



# 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 7 月刊 总第 79 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

主编助理:

邹 苗 应丹妮

本期责任编辑:

潘宇虹

## 一、立法及政策动态..... 1

### ➤ 国家层面

- ✧ 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知.....1
- ✧ 国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知.....2
- ✧ 自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知.....8
- ✧ 商务部等 13 部门关于促进家居消费若干措施的通知.....11
- ✧ 住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》.....15
- ✧ 中央政治局会议：切实防范化解重点领域风险 适时调整优化房地产政策.....20
- ✧ 住建部：落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率等政策.....24
- ✧ 国家税务总局：《支持协调发展税费优惠政策指引》.....26

### ➤ 地方层面

- ✧ 北京市住房和城乡建设委《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》.....37
- ✧ 无锡市市区共有产权保障房管理办法.....39
- ✧ 佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化港澳居民购房资格申请流程的通知...45
- ✧ 深圳市保障性租赁住房管理办法.....45
- ✧ 深圳市保障性住房规划建设管理办法.....54
- ✧ 深圳市公共租赁住房管理办法.....63
- ✧ 深圳市共有产权住房管理办法.....76
- ✧ 河南省住房和城乡建设厅、省市场监管局关于公开征求贯彻落实《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》实施细则的通知.....86

## 二、行业动态..... 87

- ✧ 广州 7 月二手住宅网签套数环比跌 2.36%，跌幅逐渐递减.....87
- ✧ 销售面积连续下降 18 个月后 合肥 7 月取消了 11 宗地块供应.....88
- ✧ 安徽铜陵住房公积金贷款业务中实施存量房 “带押过户” .....90

✧ 存量房贷利率将下调？多家银行称暂未接到正式通知，专家：全面下调可能性较低.....	93
✧ 央行：二季度末人民币房地产贷款余额 53.37 万亿元，同比增长 0.5%.....	97
✧ 河南焦作：首套房公积金贷款首付比例降至 20%.....	100
✧ 深圳：2023 年上半年房地产开发投资同比增长 20.8%.....	101
✧ 天津调整公积金政策：购买家庭首套最高可贷 100 万.....	102
✧ 广州在全国首推中介机构、房地产开发企业线上代办理住房公积金贷款模式..	103
✧ 市场预警！上海 7 月新房成交量跌破 60%.....	104
<b>三、业务问答.....</b>	<b>106</b>
✧ 关于暂停受理商业住房贷款转住房公积金贷款业务的常见问答.....	106
✧ 《天津市住房公积金提取管理办法》政策解读.....	107
✧ 《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度 有序推进农业转移人口市民化实施方案》政策解读.....	110
✧ 《无锡市市区共有产权保障房管理办法》政策解读.....	112
✧ 《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》政策解读.....	115
<b>四、观点争鸣.....</b>	<b>119</b>
✧ 二手房买卖中“跳单”行为的法律认定问题.....	119
✧ “一房二卖”，罪与非罪如何认定？ .....	122
✧ 空置房的物业费，谁来交？ .....	124
✧ 动迁房卖方过户时要求涨价，是否构成违约？ .....	126
✧ 老旧小区加装电梯，底楼业主可以阻挠吗？ .....	127

## 一、立法及政策动态

### • 国家层面

#### 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长金融支持房地产市场 平稳健康发展有关政策期限的通知

##### 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长金融支持房地产市场平稳健康 发展有关政策期限的通知

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行；各银保监局；国家开发银行、农业发展银行，各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行；各信托公司、保险公司、金融资产管理公司：

《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日。

中国人民银行  
国家金融监督管理总局  
2023 年 7 月 10 日

#### 附：答记者问

##### 中国人民银行 国家金融监督管理总局有关负责人就延长金融支持房地产市场 平稳健康发展有关政策期限的通知答记者问

问：此项政策出台的背景是什么？

答：2022 年 11 月 11 日，中国人民银行、原银保监会联合出台《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（简称《通知》），从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面，明确了 16 条支持政策，其中两条政策规定了适用期限。《通知》发布实施后，对保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风

险发挥了积极作用，取得了良好的政策效果。综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，中国人民银行、国家金融监督管理总局决定，延长有关政策适用期限。

**问：延期涉及哪两条政策？**

**答：**政策延期涉及两项内容：

一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，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。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

二是对于商业银行按照《通知》要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。各金融机构应按照文件要求切实抓好落实，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，加大保交楼金融支持，推动行业风险市场化出清，促进房地产市场平稳健康发展。

（网址：[https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202307/content\\_6891065.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202307/content_6891065.htm)）

## 国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知

### 国务院办公厅转发国家发展改革委关于 恢复和扩大消费措施的通知

国办函〔2023〕70 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国家发展改革委《关于恢复和扩大消费的措施》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻落实。

国务院办公厅

2023 年 7 月 28 日

(此件公开发布)

## 关于恢复和扩大消费的措施

国家发展改革委

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，按照党中央、国务院决策部署，现就恢复和扩大消费提出如下措施。

### 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，深入贯彻党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，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，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。

——坚持有效市场和有为政府更好结合。顺应市场规律和消费趋势，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加快建设全国统一大市场，提升服务质量，激发市场活力，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起来，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，以高质量供给引领和创造市场新需求。

——坚持提质升级和创新发展的更好结合。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。各地区不得新增汽车限购措施，已实施限购的地区因地制宜优化汽车限购措施。着力推动全面取消二手车限迁、便利二手车交易登记等已出台政策落地见效。促进汽车更新消费，鼓励以旧换新，不得对非本地生产的汽车实施歧视性政策。加大汽车消费金融支持力度。增加城市停车位供给，改善人员密集场所和景区停车条件，推进车位资源共享利用。

（二）扩大新能源汽车消费。落实构建高质量充电基础设施体系、支持新能源汽车下乡、延续和优化新能源汽车车辆购置税减免等政策。科学布局、适度超前建设充电基础设施体系，加快换电模式推广应用，有效满足居民出行充换电需求。推动居住区内公共充电基础设施优化布局并执行居民电价，研究对充电基础设施用电执行峰谷分时电价政策，推动降低新能源汽车用电成本。

（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，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造，进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。持续推进农房质量安全提升工程，继续实施农村危房改造，支持 7 度及以上设防地区农房抗震改造，鼓励同步开展农房节能改造和品质提升，改善农村居民居住条件。

（四）提升家装家居和电子产品消费。促进家庭装修消费，鼓励室内全智能装配一体化。推广智能家电、集成家电、功能化家具等产品，提升家居智能化绿色化水平。加快实施家电售后服务提升行动。深入开展家电以旧换新，加强废旧家电回收。利用超高清视频、虚拟现实、柔性显示等新技术，推进供给端技术创新和电子产品升级换代。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。

### 三、扩大服务消费

（五）扩大餐饮服务消费。倡导健康餐饮消费、反对餐饮浪费，支持各地举办美食节，打造特色美食街区，开展餐饮促消费活动。因地制宜优化餐饮场所延长营业时间相关规定。培育“种养殖基地+中央厨房+冷链物流+餐饮门店”模式，挖掘预制菜市场潜力，加快推进预制菜基地建设，充分体现安全、营养、健康的原则，提升餐饮质量和配送标准化水平。推广透明厨房，让消费者吃得放心。



（六）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。加强区域旅游品牌和服务整合，积极举办文化和旅游消费促进活动。健全旅游基础设施，强化智慧景区建设，提高旅游服务质量。鼓励各地制定实施景区门票减免、淡季免费开放等政策。在保障游客自主选择权的基础上，支持不同区域景区合作推行联票模式，鼓励景区结合实际实施一票多次多日使用制，更好满足游客多样化需求。推动夜间文旅消费规范创新发展，引导博物馆、文化馆、游乐园等延长开放时间，支持有条件的地区建设“24小时生活圈”。打造沉浸式演艺新空间，建设新型文旅消费集聚区。

（七）促进文体体育会展消费。加快审批等工作进度，持续投放优秀电影作品和文艺演出。优化审批流程，加强安全监管和服务保障，增加戏剧节、音乐节、艺术节、动漫节、演唱会等大型活动供给。鼓励举办各类体育赛事活动，增加受众面广的线下线上体育赛事。大力发展智能体育装备，提升科学健身智慧化水平。实施全民健身场地设施提升行动，加强体育公园建设，补齐全民健身设施短板。遴选确定新一批国家体育消费试点城市。鼓励各地加大对商品展销会、博览会、交易会、购物节、民俗节、品牌展、特色市集等活动的政策支持力度，进一步扩大会展消费。开展“老字号嘉年华”等活动，促进品牌消费。

（八）提升健康服务消费。坚持中西医并重，推动优质医疗资源下沉，共建城市医疗集团和县域医共体等医疗联合体，加强基本医疗卫生服务，提高服务质量和水平，着力增加高质量的中医医疗、养生保健、康复、健康旅游等服务。发展“互联网+医疗健康”，进一步完善互联网诊疗收费政策，逐步将符合条件的“互联网+”医疗服务纳入医保支付范围。开发面向老年人的健康管理、生活照护、康养疗养等服务和产品，支持各类机构举办老年大学、参与老年教育。积极扩大普惠型服务供给，推动公共消费提质增效。

#### 四、促进农村消费

（九）开展绿色产品下乡。有条件的地区可对绿色智能家电下乡、家电以旧换新等予以适当补贴，按照产品能效、水效等予以差异化政策支持。开展绿色建材下乡活动，鼓励有条件的地区对绿色建材消费予以适当补贴或贷款贴息。

（十）完善农村电子商务和快递物流配送体系。大力发展农村直播电商、即时零售，推动电商平台和企业丰富面向农村的产品和服务供给。完善县乡村三级快递物流配送体系，加快提升电商、快递进农村综合水平，支持县级物流配送中

心、乡镇物流站点建设改造，整合邮政、快递、供销、电商等资源，推行集约化配送，鼓励农村客运车辆代运邮件快件。建设村级寄递物流综合服务站，在有条件的乡村布设智能快件箱，增加农村零售网点密度，逐步降低物流配送成本。

（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”，开发具有鲜明地域特点、民族特色、乡土特征的产品产业，大力发展农村电子商务和订单农业，拓宽特色农产品上行通道。引导线上线下各类平台持续加大消费帮扶力度，开设专馆专区专柜促进脱贫地区特色产品顺畅销售，带动农民增收致富、增强消费能力。

（十二）大力发展乡村旅游。推广浙江“千万工程”经验，建设宜居宜业和美乡村。实施文化产业赋能乡村振兴计划，保护传承优秀乡土文化，盘活和挖掘乡村文旅资源，提升乡村文旅设施效能。推动实施乡村民宿服务认证，培育发布一批等级旅游民宿，打造一批品质民宿。支持经营主体开发森林人家、林间步道、健康氧吧、星空露营、汽车旅馆等产品，因地制宜打造一批美丽田园、景观农业、农耕体验、野外探险、户外运动、研学旅行等新业态，拓展乡村生态游、休闲游。

## 五、拓展新型消费

（十三）壮大数字消费。推进数字消费基础设施建设，丰富第五代移动通信（5G）网络和千兆光网应用场景。加快传统消费数字化转型，促进电子商务、直播经济、在线文娱等数字消费规范发展。支持线上线下商品消费融合发展，提升网上购物节质量水平。发展即时零售、智慧商店等新零售业态。鼓励数字技术企业搭建面向生活服务的数字化平台，推进数字生活智能化，打造数字消费业态、智能化沉浸式服务体验。加强移动支付等安全监管。升级信息消费，促进信息消费体验中心建设改造，提升信息消费示范城市建设水平，高质量举办信息消费系列特色活动，推动新一代信息技术与更多消费领域融合应用。推动平台经济规范健康持续发展，持续推动创新突破，开辟更多新领域新赛道，进一步完善相关领域服务标准。

（十四）推广绿色消费。积极发展绿色低碳消费市场，健全绿色低碳产品生产和推广机制，促进居民耐用消费品绿色更新和品质升级。健全节能低碳和绿色制造标准体系，完善绿色产品认证与标识体系，鼓励先行制定团体标准和企业标准。广泛开展节约型机关、绿色家庭、绿色社区、绿色出行等创建行动，反对奢

侈浪费和过度消费，倡导理性消费，加快形成简约适度、绿色低碳的生活方式和消费模式。

## 六、完善消费设施

（十五）加快培育多层级消费中心。深化国际消费中心城市建设，科学布局、培育发展一批区域消费中心和地方特色消费中心。深入推进海南国际旅游消费中心建设。提升城市商业体系，推动步行街改造提升，发展智慧商圈，打造“一刻钟”便民生活圈，构建分层分类的城市消费载体，提高居民消费便利度。加强社区便民服务，合理布局养老、托育、餐饮、家政、零售、快递、健身、美发、维修、废旧物品回收等便民生活服务业态，推进完整社区建设。

（十六）着力补齐消费基础设施短板。结合推进城市更新，强化存量片区改造与支持消费新场景发展的硬件功能衔接。加强县域商业体系建设，建设改造一批乡镇商贸中心、集贸市场、农村新型便民商店，推动重点商贸街巷改造升级。稳步推动产地销地冷链设施建设，补齐农产品仓储保鲜冷链物流设施短板，推动城乡冷链网络双向融合。

（十七）完善消费基础设施建设支持政策。实施消费促进专项投资政策，支持消费基础设施建设、设备更新改造和关键生产线改造升级，将符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围。支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金（REITS）。支持各地保障消费基础设施建设合理用地需求。允许企业在符合国土空间规划、不改变用地结构和性质、确保安全的前提下，严格按文明城市规范要求所在地临时建设、规划管理相关规定，在建设用地上搭建临时简易建筑，拓展消费新场景。

## 七、优化消费环境

（十八）加强金融对消费领域的支持。引导金融机构按市场化方式，加大对住宿餐饮、文化旅游、体育健康、养老托育、家政服务等的综合金融支持力度。更注重以真实消费行为为基础，加强消费信贷用途和流向监管，推动合理增加消费信贷。在加强征信体系建设的基础上，合理优化小额消费信贷和信用卡利率、还款期限、授信额度。

（十九）持续提升消费服务质量水平。全面开展放心消费行动，完善重点服务消费领域服务标准。依法打击假冒伪劣行为，持续推动创建放心市场、放心商

店、放心网店、放心餐饮、放心景区、放心工厂，加快形成退换货、质量追溯、明码标价、监管、评价的放心消费制度闭环，营造放心消费环境。

（二十）完善促进消费长效机制。进一步完善促进消费体制机制。探索建立消费动态大数据监测平台系统，开展消费前瞻指数研究和编制。加快消费信用体系建设。持续深化改革，加快清理制约消费的各种规定和做法，有序破除消费领域的体制机制障碍和隐性壁垒，促进不同地区和行业标准、规则、政策协调统一。

各有关部门要充分发挥现有部门间协作机制作用，强化协同联动，加强督促落实，结合实际细化出台工作方案和配套政策。各地区要压实属地责任，完善工作机制，精心组织实施，因地制宜采取有效举措、探索有效做法，切实推动各项措施落地见效。

（网址：[https://www.gov.cn/zhengce/content/202307/content\\_6895599.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/202307/content_6895599.htm)）

## 自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知

自然资源确权登记局      2023-07-07      自然资发〔2023〕109 号

### 自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

党的二十大报告强调，要全面推进乡村振兴，深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。规范开展房地一体宅基地确权登记颁证，对于依法保护农民财产权益、夯实农村土地制度改革基础、推进美丽乡村建设具有十分重要的意义。近年来，各地攻坚克难、稳步推进，取得了积极进展，但一些地方仍存在工作底数不清、数据汇交不到位、颁证不到户、成果更新不及时等问题。为持续推进全国农村房地一体宅基地确权登记颁证工作，现就有关事项通知如下：

#### 一、加快推进房地一体宅基地地籍调查

（一）各地要在已有工作基础上，以行政村为基本单位，统一组织开展地籍调查，查清宅基地及房屋的坐落、界址、面积、权属等，满足房地一体确权登记

工作需要。仅完成宅基地调查的，补充开展房屋调查；宅基地和房屋均未调查的，开展房地一体地籍调查；已完成房地一体地籍调查未登记的，核实已有成果，做好完善更新。

（二）要按照《地籍调查规程》《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》《农村不动产权籍调查工作指南》等技术标准，规范开展权属调查和不动产测绘。对于权属来源不明确或实地界址不清晰的，要认真履行四邻指界程序并由权利人或委托代理人签字盖章确认。因地制宜，选取合适的不动产测绘技术方法。有条件的或靠近城镇的，可采用解析法；不具备采用解析法条件的，可利用现势性较强的航空或高分辨率卫星影像数据编制工作底图，灵活采用图解法或部分解析法；暂不具备解析法和图解法条件的，可利用“国土调查云”等软件结合勘丈法进行不动产测绘。

（三）各地要充分利用地籍调查和确权登记等已有工作成果，全面掌握已调查登记、已调查未登记、已登记发证、已登记未发证宅基地的宗数和面积等情况，以县（市、区）为单位建立健全工作台账，夯实确权登记工作基础。

## 二、抓紧完成已有成果清理整合和入库汇交

（四）各地要按照《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84 号）以及《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》《不动产登记存量数据成果汇交规范》等要求，抓紧完成已有数字化登记成果整合入库，以县（市、区）为单位，2023 年底前汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台（以下简称“国家级信息平台”）。已调查未登记的，先将不动产单元空间数据等地籍调查成果以单独图层形式汇交至国家级信息平台，登记完成后再更新汇交。

（五）对尚未数字化的纸质登记资料，要抓紧数字化建库，编制不动产单元代码，录入权利人、权利类型、面积、登记时间、证书号等登记簿信息，做到应填必填；对缺少空间信息的，可利用航空或高分辨率卫星影像图完成图形矢量化，也可利用“国土调查云”等软件补充空间位置信息，先汇交入库，再逐步更新提升。

## 三、规范有序推进房地一体宅基地确权登记颁证

（六）对权属合法、登记要件齐全的宅基地及房屋均未登记的，要尽快办理房地一体确权登记颁证；宅基地已登记、房屋未登记的，根据群众需求及时办理房地一体登记，换发房地一体不动产权证书；已登记的宅基地及房屋自然状况和权利状况发生变化的，依法办理相关登记。

（七）对“一户多宅”、宅基地面积超标、非本集体成员占用宅基地、没有权属来源材料的宅基地，以及合法宅基地上的房屋没有符合规划或建设相关材料等情形，各地可依据《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）、《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）等政策文件以及地方细化完善的政策要求办理登记。

（八）对纳入农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治问题台账的房屋及用地，做好问题处置与登记工作衔接，根据处置结果依法办理登记。对违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。

（九）各地要采取向乡镇、村延伸登记服务，以及网络视频确认、特殊困难群体上门服务等方式，方便群众办事。充分发挥农村基层组织主体作用，统一组织群众申请，做到登记业务批量办理。落实相关费用减免政策，除收取不动产权属证书工本费外，不得违规向群众收取登记费等，确保不增加群众负担。要及时将证书发放到群众手中，建立领证台账，留存领证签字表、邮寄凭单等。

#### 四、做好登记成果日常更新和工作衔接

（十）各地要将农村房地一体宅基地确权登记纳入统一的不动产登记系统办理，建立城乡一体的不动产登记数据库，做好日常登记与成果更新，健全登记成果共享应用机制，服务于深化农村土地制度改革。

（十一）要做好与宅基地管理、农房建设等工作衔接，加强与宅基地审批及其他部门协同联动和信息共享，对经批准新建农村村民住宅或者宅基地征收、流

转、退出，以及其他导致宅基地及房屋自然状况、权利状况发生变化的，及时办理登记，登记结果实时上传国家级信息平台。

各级自然资源主管部门要以“登记成果汇交国家级信息平台、颁证到户、规范登记、日常更新”为标准，强化登记、颁证、汇交、更新的全流程统筹与协同，坚持因地制宜、需求导向、先易后难，分类推进工作，不搞“一刀切”。省级自然资源主管部门要结合实际，制定工作计划，加强组织调度、定期检查，完成一个县（市、区）、销号一个。市、县自然资源主管部门要积极主动向党委政府汇报，加强部门沟通协作，落实人员，争取经费。宅基地制度改革试点地区要与试点工作做好衔接，加快推进，按时完成任务。部将实行“分片包干”，指导各地规范开展工作。

自然资源部

2023 年 6 月 28 日

（网址：[http://gi.mnr.gov.cn/202307/t20230707\\_2793380.html](http://gi.mnr.gov.cn/202307/t20230707_2793380.html)）

## 商务部等 13 部门关于促进家居消费若干措施的通知

【发布文号】商消费发[2023]146 号

【发文日期】2023 年 07 月 12 日

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

家居消费涵盖家电、家具、家纺、家装等多个领域，是居民消费的重要组成部分，是人民对美好生活需要的直接体现。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，释放家居消费潜力，巩固消费恢复发展势头，增强消费对经济发展的基础性作用，经国务院同意，现将有关事项通知如下：

### 一、大力提升供给质量

（一）完善绿色供应链。支持家居企业开展绿色制造，鼓励有条件的地区对

绿色制造示范企业出台针对性政策措施，促进企业加大绿色家居产品研发力度。加强绿色家居产品质量和品牌建设。健全统一的绿色产品标准、认证、标识体系，拓展绿色家居产品认证范围。鼓励有条件的地区对居民购买绿色家电、绿色家具、绿色建材等绿色家居产品给予支持。支持家居卖场开展绿色商场创建，设置绿色产品销售专区。大力发展绿色家装、装配式装修。

（二）创新培育智能消费。支持企业运用物联网、云计算、人工智能等技术，加快智能家电、智能安防、智能照明、智能睡眠、智能康养、智能影音娱乐等家居产品研发。发挥消费平台大数据作用，支持企业开展家居产品反向定制、个性化设计和柔性化生产。促进智能家居设备互联互通，建立健全标准体系，推动单品智能向全屋智能发展。开展数字家庭建设试点。

（三）提高家居适老化水平。制定发布老年用品产品推广目录，加快制定家居产品适老化设计通用标准。支持企业加大适老化家电、家具、洗浴装置等家居产品研发力度。支持老年人家庭安装视频照护系统，配置血氧仪、血压计、血糖仪等家用健康监测设备。支持家居卖场、电商平台设立老年用品销售专区专柜。支持装修等领域经营主体拓展居家适老化改造业务。

## 二、积极创新消费场景

（四）推动业态模式创新发展。支持家居企业加快数字化、智能化转型升级和线上线下融合发展，培育一批产业链供应链高效协同的家居行业领跑企业。鼓励企业打造线上家居服务平台，促进“互联网+家装”“互联网+二手家居”、家电家具租赁等新业态新模式健康有序发展。鼓励有条件的地区有序发展二手家居流通产业。支持家居卖场加强与上下游企业合作，构建“大家居”生态体系，为消费者提供一站式、一体化、全场景家居消费解决方案。支持家居卖场、购物中心等设置智能家居体验馆、品质家居生活馆等体验式消费场景，探索家居零售与文娱休闲、创意设计等多业态融合发展。

（五）支持旧房装修。鼓励各地结合城镇老旧小区改造等工作，通过政府支持、企业促销等多种方式，支持居民开展旧房装修和局部升级改造。鼓励企业开展旧房翻新设计大赛，展示升级改造优秀案例，打造旧房装修和局部改造样板间，推出价格实惠的产品和服务套餐，满足多样化消费需求。

（六）开展促消费活动。组织开展家居焕新活动，鼓励有条件的地区出台针对性政策措施，引导企业提高家居消费供给质量和水平，提供更多高品质、个性



化、定制化家居产品，加大优惠力度，支持居民更换或新购绿色智能家居产品、开展旧房装修。支持各地和相关行业协会依托全国消费促进月、国际消费季等平台，组织开展家居消费季、家纺消费节、家装消费节等促消费活动。用好中国国际进口博览会、中国国际消费品博览会等展会平台，支持以市场化方式举办家居类专业展会，展示家居领域前沿技术和产品，扩大优质家居产品供给。

### 三、有效改善消费条件

（七）发展社区便民服务。推进一刻钟便民生活圈建设，支持与家居消费密切相关的洗染店、维修点、再生资源回收点等进社区。鼓励有条件的居民小区利用闲置房屋设置家电家具临时存放场所，方便居民开展装修。鼓励家政企业和家电服务企业进社区，拓展家居清洁和家电维修、保养等业务。

（八）完善废旧物资回收网络。统筹现有资金渠道，加强对废旧物资循环利用体系建设重点项目的支持。推动在居民小区规范设置废旧家具、装修垃圾投放点，推广线上预约收运。完善废旧纺织品循环利用体系。鼓励回收企业与物业企业等单位建立长效合作机制，支持企业上门回收废旧家电、家具，为废旧物资回收车辆进小区提供便利。

（九）促进农村家居消费。持续推进县域商业体系建设，引导家居企业、电商平台等下沉农村市场，优化县域流通网络和渠道，加大适销对路家居产品供应，提升售后服务水平。健全县乡村三级物流配送体系，发展集约化配送。深入开展绿色建材下乡活动，进一步扩大试点地区范围，有条件的地区应对绿色建材消费予以适当补贴或贷款贴息。鼓励有条件的地区开展家电家具家装下乡，因地制宜支持农村居民购买绿色智能家居产品、开展家庭装修。

### 四、着力优化消费环境

（十）规范市场秩序。健全家装标准规范，在家居行业深入实施企业标准“领跑者”制度。依法打击家居消费领域假冒伪劣、偷工减料、价格欺诈等行为。健全家居行业信用评价体系，推广诚信经营典型案例，鼓励行业协会等探索实施家居行业“黑名单”制度，引导市场主体诚信经营。引导家装企业加强从业人员培训，组织职工积极参加职业技能竞赛，提升服务质量。

（十一）加强政策支持。鼓励金融机构在依法合规、风险可控前提下，加强对家居消费的信贷支持，合理确定贷款利率和还款期限，优化审批流程，完善金

融服务，推广线上即时办理。鼓励金融机构加强与家居生产企业、家居卖场、家装企业等合作，为经营商户和供应链上下游企业提供融资支持。支持符合条件的家居卖场等商业网点项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）。继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造，政策支持范围扩大到本人及配偶双方父母自住住房加装电梯等改造。

各地要切实加强组织领导，结合本地区实际，制定具体实施方案，细化工作举措，总结推广典型经验，强化宣传引导，充分调动居委会、社区等基层组织积极性，进一步激发各类市场主体活力，增强居民消费意愿，释放家居消费潜力。商务主管部门要加强与相关部门协调联动，推动各项政策措施尽快落地见效。

商务部

国家发展改革委

工业和信息化部

民政部

财政部

人力资源社会保障部

自然资源部

住房和城乡建设部

农业农村部

中国人民银行

市场监管总局

金融监管总局

中国证监会

2023 年 7 月 12 日

（网址：<http://www.mofcom.gov.cn/article/zwgk/gkzcfb/202307/20230703422259.shtml>）

## 住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》

来源：城市建设司 发布时间：2023-07-18 16:04:35

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实 2023 年《政府工作报告》要求，近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号），部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划 2024 年改造计划。通知主要内容如下：

### 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，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

### 二、有序推进城镇老旧小区改造计划实施

（一）扎实抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”等 3 个重点。坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫，对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检，找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿，按照可感知、可量化、可评价的工作标准，聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准，切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

扎实推进“楼道革命”。加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等，开展住宅外墙安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。重点推进

既有建筑节能改造,根据气候区特点,可选择外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。

深入推进“环境革命”。全面整治小区及其周边的绿化、照明等环境。依据需求增设停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施,改造或建设小区及周边适老化和适儿化设施、无障碍设施、安防、智能信包箱及快件箱、公共卫生、教育、文化休闲、体育健身、物业用房等配套设施,统筹推进“国球进社区”活动。大力推进养老、托育、助餐、家政、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施改造建设,丰富社区服务供给。

