直属管理局当日协同办理卖方贷款结清手续。若卖方贷款为公积金贷款，则通过公积金信息系统特殊情形还款功能办理贷款结清；若为商业贷款，则由银行根据相关规定办理贷款结清。卖方贷款结清后银行将监管账户该笔交易剩余资金当日全部划转至卖方指定的同行收款账户。

6. 注销原贷款抵押权。卖方贷款银行应于贷款结清5个工作日内完成抵押权注销手续，公积金直属管理局及时查询并确认二手房“带押过户”的贷款抵押变更为第一顺位抵押。

(二) 买方申请“带押过户”商业贷款实现二手房交易情形。按照商业银行“带押过户”贷款规定及流程办理。公积金直属管理局根据商业银行“带押过户”贷款要求配合出具相关书面文件,并办理卖方住房公积金贷款提前还款及贷款结清、解押手续。

## 六、工作要求

(一) 健全工作机制。各经办机构要高度重视二手房“带押过户”贷款工作,制定具体的管理规定,明确岗位责任,指定专人负责业务的跟踪和管理工作。要加强与不动产登记部门协调沟通,做好资金监管、放款、注销抵押登记、抵押登记申请撤回和资金撤回等各工作环节密切衔接,严格执行贷款环节办理时限,确保贷款资金安全。

(二) 加快系统改造。各经办机构优化规范贷款办理流程,积极配合做好业务系统平台对接开发,实现与不动产登记各系统互联互通、数据信息共享和业务高效衔接,满足“带押过户”公积金贷款业务开展需要。

(三) 营造良好氛围。各经办机构要加强宣传培训力度,在办公场所、经办窗口等显著位置宣传“带押过户”改革举措,做好“带押过户”住房公积金贷款政策宣传解读、服务指引、问题回应。

本通知自印发之日起施行。

附件:二手房“带押过户”住房公积金贷款业务资金监管协议

海南省住房公积金管理局

2023年8月7日

(网址:

<http://www.fangchan.com/policy/33/2023-08-08/7094492934833508812.html>)

关于印发贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施的通知

筑府办函〔2023〕62号

市人民政府办公厅 贵安新区办公室

关于印发贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施的通知

各区、市、县人民政府，高新开发区、经济技术开发区、贵阳综合保税区、贵州双龙航空港经济区管委会，市政府各工作部门，市各直属事业单位，市管企业，贵安新区各部门、单位，直管区各乡镇、街道：

《贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施》已经市人民政府和贵安新区管委会研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2023年8月3日

(此件公开发布)

贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施

为深入贯彻党中央、国务院关于调整优化房地产政策重大决策，认真落实省委、省政府关于促进房地产业健康发展部署要求，巩固房地产市场企稳回升态势，促进贵阳贵安房地产业健康发展，特制定本措施。

## 一、降低开发成本

对2023年8月1日至2024年7月31日内签订国有土地出让合同，未达到配建规模或不具备配建条件的新建改建居住区，按照《市人民政府办公厅关于印发〈贵阳市新建改建居住区教育配套设施以资代建工作方案（试行）〉的通知》（筑府办函〔2020〕29号）明确的收费标准，减半收取教育配套设施“以资代建”资金，并纳入土地出让金；云岩区、南明区棚户区域城中村改造项目，按照新增人口收取幼儿园、小学、初中教育配套设施“以资代建”资金；对参与市区两级政府组织的“爽爽贵阳、品质生活”等系列活动的房地产开发项目，可先行办理预售许可证，延期一年缴纳教育配套设施“以资代建”资金；由属地政府、管委会统筹落实教育等公建配套保障措施。按程序修订完善《贵阳市轨道交通建设专项资金管理暂行办法》，对轨道交通建设专项资金计提标准进行临时性调整，各区及开发区按土地使用权出让面积675元/平方米计提，清镇市按土地使用权出让面积337元/平方米计提，修文县、息烽县、开阳县执行原计提标准。对本文件试行期内签订国有土地出让合同的社会投资项目，装配式建筑比例按40%执行。

（责任单位：市教育局、市交委、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局、贵安新区城乡建设局、贵安新区财政金融工作局、贵安新区社会事业管理局，各区〔市、县〕政府、开发区管委会）

## 二、优化规划审批

对大、中运量公共交通站点周边 500 米内新建商住项目，其非经营性养老服务 and 社区服务用房、配电房等公益性公建配套设施，不计入容积率计算。对大、中运量公共交通站点周边 500 米外新建商住项目，其非经营性公益性公建配套设施计入非住宅部分。推进“第四代住宅”试点建设，对两层通高的阳台按 20%计入容积率，三层通高的不计入容积率。对靠近轨道站点周边且在 15 分钟生活圈内新建项目，可按照住宅每户 0.7 个车位、商业商务 300 平方米 1 个车位进行配置。（责任单位：市自然资源和规划局、市交委、市住房城乡建设局、市公安交通管理局、贵安新区城乡建设局、贵安新区公安局交通警察支队，各区〔市、县〕政府、开发区管委会）

## 三、合理调整结构

对已出让尚未建设的非住宅商品房项目，在完善公建配套设施的前提下，允许按程序申请调整性质用于住宅或新兴产业、养老产业、文化教育产业、体育产业等用途开发建设，促进非住宅去库存；对未出让建设用地，结合市场发展需求，优化规划条件，合理确定商住比例。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、贵安新区城乡建设局，各区〔市、县〕政府、开发区管委会）

## 四、支持诚信优质企业发展

完善房地产企业“白名单”制度，及时更新、动态调整“白名单”。鼓励、引导金融机构对房地产“白名单”企业给予信贷支持；属地政府、管委会精准实施预售资金监管，合理确定重点资金监管额度，提高预售资金使用效率，确保项目

按期建成交付。（责任单位：市住房城乡建设局、市金融办、贵安新区城乡建设局、贵安新区财政金融工作局，各区〔市、县〕政府、开发区管委会）

## 五、推进棚户区城中村改造

对云岩、南明老城区（一环以内）被征收房屋，取消不高于800元/平方米的安置补贴；加强房屋征收评估机构管理，定期公布二手房市场交易价格，为房地产评估机构客观、公正开展房屋征收评估提供参考依据，确保房屋征收评估价格公平合理。出台异地安置实施细则，鼓励被征收人到贵安新区异地购房安置或等价实物安置，推动“疏老城”与“建新城”有机结合。（责任单位：市城市更新事务中心、市住房城乡建设局、贵安新区城乡建设局，各区〔市、县〕政府、开发区管委会）

## 六、提升政务服务

加快推进“拿地即开工”，由属地政府、管委会在土地供应前完成综合评估事项，鼓励带方案出让，将地块规划方案纳入土地出让合同，推行免费帮代办服务，压缩企业开工前办理相关手续时间。优化规划审批流程，取消教育部门总图会签流程。对通过招拍挂出让的房地产开发用地，可分期缴纳土地出让价款，分宗办理土地权属证明，在土地出让方案中予以明确。对消防、人防、规划、质量监督等实行分段报批报审。因疫情等原因，导致房地产开发企业逾期缴纳土地出让价款产生违约金的，“一项目一策”研究解决。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市财政局、市公共资源交易中心、贵安新区城乡建设局，各区〔市、县〕政府、开发区管委会）

## 七、加大住房公积金支持

支持首次住房公积金贷款“既提又贷”；将第二次住房公积金贷款最低首付款比例由40%调整为20%；缩短两次住房公积金贷款时间间隔限制；省内其他市（州）和省外缴存职工在贵阳贵安购买新建商品住房申请住房公积金贷款的，不受户籍地限制；提高住房公积金最高贷款额度；积极开展住房公积金个人贴息贷款。（责任单位：市住房公积金中心）

## 八、加大商业贷款支持

对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，鼓励、引导金融机构对个人商业贷款实行首套房贷款首付20%，执行利率下限政策。由住建、金融部门加强与金融机构沟通对接，建立相关工作机制，全面梳理项目按揭封顶未放贷等情况，逐个对接，逐个推动解决。（责任单位：市金融办、市住房城乡建设局）

## 九、支持避暑类地产发展

经建设部门认定的避暑类地产项目，除幼儿园作为刚性建设要求外，取消中小学教育配套建设和以资代建费；不配建5%公租房（保租房）；支持合理调整车位配比，具体标准按“一项目一方案”独立审核；用水、用电、用气、用热按居民生活类价格执行。开辟手续办理“绿色通道”，提高避暑类地产开发、交易、登记等审批服务效率。对高温排行榜的部分城市（根据中国气象预报统计）在筑购房人员，凭相关证件及购房合同，给予全市所有国有景区门票减免优惠。（责任单位：市住房城乡建设局、市教育局、市自然资源和规划局、市交委、市公安

交通管理局、贵阳供电局、贵阳水务集团、贵州燃气集团公司、贵安新区城乡建设局、贵安新区公安局、贵安新区社会事业管理局、贵安新区供电局、贵安新区水务公司、贵安新区燃气公司，各区（市、县）政府、开发区管委会）

本文件自印发之日起试行，有效期1年，之前已出台文件内容与本文件不一致的，以本文件为准。

（网 址：  
<http://www.fangchan.com/policy/31/2023-08-09/7094865584328086504.html>）

**四川省雅安市经开区发布《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》**

永兴街道办、各部门（分局）、各相关企业：

现将《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》印发给你们，请认真贯彻落实。

雅安经济技术开发区

雅安经济技术开发区

规划和住房保障局

经济发展局

雅安经济技术开发区

雅安经济技术开发区

财政金融局

党群工作部

雅安经济技术开发区

社会事务和安全应急局

2023年7月13日

## 支持刚性和改善性住房需求确保房地产

### 市场平稳健康发展的十五条措施

为深入贯彻落实党中央国务院、省委省政府决策部署及市委市政府具体安排，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，进一步支持刚性和改善性住房的合理需求，促进三区房地产市场平稳健康发展。依据雅安市住房和城乡建设局等16家单位《关于印发〈支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十六条措施〉的通知》（雅住建发〔2023〕58号），经研究，提出以下措施。

#### 一、容缺办理相关规划和建设许可手续

2023年1月1日至2024年6月30日期间，签订土地出让价款分期缴纳合同并缴纳不低于50%土地出让价款的建设用地，办理相关许可后可按照规划条件分期开发。开发企业凭《成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》等土地权属证明及已缴纳不低于50%的土地出让价款票据可先行办理项目《建设用地规划许可证》，分期办理项目《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》。

（责任单位：经开区规建局、经开区自规分局）

#### 二、分期缴纳土地出让金

2023年1月1日至2024年6月30日期间，出让的房地产开发建设用地（住宅、住宅兼商业、商业兼住宅等）可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同

签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，交易服务费减半收取；余款按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。

〔责任单位：经开区规建局、经开区自规分局〕

### 三、优化预售资金监管

2023年1月1日至2024年6月30日期间，上一季度无工程款支付拖欠投诉和民工工资拖欠投诉的开发项目，申请使用商品房预售资金时，允许使用监管账户里的全部资金用于本地在建项目建设。排查认定的涉险房地产项目不在此优化预售资金监管范围内。

〔责任单位：经开区规建局、经开区自规分局〕

### 四、合理调整城市基础设施配套费缴纳节点

2023年1月1日至2024年6月30日期间，房地产开发建设项目在申办施工许可时，城镇基础设施建设配套费缴纳确有困难，可向住房城乡建设行政主管部门申请取得施工许可之日起一年内缴清。

〔责任单位：经开区规建局〕

### 五、支持房地产开发企业和项目的合理融资需求

鼓励金融机构开展开发贷款助企行动，对房地产开发企业及项目施工单位新增合理融资需求予以大力支持，对合理存量融资积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。

（责任单位：经开区财政金融局）

## 六、鼓励房地产企业促销

2023年7月1日至2024年6月30日期间，对商品房销售面积达5万平方米、8万平方米、10万平方米以上的单个房地产项目，分别给予40万、80万和120万元的奖补。

全力支持房地产企业组织专门工作力量赴三区（经开区、雨城区、名山区，下同）外开展城市营销，对2023年7月1日至2024年6月30日期间三区外商品房销售面积达3万平方米以上的单个房地产项目，给予20万元奖补。奖补资金由经开区财政承担，不可叠加享受。

全力支持房地产开发企业积极开展针对党政机关、企事业单位职工、医务人员、教师、外来务工人员、三区在外工作人员等群体购买商品房的团购活动，开发企业团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

（责任单位：经开区规建局、经开区财政金融局）

## 七、鼓励服务业参与房地产业促消费

贯彻落实《四川省人民政府关于印发〈聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施〉的通知》（川府发〔2023〕5号），鼓励家电、汽车行业参与带动房地产市场促消费，在促消费专项资金和房地产商相关售楼活动中，安排部分资金给予新购房者发放家电满减券或新能源车购买补贴券。

〔责任单位：经开区经发局、经开区财政金融局〕

## 八、支持刚性和改善性住房需求

（一）2023年1月1日至2024年6月30日期间，对在经开区购买新建商品住房或新建商品房车位（车库）的下列人员给予支持：

1. 在经开区购买新建普通商品住房的人员给予每平方米300元的购房补贴；购买新建商品房车位（车库）的人员，给予每个车位（车库）3000元的补贴。

2. 2014年3月20日《四川省人口与计划生育条例》第五次修正颁布以来，生育第二个及以上孩子的家庭，购买新建普通商品住房人员给予每平方米400元的购房补贴，购买新建商品房车位（车库）的人员给予每个车位（车库）3000元的补贴。

（二）在经开区购买新建商品住房的本科及以上学历人员，在取得《不动产权证书》后，可给予每平方米400元的购房补贴。

（三）在经开区购买新建商品住房的经开区引进的高层次人才，在取得《不动产权证书》后，可给予每平方米500元的购房补贴。

（四）在经开区购买新建商业、公寓等非住宅商品房（不含车位、车库）的人员，在取得《不动产权证书》后，可给予每平方米300元的购房补贴。

注：1. 以上补贴不重复享受，不得叠加。补贴的购房面积以《不动产权证》记载面积为准。每户申请享受补贴的车位（车库）最高限额2个。

2. 新建普通商品住房是指经批准销售且未办理房屋所有权首次登记(大产权)的商品住房或办理房屋所有权首次登记(大产权)未满三年的由房地产企业出售的商品住房。

3. 新建商品房车位(车库)是指经批准销售且未办理房屋所有权首次登记(大产权)或办理房屋所有权首次登记(大产权)未满三年的由房地产企业出售的商品房车位(车库)。

4. 新建商业、公寓等非住宅商品房是指经批准销售且未办理房屋所有权首次登记(大产权)或办理房屋所有权首次登记(大产权)未满三年的由房地产企业出售的商业、公寓等非住宅商品房。

5. 购房和补贴资格时间认定: 完成商品房买卖合同网签备案时间在2023年1月1日至2024年6月30日期间。

6. 补贴对象资格认定: 二孩家庭系2024年6月30日前生育第二个及以上孩子的购房家庭, 提供出生证明或户口簿等相关证明材料, 补贴资格由经开区社事局审定。本科及以上学历人员, 提供毕业证等证明材料(毕业时间在商品房买卖合同网签备案前), 补贴资格由经开区社事局审定; 经开区引进的高层次人才, 补贴资格由经开区党群工作部审定。

