



TAHOTA LAW FIRM

房地产 法律信息简报

2019年 第012期

主办：泰和泰律师事务所
编辑：贺鹏 钟俊芳 冯思然 晋长明 蒋茜

免责声明

泰和泰房地产法律简讯仅作为参考资讯，泰和泰并不为信息来源的准确性作出任何保证或担保。不应视为简报阅读者与泰和泰构成律师客户关系或泰和泰就特定事项提供了法律意见，简报阅读者不应以简报的任何信息作为采取行动或不行动的依据。简报阅读者如需具有法律效力的意见，应向专业律师咨询。

This Briefing and related materials were collected and collated by Tahota Law Firm for reference only. Tahota Law Firm makes no guarantees or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the accuracy and reliability of information sources. The fact of reading this Briefing only shall not be construed that the readers and Tahota Law Firm have established customer relationship, nor shall be deemed that Tahota Law Firm has provided legal advice on specific issue to the readers. Readers of this Briefing shall not take any content herein as the basis of their own action or inaction. If legal advice is required, the readers shall resort to professional lawyers for consultancy service.



目录 CONTENTS

- 新闻速递
- 行业政策
- 行业新闻
- 案例聚焦
- 实务 Q&A

➤ 新法速递

1、成都市人民政府办公厅出台《关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见》

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，认真落实中央、省市决策部署，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，补齐成都市住房租赁市场短板，进一步发展和规范住房租赁市场，结合工作实际，制定《关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见》（以下简称《意见》）。

（一）关于培育市场主体

充分发挥市场作用，通过支持住房租赁企业发展、鼓励房地产企业转型、发挥国有企业作用、鼓励农村集体经济组织开展住房租赁业务、发展住房租赁相关衍生服务机构，加快形成多主体协同发展局面，构建完善住房租赁市场生态产业链。

（二）关于增加供应渠道

通过新建租赁住房、建设政策性租赁住房、盘活各类存量房屋、试点改建房屋、改造老旧房屋、完善供地方式，多渠道增加市场有效供应，丰富租赁住房供应体系，满足多层次居住需求。

（三）关于加大政策支持

不断完善公共服务政策，逐步扩大承租人享受基本公共服务的权利，促进租赁消费。落实财税金融支持政策，减轻企业负担，增加融资渠道，促进住房租赁经营。

（四）关于强化行业监管

完善住房租赁交易服务平台，推进住房租赁企业备案管理，推行合同网签备案，加强住房租赁金融管理，加大对违法违规行为查处力度，规范市场秩序，防范市场风险。

（五）关于健全管理机制

强化信用管理、强化租金监测、强化行业自律、强化综合配套，健全我市住房租赁市场管理体制机制，提升管理服务水平，促进市场健康发展。

2、《上海市公有住房差价交换办法》（沪府发〔2019〕19号）

上海市政府于 2019 年 10 月 10 日印发新修订的《上海市公有住房差价交换办法》（沪府发〔2019〕19 号，以下简称《办法》），已经自 2019 年 12 月 1 日起施行。

新《办法》共 25 条，旨在规范公有住房差价交换活动，保障本市居民合理居住需求，维护公有住房管理秩序。与原《办法》相比，主要修订了以下内容：

- （一）完善差价换房遵循的原则和方式
- （二）明确差价换房的受让人条件
- （三）加强花园住宅、优秀历史建筑保护和管理
- （四）更好地保障差价换房当事人合法权益
- （五）对公有住房转让价款不再进行监管

3、武汉市人民政府发布关于修改《武汉市住宅专项维修资金管理办法》的决定

为了与上位法保持一致，并符合现阶段不动产登记改革，2019 年 12 月 10 日，武汉市人民政府发布关于修改《武汉市住宅专项维修资金管理办法》的决定。

经修改后，《武汉市住宅专项维修资金管理办法》删除第十三条第二款规定，住宅专项维修资金的管理重点从事前监管转为事中事后监管。以求武汉市房管局在本次修改基础上，更加严格落实《武汉市住宅专项维修资金管理办法》第十三条第一款的规定，督促开发建设单位履行法律责任。同时探索住宅专项维修资金事中事后监管的新路径，推动住宅专项维修资金的规范化管理，最大限度地发挥住宅专项维修资金的作用。