有效实施“管理革命”。结合改造同步建立健全基层党组织领导,社区居民委员会配合,业主委员会、物业服务企业等共同参与的联席会议机制,引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则,共同维护改造成果。积极引导有条件的小区引入专业化物业服务企业,完善住宅专项维修资金使用续筹等机制,促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

(二)着力消除安全隐患。坚守安全底线,把安全发展理念贯穿城镇老旧小区改造各环节和全过程。要采取分包到片、责任到人等方式,组织管线单位、专业技术人员等对老旧小区安全状况进行体检评估,以消防设施和建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位,以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等为重点,全面查明老旧小区可能存在的安全隐患。对发现的安全隐患,要分门别类确定安全管控和隐患整治方案,并作为优先改造内容加快实施整改,确保老化和有安全隐患的设施、部件应改尽改,指导有关技术机构做好检验技术支撑,加快消除群众身边安全隐患。

加强安全宣传教育,开展小区党组织引领下的多种形式基层协商,提高居民安全意识,形成改造共识,因势利导将更换燃气用户橡胶软管、加装用户端燃气安全装置、维修更换居民户内燃气及供排水等老化管道纳入城镇老旧小区改造方案,引导居民做好配合施工、共同维护改造效果等工作。立足当地实际,完善公共区域及户内老化管道等安全隐患排查整改资金由专业经营单位、政府、居民合理共担机制,城镇老旧小区改造中央补助资金和地方财政资金可予积极支持。

压实参建各方工程质量安全主体责任,强化施工现场管理。采取针对性措施,精准消除各类施工安全隐患,有效防范遏制高处坠落、物体打击、起重机械伤害、

施工机具伤害、有限空间作业窒息等安全生产事故发生。优化场地布置，合理安排施工时序，严格管控施工车辆，最大限度减小对居民生活的影响。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，坚决打击偷工减料、施工质量不达标等损害群众利益行为。

（三）加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。积极应对人口老龄化，顺应居民美好生活需要，结合改造因地制宜推进小区活动场地、绿地、道路等公共空间和配套设施的适老化、适儿化改造，加强老旧小区无障碍环境建设；推进相邻小区及周边地区联动改造，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，完善老旧小区“一老一小”服务功能。在有条件的地方，按照人均用地不低于 0.1 平方米的标准配建或设置养老服务设施用房。

落实学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育有关部署，将“积极推动有条件的既有住宅加装电梯”作为住房和城乡建设部 2023 年度为群众办实事重点项目，重点指导各地解决老旧小区“加装电梯难”仍较为突出，与积极应对人口老龄化要求和人民群众需求还有差距的问题。统筹需要与可能，积极推进既有住宅加装电梯工作。要全面摸清住宅楼栋基本信息，从建筑结构安全、空间条件和居民意愿等方面，开展加装电梯可行性评估，确定适合加装、较难加装、不适合加装的楼栋底数。对适合加装电梯的楼栋，要耐心细致开展群众工作，引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案，保障群众的知情权、参与权和监督权，确保电梯不仅能够装得上、而且能够长久稳定运行，避免电梯因无使用管理、无维护保养产生安全管理、运行维护等问题。积极创造条件、努力采取平层入户方式加装电梯、实现无障碍通行。各地应当积极探索通过基层协商、纠纷调解、民事诉讼等方式，依法破解居民协商过程中“一票否决”难题。对群众有意愿、具备加装条件，但居民暂未形成加装共识的，可结合改造先期完成管线迁改、底坑施工等工作，降低将来条件成熟时加装电梯时的成本。要坚持成熟一个单元、加装一台电梯的思路，统筹推进群众工作、建筑结构安全性评估与验收、电梯产品和施工方案比选、后续运行方案确定等工作，确保加装后电梯运行安全、楼栋结构安全。

鼓励有条件的地方搭建政企合作平台，引导有资质、有信誉、口碑好的电梯企业研发推出成本适当、安全可靠，适应既有住宅加装需要的电梯产品和技术，

并主动提供电梯加装报批、施工及运维服务；鼓励组织集中带量采购电梯设备，为居民争取价格优惠、优质售后服务和质量保障。

（四）开展“十四五”规划实施情况中期评估。加强组织领导，创新方式方法，聚焦需改造、已开工改造、完成改造的小区 and 户数等主要目标指标，扎实做好城镇老旧小区改造“十四五”规划实施中期评估各项工作。全面总结目标任务进展和改造成效，做好定性评价与定量分析，客观反映规划实施情况，统筹研究 2025 年以后存量住房改造提升工作；要将人民群众的切身体会作为重要评价标准，广泛听取社会各方面的意见建议，实事求是评价改造成效。坚持目标导向与问题导向相结合，既要从本地区“十四五”城镇老旧小区改造规划目标任务倒推，明确 2024 年、2025 年工作任务，又要对照工作任务和进度要求，查找分析面临的突出难题，提出破解难题的路径和方法、确保目标实现的对策建议。

### 三、合理安排 2024 年城镇老旧小区改造计划

（一）明确改造对象范围。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成 2000 年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于 2000 年底后、2005 年底前的住宅小区纳入改造范围。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退干部住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

（二）加强相关工作和计划统筹衔接。按照“实施一批、谋划一批、储备一批”原则，尽快自下而上研究确定 2024 年改造计划，于 2023 年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，鼓励具备条件的项目提前至 2023 年开工实施。统筹养老、托育、教育、卫生、体育及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区的设施增设或改造项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地将 2024 年城镇老旧小区改造计划，提供给本级有关部门、相关专业经营单位。鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制，探索建立房屋养老金和保险制度，解决“钱从哪里来”问题，形成住宅小区改造建设长效机制。

（三）上报改造计划。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等

有关部门，组织市、县自下而上研究提出本地区 2024 年城镇老旧小区改造计划任务。各地应对城镇老旧小区改造计划任务是否符合党中央、国务院决策部署，是否在当地财政承受能力、组织实施能力范围之内，是否符合群众意愿等负责，坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。

#### 四、加强组织保障

（一）压实工作责任。各省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等有关部门指导市、县通过划分水电气热信等管线设施改造中政府与管线单位出资责任、吸引社会力量出资参与、争取信贷支持、加快地方政府专项债券发行使用、动员居民出资等渠道，强化城镇老旧小区改造资金保障。市、县要形成 2023 年改造计划项目清单，明确项目所属街道或社区书记作为改造联系群众第一责任人，联系人名单、联系方式、改造内容等信息向小区居民公示，运用线上线下手段，广泛征集、及时回应群众诉求，进一步提高群众工作覆盖面和效率。各省级住房和城乡建设部门认真落实全国城镇老旧小区改造统计调查制度相关要求，组织市、县及时准确报送改造进展情况，避免漏统、漏报。加快 2021、2022 年续建项目建设，力争早日竣工。

（二）加强经验总结。各省级住房和城乡建设部门应结合工作实际，从 2023 年新开工项目中，综合考虑地方积极性高、工作机制完善、“楼道革命”“环境革命”“管理革命”可取得积极成效等因素，再自下而上遴选一批城镇老旧小区改造联系点，采取专家帮扶、定期交流进展、总结推广经验等方式加强指导，共同研究破解群众急难愁盼问题，打造一批城镇老旧小区改造示范项目。住房和城乡建设部将择优确定部分为部级联系点，并加强联系指导。

（三）做好宣传工作。各省级住房和城乡建设部门要加大对市、县好经验好做法、取得成效、典型案例等的总结宣传力度，通过发布宣传视频、组织专题报道、评选优秀设计方案等群众喜闻乐见方式，持续强化对优秀项目、典型案例的宣传，多角度、全方位宣传推广工作进展及成效，力争本地区形成全年不间断的宣传热潮。准确解读城镇老旧小区改造政策，增强居民主体意识，凝聚改造共识，动员居民及社会力量等各方共同参与城镇老旧小区改造工作，营造良好社会氛围。

（网址：[https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202307/20230718\\_773131.html](https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202307/20230718_773131.html)）

## 中央政治局会议：切实防范化解重点领域风险 适时调整优化房地产政策

来源：新华社北京 7 月 24 日电

题：以新气象新作为推动高质量发展取得新成效——从中央政治局会议看 2023 年下半年经济工作新动向

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，做好经济工作十分关键。如何看待上半年经济运行情况？下半年经济工作重点有哪些？中共中央政治局 24 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，传递出坚定推进经济高质量发展新动向。

### **经济总体回升向好 坚持稳中求进工作总基调**

此次会议指出，今年以来，“国民经济持续恢复、总体回升向好”，但“当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻”。

会议对当前我国经济形势作出重要分析判断，这是做好下半年经济工作的重要前提。

会议指出，疫情防控平稳转段后，经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。

“不能用老眼光来认识本轮复苏。”上海财经大学校长刘元春表示，后疫情时期的复苏是分阶段的，尤其是在社会修复向经济和利润修复、再向资产负债表修复过渡的过程中，出现指标波动和预期波动是一种常态。

既要看清短期之“形”，更要读懂长期之“势”。上半年我国经济同比增长 5.5%，恢复速度在全球主要经济体中处于领先地位。对此，会议强调“我国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变”。

7 月份以来，从中央到地方密集释放的稳经济新举措让各方对下半年经济发展充满期待。

围绕做好下半年经济工作，会议强调，“要坚持稳中求进工作总基调”“着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解”。



“会议聚焦当前经济社会发展中的关键问题，作出系列重要部署，加快推动各项政策落地见效，对于推动经济运行持续好转具有重要意义。”国务院发展研究中心宏观经济研究部第二研究室主任李承健说。

### **精准有力实施宏观调控 提振投资者信心**

做好下半年经济工作，宏观政策动向备受关注。会议指出，要用好政策空间、找准发力方向，扎实推动经济高质量发展。要精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备。

针对经济运行面临的挑战，中国社科院宏观经济智库研究室主任冯煦明表示，此次会议提出加强逆周期调节和政策储备，将为经济内生动力恢复提供助力。

“要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策”“发挥总量和结构性货币政策工具作用，大力支持科技创新、实体经济和中小微企业发展”“要活跃资本市场，提振投资者信心”……会议明确了多项部署。

在冯煦明看来，财政政策将继续在助企纾困、促投资方面着力，保持积极力度；货币政策更加积极灵活地运用价格型工具，并优化结构性货币政策工具设计。加强财政货币政策的协调配合，有助于形成扩大需求的合力。

提振信心关键要激发企业活力。会议指出，要大力推动现代化产业体系建设，加快培育壮大战略性新兴产业、打造更多支柱产业。要推动数字经济与先进制造业、现代服务业深度融合，促进人工智能安全发展。要推动平台企业规范健康持续发展。

中国社会科学院工业经济研究所研究员李钢表示，进一步推动现代化产业体系建设，有助于扩大和巩固产业发展优势，将数字技术与实体经济深度融合，培育新的增长引擎。

### **积极扩大国内需求 推动消费引擎再发力**

总需求不足是当前经济运行面临的突出矛盾。会议提出，“要积极扩大国内需求”“发挥消费拉动经济增长的基础性作用，通过增加居民收入扩大消费，通过终端需求带动有效供给，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来”。

国务院发展研究中心市场经济研究所研究员陈丽芬说,在当前世界经济增长动能不足、全球贸易增速放缓的背景下,要坚持实施扩大内需战略,使发展更多依靠内需特别是消费需求拉动。

今年以来,各地各部门把恢复和扩大消费摆在优先位置,消费市场呈现稳步恢复态势。上半年,最终消费支出对经济增长的贡献率达到 77.2%。

谈到下半年扩消费,会议提出,要提振汽车、电子产品、家居等大宗消费,推动体育休闲、文化旅游等服务消费。

“近期,多部门陆续出台了关于促进汽车、电子产品、家居等大宗消费的若干措施,要把这些政策落实落细;同时,采取有效措施推动体育休闲、文化旅游等服务消费,促进消费扩容提质,带动居民消费增长和经济恢复。”陈丽芬说。

此外,会议明确,“要更好发挥政府投资带动作用,加快地方政府专项债券发行和使用”“要制定出台促进民间投资的政策措施”。

“随着扩内需相关政策举措的逐步落地,下半年投资和消费有望保持稳定增长,我国经济发展的韧性和稳定性将进一步增强。”陈丽芬说。

### **持续深化改革开放 稳住外贸外资基本盘**

此次会议强调,要持续深化改革开放,坚持“两个毫不动摇”,切实提高国有企业核心竞争力,切实优化民营企业发展环境。

不久前,《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》公布引发广泛关注。此次会议进一步提出,要坚决整治乱收费、乱罚款、乱摊派,解决政府拖欠企业账款问题。要建立健全与企业的常态化沟通交流机制,鼓励企业敢闯、敢投、敢担风险,积极创造市场。

国务院发展研究中心宏观经济研究部研究室主任杨光普表示,会议聚焦企业关心的具体问题和重点环节,以细化务实的举措,切实解决实际困难和优化环境,持续破除不合理限制和障碍,帮助企业恢复元气、稳定预期。

“要多措并举,稳住外贸外资基本盘”“要增加国际航班,保障中欧班列稳定畅通”“要支持有条件的自贸试验区和自由贸易港对接国际高标准经贸规则”……会议就推进高水平对外开放、促进外贸稳规模优结构、更大力度吸引和利用外资作出重要部署。

杨光普说，置身复杂严峻的外部环境，持续推进高水平开放对稳外资稳外贸具有重要意义。此次会议的一系列部署有助于更好畅通国内国际双循环，加快构建新发展格局，让世界共享中国市场机遇，为全球经济增长注入新动能。

### **切实防范化解重点领域风险 适时调整优化房地产政策**

统筹发展和安全，才能确保中国经济行稳致远。会议对防范化解重点领域风险作出具体部署。

会议提出，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，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

“这是对新形势下我国房地产市场供求关系和供求结构变化作出的精准判断，释放适时调整优化政策、促进房地产市场平稳健康发展的明确信号。”中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示，今后房地产市场需求的主要来源包括城镇化新增住房需求、改善性住房需求、旧房更新需求等。

会议提出，要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。

“地方政府隐性债务问题是当前防范化解风险的重点领域。”冯煦明表示，处置化解地方政府隐性债务问题高度复杂，此次会议提出制定实施一揽子化债方案，加强部门间、各级政府间统筹协调。

会议提出，要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示，根据中小金融机构的业务特点和风险特征，构建差异化监管制度，同时推动中小金融机构体制机制改革，完善风险化解与处置制度，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

### **加大民生保障力度 端稳粮食和能源“饭碗”**

实现高质量发展，需要持续增进民生福祉。

就业是民生之本。上半年，全国就业形势总体稳定，但青年就业问题依然突出。此次会议提出，“要加大民生保障力度，把稳就业提高到战略高度通盘考虑”。

“会议进一步强调稳就业的重要性，释放出加大稳就业政策力度的信号，随着稳就业举措落实落细，下半年就业形势有望继续保持总体稳定。”首都经济贸易大学副教授、中国新就业形态研究中心主任张成刚说。

实现高质量发展，还需要统筹好发展和安全。

目前，全国夏粮获得丰收，早稻丰收在望，秋粮作物长势正常。此次会议提出，要加强耕地保护和质量提升，巩固拓展脱贫攻坚成果，全面推进乡村振兴。此外，会议强调，要坚决防范重特大安全事故发生，保障迎峰度夏能源电力供应。

“端稳粮食和能源两个‘饭碗’，事关经济发展全局和社会稳定大局。贯彻落实会议部署，强化粮食安全保障，提升能源资源供应保障能力，将为稳定经济大盘提供重要支撑。”国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王立坤说。

越是关键时刻，越要坚定信心，步调一致向前进。

做好下半年经济工作，关键要把思想和行动统一到党中央关于经济形势的分析判断上来，抓好抓实党中央一系列方针政策和决策部署的有效落地，更好激发干事创业的积极性，汇聚推动高质量发展的强大合力，努力实现全年发展目标。

（记者申铖、李延霞、魏玉坤、邹多为、潘洁、韩佳诺）

（网址：[https://www.gov.cn/govweb/yaowen/liebiao/202307/content\\_6894002.htm](https://www.gov.cn/govweb/yaowen/liebiao/202307/content_6894002.htm)）

## 住建部:落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率等政策

来源：新京报官微      2023-07-29 09:28

据新华社 7 月 27 日报道，住房和城乡建设部部长倪虹在近日召开的企业座谈会上说，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、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

这是继之前中央政治局会议提出“适时调整优化房地产政策”之后，对于政策调整的具体方向与内容，住建部的最新表态。次日，A 股开盘房地产板块继续上涨，显示出市场对住建部这一表态“含金量”的认可。

在企业座谈会上，住建部的表态包括三方面内容，包括支持刚性和改善性住房需求；做好保交楼工作；希望建筑企业和房地产企业积极参与保障性住房建设、

城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设等，其中个人住房贷款“认房不用认贷”最吸引市场关注，属于比较直接的楼市利好，如果这一政策在一二线城市被落实，将大幅降低居民购房门槛，对楼市成交有明显的提振作用。

所谓“认房不用认贷”主要是针对“认房又认贷”而言。后者指的是，就算在政策实施地没有房产，名下无在途贷款，但是有过房贷记录，其购买房产也要按二套房标准付高比例首付，该政策主要落地在一些一二线大城市，严重限制了换房改善群体的购房需求。

比如，某一线城市的购房者已有一套住房，要将之卖掉再买一套面积更大的房子，这时候哪怕购房者实际上还是只有一套住房，但这套房依然要按照购买二套房的标准承担比例最高达 80% 的首付款、房贷利率则高达 5.25%。但若是优化该政策，购房首付比例最低将至 35%、房贷利率可以降至 4.75%。考虑到北上广房价总额巨大，“认房又认贷”实际上大幅提高了楼市入市门槛。

在房地产市场过热时期，“认房又认贷”作为一项限购措施对“炒房”起到了有效的遏制作用。但时至今日，我国房地产市场供求关系已经发生重大变化，房地产政策也面临调整优化，“认房不用认贷”作为政策工具箱的内容之一就被重点提出。这也符合“满足居民刚性和改善性住房需求”的精神。

但需要注意的是，“认房不用认贷”并非全国一刀切的新政，其实施仍要遵循“因城施策”。“认房又认贷”的城市主要集中在北京、上海、广州、深圳、成都等城市，各地楼市热度与价格差异很大，同一城市的市区与郊区差异也很大，比如像北京、上海两大核心城市，其是否要推行以及如何推行“认房不用认贷”，仍需当地根据实际情况予以确认。

住建部还提到降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免等利好，但就力度而言，最重磅的还是“认房不用认贷”。按这项政策，换房者如果卖掉旧房，再按照低至 35% 的首付购买新房的话，还有可能释放出一笔多余资金用于其他消费。

这笔资金也可以视为楼市加杠杆的一部分，所以在楼市过热时期曾受到限制，而当下则要按“因城施策”进行考量。媒体统计，自 2022 年以来，已经至少有

40 个城市对“认房又认贷”政策进行了调整，目前，仅有部分一二线城市以及少量的三四线城市仍执行严格的“认房又认贷”政策。

“认房不用认贷”有助于激活房屋置换链条，对二手房交易量影响巨大，但就真正拉动上下游产业链，带动国民经济，“促投资、稳增长、保就业”而言，新房的建筑与销售其实更直接。住建部在企业座谈会上表示，要稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展。

这显示出未来政策在从需求端刺激发力的同时，也正转向住房供给侧结构性改革。要强化科技赋能，提高住房品质，为人民群众建造“好房子”。建筑企业和房地产企业应积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，促进企业转型升级和高质量发展。

(网址: <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1772716388450584228&wfr=spider&for=pc>)

## 国家税务总局：支持协调发展税费优惠政策指引

来源：国家税务总局

协调发展是经济社会持续健康发展的内在要求，是高质量发展的重要衡量标准，要求坚持统筹兼顾、综合平衡，补齐短板、缩小差距，努力推动形成各区域各领域欣欣向荣、全面发展的景象。为深入贯彻落实协调发展理念，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，促进各区域各领域各方面协同配合、均衡一体发展，国家实施了一系列税费优惠政策。税务总局按照享受主体、优惠内容、享受条件、政策依据的编写体例，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖 216 项支持协调发展的税费优惠政策指引。

## 一、支持区域协同发展税费优惠

为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，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系，国家在支持民族地区发展、推动西部大开发战略、加强边境地区建设，高质量建设海南自由贸易港等特定区域方面出台了多项税费优惠政策。具体包括：

### （一）民族区域税费优惠

1. 民族自治地方企业减征或免征属于地方分享的企业所得税
2. 新疆困难地区新办企业定期减免企业所得税
3. 新疆喀什、霍尔果斯特殊经济开发区新办企业定期免征企业所得税

### （二）西部地区税费优惠

4. 设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税
5. 探矿权采矿权使用费减免
6. 青藏铁路公司及其所属单位营业账簿免征印花税
7. 青藏铁路公司货物运输合同免征印花税
8. 青藏铁路公司及其所属单位自采自用的砂、石等材料免征资源税
9. 青藏铁路公司及其所属单位承受土地、房屋权属用于办公及运输免征契税
10. 青藏铁路公司及其所属单位自用的房产免征房产税
11. 青藏铁路公司及其所属单位自用的土地免征城镇土地使用税

### （三）边境地区税费优惠

12. 边销茶销售免征增值税
13. 边民互市限额免征进口关税和进口环节税

### （四）特定区域税费优惠

14. 海南自由贸易港鼓励产业企业减按 15% 税率征收企业所得税
15. 海南自由贸易港旅游业、现代服务业、高新技术产业企业新增境外直接投资取得的所得免征企业所得税

- 16.海南自由贸易港企业固定资产及无形资产一次性扣除
- 17.海南自由贸易港企业固定资产及无形资产加速折旧、摊销
- 18.海南自由贸易港高端紧缺人才个人所得税超税负部分免征
- 19.中国（上海）自由贸易试验区临港新片区免征增值税
- 20.中国（上海）自由贸易试验区临港新片区内重点产业减征企业所得税
- 21.横琴、平潭实验区企业销售货物免征增值税
- 22.横琴、平潭实验区企业销售货物免征消费税
- 23.福建平潭综合实验区鼓励类产业企业减按 15% 税率征收企业所得税
- 24.福建平潭综合实验区差额免征个人所得税
- 25.深圳前海深港现代服务业合作区鼓励类产业企业减按 15% 税率征收企业所得税
- 26.横琴粤澳深度合作区企业固定资产及无形资产一次性扣除
- 27.横琴粤澳深度合作区企业固定资产及无形资产加速折旧、摊销
- 28.横琴粤澳深度合作区旅游业、现代服务业、高新技术产业企业新增境外直接投资取得的所得免征企业所得税
- 29.横琴粤澳深度合作区鼓励类产业企业减按 15% 税率征收企业所得税
- 30.横琴粤澳深度合作区境内外高端人才和紧缺人才个人所得税优惠
- 31.横琴粤澳深度合作区工作的澳门居民个人所得税超税负部分免征
- 32.广州南沙鼓励类产业企业减按 15% 税率征收企业所得税
- 33.广州南沙高新技术重点行业企业延长亏损结转年限
- 34.广州南沙工作的香港居民和澳门居民个人所得税超税负部分免征

## 二、支持城乡一体发展税费优惠

为加快城乡融合发展，深入推进新型城镇化建设，促进产业结构转型升级和区域协调发展，国家在支持城乡住房发展、加快城乡基础设施建设、培植城乡产业核心竞争力等方面出台了多项税费优惠政策，具体包括：

### （一）促进城乡住房发展税费优惠

- 35.易地扶贫搬迁贫困人口有关收入免征个人所得税
- 36.易地扶贫搬迁贫困人口取得安置住房免征契税



- 37.易地扶贫搬迁项目实施主体取得建设土地免征契税、印花税
- 38.易地扶贫搬迁项目实施主体、项目单位免征印花税
- 39.易地扶贫搬迁安置住房用地免征城镇土地使用税
- 40.易地扶贫搬迁项目实施主体购置安置房源免征契税、印花税
- 41.符合条件的棚户区改造支出准予企业所得税税前扣除
- 42.改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税
- 43.改造安置住房免征相关印花税
- 44.转让旧房作为改造安置住房房源免征土地增值税
- 45.经营管理单位回购改造安置住房继续作为改造安置房源免征契税
- 46.经济适用住房建设用地免征城镇土地使用税
- 47.经济适用住房经营管理单位免征相关印花税
- 48.转让旧房作为经济适用住房房源免征土地增值税
- 49.回购经济适用住房作为经济适用住房房源免征契税
- 50.公租房租金收入免征增值税
- 51.捐赠住房作为公租房按照公益性捐赠在企业所得税前扣除
- 52.捐赠住房作为公租房按照公益性捐赠在个人所得税前扣除
- 53.公租房免征房产税
- 54.出租公共租赁住房免征房产税
- 55.公租房用地免征城镇土地使用税
- 56.公租房经营管理单位免征相关印花税
- 57.签订公租房租赁协议免征印花税
- 58.转让旧房作为公租房房源免征土地增值税
- 59.公租房经营管理单位购买住房作为公租房免征契税

## （二）加快城乡公共设施建设税费优惠

- 60.国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税“三免三减半”
- 61.市政街道、广场、绿化地带等公共用地免征城镇土地使用税
- 62.城市公共交通用地免征城镇土地使用税
- 63.铁路、公路、飞机场跑道等公用设施占用耕地减征耕地占用税
- 64.水利设施用地免征城镇土地使用税

- 65.农村电网维护费免征增值税
- 66.农田水利设施占用耕地不征耕地占用税
- 67.国家重大水利工程建设基金免征城市维护建设税
- 68.农村饮水安全工程新建项目投资经营所得企业所得税“三免三减半”
- 69.农村饮水安全工程免征增值税
- 70.农村饮水安全工程运营单位自用房产免征房产税
- 71.农村饮水安全工程运营单位自用土地免征城镇土地使用税
- 72.建设农村饮水安全工程承受土地使用权免征契税
- 73.农村饮水安全工程免征印花税

### （三）培植城乡核心竞争力税费优惠

- 74.高新技术企业减按 15% 税率征收企业所得税
- 75.高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限延长至 10 年
- 76.技术先进型服务企业减按 15% 税率征收企业所得税
- 77.研发费用加计扣除
- 78.委托境外研发费用加计扣除
- 79.软件产品增值税超税负部分即征即退
- 80.国家鼓励的软件企业定期减免企业所得税
- 81.国家鼓励的重点软件企业定期减免企业所得税
- 82.软件企业取得即征即退增值税款用于软件产品研发和扩大再生产的可作为不征税收入
- 83.符合条件的软件企业职工培训费用按实际发生额税前扣除
- 84.企业外购软件缩短折旧或摊销年限
- 85.集成电路重大项目企业增值税留抵税额退税
- 86.集成电路企业退还的增值税期末留抵税额在城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除
- 87.承建集成电路重大项目的企业进口新设备可分期缴纳进口增值税
- 88.线宽小于 0.8 微米的集成电路生产企业定期减免企业所得税
- 89.线宽小于 0.25 微米的集成电路生产企业定期减免企业所得税
- 90.投资额超过 80 亿元的集成电路生产企业定期减免企业所得税

- 91.投资额超过 150 亿元的集成电路生产企业或项目定期减免企业所得税
- 92.国家鼓励的线宽小于 28 纳米的集成电路生产企业或项目定期减免企业所得税
- 93.国家鼓励的线宽小于 65 纳米的集成电路生产企业或项目定期减免企业所得税
- 94.国家鼓励的线宽小于 130 纳米的集成电路生产企业或项目定期减免企业所得税
- 95.国家鼓励的线宽小于 130 纳米的集成电路生产企业延长亏损结转年限
- 96.国家鼓励的集成电路设计、装备、材料、封装、测试企业定期减免企业所得税
- 97.国家鼓励的重点集成电路设计企业定期减免企业所得税
- 98.集成电路生产企业生产设备缩短折旧年限
- 99.重大技术装备进口免征增值税
- 100.科学研究机构、技术开发机构、学校等单位进口免征增值税、消费税
- 101.技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务免征增值税
- 102.技术转让所得减免企业所得税
- 103.技术成果投资入股递延纳税