7. 补贴申领时间: 网签合同备案时, 房屋所在楼盘已取得房屋所有权首次登记(大产权)的, 补贴申领有效期为网签合同备案之日起一年内。网签合同备案时, 房屋所在楼盘未取得房屋所有权首次登记(大产权)的, 补贴申领有效期为取得

所有权首次登记(大产权)之日起一年内。逾期未提交齐全申领资料的视为放弃补贴资格。

#### 8. 补贴申领程序

符合购房补贴条件的购房人在取得《不动产权证书》后，持不动产权证书、商品房买卖合同摘要、契税发票（第二联）、购房人身份证、银行卡原件及复印件并按要求提供相关证明材料，填写《雅安经济技术开发区 2023 年度购房补贴审批表》，在雅安经济技术开发区规划建设和住房保障局办理领取补贴手续。经相关部门审核后，按批次发放。

发放补贴时雅安经济技术开发区规划建设和住房保障局在契税发票上加盖“已领取购房一次性补贴”印记。

#### 9. 上述补贴资金由经开区财政承担。

（责任单位：经开区规建局、经开区财政金融局、经开区社事局）

### 九、支持居民换购住房

对有刚性和改善性需求的居民换购住房的，在 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，纳税人出售自有住房并在现住房出售后一年内，在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税，具体退税办法按《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告》（2022 年第 21 号）执行。

〔责任单位：国家税务总局雅安市经开区税务局百丈税务分局〕

#### 十、支持高层次人才在雅安居

对已享受《中共雅安市委人才工作领导小组办公室关于印发〈支持雅州新区集聚人才六条措施〉的通知》（雅委人才办〔2022〕10号）、《中共雅安市委人才工作领导小组办公室关于印发〈雅安市高层次人才认定工作规则〉等12个配套实施细则的通知》（雅委人才办〔2022〕15号）补贴的高层次人才，可同步享受经开区制定的具体购房支持政策。

〔责任单位：经开区党群工作部〕

#### 十一、鼓励新建商品住房“交房即交证”

推动测绘、验收、缴税和不动产登记流程整合，鼓励新开发项目在商品住房预售中约定交房即交证，实现新建商品住房交房时取得《不动产权证书》。在同批次开发项目中，实现新建商品住房交房即交证达到首批次集中交付30%以上的，给予开发企业信用分值加5分。

〔责任单位：经开区规建局〕

#### 十二、着力提升房地产开发项目品质

大力提升城市规划建设水平，逐步推行装配式建筑，推动新建建筑实施绿色建筑，着力提升房地产开发项目品质，建设高品质宜居居住区。

〔责任单位：经开区规建局〕

### 十三、加强购房群众政策服务保障

市外购房人员可凭所购房屋不动产权证书或商品房网签备案合同，在医疗、养老服务、公共交通、义务教育等方面享受市民同等待遇。

（责任单位：经开区规建局、经开区社事局）

### 十四、大力推行“带押过户”试点

按照《雅安市自然资源和规划局等四部门关于印发〈雅安市不动产“带押过户”工作方案〉（试行）的通知》（雅自然资源规发〔2023〕52号）要求，加大力度推动经开区不动产“带押过户”试点工作落地落实。

（责任单位：经开区财政金融局、经开区规建局）

### 十五、规范市场交易秩序，提升物业服务水平

持续开展整治房地产市场秩序专项行动，加大部门联合执法监管力度，重点查处房地产开发领域中无证销售、虚假宣传、规避预售资金监管、捂盘惜售、价格欺诈以及房地产中介领域无证经营、强制委托、价外收费等违法违规行为，维护市场良好交易秩序。

强化物业管理行业监管，加强物业服务人信用考核，规范物业服务收费，加大物业服务收费信息公示力度。积极培育和选树品牌物业服务人，加强物业服务从业人员技能培训，鼓励物业服务人提供居家养老等生活延伸服务，不断提升物业服务水平。

（责任单位：经开区规建局）

本政策自印发之日起施行，有效期至2024年6月30日，《关于支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的通知》（雅经开规建发〔2023〕2号）同步废止。

本政策由雅安经济技术开发区规划建设和住房保障局负责解释。

（网 址：  
<http://www.fangchan.com/policy/28/2023-08-17/7097757406364766214.html>）

## 关于印发《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实市委、市政府关于全面推进上海城市数字化转型的决策部署，进一步推动本市住房租赁公共服务平台（以下简称住房租赁平台）的建设和应用，不断提升本市住房租赁服务管理水平，依据《上海市住房租赁条例》等规定，现制订《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》并印发给你们，请遵照执行。

2023年8月10日

（此件公开发布）

### 上海市住房租赁公共服务平台管理规定

#### 第一条（目的和依据）

为进一步规范本市住房租赁市场秩序，不断提升住房租赁服务管理水平，依据《上海市住房租赁条例》等规定，制定本规定。

#### 第二条（职责分工）

市房屋管理部门负责住房租赁平台的业务规划、统筹协调和监督管理。

市房地产交易中心（市住房租赁管理事务中心，以下简称市住房租赁中心）负责住房租赁平台的具体管理，制定操作细则，组织推进住房租赁平台相关服务，

指导区住房租赁服务中心（以下简称区住房租赁中心）、街镇社区事务受理服务中心以及住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台等开展住房租赁服务。

区房屋管理部门负责统筹实施本辖区内住房租赁平台相关服务，依托住房租赁平台加强住房租赁行业监管，指导街道办事处、乡镇人民政府落实住房租赁日常监管责任。

区住房租赁中心承担本辖区内住房租赁平台用户认证、租赁住房基础数据入库、租赁住房房源核验、租赁合同网签备案和资金监管等具体工作。

市房地产经纪行业协会负责加强住房租赁行业自律，督促住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台规范开展经营；建设完善行业信用信息子平台，开展行业信用评价。

### 第三条（数据利用和共享）

市房屋管理部门会同市大数据中心，通过住房租赁平台与市大数据资源平台的对接，与公安、市场监管、农业农村、金融监管、民政、城管执法、教育、人力资源社会保障、住房公积金等部门实现数据共享和业务协同。

区、街镇相关管理部门可以申请开通住房租赁平台用户权限，实现住房租赁数据的查询、共享和利用。

本市依托住房租赁平台，推进住房租赁和实有人口信息的协同采集及共享使用。

### 第四条（平台门户建设）

住房租赁平台以平台网站、依托“随申办”建设的“我要租房服务专题”应用场景为门户，向租赁当事人、住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台提供住房租赁线上一站式服务。

### 第五条（线上办理和免于提交）

市房屋管理部门会同市大数据中心，按照本市“一网通办”的要求，逐步推行住房租赁平台相关服务的线上办理。

住房租赁企业、房地产经纪机构等经营主体申请住房租赁平台相关服务，提交的材料可以通过数据共享调取电子证照的，免于提交。

### 第六条（经营主体备案）

#### （一）住房租赁企业备案

在本市从事住房租赁经营活动的住房租赁企业（含分公司、个体工商户，下同），应当自领取营业执照或者经批准增加“住房租赁”经营范围之日起30日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门备案。备案时，提交下列材料：

- 1、上海市住房租赁企业备案申请表（原件，附件1）；
- 2、营业执照（复印件）；
- 3、法定代表人（或负责人）的身份证明、任职材料（复印件）；
- 4、固定经营场所的不动产权证（房地产权证）、房屋租赁合同，或房屋租赁的登记证明（复印件）。

区房屋管理部门应当自受理之日起5个工作日内完成备案，制作发放《上海市住房租赁企业备案证书》（附件4）。

对于按本市原有规定取得“房地产经纪”经营范围，主要从事住房租赁经营活动的企业，应当在增加“住房租赁”经营范围后，向区房屋管理部门备案。其中，原已办理房地产经纪机构备案的，向备案所在地的区房屋管理部门申请注销房地产经纪机构备案，注销后可再办理住房租赁企业备案。

## （二）房地产经纪机构备案

在本市从事房地产经纪活动的房地产经纪机构（含分支机构，下同），应当自领取营业执照或经批准增加“房地产经纪”经营范围之日起30日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门备案。备案时，提交下列材料：

- 1、上海市房地产经纪机构备案申请表（原件，附件2）；
- 2、上海市房地产经纪机构情况表（原件，附件3）；
- 3、营业执照（复印件，分支机构备案还需提交设立该分支机构的企业的营业执照复印件）；
- 4、法定代表人（或负责人）的身份证明、任职材料（复印件）；
- 5、固定经营场所的不动产权证（房地产权证）、房屋租赁合同，或房屋租赁的登记证明（复印件）。

区房屋管理部门应当自受理之日起5个工作日内完成备案，制作发放《上海市房地产经纪企业备案证书》（附件5）。

## （三）变更、注销或补办

住房租赁企业、房地产经纪机构因企业注销，取消“住房租赁”或“房地产经纪”经营范围，变更住所、法定代表人或负责人、股东等备案信息，以及补办备案证书等情形的，应当在相关事项发生后30日内，向登记注册所在地的区房屋管理部门提出申请。申请企业可以通过企业“法人一证通”等身份认证设备，线上提出相关申请，并上传市场监管部门核准注销或变更的证明材料。区房屋管理部门应当在受理后5个工作日内完成变更、注销或补办手续。

住房租赁企业、房地产经纪机构在企业注销，取消“住房租赁”或“房地产经纪”经营范围后，未在规定时间内办理备案注销手续的，区房屋管理部门可依据共享的企业登记信息，注销该企业的备案。

#### （四）异地注册企业的备案

外省市注册的住房租赁企业、房地产经纪机构在本市设立分公司或分支机构的，应当持当地营业执照和备案证书（含开业报告证明材料等），向分公司或分支机构登记注册所在地的区房屋管理部门，通过住房租赁平台进行信息注册后，再办理该分公司或分支机构的备案。

#### 第七条（实名从业）

住房租赁企业、房地产经纪机构应当自从业人员办理入职手续后30日内，为其办理从业信息卡；从业人员离职或信息变更的，应当及时注销、变更注销从业信息卡。从业人员包括，向租赁当事人提供居间代理、房源收储、客户接待、业务咨询和签约备案等服务的人员。

从业信息卡实行全市统一样式、统一编号。住房租赁企业、房地产经纪机构应当将从业人员信息及时归集至住房租赁平台，生成电子从业信息卡。住房租赁企业、房地产经纪机构可自行制作或委托市房地产经纪行业协会统一制作实体从业信息卡。电子、实体从业信息卡具备同等效力。

从业人员在本市开展住房租赁经营业务时，应当向租赁当事人主动出示从业信息卡，并在其提供服务的住房租赁合同、房地产经纪合同上，注明从业信息卡编号。通过住房租赁平台或手机扫描从业信息卡上的二维码，可查询从业人员信息。

#### 第八条（房源核验）

本市依托住房租赁平台，通过共享不动产登记信息系统、公有房屋管理服务信息系统、商品房交易合同网上备案系统和其他房屋数据来源，建立完善租赁住房基础数据库，向住房租赁企业、房地产经纪机构、网络信息平台和个人出租人提供房源核验服务。

住房租赁企业、房地产经纪机构、个人出租人通过网络信息平台发布租赁房源信息的，应当自行或委托网络信息平台进行房源核验，取得房源核验码或按规定要求标注房源类型后，方可对外发布。

住房租赁企业出（转）租住房，对单套住房内客厅（起居室）使用面积在12平方米以上，通过住房租赁平台完成房源核验的，可以且仅可按规定要求隔断出一间房间单独出租。隔断应当采用轻质不燃材料固定围护，隔断后具备直接采光和自然通风条件，并符合市、区住房租赁、治安和消防等管理规定。

#### 第九条（网上签约和登记备案）

本市依托住房租赁平台，实行住房租赁合同网上签约和登记备案。网上签约和登记备案的操作规则、办理流程、办理渠道，按照本市相关规定执行。

#### 第十条（批量服务）

本市依托住房租赁平台，明确统一数据对接规则，向住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台开放相应的数据接口。

住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台，可按规定要求与住房租赁平台进行数据对接，实现批量房源核验、网上签约和登记备案。

#### 第十一条（信息公示）

本市依托住房租赁平台，逐步归集并向社会公示以下信息：

- （一）国家和本市有关住房租赁的法律、法规、政策规定、合同示范文本；
- （二）已备案的住房租赁企业、房地产经纪机构，以及已办理从业信息卡的从业人员的基本信息、信用信息；
- （三）房源核验码的验证信息；
- （四）住房租赁企业的住房租赁交易资金监管专用账户信息；
- （五）住房租赁风险提示、典型案例；
- （六）与本市住房租赁活动有关的其他信息。

#### 第十二条（对企业的要求）

住房租赁企业、房地产经纪机构应当按照本规定，办理主体备案、从业信息卡、房源核验、网上签约和登记备案等业务。

网络信息平台应当按照本市相关规定，严格审查信息发布者身份、房源核验等必要信息，逐步推行对同一房源信息的合并展示，及时下架已成交或30日内未维护的房源信息。

未按规定办理的，法律、法规已有处理规定的，从其规定；办理相关业务时，发现有提交虚假材料、虚拟租赁交易或造成信息泄露等情形的，市住房租赁中心可以暂停提供住房租赁平台相关服务。

#### 第十三条（施行日期）

本规定自2023年9月1日起施行，有效期至2028年6月30日。此前规定与本规定不一致的，以本规定为准。

温州市鹿城区人民政府办公室关于印发温州市鹿城区人才房票补贴实施细则（试行）的通知

温州市鹿城区人民政府办公室关于印发温州市鹿城区人才房票补贴实施细则（试行）的通知

各街道办事处、镇人民政府，区政府直属各单位：

《温州市鹿城区人才房票补贴实施细则（试行）》已经十届区政府第23次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

温州市鹿城区人民政府办公室

2023年8月15日

（此件公开发布）

温州市鹿城区人才房票补贴实施细则（试行）

为助推我区经济高质量发展，充分发挥人才的引领作用，根据《关于大力实施“瓯越英才计划”高水平建设浙南重要人才中心和创新高地的40条意见》（温委人〔2022〕1号）、《温州市人才住房租售并举实施办法》（温委办发〔2022〕69号），结合鹿城实际，制定本细则。

一、总则

本细则所称人才房票是鹿城区人民政府发放的人才住房券，是给符合条件人才购置新建商品住房、二手住房的补贴凭证。

人才房票遵循“一人一票、公正公开、专款专用”的原则，与现有人才住房优惠政策有重复、交叉的，按照“从优、从高、不重复”的原则执行。

二、申请条件

全职在鹿城区用人单位工作且经区委人才工作领导小组办公室认定的人才分类目录ABCDEF类人才，同时符合以下条件的，可申请人才房票。

（一）在职要求

已与用人单位签订3年（含）以上全职劳动合同，且已以鹿城区用人单位为主体连续缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种，下同）6个月以上。其中F类人才限全职在鹿城区范围内企业、民办非企业单位、中介机构、中小学（幼儿园）、医疗卫生机构工作的人才。

（二）住房条件

ABCDE类人才本人及配偶在温州均未享受过温州政府购房类优惠政策；F类人才本人及配偶自2019年12月24日起在温州均未拥有过住房或累计拥有过的住房建筑面积少于60平方米，且未享受过温州政府购房类优惠政策。

### 三、补贴标准

A类人才，给予最高800万元购房补贴，B、C、D、E、F1、F2、F3类人才分别给予160万元、130万元、100万元、80万元、60万元、40万元、20万元人才房票补贴。