4、国务院发布《中华人民共和国外商投资法实施条例》

国务院已经于 2019 年 12 月 12 日国务院第 74 次常务会议通过《中华人民共和国外商投资法实施条例》，于 2019 年 12 月 31 日颁布，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

《中华人民共和国外商投资法实施条例》共分六章四十九条，除了总则和附则两章外，包括投资促进、投资保护、投资管理、法律责任四章，与《外商投资法》的相关章节对应。

《中华人民共和国外商投资法实施条例》制定坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党中央、国务院持续推进更高水平对外开放的决策部署，准确把握外商投资法配套行政法规的立法定位，严格贯彻外商投资法的立法原则和宗旨，更加突出促进和保护外商投资的主基调，持续优化外商投资环境，进一步提振外商投资信心、稳定投资预期。在内容上，坚持繁简适度，一方面对外商投资法需要从行政法规层面细化的事项尽可能予以明确，增强法律制度的可操作性，保障法律有效实施；同时又为有关部门在规章、规



范性文件中对有关问题作出进一步规定或者在实际执行中具体掌握留有空间。

.....

➤ 行业政策

1、住房和城乡建设部关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见

工程招标投标制度在维护国家利益和社会公共利益、规范建筑市场行为、提高投资效益、促进廉政建设等方面发挥了重要作用。但是，当前工程招标投标活动中招标人主体责任缺失，串通投标、弄虚作假违法违规问题依然突出。为深入贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号），积极推进房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度改革，加强相关工程招标投标活动监管，严厉打击招标投标环节违法违规问题，维护建筑市场秩序，就落实招标人首要责任、政府投资工程鼓励集中建设管理方式、全面推行电子招标投标等方面提出意见。

2、住房和城乡建设部、国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知

近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委联合印发《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（以下简称《办法》），自2020年3月1日起施行。

《办法》旨在贯彻落实中央城市工作会议精神、《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）要求，推进房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（以下简称工程总承包）发展，规范工程总承包活动，提升工程建设水平，促进投资高质量发展。《办法》分为4章，包括总则、发包和承包、项目实施、附则，共28条，主要规定了以下内容：一是明确了工程总承包范围。二是明确了工程总承包项目发包和承包的要求。三是明确了工程总承包单位条件。四是明确了工程总承包项目实施要求。五是明确了工程总承包单位的责任。

住房和城乡建设部建筑市场监管司、国家发展改革委投资司相关负责人表示，推行工程总承包是推进建筑业供给侧结构性改革、促进工程建设高质量发展的重要措施，有利于促进设计

和施工深度融合；有利于实施风险承包，有效控制工程造价，提高投资效益，提升工程建设水平；有利于培育具有融资、设计、施工和运营维护等综合能力的国际型工程公司，推动建筑业走出去，服务“一带一路”建设。

3、四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委员会 四川省政府政务服务和公共资源交易服务中心关于启动省级监管的房屋建筑和市政工程招标投标全流程电子化试运行的通知

为着力解决工程建设项目招标投标活动中存在的突出问题，进一步规范市场秩序，切实提高交易效率，根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》《电子招标投标办法》等规定和《国务院办公厅转发国家发展改革委关于深化公共资源交易平台整合共享指导意见的通知》（国办函〔2019〕41号）精神，按照省政府办公厅《2019年四川省公共资源交易平台整合工作要点》（〔2019〕63号）要求，决定启动省级监管的房屋建筑和市政工程招标投标全流程电子化试运行。

4、成都市住房和城乡建设局成都市地方金融监督管理局关于印发《成都市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》的通知

近日，按照住房城乡建设部《关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》（建质〔2017〕169号）精神，成都市作为工程质量保险试点城市，开展住宅工程质量潜在缺陷保险试点。通过引入工程风险保障机制，加强工程质量管理，提升工程质量整体水平，满足人民群众对美好生活的需求。

办法以工程质量保修纠纷较多的住宅工程为切入点，要求承保范围包括地基基础、主体结构、防水、保温工程等涉及主体结构质量和主要使用功能的质量缺陷。

办法要求，保险公司制定工程质量风险评估实施方案，委托独立第三方风险管理机构，对工程勘察、设计、施工、维护等全过程实施风险管理。

办法规定，投保工程质量潜在缺陷保险后，保险公司承担合同约定的保险责任，对住宅工程质量问题进行维修，减少因找不到保修主体引发的各类纠纷和社会矛盾，确保住宅质量问题有人修、有人管。