### 三、支持两个文明平衡发展税费优惠

中国式现代化是物质文明和精神文明相协调的现代化,在不断厚植现代化物质基础、夯实人民幸福生活物质条件的同时,要大力发展社会主义先进文化。国家围绕提高社会文明程度、提升公共文化服务水平、健全现代文化产业体系、推进对外文化交流发展等方面出台了多项税费优惠政策,具体包括:

#### (一) 助力社会文明程度提高税费优惠

- 104.图书批发、零售免征增值税
- 105.对部分出版物在出版环节实行增值税 100%先征后退
- 106.对部分出版物在出版环节实行增值税 50%先征后退
- 107.对符合条件的印刷、制作业务实行增值税 100%先征后退
- 108.古旧图书免征增值税
- 109.党报、党刊发行收入和印刷收入免征增值税
- 110.个人转让著作权免征增值税
- 111.稿酬所得减计个人所得税

112.图书、报纸、期刊以及音像制品征订凭证免征印花税

## （二）推动公共文化服务水平提升税费优惠

113.销售电影拷贝、转让电影版权、电影发行收入以及农村电影放映收入免征增值税

114.电影行业企业 2020 年度发生的亏损最长结转年限延长至 8 年

115.收取有线数字电视基本收视维护费免征增值税

116.收取农村有线电视基本收视费免征增值税

117.文化场馆提供文化服务取得的第一道门票收入免征增值税

118.宗教场所举办文化、宗教活动的门票收入免征增值税

119.科普活动门票收入免征增值税

120.符合条件的文化服务可选择适用简易计税方法计算缴纳增值税

121.符合条件的文化单位可享受非营利组织企业所得税优惠

122.个人获得省部级及以上单位颁发的文化方面奖金免征个人所得税

123.符合条件的增值税小规模纳税人免征文化事业建设费

124.定期减征文化事业建设费

## （三）促进现代文化产业体系健全税费优惠

125.经营性文化事业单位转制为企业五年内免征企业所得税

126.经营性文化事业单位转制为企业五年内免征房产税

127.认定为高新技术企业的文化企业减按 15%税率征收企业所得税

128.符合条件的文化创意设计活动发生的相关费用企业所得税税前加计扣除

129.销售自主开发生产动漫软件增值税超税负部分即征即退

130.符合条件的动漫设计等服务可选择适用简易计税方法计算缴纳增值税

131.动漫软件出口免征增值税

132.符合条件的动漫企业可享受国家鼓励软件产业发展的企业所得税优惠

## （四）推进对外文化交流发展税费优惠

133.向境外单位提供完全在境外消费的广播影视节目（作品）制作和发行服务适用增值税零税率

134.境内单位和个人在境外提供广播影视节目（作品）播映服务免征增值税

135.境内单位和个人在境外提供文化服务免征增值税

136.认定为技术先进型服务企业的文化企业减按 15% 税率征收企业所得税

#### 四、支持经济社会统筹发展税费优惠

扎实推进中国式现代化，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，需要经济社会协调发展。国家围绕就业保民生、稳外资促对外开放、支持重组促要素流动、支持消费提振信心、支持灾后重建及化解纳税困难等方面出台多项税费支持政策，具体包括：

##### （一）促就业保民生税费优惠

137.重点群体创业税费扣减

138.吸纳重点群体就业税费扣减

139.退役士兵创业税费扣减

140.吸纳退役士兵就业税费扣减

141.随军家属创业免征增值税

142.随军家属创业免征个人所得税

143.安置随军家属就业的企业免征增值税

144.军队转业干部创业免征增值税

145.自主择业的军队转业干部免征个人所得税

146.安置军队转业干部就业的企业免征增值税

147.残疾人创业免征增值税

148.安置残疾人就业的单位和个体工商户增值税即征即退

149.特殊教育校办企业安置残疾人就业增值税即征即退

150.安置残疾人就业的企业残疾人工资加计扣除

151.安置残疾人就业的单位减免城镇土地使用税

152.符合条件的用人单位分档减缴残疾人就业保障金

153.符合条件的企业免征残疾人就业保障金

##### （二）稳外资促对外开放税费优惠

- 154.境外投资者以分配利润直接投资暂不征收预提所得税
- 155.符合条件的非居民纳税人享受协定待遇
- 156.QFII 和 RQFII 委托境内公司在我国从事证券买卖业务免征增值税
- 157.QFII 和 RQFII 取得中国境内的股票等权益性投资资产转让所得暂免征收企业所得税
- 158.QFII 和 RQFII 取得创新企业 CDR 转让差价收入暂免征收增值税
- 159.QFII 和 RQFII 取得创新企业 CDR 转让差价所得和股息红利所得征免企业所得税
- 160.境外机构投资银行间本币市场取得的金融商品转让收入免征增值税
- 161.境外机构投资境内债券利息收入暂免征收增值税
- 162.境外机构投资境内债券利息收入暂免征收企业所得税
- 163.香港市场投资者投资上交所上市 A 股取得的转让差价免征增值税
- 164.香港市场投资者投资上交所上市 A 股取得的转让差价所得暂免征收所得税
- 165.香港市场投资者投资上交所上市 A 股取得的股息红利减免所得税
- 166.香港市场投资者投资深交所上市 A 股取得的转让差价免征增值税
- 167.香港市场投资者投资深交所上市 A 股取得的转让差价所得暂免征收所得税
- 168.香港市场投资者投资深交所上市 A 股取得的股息红利减免所得税
- 169.香港市场投资者参与股票担保卖空涉及的股票借入、归还暂免征收证券（股票）交易印花税
- 170.香港市场投资者买卖内地基金份额取得的转让差价免征增值税
- 171.香港市场投资者买卖内地基金份额取得的转让差价所得暂免征收所得税
- 172.香港市场投资者从内地基金分配取得收益减免所得税
- 173.境外机构投资者从事中国境内原油期货交易暂不征收企业所得税

### （三）支持重组促要素流动税费优惠

- 174.将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让的资产重组不征收增值税
- 175.注销登记前尚未抵扣的进项税额可结转至新纳税人处继续抵扣
- 176.符合条件的企业重组可选择特殊性税务处理
- 177.非货币性资产对外分期缴纳企业所得税

- 178.全民所有制企业改制中资产评估增值不计入应纳税所得额
- 179.符合条件的企业事业单位改制重组承受土地、房屋权属免征契税
- 180.符合条件的企业改制重组发生房地产转移暂不征收土地增值税
- 181.符合条件的企业改制过程中减免印花税
- 182.股份制企业用资本公积金转增股本免征个人所得税
- 183.个人投资者收购企业股权后将原盈余积累转增股本免征个人所得税
- 184.中小高新技术企业向个人股东转增股本分期缴纳个人所得税

#### （四）支持消费提振信心税费优惠

- 185.个人销售住房减免增值税
- 186.个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税
- 187.职工取得单位低价售房的差价收益免征个人所得税
- 188.个人销售或购买住房免征印花税
- 189.个人销售住房免征土地增值税
- 190.个人购买安置住房免征印花税
- 191.个人购买安置住房减征契税
- 192.个人因房屋被征收而取得改造安置住房减免契税
- 193.个人购买家庭唯一住房或第二套改善性住房减征契税
- 194.个人购买经济适用房减半征收契税
- 195.城镇职工第一次购买公有住房免征契税
- 196.居民换购住房退还个人所得税
- 197.个人出租住房减按 10%征收个人所得税
- 198.个人租赁住房免征印花税
- 199.个人出租住房减征增值税
- 200.个人出租住房减征房产税
- 201.个人出租住房免征城镇土地使用税
- 202.企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房减征房产税
- 203.住房租赁企业出租住房减征增值税
- 204.购置新能源汽车免征车辆购置税
- 205.节能汽车减半征收车船税

206.新能源车船免征车船税

**（五）支持灾后重建及化解纳税困难税费优惠**

207.纳税困难减免房产税

208.纳税困难减免城镇土地使用税

209.企业实际发生的因地震灾害造成的财产损失予以企业所得税税前扣除

210.因地震灾害造成重大损失的个人可减征个人所得税

211.对受灾地区个人取得的抚恤金、救济金免征个人所得税

212.对受灾而停止使用的毁损不堪居住和使用的房屋和危险房屋免征房产税

213.房屋大修停用在半年以上的期间免征房产税

214.因意外事故或者自然灾害等原因遭受重大损失可减征或免征资源税

215.已完税的车船因地震灾害报废、灭失的可申请退还车船税

216.捐赠受灾物资免征进口环节税收

附件：1.支持协调发展税费优惠政策指引汇编

2.支持协调发展税费优惠政策文件目录

（网址：<https://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810825/c101434/c5210010/content.html>）



## ·地方层面

### 北京市住房和城乡建设委《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》

来源：北京市住房和城乡建设委 2023 年 06 月 15 日

各区人民政府、经济技术开发区管理委员会，各相关单位：

为进一步做好本市国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作，规范非住宅房屋用途认定、评估方法适用等情形，做到公平合理补偿，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》等规定，结合本市实际，经市政府同意，现将有关事项通知如下：

一、非住宅房屋用途对应本市基准地价土地用途分为商业、办公、工业和公共服务类，并参照基准地价土地用途二级分类对应房屋。补偿时，根据房屋权属登记、土地规划用途或认定情况进行评估。

二、各区人民政府、经济技术开发区管理委员会（以下统称区人民政府）应组织有关部门对已经登记的非住宅房屋用途调整和对未经登记的非住宅房屋进行调查、认定和处理。房地产价格评估机构依据认定、处理结果进行评估。

对已经登记的非住宅房屋，改变原用途未补缴土地出让金的，依法按原用途评估，补偿时可结合政策支持等情况认定用途调整，原用途为工业类用途的，在原有补助奖励的基础上，再给予不超过原用途非住宅房屋评估价值的特别补助。

对于未经登记的非住宅房屋，依据土地权属来源文件或房屋权属来源文件进行认定，无法提供上述文件的，由区人民政府结合规划和自然资源部门、房屋管理部门、被征收人出具的有效证明文件以及其他相关证明材料研究确定。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，依法按土地权属来源文件或房屋权属来源文件载明的用途评估，给予适当补偿。

三、以出让方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估，一般选用比较法、成本法、收益法，对以上方法进行适用性分析后，可以选用其中两种方法进行评估，合理确定评估结果。当仅选用其中一种方法进行评估时，应当充分说明理由，

并向估价委托方报告。市、区房地产管理部门进一步完善对此类估价业务及执行相关标准的监督检查。行业协会应加强自律管理和培训，规范此类估价行为。

以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估，优先选用房地分估路径，土地重置成本（土地使用权价格）依据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号）及本市相关规定进行评估，房屋重置成本依据本市房屋重置成新价相关规定进行评估。

四、采用比较法评估非住宅房屋价值时，可比实例选取应严格依据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）第三十条：“被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产”的规定执行。对可比实例成交价格的修正或调整幅度单项一般不超过 10%、综合一般不超过 15%。

五、采用成本法按房地分估路径评估非住宅房屋价值时，土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法，其中成本法的权重一般不高于 30%，基准地价修正法的权重一般不低于 50%。

土地重置成本采用比较法评估时，可选用同区域或类似区域内近三年三个（含）以上土地市场招拍挂成交实例作为可比实例。

土地重置成本采用成本法评估时，可选用同区域或类似区域内近三年三个（含）以上土地开发类项目作为可比实例，且成本数据必须与评估对象的成本构成及内涵一致。

土地重置成本评估选用可比实例时，应首先在同一行政区内选用。若无法满足，可适当扩大到同一圈层区域（首都功能核心区、中心城区、城市副中心、平原新城地区、生态涵养区等）选用，也可调整在相邻圈层区域选用，直至满足条件。选用可比实例在同一土地级别的，修正幅度应当参照北京市区片基准地价因素总修正幅度进行。选用可比实例跨土地级别的，应当参照北京市级别基准地价进行调整。经修正和调整后的各个可比实例中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2。

六、采用收益法评估非住宅房屋时，应选择与评估对象相同或类似的可比实例测算非住宅房屋的客观租金等评估数据，可以按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）明确的估价规则进行。

七、征收非住宅房屋,具备存量非住宅房屋和安置房产权调换条件的行政区,可结合被征收人诉求,因地制宜统筹制定产权调换方案,并在征收范围内公示,经区人民政府批准后实施。

对符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求的,优先进行同用途房屋产权调换;对不符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求的,优先给予货币补偿。经协商,也可按产权调换方案给予不同用途的其他存量非住宅房屋或存量安置房进行产权调换,其中选择存量安置房进行产权调换的,应符合本市房地产调控政策。

房屋征收部门与被征收人应当依据房地产价格评估机构出具的被征收房屋价值与产权调换房屋价值评估报告,结算差价。选择存量安置房进行产权调换的,安置房的价格按照不低于同地段同品质商品房市场评估价格的 80%确定。税费按相关政策执行。

八、本通知自 2023 年 7 月 1 日起实施。本通知实施之前已公开征收补偿方案并征求意见的按原规定执行。国有土地上非住宅项目搬迁可参照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2023 年 5 月 22 日

(网址: <https://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/xxgk/fgwj3/gfxcwj/zfcxjswwj/326132234/index.shtml>)

## 无锡市市区共有产权保障房管理办法

发布机构: 无锡市住建局 发布时间: 2023-07-21 09:50

### 无锡市市区共有产权保障房管理办法

#### 第一章 总则

**第一条** 为了规范共有产权保障房管理,改善住房困难家庭居住条件,根据国家、省和市住房保障有关规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市市区范围内政府投资以及政府委托其他单位建设并纳入保障性安居工程计划的共有产权保障房管理,适用本办法。

**第三条** 本办法所称共有产权保障房,是指政府与符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭按份共有产权的保障性住房。

**第四条** 市住房城乡建设部门是本市共有产权保障房的行政主管部门,负责全市共有产权保障房的管理工作。市房屋管理服务中心是本市市区共有产权保障房管理的实施机构(以下简称市实施机构),具体负责日常管理工作。

发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源规划、税务等部门按照各自职责,做好共有产权保障房管理相关工作。

**第五条** 共有产权保障房销售价格实行政府指导价,并进行动态管理,由市发展改革部门会同市住房城乡建设、财政、自然资源规划部门制定,经市人民政府批准后向社会公布。

**第六条** 共有产权保障房产权份额按照购买共有产权保障房的家庭与政府各占 50%确定,并在购房合同中予以明确。政府产权份额由市实施机构或者政府指定的其他单位代为持有(以下统称代持机构)。

## 第二章 规划建设

**第七条** 市住房城乡建设部门应当会同市发展改革、自然资源规划、财政等部门,根据住房保障需求和国土空间规划,编制共有产权保障房专项规划,并纳入全市住房发展规划,报市人民政府批准后向社会公布。

**第八条** 共有产权保障房建设用地按照国家规定的方式供应。市自然资源规划部门应当在安排年度土地供应计划时,根据市住房城乡建设部门意见,单独列出共有产权保障房建设用地指标,并予以优先供应。

**第九条** 共有产权保障房以中小户型为主,一室户单套建筑面积原则上不超过 65 平方米,二室户单套建筑面积原则上不超过 90 平方米。可少量配置建筑面积 95 平方米左右的三室户,仅向有不同性别子女且子女均大于 8 周岁(含)的家庭供应。

**第十条** 共有产权保障房建筑设计应当符合安全、节能、环保等要求,综合考虑住宅使用功能与空间组合,满足家庭基本居住生活要求。

共有产权保障房建设项目应当按照规定，建设相应的市政公用和公建配套设施，与主体工程同步建设和交付，及时投入使用。

**第十一条** 共有产权保障房项目，按照国家规定享受保障性住房行政事业性收费、城市基础设施配套费、金融机构政策性融资支持及贷款利率等相关优惠政策。

### 第三章 申请审核

**第十二条** 申请购买共有产权保障房的家庭应当符合下列条件：

- （一）申请人具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未婚子女。单身家庭提出申请的，申请人年满 35 周岁；
- （二）具有本市市区户籍满 5 年；
- （三）人均月可支配收入在规定标准以下；
- （四）人均住房建筑面积在规定标准以下；
- （五）家庭金融资产、车辆等情况，符合本市市区住房保障中等偏下收入家庭认定标准。

前款规定的收入和住房标准，由市住房城乡建设部门会同财政等部门，根据本市市区上一年度城镇家庭人均可支配收入等因素制定并进行动态调整，经市人民政府批准后向社会公布。

**第十三条** 申请家庭符合本办法第十二条规定，但有下列情况之一的，不得申请购买共有产权保障房：

- （一）已签订房屋征收补偿协议未满 5 年或者已领取房屋征收补偿费用未满 5 年的；
- （二）正在承租公共租赁住房或者廉租住房的；
- （三）已经购买经济适用住房的。

**第十四条** 一个申请家庭只能购买一套共有产权保障房。

购房家庭成员因离婚等事由析产的，原购房面积仍计入已享受住房保障的认定面积。

**第十五条** 申请购买共有产权保障房的家庭应当向户籍所在地的街道办事处（镇人民政府）提出申请，并如实填报申请材料，签署同意接受核查、核查结果予以公示的书面文件以及诚信承诺书。

**第十六条** 街道办事处（镇人民政府）接到申请后，应当对申请材料进行初审，符合条件的，在社区公示，公示期为 10 日。经公示无异议或者异议不成立的，

街道办事处（镇人民政府）应当将申请材料、公示情况和初审意见报送区住房城乡建设部门复审；不符合条件的，应当书面告知申请人。

经复审符合条件的，区住房城乡建设部门应当报市住房城乡建设部门。市住房城乡建设部门应当组织民政、不动产登记等单位进行联合审查，审查结果向社会公示，公示期为 10 日。公示无异议或者异议不成立的，市住房城乡建设部门确认申请家庭取得共有产权保障房购买资格。

申请家庭取得购买资格后，按照核准时序进行轮候。

**第十七条** 已取得共有产权保障房购买资格的申请家庭，其家庭成员、户口、住房等情况在选房前发生重大变更的，应当按照规定向市实施机构报告。

**第十八条** 共有产权保障房建设进度达到预（销）售条件后，市实施机构应当及时发布共有产权保障房的区位、规模、户型、销售基准价格等信息，向申请家庭发放选房通知书，并根据房源情况和申请情况公开组织预（销）售。

选房通知书上应当载明选房时间、顺序、方式以及房源公示地点等内容。申请家庭应当按照选房通知书要求参加选房，选定房源后签订选房确认书，购房时与建设单位、代持机构签订共有产权保障房购买合同。

**第十九条** 申请家庭未在规定时间内选房并签订购房合同，或者因自身原因导致签订的购房合同被解除的，已取得的共有产权保障房购买资格失效，自提出申请 2 年后方可再次申请。

**第二十条** 购买共有产权保障房的，申请家庭可以按照规定申请住房公积金、商业银行等购房贷款。

**第二十一条** 共有产权保障房登记时，不动产登记机构应当在不动产权证上登记“共有产权保障房”，并记载共有人和共有方式。

#### 第四章 售后管理

**第二十二条** 共有产权保障房购房家庭自签订购房合同之日起 5 年内，有下列情形之一的，可以退出所购买的房屋，并由代持机构予以原价回购：

- （一）购房家庭成员的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；
- （二）购房家庭成员因重大疾病救治需要筹集资金的；
- （三）购房家庭发生重大变故等其他情形。

**第二十三条** 购房家庭自签订购房合同之日起 5 年内，可以按照原购买价格购买代持机构的产权份额；超过 5 年的，购买价格由代持机构委托房地产评估机构进行评估确定。

**第二十四条** 自签订购房合同之日起满 5 年的，购房家庭可以上市转让共有产权保障房。

购房家庭取得完全产权的，可以直接上市转让。购房家庭未取得完全产权的，经代持机构同意，可以转让共有产权保障房。在同等条件下，代持机构有优先购买权，代持机构放弃优先购买权的，购房家庭可以上市转让。

共有产权保障房上市转让后，原购房家庭不得再次申请购买。

**第二十五条** 购房家庭和代持机构共同转让的共有产权保障房上市转让时，取得的房屋价款扣除应缴纳的税费后，剩余部分按产权份额比例分割。

**第二十六条** 购房家庭应当按照购房合同约定缴纳住宅专项维修资金及物业服务费。

## 第五章 监督管理

**第二十七条** 市住房城乡建设部门应当建立统一的共有产权保障房管理信息系统，为共有产权保障房的建设、申请审核、分配供应和售后管理等提供线上服务。

**第二十八条** 住房城乡建设部门以及市实施机构，可以通过询问、核查等方式对申请家庭的申请材料进行核实，有关单位和个人应当予以配合。

**第二十九条** 共有产权保障房建设资金实行单独建账核算，并接受同级财政、住房城乡建设主管部门监督检查和审计部门专项审计。

**第三十条** 国有企业投资建设共有产权保障房的，应当具有房地产开发资质，建设资金由企业负责筹措，并在项目概算或预算阶段核定包干成本，包干成本包括建造成本、融资成本、期间费用以及建设管理费等用于项目建设管理的各类费用，或者在项目竣工决算后核定实际成本。国有企业在核定成本范围内负责项目投资、建设及销售，自负盈亏。房款收入不足以覆盖核定成本的，政府对房款收入和包干成本之间的政策性差额进行贴息。

确需政府直接投资建设共有产权保障房的，由市实施机构负责建设，建设资金纳入政府投资预算安排。

**第三十一条** 政府直接投资建设共有产权保障房的，市住房城乡建设部门应当会同市财政部门，将代持机构回购或者购买以及补交土地出让金所需资金，有序纳入市住房保障专项资金管理。

代持机构通过回购或者购买等方式取得完全产权的共有产权保障房，应当按照规定用于其他申请家庭的住房保障。

国有企业投资建设的，由国有企业负责筹措回购或者购买资金。

**第三十二条** 政府直接投资建设共有产权保障房的，预售资金、上市转让后代持机构取得的房款收入，按照政府非税收入收缴管理有关规定及时缴入国库，实行“收支两条线”管理。国有企业投资建设的，上市转让后取得的房款收入优先用于冲抵包干成本，剩余收益部分全额上缴财政。

**第三十三条** 共有产权保障房建设、申请审核、分配供应和供后管理等，应当主动接受社会监督。

鼓励单位和个人对违反本办法的行为进行举报、投诉；有关责任部门应当及时予以处理，并向社会公开处理结果。

**第三十四条** 申请家庭不如实填报申请文书，故意隐瞒或者虚报身份相关状况，或者伪造相关证明材料申请共有产权保障房的，一经查实，立即取消其资格，并禁止其 5 年内再次申请本市各类保障性住房；已骗购房屋的，责令其腾退住房，并按照同类地段市场租金标准全面积收取住房占用期间的租金。拒不执行的，依法承担相应的法律责任。

**第三十五条** 有关行政管理部门、市实施机构、代持机构及其工作人员在共有产权保障房管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第三十六条** 为更好满足各类人才的住房需求，可以参照共有产权模式，面向符合条件的各类人才提供政府与各类人才按份共有产权的商品住房，具体办法另行制定。

**第三十七条** 江阴市、宜兴市可以参照本办法执行。

**第三十八条** 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 9 月 30 日。

《无锡市市区共有产权保障房管理暂行办法》（锡政规〔2020〕1 号）同时废止。



(网址: <http://js.wuxi.gov.cn/doc/2023/07/21/4018146.shtml>)

## 佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化港澳居民购房资格申请流程的通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构，各有关单位：

为进一步落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》工作要求，密切内地与港澳交流合作，为港澳经济社会发展以及港澳同胞到内地发展创造便利条件，现就落实“惠港 16 条”“惠澳 15 条”中“港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件”措施通知如下：

港澳居民在我市购房的，提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格，豁免在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件。

本通知自印发之日起执行。

佛山市住房和城乡建设局

2023 年 7 月 21 日

(网址: [http://fszj.foshan.gov.cn/zwgk/txgg/content/post\\_5714111.html](http://fszj.foshan.gov.cn/zwgk/txgg/content/post_5714111.html))

## 深圳市保障性租赁住房管理办法

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2023-07-03 16:06

### 深圳市人民政府令（第 353 号）

《深圳市保障性租赁住房管理办法》已于 2023 年 5 月 4 日经深圳市人民政

府七届 76 次常务会议审议通过，现予公布，自 2023 年 8 月 1 日起施行。

市长 覃伟中

2023 年 6 月 7 日

## 深圳市保障性租赁住房管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房的决策部署，规范保障性租赁住房租赁管理，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市保障性租赁住房的租赁、运营、监督管理等活动。

**第三条** 本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以小户型为主，限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

**第四条** 保障性租赁住房租赁管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实守信的原则。

**第五条** 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市保障性租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，负责制定相关政策，拟定全市保障性租赁住房供应计划；统筹、指导、监督各区开展保障性租赁住房供应分配工作；组织实施市本级保障性租赁住房的供应分配、监督管理等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监管、产业管理等部门应当在各自职责范围内，做好保障性租赁住房的租赁管理相关工作。

**第六条** 区人民政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区保障性租赁住房租赁管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性租赁住房的租赁、运营和监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。

区相关部门按照职责分工做好相关工作。

**第七条** 市主管部门建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台）。

保障性租赁住房的租赁管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人、市场监管等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

## 第二章 分配与出租

**第八条** 主管部门应当根据全市住房发展年度实施计划，结合保障性租赁住房房源和住房需求等情况，制定保障性租赁住房年度供应计划。

**第九条** 申请保障性租赁住房实行诚信申报制度。信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第十条** 政府组织配租的保障性租赁住房项目以批次受理、批次配租的方式，面向个人配租或者面向单位定向配租。

**第十一条** 申请政府组织配租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），且在申请受理日之前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

（二）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未正在本市享受住房保障优惠政策，但承租社会主体出租的保障性租赁住房的除外；

（三）申请人按照规定在本市正常缴纳社会保险（养老保险或者医疗保险，不含少儿医疗保险），但在本市退休的除外；

（四）申请人具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件；

（五）法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人，已满十八周岁的子女作为共同申请人的，其本人及其配偶均应当同时符合前款第一项、第二项规定的条件。

**第十二条** 政府组织配租的保障性租赁住房，主管部门应当制定配租方案并组织实施，配租方案可以在本办法**第十一条**规定的基础上，结合实际情况设定其他申请条件，具体申请条件在配租通告中载明；区主管部门组织配租的项目，配租方案应当报市主管部门备案。

**第十三条** 政府组织配租的保障性租赁住房应当遵循公开、公平和公正的原则，采取抽签、摇号、综合评分等方式，根据实际情况组织线上或者线下选房。

具体方式应当在配租通告中载明。

**第十四条** 政府组织配租的保障性租赁住房租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之六十确定。

市场参考租金由市主管部门委托专业机构评估测算确定,并根据市场变动情况适时调整。市主管部门可以根据市场参考租金变化情况,对保障性租赁住房租金相应实施动态调整。

**第十五条** 政府组织配租的保障性租赁住房以建筑面积七十平方米以下的套(间)为主。主管部门可以结合申请人家庭和项目情况等因素综合确定配租面积标准,在配租通告中载明。

**第十六条** 政府组织配租的保障性租赁住房按照下列程序配租:

- (一) 在政府网站或者信息平台发布保障性租赁住房配租通告;
- (二) 申请人按照配租通告的要求,提交认租申请,并签署诚信申报声明;
- (三) 主管部门按照配租通告确定的规则组织资格审核;
- (四) 审核结果由主管部门在政府网站或者信息平台公示五个工作日,公示期满无异议或者异议不成立的,确定合格申请人名单;
- (五) 主管部门按照配租通告确定的规则确定选房排序并组织选房;
- (六) 选定住房后,申请人应当在规定时间内办理租赁手续,与产权单位或者运营管理单位签订租赁合同。

申请人选房排序到位但未选定住房,或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同,均视为放弃选房。放弃选房累计三次的,或者签订合同后无正当理由解除合同的,三年以内不得再次申请政府组织配租的保障性租赁住房。