### 四、申办流程

根据鹿城区年度财政预算以及人才房票申请资格核定情况，区委人才办、区住建局制定人才房票补贴实施方案，报区政府审定后，在鹿城区人民政府官网发布实施公告。

（一）单位申报。申请人向用人单位提出申请，用人单位受理后对材料进行审查核实，并将符合初审条件的人员名单在本单位公示5个工作日。经公示无异议的，用人单位登录系统进行填报申请。

（二）资格审核。各职能部门登陆审核系统开展资格审核工作，在受理后30个工作日内完成资格审核工作。其中区委人才办牵头审核人才资格条件，区住建局牵头审核人才住房资格条件。房屋不动产登记、交易、婚姻、社保等信息以审核时大数据服务平台反馈信息为依据。

（三）公示确认。区委人才办、区住建局将拟获得人才房票补贴的人才名单（含人才类别、人才房票补贴额度等信息）报区政府审定后，公示5个工作日。公示无异议的，确定为获得人才房票补贴人员。

当符合人才房票补贴资格条件的人数大于人才房票补贴预算资金时，采用公开摇号的方式确定拟获得人才房票补贴的人员。未摇中人才自动归到下期予以保障。

（四）房票核发。获得人才房票补贴资格的人才凭与用人单位、区委人才办、区住建局签订的《温州市鹿城区人才房票发放协议》，向区住建局申领《鹿城区人才购房房票》。

（五）房票结算。人才房票补贴资金纳入年度预算，设立专户，实行专款专用。

1. 购买新建商品住房。人才购买新建商品住房时，将《鹿城区人才购房房票》交由房地产开发企业收取并核验，按票面金额一次性抵扣房款，房票可抵首付，但不得超过购房款总额。区住建局在已备案的购房合同上盖章，注明人才类别、人才房票补贴额度和产权行政限制时间。房地产开发企业凭《鹿城区人才购房房票》、已备案的购房合同及相关材料报区住建局核查并申请办理结算。

2. 购买二手住房。人才购买二手住房时，凭《鹿城区人才购房房票》、房屋买卖合同至区住建局办理预登记，区住建局在房屋买卖合同上盖章，注明人才类

别、人才房票补贴额度和产权行政限制时间。人才先行支付购房款，并凭房地产评估报告等相关材料办理不动产转移登记。人才取得不动产权证后，凭《鹿城区人才购房房票》、房地产评估报告、不动产权证及相关材料，报区住建局核查并申请办理结算。

## 五、使用管理

（一）实名持有。人才房票实行实名制，每名人才限申领一张，仅供本人使用，不得抵押、提现、转让、赠与等。

（二）有效期限。人才房票自发放之日起12个月内有效，人才应在房票有效期内购房支付，逾期未使用的自动失效。其中新建商品住房购房时间以经备案的商品房买卖合同签订时间为准，二手住房购房时间以自取得不动产权属登记之日为准。

（三）可购房源。鹿城区行政区域范围内的指定新建商品住房（具体名录以鹿城区人民政府官网公布为准）、二手住房。其中，购买新建商品住房的，可叠加享受房地产开发企业其他优惠销售方案。

（四）使用规则。一张房票仅限用于购买一套住房，且人才房票补贴金额不超过购房款总额。人才使用房票所购住房应是人才本人完全产权或夫妻双方共有产权。夫妻双方均符合人才房票资格且共同申请的，可叠加使用人才房票补贴，其中一方按其所属人才层次标准全额享受，另一方按其所属人才层次标准50%享受，叠加的补贴总额不超过购房款总额。人才已签订合同且人才房票已兑现的，不再另行补差。

（五）产权限制。人才使用房票所购的住房，进行产权行政限制，不得上市流通周转、不得办理抵押贷款（用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外）。ABCDEF类人才所购住房产权行政限制10年，其中购买新建商品住房产权行政限制自签订买卖合同之日起算，购买二手住房产权行政限制自取得不动产权属登记之日起算。人才所购住房属现房的，由区住建局向不动产登记部门出具函件，不动产登记部门对人才所购住房进行产权行政限制；人才所购住房属预售商品住房的，签订房屋买卖合同后办理商品房合同备案，待房屋交付后按现房流程办理产权行政限制。因特殊原因需解除产权行政限制的，不动产登记部门凭区住建部门出具的证明予以解除，其余产权行政限制到期自动失效。

（六）换发房票。人才领取房票后尚未购房，若入选更高层次人才目录的，在房票有效期内可向区委人才办和区住建局申请换发房票。换发的房票有效期限自换发之日起12个月内有效。

## 六、组织保障

区委人才办负责人才房票的综合协调、政策指导、审核人才资格条件。区住建局负责审核人才住房资格条件，核发人才房票及结算。区财政局负责人才房票资金保障，并会同相关部门监督资金使用情况。区城乡改造和编研中心负责商定房地产开发企业的新建商品住房房源及超出人才房票面额的房款支付方式。市不动

产登记服务中心鹿城办证处负责办理产权行政限制。区城市发展集团负责人才房票后续管理等具体事务性工作。区经信局、区科技局、区商务局负责做好企业人才的跟踪服务和政策宣传工作。

## 七、政策衔接

已领取人才房票购买住房的，不再享受人才购房补贴、人才租房补贴、人才住房配售、人才住房配租等其他人才租房、购房优惠政策。已享受人才租房补贴的，自人才房票领取的次月起停止发放人才租房补贴；已享受配租型人才住房的，自人才房票领取的次月应腾退承租的人才住房，特殊情况可根据所购住房交付情况申请承租过渡期，过渡期间租金按全额标准收取，过渡期不超过12个月。

已享受一次性住房补贴、住房公积金补贴的，按照市本级政策执行。

## 八、其他事项

（一）人才领取人才房票超过有效期限未购房的，自房票有效期届满之日起12个月内不得再次申领人才房票。

（二）人才、用人单位若有欺骗、隐瞒、造假等行为的，一经查明，人才房票补贴款应全额退回，并依法纳入市失信黑名单，三年内不得申请享受人才住房优惠政策。

（三）鹿城区受理范围为本辖区内用人单位。企业原则上按用人单位注册地确定隶属关系，注册地与主要税收地不一致的以主要税收地为准。

（四）人才离温、离职或未就业创业6个月以上等违反聘用合同约定等情形的，或未满10年因特殊原因要求解除所购商品住房产权行政限制上市交易经用人单位提出申请的，须按住房产权行政限制后在温服务年限比例退回人才房票补贴款，由用人单位负责退回，退还后所购新建商品住房方可办理完全产权并允许上市交易。按服务年限比例退还的金额=人才房票补贴金额-[人才房票补贴总额/(10年\*12月)]\*产权行政限制后实际月数。退回的房票补贴款不计利息。

（五）本细则所称的“以上”均含本数。所称“ABCDEF类人才”是指由区委人才办根据人才分类目录认定的人才，分类目录根据实际需要进行动态调整。

（六）所称的企业包括在鹿国有企业、国营企业、民营企业、律师事务所、会计师事务所等。房地产企业按照市本级政策执行。

（七）本细则所称的温州政府购房类优惠政策是指：申请人及配偶享受过政府优惠政策购（建）住房，包括房改房、集资联建房、解困房、安居房、经济适用住房（不是以主申请人及配偶的身份享受的除外）、限价商品房、人才住房和共有产权房等；申请人及配偶申领过购房补贴，包括人才购房补贴、高校等单位发放的购房补贴等。申请人离异或再婚的，原婚姻存续期间享受过的购房类住房优惠政策列入核查范围。



特此公告。

财政部

税务总局

住房和城乡建设部

2023年8月18日

(网 址 :  
<http://www.fangchan.com/policy/33/2023-08-25/7100733076606882557.html>)

## 沈阳市人民政府办公室转发市发展改革委关于沈阳市恢复和扩大消费政策措施的通知

### 沈阳市人民政府办公室转发市发展改革委关于沈阳市恢复和扩大消费政策措施的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

经市政府同意，现将市发展改革委《关于沈阳市恢复和扩大消费政策措施》转发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

沈阳市人民政府办公室

2023年8月22日

（此件公开发布）

### 关于沈阳市恢复和扩大消费政策措施市发展改革委

为深入实施扩大内需战略，充分发挥消费对经济发展的基础性作用，不断增强高质量发展的持久动力，全力实施全面振兴新突破三年行动及“振兴新突破、我要当先锋”专项行动，“大干三季度、奋战全年红”，保持向上向好的态势趋势气势，按照国家、省关于恢复和扩大消费的部署要求，现提出如下政策措施。

#### 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，深入贯彻落实习近平总书记关于东北、辽宁振兴发展的重要讲话和指示批示精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，着力推动高质量发展，锚定建设国家中心城市总目标，把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费全链条良性循环促进机制，增

强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘市场规模优势，畅通经济循环，释放消费潜力，加快建设区域性国际消费中心城市，更好地满足人民群众对高品质生活的需要，打好打赢新时代“辽沈战役”，当好东北振兴、辽宁振兴“跳高队”。

——坚持有效市场和有为政府更好结合。遵循市场规律，强化企业的市场主体地位和主体责任，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好地发挥政府作用，落实建设全国统一大市场要求，提升服务质量，最大限度地激发市场主体活力，释放潜在需求，着力营造推动消费升级的良好生态。

——坚持优化供给和扩大需求更好结合。把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合，增强供给结构对需求变化的适应性和灵活性，拓展消费新空间，打造消费新场景，丰富消费体验，通过消费升级带动产业升级，通过高质量供给创造有效需求。

——坚持提质升级和创新发展更好结合。推动消费创新升级，突出体现大众化、普惠性，加快城乡消费基础设施建设，完善扩大居民消费的长效机制，切实保护消费者权益，营造便利消费、放心消费环境，不断提升消费便利度、舒适度、满意度。

## 二、稳定大宗消费

（一）优化汽车购买使用管理。发放1亿元汽车消费补贴，对购买新车的消费者给予补贴，持续激发汽车市场活力。鼓励以旧换新，对符合条件报废旧车购买新车的给予3000元补贴。优化“一证通办”、统一交易合同文本等便利二手车交易登记政策。加大汽车消费信贷支持，创新推广“车e贷”“车位贷”等金融产品。增加城市停车位供给，持续推进行政事业单位专有停车场限时开放、闲置人防泊位盘活、闲置地块临时停车场建设等工作，2023年扩容公共及配建停车位10万个。支持社会资本投资建设公共立体停车设施，按照鼓励政策对每个车位给予3000-8000元补贴，并在减免土地价款、简化审批手续等方面给予支持。2023年推进6个复合式立体停车楼工程项目建设。（责任部门：市商务局、金融发展局、城乡建设局、自然资源局、公安局）

（二）扩大新能源汽车消费。支持汽车下乡销售，对符合条件的巡展活动主办方，按照场地租赁、展位搭建、供销对接、宣传推介等费用的50%给予补助，每场活动补助最高不超过20万元。继续落实新能源汽车车辆购置税减免政策。科学布局、适度超前建设充电基础设施，力争年内充电终端保有量达到3万个。对2023年内在我市投资建设并投入运营的公共充（换）电设施，按照直流充电设施300元/千瓦、交流充电设施100元/千瓦、换电设施600元/千瓦的标准给予一次性建设补贴，换电设施补贴最高不超过50万元/座。优化居住区内公共充电基础设施布局并继续执行居民电价，落实省对充电基础设施分时电价峰谷时段最新划分政策。（责任部门：市商务局、税务局、工业和信息化局、发展改革委）

（三）支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，确保完成全年任务。拓宽房源筹集渠道，积极盘活存量闲置房源，确保完成2023年2.5万套保障性租赁住房任务。稳步推进老旧小区改造，完成改造城镇老旧小区

800个。优化租房提取公积金政策，多子女家庭职工和租住保障性租赁住房职工可足额提取公积金支付房租，对在沈就业的毕业5年以内、大中专以上学历的新市民、青年人公积金贷款限额放宽至当期最高贷款额度的1.2倍。提取住房公积金用于加装电梯政策适用范围扩大至城镇老旧小区居民家庭互助模式。出台城中村改造实施方案，积极争取政策和资金支持，探索建立多种安置方式，支持购房需求。推进农房质量安全提升工程，持续对“六类重点对象”危房进行改造，对农村危房改造户给予补助。12月底前实施农房节能改造6000户以上。（责任部门：市房产局、农业农村局、发展改革委，沈阳公积金中心）

（四）促进房地产市场健康运行。执行“带押过户”“卖旧买新”“以租换购”等举措，实施贷款利率动态调整、预售资金监管、优化限购区域等政策，对限购区域外首套住房、二套住房贷款首付比例分别按照20%、30%执行。同时，根据国家政策动态调整我市房地产政策，在土地、建设、销售等方面出台相应措施。举办“金九银十”购房节等促销活动。进一步面向沈阳都市圈以及东北地区城市做好购房宣传。（责任部门：市房产局）

（五）提升家装家居消费。促进家庭装修消费，鼓励室内全智能装配一体化，加快推进智能家居重点项目建设。组织开展“中国沈阳家博会”等展会活动，推广智能家电、集成家电、智能化家居等产品。加快实施家电售后服务提升行动，鼓励引导家电企业开展售后服务升级，组织参加商务部家电售后服务龙头企业评选。引导家电销售企业进社区，深入开展家电以旧换新，推动废旧家电回收，对再生资源回收企业分拣设备购置投资给予每家最高不超过100万元奖励。（责任部门：市工业和信息化局、商务局）

（六）推动电子产品消费。通过发放消费券等方式，支持可穿戴设备、智能产品消费，打造电子产品消费应用新场景。鼓励各类商场、街区设置高新科技电子产品体验区，引领电子产品消费升级。推动供给端技术创新和产品更新换代，依托省柔性电子微纳集成系统重点实验室，推进柔性电子关键技术取得突破，支持骨干企业利用新技术大力发展智能手机、智能安防等互联互通消费电子产品。组织企业申报国家虚拟现实先锋应用案例，推动虚拟现实与行业应用融合发展。（责任部门：市商务局、工业和信息化局）

（七）推动成品油、医药等重点领域消费。大力支持成品油批发零售龙头企业发展，鼓励加油站开展各类促销活动。持续开展成品油行业常态化综合治理，强化成品油流通监管，加强税收征管。鼓励医药流通企业开展打折优惠活动，全面推行沈阳医保个人账户通过“沈阳智慧医保”App线上购药、快送到家。支持铁西区、苏家屯区等地区药品批发零售业集聚发展。（责任部门：市商务局、发展改革委、税务局、市场监管局、大数据局、医保局，铁西区、苏家屯区政府）

### 三、扩大服务消费

（八）进一步活跃消费市场。适时发放3000万元消费券，促进市场消费。抓住中秋、国庆、元旦等节庆时点，开展系列主题促销活动，重点办好9月份“沈阳服装节暨金秋购物节启动仪式”“沈阳双节嗨购”等活动，组织商业街区、行业协会、零售企业开展营销活动200场，引导企业发放“商场消费券”“优惠代金券”。对销售额、营业额年度增速、增量达到标准的批零住餐业企业给予最高