5、《广州市住房和城乡建设局关于调整商品房预售款使用核准工作规则的通知》文件解读

近日，为进一步优化营商环境，提高预售资金使用效率，我局决定在符合《广东省商品房预售管理条例》和《广州市房屋交易监督管理办法》相关规定的条件下，合理拓展预售款用途。

（一）关于已支付款项发票的说明。本《通知》内“已支付款项的发票”指的是开发企业在商品房项目取得预售许可证前，购买本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费的发票。

（二）关于留存比例的说明。本《通知》内“在符合规定的留存比例条件下”中的“留存比例”，指的是《广州市房屋交易监督管理办法》第十八条的规定：“房地产行政主管部门应当按照以下规定核定商品房预售款的使用额度及留存比例：（一）项目主体结构施工未封顶、排栅未拆除前，留存比例为累积划拨预售款的10%；（二）项目施工进行至内外装修、设备安装阶段时，留存比例为累积划拨预售款的5%；（三）项目取得《建设工程规划验收合格证》或竣工备案验收表，留存比例为累积划拨预售款的3%。”

6、深圳市住房和建设局关于发布《深圳市建筑工程质量常见问题防治指南》的通知

近日，为与时俱进，有效防治当下建筑工程质量常见问题，提升设计及施工质量，促进全市建筑业稳健发展，深圳市住房和建设局将强化质量常见问题防治作为2019年的重点工作之一，并组织启动完成《深圳市建筑工程质量常见问题防治指南》的编制。本指南以现有的建筑工程质量常见问题内容为主，并收集近年来建筑工程设计、施工中出现的新的质量问题及技术措施。

本指南的主要内容是：1. 地基与基础；2. 混凝土结构；3. 钢结构；4. 装配式建筑；5. 建筑装饰装修；6. 建筑门窗和幕墙；7. 防水工程；8. 建筑给排水；9. 建筑电气与智能建筑；10. 通风与空调；11. 燃气工程。

➤ 行业新闻

1、经济日报：房贷利率有变化 浮动固定哪个好？

在存量房贷定价转换时，购房者面临两个选择：第一，选择固定利率。也就是说，房贷利率与当前利率水平保持不变，以后不管 LPR 利率怎么变化，购房者房贷利率保持不变。第二，选择浮动利率。这意味着，房贷利率将根据 LPR 变动而变化。

中国人民银行日前公告称，将于 2020 年 3 月至 8 月期间，进行存量浮动利率贷款定价基准转换，其中与大家钱包息息相关的就是房贷利率了。

公告中最关键的变化就是，将以前房贷盯住的贷款基准利率，转换成贷款市场报价利率（LPR）。以前，说到房贷利率时，一般说“基准利率打几折或上浮多少”；改革以后，再提起房贷利率，就是“LPR 利率下浮或上浮多少”了。

实际上，从 2019 年 10 月 8 日以后，新发放的个人房贷已经以最近一个月相应期限的 LPR 为定价基准了。也就是说，新发放的个人房贷是在 5 年期 LPR 利率的基础上加点形成的。

在新增个人房贷定价转换完成后，自 2020 年 3 月份开始，存量房贷利率也要进行定价转换。这一变化对已经贷款购房的个人会有什么影响？

首先要明确的是，此次贷款定价转换的对象是存量商业个人房贷，不包括公积金个人住房贷款。

购房者更关心的是，转换后房贷利率是高了还是低了？“房贷利率将保持稳定。”交通银行金融研究中心高级研究员陈冀表示。央行规定，转换时点利率水平保持不变，也就是说，2020 年存量房贷利率换算之后，跟以前一样保持不变。

举例来说，如果此前的房贷利率为基准利率上浮 10%，基准利率此前为 4.9%，上浮 10% 后，房贷利率为 5.39%。那么，2020 年 3 月份开始转换后，购房者 2020 年的房贷利率仍是 5.39% 这一水平不变，只是计算公式发生了变化。新的房贷利率为 LPR 增加或者减少一定幅度。

在存量房贷定价转换时，购房者面临两个选择：第一，选择固定利率。也就是说，房贷利率与当前利率水平保持不变，以后不管 LPR 利率怎么变化，购房者房贷利率保持不变。比如，以前房贷利率为基准利率上浮 10%，那么选择固定利率后，到期前购房者房贷利率水平