**第十七条** 政府组织配租的保障性租赁住房单次租赁合同期限不超过三年,合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的家庭、单身居民可以在期限届满前三个月以内申请续租。

**第十八条** 社会主体出租的保障性租赁住房,由运营管理单位按照市场化原则开展租赁活动,通过信息平台完成租赁合同备案或者信息申报,核查承租人是否符合承租条件,主管部门进行抽查。

**第十九条** 申请社会主体出租的保障性租赁住房,应当同时符合以下条件:

- (一) 申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在本市租住具有保障性质的住房;

（二）申请承租房源位于福田区、罗湖区、南山区的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在此三个区拥有自有住房；

（三）申请承租房源位于除福田区、罗湖区、南山区以外其他区（含新区）的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在项目所在区拥有自有住房。

申请承租房源为产业园区配套宿舍的，不受前款条件限制。

**第二十条** 社会主体出租的保障性租赁住房，租金不高于同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之九十。

保障性租赁住房运营期间，运营单位确定或者调整社会主体出租的保障性租赁住房租金的，应当符合前款规定，并报主管部门备案后执行。

**第二十一条** 社会主体出租的保障性租赁住房运营单位应当将其全部房源信息上传至信息平台，并及时更新房源信息。运营单位通过自有或者第三方交易平台开展住房租赁业务的，应当与信息平台对接并实时提供住房租赁相关信息。

**第二十二条** 社会主体出租的保障性租赁住房单次租赁合同期限应当在保障性租赁住房项目认定书的有效期限以内，且不超过三年，合同期限届满后仍然符合相关条件的，可以续租。

**第二十三条** 承租社会主体出租的保障性租赁住房期间，承租人与运营单位可以按照平等自愿、诚实信用原则，开展住房调换活动。

原承租住房为政府组织配租的保障性租赁住房的，承租人因家庭人口数变化，可以申请调换一次政府组织配租的保障性租赁住房。

承租人调换保障性租赁住房的，应当在签订新承租的保障性租赁住房合同后的规定期限内退出原承租住房。

### 第三章 监督管理

**第二十四条** 承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三个月以内腾退住房：

- （一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；
- （二）正在本市享受其他住房保障优惠政策的；
- （三）其他应当腾退住房的情形。

承租人有本条第一款第一项规定情形的，可以向主管部门申请延期腾退政府组织配租的保障性租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十

六个月。其中，前四个月的租金按照原租赁合同约定的租金计收；后十二个月的租金按照市场参考租金计收。

承租人逾期未腾退的，由产权单位或者运营管理机构依法依规收回住房，并按照市场参考租金计收逾期腾退住房期间的房屋占有使用费。

**第二十五条** 承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，承租人不得有下列情形：

- （一）无正当理由连续六个月以上未在保障性租赁住房内居住的；
- （二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；
- （三）擅自转租、互换、出借保障性租赁住房的；
- （四）将保障性租赁住房用于经营性用途的；
- （五）擅自改变保障性租赁住房使用功能的；
- （六）擅自改建、扩建保障性租赁住房的；
- （七）因故意或者重大过失，造成保障性租赁住房严重毁损的；
- （八）其他违法情形。

承租人有前款规定情形之一的，产权单位或者运营管理机构可以依法依规收回住房，并按照市场参考租金计收逾期退回住房期间的房屋占有使用费。

**第二十六条** 政府组织配租的保障性租赁住房运营管理机构不得有下列情形：

- （一）以高于配租方案确定的租金出租的；
- （二）向不符合条件的人员出租的；
- （三）擅自改变保障性租赁住房用途的；
- （四）将保障性租赁住房上市销售或者变相销售的；
- （五）其他违法情形。

**第二十七条** 房地产经纪机构及经纪人员不得提供政府组织配租的保障性租赁住房租赁经纪业务。

**第二十八条** 社会主体出租的保障性租赁住房，不得有下列情形：

- （一）承租人通过以租代购等方式变相购买保障性租赁住房；
- （二）运营管理机构未按照规定在信息平台办理租赁合同备案或者信息申报，未按照规定备案租金或者以高于备案租金出租，向不符合本办法第十九条规定条件的人员出租，签订单次租赁合同期限超过本办法规定的最长期限；

(三) 运营管理单位将保障性租赁住房上市销售或者变相销售、擅自改变保障性租赁住房用途;

(四) 法律、法规、规章和市人民政府规定的其他情形。

#### 第四章 法律责任

**第二十九条** 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的, 由主管部门对直接责任人员处三万元罚款, 对责任单位处十万元罚款; 属于国家工作人员的, 依法追究行政责任。

有关单位和个人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的, 由公安机关依法处理; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

**第三十条** 运营管理单位协助申请人弄虚作假申请并获取保障性租赁住房的, 由主管部门责令限期改正, 逾期未改正的, 按照因弄虚作假申请获取的房源数量每套处一万元罚款, 罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额, 有违法所得的, 依法没收。

**第三十一条** 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假, 或者采取贿赂等不正当手段申请租赁政府组织配租的保障性租赁住房的, 由主管部门驳回申请, 并自驳回申请之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的, 由主管部门驳回申请, 并自驳回申请之日起三年以内不予受理其住房保障申请。

主管部门查明申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假, 或者采取贿赂等不正当手段获取政府组织配租保障性租赁住房的, 由产权单位或者运营管理单位依法依规收回住房, 同时按照市场参考租金补收入住期间的租金, 由主管部门处三万元罚款, 并自收回住房之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

**第三十二条** 政府组织配租保障性租赁住房的承租人有下列情形之一的, 由主管部门按照以下规定予以查处:

(一) 有本办法**第二十五条**第一款第三项至七项规定情形之一的, 责令限期改正, 逾期未改正的, 处一万元罚款; 情节严重的, 处五万元罚款; 有违法所得的, 依法没收;

(二)有本办法**第二十五条**第一款第二项至七项规定情形之一被解除劳动合同的,主管部门自该租赁合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

**第三十三条** 运营单位违反本办法**第二十六条**第一项、第二项规定的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,按照实际出租的房源数量每套处一万元罚款;违反本办法**第二十六条**第三项、第四项规定的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,按照存在违规情形的住房套数每套处十万元罚款。罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。有违法所得的,依法没收。

**第三十四条** 房地产经纪机构及经纪人员违反本办法**第二十七条**规定的,由主管部门责令限期改正,记入房地产经纪信用档案;对房地产经纪人员,处一万元罚款;对房地产经纪机构,暂停网上签约权限,处三万元罚款。

**第三十五条** 社会主体出租的保障性租赁住房运营单位违反本办法**第二十一条**规定,未上传或者未及时更新房源信息的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,按照未上传或者未及时更新信息的房源数量每套处一千元罚款,罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额;未与信息平台对接或者未实时提供住房租赁相关信息的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,处二十万元罚款。

社会主体出租的保障性租赁住房承租人违反本办法**第二十八条**第一项规定的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,处五万元罚款;有违法所得的,依法没收。

社会主体出租的保障性租赁住房运营单位违反本办法**第二十八条**第二项规定的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,按照存在违规情形的住房套数每套处一千元以上一万元以下罚款;违反本办法**第二十八条**第三项规定的,由主管部门责令限期改正,逾期未改正的,按照存在违规情形的住房套数每套处五万元罚款。罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。有违法所得的,依法没收。

违反本办法**第二十八条**第二项、第三项规定,情节严重的,由主管部门通知相关部门暂停运营单位享受保障性租赁住房相关优惠政策,责令运营单位退回已收到的财政补助资金。

**第三十六条** 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的,依法追究行政责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。



## 第五章 附则

**第三十七条** 本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房；

（二）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

（三）住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取住房租赁补贴等方面享受的相关优惠政策。

**第三十八条** 本办法所称的“以上”“以下”“以内”“满”“不超过”，包括本数；所称的“未满”“超过”，不包括本数。

**第三十九条** 本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）在本办法施行之日前，本市已纳入发展政策性租赁住房试点的租赁住房、全市已开工建设和已建成出租的人才住房项目、政府权属清晰的闲置住房，符合条件的，纳入保障性租赁住房管理，并按照政府组织配租的保障性租赁住房相关规定开展供应分配、监督管理等活动；

（二）在本办法施行之日前，本市已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点（全市已开工建设和已建成出租的人才住房项目除外）、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点的租赁住房，已开工建设和已建成的存量产业园区配套宿舍或者公寓，以及已建成的具有居住功能的存量房屋，符合条件的，纳入保障性租赁住房管理，并按照社会主体出租的保障性租赁住房相关规定开展出租运营、监督管理等活动。

**第四十条** 政府组织配租的保障性租赁住房，面向单位定向配租的具体规则另行制定。

前海管理局及相关区人民政府可以根据实际需要，制定前海合作区、河套深港合作区、光明科学城等重点区域的保障性租赁住房租赁管理实施细则，报市主管部门备案后实施。

**第四十一条** 本办法自 2023 年 8 月 1 日起施行。

(网址: [http://zjj.sz.gov.cn/csml/fgc/xxgk/zcfg/content/post\\_10689167.html](http://zjj.sz.gov.cn/csml/fgc/xxgk/zcfg/content/post_10689167.html))

## 深圳市保障性住房规划建设管理办法

文章来源: 深圳市住房和建设局 发布时间: 2023-07-03 16:06

### 深圳市人民政府令（第 355 号）

《深圳市保障性住房规划建设管理办法》已于 2023 年 5 月 4 日经深圳市人民政府七届 76 次常务会议审议通过，现予公布，自 2023 年 8 月 1 日起施行。

市长 覃伟中

2023 年 6 月 7 日

### 深圳市保障性住房规划建设管理办法

#### 第一章 总则

**第一条** 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善本市住房保障体系，加强保障性住房规划建设管理，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市保障性住房的规划计划、建设筹集、监督管理等活动。

**第三条** 本办法所称保障性住房，包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等。

本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以小户型为主、限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

本办法所称共有产权住房，是指政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房。

**第四条** 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市保障性住房建设筹集管理工作的行政主管部门，负责制定相关政策，拟定全市保障性住房规划、计划、标准；指导、监督各区开展保障性住房建设筹集工作；组织实施市本级保障性住房的建设筹集、监督管理等工作。

市规划和自然资源部门负责住房用地供应的统筹、协调、政策制定及批后监管工作。

市发展改革、财政、交通运输等部门应当在各自职责范围内，做好相关工作。

**第五条** 区人民政府（含新区管理机构，下同）按照全市住房发展规划和年度实施计划等相关规划、计划落实住房供应任务；负责组织实施本区保障性住房的建设筹集、监督管理等工作；负责保障性租赁住房项目的联合审查、认定等工作；负责辖区内保障性住房用地供应涉及的城市更新、土地整备、征（转）地历史遗留问题处理和落实保障性住房配套的公共服务设施和市政基础设施规划建设等工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性住房的建设筹集、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。

区相关部门按照职责分工做好相关工作。

前海管理局依照事权，开展前海合作区保障性住房的建设筹集、监督管理等工作。

**第六条** 保障性住房专营机构主要从事保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理工作。

支持各类企业、金融机构、社会组织等参与保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理工作，支持具备条件的保障性租赁住房项目发行不动产投资信托基金（REITS）及资产支持证券（类 REITS）。

**第七条** 市主管部门建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台）。保障性住房的规划建设活动应当纳入信息平台管理。

## 第二章 规划与计划管理

**第八条** 市主管部门组织编制全市住房发展规划和年度实施计划，明确保障性住房规划目标和年度任务。

通过城市更新、土地整备建设和存量房屋筹集保障性住房的，由区主管部门纳入年度实施计划，并与开发建设单位签订监管协议书；通过新供应建设用地等方式建设保障性住房的，由市主管部门纳入年度实施计划，并与开发建设单位签订监管协议书。

**第九条** 市规划和自然资源部门在国土空间总体规划中合理安排生产、生活、生态空间，在保障用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，并通过国土空间规划传导机制将规划居住用地面积和建筑面积逐级传导至分区规划和法定图则（含控制性详细规划以及前海等地区综合规划）；编制年度建设用地供应计划时，居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的百分之三十，提高居住用地中保障性租赁住房用地供应比例，租赁住房用地计划单列且原则上占居住用地供应总量比例不低于百分之十，优先安排、应保尽保。

规划和自然资源部门在保障性住房规划选址时，应当统筹做好教育、医疗、交通等设施用地的规划布局。保障性住房应当尽量规划布局在轨道交通站点附近、城市建设重点片区和产业园区及周边等区域。

### 第三章 用地供应方式及渠道

**第十条** 保障性住房用地可以采取划拨、出让等方式供应：

（一）公共租赁住房 and 保障性租赁住房产权归政府的用地，可以采用划拨方式供应；

（二）政府全额投资建设的共有产权住房用地，可以采用协议方式出让；

（三）市人民政府确定的投资主体建设的政府组织配租的保障性租赁住房用地，可以采用协议方式出让；

（四）企业、社会组织等利用自有用地建设保障性租赁住房和共有产权住房的，以及机关事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房的，可以采用协议方式完善用地手续；

（五）符合条件的未完善征（转）地补偿手续空地，历史遗留未完善出让手续用地建设保障性住房的，可以采用协议方式完善用地手续。

**第十一条** 保障性住房项目土地使用权出让合同（划拨用地为划拨决定书，下同）或者补充协议内容应当包括住房类型及产权、规划设计条件、公共配套设施的产权及其使用、违约责任等内容。

保障性住房的地价收取按照相关规定执行。保障性租赁住房用地以出让方式供应的，土地出让价款可以不计利息分期缴交。

用于建设保障性住房的用地，土地使用权期限按照国家及本市相关规定确定；仅提高容积率部分用于建设保障性住房的，土地使用权期限和起始日期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

**第十二条** 新供应建设用地用于建设保障性住房的，以建设公共租赁住房 and 保障性租赁住房为主。新供应商品住房用地应当配建一定比例的保障性住房。

**第十三条** 在公共配套条件支撑的情况下，工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房；工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点五百米范围内的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的百分之十。

城市更新项目更新方向为居住的，应当按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向以居住为主的，除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可以规划为居住用地，并按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向以商业为主的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建保障性住房。

旧住宅区城市更新改造项目优先用于保障性住房建设，允许在新增居住建筑面积中安排一定比例的商品住房。

**第十四条** 机关事业单位自有用地在符合规划、权属不变、满足安全要求并综合平衡中远期业务用地需求等因素的前提下，经市人民政府同意，可以用于建设政府组织配租的保障性租赁住房。

企业、社会组织等自有用地在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下，可以用于建设社会主体出租的保障性租赁住房和共有产权住房。

机关企事业单位、社会组织等利用符合条件的自有用地建设保障性租赁住房的，可以变更土地用途，不补缴土地价款。

在不变更土地用途的前提下，学校、医院等可以配建政府组织配租的宿舍型保障性租赁住房。

**第十五条** 新供应建设用地建设的产业园区配套宿舍原则上用作宿舍型保障性租赁住房。在确保安全的前提下，产业园区可以通过新建、拆除重建、扩建等方

式,将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由百分之七提高到百分之十五,建筑面积占比上限相应提高到百分之三十,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅,并在监管协议书中予以明确。

鼓励将产业园区中多个工业项目配套比例的对应用地面积或者建筑面积集中计算,统一建设宿舍型保障性租赁住房。新型产业用地可以配套建设宿舍型保障性租赁住房。

**第十六条** 原农村集体经济组织继受单位的非农建设用地、土地整备利益统筹留用地、征地返还用地等,可以提高居住用地容积率,增加的部分优先用于建设共有产权住房。非居住用途的,在符合规划的前提下,可以变更用途后用于建设保障性住房。

**第十七条** 符合条件的未完善征(转)地补偿手续空地,在符合规划的前提下,经市人民政府批准,可以协议出让给原农村集体经济组织继受单位,用于建设保障性住房。

**第十八条** 历史遗留未完善出让手续用地,在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下,符合规划的部分可以协议出让给原用地申请单位或者区人民政府确认的继受单位,用于建设保障性住房。

**第十九条** 新供应及已供应的交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地,在符合规划、满足中远期业务发展需要、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下,可以配建保障性租赁住房。配建的保障性租赁住房面积超过公用设施和交通设施面积的,土地用途仍按照公共基础设施或者市政交通设施的主导功能确定。

轨道交通用地(含车辆段、停车场、轨道交通站点等)在符合规划且保证安全的前提下,可以分层设立建设用地使用权,用于住房建设,其中保障性住房的比例及类型结合项目实际合理确定。

配建的保障性住房为政府投资建设的项目,发展改革部门在立项时,应当确保投资匡算包括配建的保障性住房,实现一体化开发建设。

**第二十条** 住宅、公寓、宿舍及按规定经规模化品质化改造提升的城中村房屋等具有居住功能的存量房屋,符合条件的可以筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房。

具有居住功能的存量房屋筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房的,应当经过辖区街道办事处的房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。

市城市更新部门负责制定城中村综合整治规划并公布城中村综合整治分区的空间位置信息。鼓励市场主体在城中村综合整治分区范围内通过规模化品质化改造提升筹集保障性租赁住房。

**第二十一条** 闲置和低效利用的商业办公、旅馆(酒店)、厂房、研发用房、仓储、科研教育用房等非居住存量房屋,在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,可以改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间,不变更土地用途,不补缴土地价款。改建条件、要求、程序等具体规则由市主管部门另行制定。

**第二十二条** 区人民政府之间可以通过提供建设资金和建设用地等方式合作开发建设保障性住房,所建的保障性住房由合作方协商按照比例划分。

市主管部门可以根据供需情况,统筹调配区主管部门组织建设筹集的保障性住房房源。

#### 第四章 规划和用地审批

**第二十三条** 根据本办法建设保障性住房需对规划进行调整的,在纳入全市住房发展年度实施计划后,权利人或者用地单位向市规划和自然资源部门派出机构提出规划调整申请,并提交具有相应资质的设计机构编制的规划调整方案及其他所需材料。市规划和自然资源部门及其派出机构按照规定进行审查和公示,在市人民政府批准供应方案或者处置方案后完成审批。

通过城市更新建设保障性住房的,涉及的规划调整和用地审批按照相关规定执行。

**第二十四条** 已纳入全市住房发展年度实施计划的用地,市规划和自然资源部门派出机构负责拟定住宅用地供应方案或者处置方案,按规定审查通过后报市人民政府审批。

#### 第五章 建设项目管理

**第二十五条** 通过城市更新、土地整备建设和存量房屋筹集保障性住房的,由区主管部门明确建设住房的类型,并及时将相关情况报市主管部门;通过新供应建设用地等其他方式建设保障性住房的,由市主管部门明确建设住房的类型。

**第二十六条** 保障性租赁住房项目由市、区人民政府组织认定，由区人民政府出具项目认定书。市主管部门可以根据市人民政府授权组织认定并出具项目认定书。项目认定书应当载明项目信息、有效期、租金要求等内容。

出具保障性租赁住房项目认定书后，相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续；用水、用电、用气价格按照居民标准执行。不涉及土地权属变化的项目，可以用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

保障性租赁住房项目认定具体办法由市主管部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

**第二十七条** 保障性住房建设项目的设计应当遵循因地制宜、经济实用、绿色健康、智慧人文的原则，执行保障性住房建设标准及相关建筑设计规范，满足绿色建筑、海绵城市、无障碍设计等要求。

保障性住房建设应当全过程应用建筑信息模型（BIM）技术，推进 BIM 正向应用和协同设计。保障性住房建设推行设计方案专家评审制度。

公共租赁住房户型建筑面积以六十平方米以下为主。新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以七十平方米以下的小户型为主，小户型套（间）数量占比原则上不低于百分之八十，单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。共有产权住房户型建筑面积以九十平方米以下为主。

**第二十八条** 建设单位在办理保障性住房建设项目建设工程规划许可前，需取得主管部门对保障性住房建设项目方案设计的审查意见。

在建设过程中，建设工程规划许可证变更涉及保障性住房相关事项的，规划和自然资源部门或者相关部门应当征求主管部门意见。

**第二十九条** 保障性住房建设鼓励推行工程总承包、全过程工程咨询和建筑师负责制等新型组织管理模式。大型保障性住房社区鼓励采用项目建设联合管理团队（IPMT）。全面采用装配式建筑，推广智能建造、装配式装修、绿色建材和集成化模块化建筑部品，打造“绿色、健康、智能”的新一代成品住宅。

**第三十条** 新建保障性住房项目应当按照《深圳市城市规划标准与准则》配置文化娱乐、体育、社康中心、养老、托幼等设施，并按照完整居住社区建设标准完善周边基本公共服务、便民商业服务、市政基础等设施。宿舍型保障性租赁住房的配套设施建设，按照相关标准执行。



区人民政府组织规划和自然资源、交通运输、教育、卫生健康等相关部门，落实前款有关配套设施与新建保障性住房项目同步规划、同步建设、同步交付使用的要求，推进基本公共服务均等化。

**第三十一条** 通过本办法第十二条、第十四条、第十五条、第十七条至十九条规定的方式新建且用地批准文件明确建设保障性租赁住房的项目，原则上不得退出，但经原用地批准机关同意的除外。

非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目和具有居住功能的存量房屋筹集的保障性租赁住房项目，项目认定书自规定的有效期届满时自动失效，保障性租赁住房项目同时退出。

保障性租赁住房项目退出后，不再享受保障性租赁住房的支持政策。

**第三十二条** 自本办法施行之日起，新建的保障性租赁住房项目中住宅（含宿舍）部分不得转让，且不得改变保障性租赁住房项目用途。

保障性租赁住房项目用于发行不动产投资信托基金（REITS）及资产支持证券（类REITS）的，经市人民政府批准后，可以通过办理不动产权转移登记或者签订土地使用权出让合同补充协议将土地使用权人变更为全资项目公司，变更后的土地用途和产权限制条件等合同内容维持不变。

## 第六章 用地及项目监管

**第三十三条** 市主管部门应当建立监测评估机制，对住房相关规划、计划进行监测评估，并根据评估结果提出供地和住房建设类型调整建议，确保实现住房供应的数量和结构比例要求。市主管部门对各区人民政府落实和执行全市住房发展年度实施计划情况进行评估，评估结果作为市人民政府绩效考核依据。

**第三十四条** 保障性住房建设实行监管协议书制度，监管协议书作为土地使用权出让合同或者补充协议的附件。监管协议书包括建设标准、收购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期、监管要求等，监管协议书示范文本由市主管部门制定。

**第三十五条** 区人民政府应当加强土地供应后的监管，按照土地使用权出让合同或者补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

**第三十六条** 保障性住房项目竣工验收前，开发建设单位应当向主管部门申请核查。主管部门根据监管协议书对项目进行符合性核查，并出具核查结果；不符合监管协议书要求的，应当责令开发建设单位限期改正。

## 第七章 法律责任

**第三十七条** 开发建设单位建设保障性住房的，不得有下列情形：

- （一）总建筑面积和总套数不符合监管协议书相关要求；
- （二）户内和公共区域装修不符合监管协议书相关要求；
- （三）未按照监管协议书规定移交保障性住房和配套设施；
- （四）未按照监管协议书规定办理保障性住房不动产权转移登记；
- （五）其他违法情形。

开发建设单位应当严格按照土地使用权出让合同或者补充协议约定的工期组织建设并承担相应的履约责任。

**第三十八条** 开发建设单位有本办法第三十七条第一款第一项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定查处，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额：

（一）总建筑面积不足部分，每平方米处一万元罚款，不足一平方米的按照一平方米计算；

（二）总套数不足部分，每套处五万元罚款。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第二项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定查处，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额：

（一）户内装修不符合要求的，每套处二万元罚款；

（二）公共区域装修不符合要求的，按照建筑面积计算，每平方米处二千元罚款，不足一平方米的按照一平方米计算。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第三项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，每套每日处一百元罚款，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第四项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，每套每日处五十元罚款，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。

**第三十九条** 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十条** 保障性住房的规划计划、项目信息应当及时向社会公开并接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

## 第八章 附则

**第四十一条** 本办法所称的“不低于”“以下”“不超过”，包括本数；所称的“超过”“不足”，不包括本数。

**第四十二条** 本办法自 2023 年 8 月 1 日起施行。

## 深圳市公共租赁住房管理办法

文章来源：深圳市住房和建设局

发布时间：2023-07-03 16:06

### 深圳市人民政府令（第 352 号）

《深圳市公共租赁住房管理办法》已于 2023 年 5 月 4 日经深圳市人民政府七届 76 次常务会议审议通过，现予公布，自 2023 年 8 月 1 日起施行。

市长 覃伟中

2023 年 6 月 7 日

## 深圳市公共租赁住房管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署,完善本市住房保障体系，规范公共租赁住房的租赁管理，根据相关法律法规等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市公共租赁住房的供应分配、使用、监督管理等活动。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

**第四条** 公共租赁住房租赁管理遵循政府主导、属地负责、公开透明和诚实守信的原则。

**第五条** 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市公共租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，负责制定相关政策，拟定全市公共租赁住房供应计划；统筹调配全市公共租赁住房房源；指导、监督各区开展公共租赁住房供应分配工作。

市发展改革部门负责划定申请家庭和单身居民的收入财产限额。

市民政局负责核对和认定申请家庭和单身居民的收入财产状况。

市公安、财政、人力资源保障、规划和自然资源、市场监管等部门应当在各自职责范围内，做好公共租赁住房的租赁管理相关工作。

**第六条** 区人民政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区公共租赁住房租赁管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区公共租赁住房的供应分配、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。

区相关部门按照职责分工做好相关工作。

**第七条** 市主管部门建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台）。公共租赁住房的租赁管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人、市场监管等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、居民收入财产状况核对、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

## 第二章 轮候与配租

**第八条** 区主管部门应当根据全市住房发展年度实施计划，结合本区公共租赁住房房源和住房需求等情况，制定本区公共租赁住房年度供应计划，经区人民政府批准后报市主管部门备案。

对房源充足的区，鼓励区主管部门面向本区以外的在册轮候人配租。

**第九条** 公共租赁住房采取日常轮候和定向配租方式分配。

**第十条** 申请人组建家庭的,应当以家庭为单位提出轮候申请。申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女可以作为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的,不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。

申请人为年满十八周岁的单身居民,可以个人名义提出轮候申请。申请人父母可以作为共同申请人。

投靠子女取得本市户籍的居民,不得作为申请人。

**第十一条** 申请轮候公共租赁住房的,应当同时符合以下条件:

(一) 申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房(含住房建设用地,下同),在申请受理日之前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房;

(二) 申请人年满十八周岁,且具有本市户籍;年满十八周岁的子女、申请人父母、申请人配偶父母作为共同申请人的,应当具有本市户籍,但现役军人或者就读全日制学校期间将户籍迁出本市的年满十八周岁的子女,不受户籍限制;

(三) 申请人按照规定在本市正常缴纳社会保险(养老保险或者医疗保险,不含少儿医疗保险,下同),但在本市退休的除外;申请人参加本市社会保险累计缴纳三年以上,属于特殊家庭或者有三个以上子女的家庭(至少有一个未满十八周岁的子女,下同),可以不受社会保险累计缴纳时间的限制;

(四) 申请人及共同申请人的家庭人均年可支配收入和家庭财产总额均符合本市规定的限额标准;

(五) 申请人及共同申请人均未正在本市享受住房保障优惠政策,但承租社会主体出租的保障性租赁住房或者符合本办法第二十九条第一款规定情形的除外;

(六) 法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母在婚姻存续期间,单独一方作为共同申请人的,双方应当同时满足前款第一项、第五项规定的条件。申请人年满十八周岁的子女在婚姻存续期间作为共同申请人的,其配偶应当同时满足前款第一项、第五项规定的条件。

市主管部门可以根据实际情况,适时调整本条规定的申请条件,报市人民政府批准后公布执行。

**第十二条** 市发展改革部门会同市主管部门,根据本市居民收入水平、家庭

财产状况、住房状况以及财政承受能力、住房市场发展状况等因素划定收入财产限额，报市人民政府批准后公布执行，并实施动态调整。

**第十三条** 申请轮候公共租赁住房，按照以下流程办理：

（一）申请人登录信息平台按照要求在线填写公共租赁住房轮候申请表，向户籍所在区主管部门提交相关材料（含申请表、收入财产核对授权委托书、身份证明、婚姻状况和特殊家庭证明等），并签署诚信申报声明；