不超过200万元奖励。持续开展“老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号嘉年华”活动，依托“辽洽会”等活动推广老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号品牌，出台“沈阳老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号”管理服务办法，对获评“中华老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号”“辽宁老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号”“沈阳老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号”的企业，新建老字号（更多政策，请查阅中房网 www.fangchan.com）号历史文化品牌展示厅给予10万元奖励；新开设直营门店给予最高不超过30万元奖励；开设平台店铺的单个企业，按照年度平台使用费用、交易佣金、直播技术服务费用的70%给予补助，最高不超过10万元。（责任部门：市商务局）

（九）扩大餐饮服务消费。开展2023年度沈阳市文明餐桌先进典型推选工作，倡导健康餐饮消费、反对餐饮浪费，依托时光里酒吧街等5条省级美食街区开展促销活动。鼓励餐饮场所因地制宜延长营业时间。对新获评省5A级“绿色餐厅”企业（含个体）门店升级改造，按照实际投入的50%给予补助，每家最高不超过5万元。培育“种养殖基地+中央厨房+冷链物流+餐饮门店”模式，打造从田间地头到百姓餐桌的农产品全产业链。大力发展预制菜，培育预制菜加工龙头企业，打造“辽沈御制”公用品牌。打造透明厨房，持续推进社会餐饮、中央集配单位建设“互联网+明厨亮灶”，2023年年底“互联网+明厨亮灶”餐饮单位达到225家。（责任部门：市商务局、农业农村局、市场监管局）

（十）支持商业综合体加快发展。支持现有22户城市商业综合体持续扩大规模，推进在建综合体尽快竣工运营。鼓励商业综合体提高自营或联营经营方式比例，对年零售额达到1亿元以上且自营或联营部分零售额年度同比增长15%（含）以上的，按照增量的1%给予奖励，每年最高不超过500万元。9月底前，和平区形成推动商业综合体发展经验并在全市推广。（责任部门：市商务局、和平区政府）

（十一）发展夜经济品牌。组织开展“沈水之阳 夏夜未央”夜经济主题活动，培育老北市、塔湾兴顺夜市、中街步行街、太原街步行街等41条重点夜经济街区24小时经济消费场景。加大歇马夜市、沈阳天地、红梅文创园等8条省级夜经济示范街区建设力度，对消费设施改造等方面的支出，按照实际投入的50%给予奖补，每条街区最高不超过30万元。以沈河区头条胡同为试点，成立商业管理公司，推动夜市规范经营、品质提升，经验做法在全市推广。开展自然闭店、不打烊等夜间促销活动，打造兼具“国际范”和“烟火气”的多元、时尚、潮流、沉浸式的夜经济场景100个以上。（责任部门：市商务局、沈河区政府）

（十二）丰富文旅消费。全面落实带薪休假制度，鼓励错峰休假、弹性作息，促进假日消费。持续发放文旅消费券，深耕“沈水之阳 我心向往”文旅品牌，围绕“秋天情更浓”“冬日雪暖阳”主题，推出百项特色文旅活动。联合沈阳都市圈城市，办好沈阳都市圈“千万市民互动游”等活动。健全旅游基础设施，强化智慧景区建设，深度推广数字应用场景。实行景区门票优惠政策，鼓励景区探索联票优惠机制，推动重点景区对我市市民实行门票减免政策，向大学新生发放故宫、北陵等五大景区价值219元的免费联票。围绕“食住行游购娱”完善消费配套，打造“24小时旅游生活圈”，推动博物馆、城市书房（书屋）等延长开

放时间。提升盛京大剧院影响力，推出相声江湖等一批特色小剧场，培育壮大剧本秀等沉浸式消费。（责任部门：市文化旅游广电局、人力资源社会保障局）

（十三）促进文体体育消费。研究制定“引客入沈”政策，出台《沈阳市繁荣演出市场实施暂行办法》，优化审批流程，引进10场以上大型演唱会、音乐节，对在沈阳举办大型演唱会的主办方，给予最高20万元奖励。筹备、举办品牌文化活动，办好“戏聚沈阳 播响中华”、第七届沈阳旗袍文化节等文化交流活动，举办2023沈阳草莓音乐节、朗朗钢琴广场演出季等文化演艺活动。积极推进重点体育赛事，策划筹备沈阳赛艇公开赛、沈阳马拉松等自主品牌赛事活动；举办好沈阳都市圈电竞大赛、沈阳武术文化节等群众性赛事活动，力争一年四季都有品牌赛事，实现“以赛名城”。实施全民健身场地设施提升行动，8月底前建设农民体育健身器材36套、城市智慧健身器材15套，开展中山公园、沈水湾智慧体育公园建设安装工作。（责任部门：市文化旅游广电局、体育局）

（十四）大力发展会展消费。推动沈阳本地品牌展会不断发展壮大，用好《沈阳市会展业发展专项资金扶持政策》，对在我市举办并取得国际展览协会（UFI）认证的展览项目，一次性奖励20万元。对在我市举办的3天（含）以上的经贸类展览会，规模达到200个以上标准展位的，给予最高不超过300万元补助。办好制博会等品牌展会，引进举办中国矿业博览会等国家级国际性展会1-2个，全年举办重点展会200场以上。（责任部门：市商务局、工业和信息化局）

（十五）提升健康服务消费。推动优质医疗资源下沉，网格化布局、规范化管理19个城市医疗集团和4个县域医共体。提升基本医疗和中医医疗质量，实现中医馆在社区卫生服务中心和乡镇卫生院全覆盖。深入推进“互联网+医疗健康”、智慧医院建设，2023年年底建成25家互联网医院，逐步将符合条件的“互联网+”医疗服务纳入医保支付范围。优化老年人健康管理，在现有15家省级中医药健康养老服务示范单位开设老年人就诊绿色通道，在全市建立28个老年人健康促进行动试点。完善老年教育机构建设，支持沈阳开放大学建设老年大学。开发养老服务产品，政府购买居家养老服务社区达到580个。养老服务机构运营补贴标准由最高每人每月165元提高至310元。（责任部门：市卫生健康委、民政局、教育局、医保局）

#### 四、促进农村消费

（十六）支持绿色智能家电下乡。鼓励引导家电销售企业开展下乡巡展、打折让利促销活动，推出适应农村市场特点消费需求的绿色智能家电产品和服务，对消费者购买空调、电冰箱（含冰柜）、洗衣机等绿色智能家电产品，且产品在中国能效或水效标识网备案并达到一级或二级能效的，区分不同价格区间给予不同让利优惠。（责任部门：市商务局）

（十七）支持企业在农村地区开设绿色家电经营门店。对绿色家电销售连锁企业在我市涉农地区，新开设面积200平方米（含）以上、销售品类5个（含）以上、品牌15个（含）以上的家电销售门店或体验店，且持续经营1年以上的，每个门店或体验店补助10万元，每个企业补助金额不超过100万元。（责任部门：市商务局）

(十八)开展绿色建材下乡活动。积极推动创建国家绿色建材下乡活动试点地区,加快完善绿色建材产品体系,推动品类增加、品质提升,培育优质产品品牌。鼓励建材市场开展绿色建材展销活动,举办中国北方建筑业博览会。支持建材企业到乡镇设立绿色建材销售点,畅通绿色建材流通渠道。推动政府投资工程率先采用绿色建材,政府投资或政府投资为主的城镇新建民用建筑全面推广采用绿色建材。鼓励社会投资工程建设项目采用绿色建材,引导新建、改建农村住房采用绿色建材。研究出台绿色补贴政策,加大对居民购买新能源汽车、绿色智能家电、智能家居、节水器具等产品的信贷支持。(责任部门:市工业和信息化局、商务局、城乡建设局,人民银行辽宁省分行营管部)

(十九)大力发展农村电商。实施“十百千”农村电商骨干培育行动,重点以村书记为主体培育110名农村电商骨干,推动沈阳名优特新农产品走向全国。优化升级沈阳数字供销综合服务平台,完善沈北新区、新民市、康平县等电商产业园服务功能,加强法库国家电子商务进农村综合示范县建设。2023年培育特色农产品电商品牌10个,年交易额突破135亿元。(责任部门:市商务局、农业农村局、供销社)

(二十)完善县乡村三级快递物流配送体系。推进“快递进村”,加强邮快合作,鼓励邮政、快递企业共享共用县乡级寄递物流中心、服务站及网点,发展农村寄递末端共同配送。2023年在辽中区、新民市、法库县、康平县建设县级寄递公共配送中心4处,乡镇邮政快递网点实现全覆盖,建成农村寄递物流综合服务站750个,占建制村比例达到50%以上。发展同仓共配模式,在9个涉农区、县(市)分别建设1个物流云仓。对商贸物流企业推广应用符合国家标准仓储设备或城市配送车辆,实际投资额300万元以上的,按比例给予一次性补助,最高不超过100万元。推动创建国家、省城乡交通运输一体化示范县,争取上级资金支持,推动货运服务一体化发展。2023年重点推进2个客运站开展客货邮融合改造,实现6条客运班线代运邮政快件。(责任部门:市商务局、农业农村局、邮政管理局、交通运输局)

(二十一)推动特色产品进城。深入推进农业生产和农产品“三品一标”,2023年“三品一标”数量突破500个。对认证绿色食品、有机食品的,分别给予1.5万元、3万元补贴;对获得农产品地理标志的,给予30万元奖励。加快推进“一乡一业”“一村一品”,省级农业百强品牌数量增加到40个以上,培育市级以上农业龙头企业30家。支持农产品产销衔接,发展订单农业,对符合条件的农产品流通企业,年度农产品实际采购额300万元以上的,按比例给予最高不超过10万元奖励。支持建设农产品销售专馆专区专柜,畅通特色绿色产品销售渠道。举办中国沈阳国际农业博览会,组织在北京、上海、广东等地区开展品牌农产品推介活动,推动拓展全国市场。(责任单位:市商务局、农业农村局、供销社)

(二十二)大力发展乡村旅游。学好用好浙江“千万工程”经验,提质扩面建设一批美丽庭院、美丽村屯、美丽田园,2023年全市80%以上庭院建成美丽庭院,建成省级美丽宜居村105个、美丽田园20处。推广沈北新区稻梦空间产业融合发展模式,打造9个特色文化旅游乡村。提质升级浑南区、沈北新区、苏家屯区等乡村民宿,争创国家级特色乡村民宿。积极创建国家级精品休闲旅游线路、美丽休闲乡村和省级乡村旅游重点村,打造2条市级、11条区县级精品休闲旅游线路,培育3-5个美丽休闲乡村。对上一年度荣获省级乡村旅游重点村品牌称

号的单位，一次性奖励 20 万元。2023 年组织 9 个涉农地区开展节日庆祝、亲子研学、展销推介等休闲农业和乡村旅游活动 20 次以上。（责任部门：市文化旅游广电局、农业农村局）

## 五、拓展新型消费

（二十三）壮大数字消费。加快人工智能、云计算、区块链、算力中心等数字基础设施建设，推进 5G 建设应用，2023 年新建 5G 基站 1 万个，培育 5G 应用场景项目 300 个。对通信网络基础设施、新技术基础设施、数字技术应用试验设施建设，择优按照项目当年投资的 10%，给予最高不超过 500 万元补助。支持一批数字技术与实体经济融合的消费应用场景建设。全面加强移动支付收单业务管理。加快国家信息消费示范城市建设，重点围绕信息消费体验中心、新型信息消费产品和服务等领域，积极组织企业申报国家、省新型信息消费示范项目，推动信息消费扩大升级。（责任部门：市工业和信息化局、发展改革委、商务局，人民银行辽宁省分行营管部）

（二十四）支持电子商务发展。培育引进 1-2 家国内电商平台骨干龙头企业。对年销售额达到 100 亿元及以上、20 亿元及以上、10 亿元及以上，且同比增速不低于我市社会消费品零售总额增速的电子商务零售企业分别给予 100 万元、30 万元、10 万元奖励。支持企业开展电商直播业务，对符合条件的产品生产经营企业及其网络经销商授权企业，在知名电商平台开设旗舰店、专卖店，开展电商直播营销业务的，对其产生年度平台相关费用的 50%给予补助，单个平台店铺不超过 3 万元；对多平台经营的，单个企业最高不超过 5 万元。（责任部门：市商务局）

（二十五）推广绿色消费。积极发展绿色低碳消费市场，鼓励探索建立绿色消费积分制度，引导各类销售平台制定绿色低碳产品消费激励办法，以兑换商品、折扣优惠等方式鼓励绿色消费。加快绿色制造体系建设，培育建设一批绿色工厂、产品、园区，完善绿色供应链建设。2023 年推动省级以上绿色制造示范 150 个，累计实施绿色低碳项目 30 个。推进绿色低碳产品质量和品牌建设，加强绿色产品认证监管。持续开展节约型机关创建行动。结合城镇老旧小区改造，开展绿色社区创建行动，加大既有建筑节能改造力度，改造升级社区生活垃圾分类、充电桩等基础设施。（责任部门：市商务局、工业和信息化局、市场监管局、机关事务局、房产局）

（二十六）发展绿色交通。完善地铁网络布局，加快推进地铁 4 号线、2 号线南延线建设，力争 9 月份实现开通运营。推进巡游出租汽车更新，实行沈阳市巡游出租汽车电动化补贴政策，对纯电动巡游出租汽车给予 3 万元/台补贴。开展货运车辆污染治理和碳减排，淘汰老旧柴油货车营运资质。加快辽宁大学南、创新二路等公交场站建设，完善公交车充电设施，提升新能源公交车辆设施保障能力和水平。2023 年，新增轨道交通运营里程 47.8 公里，更新清洁能源及新能源出租车 1500 台，累计完成淘汰 1500 台老旧柴油货车营运资质，优化调整公交线路 20 条，绿色出行比例达到 73%。（责任部门：市交通运输局）

## 六、完善消费设施

(二十七) 加快建设区域消费中心。推动中街、太原街等 10 条国家及省、市级特色商业街区改造提升,对商圈基础设施改造、数字化智慧街区建设、品牌宣传等指导扶持,发展高端业态,突出引领功能,积极创建国家示范智慧商圈、示范智慧商店。对被国家及省、市商务主管部门确定为改造提升示范的商业街,分别给予申报主体一次性奖励 100 万元、50 万元、30 万元。(责任部门:市商务局)

(二十八) 加快推动“一刻钟”便民生活圈试点建设。制定实施《沈阳市“一刻钟”便民生活圈建设专项规划》《沈阳市“一刻钟”便民生活圈建设导则》,2023 年完成第二批 40 个试点建设。鼓励发展便利店、药店、早餐、维修、家政等与居民日常生活密切相关的业态,大力发展无接触交易、网定店取、社区团购等便民生活新模式。对在我市经营的品牌连锁便利店企业,每年度新建直营 24 小时营业连锁便利店(面积不低于 80 平方米)10 个以上的,按照单店 2 万元给予奖励,每个品牌连锁便利店企业每年最高奖励不超过 50 万元。(责任部门:市商务局、民政局)

(二十九) 推进完整社区建设。重点推动魁星社区、牡丹社区等完整社区试点建设工作。实施“品质养老”进社区行动,社区品质养老创建达标率达到 40%,已建成居住区配建养老服务设施达标率达到 100%。鼓励各地区通过提供场地、减免租金等措施,支持社区开设普惠托育点。服务机构为社区提供养老、托育、家政服务的收入,免征增值税,在计算应纳税所得额时,减按 90%计入收入总额,政策执行期与国家保持一致。(责任部门:市房产局、民政局、商务局、税务局)