维持 5.39% 不变。

第二，选择浮动利率。这意味着，房贷利率将根据 LPR 变动而变化。假设重新定价周期为 1 年，此前房贷利率为基准利率上浮 10%，2019 年 12 月份，5 年期以上 LPR 为 4.8%，那么，加点幅度应为 0.59 个百分点（ $5.39\% - 4.8\% = 0.59\%$ ）。2020 年，房贷水平不变。从 2021 年开始，购房者房贷利率为 2020 年 12 月 31 日的 5 年期 LPR+0.59%，此后每年以此类推。

还有人问，如果买房早，当时房贷还打折，那该如何计算？假设以前房贷为基准利率上打七折，即房贷利率为 3.43%。2020 年，购房者房贷利率仍为 3.43%，加点幅度应为负的 1.37 个百分点（ $3.43\% - 4.8\% = -1.37\%$ ），也就是说，未来房贷利率计算公式变为了 LPR-1.37%。

两种方式，该如何选择？民生银行首席研究员温彬认为，尽管银行会提供浮动和固定两种贷款报价，但在预期 LPR 下降的背景下，客户通常会选择浮动利率报价，因为点差已经固定了。如果因经济回升、通胀上行，LPR 处于上升周期，则房贷利率也会随之走高，但如果此前选择的是固定利率，则房贷成本不变。

东方金诚首席宏观分析师王青认为，2019 年 8 月份以来的 LPR 报价显示，主要针对居民房贷的 5 年期以上 LPR 报价仅下调 5 个基点，明显低于主要针对企业贷款的 1 年期 LPR 报价的下调幅度。王青认为，2020 年这一差异化降息模式有望保持。不过总体上看，未来 5 年期以上 LPR 报价也将出现小幅下行。

2、中国证券报：36 家房企跻身销售额千亿军团

2020 年房企料由冲量转向提质

业绩增速明显放缓

克而瑞研究中心（简称“克而瑞”）表示，截至 2019 年 12 月末，排名靠前的 100 家房企累计权益销售金额同比增长 6.5%，增速不及 2017 年的 40.5% 和 2018 年的 35.1%。

中指院表示，2019 年共计 152 家房企跻身百亿军团，销售额增速均值为 21.3%。其中，千亿军团由 2018 年的 31 家扩增至 36 家，销售业绩达 3000 亿元和 5000 亿元以上的也分别再添一员，达到 7 家和 4 家。

克而瑞表示，截至 2019 年末，碧桂园、万科、恒大和融创中国四家龙头房企 2019 年全年口径销售额均突破 5500 亿元，但增速相较 2018 年明显放缓。相比前两年的高增量，2019

年在行业规模增速趋缓的背景下，新增千亿房企数明显减少，规模房企扩容放缓。

华创证券房地产行业首席分析师袁豪表示，从数据来看，2019年第二梯队房企继续保持较快增长，比如世茂、阳光城、旭辉等房企销售都同比增长超30%。2019年主流房企销售持续超预期，预判2020年销售仍将保持稳定，龙头企业集中度继续提升。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，百强房企业绩增速保持平稳，销售情况好于行业总体水平，行业内部分化明显。龙头房企在市场下行周期竞争力更强，成本控制、营销体系和产品适应市场的能力优于其他房企，小型房企的竞争优势逐渐减弱。

梯队分化加剧内部竞争激烈

克而瑞数据显示，截至2019年末，排名前3、前10、前30、前50、前100房企的权益销售金额集中度已分别达到9.5%、21.4%、35.7%、43.5%和53%。排名前4到前10、TOP11-20梯队规模企业集中度上升，梯队竞争加剧，TOP21-30梯队房企集中度则基本持平。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，行业排名变化不大体现了行业集中度提升的特征，也说明在市场降温时，大盘仍保持基本稳定。“个别企业名次略有调整，如龙湖、世贸、泰和等，虽然前10排名已基本巩固，但内部竞争十分激烈。”

同策研究院首席分析师张宏伟指出，内部竞争是必要的，虽然会造成一定内耗，但只有内部竞争才能使企业更有发展活力，具体表现为企业的组织架构、事业部、区域不断进行合并或拆分的调整。