（二）区主管部门对申请人及共同申请人是否符合本办法第十一条第一款第一项至三项、第五项、第六项和第二款规定的条件进行审核；

（三）区主管部门将申请人及共同申请人信息推送至市民政部门，市民政部门对申请人及共同申请人的收入财产状况进行核对和认定，向区主管部门出具核对报告，报告应当包括申请人及共同申请人收入和财产的组成和具体金额；

（四）区主管部门审核合格的，通过政府网站或者信息平台公示相关信息，公示期不少于十五日；审核不合格的，驳回申请并书面告知原因；

（五）公示期内，申请人可以就审核结果向区主管部门提出异议，由区主管部门处理，其中对收入财产状况核对结果有异议的，由市民政部门处理。异议成立的，重新公示审核结果。

区主管部门应当将符合轮候申请条件的申请人及共同申请人纳入公共租赁住房轮候册，并通过政府网站或者信息平台向社会公开相关信息。

申请公共租赁住房实行诚信申报制度。申请家庭、单身居民和用人单位对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第十四条** 在册轮候人的轮候排序按照受理回执号的先后顺序确定。申请人户籍在市内跨区迁移后，在户籍迁入区的轮候排序继续按照全市的轮候排序确定。

**第十五条** 轮候期间，在册轮候人的住房、户籍、婚姻、家庭人口、抚恤定补优抚、残疾等情况发生变化的，应当自发生变化之日起三十日以内办理轮候信息变更。经户籍所在区主管部门审核，符合本办法第十一条规定条件的，变更相关信息后继续轮候；不符合本办法第十一条规定条件的，退出公共租赁住房轮候册，并书面告知原因。

**第十六条** 申请人死亡的，在册轮候人应当在共同申请人中重新确定申请人，新确定的申请人符合本办法第十一条规定条件的，保留其轮候排序；不符合本办法第十一条规定条件的，退出公共租赁住房轮候册。

申请人离异的,由符合本办法第十一条规定条件的一方按照原轮候排序继续轮候;离异双方均符合本办法第十一条规定条件的,由双方协商确定其中一方按照原轮候排序继续轮候。

**第十七条** 在册轮候人发生下列变化,且符合规定条件的,其轮候排序按照以下规则处理:

- (一)增加配偶、未满十八周岁的子女作为共同申请人的,保留其轮候排序;
- (二)因户籍迁出本市、死亡等导致共同申请人减少的,保留其轮候排序;
- (三)增加申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女作为共同申请人的,应当重新申请轮候。

**第十八条** 区主管部门应当制定项目配租方案,以通告的形式在政府网站或者信息平台发布。

**第十九条** 公共租赁住房的配租应当遵循公开、公平和公正的原则,根据实际情况采取线上或者线下方式,按照轮候排序依次自主选房、依次抽签选房或者通过计算机自动编配选房等。具体选房方式在配租通告中载明。

**第二十条** 公共租赁住房租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之三十确定,面向特困人员、最低生活保障家庭(以下简称低保家庭)、最低生活保障边缘家庭(以下简称低保边缘家庭)配租的,租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之三确定。

市场参考租金由市主管部门委托专业机构评估测算确定,并根据市场变动情况适时调整。市主管部门可以根据市场参考租金变化情况,对公共租赁住房租金相应实施动态调整。

**第二十一条** 公共租赁住房配租建筑面积按照以下标准确定:

- (一)单身居民配租建筑面积以不超过三十五平方米为主;
- (二)两人家庭配租建筑面积以不超过五十平方米为主;
- (三)三人以上家庭配租建筑面积以不超过六十平方米为主。

建筑面积超过七十平方米的房源,优先面向五人以上家庭配租,根据供需情况也可以面向四人家庭配租。

区主管部门可以结合配租房源情况,对有三个以上子女的家庭在户型选择方面给予适当照顾。

家庭人口数按照符合条件的申请人及共同申请人的总人数予以确定。申请人

配偶不具有本市户籍且不持有本市有效居住证的，不享受配租面积，但申请人配偶为现役军人或者年满六十周岁以上的除外。

经认定的失独家庭，按照其失独前的家庭人口数确定配租建筑面积。

在册轮候人自愿认租低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准部分不予补偿。

**第二十二条** 公共租赁住房面向在册轮候人配租的，按照下列程序进行：

- （一）在政府网站或者信息平台发布公共租赁住房配租通告；
- （二）在册轮候人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报声明；
- （三）区主管部门按照配租通告确定的规则，会同相关部门进行资格审核，审核结果在政府网站或者信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定选房入围名单；

- （四）区主管部门按照配租通告确定的规则确定选房排序并组织选房；

- （五）选定住房后，认租申请家庭应当在规定时间内与产权单位或者运营管理机构签订租赁合同，单次合同期限不超过三年。

选房排序到位但未选定住房或者选定住房后未在规定时间内签订租赁合同的，视为放弃选房。

认租申请家庭已承租社会主体出租的保障性租赁住房或者符合本办法第二十九条第一款规定情形的，应当在新签订租赁合同后的规定期限内退出原承租住房。

**第二十三条** 经认定属于特困人员、低保家庭、低保边缘家庭的，区主管部门应当予以优先配租，或者通过住房租赁补贴应保尽保。

特殊家庭、有三个以上子女的家庭进入选房入围名单的，区主管部门应当在同等条件下安排优先选房。

区主管部门可以根据房源情况分批安排一定数量的房源面向在册轮候人中的烈士遗属、抚恤定补优抚对象和残疾人优先配租；具备条件的，区主管部门也可以安排一定数量的房源面向在册轮候人中的其他特殊家庭、有三个以上子女的家庭优先配租。

**第二十四条** 在册轮候人有下列情形之一的，应当退出公共租赁住房轮候册：

- （一）本办法第二十二条第二款规定的放弃选房行为达到三次的；



(二)已签订公共租赁住房租赁合同或者政府组织配租的保障型租赁住房租赁合同的;

(三)法律、法规、规章和市人民政府规定的其他情形。

**第二十五条** 主管部门可以安排一定数量的公共租赁住房面向公交、环卫等为社会提供基本公共服务的单位定向配租,由单位安排给符合条件的一线职工入住,并在入住前将入住人员信息报主管部门备案。各相关行业的具体分配规则及一线职工认定标准由行业主管部门制定,经同级主管部门备案后组织实施。定向配租公共租赁住房的单次合同期限不超过三年,租赁期满后仍然符合条件的,可以续租。

定向配租公共租赁住房的配租面积标准原则上不高于本办法第二十一条第一款的规定。同一套住房可以集中居住方式安排多名职工入住,人均居住建筑面积原则上不超过十五平方米。

承租定向配租公共租赁住房的用人单位因破产、被吊销营业执照等不再具备法人资格,或者注册地址迁出本市的,应当在三个月以内腾退公共租赁住房。

**第二十六条** 入住定向配租公共租赁住房的,应当同时符合以下条件:

(一)职工及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房,在信息备案前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房;

(二)职工及其配偶均未正在本市享受住房保障优惠政策;

(三)职工本人按照规定在本市正常缴纳社会保险,未在本市缴纳社会保险的,用人单位应当说明原因并出具在本单位全职工作的劳动合同或者工作证明;

(四)职工本人符合为社会提供基本公共服务一线职工的相关标准;

(五)职工及其配偶、未满十八周岁的子女的家庭人均年可支配收入符合本市规定的限额标准。

入住职工的住房、婚姻、家庭人口、劳动合同关系等情况发生变化的,其劳动关系所在的用人单位应当自发生变化之日起三十日以内,通过信息平台办理信息变更。信息变更后不再符合前款规定的,用人单位应当及时要求入住职工腾退住房,重新安排给本单位其他符合条件的职工入住,经主管部门审核通过后,向产权单位或者运营管理单位办理变更手续。

### 第三章 租后管理

**第二十七条** 申请人在租赁合同期限届满后需要续租的,应当在租赁合同期

限届满前三个月以内向产权单位或者运营单位提出续租申请。

区主管部门会同相关部门对申请人及共同申请人续租资格进行审核。经审核符合本办法第十一条规定条件的，予以续租，每次续租期限不超过三年。

**第二十八条** 申请人在承租期间死亡的，共同申请人应当重新确定申请人，新确定的申请人在租赁合同期限内可以不受本办法第十一条第一款第二项至四项条件的限制。租赁合同期限届满后，新确定的申请人在续租时可以不受本办法第十一条第一款第二项、第三项条件的限制。

申请人在承租期间离异的，由符合本办法第十一条规定条件的一方继续承租。离异双方均符合本办法第十一条规定条件的，由双方协商确定其中一方继续承租。

申请人户籍在市内跨区迁移的，符合本办法第十一条规定条件的可以继续承租原住房。

**第二十九条** 承租期间，因申请人家庭人口数增加需要提高配租面积标准的，可以再次申请轮候公共租赁住房。

承租期间，申请人家庭人口数减少不再符合原住房配租面积标准的，可以继续承租至租赁期限届满。租赁合同期限届满申请续租的，产权单位或者运营单位根据情况调整相应面积标准的房源，或者对超出配租面积标准的部分按照市场参考租金计收。

**第三十条** 有下列一项或者多项情形的，可以申请减缴公共租赁住房租金的百分之五十：

（一）申请人或者申请人配偶经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭中的老年人的；

（二）申请人或者共同申请人经本市残疾人联合会认定为残疾人的；

（三）申请人或者共同申请人为五至十级残疾军人的；

（四）申请人或者共同申请人经认定为因公殉职的基层干部家属，或者见义勇为牺牲人员配偶的；

（五）申请人或者共同申请人经本市劳动能力鉴定委员会认定为部分丧失劳动能力的；

（六）经市人民政府认定的其他情形。

有下列情形之一的，可以申请全额免缴公共租赁住房租金：

（一）申请人或者共同申请人经本市民政部门认定为特困人员的；

（二）申请人或者共同申请人为烈士遗属或者一至四级残疾军人的；

（三）申请人或者共同申请人经本市民政部门认定为低保家庭且经本市残疾人联合会认定为一至二级残疾人的；

（四）申请人或者共同申请人遭受重大疾病、意外伤害，并经本市劳动能力鉴定委员会认定为完全丧失劳动能力的；

（五）法律法规规定的其他情形。

申请人或者共同申请人为抚恤定补优抚对象的，租金标准按照低保家庭的租金标准执行。

**第三十一条** 申请人及共同申请人在承租期间有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三个月以内腾退公共租赁住房：

（一）全部家庭成员户籍均迁出本市的；

（二）因购买、继承、接受赠与、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；

（三）正在本市享受其他住房保障优惠政策的；

（四）续租时其他条件符合，但家庭收入财产超过公共租赁住房收入财产限额的。

申请人及共同申请人有前款第二项规定情形的，可以向主管部门申请延期腾退公共租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十六个月。其中，前四个月的租金按照原租赁合同约定的租金计收；后十二个月的租金按照市场参考租金计收。

申请人及共同申请人有本条第一款第四项规定情形的，应当主动腾退公共租赁住房，确有居住需求不能腾退的，按照以下规定执行：家庭人均年可支配收入和家庭财产总额超过公共租赁住房收入财产限额，但家庭人均年可支配收入不超过上一年度深圳市在岗职工年平均工资的，租金按照市场参考租金的百分之六十计收；家庭人均年可支配收入超过上一年度深圳市在岗职工年平均工资的，给予三年过渡期，租金按照市场参考租金的百分之六十计收，过渡期满后按照市场参考租金计收。

## 第四章 监督管理

**第三十二条** 申请人及共同申请人在承租期间，不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上未在公共租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；

- (三) 擅自转租、互换、出借公共租赁住房的；
- (四) 将公共租赁住房用于经营性用途的；
- (五) 擅自改变公共租赁住房使用功能的；
- (六) 擅自改建、扩建公共租赁住房的；
- (七) 因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；
- (八) 其他违法情形。

**第三十三条** 用人单位在承租公共租赁住房期间，不得有下列情形：

- (一) 无正当理由连续六个月以上空置公共租赁住房的；
- (二) 无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；
- (三) 向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租公共租赁住房，或者备案的入住职工与实际入住职工不相符的；
- (四) 未及时查处本单位职工违规转租、出借公共租赁住房的；
- (五) 将公共租赁住房用于经营性用途的；
- (六) 擅自改变公共租赁住房使用功能的；
- (七) 擅自改建、扩建公共租赁住房的；
- (八) 因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；
- (九) 其他违法情形。

**第三十四条** 申请人或者用人单位未按照规定腾退或者退回公共租赁住房的，由产权单位或者运营管理单位依法依规收回住房，并按照市场参考租金计收逾期腾退或者退回住房期间的房屋占有使用费。

**第三十五条** 房地产经纪机构及经纪人员不得提供公共租赁住房租赁经纪业务。

**第三十六条** 单位或者个人违反本办法规定受到行政处罚的，有关部门依法依规开展信用管理。

**第三十七条** 公共租赁住房的供应分配、监督管理等活动应当接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

## 第五章 法律责任

**第三十八条** 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请租赁公共租赁住房的，由主

管部门驳回申请，处三万元罚款，并自驳回申请之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的，由主管部门驳回申请，处一万元罚款，并自驳回申请之日起三年以内不予受理其住房保障申请。

**第三十九条** 主管部门查明申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取公共租赁住房的，由产权单位或者运营管理机构依法依规收回公共租赁住房，同时按照市场参考租金补收入住期间的租金，并由主管部门按照本办法第三十八条的有关规定追究责任，加处一倍罚款。

**第四十条** 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究行政责任。

有关单位和个人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十一条** 申请人、共同申请人有本办法第三十二条规定情形之一的，产权单位或者运营管理机构可以依法依规收回公共租赁住房。

申请人、共同申请人有本办法第三十二条第三项至七项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处一万元罚款；情节严重的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收。

申请人、共同申请人有本办法第三十二条第二项至七项规定情形之一被解除合同的，主管部门自该租赁合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

**第四十二条** 承租定向配租公共租赁住房的用人单位有本办法第三十三条规定情形之一的，产权单位或者运营管理机构可以依法依规收回违法违规使用的公共租赁住房；情节严重的，依法依规收回全部公共租赁住房。

用人单位有本办法第三十三条第三项至八项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处五万元罚款；情节严重的，处十万元罚款；有违法所得的，依法没收。

用人单位有本办法第三十三条第二项至八项规定情形之一被解除合同的，主管部门自该租赁合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

**第四十三条** 房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第三十五条规定的,由主管部门责令限期改正,记入房地产经纪信用档案;对房地产经纪人员,处一万元罚款;对房地产经纪机构,暂停网上签约权限,处三万元罚款。

**第四十四条** 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的,依法追究行政责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第四十五条** 本办法下列用语的含义是:

(一)自有住房,是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋,包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房;

(二)政策性住房,是指各类带有政策优惠性质的住房,包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等;

(三)住房保障优惠政策,是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定,在承租、购买具有保障性质的住房或者领取住房租赁补贴等方面享受的相关优惠政策;

(四)住房租赁补贴,是指面向符合条件的特困人员、低保和低保边缘家庭以及其他住房困难居民发放的货币补贴;

(五)在册轮候人,是指纳入公共租赁住房轮候册的申请家庭和单身居民;

(六)认租申请家庭,是指按照配租通告的要求提交认租申请的在册轮候人。

**第四十六条** 公共租赁住房保障采取实物配置和货币补贴两种方式。符合条件的在册轮候人,可以按照规定申请住房租赁补贴,领取住房租赁补贴后,应当退出轮候册。住房租赁补贴政策由市主管部门会同相关部门另行制定。

**第四十七条** 本办法所称的“以上”“以内”“满”“不超过”,包括本数;所称的“未满”“超过”“低于”,不包括本数。

**第四十八条** 本办法所称的特殊家庭包括:

(一)属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人;

(二)经本市残疾人联合会认定为残疾人(含一、二、三、四级残疾人)的

申请人或者共同申请人；

（三）属因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）属消防救援人员或者烈士、因公牺牲、病故消防救援人员遗属的申请人或者共同申请人；

（五）属社会福利机构集中供养的孤儿年满十八周岁且可以进行社会安置的申请人或者共同申请人；

（六）经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭的申请人或者共同申请人；

（七）申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（八）经国家、广东省人民政府或者深圳市、区人民政府认定为见义勇为人员的申请人或者共同申请人；

（九）属全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民的申请人或者共同申请人；

（十）经总工会认定为深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十一）经本市民政部门认定为支出型困难家庭的申请家庭或者单身居民；

（十二）经市人民政府认定的其他特殊家庭。

**第四十九条** 市主管部门会同市市场监管部门制定公共租赁住房租赁合同示范文本。

**第五十条** 本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）本办法施行之日前已经取得轮候申请受理回执的家庭和单身居民，依照原轮候申请条件进行审核，符合条件的纳入公共租赁住房轮候册，在册轮候人按照申请人户籍所在地分解到各区；

（二）符合本条第一项规定情形的或者本办法施行之日前的公共租赁住房在册轮候人或者承租公共租赁住房的申请人，在本办法施行后认租或者续租公共租赁住房的，可以选择按照原政策或者本办法相关规定执行。选择按照原政策执行的，认租和续租时不审核家庭收入财产状况，租金按照原政策租金定价规则确定；选择按照本办法相关规定执行的，续租时不再适用原政策；

（三）市、区两级存量公共租赁住房 and 企事业单位自建公共租赁住房由主管

部门按照尊重历史、有序衔接的原则，结合实际情况实施管理。

**第五十一条** 本办法自 2023 年 8 月 1 日起施行。

(网址: [http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/zfbz/zcfg2017/content/post\\_10691030.html](http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/zfbz/zcfg2017/content/post_10691030.html))

## 深圳市共有产权住房管理办法

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2023-07-03 16:06

### 深圳市人民政府令（第 354 号）

《深圳市共有产权住房管理办法》已于 2023 年 5 月 4 日经深圳市人民政府七届 76 次常务会议审议通过，现予公布，自 2023 年 8 月 1 日起施行。

市长 覃伟中

2023 年 6 月 7 日

### 深圳市共有产权住房管理办法

#### 第一章 总则

**第一条** 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署,完善本市住房保障体系，规范共有产权住房的配售管理，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市共有产权住房的供应配售、使用和处分、监督管理等活动。

**第三条** 本办法所称共有产权住房，是指政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房。

**第四条** 共有产权住房配售管理遵循政府主导、市场参与、公开透明、封闭流转和诚实信用的原则。

**第五条** 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市共有产权住房配售



管理工作的行政主管部门,负责制定相关政策,拟定全市共有产权住房供应计划;统筹调配全市共有产权住房房源;指导、监督各区开展共有产权住房供应配售工作;组织实施市本级共有产权住房供应配售、监督管理以及全市共有产权住房封闭流转等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监管、税务等部门应当在各自职责范围内,做好共有产权住房的配售管理相关工作。

**第六条** 区人民政府(含新区管理机构,下同)负责组织实施本区共有产权住房配售管理工作。

区住房主管部门(以下简称区主管部门)负责本区共有产权住房的供应配售、监督管理等工作,可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。

区相关部门按照职责分工做好相关工作。

**第七条** 市、区住房保障实施机构代表政府持有和管理共有产权住房政府产权份额,按照有关规定和合同约定,负责相关管理工作。

**第八条** 市主管部门建立全市统一的住房信息平台(以下简称信息平台)。共有产权住房的配售管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人、市场监管等部门应当协同配合,实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信等信息化平台互联互通,信息共享。

## 第二章 配售

**第九条** 主管部门应当根据全市住房发展年度实施计划,结合共有产权住房房源和住房需求等情况,制定共有产权住房年度供应计划。

**第十条** 共有产权住房主要面向个人配售,也可以根据本市经济社会发展需要,面向重点单位职工定向配售。

**第十一条** 申请人组建家庭的,应当以家庭为单位申请认购共有产权住房。申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母可以作为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的,不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。年满十八周岁的子女不得作为共同申请人,但因残疾等不能独立生活,需要由申请人进行抚养的除外。

申请人为年满三十五周岁的单身居民,可以个人名义申请认购共有产权住房。

申请人父母可以作为共同申请人。

投靠子女取得本市户籍的居民，不得作为申请人。

**第十二条** 申请认购共有产权住房的，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理日之前五年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

（二）申请人及共同申请人均具有本市户籍。共同申请人为现役军人、港澳台居民或者就读全日制学校期间将户籍迁出本市的未满十八周岁的子女，不受户籍限制；

（三）申请人按照规定在本市正常缴纳社会保险（养老保险或者医疗保险，不含少儿医疗保险，下同），但在本市退休的除外；申请人参加本市社会保险累计缴纳五年以上，申请人具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件的，参加本市社会保险累计缴纳三年以上；在本市服役或者原本市户籍的退役军人，其服役年限计入本市社会保险累计缴纳年限；

（四）申请人及共同申请人均未在本市享受过购房优惠政策；申请人配偶在原婚姻存续期间购买过政策性住房，但在原婚姻存续期间已转让该住房或者离异时该住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人；

（五）法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母在婚姻存续期间，单独一方作为共同申请人的，双方应当同时满足前款第一项、第四项规定的条件。

市主管部门可以根据实际情况，调整申请人、共同申请人的户籍及申请人的年龄等申请条件，在配售通告中载明。

**第十三条** 开发建设单位应当自共有产权住房项目达到配售条件之日起三个月以内拟定配售方案，报主管部门批准。区主管部门组织配售的项目，配售方案报市主管部门备案后实施。

**第十四条** 共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，采取轮候、抽签、摇号、综合评分等方式组织选房。具体方式应当在配售通告中载明。

**第十五条** 共有产权住房项目的销售均价按照同期同区域同品质商品住房市场参考价格的百分之五十确定。

市场参考价格由市主管部门委托专业机构评估测算拟定，报市人民政府批准后执行。

共有产权住房项目的销售价格上限由市主管部门在销售均价基础上结合专业机构评估测算结果确定。

开发建设单位根据项目销售均价和销售价格上限，结合楼层、朝向等因素拟定单套住房销售价格，在项目销售前报市主管部门备案。

**第十六条** 购房人产权份额按照项目销售均价占同期同区域同品质商品住房市场参考价格的比例确定，原则上不低于百分之五十；其余部分为政府产权份额。

同批次销售的同一项目的产权份额相同。购房人产权份额和政府产权份额应当在配售通告、买卖合同中明确。

**第十七条** 共有产权住房配售建筑面积按照以下标准确定：

- （一）三人以下家庭或者单身居民配售建筑面积为六十五平方米左右；
- （二）四人以上家庭配售建筑面积为八十五平方米左右。

建筑面积为八十五平方米左右的房源，可以根据实际情况面向三人家庭配售。

家庭人口数按照申请人及共同申请人的总人数予以确定。申请人自愿认购低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准的部分不予补偿。

**第十八条** 共有产权住房面向个人配售的，按照下列程序进行：

- （一）在政府网站或者信息平台发布共有产权住房配售通告；
- （二）申请人按照配售通告的要求，提交认购申请，并签署诚信申报声明；
- （三）主管部门按照配售通告确定的规则组织资格审核，审核结果由主管部门在政府网站或者信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；
- （四）主管部门按照配售通告确定的规则确定选房排序并组织选房；
- （五）选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认购手续，签订买卖合同；

（六）开发建设单位办理共有产权住房初始登记后，协助住房保障实施机构、购买共有产权住房的申请人及共同申请人办理不动产登记。

申请共有产权住房实行诚信申报制度。申请人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第十九条** 不动产登记机构在办理共有产权住房不动产登记时，应当按照规定在不动产权证附记栏注记共有产权住房、共有人名称、共有方式、共有份额及

封闭流转等。

**第二十条** 特殊家庭进入共有产权住房选房名单的,应当在同等条件下安排优先选房。

主管部门可以安排一定数量的共有产权住房房源,面向特殊家庭中符合条件的烈士遗属、抚恤定补优抚对象和一至二级残疾人定向配售。

**第二十一条** 共有产权住房项目配售后有剩余房源的,主管部门可以采用“常态化受理,批次审核”方式配售,或者调整申请条件定向配售,或者将房源作为租赁住房使用。

**第二十二条** 申请人有下列情形之一的,三年以内不得再次申请共有产权住房:

(一) 申请人选房排序到位但未选定住房的,或者虽选定住房但未按照规定缴纳认购订金或者签订认购协议书的,视为放弃选房。放弃选房累计三次的;

(二) 未在规定时间内签订合同累计两次的;

(三) 法律、法规、规章和市人民政府规定的其他情形。

**第二十三条** 共有产权住房实行预售资金管理制度,主管部门组织对市场主体开发的项目按照房地产市场监管规定实行监管。

### 第三章 流转处分

**第二十四条** 共有产权住房实行封闭流转制度。购房人自签订买卖合同之日起未满五年的,不得转让所购共有产权住房;自签订买卖合同之日起满五年的,可以将所购共有产权住房转让给符合条件的对象。

共有产权住房封闭流转的具体办法,由市主管部门另行制定。

**第二十五条** 购房人自签订买卖合同之日起未满五年,有下列情形之一的,应当自该情形发生之日起三十日以内向住房保障实施机构申请收购:

(一) 因购买、接受赠与等原因在本市另行拥有自有住房的;

(二) 共有产权住房买卖合同约定的其他情形。

因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的,购房人只能选择保留一套。退出住房属于共有产权住房的,可以向住房保障实施机构申请收购;属于其他政策性住房的,可以按照有关规定申请收购。

购房人未在本条第一款规定的期限内申请收购共有产权住房的,由主管部门按照本办法第二十七条第一款规定的收购价格收回,并按照市场参考租金计收自

本条第一款规定的期限届满之日起至实际腾退住房期间的房屋占有使用费。

购房人有本条第一款第一项规定情形的,不动产登记机构应当在受理其自有住房产权登记申请后,将申请信息推送至住房保障实施机构。

**第二十六条** 购房人自签订买卖合同之日起满五年,需要转让所购共有产权住房的,可以向住房保障实施机构申请转让给符合条件的对象。

购房人自签订买卖合同之日起满五年,有本办法第二十五条第一款规定情形之一的,应当自该情形发生之日起三十日以内向住房保障实施机构提出申请,并在规定期限内将所购共有产权住房转让给符合条件的对象。其中,因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的,购房人只能选择保留一套。退出住房属于共有产权住房的,可以向住房保障实施机构申请转让;属于其他政策性住房的,可以按照有关规定申请收购。

购房人按照本条第二款规定应当转让所购共有产权住房但未转让的,由主管部门按照本办法第二十七条第二款规定的收购价格收回,并按照市场参考租金计收自规定期限届满之日起至实际腾退住房期间的房屋占有使用费。

**第二十七条** 购房人自签订买卖合同之日起未满五年申请收购共有产权住房的,收购价格按照购买价格确定。

购房人自签订买卖合同之日起满五年申请收购共有产权住房的,收购价格计算公式为:收购价格=购买价格 $\times$ (1+中国人民银行三年期定期存款基准利率)。

购房人自签订买卖合同之日起满五年转让所购共有产权住房的,封闭流转的转让价格由买卖双方协商确定。市主管部门可以通过市场参考价格规范转让行为。

**第二十八条** 购房人有下列情形之一的,可以将所购共有产权住房转让给符合条件的对象或者由住房保障实施机构收购:

- (一) 因银行实现抵押权而处置该套住房的;
- (二) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

收购价格按照本办法第二十七条第一款、第二款规定执行。

**第二十九条** 购房人自签订买卖合同之日起,在本市购买商品住房等自有住房的,应当在办理商品住房等自有住房买卖合同备案之前,先行向住房保障实施机构出具共有产权住房退出承诺书,并在具备办理商品住房等自有住房转移登记条件之日起六个月以内完成共有产权住房转让或者收购。