(三十) 着力补齐消费基础设施短板。推进城市更新与消费新场景相衔接,加快建设太原街商业区、沈阳古城历史文化街区等 11 个城市更新片区。实施 309 条、193 公里背街小巷工程。开展县域商业体系建设专项行动,逐步建成 4 个县域综合商贸服务中心、4 个县级农产品集配中心,改造 10 个乡镇集贸市场,实现乡镇商贸中心、农村新型便利店覆盖率 100%。推动农产品产地冷藏保鲜设施建设,支持新型农业经营主体建设通风库、机械冷库等产地仓储保鲜设施,按照不超过投资额 30%比例给予补贴。(责任部门:市城乡建设局、自然资源局、城市管理行政执法局、商务局、农业农村局)

(三十一) 完善消费基础设施建设支持政策。积极支持符合条件的仓储物流、保障性安居工程、公共领域充(换)电等领域的消费基础设施项目申请地方政府专项债券及中央预算内投资。鼓励消费基础设施发行 REITs,指导服务重点企业包装策划 REITs 项目,支持注册并成功发行 REITs 基金的原始权益人积极争取省级资金奖励。支持合理增加能够更好满足居民消费需求的基础设施建设用地供给,做到应保尽保。创新商业外摆景观化“负面清单”管理,支持个性化店招设置,支持符合相关条件和规定的商业载体临时占用公共空间开展促消费活动。(责任部门:市发展改革委、财政局、商务局、自然资源局、城乡建设局、城市管理行政执法局)

## 七、优化消费环境

(三十二) 加强金融对消费领域的支持。引导金融机构加大对消费重点领域信贷投放力度,开发专属金融产品,创新线上消费场景。支持金融机构与第三方支

付平台及电商、外卖、旅游出行等平台开展信用卡线上支付营销合作。对普惠小微贷款增速较快、投放较多的金融机构，优先给予再贷款、再贴现等政策工具支持。将金融机构支持促消费工作纳入金融机构服务民营和小微企业信贷政策导向效果评估，引导金融机构下调首付比例、延长贷款期限，降低信贷成本，提高审批效率。开展“走万企、优服务”“金融促消费”等银企对接活动100场以上。严格落实国家消费信贷用途和流向监管有关规定，推动合理增加消费信贷。鼓励金融机构实施信用卡消费分期手续费优惠、消费透支率优惠、差异化延期还款等措施，进一步发挥信用卡促消费功能。（责任部门：市金融发展局、人民银行辽宁省分行营管部）

（三十三）持续提升消费服务质量。研究制定养老服务规范、城市停车管理服务地方标准15项以上，推动建设社区养老、职业教育等标准化试点示范项目5项以上。创建放心消费示范城市，开展“提振消费信心暨放心消费在沈阳”活动，推动创建放心市场、商店、网店、餐饮、景区、工厂等，鼓励企业开展线下购物七日无理由退货承诺服务，健全完善来源可查、去向可追、责任可究的追溯链条，严厉打击哄抬价格、价格欺诈、计量造假等违法行为，深化在线纠纷解决机制，畅通消费投诉举报渠道，2023年，65家以上企业加入“在线矛盾纠纷多元化解平台”，120家以上企业创建“放心消费”示范。（责任部门：市市场监管局、发展改革委、商务局、文化旅游广电局）

（三十四）加强消费领域市场主体培育和服务。深化企业走访制度，市、区县（市）两级政府和相关部门定期走访重点企业，街道每月逐户走访，送政策、送服务，及时帮助解决问题，做好用工、用地、资金等生产要素保障。支持企业做大做强，对2023年首次达标入统的批发、零售、住宿、餐饮行业法人企业每户给予30万元奖励。对已达标入统且年度营业收入同比增速达到10%、20%的科技服务业企业，按照当年营业收入额的2%、3%予以奖励，最高不超过20万元、30万元。（责任部门：市市场监管局、商务局、工业和信息化局、文化旅游广电局、科技局）

（三十五）完善促进消费长效机制。进一步完善促进消费体制机制，健全各行业、各领域政策体系和配套制度。加强商务数据监测，引入第三方服务机构，开展消费数据指数前瞻性研究和有效性分析工作。加快信用平台建设，全市法人和其他组织信用信息实现100%覆盖，建立公共信用评价指标体系，确保企业评价率达到100%。加快清理制约消费的各种规定和做法。严格落实“全国一张清单”管理模式，确保“单外无单”。（责任部门：市商务局、发展改革委、大数据局、市场监管局）

各地区、有关部门要进一步统一思想，提高认识，将恢复和扩大消费工作列入重要议事日程，坚持条抓块保，压实责任，强化协同联动，形成合力，及时解决政策实施过程中出现的新情况、新问题。有关部门要按照责任分工，精心组织实施，加强督导督办，确保各项政策措施落实落细，涉及兑现资金的政策条款，要明确实施细则、申报指南。各地区要压实属地责任，完善工作机制，因地制宜采取有效举措、探索有效做法，总结先进经验，切实推动各项政策措施落地见效。

## 8月首周重点城市成交下降，郑州新政后二手房涨超6成，南京新房涨超5成

### 核心结论：

2023年第32周（7.31-8.6）监测重点城市新房成交环比下降19.87%，二手住宅成交环比下降13.82%。从新房来看，本周南京、苏州涨幅位居前二，温州、上海、北京跌幅领先，环比跌幅均在30%以上；二手房来看，东莞、郑州领涨，环比涨幅超60%，佛山、杭州、北京等仍维持降势。

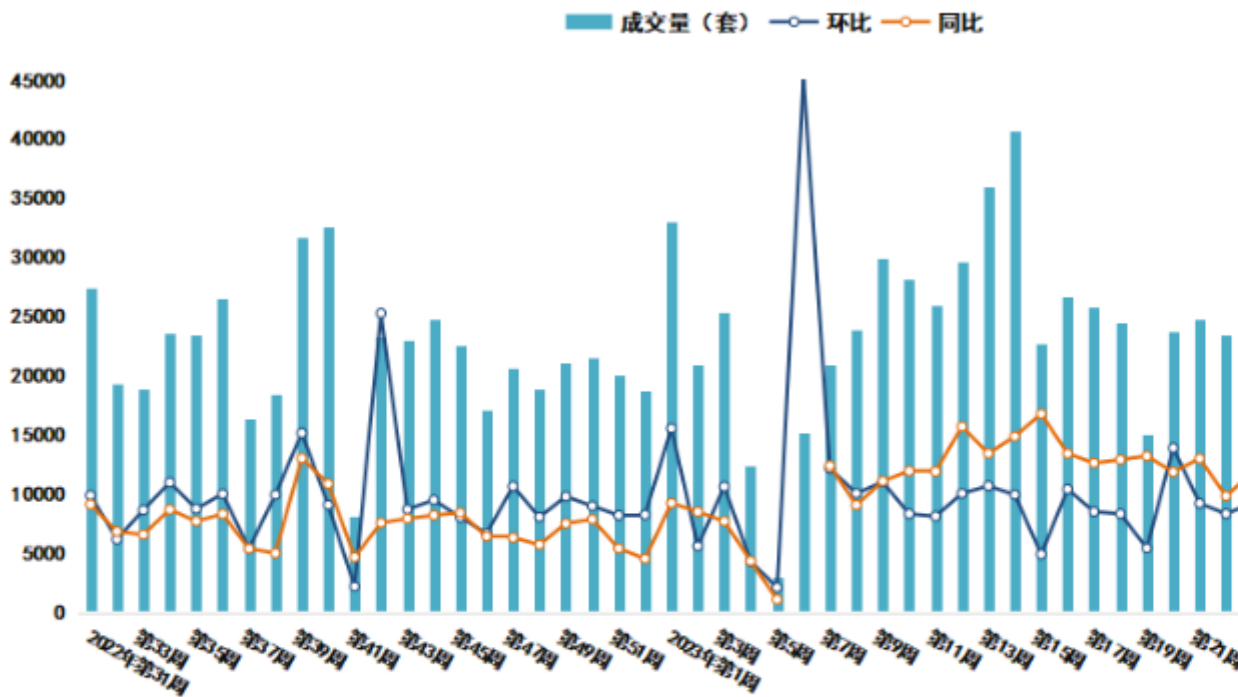
### 一、第32周重点15城新房成交环比下降19.87%，南京新政后成交涨幅超5成

2023年第32周，监测重点15城新建商品住宅成交量为15257套，环比下降19.87%，同比下降20.89%。一季度，疫情防控全面放开，前期出台的政策利好发酵，购房需求集中释放，带动成交量走高，进入4月份，复苏持续性开始显露不足，成交活跃度下滑，5月首周适逢五一小长假，居民以旅游出行为主，房地产市场相对冷清，周度成交跌至历史低位，随着假期过去，市场回归常态化运行，新房市场重新恢复活力，逐步恢复至假期前水平，进入6月，重点城市止跌回升，随后再次回落，下旬随着房企供应端发力，推盘量增加叠加促销活动，成交量连续三周回升，但是整体活跃度仍不高，7月作为传统的销售淡季，房企推盘热情下降，周度成交量连续三周下降。8月首周平淡开局，重点城市新房成交再度下滑。

7月底以来，中央到地方频频表态房地产，7月27日住建部提出大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施，随后北上广深一线城市密集发声响应；8月1日央行提出继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率；8月3日公安部发声调整优化超大、特大城市落户政策；8月4日发改委等表示将持续谋划研究一批针对性更强、力度更大的储备政策。政策表态频率提高，但是短期内实质性的具体政策尚未落地，市场

端仍然维持低温表现。预计实质性政策真正落地后，市场有望获得好转。”

图：监测重点15城新建商品住宅成交量情况



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛数据研究中心整理

(注：重点 15 城包括北京、深圳、成都、苏州、南京、青岛、济南、宁波、杭州、山、东莞、武汉，2023 年第 6 周同比上涨 945.49%)

(网 址：  
<http://www.fangchan.com/data/13/2023-08-07/7094246152111198267.html>)

上市房企迎利好，再融资不受破发、破净和亏损限制

8月27日，证监会连发三条公告：《证监会统筹一二级市场平衡优化IPO、再融资监管安排》《证监会进一步规范股份减持行为》《证券交易所调降融资保证金比例，支持适度融资需求》，其中包含证券交易印花税减半征收、阶段性收紧IPO节奏、进一步规范股份减持行为、调降融资保证金比例等重磅政策措施。值得注意的是，在房地产方面，同其他“存在破发、破净、经营业绩持续亏损、财务性投资比例偏高等情形的上市公司再融资，适当限制其融资间隔、融资规模”不同，证监会提出，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制，充分体现了监管部门对房地产行业尤其是上市房企融资给予了更大力度的支持。

两年多以来，随着房地产行业的深度调整，上市房企的市净率、市盈率等多项核心指标持续走低，甚至接连出现大面积亏损。监管层面明确房企再融资不受破发、破净和亏损限制，理论上为房企融资进一步拓宽了渠道，有助于缓解上市房企资金压力。但客观来看，实际成效难以预估。以2022年下半年出台的“金融十六条”、房企融资“三支箭”等政策为例，执行至今，实际覆盖范围及提振效果仍十分有限。根据国家统计局数据显示，2023年1-7月，全国商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%；商品房销售额70450亿元，同比下降1.5%。商品房销售市场持续下行，且下行趋势短期内或难以扭转。房地产开发投资、房屋新开工面积等多项核心指标同比降幅持续扩大，房企债务违约等风险事件频繁发生等。在此背景下，金融机构对房地产行业及房企发展预期依旧偏负面，此次政策能否有效激励资金入场、支持力度能有多大等均有待观察。

总而言之，自7月中央政治局会议定调“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”以来，房地产行业融资、销售环境

实质性改善呼声愈发强烈。在“保交楼、防风险、促稳定”目标导向下，后续诸如放宽或取消楼市行政管制、降首付、降利率、降税费、降房价、发放购房补贴等政策有望持续加力，四季度或将是地产政策重要窗口期。

(网址：  
<http://www.fangchan.com/data/133/2023-08-30/7102516503182119041.html>)

## 广深同日官宣“认房不认贷”

中房网讯（亚晨/文）自住建部、人民银行和金融监管总局宣布推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施后，已有部分一线城市跟进。

### 广深官宣“认房不认贷”

8月30日，广州和深圳相继发布通知，优化个人住房贷款中住房套数认定标准。

通知明确，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，家庭成员在当地名下无成套住房的，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。

这也意味着，此前三部门发布的“认房不认贷”政策，将在广东省辖内的两个一线城市中正式实施。

据悉，当前部分城市执行的“认房又认贷”政策始于2010年5月26日，

由当时的住建部、人民银行和银监会三部门联合发布，明确二套房以家庭为单位认定，并执行“认房又认贷”的原则。而北京作为首个执行城市，二套房认定标准于当年7月15日出台，至今已经实行满13年。

据不完全统计，目前包括北京、上海、重庆、石家庄、西安、长沙、合肥、福州、武汉、海口、厦门、青岛、宁波、珠海和东莞等15个城市仍执行“认房又认贷”政策。

业内人士认为，广深此次出台的政策，信号意义强烈。在房地产市场下行的背景下，以往制定的限制性政策的解除符合规律，预计后续上述城市有望进一步打开政策优化空间。

#### 推动购房门槛、成本降低

“认房不认贷”是指商业银行在确定个人住房贷款比例时，不管家庭名下是否存在过住房贷款记录，只按照家庭名下是否有房来确定。

当前楼市仍处于深度调整期，重点城市新房和二手房交易活跃度持续下滑。

根据诸葛数据研究中心数据显示，8月前27天，重点监测的15个城市新房累计成交58934套，较7月同期下降7.19%；重点10个城市二手住宅成交49227套，较7月同期下降4.59%。

单从北京而言，7月二手住宅仅成交9122套，进入8月份，截止到29日北京二手住宅成交9687套，仍处于历史较低水平。

如果未来能够全面跟进“认房不认贷”政策，购房者的换房门槛和资金成本将明显降低，有利于改善性住房需求的进一步释放，从而稳定市场预期。

以广州为例，据诸葛数据研究中心测算，此前其首套房首付比例30%，房

贷利率 4.2%；二套首付比例 70%，房贷利率 4.8%。实行认房不认贷后，300 万元总价的住房以往需要 210 万元首付款，未来这一门槛可降低至 90 万元，月供利息也会执行首套房标准降低 0.6 个百分点。

在诸葛数据研究中心首席分析师王小婧看来，新政后购房门槛及月供压力大幅降低。“认房不用认贷”能刺激积攒的“卖一买一”购房需求以及在外地有购房贷款的客群购房需求的释放，这部分需求释放有利于提升房地产市场的活跃度，给市场传递积极的信号，提振购房信心。

国泰君安日前发布的一份研报指出，本轮地产需求端政策的利好方向大体上明确，后续等待落地。如果政策密集落地，并在半年内充分反映，据其估算一揽子地产优化政策预计拉动 17000 万平方米商品房销售，有望提振销售增速由负转正，直接拉动 GDP 0.5 个百分点，间接拉动 GDP 0.3 个百分点。悲观、乐观情形下，预计分别拉动 10300 万平方米、23100 万平方米商品房销售。国泰君安认为，需求端政策优化的核心仍是“房住不炒”，未来关注点应放在房地产新发展模式的推进方面。