张宏伟认为，今后“强者恒强”的局面将延续，排名前十房企规模必然会进一步增长，未来三到五年抢占市场份额竞争会十分激烈。同时，对于非销售类业务转型，将来房企也会加大布局，如融创通过收并购措施不断扩大文旅产业布局，其他龙头房企未来也可能做类似业务调整。

由“增量”转向“提质”

2019年绝大部分设定了业绩目标的房企达成了年度业绩目标。克而瑞数据显示，截至2019年12月末，世茂、阳光城、金科、中梁、中骏、建业等8家房企的目标完成率均在115%之上。但总体来看，近年来由于调控持续，市场整体去化率不及预期，房企的目标完成率呈逐年降低的态势。

张宏伟指出，2020年房企更加务实，结合市场特点普遍进行组织架构调整，对某些业务进行压缩，已为企业未来三到五年的发展奠定良好的基础。

克而瑞认为，2020 年企业整体的规模增长将进入平稳期，整体维持稳中有升。房企战略或以谨慎求稳为主，防范风险、更好地适应市场调整是第一要务，发展重点已逐步由“增量”转向“提质”。在市场去化承压的背景下，企业销售规模的增长不能简单依赖于供货量的加大，城市布局、品牌效应、项目品质和产品力打造都将是房企未来核心竞争力的重要组成。

对于部分中小房企，中指院表示，在扩大主业规模的同时，应适度推进“专而美”特色业务发展，打造出更具特色的独特竞争力，从而实现“弯道超车”。

2019 年在稳字当头的政策环境下，全国商品房成交面积增速继续放缓，销售额平稳增长。中指院监测显示，2019 年共计 36 家房企销售额跻身千亿军团，7 家房企迈入 3000 亿元阵营。

专家指出，大中型房企在市场下行周期竞争力更强，而小型房企的竞争优势将逐渐减弱，千亿成为房企新的分水岭；预计 2020 年房地产企业规模增长将进入平稳期，楼市成交稳中有升。

3、**华商报：西安中建商务广场卖房未取得预售证 被罚款 135 万元**

记者从西安市住建局获悉，“中建商务广场”因未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房，被处罚 135 万元。

1 月 2 日，西安市住建局相关负责人表示，为进一步整顿、规范西安市房地产市场秩序，保护广大市民合法权益，现将该局近期做出行政处罚决定的项目名单予以公示。

西安唐悦置业有限公司开发的“中建商务广场”项目，因未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房，被该局处罚 135 万元。

西安市住建局提示购房者，在购房前，务必要求开发商出示《商品房预售许可证》，查看并核实《商品房预售许可证》载明的售房单位、项目名称、房屋坐落及楼幢号。切勿购买未取得《商品房预售许可证》的房屋。

4、**江苏经济报：25 万亿元居民存量房贷利率“换锚”利于楼市平稳运行**

规模约 25 万亿元的居民存量房贷利率如何“换锚”迎来政策定论。央行近日发布公告，对于居民存量购房贷款利率切换明确了定价方法和重定价周期。

根据公告，2020 年 3 月 1 日起启动存量浮动利率贷款的定价基准转换为 LPR 事宜。金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于 2020 年 8 月 31 日前完成。

具体到存量个人住房贷款利率如何转换？同一笔商业性个人住房贷款，在 2020 年 3 月至 8 月份之间任意时点转换，加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与 2019 年 12 月份发布的相应期限 LPR 的差值，加点数值在合同剩余期限内固定不变；借贷双方可重新约定重定价周期和重定价日，重定价周期最短为一年。

例如，若某笔商业性个人住房贷款原合同期限 20 年，剩余期限为 8 年，原合同约定的利率为 5 年期以上贷款基准利率上浮 10%，现执行利率为 $4.9\% \times (1+10\%) = 5.39\%$ 。2019 年 12 月份发布的 5 年期以上 LPR 为 4.8%。如果借贷双方确定在 2020 年 3 月 30 日转换定价基准，且重定价周期仍为 1 年，重定价日仍为每年 1 月 1 日，那么加点幅度应为 0.59 个百分点（ $5.39\% - 4.8\% = 0.59\%$ ）。2020 年 3 月 30 日至 12 月 31 日，执行的利率水平仍是 5.39%（ $4.8\% + 0.59\%$ ）。在此后的第一个重定价日，即 2021 年 1 月 1 日，按照重新约定的重定价规则，执行的利率将调整为 2020 年 12 月份发布的 5 年期以上 LPR 加 0.59%，此后每年以此类推。