购房人未按照前款规定完成共有产权住房转让或者收购的,不动产登记机构

应当暂缓其申请办理不动产权转移登记。

**第三十条** 共有产权住房购房人产权份额不得抵押,但为购买本套住房而向银行设定的抵押除外。

**第三十一条** 共有产权住房购房人按照整套住房享受业主权利,承担业主义务。

共有产权住房交付使用后,购房人应当承担整套住房专有部分和共有部分的物业服务费以及使用过程中的管理责任和义务,不得危及建筑物的安全,不得损害他人的合法权益。

购房人应当按照规定缴纳整套住房日常收取的物业专项维修资金,承担整套住房专有部分和共有部分使用过程中的维修维护责任和义务。

**第三十二条** 共有产权住房发生继承的,继承人经协商一致,可以选择以下方式之一处理,法律另有规定的除外:

(一)继承人未在本市拥有政策性住房的,可以将继承的该套住房的产权份额变更登记至继承人名下;

(二)自签订买卖合同之日起满五年发生继承的,可以按照规定将购房人所购共有产权住房向符合条件的对象转让;

(三)向住房保障实施机构申请收购购房人所购共有产权住房,并就收购款进行继承;

(四)按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

#### 第四章 监督管理

**第三十三条** 开发建设单位不得有下列情形:

- (一)共有产权住房达到配售条件,无正当理由拒不开展配售工作的;
- (二)擅自对外出租、出售共有产权住房的;
- (三)其他违法情形。

**第三十四条** 购房人不得有下列情形:

- (一)擅自互换、出借、出租共有产权住房的;
- (二)擅自转让、抵押所购共有产权住房的;
- (三)将共有产权住房用于经营性用途的;
- (四)擅自改变共有产权住房使用功能的;
- (五)擅自改建、扩建共有产权住房的;

（六）其他违法情形。

**第三十五条** 房地产经纪机构及经纪人员应当按照有关规定开展共有产权住房的封闭流转经纪业务，不得提供共有产权住房租赁经纪业务。

**第三十六条** 单位或者个人违反本办法规定受到行政处罚的，有关部门依法依规开展信用管理。

**第三十七条** 共有产权住房的供应配售、使用和处分、监督管理等活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

## 第五章 法律责任

**第三十八条** 开发建设单位有本办法第三十三条第一项规定情形的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，每套处十万元罚款；有本办法第三十三条第二项规定情形的，不动产登记机构依法不予办理不动产登记，由主管部门责令改正，有违法所得的，依法没收，并按照擅自对外出租、出售的共有产权住房套数每套处十万元罚款。罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。

**第三十九条** 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买共有产权住房的，由主管部门驳回申请，处十万元罚款，并终身不再受理其购买共有产权住房及其他购房优惠政策申请，自驳回申请之日起十年以内不予受理其其他住房保障申请。

符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的，由主管部门驳回申请，处三万元罚款，并自驳回申请之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

**第四十条** 主管部门查明申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取共有产权住房的，由主管部门或者开发建设单位依法依规收回共有产权住房，退回原购房款，同时按照市场参考租金计收入住期间的租金，并由主管部门按照本办法第三十九条的有关规定追究责任，加处一倍罚款。

**第四十一条** 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究行政责任。

有关单位和个人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、

企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十二条** 购房人有本办法第三十四条规定情形之一的，主管部门或者开发建设单位可以依法依规收回共有产权住房。

购房人有本办法第三十四条第一项至五项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，处一万元罚款；情节严重的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收。

购房人有本办法第三十四条第一项至五项规定情形之一被解除合同的，主管部门自该合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

**第四十三条** 房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第三十五条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处一万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约权限，处三万元罚款。

**第四十四条** 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第四十五条** 本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房；

（二）购房优惠政策，包括购买过政策性住房或者享受过本市高层次人才购房补贴、奖励补贴等；

（三）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

（四）住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取住房租赁补贴等方面享受的相关优惠政策；

（五）购房人，是指签订共有产权住房买卖合同的申请人及共同申请人；

（六）购买价格，是指共有产权住房买卖合同中约定的购房总价款；

（七）原安居型商品房在册轮候人，是指按照《深圳市安居型商品房建设和



管理暂行办法》（深圳市人民政府令第 228 号，以下简称 228 号令）及其相关规定纳入安居型商品房轮候册的申请家庭或者单身居民。

**第四十六条** 本办法所称的“以上”“以下”“以内”“满”“不超过”“不低于”，包括本数；所称的“未满”“低于”，不包括本数。

**第四十七条** 本办法所称的特殊家庭包括：

（一）属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；

（二）经本市残疾人联合会认定为残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者共同申请人；

（三）属因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）属社会福利机构集中供养的孤儿年满十八周岁且可以进行社会安置的申请人或者共同申请人；

（五）经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭的申请人或者共同申请人；

（六）申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（七）经国家、广东省人民政府或者深圳市、区人民政府认定为见义勇为人员的申请人或者共同申请人；

（八）属全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民的申请人或者共同申请人；

（九）经总工会认定为深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十）经市人民政府认定的其他特殊家庭。

**第四十八条** 市主管部门会同市市场监管部门制定共有产权住房买卖合同示范文本。

**第四十九条** 本办法施行之日起，不再受理安居型商品房轮候申请。相关事项按照以下规定执行：

（一）原安居型商品房在册轮候人符合 228 号令及其相关规定条件的，可以申请认购共有产权住房，选房排序按照原安居型商品房轮候排序确定。所购住房

的使用和处分、监督管理以及法律责任等按照本办法规定执行；

（二）原安居型商品房在册轮候人有本办法第二十二条规定情形之一的，三年以内不得申请共有产权住房；

（三）原安居型商品房在册轮候人已签订共有产权住房买卖合同的，应当退出安居型商品房轮候册。

**第五十条** 本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房。已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，继续按照 228 号令及其相关规定执行。

**第五十一条** 本办法自 2023 年 8 月 1 日起施行。

（网址：[http://zjj.sz.gov.cn/csml/fgc/xxgk/zcfg/content/post\\_10689168.html](http://zjj.sz.gov.cn/csml/fgc/xxgk/zcfg/content/post_10689168.html)）

## 河南省住房和城乡建设厅、省市场监管局关于公开征求贯彻落实《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》实施细则的通知

来源：河南省住房和城乡建设厅      2023-07-04

为规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场平稳健康发展，我厅会同省市场监管局研究起草了《关于贯彻落实<住房和城乡建设部>的实施细则》，现面向社会公开征求意见。有关机构、从业人员以及社会公众提出具体修改意见的，请于 2023 年 7 月 14 日前以书面形式向我厅房地产市场监管处反馈，电子版一并发送至电子邮箱。

传 真：0371-66069913

邮 箱：hnzjzjgl@126.com

附件：关于贯彻落实《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》的实施细则.docx

2023 年 7 月 4 日

## 二、行业动态

### 广州 7 月二手住宅网签套数环比跌 2.36%，跌幅逐渐递减

来源：澎湃新闻 2023-07-27 21:58

7 月 27 日，广州市房地产中介协会发布 7 月全市二手住宅网签数据，7 月广州二手住宅网签宗数小幅下降。

数据显示，7 月（统计周期为 2023 年 6 月 26 日至 2023 年 7 月 25 日），广州市二手住宅整体网签（中介促成+自行交易）宗数和面积分别为 8096 宗和 81.12 万平方米，环比小幅下降 2.36% 和 2.81%，同比增长 8.80% 和 13.04%。

广州市房地产中介协会指出，自今年 4 月起，广州市二手住宅网签宗数逐月下降，但环比下降幅度逐渐递减。4-7 月广州市二手住宅网签宗数环比下降幅度分别为 18.10%、12.65%、5.46% 和 2.36%。

分区域来看，中心城区方面，越秀区网签面积环比增长 10.09%，环市东、东风东和杨箕等板块均有不俗的表现；黄埔区和海珠区网签面积环比均小幅增长，幅度分别为 3.36% 和 1.14%；荔湾区、天河区和白云区表现疲软，网签面积环比分别下降 12.52%、10.93% 和 5.44%。

外围区域方面，南沙区和增城区网签面积环比分别增长 6.95% 和 2.98%，从化区、番禺区和花都区网签面积环比分别下降 18.11%、3.49% 和 2.82%。

广州中原地产研究发展部研究经理熊小洪指出，7 月是传统淡季，因此成交量相对会少一些。目前二手房市场价格稳中有降，客户也存在观望情绪，但从数据上来看，7 月份二手房市场成交量相对仍较稳定。

另据广州中原研究发展部数据，虽市场整体成交量较去年好转，但从今年月度成交走势来看，二手房市场呈现为“先扬后抑”。其中 3 月份积压的购房需求集中释放，成交冲高至 12000 宗水平，在经历 3 月份的高速去化后，市场优质的客源、盘源已基本消化，市场进入调整期，客户观望情绪加重，后市表现爬坡下滑。

在带看量上，自 3 月份成交量冲高后，随着后续市场降温，买家持币观望情绪较浓，不少购房客户担心高位站岗而入市谨慎，带看量连续多月呈下降的态势。据中原数据监测显示，2023 年 1、2 季度二手房带看量同比去年同期下降 2-3 成左右。

同时，广州中原研究发展部数据显示，进入二季度后，随着二手楼市交投氛围降温，业主手上盘源处于长时间僵持，因而选择下调盘源报价、降低心理价位，以加快促成成交。据统计数据，花都、南沙、增城等外围区域报价下调幅度基本处于 5% 以上，而越秀、天河、海珠等中心区域报价变动幅度相对较小。

从新房市场而言，媒体根据阳光家缘数据监测，7 月广州新建商品住宅网签 5215 套，环比下降 18.4%，同比下降 29.5%；网签面积 58.6 万平方米。

熊小洪认为，6 月，房企多会发力冲刺半年业绩，包括天河等中心城区新房供货力度加大，7 月市场是传统淡季，开发商的整体推货量比较少，也没有特别热门的大盘，因此，新房市场的热度就没那么大。“广州是内生需求的市场，以刚需为主，该买房的还是得买，一手房新开盘如果没有吸引的项目，客户就会转去二手房市场，因此 7 月二手房市场相对平稳。”

(网址: <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1772582487046229916&wfr=spider&for=pc>)

## **销售面积连续下降 18 个月后 合肥 7 月取消了 11 宗地块供应**

来源：中国房地产网 2023-07-31 09:41:49

销售面积连续下降 18 个月后，7 月 27 日，合肥第五批土地拍卖成交了 8 宗地块，总成交面积 535.95 亩，其中涉宅用地 7 宗 518.58 亩，总成交金额 42.71 亿元。

在此之前，合肥市土地市场网发布了三则取消公告，涉及 11 宗地块。这一举动，引发了人们对合肥土地市场走向的关切。

据了解，本次合肥市区出让的 3 宗地块中，2 宗为涉宅用地，均以封顶价进入竞品质环节，总成交面积 11.32 万平方米，揽金 33 亿元，成交楼面均价 13425 元/平方米，平均溢价率 14.81%。

其中，位于淝河板块的包河区 BH202308 号地块，占地面积约 96.94 亩，规划用途为 70 年居住用地，地块起始总价 17.74 亿元，竞买保证金 3.6 亿元，最高限价 2100 万元/亩，地块最高总价 20.36 亿元。经过 8 家房企多轮竞价后，该地块触达上限价进入竞品质环节，共有 6 家房企参与竞拍，最终成交楼面价为 13696 元/平方米，溢价率为 14.75%。

另一宗涉宅用地为经开区 JK202303 号地块，位于繁华大道以北、西堤顶路以西，占地 72.88 亩，规划用途为 70 年居住用地，起始价为 11 亿元，竞买保证金 2.3 亿元，居住最高限价 1735 万元/亩，该地块经过多轮竞价触达上限价 12.64 亿元进入竞品质环节，共有 9 家房企参与竞品质环节，最终成交楼面价为 13012 元/平方米，溢价率为 14.9%。

而据合肥土地交易网信息，原计划在市区出让的 7 宗涉宅用地中有 5 宗在 7 月 20 日临拍前公告取消，其中瑶海区 2 宗、庐阳区 2 宗、新站区 1 宗地块，这 5 宗宅地均为此前延期出让的地块；而下辖县市的 11 宗涉宅用地中也有 6 宗在 7 月 17 日和 20 日发布公告取消。

为何取消？合肥市自然和规划局交易中心工作人员表示，暂无可以提供的信息。

同策研究院研究总监宋红卫分析称，房企面临销售回款放缓，而三季度又是房企债务到期比较集中的阶段，为了还债只能放弃拿地，因此，很多开发商不敢投资拿地；特别是楼市处于改善需求主导趋势下，核心区域的优质项目仍然是去化的主力，外围刚需项目去化的压力会比较大。这也是 11 块非核心、外围的地块无人报名，但是 2 宗地块竞拍触顶，4 宗有溢价的直接原因。

合肥市统计局发布的《2023 年上半年全市房地产开发运行情况》显示，2023 年上半年，合肥市商品房销售面积 652.95 万平方米，同比下降 15.9%，较一季度和去年同期分别扩大 0.8 和 3 个百分点，已连续下降 18 个月。受 4 月份房地产新政以及 6 月全年基数最高影响，二季度销售走势经历前两个月的短期改善后继续向下滑落，政策效果未达预期，实质性带动较为有限。其中，6 月当月销售 131.22 万平方米，同比下降 33.8%。

销售维艰下，合肥市今年减少了供地数量。

机构数据显示，2023 年 1~6 月，合肥市区推出涉宅用地规划建筑面积 344.15 万平方米，同比下滑 53.7%；成交规划建筑面积 250.4 万平方米，同比下滑 53.5%；土地出让金 258.7 亿元，同比下滑 40.7%。今年供地规模已经下降。

易居研究院研究总监严跃进认为，今年全国各地供地情况，二季度开始出现了很大的问题，即一些土地供应明显暂停。包括南京、合肥等土地市场供地撤回，其实都说明拿地方面遇到了很多资金压力。从实际观察看，各类房企拿地方面的资金预算是变差的，尤其是二季度销售端表现不好。从地方财政等压力来看，各地供地意愿还是比较大的，但是此类供地的撤回，也多少打乱了供地计划。各地要基于目前政策进一步宽松的有利时机，积极做好相关工作，确保土地市场供求两端平稳健康发展。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/5/2023-07-31/7091593768989954906.html>)

## 安徽铜陵住房公积金贷款业务中实施存量房“带押过户”

来源：铜陵市住房公积金管理中心 发布日期：2023-07-27 11:02

### 关于在住房公积金贷款业务中实施存量房“带押过户”的通知

各缴存职工，住房公积金贷款业务委托银行：

根据《安徽省自然资源厅 安徽省住房和城乡建设厅 中国银保监会安徽监管局 安徽省地方金融监督管理局 人民银行合肥中心支行 关于全面推行不动产“带押过户”的通知》（皖自然资〔2023〕147 号）文件精神，现就存量房住房公积金“带押过户”有关事宜，通知如下：

#### 一、适用范围

存量房“带押过户”是指本市存量房仅有商业银行或住房公积金设定房贷抵押且剩余债权数额小于该房屋成交价的存量房可以办理带押转让及相应的不动产登记。

## 二、办理模式

存量房“带押过户”采取“新旧抵押分段模式”。即通过新贷、过户后还旧贷、实现“带押过户”。

## 三、申请条件

（一）申请存量房住房公积金贷款的买方应符合铜陵市住房公积金贷款条件。

（二）卖方已取得房屋的不动产权证，卖方贷款为本市住房抵押贷款。

（三）所交易不动产当前仅存在一笔住房抵押登记，且无司法查封、设立居住权等权利限制。

## 四、办理流程

（一）存量房交易双方到卖方贷款银行签订“带押过户确认书”；

（二）存量房买卖双方携带“带押过户确认书”和公积金贷款相关材料到存量房交易资金监管窗口签订资金监管协议，转入首付款并按规定签订存量房买卖合同；

（三）贷款受理。存量房买卖双方到公积金贷款综办窗口办理公积金贷款申请；

（四）贷款审核。公积金管理中心对贷款申请人递交的材料予以审核，贷款审核通过后办理相关手续；

（五）办理抵押。存量房交易双方到不动产登记窗口办理抵押手续；

（六）贷款发放。贷款资金发放至存量房交易资金监管账户，待确认产权转移、抵押成功后，由存量房交易资金监管部门将贷款资金冲抵卖方原住房贷款，剩余资金划入卖方账户；

（七）原住房贷款结清后，贷款银行应在 5 个工作日内解除原抵押权。

## 五、其他有关事项

本通知内容自发布之日起施行，未尽事宜按照住房公积金贷款相关政策、规定及文件执行。

2023 年 7 月 27 日

铜陵市住房公积金管理中心留存

带押过户确认书

甲方（售房人）姓名：

身份证号码：

乙方（购房人）姓名：

身份证号码：

丙方：原贷款银行及抵押权人：

丁方：现贷款抵押权人：

甲方将坐落于\_\_\_\_\_的不动产（不动产权证号：\_\_\_\_\_）抵押给丙方，抵押金额为人民币\_\_\_\_\_万元，现甲方拟将上述不动产所有权转让给乙方，经四方协商一致，丙方同意在不注销上述抵押登记的情况下，由乙方向住房公积金中心申请公积金贷款，甲方将上述不动产转让给乙方，按照《关于在住房公积金贷款业务中实施存量房“带押过户”的通知》的要求办理。

乙方向丁方申请的个人住房公积金贷款（以丁方最终审批为准），优先用于清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息，由存量房交易资金监管账户打入丙方指定贷款还款账户。

丙方贷款还款账号名称：

丙方贷款还款账号：

清偿后的剩余款项，甲、乙双方授权由存量房交易资金监管账户直接划至甲方个人账户中：

账户名称：

账号：

甲方签字：

乙方签字：

丙方：原贷款银行签章：

丁方：现抵押权人签章：

年 月 日

年 月 日

铜陵市不动产登记中心留存：

### 带押过户确认书

甲方（售房人）姓名：

身份证号码：

乙方（购房人）姓名：

身份证号码：



丙方：原贷款银行及抵押权人：

乙方购买甲方名下坐落于\_\_\_\_\_的不动产，上述不动产因甲方向抵押权人申请贷款而设立了抵押，抵押权人为\_\_\_\_\_。现抵押权人、甲方及乙方三方均同意在不注销上述抵押登记的情况下将上述不动产权利人由甲方变更为乙方。

甲方签字：

乙方签字：

年 月 日

年 月 日

丙方：原贷款银行签章：

年 月 日

附件：带押过户确认书.doc

(网址：[https://gjj.tl.gov.cn/3535/zcfg/202308/t20230814\\_2342242.html](https://gjj.tl.gov.cn/3535/zcfg/202308/t20230814_2342242.html))

## 存量房贷利率将下调？多家银行称暂未接到正式通知，专家：全面下调可能性较低

来源：新浪财经      2023-07-17 18:26:36      作者：林羽

存量贷款利率能否下调一直备受购房者关注，而近日央行对存量贷款的表态，更引起了市场关于调降相关利率的热议。

央行货币政策司司长邹澜本月14日表示，提前还款客观上对商业银行的收益有一定的影响，按照市场化、法治化原则，支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。

对此，新浪金融研究院联系了工商银行、建设银行、招商银行等多家银行信贷经理，其中多数回应称：“暂未接到正式通知，可在官网或公众号关注相关进展。”

那么，存量房贷利率未来是否会进行全面下调？有业内人士表示，存量房贷利率下调虽然有其合理性支撑，但全面下调的可能性较低，具体还要等待政策落地。

# 提前还款与存量房贷利率较高关系大，鼓励新发放贷款置换存量贷款

今年上半年，我国个人住房贷款累计发放3.5万亿元，较去年同期多发放超过5100亿元，对住房销售支持力度明显加大，但统计数据显示的个人住房贷款余额总体略微减少一点。

邹澜在国新办新闻发布会上表示：“由于理财收益率、房贷利率等价格关系已经发生了变化，居民使用存款或者减少其他投资提前偿还存量贷款的现象大幅增加。”

“提前还款客观上对商业银行的收益有一定的影响，按照市场化、法治化原则，我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。”邹澜在发布会上称。

公开资料显示，存量贷款是指银行或其他金融机构已经发放的，还未偿还完毕的贷款。

在山东师范大学特聘教授、硕士生导师姜兆华看来，央行最新表态透露了两条关键信息：一是从市场环境看，存量房贷利率理应下调，对此，央行持支持、鼓励态度；二是关于存量房贷利率下调，央行虽未做出统一的行动安排，但却给出了具体的窗口指导，即坚持市场化、法制化原则，商业银行可与借款人自主协商变更合同约定，或者采取新发放贷款置换原来存量贷款方式。

另外，中金公司表示，“自主协商变更合同约定”意味着允许存量利率的加点通过银行与借款人的协商进行调整；“以新发放贷款置换原来的存量贷款”意味着允许按照较低的新发放贷款利率置换利率较高的存量按揭贷款。

目前，我国存量个人住房贷款利率定价有两种机制：一种是固定利率机制；另一种是“5年期以上贷款市场报价利率（LPR）+加点”的浮动利率机制，即以LPR为定价基准，由借贷双方在签订合同时协商确定一个加点数值，利率会在合同约定的重定价日发生调整，调整内容仅为LPR，加点则保持不变。

“99%的房贷是选择浮动利率机制。”邹澜表示，尽管贷款市场报价利率下行了0.45个百分点，但因为合同约定的加点幅度在合同期限内是固定不变的，前些年发放的存量房贷利率仍然处在相对较高的水平上，这与提前还款大幅增加有比较大的关系。

今年六月，央行再度对LPR进行调降，1年期及5年期均分别下降10个基点。据悉，北京、上海、广东、苏州等多地个人住房按揭贷款利率近期已相应调整，

其中个别城市首套房贷款利率已降至3.6%。

中指研究院监测数据显示，2023年以来，全国已有超40城调整首套房贷利率下限至4%以下，珠海、南宁、柳州、中山等城市首套房贷最低利率已降至3.7%，肇庆、湛江、云浮、惠州等城市取消了首套房贷利率下限，部分城市几乎跌至历史最低水平。不过，在此背景下，尽管新房贷款利率逐渐下降，存量房贷利率依旧占领高位。

### 多家银行称暂未接到正式通知，专家称全面下调可能性较低

针对央行提出的“新发放贷款置换存量贷款”一事，新浪金融研究院联系了工商银行、建设银行、招商银行等多家银行信贷经理，其中多数回应称：“暂未接到正式通知，仍按照原来签订的合同利率还款，可在官网或公众号关注相关进展。”

此外，对于何时会调整相关利率一事，另有国有大行信贷经理回复称：“我行相关部门会做好积极沟通对接，若有正式方案下发会通知用户，并第一时间贯彻落实。”

“提前还款会降低银行收入，如果主动降低利率能够减少提前还款，则银行会同意降低存量贷款利率，这是一个计算和权衡的过程，银行并不会拘泥。”浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林表示，银行之前和很多房贷用户签订的是浮动利率，这部分就能够享受到利率下降带来的好处，所以这部分银行是不得不降。银行和用户在利率上存在博弈，所以会和用户协商解决问题。

在中泰证券银行业首席戴志锋看来，提前还款拖累住房贷款增长，存量贷款利率调整是稳住房贷规模的方法之一。

另外，他也表示：“存量房贷利率下调虽然有其合理性支撑，但全面下调的可能性较低，具体还要等待政策落地。”

中金公司认为，“自主协商变更合同约定”、“以新发放贷款置换原来的存量贷款”使得银行存量按揭利率有望下调，但具体方案仍有不确定性，包括自主协商的时间、存量按揭调整幅度、是否允许跨行“转按揭”等。

谈及对银行的影响，中金公司则认为，尽管存量按揭利率下调对银行盈利可能造成影响，但提前还贷减少有利于降低银行流动性风险、稳定银行资产负债表；存量按揭利率调整也体现出政策明确的稳增长导向，考虑到对宏观经济和消费的

刺激作用，存量按揭利率下调对银行负面影响有限。

“不需要过度担忧提前还款。”盘和林认为，当前美元加息接近尾声，本月可能最后一次加息，未来美元强势周期，经济可能会发生逆转，提前还款也会消失，提前还款其实是正常的经济周期性现象。

### 目前住房贷款规模体量与08年差距大，部分地区开展商转公业务模式

2008年10月，央行发布了《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%；并下调个人住房公积金贷款利率27bp。

2008年10月23日，央行就扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题接受记者采访时表示，金融机构应按原贷款合同约定条款，在综合评估风险的基础上，自主确定已发放商业性个人住房贷款尚未偿还部分的利率水平。

当年，部分地区中小银行率先推出利率七折优惠等活动，有些银行还推出了跨行“转按揭”业务抢夺存量用户。随后，国有大行也纷纷制定了存量房贷利率优惠政策，但有办理条件及限制。

与此前相比较，戴志锋认为，目前住房贷款规模体量与当年差距大、影响范围广，“目前国内住房贷款规模是08年的13倍，上市银行按揭占比总贷款提升10个百分点至25%，是银行资产稳固的基本盘。”

事实上，除了提前还款，“商转公”也是降低房贷利率的方法之一，不过，此种贷款类型只适用于部分地区。

“商转公”是指已办理商业房贷且具备住房公积金贷款资格的借款人，在还款期间申请“商转公”贷款。而对于原商业贷款已提取住房公积金还清贷款本息的，则不能申请“商转公”贷款。

目前，首套个人住房公积金贷款利率5年以下（含5年）和5年以上利率分别为2.6%和3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

据不完全统计，截至去年以来，已有近20城推行“商转公”业务。比如，哈尔滨今年发布了关于《住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷款管理办法（试行）》实施细则，其中明确指出了办理商转公贷款条件、额度及利率、申请要件等多项内容。

不过，也有些地区明确指出不能办理此类贷款，比如北京住房公积金管理中

心在互动咨询中表示：“个别省市住房公积金管理中心开办商贷转公积金贷款业务，主要是因为其住房公积金个人贷款率、资金运用率相对较低，而北京住房公积金管理中心的住房公积金个人贷款率、资金运用率一直位于高位，故暂不符合开办商贷转公积金贷款业务的条件。”

(网址: <https://finance.sina.com.cn/jinrong/yh/2023-07-17/doc-imzaywns2114224.shtml>)

## **央行：二季度末人民币房地产贷款余额 53.37 万亿元，同比增长 0.5%**

来源：经济观察报 2023-07-28 17:25

经济观察网讯 据央行网站消息，7月28日，央行发布2023年二季度金融机构贷款投向统计报告。人民银行统计，2023年二季度末，金融机构人民币各项贷款余额230.58万亿元，同比增长11.3%；上半年人民币贷款增加15.73万亿元，同比多增2.06万亿元。

### **一、企事业单位贷款稳步增长，中长期贷款增速提升较多**

2023年二季度末，本外币企事业单位贷款余额152.21万亿元，同比增长13.5%，增速比上年末低0.1个百分点；上半年增加12.86万亿元，同比多增1.3万亿元。

分期限看，短期贷款及票据融资余额52.8万亿元，同比增长6.8%，增速比上年末低6.2个百分点；上半年增加3.01万亿元，同比少增2.24万亿元。中长期贷款余额95.96万亿元，同比增长17.9%，增速比上年末高3.4个百分点；上半年增加9.68万亿元，同比多增3.45万亿元。

分用途看，固定资产贷款余额63.7万亿元，同比增长14.2%，增速比上年末高2.8个百分点；经营性贷款余额62.87万亿元，同比增长15%，增速比上年末高2.3个百分点。

### **二、工业、服务业和基础设施业中长期贷款增速持续提升**

2023年二季度末，本外币工业中长期贷款余额20.2万亿元，同比增长32.4%，增速比各项贷款高21.8个百分点，比上年末高5.9个百分点；上半年增加3.19万亿

元，同比多增1.39万亿元。其中，重工业中长期贷款余额17.24万亿元，同比增长32.2%，增速比上年末高6.7个百分点；轻工业中长期贷款余额2.96万亿元，同比增长33.6%，增速比上年末高1.1个百分点。