( [网 址](http://www.fangchan.com/news/320/2023-08-31/7102868482303529098.html) : <http://www.fangchan.com/news/320/2023-08-31/7102868482303529098.html> )

### 减轻购房负担！多城出台“商转公”业务

中房网讯（苏晓/文）近日，湖南省湘潭市住房公积金管理中心发布通知，决定开展商转公带押转贷业务，于2023年 8月21日正式施行，有效期5年。

所谓“商转公”，即商业性个人住房贷款转公积金贷款，因商贷与公积金贷款

## 多地推行“商转公”贷款业务

此前，多个三四线城市早已推行“商转公”贷款业务，近期多地对于“商转公”业务咨询的购房者数量也明显增多。

据中房网不完全统计，今年以来，已有包括湖北省荆州市、江西省吉安市、福建省莆田市、四川省达州市、黑龙江省哈尔滨市、辽宁省沈阳市、山东省威海市、甘肃省兰州市以及陕西省、江苏省、湖南省、安徽省、河南省内多个城市都推行

了“商转公”贷款相关政策。

## 今年以来部分城市推行“商转公”

湖南省湘潭市	湘潭市住房公积金管理中心发布关于进一步优化商转公贷款办理条件，自2023年8月21日正式施行，有效期5年。
陕西省安康市	自8月1日起，全面推行“商转公”顺位抵押贷款，住房公积金贷款用以偿还原商业贷款。
江苏省泰州市	7月24日起，泰州市对商业住房贷款转住房公积金贷款办理条件。
江苏省兴化市	7月24日，兴化市发布《关于优化调整商业住房贷款转住房公积金贷款办理条件》。
湖北省荆州市	7月22日，荆州住房公积金中心发布《荆州市商业性住房贷款转住房公积金贷款办理条件、贷款额度、贷款年限、申请资料、贷款方式》。
安徽省蚌埠市	7月21日，蚌埠市住房公积金管理中心发布《蚌埠市商业住房贷款转住房公积金贷款办理条件、商转公贷款流程、申请材料、审批发放、贷款额度》。
湖南省湘潭市	7月17日，湘潭市印发《关于延续和优化促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，其中提到开放商业银行购房贷款转住房公积金贷款。
湖南省邵阳市	7月12日，邵阳市住房公积金管理中心发布《邵阳市商业住房贷款转住房公积金贷款办理条件》，并正式实行。
江西省吉安市	吉安市住房公积金中心以月为单位，每月3日前将上月商业住房贷款转住房公积金贷款业务受理率低于90%时，从10日起开通“商转公”业务受理。7月30日，吉安市住房公积金个贷率为89.47%，根据《关于恢复“商转公”业务受理的通知》，自8月10日起吉安市恢复“商转公”业务受理。
福建省莆田市	7月7日，莆田市住房公积金管理中心印发《莆田市商业住房贷款转住房公积金贷款对象和条件、贷款额度、期限和利率、贷款方式》。
四川省达州市	达州市住房公积金管理委员会印发《关于开展商业性住房贷款转住房公积金贷款业务的通知》，自即日起，开展商业性个人住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。
江苏省连云港市	6月26日，连云港住建局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确商转公贷款办理模式。
安徽省滁州市	滁州市发文自6月15日起恢复住房公积金“商转公”业务，期限暂定两年。
黑龙江省哈尔滨市	6月5日，哈尔滨市印发《〈哈尔滨住房公积金管理中心商业住房贷款转住房公积金贷款实施细则〉》，明确了商转公贷款条件、贷款额度、期限、利率等。
江苏省扬州市	4月1日起，扬州市全面受理所有符合条件的申请人家属商业住房贷款转住房公积金贷款。
安徽省安庆市	自2023年4月1日起，安庆市恢复实施个人住房商业性住房贷款转住房公积金贷款。

上述城市中，多数对商业性个人购房贷款转住房公积金个人住房贷款的实施操作做出详细规定，如湘潭市、荆州市、蚌埠市、莆田市、哈尔滨市、漯河市、渭南市、沈阳市、南阳市，各城从商转公贷款对象、满足条件、贷款额度、贷款年限、申请资料、贷款方式、贷款程序等方面做了细化规定。

除了明确相关细则、规范“商转公”操作流程外，泰州市和兴化市还提到了“扩大对象”、“放宽条件”等鼓励条款。

与此同时，有部分城市在今年恢复了“商转公”业务。如宿州市、滁州市、安庆市和淮南市，执行期暂定一至两年不等。

值得注意的是，吉安市在7月份也恢复了“商转公”业务，但其对商转公贷款实行动态管理。

具体来看，该市以月为单位，当个贷率低于90%，开通“商转公”业务受理；当个贷率高于90%，则暂停该业务受理。6月30日，吉安市住房公积金个贷率为89.47%，根据规定，7月10日起吉安市恢复“商转公”业务受理。

无独有偶，湖南省直公积金中心近期也宣布，自7月10日起“商转公”业务将根据个贷率情况实行动态管理。个贷率在85%以下，正常受理商转公贷款业务；个贷率介于85%（含）和90%之间时，对该业务预约进行适度限流；个贷率高于90%（含）时，暂缓受理。

### 部分城市“商转公”业务“被迫”收紧

多城加大推行“商转公”贷款业务的同时，近期也有部分城市“被迫”收紧了该项业务。

7月28日，贵阳市住房公积金管理中心发布通告，自2023年8月1日起暂停商转公贷款预约登记和受理，待个贷率降至95%以下时再行恢复。

7月27日，南宁住房公积金管理中心发布通知称，当前资金运用率已超过85%，自2023年7月28日起暂停受理“商转公”贷款业务，未来将根据资金运用率的实际情况决定是否恢复。

同样，湖北省襄阳市、宜昌市住房公积金主管部门近期也均发布公告，暂停个人“商转公”贷款业务。

据了解，部分地区之所以暂停“商转公”业务，主要缘于当地住房公积金资金流动性紧张导致。

如贵阳方面表示，今年以来该市住房公积金管理中心个贷率持续高位运行。截至2023年6月30日，个贷率已达99.31%，持续三个月高于95%。为切实保障缴存职工刚性和改善性住房需求，特作出暂停决定。

类似的还有合肥，根据官方披露的消息，其住房公积金个贷率自2017年以来始终高于95%，处于长期高位运行态势。根据《安徽省住房公积金资金流动性风险预警机制实施办法》规定，暂时也不具备恢复“商转公”贷款业务的条件。

南宁住房公积金管理中心相关负责人表示，该中心当前资金运用率已达到暂停受理该项业务的条件，暂停受理“商转公”贷款业务是对既有政策文件的执行落实，更是为了确保南宁住房公积金提取和常规贷款业务的正常运行，维护缴存人的合法权益。

同时，上述负责人也强调，“商转公”贷款业务是由各地城市住房公积金中心根据自身资金情况自主选择开展的一项举措，并不是国家政策强制要求开展的常规住房公积金贷款业务类型。

因此，整体来看，“商转公”对降低月供成本有着积极作用，但该政策具有阶段性，且与各地公积金贷款额度是否充裕有关。目前来看，各地对于“商转

公”政策也呈现出因城施策、一城一策、灵活运用特点。

(网址:

<http://www.fangchan.com/news/320/2023-08-23/7099978548261490829.html>)

### 广州“认房不认贷” 银行开始执行，房企备战“金九银十”

“‘金九银十’有戏了。”8月30日上午，看到广州市发布的“认房不认贷”新政策，中介小陈略带激动的对中国房地产报记者表示。

根据广州市人民政府办公厅发布的《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在广州名下无成套住房的，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。

建设银行广州分行的工作人员透露，该行已有部分支行开始执行“认房不认贷”。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为，广州在一线城市之中率先落实首套房贷款“认房不用认贷”，对于近几个月处于成交低谷的广州楼市可谓一场“及时雨”，在打破了购房者对新政利好的观望气氛之后，“预计接下来广州楼市‘金九银十’的人气和成交都会有回升。”

开发商迅速做好了推盘的准备。“我们有个改善型的项目打算9月份上新货，迎接这一波政策红利。”广州某房企的营销负责人说。

#### 利好三类人群

广州市政府的文件发出后，广州市住房和城乡建设局也发布了一份文件解读，明确申请贷款的居民家庭包括户籍家庭、非户籍家庭、单身人士、境外人士、持人才绿卡人士等不属于法人单位的购房人。户籍家庭和非户籍家庭含借款申请人、配偶及共同生活的未成年子女。居民家庭住房套数，则是以广州市不动产登记机构提供的《广州市自然人不动产信息查询结果》显示居民家庭(含所有家庭成员)已拥有住房套数核算。该局表示，2023年8月18日0时后签订个人住房贷款合同的，按新政策执行。

肖文晓表示，本次“认房不用认贷”在广州主要利好三类人群。一是在异地或本地曾有房贷记录，但是在本地无房的刚需客，二是在广州本地打算“卖一买一”的置换客，置换门槛将得以降低，最后是打算在增城、从化这样的不限购区域或南沙、花都这样人才购房政策较为宽松的区域买房的外地客。“刚需客、置换客和外地客均有机会享受本次新政利好。”

据其介绍，对比以往政策，广州无房但有贷款记录，购买普通住房需要四成首付，购买非普通住宅则需要七成首付，按照新规则均可按照首套住房执行房贷政策。也就是说，按照今年1月至7月广州一手房套均总价大约410万元、二手房套均总价大约320万元计算，新政执行后该类人群至少可以少付一成首付，总金额至少在30万元至40万元，如果是购买高总价的住房首付减少更多。此外，按照贷款100万元、30年商业贷款计算，目前首套住房利率是4.2%，而二套住房利率是4.8%，按照首套执行房贷利率，每月也可以节省357元的月供。

中介机构很快就总结出了相关的落地细节，包括外地有在供房贷，但在广州无房的客户，买首套房也可以首付三成、享受首套房贷利率。“以前，客户在外地有房贷未结清的话，广州买首套房要按二套的要求，首付给到七成，利率也是按二套房算。”小陈表示，广州的二手房市场，“卖一买一”的改善型客户是主流，首付降低一成可以减轻买家不少压力，“利率按首套房算也优惠一些。”

### 新房成交跌至历史低位

还有两天，楼市就将进入传统的销售旺季——“金九银十”，广州选择在这个时候发布新政，刺激住房消费的意图很明显。

克而瑞的数据显示，近两个月，受到市场下行以及等待政策利好落地的观望气氛的双重影响，广州楼市成交量急转直下，7月新房网签只有4600多套，8月份，截至29日更是只有3100多套的成交量，这些数据都是近十年历史同期的低位。

据机构统计，8月广州新建商品住宅成交规模同比降幅仍在30%左右，购房者观望情绪较重，市场持续低迷。

镜鉴咨询创始人张宏伟表示，北上广深四个一线城市中，广州率先跟进落实“认房不认贷”是因为库存压力最大，其新房的广义库存量（已经竣工待售的现房和还未竣工待售的期房）达到45个月以上，二手房的成交也自4月份开始逐步走低。“所以广州第一个表态优化个人住房认定标准也是理所当然的，有助于激活广州楼市的改善需求和缓解广州的去库存压力。”

开发商的态度则相对谨慎。“确实感觉市场会热一些了，但后续效果还需要观察。”某在售项目表示。另一个项目的销售人员也认为，新政会对成交有一定促进，但影响谈不上很大，“主要成交阻力不在贷款成数，而是整体市场不好。”

在合富辉煌广州公司市场首席分析师冯佩云看来，政策影响有多大，要看受“认贷”影响的购房群体有多少。而单一的政策很难改变低迷的市场现状，楼市需要一套组合拳，因为广州有大量的改善型客户因为不能实现“卖一买一”而无法享受认房不认贷的政策。“如果政府能出台促进二手房交易的政策，结合认房不认贷，预计对楼市的影响会更大。”

上述房企营销负责人告诉中国房地产报记者，年初该公司就预判下半年会有利好政策出台，在货量铺排上已经做了安排，所以才能赶上这一波的政策红利。但他也表示，只有“认房不认贷”并不能减轻业绩压力。“市场上货太多了，客户都靠抢，各个项目、各种营销策略都想来抢这一波。”

(网址：  
<http://www.fangchan.com/news/1/2023-08-31/7102834576887976125.html>)

### 深圳：2023年前7月房地产开发投资增长18.9%

中房网讯（刘敏/文）8月28日，深圳市统计局发布2023年1—7月深圳经济运行情况。

该数据显示，1—7月，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，深圳坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全市经济持续恢复，发展质量稳步提升。

其中，固定资产投资态势良好。1—7月，全市固定资产投资同比增长13.5%，增速较1—6月提高0.4个百分点。分产业看，第二产业投资增长49.6%，第三产业投资增长6.7%。其中，工业投资增势强劲，增长49.5%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长57.5%；房地产开发投资增长18.9%。

此外，1—7月，全市社会消费品零售总额5870.66亿元，同比增长10.0%。分消费类型看，商品零售增长9.4%；餐饮收入增长14.9%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长15.1%、12.7%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、家用电器和音像器材、化妆品类零售额分别增长22.8%、21.7%、12.5%。

(网 址 :  
<http://www.fangchan.com/news/1/2023-08-29/7102121840889631433.html>)

### 三、行业问答：

#### “认房不用认贷”将为购房者带来哪些实惠？

推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策……近日，我国房地产政策持续调整优化。这些政策将为居民购房带来哪些便利和实惠？

住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局近日联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。通知明确，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，家庭成员在当地名下无成套住房的，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房执行住房信贷政策。

“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时评判首套房、二套房的标准，其中“认房又认贷”最为严格，指的是即便第一套住房贷款已还清，但因有贷款记录，再置换时仍被认定为购买第二套住房，从而执行更高比例首付及房贷利率。

住房和城乡建设部政策研究中心研究员浦湛说，在“认房不用认贷”政策落地城市，将以家庭为单位，包括借款人、配偶及未成年子女在内，只要在当地没有住房，即使有贷款记录，购房时可按首套来执行贷款政策，享受首付比例和利率优惠。

对于置换家庭来说，“认房不用认贷”政策将带来利好。福州市民陈女士怀孕已经6个月了，她盼着新政早点落地。“宝宝降临后，想换个大房子。”她给记者算了一笔账：之前看中的一套220万元的住房，按照现在政策，首付40%，要88万元，如果能“认房不用认贷”，首付30%，首付可少付22万元。

中国城市规划设计研究院住房与住区研究所所长卢华翔说，在一些首套与二套房首付比例差距较大的城市，若及时跟进落实“认房不用认贷”政策，将为购房人带来更多利好。

对于曾在外地贷款购买过住房，现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不用认贷”能帮助其降低购房门槛。新落户广州的“90后”市民郝先生说，自己一家三口在南京有房，去年已还清房贷。“但按照‘认房认贷’情形，我们在广州首次买房，即便卖了南京的房子，再买房也要7成首付。如果‘认房

不用认贷’落地，不用卖掉南京的房子也能享受首套3成的首付资格，利率也许也能按首套进行。”

一些居民家庭虽然已利用贷款购买过住房，但后来因创业、经商、治病、子女上学等需要资金，将其拥有的住房卖掉，实际上名下已无住房了。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说，“认房不用认贷”情形下，购房人能否享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，本质上是看购房人目前名下有无住房，该政策落地更加符合居民购房需求和实际。