对居民来说，转换时点利率水平保持不变，且从转换时点至此后的第一个重定价日（不含），执行的利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。因此，中信证券（25.340, -0.15, -0.59%）研究所副所长明明表示，在 2020 年内，存量房贷的利率实际上不会发生变化；从 2021 年开始，存量住房贷款利率才将正式与 LPR 挂钩。

交通银行（5.690, 0.01, 0.18%）金融研究中心高级研究员陈冀表示，购房贷款定价方式的切换对于存量住房贷款在 2020 年无影响，但长期来看，居民购房贷款利息支出是增是减将取决于 LPR 的长期变化趋势。

在转换定价方法的过程中，居民的主动权在于与银行约定重定价周期（最短为 1 年），

或转换为固定利率贷款，而购房贷款利率则由 LPR 和最新执行的贷款利率加点确定。陈冀表示，尽管居民在价格方面仍处于被动接受地位以及 5 年期以上 LPR 目前调整慢于 1 年期 LPR，但居民仍可以享受到整体利率下行带来的利息支出减少的“福利”。由于购房贷款重定价周期最短为 1 年，利息支出负担降低的福利最快可能要在 2021 年 1 月才能实质性出现，并且前提条件是 2020 年 12 月份 5 年期以上 LPR 报价在当前基础上进一步下行。

选择参考 LPR 浮动方式（即选择与银行约定重定价周期），还是选择固定利率方式，对于居民对利率走势的判断提出了考验。一旦进入 2020 年 3 月至 8 月份的切换时间窗口，陈冀预计，由于居民整体自主判断利率趋势能力具有局限性，大量居民购房贷款可能较为积极地选择向参考 LPR 浮动利率定价方式切换。

此外，当然也有一部分居民会选择转换成固定利率贷款。“此次改革后，借贷双方可以协商重定价周期，甚至锁定利率也都是可以的。从国际上看，国外有不少个人住房贷款是固定利率的，这一方面可以降低个人的利率风险；另一方面有助于推动提高商业银行的风险管理水平，促进利率衍生品市场发展。”接近监管层人士此前对记者说。

需要注意的是，定价基准转换的存量住房贷款只包括商业性住房贷款，不包括公积金住房贷款。根据央行数据，截至 2018 年年末，个人住房贷款余额为 25.8 万亿元；截至 2019 年 9 月份，个人住房贷款余额为 29.05 万亿元。根据《全国住房公积金 2018 年年度报告》，2018 年年末公积金住房贷款余额为 5 万亿元。

“本次公告对房贷利率再次作出专门安排，旨在稳定房地产市场预期，保持房地产调控政策的连续性。”东方金诚首席宏观分析师王青表示，存量商业性个人住房贷款利率将逐步转换为以 5 年期以上 LPR 报价为基础定价，而在转换时点的利率水平应保持不变。2019 年 8 月份以来 LPR 报价显示，居民房贷主要挂钩的 5 年期以上 LPR 报价仅下调 5 个基点，明显低于主要针对企业贷款的 1 年期 LPR 报价的下调幅度，这意味着，明年房地产市场将保持稳定运行态势，房地产投资增速显著下行的风险较小。

5、长江商报：2019 年 50 城卖地超 4 万亿创历史新高 50 强房企拿地总额增超三成

全国各地 2019 年的卖地收入或将再创新高。中原地产研究中心数据显示，截至 12 月 26 日，中国 50 大城市合计卖地收入达 4.19 万亿元，同比增长 17.6%，并刷新历史纪录。

2019年房企新增土储金额和面积均有所提升。2020年1月1日,中指研究院发布的《2019年1-12月全国房地产企业拿地排行榜》(以下简称“榜单”)显示,拿地金额超千亿房企为5家,新增了中海、融创。而万科、碧桂园、保利拿地金额位于前三名。

2019年,房企拿地稳中有升,头部房企拿地的势头持续强劲。榜单显示, TOP10企业2019年拿地总金额为9702亿元,占TOP50企业拿地总金额的43.3%,同比略增。TOP50企业拿地总额为22391亿元,同比增长34.8%。