2023年二季度末，本外币服务业中长期贷款余额60.75万亿元，同比增长14%，增速比上年末高2.8个百分点；上半年增加5.05万亿元，同比多增1.67万亿元。房地产业中长期贷款余额同比增长7.1%，增速比上年末高3.1个百分点。

2023年二季度末，本外币基础设施业1中长期贷款余额35.93万亿元，同比增长15.8%，增速比上年末高2.8个百分点；上半年增加3.25万亿元，同比多增1.1万亿元。

### 三、普惠金融各领域贷款保持较高增速

2023年二季度末，普惠小微贷款余额27.69万亿元，同比增长26.1%，增速比上年末高2.3个百分点，上半年增加3.9万亿元，同比多增1.16万亿元；农户生产经营贷款余额8.86万亿元，同比增长18.3%；创业担保贷款余额2981亿元，同比增长14.6%；助学贷款余额1696亿元，同比增长21.6%。

2023年二季度末，全国脱贫人口贷款余额1.11万亿元，同比增长13.2%，上半年累计发放4853亿元。

### 四、绿色贷款高速增长

2023年二季度末，本外币绿色贷款2余额27.05万亿元，同比增长38.4%，比上年末低0.1个百分点，高于各项贷款增速27.8个百分点，比年初增加5.45万亿元。其中，投向具有直接和间接碳减排效益项目的贷款分别为9.6和8.44万亿元，合计占绿色贷款的66.7%。

分用途看，基础设施绿色升级产业、清洁能源产业和节能环保产业贷款余额分别为11.85、6.8和3.93万亿元，同比分别增长34.3%、35%和49.2%，比年初分别增加2.14万亿元、1.26万亿元和9549亿元。分行业看，电力、热力、燃气及水生产和供应业绿色贷款余额6.43万亿元，同比增长26.6%，比年初增加9264亿元；交通运输、仓储和邮政业绿色贷款余额5万亿元，同比增长13.9%，比年初增加4655亿元。

### 五、涉农贷款增速持续增长

2023年二季度末，本外币涉农贷款余额54.64万亿元，同比增长16%，增速比

上年末高2个百分点；上半年增加5.47万亿元，同比多增1.4万亿元。

2023年二季度末，农村（县及县以下）贷款余额45.6万亿元，同比增长16.1%，增速比上年末高2.6个百分点；上半年增加4.66万亿元，同比多增1.38万亿元。农户贷款余额16.31万亿元，同比增长13.4%，增速比上年末高2.2个百分点；上半年增加1.32万亿元，同比多增3590亿元。农业贷款余额5.67万亿元，同比增长14.7%，增速比上年末高4个百分点；上半年增加5838亿元，同比多增1966亿元。

## 六、房地产贷款增速回落

2023年二季度末，人民币房地产贷款余额53.37万亿元，同比增长0.5%，比上年末增速低1个百分点；上半年增加1549亿元，占同期各项贷款增量的1%。

2023年二季度末，房地产开发贷款余额13.1万亿元，同比增长5.3%，增速比上年末高1.6个百分点。个人住房贷款余额38.6万亿元，同比下降0.7%，增速比上年末低1.9个百分点。

## 七、贷款支持科创企业力度较大

2023年二季度末，获得贷款支持的科技型中小企业321.19万家，获贷率446.7%，比上年末高2.1个百分点。科技型中小企业本外币贷款余额2.4万亿元，同比增长25.1%，比上年末高0.8个百分点。

## 八、住户消费贷款增速回升，经营性贷款保持较快增速

2023年二季度末，本外币住户贷款余额78.57万亿元，同比增长6.1%，增速比上年末高0.7个百分点；上半年增加2.8万亿元，同比多增6116亿元。

2023年二季度末，本外币住户消费性贷款（不含个人住房贷款）余额18.75万亿元，同比增长12.4%，增速比上年末高8.3个百分点；上半年增加7171亿元，同比多增6076亿元。住户经营性贷款余额21.22万亿元，同比增长19.5%，增速比上年末高3个百分点；上半年增加2.3万亿元，同比多增7591亿元。

注1：基础设施业包括电力、热力、燃气及水生产和供应业，交通运输、仓储和邮政业，水利、环境和公共设施管理业。

注2：绿色贷款是指金融机构为支持环境改善、应对气候变化和资源节约高效利用等经济活动，发放给企（事）业法人、国家规定可以作为借款人的其他组织或个人，用于投向节能环保、清洁生产、清洁能源、生态环境、基础设施绿色升级和绿色服务等领域的贷款。

注3：科技型中小企业由科技部、财政部、国家税务总局联合认定。

注4：获贷率为获贷企业户数与名录内企业总户数之比。

(网址: <http://www.hf365.com/2022/1116/1439248.shtml>)

## **河南焦作：首套房公积金贷款首付比例降至 20%**

来源：焦作市住房保障中心 2023-7-31 16:48

据焦作市住房公积金管理中心微信公众号，为充分发挥住房公积金制度保障作用，支持缴存职工合理住房需求，近日，河南省焦作市住房公积金管理中心推出了降低首付比例、提高贷款比例、“商转公”业务取消房屋评估报告、放宽人事代理人员家庭收入认定、异地贷款取消本地户籍等惠民新政。

降低首套房贷款首付比例方面，购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最低首付比例由30%调整至20%。

同时，提高首套房贷款比例。购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最高可贷比例由现行的单笔执行总房价的70%提高为总房价的80%，同时夫妻双方缴存住房公积金的最高可贷额度为60万元，单方缴存住房公积金的最高可贷额度为40万元。

新政显示，调整购房提取材料。购买新建自住住房申请提取住房公积金，提供材料由“不低于30%的首付款收据或发票”调整为“不低于20%的首付款收据或发票”。

在提高租房提取频次上，职工租赁住房提取住房公积金，由之前的每年可提取一次，调整为可以按月、按季度或按年提取，提取金额不超过实际房屋租赁金额且每月提取金额最高额度为2000元。

新政还提出，“商转公”业务取消房屋评估报告。用申请办理“商转公”的房产做抵押的，取消房屋评估报告；用名下其他房产或第三方房产作抵押的，需提供房屋评估报告，由我中心承担评估费用。

放宽家庭收入认定上，人事代理人员或劳务派遣人员取消薪资证明和代发工



资流水，需提供人事代理合同或劳务派遣合同，取近半年缴存基数平均值作为月收入。无法提供人事代理合同或劳务派遣合同的，按焦作市最低工资标准认定。

此外，焦作市还推出了放宽借款人征信记录限制、异地贷款取消本市户籍限制，增加异地自主缴存人员可申请住房公积金贷款等政策，更加惠民惠企。

焦作市住房公积金管理中心指出，本次新政将在支持刚性和改善性住房需求，提振发展信心，激发市场主体活力，促进焦作市房地产市场平稳健康发展方面发挥积极作用。

(网址: <http://zfbz.jiaozuo.gov.cn/portal.php?mod=view&aid=5332>)

## **深圳：2023 年上半年房地产开发投资同比增长 20.8%**

来源：中房网 刘敏 2023-07-28 10:52:45

中房网讯（刘敏/文）7 月 27 日，深圳市统计局发布 2023 年上半年深圳经济运行情况显示，上半年，深圳认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，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，更好统筹发展和安全，突出做好稳增长工作，经济运行整体回升向好。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年上半年全市地区生产总值为 16297.60 亿元，同比增长 6.3%。其中，第一产业增加值为 11.05 亿元，同比增长 0.0%；第二产业增加值为 5681.98 亿元，同比增长 4.8%；第三产业增加值为 10604.57 亿元，同比增长 7.2%。

其中，固定资产投资保持较快增长。上半年，全市固定资产投资同比增长 13.1%，增速较 1-5 月提高 0.7 个百分点。工业投资增势强劲，增长 47.5%，其中，制造业投资增长 54.2%；房地产开发投资增长 20.8%。分产业看，第二产业投资增长 47.7%，第三产业投资增长 6.5%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 56.3%，其中，电子及通信设备制造投资增长 66.3%。社会领域投资快速

增长，其中，文化、体育和娱乐业投资增长 24.0%，公共管理、社会保障和社会组织投资增长 50.8%。

此外，全市居民消费价格比上年同期上涨 1%。其中，居住价格下降 0.2%。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/1/2023-07-28/7090524455088493123.html>)

## 天津调整公积金政策：购买家庭首套最高可贷 100 万

来源：中新经纬      2023-07-27 14:56

中新经纬7月27日电 天津市住房公积金管理中心网站27日公布《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》（下称通知）。

通知明确，职工申请公积金贷款时，应开立住房公积金账户满6个月、近6个月连续逐月缴存住房公积金且未发生断缴。职工或配偶有未还清的公积金贷款，不得申请公积金贷款。

对于公积金贷款金额，通知规定，职工申请公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额100万元；购买家庭第二套住房的，贷款最高限额50万元。

同时，天津还将按还贷能力计算贷款额度的方式调整为：月还款额不超过职工月收入（职工与配偶共同申请公积金贷款的，为职工及配偶月收入之和，下同）的60%。

根据通知，月还款额是指申请的公积金贷款按等额本息还款法计算的月还款额和个人信用报告中其他贷款月还款额之和。职工月收入是指月工资总额与所在单位住房公积金月缴存额之和。

通知还明确，职工购买天津市共有产权住房申请公积金贷款，符合公积金贷款条件的，执行首套住房贷款政策。在外地缴存住房公积金的职工在天津市申请公积金贷款的，执行天津市缴存职工贷款政策。

根据通知，上述政策自2023年8月25日起施行，有效期5年。贷款受理日期在2023年8月25日之前的，按本通知施行前的政策执行；2023年8月25日（含当日）之后受理的，按本通知执行。

(网址: <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1772559806222013493&wfr=spider&for=pc>)

## 广州在全国首推中介机构、房地产开发企业线上代办理住房公积金贷款模式

发布机构：广州住房公积金管理中心 发布日期：2023-07-03

广州住房公积金管理中心坚持以人民为中心的服务理念，积极落实住建部“惠民公积金 服务暖人心”服务提升三年行动实施方案，进一步拓展业务办理渠道，近日率先在全国试行中介机构、房地产开发企业线上代办理住房公积金贷款业务（简称“线上代办模式”）。自2023年7月1日起，住房公积金贷款人可通过线上代办模式申请贷款。

线上代办模式，指购房人在中介机构或房地产开发企业（统一简称“机构”）签订购房合同后，即可同时将住房公积金贷款申请材料提交给机构，并授权机构通过广州住房公积金管理中心网上办事大厅，录入贷款申请和查询审批进度。此模式将购房、贷款申请、进度查询三项功能合为一体，并延伸到中介机构和房地产开发企业，从而实现房屋签约、住房公积金贷款申请一站式办理，大大方便购房群众，让群众少跑腿、快办事、好办事。

线上代办模式优在将业务办理点前移，缩减了传递资料的环节，为交易双方节省更多的时间，打通住房公积金贷款申请“最后一公里”，进一步丰富了住房公积金“指尖办”业务场景，有效提升政务服务效能，促成二手房买卖交易更快捷更便利完成，同时帮助房地产开发企业资金加速回笼，更好服务市场主体，进一步利企便民。

下一步，广州住房公积金管理中心继续以满足住房公积金缴存人基本住房需求为出发点和落脚点，加快数字化转型，积极回应群众关切，持续完善“线上、线下、云端”多渠道的住房公积金服务体系，推动广州住房公积金事业高质量发展。

(网址: [http://gjj.gz.gov.cn/gkmlpt/content/9/9086/mpost\\_9086613.html#1069](http://gjj.gz.gov.cn/gkmlpt/content/9/9086/mpost_9086613.html#1069))

## 市场预警！上海 7 月新房成交量跌破 60%

来源：中房网      2023-07-26 09:35:37

房地产市场仍未有回暖苗头。

7 月 24 日，上海易居房地产研究院发布报告称，全国 50 个重点城市新建商品住宅成交面积预计在 7 月份将下降 33%，同比去年同期将减少 37%，房地产市场正在面临下跌风险。

7 月份，新房成交面积预计将同比下降 37%，较去年同期缩水了整整 4 成。1~7 月份，全国 50 城新建商品住宅成交面积预计为 12753 万平方米，同比增速仅为 1%，相比 1~6 月份 9% 的水平有明显收缩态势。

这表明，过去两年房地产交易市场呈现了 L 型走势，今年一季度正努力走出该走势，但二季度明显拖累了该曲线。7 月份预测数据显示，颓废态势将继续拖累指标，面临“由正转负”风险。

而在一线城市，二手房价格早也开始出现动摇。

国家统计局数据显示，6 月份一线城市二手房价格环比下降了 0.7%，降幅比 5 月份扩大了 0.3 个百分点，连续两个月的跌幅都超过了二三线城市。

著名经济学家宋清辉认为，无论是一线城市还是二三线城市的二手房价下跌，都不可能是一个短期的过程。

以上海为例，6 月份，房价环比下跌 1.2%，在 70 个大中城市中排名首位。虽然新房销售在 6 月份同比上涨了 4.8%，但截至 7 月 24 日的数据显示，7 月份新房成交同比下跌了惊人的 63%，环比更是下跌了 52%。

报告认为，市场问题的根源在于购买力的减弱和换房需求的受阻，也反映了市场信心的不足。如果这些问题得不到解决，将进一步制约新房交易行情的发展，并对房企的资金状况产生负面影响，从而影响债务问题的处理。同时，上半年积极拿地的房企也将面临销售状况恶化可能带来的新问题。

但可喜的是，7 月 24 日，中共中央政治局召开会议指出，要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，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

对此，IPG 中国区首席经济学家柏文喜表示，这是在对当前楼市和房地产行业基本情况综合判断基础上，在坚持房住不炒和以满足刚改需求与保障性住房需求为核心，适时做出行业政策转向与调整的宣示。

后续楼市表现，仍值得期待。

(网址: <http://www.fangchan.com/news/1/2023-07-26/7089780268298735846.html>)

### 三、业务问答

#### 关于暂停受理商业住房贷款转住房公积金贷款业务的常见问答

来源：南宁住房公积金管理中心 发布时间：2023-07-27 14:00

**1.问：商业住房贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）业务不是我市的常规住房公积金贷款业务吗？**

答：商转公贷款业务在国家层面未出台相关政策，在国务院《住房公积金管理条例》、住建部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等政策文件中均未对商转公贷款业务做出相关规定，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，广西区内各地住房公积金管理中心也基本没有开展商转公贷款业务。

**2.问：为什么要暂停受理商转公贷款业务？暂停该业务的依据是什么？**

答：根据《南宁住房公积金管理委员会关于商业住房贷款转住房公积金贷款有关政策的通知》（南金管规〔2019〕5号）第三条“如管理中心资金运用率超过85%，出现贷款资金不足的情况时，暂时停止受理商转公贷款业务”的规定，我管理中心当前资金运用率已达到暂停受理商转公贷款业务的条件，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，维护全市广大住房公积金缴存人的合法权益。

**3.问：已受理的商转公贷款业务还能继续发放吗？**

答：2023年7月28日前办理的商转公贷款业务，符合放款条件的，我管理中心将根据资金的实际使用情况合理安排贷款发放，请您耐心等待。在等待放款期间，请您注意继续正常偿还您的商业住房贷款，并保持正常连续缴存住房公积金。

**4.问：什么时候恢复受理商转公贷款业务？**

答：今后，我管理中心将根据资金运用率的实际情况，按程序报批决定是否恢复受理商转公贷款业务。您可以关注我管理中心官方网站、微信公众号、官方微博等平台渠道，及时了解住房公积金贷款业务最新信息。

**5.问：7 月 28 日以后新增的住房公积金贷款业务合作银行还能否承办该行的商转公贷款业务？**

答：我管理中心十分重视缴存职工的住房公积金贷款需求，积极推动扩大住房公积金贷款业务合作银行的范围，现已增加了光大、兴业、平安等 9 家银行作为贷款承办银行。目前，所有新增贷款承办银行均在进行业务系统开发、业务流程测试、人员培训等前期准备工作，尚不具备正式开展住房公积金贷款业务的条件。如果后续恢复受理商转公贷款业务，我管理中心将会第一时间向社会公布商转公贷款业务承办银行。您可以关注我管理中心官方网站、微信公众号、官方微博等平台渠道，及时了解住房公积金贷款业务最新信息。

(网址：<https://gjj.nanning.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/zcjd/t5651165.html>)

## 《天津市住房公积金提取管理办法》政策解读

来源：天津市住房公积金管理中心 2023-07-28 09:47:19

### 一、本次政策出台的背景和依据是什么？

2022 年 12 月中央经济工作会议提出“支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”。为加大对新市民、青年人租房和购买基本住房的支持力度，对《天津市住房公积金提取管理办法》（以下简称《提取办法》）进行修订。

### 二、《提取办法》的目标任务是什么？

通过调整住房公积金提取政策，加大对新市民、青年人租房和购房的支持力度，减轻租房支付租金和购买自有住房的压力。

### 三、《提取办法》调整的主要内容是什么？

1. 职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，租赁本市保障性租赁住房的，本人及配偶可申请提取住房公积金，每月提取金额合计不超过月实际租金。
2. 职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在本市无自有住房通过市



场租房的，本人及配偶可申请提取住房公积金支付房租，每月提取金额合计不超过 3000 元。

3. 新市民、青年人连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在本市无自有住房通过市场租房的，可按照不超过本人上月住房公积金月缴存额提取住房公积金。

4. 使用个人住房公积金贷款购房的，职工本人及配偶可就支付的首付款和偿还的贷款本息申请提取住房公积金。

#### 四、《提取办法》的涉及范围是什么？

《提取办法》适用于租房和购房提取住房公积金的职工。

#### 五、《提取办法》的执行标准是什么？

1. 执行时间。《提取办法》自 2023 年 8 月 25 日起施行，有效期 5 年。

2. 执行对象。职工租房、使用个人住房公积金贷款购房申请提取住房公积金。市住房公积金管理中心审核提取申请按《提取办法》规定执行。

3. 新老政策衔接。2023 年 8 月 25 日（含当日）之后购房且使用个人住房公积金贷款的，职工及配偶支付的首付款和偿还的贷款本息可按本办法申请提取住房公积金，购房日期以购房合同或协议签订日为准。

#### 六、需要注意的事项有哪些？

1. 职工及配偶有未结清个人住房公积金贷款的，只能办理个人住房公积金贷款首付款提取、偿还个人住房公积金贷款本息提取、按月偿还商业银行个人住房贷款本息提取业务。

2. 个人住房公积金贷款逾期的，职工及配偶只能办理偿还个人住房公积金贷款提取业务。

#### 七、关键词

新市民：指在办理提取手续时未获得本市户籍或获得本市户籍不满三年的职工。

青年人：指在办理提取手续时年龄在 35 周岁（含 35 周岁）以下的职工。

#### 八、《提取办法》推出了哪些惠民利民举措？

1. 调整了职工租住保障性租赁住房提取限额，由月提取限额 3000 元调整为按实际月租金提取住房公积金。



2. 统一了通过市场租房的月提取限额。将无租赁登记备案每月 1500 元、有租赁登记备案每月 3000 元的月提取限额统一调整为每月提取限额 3000 元。
3. 加大对新市民、青年人租房支持力度，职工及配偶在本市无自有住房通过市场租房的，可按照不超过本人上月住房公积金月缴存额提取住房公积金。
4. 将职工使用个人住房公积金贷款购房只可就偿还的贷款本息提取住房公积金，调整为个人住房公积金贷款首付款和偿还的贷款本息都可提取。

### 九、新旧政策的主要差异是什么？

政策项	调整前	调整后
职工租赁保障性租赁住房提取住房公积金	职工本人及配偶每月合计提取金额不超过 3000 元	职工本人及配偶每月合计提取金额不超过月实际租金
职工通过市场租房提取住房公积金	职工本人及配偶每月合计提取最高限额为 1500 元；  提供房屋租赁登记备案信息，职工本人及配偶每月合计提取最高限额为 3000 元	职工本人及配偶每月合计提取最高限额为 3000 元
新市民、青年人通过市场租房提取住房公积金	没有专门针对新市民和青年人租房提取住房公积金政策	新市民、青年人满足租房条件通过市场租房的，职工本人及配偶可按照不超过本人上月住房公积金的月缴存额提取住房公积金
职工使用住房公积金贷款购买住房提取住房公积金	职工本人及配偶只可就偿还的贷款本息提取住房公积金	职工使用住房公积金贷款购买住房，职工本人及配偶可就支付的首付款和偿还的贷款本息申请提取住房公积金

(网址: [https://www.zfgjj.cn/tjgjjcms/mainSitePc/content/pc\\_zcfg/zcfg\\_tsxz/zcfg\\_tsxz/322106.html](https://www.zfgjj.cn/tjgjjcms/mainSitePc/content/pc_zcfg/zcfg_tsxz/zcfg_tsxz/322106.html))

## 《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度 有序推进农业转移人口市民化实施方案》政策解读

来源：浙江省人民政府办公厅 日期：2023-07-10 17:01

为便于各地、各部门和广大企业、群众更好理解《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度 有序推进农业转移人口市民化实施方案》（以下简称《实施方案》），现将相关情况解读如下。

### 一、政策背景

推动农业转移人口市民化是我省高质量发展建设共同富裕示范区的题中之义，是解决我省发展不平衡不充分问题的必然举措，也是我省实施新型城镇化战略、构建新发展格局的重要抓手。为全面实施以人为核心、高质量为导向、面向现代化的新型城镇化战略，着力提升农业转移人口市民化质量，结合我省实际，制定《实施方案》。

### 二、主要内容

《实施方案》共有六个部分。

（一）总体要求。包括指导思想和主要目标两个方面。指导思想是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人为本、需求导向，突出重点、找准切口，因地制宜、精准施策，尽力而为、量力而行，推动农业转移人口市民化、县城承载能力提升和深化“千村示范、万村整治”工程、公共服务“七优享”工程有机结合，围绕共建共享城市发展成果、齐心奋斗走向共同富裕的总目标，加快形成高质量发展建设共同富裕示范区的标志性成果。主要目标是到 2027 年，农业转移人口落户城镇渠道进一步畅通，常住地提供基本公共服务制度更加健全，农业转移人口基本公共服务需求得到有效满足，就业更充分、居住更安定、教育更优质、医疗更便捷、保障更有力、文化更丰富。围绕“六个更”目标，提出了 12 个具体指标。

（二）进一步畅通农业转移人口融入城市渠道。包括放开放宽农业转移人口落户条件、健全新型居住证制度等 2 项任务。

（三）进一步强化农业转移人口公共服务保障。包括优化就业创业服务、加大住房保障力度、保障随迁子女受教育权利、完善医疗卫生服务、扩大社会保障覆盖面、优化公共文化服务 6 项任务。

（四）进一步提升农业转移人口全面融入城市能力。包括提高农业转移人口劳动技能素质、营造开放包容的城市氛围等 2 项任务。

（五）打造以农业转移人口市民化为核心业务的数字化应用。包括建立统一积分制度、打造“浙里新市民”应用场景等 2 项任务。

（六）强化组织实施。包括建立工作体系、加强要素保障、健全分析评价等 3 方面内容。

### 三、亮点特色

（一）坚持系统思维、加强顶层设计。《实施方案》明确了今后一个时期我省推进农业转移人口市民化的目标、任务和保障措施，是我省首个系统推进农业转移人口市民化的实施方案，也是全国层面走在前列的提升农业转移人口市民化质量的省域实践。

（二）找准谋实切口、明确工作重点。农业转移人口市民化工作是一个联动城乡、事关民生的复杂系统。《实施方案》紧扣我省实际，把工作侧重点放在城市端，并将切入口放在常住地提供基本公共服务上，聚焦教育、住房、就业、社保、文化等事关农业转移人口切身利益的重点领域，明确具体任务和关键举措，解决基本公共服务供给不平衡、不充分问题，提升农业转移人口的获得感、幸福感、安全感、认同感。

（三）聚焦根本问题、推进集成改革。农业转移人口市民化表面上是公共服务保障不充分不平衡问题，但其根本上是资源要素配置体制机制问题。《实施方案》明确提出，要进一步完善“人地钱挂钩”激励政策，建立健全财政转移支付、城镇建设用地、教师医生编制等公共资源配置与农业转移人口市民化挂钩机制。同时，坚持小切口大牵引、可复制可推广的原则，分类开展农业转移人口市民化改革试点，促进农业转移人口全面融入城市，加快打造共同富裕示范区建设的标志性成果。

（网址：[https://www.zj.gov.cn/art/2023/7/10/art\\_1229019366\\_2483163.html](https://www.zj.gov.cn/art/2023/7/10/art_1229019366_2483163.html)）

## 《无锡市市区共有产权保障房管理办法》政策解读

来源：无锡住建局 2023-07-21 09:52

### 一、政策背景

党的二十大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”要求，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），明确提出“完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，从国家层面正式确认了共有产权住房是以“三房”为主体的住房保障体系的重要组成部分。经住房和城乡建设部批准并报国务院备案的《无锡市房地产市场长效机制建设工作方案》，明确要求无锡市必须改革配售型保障房供应体系，建立共有产权房保障房供应体系，解决好中低收入家庭的住房问题。

### 二、目的意义

贯彻中央“房住不炒”精神和房地产市场宏观调控“一城一策”要求，补齐无锡市区住房保障在按国家要求停止经济适用房供应后缺乏产权类保障房的短板，切实提升无锡住房保障水平和供应能力，真正形成“租购并举”供应体系，对无锡积极推动共同富裕示范引领区建设具有重要意义。

### 三、主要内容

《无锡市市区共有产权保障房管理办法》（以下简称《管理办法》）共三十八条，主要内容如下：

#### （一）明确概念定义

《管理办法》第二条、第三条明确共有产权保障房由政府投资以及政府委托其他单位建设并纳入保障性安居工程计划的，向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭供应，实行政府与保障家庭按份共有产权。上述概念定义基本明确了共有产权保障住房的保障属性，保障范围目前仅涉及户籍家庭。

#### （二）明确责任分工

《管理办法》第四条、第七条、第八条明确共有产权保障房专项规划纳入全市住房发展规划，由市发展改革、自然资源规划、财政、住房城乡建设四部门商议后报市人民政府批准，并向社会公布。市住房城乡建设部门负责提出年度共有产权保障房用地需求，市自然资源规划部门负责安排年度共有产权保障房土地供应。

### （三）明确价格管理

《管理办法》第五条、第六条明确共有产权保障房销售价格实行政府指导价，并进行动态管理，在售房阶段向社会公布。购房家庭按单套销售价格的 50% 支付购房款，购房后取得 50% 产权份额比例。

### （四）明确户型面积

《管理办法》第九条、第十条明确共有产权保障房以中小户型为主，建筑设计应综合考虑住宅使用功能与空间组合，满足家庭基本居住生活要求。

### （五）明确准入条件

按照户籍家庭准入原则，《管理办法》第十二条明确申购家庭需要满足：申请人具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未婚子女。单身家庭提出申请的，申请人年满 35 周岁；具有本市市区户籍满 5 年；人均月可支配收入以及人均住房建筑面积符合市住房城乡建设部门会同财政部门公布的年度准入标准；家庭金融资产、车辆等情况，符合本市市区住房保障中等偏下收入家庭认定标准。已签订房屋征收补偿协议未满 5 年或者已领取房屋征收补偿费用未满 5 年的，或者正在承租公共租赁住房或者廉租住房的，或者已经购买经济适用住房的，不得进行申购。

### （六）明确申购程序

《管理办法》第十五条至第十九条明确资格审核、发布公告、组织销售、签订合同的申购程序。选房环节，未在规定时间内选房并签订购房合同，或者因自身原因导致签订的购房合同被解除的，购房资格失效，自提出申请 2 年内不得申请购房。