在“认房不用认贷”情形下，首套房贷款利率可以降低，减少“月供”，提高购房支付能力，减轻购房负担。据贝壳研究院监测显示，2023年7月份，百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%。以天津为例，100万贷款25年在“认房不用认贷”情形下产生的利息比“认房认贷”情形下节省16.8万元。

通知明确，此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，我国房地产市场城市间分化差异大，“认房不用认贷”政策被纳入“一城一策”工具箱，允许地方根据本地房地产市场供求关系和价格走势等因城施策，可助力房地产长效机制的建设与完善。

在居民换房个税优惠政策方面，财政部、税务总局、住房城乡建设部日前发布公告称，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

据介绍，这一政策总结起来即是“换房可退个税”。业内人士表示，对于大部分城市来说，换房可以节省3万至5万元税费，而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同，个税征收情况也不同。

“这是一个延续实施的政策。”中国社会科学院财经战略研究院财政研究室主任何代欣表示，财政部等部门去年出台的支持居民换购住房有关个人所得税政策将于今年底到期，三部门明确将这项政策延续实施至2025年底，有助于继续支持居民改善住房条件。

(网址: [https://www.gov.cn/zhengce/202309/content\\_6901743.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202309/content_6901743.htm))

[中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人就调整优化住房信贷政策有关](#)

## 问题答记者问

中国人民银行、金融监管总局8月31日联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。有关负责同志就政策调整回答了记者提问。

### 问：差别化住房信贷政策调整优化的背景是什么？

答：7月24日中央政治局会议明确，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱。7月31日国务院常务会议提出，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，中国人民银行、金融监管总局发布通知，对现行差别化住房信贷政策进行了调整优化，支持各地因城施策用好政策工具箱，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，更好满足刚性和改善性住房需求。

### 问：此次差别化住房信贷政策调整优化的重点是什么？

答：一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

各地可按照因城施策原则，根据当地房地产市场形势和调控需要，自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。

### 问：为什么要降低存量首套住房贷款利率？

答：近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化，借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。存量住房贷款利率的下降，对借款人来说，可节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。为更好适应上述新形势，中国人民银行、金融监管总局明确按照市场化、法治化原则，支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套住房贷款利率。

### 问：哪些存量首套住房贷款可以申请降低利率？如何申请？

答：符合条件的存量首套住房贷款是指，2023年8月31日前金融机构已发放，已签订合同但未发放的，以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

对于符合条件的存量住房贷款，自2023年9月25日起，可由借款人主动向承贷银行提出申请，也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式，为借款人提供更为便利的服务。调整方式上，既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。具体利率调整幅度由借贷双方协商确定，但调整后的利率，不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。新发放贷款只能用于偿还存量贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

中国人民银行、金融监管总局将密切关注市场动态，引导银行与客户遵循市场化、法治化原则进行自主协商，有序降低存量住房贷款利率，维护好市场竞争秩序。

(网址：[https://www.gov.cn/zhengce/202309/content\\_6901357.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202309/content_6901357.htm))

### [房贷政策有了新变化，你关心的问题都在这里](#)

这两天，房贷利率、首付比例变化的消息牵动购房者的心。根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的通知，政策主要涉及降低存量首套房贷利率、调整二套房贷利率、调整首付款比例等。记者梳理了具体的调整细节，看看有没有你关心的问题。

#### **问题一：降低房贷利率，我能申请吗？包含住房公积金贷款吗？**

答：根据通知，符合条件的存量首套住房贷款是指，2023年8月31日前金融机构已发放，已签订合同但未发放的，以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的存量住房商业性个人住房贷款。

也就是说，如果你是政策发布（8月31日）前贷的款，不管贷款是否已经发放了，只要你跟银行签了贷款合同，又符合首套住房的标准，那就可以去申请降低利率。值得注意的是，住房公积金贷款目前不在调整范围内。

不过，如果你当时签订的贷款利率已经很低了，就不一定有下调的空间。

据估算，全国有近1亿个首套房存量贷款合同，而其中因利率偏高面临协商调整的借款人约4000万户。

#### **问题二：我该怎么申请降低存量首套房贷利率？**

答：根据通知，对于符合条件的存量住房贷款，借款人申请降低利率有两种途径，一是以“新”换“旧”，向银行申请“新贷款”置换“旧房贷”，二是跟银行协商变更原来的利率水平。具体选取哪种方式，可以结合自身情况和银行协商。

值得注意的是，如果选取第一种方式，新发放贷款只能用于偿还“旧房贷”，不能挪作他用。

时间上看，如果你符合条件，那么从2023年9月25日起，就可以向之前贷款的银行提出申请了。现在，银行正在进行修订合同文本、改造调整系统、识别符合标准的客户等准备工作。到时候怎么申请还有待各银行进一步明确。

### 问题三：降低存量首套房贷利率，能省多少钱？

答：对不少房贷利率处于高位的购房者来说，降低存量房贷利率、减少利息支出，可以说是期盼已久。

根据测算，本次存量首套房贷利率调整，平均降幅大约为0.8个百分点。以100万元、25年期、原利率5.1%的存量房贷为例，假设协商后房贷利率降至4.3%，每年可节约利息支出超5000元。

但具体每笔贷款的调整幅度有多大，还要根据实际情况来看。根据通知，具体利率调整幅度由借贷双方协商确定，调整后的利率，不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。

这就是说，对借款人而言，具体能享受到多大幅度的调降，要看办理贷款时当地的首套房贷利率下限，以及与银行的协商情况。

### 问题四：我要买二套房，贷款利率能降多少？

答：对于要买二套房的购房者来说，此次房贷政策调整的一大利好就是二套房贷款利率下限从过去LPR“加60个基点”变为“加20个基点”，一次性降低40个基点，力度可是不小。

假设按8月份最新5年期以上LPR计算，以LPR加60个基点申请贷款，二套房贷款利率达到4.8%，调整为加20个基点后，贷款利率则降至4.4%。以200万元、20年期、等额本息的商贷为例，调整后借款人可节约利息支出超10万元，月供将减少400多元。

过去一段时间，不少住房信贷政策调整集中在满足居民刚性住房消费需求，降低二套房贷款利率政策下限，有助于更好地支持居民改善性住房消费需求。

### 问题五：统一首付款比例下限，我的首付款能降多少？

答：根据通知，不再区分实施“限购”和“非限购”城市，统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限：首套房不低于20%，二套房不低于30%。

这个政策对“非限购”城市的购房者来说可能意义不大，因为很多地方已经在按这个水平执行。但在“限购”城市，首套和二套住房最低首付款比例政策下限分别是30%和40%，在实际执行中很多地方二套房首付比例要求高于40%，甚至达到60%至80%。

这次调整后，“限购”城市的购房者将从中受益。以一套总价500万元的二套房为例，首付60%，需要300万元；如果首付比例降到30%，首付款就能减少150万元。

降低首付比例下限，有利于降低居民首付负担，增强购房能力和意愿。不过，政策规定的只是一个下限，各地如何确定首付比例，尤其是一些重点城市的首付比例能否下调、下调幅度有多大，还得各地根据当地房地产市场形势和调控需求来定。

(网址: [https://www.gov.cn/zhengce/202309/content\\_6901639.htm](https://www.gov.cn/zhengce/202309/content_6901639.htm))

#### 四、观点争鸣

##### 房产类案件，如何有效进行庭审查问？

来源： | 庭前独角兽

##### 本期提要

房产类案件对比普通民商事案件具有涉案标的较大、诉请类型多样、案件事实复杂等特点，其庭审查问也有自己的特别之处。一个直击案件要害的发问往往能够帮助法官快速查明事实，起到事半功倍的作用。

本期智囊我们邀请到闵行法院的伙伴来分享作为房产类案件如何有效进行庭审查问，希望能带给你更多启发。

##### 本期问题

##### 房产类案件，如何有效进行庭审查问？



### 智囊伙伴 张辰

上海闵行法院 民事审判庭二级法官

涉及不动产的房屋买卖、房屋租赁、建设工程等案件一般习惯性统称房产案件，对比普通民商事案件，此类案件具有涉案标的较大、诉请类型多样、案件事实复杂等特点。因此其庭审查问除具备民商事案件的共性外，也有自己针对性的特色。那么在房产案件中，如何进行庭审查问呢？我总结了以下几点：



## 01

### 针对原告诉请发问， 注重固定诉请与合同状态

针对诉请的发问主要需要明确诉请的种类以及内容，常见的处理方式有：

#### 1. 如果是诉请意思含混不清或有歧义，需要法官通过询问加以澄清。

比如房屋租赁合同终止或解除后，当事人提出的恢复原状诉请，便需要进一步询问“原状”的具体内容。再比如租金的具体期间、工程款的项目构成，利息的起止时间、利率标准，违约金或损失的具体内容等，均可以通过发问加以明确。

#### 2. 对于明显不合理或错误的诉请，法官需要通过释明并向当事人询问是否坚持该诉请加以固定。

#### 3. 可能遗漏的诉请可以通过发问提示当事人对事实进行明确或对诉请进行补充。

比如房屋租赁合同解除时，如果当事人并未提出押金的相关诉请，可以询问是否收取押金以及对于押金的处理意见；再比如房屋租赁、买卖合同纠纷案件中，如果没有房屋交付、返还相应内容的，可以询问房屋是否进行交付，房屋现状等。

明确诉请内容后，也需要原告进一步明确诉请的请求权基础是违约、是损害赔偿、还是无效后果等。值得注意的是，由于房屋租赁合同为继续性合同，一般在诉请阶段就需要当事人明确合同状态，如有效无效、继续履行、解除或到期终止等，以便后续诉请的确定。

相对一般民商事合同纠纷，房屋租赁合同纠纷以及建设工程合同纠纷中，合同无效情形并不罕见，此时也应特别注意合同状态。



## 02

### 针对被告抗辩发问， 注重总结并及时释明

针对抗辩的发问首先需要对被告抗辩内容进行总结，明确被告抗辩的具体针对内容：究竟是原告所主张的事实虚假或不存在、还是原告主张缺乏法律依据。

如果是事实争议，则需要通过后续举、质证及事实发问解决；如果是法律争议，则需要通过发问进一步明确抗辩权基础。

房产案件中，针对抗辩往往需要进行释明，并询问当事人是否提起反诉。比如建设工程案件中，当事人提出因工程存在质量问题而不予返还质保金或扣减工程款等；或者房屋租赁、买卖合同中，当事人提出的对方违约这一事实抗辩，法官都可以询问当事人是否提起反诉，并引导当事人整理反诉请求，便于全案的整体解决。



### 03

#### 紧扣争议焦点， 注意查漏补缺

在结束诉请及答辩阶段后，法官可以对照诉请依据以及答辩方向，在拆分规范构成要件的基础上进行第一轮争议焦点总结；

相应的，如果是书状先行的案件，庭审一开始就应当总结争议焦点。此时，法官应当询问当事人对总结的争议焦点是否有异议、补充，如果当事人提出意见的，法官需根据当事人意见对争议焦点进行进一步调整、细化，直至诉辩双方均明确并认可案件争议焦点。

在此基础上的庭审发问也应当紧扣争议焦点，围绕争议焦点进行发问，可以使得庭审节奏更为紧凑，直击案件要害。庭审中可以准备一张稿纸，对争议焦点内容进行整理，更好地把握案件问题核心。对于当事人在举证阶段有所欠缺的部分，法官可以通过发问引导当事人进一步举证。

比如，房屋租赁合同纠纷案件中，争议焦点是房屋是否满足合同约定使用条件（如酒店、教育、医疗等特殊要求）的同时履行抗辩问题，法官可以通过询问出租人房屋具体条件、获得的行政审批（如土地性质为商业还是工业？消防是否满足特殊行业需要？所在区域能否进行相应工商注册、行业许可？）等，以及通过询问双方合同签订前对房屋使用目的及房屋性质是否进行明确等内容，提示双方当事人围绕争议焦点进行充分举证。



## 04

**关注关键事实，  
注意不要遗漏**

法庭询问需要对某些案件中当事人不太注意，但必须查明的事实进行询问。房产类案件中，合同效力，合同解除、撤销、无效后果，合同履行类案件事实或法律上是否可以履行等都是容易遗漏的点。一个较好的做法是总结常见遗漏项目，在庭前准备时列出提纲，庭审时再对当事人遗漏事项进行发问。

比如，建设工程合同纠纷中，施工人是否具有资质；房屋租赁合同纠纷中，涉案房屋是否具有产证、建设规划许可。再比如，过户类房屋买卖合同纠纷中，需注意购买人是否具备购房资格、房屋是否存在隐名共有人（如夫妻）、是否存在查封等情况。如果法庭调查阶段当事人没有陈述完整，则都需要进行发问，避免案件审理出现遗漏的错误。

在查漏补缺的过程中，针对法院必须查明的事项，也需要询问当事人是否提出司法鉴定。例如，在缺乏双方共同确认的结算时，需引导承包人对工程量、工程价款等进行审价；发包人对工程质量存在异议时，需进行工程质量、修复方案的鉴定以及修复工程款的审价；如果是承租人在房屋租赁合同无效、解除时提出装修补偿，则需引导其对装修现值或残值进行审价；房屋买卖合同中，当事人提出房屋差价损失赔偿时，也需要对违约时或合同解除时房屋价值进行鉴定等。总之，在双方无法达成一致的情况下，司法鉴定是固定案件事实的有效且必要方法。



## 05

**熟练运用自认，  
注重发问的方式方法**

根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》【法释（2019）19号】第四条，当庭审中出现一方当事人对另一方当事人主张的不利事实既不承认也不否认时，法官应主动进行说明及询问，如果当事人不明确表示肯定或者否定的，则视为其对该事实的承认，适用自认的规则。

庭审时，应当关注当事人对己方不利事实的回应，及时加以释明及询问，以达到对方无需举证证明的法律后果。在此基础上总结无争议事实，可以加快庭审节奏、节约庭审时间。

房产案件中，对较难查明的事实，通常可以通过“询问+自认”的方式进行固定。比如房屋租赁合同中，可以向出租人发问承租人搬离房屋时间、出租人收回房屋时间等；合同解除的案件中，可以向违约方发问收到解除通知的时间；再比如在缺乏书面合同的建设工程施工合同案件中可以向当事人询问是否为相对方；向双方发问工程中是否存在挂靠、转包、违法分包等无效情形；向发包方发问实际使用工程的时间等等。

值得注意的是，法庭询问无法替代当事人陈述。法官在庭审中的身份始终是中立的，如果对于一方的发问过于细碎、态度较为强硬，容易给人一种有失中立、有所偏颇的感觉。毕竟法官并非案件经过的亲历者，需要通过当事人陈述、举证质证、庭审审理判断案件事实。先入为主不但容易导致案件审理结果的偏离，也容易引发法官与当事人之间的矛盾。可以尝试多使用征询、探讨语气，化解当事人抵触心理，从而引导当事人更为顺畅的进行陈述。