“50大城市卖地收入超过4万亿,这是历史上第一次。”中原地产首席分析师张大伟表示,2018年,50大城市卖地收入为3.74万亿元,占当年全国卖地总收入的61%。

中原地产数据显示,2019年,中国共有14个城市卖地收入超过千亿元,比上一年增加8个。卖地收入超过500亿元的城市则有32个,比上一年增加7个。杭州和上海继续蝉联卖地排行榜冠亚军,分别获得土地出让金2787亿元和1942亿元。苏州则从2018年的第五位升至2019年的第三位,获得土地出让金1792亿元。

部分城市采用了“薄利多销”的方式。比如杭州,2019年出让土地的规划建筑面积同比增加了32.54%,但其土地出让金只同比增长11.47%。广州更甚,出让土地的规划建筑面积同比增加了53.55%,但其土地出让金只同比增长8.06%。

从各城市群拿地金额来看,长三角持续居首,中西部关注度持续提升。1-12月,长三角TOP10企业拿地金额3647亿元,位居四区域首位;中西部地区土地市场近年来受多种因素影响,持续升温,成为房企土储布局的重点区域, TOP10企业拿地面积高达10186万平方米,位居四区域第一位。相较2018年,仅长三角和中西部TOP10企业拿地金额较去年同期均有所增长,房企拿地区域性显著。

从城市排行榜来看,一二线城市仍是房企拿地重点区域,部分城市土地成交增长势头强劲。2019年1-12月,全国土地成交金额TOP10城市总计成交16509亿元,同比上升20.19%;规划建筑面积TOP10城市成交36760万平方米,同比增长11.67%。

其中,杭州以2765亿元的成交总价位于榜单首位,上海和广州分别以1992亿元和1865亿元的成交总额占据榜单第二、三位。规划建筑面积方面,武汉以4387万平方米稳居榜首,杭州和昆明分别以4135万平方米和3892万平方米紧随其后。

值得关注的是,成交总价TOP10城市中,一线城市上海、北京增速分别为4%、1%,增速明显放缓,二线城市增幅普遍较大;成交规划建筑面积中占据榜首的武汉较去年同期下降

5%，杭州、昆明、广州增长幅度较大，分别增长了 48%、58%、54%。

从 2019 年全年来看，头部房企拿地的势头持续强劲。榜单显示，TOP10 企业 2019 年拿地总金额为 9702 亿元，占 TOP50 企业拿地总金额的 43.3%，同比略增。TOP50 企业拿地总额为 22391 亿元，同比增长 34.8%。

2019 年拿地金额超千亿房企为 5 家，较 2018 年增加 2 家。其中万科、碧桂园、保利优势延续，连续三年位列榜单前三名。万科以 1610 亿元拿地金额位居榜首，继续蝉联首位。碧桂园则以 1303 亿元锁定第二名，保利以 1166 亿元稳居第三名。中海、融创分别以 1034 亿元、1000 亿元位列第四、五名，拿地金额增速较快。

值得关注的是，2018 年，融创的拿地金额不超 400 亿元，排名 19 位，到了 2019 年排名大幅提升。与碧桂园、万科同为销售额前三名的中国恒大，则以拿地金额 437 亿元位列榜单第 17 名。

据亿翰智库监测，碧桂园全年新增土地中，超过 30%位于一二线和强三线城市。可见，碧桂园做出两手准备，深耕三四线的同时，不断加大一二线城市布局。

另据中指研究院观察，2019 年 12 月，保利在土地市场表现也不俗，5 天内以 134 亿元在广州获取多宗土地，又分别于佛山、中山、泉州、福州、武汉等城市获取多宗土地。

在拿地面积上，据中指研究院榜单显示，2019 年 1 月-12 月，碧桂园、绿地、万科拿地面积位列前三名。碧桂园以 4253 万平方米拔得头筹，绿地和万科分别以 3577 万平方米和 2996 万平方米分列第二、三名。

2019 年，房企一边拿地，一边捂紧钱袋子。对此，58 安居客房产研究院分院院长张波表示，2019 年负债率过高的房企渐渐被动减少甚至暂停拿地动作。此外，2016 年-2017 年的地王项目在很多城市都面临着销售困局，也让房企拿“地王”的冲动锐减。针对 2020 年的土地市场，易居企业集团 CEO 丁祖昱的预测是拿地不急，全年都是“窗口期”。