### （七）明确不动产登记

《管理办法》第二十一条明确购房家庭办理共有产权保障房登记时，不动产登记机构应当在不动产权证上注记“共有产权保障房”，并记载共有人和共有方式。

### （八）明确回购管理

《管理办法》第二十二条明确自签订购房合同之日起 5 年内，购房家庭因故需退出保障的，可向代持机构提出退回其份额的申请，代持机构将原价进行回购。第二十三条明确购房家庭回购剩余 50% 产权的，自签订购房合同之日起 5 年内，按原购买价格回购；超过 5 年的，按市场评估价回购。

### （九）明确上市交易限制

《管理办法》第二十四条明确自签订购房合同之日起满 5 年的，购房家庭方可上市转让。转让后，原购房家庭不得再次申请购买。

### （十）明确违规处理制度

《管理办法》第三十四条明确申请家庭不如实填报申请文书，故意隐瞒或者虚报身份相关状况，或者伪造相关证明材料申请共有产权保障房的，一经查实，立即取消其资格，并禁止其 5 年内再次申请本市各类保障性住房；已骗购房屋的，责令其腾退住房，并按照同类地段市场租金标准全面积收取住房占用期间的租金。拒不执行的，依法承担相应的法律责任。第三十五条明确有关行政管理部门、市实施机构、代持机构及其工作人员在共有产权保障房管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（网址：[http://fgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd\\_1/zcjd/202307/t20230718\\_2232939.shtml](http://fgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd_1/zcjd/202307/t20230718_2232939.shtml)）

## 《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》政策解读

来源：武汉市住房保障和房屋管理局 2023-07-20 17:45

为贯彻落实《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会印发关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）要求，进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作，增强监管工作操作性，结合我市实际，我局起草了《武汉市新建商品房预售资金监管实施细则》（以下简称《实施细则》）。

### 一、起草依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条规定：“商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。”

（二）《城市商品房预售管理办法》第十一条规定：“开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定。”

（三）《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会印发关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）

（四）《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）

（五）《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）

（六）湖北省住房和城乡建设厅 中国人民银行武汉分行

中国银行保险监督管理委员会湖北监管局《关于转发〈住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见〉的通知》（〔2022〕428号）

### 二、起草过程

2023年3月，我局组织开展《实施细则》修订工作。起草过程中，积极争取人行武汉分行、省银监局等部门指导支持，针对预售资金监管突出问题，抓牢资金入账、拨付使用、监管标准和监督执法等关键环节，制定针对性政策措施，



广泛学习借鉴长沙、杭州、南京等地经验做法，组织召开座谈会，征求各区房管、税务、金融管理、开发企业、商业银行等部门意见，共计收到反馈意见 31 条，采纳或部分采纳 24 条，未采纳 7 条，并在此基础上形成了《实施细则（征求意见稿）》。3 月 23 日至 4 月 23 日，在门户网站发布公示，向全社会征求意见，收到意见建议 50 条，采纳或部分采纳 28 条，未采纳 22 条。6 月 2 日，根据《武汉市人民政府重大行政决策程序规定》有关要求，组织专家论证，专家认为细则指导思想明确，思路清晰，并已在前期广泛征求了社会各界意见，内容具有较强的针对性、业务指导性和可操作性。在专家论证基础上，形成《实施细则》的送审稿。

### 三、主要内容说明

（一）明确职责分工，强化合作银行职责。在第二条中强化了主管部门、监管机构、合作银行、监管银行的职责分工，进一步明晰监管边界，如监管机构负责监管额度内预售资金的使用审批，监管银行负责监管额度外预售资金的使用办理。强调合作银行的管理责任，负责预售资金监管的协调统筹、指导工作，包括数据共享、业务指导、监管银行管理，承担全行违规违约责任等。

（二）合理确定监管额度，采取信用分级监管。在第四条中，将预售资金的监管标准由原来的“比例法”改为“成本法”，根据项目建设工程造价、施工合同金额、项目交付使用条件以及企业信用确定监管额度。监管额度等于监管标准\*建筑面积\*信用系数。其中毛坯房屋成本由市场造价协会测算全市统一标准，并按照用途、层数等分类设计，其中住宅 9 层（含）以下 3500 元、9-33 层（含）4700 元、33 层以上 5400 元（详见附件）。

（三）加强信息共享，实现政银数据互通。

在第十五条中，明确加强商品房网签备案系统、商业银行业务管理系统与监管系统的数据对接，实现实时共享商品房网签备案、开发贷款、按揭贷款、监管账户余额、账务明细、冻结扣划、开发企业信用等数据，解决当前监管部门和商业银行间信息不畅问题。监管系统升级后，开发企业申请使用资金可全程网上办。

（四）加大信息公开力度，保障购房人知情权。

《细则实施》进一步加大对预售资金监管的信息公开力度，保护购房人知情权并督促监督开发企业。在第五条中，明确监管账户在商品房预售许可证、商品



房买卖合同中载明，并在商品房销售现场以及主管部门门户网站进行公示，在第六条中，将三方协议作为购房合同的附件对外公示，在第七条中，明确购房人可通过“武汉住保房管”微信公众号打印定金交款通知书和房价款交款通知书，查询房价款入账情况。在第十六条中，对于存在预售资金监管违法违规行为的企业，其不良行为将信用扣分并记入房地产开发企业信用档案公示。

（五）加强资金入账管理，规范按揭贷款入账要求。在第七条中，要求开发企业不得使用非监管账户收取购房款，购房人交存的定金、首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款、公积金贷款等购房价款应当全部直接交存至监管账户。购房人通过按揭贷款方式买房的、按揭银行应确认首付款已足额交存至监管账户后，再将按揭贷款直接发放至监管账户，严格预售资金入账管理。同时，对购房人通过网银等方式转账至监管账户的资金，监管银行负责做到人、房、钱对应，确保购房款能够按要求归集。

（六）提高资金使用效率，合理支持项目建设。在第八条中，将监管额度内资金使用节点从 4 个增加到 7 个，并明确开发企业垫付的总包费用可相应节点的等额监管资金支付至开发企业账户，项目竣工验收后，账户内剩余监管额度内资金可用于本项目其他楼栋的建设，以减轻开发企业垫资建设、分期开发导致的资金压力。在第九条中，明确了使用监管额度内预售资金的其他情形，一是对工程进度未达拨付节点，但开发企业确需提前支取监管额度内资金支付农民工工资的，经辖区政府申请，可提前支取，缓解企业资金压力，维护社会稳定。二是明确开发企业可使用见索即付性现金保函等额替换监管额度内资金，替换金额最高为剩余监管额度内预售资金的 30%。

（七）加大违规行为惩处，明确各方监管责任。在第十六条中，将监管额度内资金被开发企业的集团公司抽调、被监管银行擅自扣划等情形纳入违规行为。集团公司抽调监管额度内资金的，将责令整改，逾期不改的，将按规定予以处理。同时，增加对违规企业的法定代表人、主要负责人、财务负责人信用管理内容；明确施工单位、材料及设备供应单位、监理单位等相关单位出具虚假资料协助开发企业拖欠监管额度内预售资金的应承担相应经济、法律责任。对监管银行未及时将按揭贷款发放至监管账户的、未及时拨付资金的、擅自扣划监管账户内资金的，要追回款项，无法追回的依法承担经济、法律责任；主管部门视情况暂停、取消监管银行新增监管账户开户权限，将其从监管银行名录库中删除。

市住房保障和房屋管理局

2023 年 7 月 7 日

## 武汉市新建商品房预售资金

## 监管额度核算标准

分类	监管额度核算标准（元/m2）		
住宅类建筑单方造价	9 层（含）以下	9-33 层（含）	33 层以上
	3500	4700	5400
商办类建筑单方造价	8 层（含）以下	8-33 层（含）	33 层以上
	4000	4800	6000
工业类建筑单方造价	标准厂房	研发办公	
	2000	2700	
全装修单方造价	以开发企业提供的工程造价咨询机构出具的全装修造价核算报告进行核算		

备注：分类标准参考中国《民用建筑设计通则》（GB 50352-2019）

（网址：[http://fgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd\\_1/zcjd/202307/t20230718\\_2232939.shtml](http://fgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd_1/zcjd/202307/t20230718_2232939.shtml)）

## 四、观点争鸣

### 二手房买卖中“跳单”行为的法律认定问题

来源：山东高法

中介机构凭借专业的中介服务、丰富的房产资源和海量的交易机会，成为房屋买卖双方的首选媒介。但由于中介机构在提供中介服务的同时会收取一定的中介费用，加上二手房交易过程中各方利益的驱使，实践中常常会出现“跳单”现象。《民法典》颁布并实施后，将违背契约精神的“跳单”行为上升到法律层面予以明确禁止，那么究竟何种行为才构成“跳单”呢？

【案情回顾】2022 年 4 月 4 日，被告岳某与原告 A 中介公司签订《房屋买卖居间合同书》，约定：“承购方岳某通过代理方 A 中介公司购买位于某小区房屋一套，购房总价 52 万元，包含房屋更名费用，且承购方不承担维修基金。为表示购房诚意、促使合同成立，承购方预先支付 5000 元购房意向金，如出让方于 2022 年 4 月 14 日 18 时前同意合同约定的购房条件，则该代理方有权将在承购方不知情的情况下将该意向金作为购房定金支付出让方，同时承购方应以现金方式支付代理方居间服务费 5000 元。”同日，岳某向 A 中介公司工作人员王某支付购房意向金 5000 元。2022 年 4 月 9 日，岳某至 A 中介公司处商谈购房具体事宜，因房屋更名未落实等问题未能协商一致。2022 年 4 月 11 日，A 中介公司退还岳某购房意向金 5000 元。2022 年 4 月 18 日，王某在与岳某电话联系时，得知其已自行购买了案涉房屋，认为其行为构成“跳单”，应当支付《房屋买卖居间合同书》约定的中介费用 5000 元，遂诉至法院。

【裁判意见】嘉祥法院经审理认为，本案的争议焦点在于：一、被告岳某是否存在“跳单”行为。二、原告 A 中介公司是否享有中介报酬请求权。

一、关于被告岳某是否存在“跳单”行为。根据《民法典》第九百六十五条的规定，“跳单”行为是指委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的行为。在本案中，因 A 中介公司未能按照岳某的要求促使其与出卖方签订购房合同，岳某遂要求 A 中介公司返还购房意向金，A 中介公司对此知情并予以返还。此后，A 中介公司从其员工处得知，岳某

通过其他途径自行购买了案涉房屋，但未提交证据证明岳某系利用其提供的交易机会或者媒介服务完成了该房屋交易行为，故对于岳某自行购买案涉房屋的行为，法院认定不构成“跳单”行为。

二、关于原告 A 中介公司是否享有中介报酬请求权。中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬。本案中，岳某与 A 中介公司签订的《房屋买卖居间合同书》对当事人均有法律约束力。根据合同约定以及岳某与 A 中介公司工作人员王某的微信聊天记录内容可知，岳某签订合同的目的是以 52 万元（包更名费用、中介费用、维修基金）的总价款购买案涉房屋，而 A 中介公司亦自认因其未能促使岳某与出让方就房屋更名费用达成一致，导致岳某要求退还购房意向金的事实，并于 2022 年 4 月 11 日向岳某退还意向金 5000 元。上述合同签订、履行及解除行为均系双方当事人的真实意思表示，A 中介公司未能按照岳某的要求促使其与出让方达成一致并签订购房合同，岳某在接受 A 中介公司中介服务过程中亦不存在违约情形或“跳单”行为，故 A 中介公司不得请求岳某支付中介报酬。

综上，因 A 中介公司未能按照合同约定和岳某要求促成购房合同成立，又未提交证据证明岳某确实存在“跳单”行为，故依法判决驳回其要求岳某支付中介报酬的诉讼请求。

【法官说法】“跳单”，俗称“跳中介”，其并非严格意义上的法律术语，而是房屋中介行业的行话，通常指在二手房买卖中，一方或者双方当事人与中介机构签订中介合同并享受中介机构提供的中介信息、交易机会或其他促使合同成立的媒介服务后，为规避或减少履行支付中介报酬的义务，绕过中介而私自签订合同的行为。在《民法典》施行前，法律并未对“跳单”行为的认定及其法律后果作出明确规定，司法实践中，法院通常依据诚实信用原则以及《合同法》关于居间合同的规定进行审理。《民法典》施行后，“跳单”行为被正式上升到法律层面予以规制。在认定“跳单”行为时，主要考量以下几个因素：

### 一、前提要件：委托人接受了中介人提供的中介服务

判断是否构成“跳单”，首先要看中介合同是否依法成立并生效，及中介人是否按照合同约定和委托人的要求，履行了提供交易机会或者媒介服务的合同义务。在有多个中介人的情形下，尤其要准确判断委托人是否接受了中介人的服务，以及接受了哪个中介人的服务。

## 二、核心要件：委托人利用了中介人提供的信息机会或者媒介服务

中介人按照合同约定向委托人提供中介服务后，委托人是否利用中介人提供的这一服务订立合同，是判断是否构成“跳单”行为的关键。实践中，委托人为了增加交易机会，往往委托多个中介人而非某一家中介公司单独代理。因此，多家中介公司可能掌握同一房源信息，买方也可能通过多种渠道获知同一房屋信息。判断是否构成“跳单”，需要综合判断中介人是否独家委托、委托人最终与相对方达成买卖合意是利用了哪一家中介机构提供的服务信息等。需要注意的是，不能简单以提供服务的时间先后为标准，而应当结合提供服务的内容等具体情形，如果买方通过其他公开正当的合法途径获知同一房源信息，则其有权选择报价更低、服务更优的其他中介公司促成房屋买卖合同成立，而不构成“跳单”违约。

## 三、行为要件：委托人绕开中介人直接订立房屋交易合同

委托人绕开中介人直接订立合同，有三种常见表现形式：一是委托人利用中介人提供的信息机会或媒介服务，直接与合同相对方订立合同；二是委托人利用中介人提供的信息机会或媒介服务，通过其他中介人与合同相对方订立合同；三是委托人将中介人提供的房屋信息告知其亲戚、朋友或者其他利害关系人，以他人名义与合同相对方订立合同。

综上，在中介公司勤勉履责、促成合同成立的前提下，买卖双方应当恪守中介合同的约定支付中介报酬，不应利用了中介公司提供的交易机会和媒介服务，又故意绕开中介公司私下进行交易，以实现逃避或减少支付中介费的不当目的。

“跳单”行为不仅有悖于诚实守信原则，还违反了法律规定，对中介方的权益造成严重损害。此外，绕开中介方私下进行交易的行为还会增加房屋交易过程中的风险，购房者很可能“钱房两空”，最终卷入房屋买卖合同纠纷中，在时间、精力、金钱等方面得不偿失。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/5mevDoOkJEN6GrSLAP0jSA>）

## “一房二卖”，罪与非罪如何认定？

来源：上海二中院

在房地产交易中，房屋所有人将同一套房屋先后出卖给不同的买受人的情况称为“一房二卖”。司法实践中，这种行为大多属于民事纠纷的范畴，但如果卖家符合一定的情形，或将构成合同诈骗罪。那么，到底哪些情况涉嫌犯罪？购房者又该如何避免落入骗局呢？

### 区分的关键

“一房二卖”，即行为人在房产买卖过程中采取欺骗的手段，隐瞒了房产已经被出售的事实，继续出售给其他买家。我们曾审理过这样一起案件：被告人崔某某隐瞒涉案房产为家庭共有，且他无权处分的事实，与被害人苏某签订房屋买卖合同，约定以 127.5 万元的价格将房屋出售给苏某，先后骗取苏某支付的购房款 98.5 万元。之后，崔某某又以 145 万元的价格将涉案房产出售给朱某，骗取朱某支付的全额购房款。崔某某得款后将房款用于还债及挥霍，并逃避被害人追讨。最终，上海二中院以被告人崔某某犯合同诈骗罪，判处其有期徒刑 11 年，罚金 1 万元。

审判实践中，区分究竟是民事欺诈还是诈骗犯罪的关键在于行为人是否具有非法占有他人购房款的目的。认定是否具有非法占有目的，要避免单纯根据损失结果客观归罪，也不能仅看被告人自己的供述，而应当坚持主客观相一致的原则，根据案件具体情况综合分析。

### 非法占有目的的判断

如何推定行为人非法占有目的，相关法律文件中有可以参照的规定。

《全国法院审理金融犯罪案件工作座谈会纪要》提出，行为人通过诈骗的方法非法获取资金，造成数额较大资金不能归还，并具有下列情形之一的，可以认定为具有非法占有的目的：

- （1）明知没有归还能力而大量骗取资金的；
- （2）非法获取资金后逃跑的；
- （3）肆意挥霍骗取资金的；
- （4）使用骗取的资金进行违法犯罪活动的；
- （5）抽逃、转移资金、隐匿财产，以逃避返还资金的；

(6) 隐匿、销毁账目，或者搞假破产、假倒闭，以逃避返还资金的；

(7) 其他非法占有资金、拒不返还的行为。

《最高人民法院关于审理非法集资刑事案件具体应用法律若干问题的解释》对关于非法集资案件中行为人是否具有非法占有集资款的主观目的的判断也有类似的相关规定。

具体到“一房二卖”案件中，在判断行为人主观上是否具有非法占有目的时，首先要考察行为人是否采取了刑法所规定的欺骗手段，其次要综合考虑其他情节，包括行为前、行为过程中以及行为后的各种表现。

### 1 “一房二卖”的主要原因

在房产交易中，行为人“一房二卖”可能基于不同的原因。

例如在房价快速上涨阶段，在卖出房屋后有人愿意以更高的价格购买，行为人为了获取更高的经济利益，从而选择将房屋重复买卖。此种情况下，如果行为人不逃避承担对先购买者的违约责任，则认定非法占有目的要慎重。

还有的行为人以出售房产为幌子，主观上并无履行合同的意愿，也根本不具有交付房屋的意思，同时逃避承担违约责任，放任合同相对人财产损失后果的发生，则可认为其具有非法占有房款的嫌疑。

### 2 获得钱款后的处置方式

获得钱款后的处置方式客观上反映了行为人是否具有非法占有钱款的目的。

若行为人得款后将钱款用于还债、赌博、个人挥霍，或将钱款用于高风险投资项目、违法犯罪活动等，导致无法返还购房款，则可以推定其具有非法占有钱款的目的。

若行为人得款后用于正常的生产经营活动，或者风险较小的投资，说明其对于钱款的使用较为负责，尽到了必要的保管义务，则难以推定其具有非法占有的目的。

### 3 实际有无继续履行合同的意愿和能力

在签订多份合同后，行为人是否具有履行合同的可能性，或者是否具有承担相应违约责任的能力，也是判断其主观意图的重要参考。

如果行为人有能力赔偿被害人的损失，且表示愿意承担相应违约责任或者提供相应担保，则一般不认定其具有非法占有目的。

如果行为人辩称无非法占有目的，会筹钱偿还被害人的钱款，需要考察行为人

的收入情况、债务情况、家庭资产情况等，综合评判其有无履行合同的可能性，如空有承诺但无实际兑现可能，不影响非法占有目的的认定，如果是因为突发变故、经营状况恶化等客观原因致使合同不能履行，一般不认为具有非法占有目的。

#### 4 无法履约时对待买受人的态度

如果卖方在无法履行合同时，仍编造各种理由搪塞房屋买受人，拖延交付房屋，失联躲避，逃避执行，或者携带钱款逃匿，则充分说明其具有非法占有他人购房款的目的。

最后，提醒购房者们，在购置房屋等不动产时要注意对不动产产权及相关权利负担作详尽调查，必要时可以让不动产出售者提供担保，如果因为客观原因无法及时过户，可以先对不动产进行预告登记，制约不动产出售者再次出售或者进行抵押，以保障将来能够顺利实现物权。在发现出售者有“一房二卖”的情况后，沟通解决无果时及时通过诉讼途径解决，并申请财产保全。

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

### 空置房的物业费，谁来交？

来源：广东省高级人民法院

**【案件提要】**开发商作为未售出房屋的所有权人，系未售出“空置房”的业主，应当按照物业服务合同的约定交纳“空置房”的物业服务费。

**【争议焦点】**开发商是否需要支付未售出房屋的物业服务费。

**【基本案情】**2020 年 1 月，某物业公司与某小区业委会签订《物业管理服务合同》，由某物业公司对该小区提供物业管理服务；2021 年 1 月，双方又续签为期一年的《物业管理服务合同》。后因某物业公司提供的管理服务不到位，上述合同于 2021 年 3 月解除。合同解除后，某物业公司认为该小区开发商应交纳在提供物业管理服务期间未售出房屋的物业服务费、地下车库照明费、管理费等费用及支付逾期违约金。双方经协商未果，某物业公司将该小区开发商诉至法院。



【裁判结果】蕉岭县人民法院一审认为，根据《广东省物业管理条例》，已竣工但尚未出售或尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。本案中，某物业公司在与某小区业委会签订《物业服务管理合同》后，依约对该小区进行了物业管理。小区开发商作为建设单位，依法负有对未售出房屋交纳物业服务费的义务，其辩称“空置房”不应交纳物业服务费的意见没有法律依据。综合本案的具体情况，根据公平合理原则，判决小区开发商向某物业公司交纳相应的未售出房屋的物业服务费用，并驳回某物业公司的其他诉讼请求。

【典型意义】近年来，随着房地产经济的发展，物业服务合同纠纷案件数量日益增多。物业服务关系民生，在改善居住环境、提升生活品质和社会管理水平等方面发挥着积极作用。本案准确适用法律，认定开发商作为未售出房屋的所有权人，系未售出“空置房”的业主，业委会与物业管理公司签订的物业服务合同对其同样具有法律约束力，进而依法判决开发商应交纳未售出房屋的物业服务费，对维护业主和谐生活环境、促进物业服务行业健康发展具有一定的示范意义。

【对话法官】丘吉法官：案涉楼盘已建成近 20 年，因房价一直在涨，开发商待价而售，至今仍有部分房产未出售，开发商作为该部分未售出房屋的所有权人，应为“空置房”的业主。《中华人民共和国民法典》第九百四十四条规定：“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费”；《广东省物业管理条例》第四十一条亦明确：“物业管理区域尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用由建设单位按照物业区域同类物业的标准全额交纳。”本案中，某物业公司在与案涉小区的业委会签订《物业服务管理合同》后，依约对小区进行了物业管理，这份《物业服务管理合同》对“空置房”业主同样具有法律约束力。因此，小区开发商应当按照物业服务合同的约定交纳未售出“空置房”的物业服务费用。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/Zitu-tBRf0qxJGZ5kuhfvw>）

## 动迁房卖方过户时要求涨价，是否构成违约？

来源：上海市宝山法院

当事人签订动迁房买卖合同，交易限制期满后，卖方因房屋市价上涨，要求买方加价支付，否则不配合过户，该行为是否构成违约？法院将如何认定？

**【案情回顾】**2016 年，姜先生与何先生签订了动迁房买卖合同。约定何先生将其动迁补偿安置配购的一套房屋，以总价约 160 万元出售给姜先生。按照相关规定，动迁房交房满一定期限后才能上市交易，该房屋暂时无法办理过户手续，因而合同还约定，若何先生因房屋价格上涨不配合办理过户即视为重大违约，应按房屋时价总额 10% 支付违约金。合同签订后，姜先生支付了约 145 万元房款，尾款 15 万元合同约定在过户时支付，姜先生实际占有使用该房屋至今。前述交易限制期满后，姜先生请求何先生过户房屋，但何先生要求房屋加价，姜先生拒绝支付加价部分房款，双方就过户事项迟迟未协商一致。之后，姜先生起诉至上海宝山法院，要求何先生配合过户并支付违约金 16 万元。

**【被告何先生辩称】**自己愿意继续履行动迁房买卖合同，但否认存在加价行为，并认为是姜先生延期交付房款，构成违约。

**【法院认为】**根据现有证据及证人证言，合同未能履行是何先生要求加价未果导致。何先生虽否认加价行为，并主张姜先生构成违约，但未提供相关证据予以证明，须承担举证不能的不利后果。根据合同约定，何先生未按约履行义务，显属违约，应承担相应的违约责任。综合考虑合同履行情况、双方履约意愿、实际损失等因素，法院最终判决何先生配合过户并支付违约金 5 万元。后被告何先生不服提起上诉，二审驳回上诉，维持原判。

### **【法官心语】一、房屋买卖合同的履行需遵循诚实信用原则**

诚实信用原则是社会主义核心价值观的基本内容，也是民法典的基本原则。在房屋买卖合同履行过程中，各方理应遵循诚实信用原则，秉持积极的态度按约履行自己的义务，并根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助等义务。

本案中的动迁房买卖合同是买卖双方的真实意思表示。作为理性自然人，出卖人理应就房屋价格及市价波动风险有相应的认知，在房屋买受人已按约足额支付款

项的情况下，出卖人应遵循诚实信用原则，积极、妥善地履行配合过户的合同义务。房价的波动并不构成出卖人提高既定交易价格以及拒绝配合过户的合法、合理理由。

## 二、房屋买卖合同违约金数额是否过高需结合案件情况综合考量

在房屋买卖合同中，合同双方一般会就违约事由和违约金的数额作出约定，一方违约的，守约方得以根据合同约定要求违约方支付违约金。司法实践中，违约方通常以合同约定的违约金过高为由主张减少违约金数额。

法院在判断约定违约金是否过高以及调低的幅度时，一般以对债权人造成的损失为基准，同时就违约行为对合同的履行的影响、违约方主观过错程度、守约方是否存在过错、合同履行的预期利益是否实现、当事人是否能够预见和控制违约风险等因素进行综合考量，据此确定违约金的最终数额，从而保证案件处理的公平公正。

（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/YR3ERKZkqcG8LEkI5VvZtQ>）

## 老旧小区加装电梯，底楼业主可以阻挠吗？

来源：法治日报

老旧小区加装电梯，是一项重要的民生工程，但高层住户与低层住户因各自利益却可能引发纠纷。近日，上海市闵行区某小区 M 栋楼就因楼宇加装电梯一事爆发了矛盾。为了保证加装电梯的顺利进行，M 栋三楼至六楼业主联名起诉了底楼业主。法院判令底楼业主停止对加装电梯工程的阻挠行为。底楼业主阻挠加装电梯，有理吗？

### 小区加装电梯应满足什么条件？

实践中通常认为，建筑物加装电梯属于“改建、重建建筑物及其附属设施”的范畴。按照民法典第二百七十八条第二款规定，改建、重建建筑物及其附属设施这一业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，同时应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。因此，加装电梯最基本的条件应当符

合民法典“双 2/3 和双 3/4”的要求。此外，在通过业主决议后，相关小区还需要到相关政府部门进行报批报建的手续。

### 底楼业主可以阻挠加装电梯吗？

民法典第二百八十八条规定了不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。因此，在不妨碍采光、通行、通风等相应权利情况下，底楼业主对单元楼宇加装电梯的行为，无论从法律还是道义的角度，都需要具有一定的容忍度。但是，相邻关系中的容忍义务也应当具有合理限度，超过限度的，则构成妨害。不同的电梯加装方案，对底楼业主可能会造成不同程度的通风、采光、噪音等不利影响，也可能造成低楼层房屋的价值出现贬损，情况各有不同，在具体案例中均需要结合个案情况和证据进行认定。

对于老楼加装电梯如何补偿底楼业主利益这一问题，为多层住宅增设电梯，系政府为适应社会经济发展和满足人口老龄化需求而推行的一项实事工程。对确因加装电梯导致底楼业主权利损害的，建议从法律上合理制定统一的补偿机制。以深圳市和南京市为例，《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》规定，不使用电梯且受影响的低楼层业主经协商后可以获得适当补偿。《南京市既有住宅增设电梯实施办法》也明确，既有住宅增设电梯应当遵循“业主自治”的原则，除经相应比例业主同意外，对权益受损业主的资金补偿方案也应当达成书面协议。上述地方性规定，具有重要的借鉴意义。

（网址：[https://mp.weixin.qq.com/s/b-6KP\\_q75EfMJoukE14Vg](https://mp.weixin.qq.com/s/b-6KP_q75EfMJoukE14Vg)）