来自公众号：庭前独角兽

## 离婚诉讼中涉及不动产问题的解析

来源：山东高法

### 一、一方起诉离婚时，要求法院将其父母在自己婚后部分出资所购买房屋判令归自己所有时，能否得到法院支持？

答：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第二十九条规定：“当事人结婚前，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女个人的赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理；没有约定或者约定不明确的，按照民法典第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理。”司法实践中经常发生的情形是，父母为子女婚后购买房屋支付了部分价款（往往是首付款），以子女名义签订房屋买卖合同并将房屋所有权登记在一方子女或双方子女名下。这种情况下，根据上述规定，若双方没有约定或约定不明确，应按照《民法典》第一千零六十二条第一款第四项规定的原则将该出资的首付款认定为对夫妻双方的赠与。相应地，婚后以子女一方或双方名义签订的不动产买卖合同并以该出资作为首付款所购买的不动产，不管登记在子女一方还是双方名下，都应视为夫妻共同财产。

通常情况下，在当事人双方婚姻关系存续期间，一方或者双方父母为当事人双方购置房屋的出资，除父母明确表示该出资是赠与自己子女购置房屋款项的情况之外，根据法定夫妻共同财产制的原则规定，都应认定为夫妻共有财产。人民法院在对当事人结婚后的财产所有权归属认定处理时，首先要适用法定的夫妻婚后所得共同制原则，即婚姻关系存续期间夫或妻一方或双方所得财产均属于夫妻共同财产；其次再依照除外情形来认定是否为夫或妻一方所有。这也是对婚姻关系存续期间夫妻所得财产的一般处理原则。

### 二、双方协议离婚后，一方不愿按离婚协议约定将自己名下房屋赠与子女或他人时，另一方请求法院判令一方按协议约定办理房屋过户手续，是否支持？

答：实践中，经常出现协议离婚后，一方反悔，拒绝交付离婚协议中约定的赠与房屋的情形。对此，赠与方的理由往往是根据《民法典》第六百五十八条第一款“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与”之规定，主张可以无条件撤销赠与。赠与方的观点是不对的。其理由在于，离婚协议中关于房屋赠与的约定并不构成一般意义上的赠与合同。根据《民法典》第六百五十七条“赠与合同是赠与人将自己

的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同”之规定，构成赠与合同的前提是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人而不要求受赠人为此付出代价或承担任何义务。具体到离婚协议中的赠与而言，实务中很少出现受赠人在离婚协议上确认接受赠与的情形。也就是说，离婚协议中的所谓赠与并未在赠与人与受赠人之间达成一致，不构成赠与合同。既然不构成赠与合同，那么一般也就不存在赠与人依据《民法典》加以撤销的可能。那么从法律角度，赠与人在离婚协议中的赠与表示应如何评价呢？

我们认为，这是赠与人为了换取另一方同意协议离婚而承诺履行的义务。该义务的特殊之处在于，赠与人的给付房屋义务不是向离婚协议相对方履行，而是按约定向合同外第三人履行。根据《民法典》第一千零七十六条的规定，“夫妻双方自愿离婚的，应当签订书面离婚协议，并亲自到婚姻登记机关申请离婚登记。离婚协议应当载明双方自愿离婚的意思表示和对子女抚养、财产以及债务处理等事项协商一致的意见”。由于婚姻登记机关办理离婚登记的前提条件是双方对子女抚养和财产分割问题达成一致意见，所以急于离婚的一方可能会在离婚协议中对财产分割作出一定的让步。这类离婚协议中双方主要义务表现为，受赠人配合赠与人办理协议离婚，受赠人向第三人交付房屋。在相对方已经按约定与赠与人协议解除婚姻关系的情形下，赠与人也应按约定履行给付房屋的义务。如果赠与人不履行该义务，则构成违约，离婚协议相对方有权请求法院判令其履行房屋交付义务。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第六十九条第二款“当事人依照民法典第一千零七十六条签订的离婚协议中关于财产以及债务处理的条款，对男女双方具有法律约束力”的规定可以理解为上述精神的体现。离婚协议的签订和履行应当贯彻诚实信用原则。对那种签订协议时就没有打算履行，特别是对那些将签订在财产分割问题上大幅度让步的离婚协议作为换取对方迅速同意离婚的权宜之计，却动辄反悔，根本没打算认真履行协议的当事人，绝不能予以支持。

### **三、如果离婚诉讼的当事人只有一套性质为夫妻共同财产的房屋居住，又均无能力补偿对方，法院能否判令双方离婚后对该房屋各占 1/2 产权？**

答：既然该套房屋的性质为夫妻共同财产，那么，如果在离婚诉讼中不作分割，实际上双方仍然处于共同共有状态。夫妻共有是共同共有的一种典型状态。一般情况下，分割夫妻共同财产是一人一半，因此，如果判决一人一半，实际上只是判决确定从夫妻共同共有到按份共有，并不能解决这对夫妻离婚后实际面临的居住问题，因为对于按份共有人来说，仍然存在由谁实际控制、使用该房屋的问题，如果当事

人自己能够协商解决这一问题,就没有必要由人民法院作出判决;发生了离婚事实,意味着共同共有的基础已经丧失,如果不能协商解决问题,在当事人明显失去共有基础的条件下,人民法院强行判决按份共有,有可能造成新的矛盾。所以我们认为,在上述情况下,判决当事人离婚后对夫妻共同所有的房屋产权按份共有不是离婚案件中分割夫妻共同财产的好办法,一般不宜采用。

**四、我与妻子均是再婚,再婚前双方均有自己的住房。我于婚前按揭贷款购买了一套两居室楼房供双方婚后共同居住,至今贷款尚未还清。离婚诉讼中,我主张这套住房归我所有,对方亦表示同意,但要求从3年来房屋价格上涨带来的收益中分一半给她,我现在又不想卖房,房价上涨我也没有实际得到收益。请问法院会支持她的要求吗?**

答:她的要求是合理的。你婚前以个人名义签订购房合同,支付首付款,按揭贷款购房并将房屋登记在个人名下,但婚后夫妻双方共同偿还贷款,因此,上述房屋中有一部分属于你的个人财产(首付部分以及尚未还清贷款部分),但也有一部分具有夫妻共同财产的属性(夫妻于婚姻关系存续期间共同还贷部分)。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第七十八条第一款规定:“夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻共同财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时该不动产由双方协议处理。”第二款规定:“依前款规定不能达成协议的,人民法院可以判决该不动产归登记一方,尚未归还的贷款为不动产登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时应根据民法典第一千零八十七条第一款规定的原则,由不动产登记一方对另一方进行补偿。”既然对方已经同意房屋归你所有,因此,你们之间争议的只是你如何就婚姻关系存续期间双方偿还银行贷款所形成的财产权益向对方支付补偿的问题。如果你们不能通过协商解决争议,人民法院在判决时,必然要判令你就婚姻关系存续期间双方共同还贷支付的款项及其相对应财产的增值部分,给对方予以补偿。

尽管你现在不出售房屋,但房屋的增值是客观存在的,既然离婚后房屋所有权归你,则此增值必然由你享有。而这一增值是与配偶一方参与共同还贷的贡献分不开的,对方还因此丧失了购买属于自己的房屋的机会。所以,由一方独享因房屋升值所带来的利益,对另一方来说是不公平的。因此,建议你主动就婚姻关系存续期间双方共同还贷支付的款项及其相对应财产的增值部分向对方支付补偿,或者与对方协商解决争议。

## 五、婚姻关系存续期间，双方用夫妻共同财产购买房屋，产权登记在未成年子女名下，离婚时应如何处理？

答：审判实践中存在两种不同的观点：一种观点认为，根据《民法典》物权编第二百一十七条的规定，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。如果夫妻将购买的房屋登记在未成年子女名下，那就意味着将购买的房屋赠与未成年人，离婚时应作为未成年人的财产处理，夫妻双方无权予以分割；另一种观点认为，不能仅仅按照产权登记的情况将房屋一概认定为未成年人的财产，还应审查夫妻双方的真实意思表示。

我们倾向于第二种观点。双方婚后用夫妻共同财产购买房屋，子女尚未成年，如果产权登记在该子女名下，夫妻离婚时不能简单地完全按照登记情况将房屋认定为未成年子女的财产。因为，不动产物权登记产生的是将登记记载的权利人推定为真正权利人的效力，分为对外效力和对内效力。对外效力是指根据物权公示公信原则，不动产物权经过登记后，善意第三人基于对登记的信赖而与登记权利人发生的不动产交易行为应受到法律保护；对内效力是指在权利人与利害关系人之间，应根据当事人的真实意思表示来确定真正的权利人。

实际生活中，夫妻双方共同出资购买房屋后，可能基于各种因素的考虑而将房屋产权登记在未成年子女名下，但这并不意味着夫妻的真实意思是使未成年子女成为该房屋产权的权利人，因此，该房屋的真实产权人未必是未成年子女。人民法院应注意审查夫妻双方在购买房屋时的真实意思表示，如果真实意思确实是将购买的房屋赠与未成年子女，离婚时应将该房屋认定为未成年子女的财产，由直接抚养未成年子女的一方暂时管理；如果真实意思并不是将房屋赠与未成年子女，离婚时将该房屋作为夫妻共同财产处理比较适宜。

## 六、文某与沙某系夫妻，于2005年在A市登记结婚，二人户籍所在地均为A市。二人婚后一直居住在A市文某父母的家中。2006年至2008年，文某与沙某以夫妻名义在其省会城市B市购得房产三处。2009年1月，沙某向B市法院起诉离婚，并涉及位于B市三处房产的财产分割，则该三处不动产所在地法院是否有权管辖？

答：我国《民事诉讼法》第二十二条第一款规定：“对公民提起的民事诉讼，由被告住所地人民法院管辖；被告住所地与经常居住地不一致的，由经常居住地人民法

院管辖。”最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三条第一款规定：“公民的住所地是指公民的户籍所在地，法人或者其他组织的住所地是指法人或者其他组织的主要办事机构所在地。”因此，在被告文某户籍在A市的情况下，则A市应是文某的住所地。对于本案的管辖，依据民事属地管辖“原告就被告”的一般原则，在被告住所地即其经常居住地的情况下，则应由被告的住所地人民法院管辖，因此本案应由A市人民法院行使管辖权。

《民事诉讼法》第三十四条第一项规定：“因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。”其中“因不动产纠纷提起的诉讼”应理解为以不动产作为讼争标的而发生的纠纷。对于夫妻一方起诉离婚涉及不动产分割的案件，则应该依照《民事诉讼法》第二十二条第一款确定的原则确定案件管辖。在本案中，虽然离婚案件涉及不动产财产分割，但由于本案是以离婚为前提而包含不动产分割的，所以应根据“原告就被告”的原则确定管辖，即由被告文某的住所地法院管辖。当然，如果夫妻双方已经根据法院判决离婚或者协议离婚，而仅仅以涉案房地产分割为诉讼内容，则应适用不动产所在地法院的专属管辖原则。综上所述，即使本离婚案件涉及不动产财产分割，也应该由文某住所地A市人民法院管辖。

来自公众号：山东高法

## 父母为新婚夫妇出资购买的房子，离婚后房子归谁？

文章源自：山东高法

### 案情简介

男方李某与女方孙某经人介绍后建立恋爱关系，两人于2018年9月5日登记结婚。婚后因性格不合、家庭琐事经常吵闹，孙某以夫妻感情破裂为由两次向法院起诉离婚并分割夫妻共同财产。孙某主张在2018年8月27日自己与置业公司签订购房合同，购买的新苑小区房产一处属于自己的婚前财产。李某答辩称，购买房产时李某母亲于2018年8月27日通过银行汇款方式向置业公司支付购房首付款20万元；剩余房款49万元是李某以自己的名义办理住房公积金贷款并偿还，目前李某已偿还住房公积金贷款和利息29万元；以孙某的名义签订购房合同是因为该房产是孙某单位开发，孙某可以享受员工优惠价。

### 法院审理

一审法院认为，孙某已经两次向法院起诉离婚，双方经常争吵、感情已破裂且无和好可能，判决准许双方离婚。新苑小区房产的由孙某签订购房合同且签订时间和支付购房首付款的时间都发生在李某和孙某登记结婚之前，该房产是孙某婚前个人购买，一审法院判决该房产属于孙某婚前个人财产。李某不服一审判决，提起上诉。二审法院认为，关于涉案房产归属应结合购房出资情况予以认定。首先，上诉人李

某主张首付款是其母亲汇款支付，被上诉人孙某虽然对此有异议但未提交孙某支付首付款的证据，可以认定购房首付款由李某母亲支付。其次，上诉人李某主张剩余房款由其使用个人住房公积金贷款支付，在一审中被上诉人孙某亦对此表示认可。一审法院仅查明房产合同签订的时间以及支付房款首付款的时间早于上诉人与被上诉人登记结婚的时间，但未查明房款的实际付款情况，就认定该房产系孙某婚前个人购买属于孙某婚前个人财产，属于认定事实不清，本院予以纠正。在子女结婚前购房的，除非父母明确表示赠与双方，否则父母的出资就是对自己子女的单独赠与。本案中，李某母亲支付的购房首付款应视为对李某个人的赠与。李某婚后偿还房贷的部分，应视为夫妻共同财产，可以结合房屋升值情况予以分配。鉴于本案涉案房产首付款以及贷款偿还情况，认定涉案房产归李某所有，剩余房贷由李某自己偿还。综上，二审法院判决：一、新苑小区房产归李某所有；二、李某支付孙某夫妻关系存续期间住房公积金还贷数额的一半（29万 \* 房屋升值率/2）；三、剩余住房公积金贷款由李某偿还。

### 法官说法

近年来，随着房地产价格的不断攀升，在离婚案件中，房屋性质的认定和分割已经成为一个难点。由于房屋价格较高，子女在结婚时往往无力负担，因此购买婚房的资金来源日趋复杂化，可能既包括了婚前一方父母或双方父母的出资，也包括了婚后夫妻双方的出资，即返还按揭贷款或公积金贷款等。在权属方面，婚房有的登记在夫妻双方的名下，有的则仅仅登记在一方的名下。由于购房时相关当事人关系融洽，因此对于房屋的权属并没有明确的约定，自然更不可能订立书面合同；一旦夫妻关系破裂，准备离婚，双方又对房屋的权属各执一词，给此类案件的审理带来很大的难度。

具体来说，关于父母出资的性质，如果有明确约定是赠与还是借款，要遵从约定。如果属于赠与，根据购房时间的不同，父母出资所赠与的对象就有所差异。通常情况下，在子女结婚前购房的，除非父母明确表示赠与双方，否则父母的出资就是对自己子女的单独赠与；在子女结婚后购房的，除非父母明确表示赠与一方，否则父母的出资就是对子女夫妻双方的赠与。结合本案，李某的母亲出资支付了房屋的首付款，支付时间早于李某登记结婚之前，李某与其母亲之间也没有明确约定该款项属于借款，因此，可以推定李某母亲的出资是对李某个人的赠与。在分割房产时，李某母亲的出资就依法属于李某个人。对于婚后夫妻双方的出资和共同偿还银行贷款，都应认定为夫妻共同财产。因此，本案中，夫妻关系存续期间李某偿还的住房公积金贷款和利息按照夫妻共同财产予以分割。对于判决离婚后剩余的房贷，一般情况是房产判给谁就由谁来负担。

### 法条链接

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》第二十九条规定，当事人结婚前父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对自己子女的个人赠与，但父母明确表示赠与双方的除外。当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，依照约定处理；没有约定或者约定不明确的，按照民法典第一千零六十二条第一款第四项规定的原则处理。

文章源自公众号：山东高法