6、中新经纬：620 次！2019 年楼市调控次数创记录！今年是买房的好时机吗？

在刚过去的 2019 年，房地产市场调控出现了微妙变化，在调控持续加码的同时，宽松政策夹杂其间。中原地产研究中心统计数据显示，2019 年全年，全国合计出台的房地产调控政策次数达 620 次，刷新历史记录，同比 2018 年上涨 38%。

业内人士认为，房地产市场平稳发展依然是调控的主要方向，但调控最严格的时期已经

过去，未来大部分城市都有可能在人才购房、首套房信贷、公积金政策等方面出台稳定市场的政策。

01 楼市调控刷新纪录

在 2019 年的最后一个月，各地房地产调控政策的发布次数继续高位运行，中原地产研究中心统计数据显示，当月的调控次数达到了 66 次。

从 2019 年全年看，各地合计出台的调控政策次数达 620 次，刷新历史记录，同比 2018 年的 450 次上涨了 38%。

该机构称，2019 年第四季度，也成为全年房地产调控最密集的时期，调控次数达 205 次，同样刷新历史记录。去年 1-12 月的房地产调控次数分别为 68 次、21 次、15 次、60 次、41 次、46 次、56 次、60 次、48 次、67 次、72 次、66 次。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，2019 年可以说是房地产市场的“政策年”，也是落地因城施策最清晰的一年。这一年，各地房地产调控以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标，出台了力度不同、方向不同的调控政策。

上述机构称，在 2019 年 620 次调控中，调控政策最清晰的特点是，人才引进政策在 2018 年的基础上继续增多，全国有超过 170 个城市发布了不同力度的人才政策，比 2018 年上涨 40%。同时，放开或放宽落户政策也在 2019 年继续加快落地。

去年，整顿房地产市场乱象、出台或完善租赁市场政策，也是政策的两个方向。中原地产研究中心称，从中央到地方，全国超过 30 城市在 2019 年发布过房地产整顿乱象政策，超过 50 城市发布了不同力度的鼓励租赁政策。

此外，央行 LPR 利率政策的出台与 LPR 利率的下调，公积金缴存与提取政策等，也是市场关注的焦点。

02 2020 年或再现楼市“小阳春”

分析称，回顾 2019 年楼市调控政策，并非都是在加强调控，人才引进与放宽落户正在对以限购为核心调控政策产生影响。张大伟对中新经纬 [wview](#) 称，目前全国大部分城市的人才政策，只考虑用降低门槛的方式吸引人才，并没有留住人才的措施。在这种情况下，会吸引很多购房者，增加炒房客借助人才引进政策在不同城市购房的可能性。

“2019 年的楼市调控政策有松有紧，最近已经出现宽松迹象。”张大伟进一步判断。央行 1 月 1 日发布通知，决定于 2020 年 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点。

易居研究院智库中心研究总监严跃进称，从当前情况看，房地产市场的金融环境有望进一步宽松，尤其是在房地产开发贷款和个人按揭贷款等领域，有助于带动更多银行贷款进入市场，对楼市的影响较为积极。

市场交易方面，张大伟认为，降准会使房地产市场的下行趋势有所放缓。从时间点看，2019年1月份也出现过降准，受到降准及各地人才政策井喷的影响，出现了一轮持续2-3个月的楼市“小阳春”，之后政策收紧，市场退烧。此次降准落地后，将增加2020年楼市“小阳春”出现的可能性。

业内人士还认为，2020年央行可能会继续发布新的降准政策，金融机构存款准备金率仍有下调空间，同时不排除降息的可能。虽然这些政策并不是针对房地产市场，但其影响不言而喻。

不过，张大伟称，维持房地产市场平稳运行依然是楼市调控的主要方向，而稳定则是“双向调节”，大涨肯定不是稳定，暴跌同样不是。房地产调控最严格的时期已经过去，未来大部分城市都有可能在人才购房、首套房信贷支持、公积金政策等方面释放有利于稳定房地产市场的政策。

03 新房销量面积或负增长

2019年，国家统计局公布的全国商品房销售面积和金额仍在冲高。中原地产研究中心认为，按照数据测算，2019年全国商品房销售额有望创造接近16万亿元的年度销售纪录。这里的商品房，包括新建的住宅、办公楼及商业营业用房。

对于2020年商品房的销售状况，贝壳研究院认为，今年新房销售的支撑力减弱。一是供应对销售支撑力减弱，2019年前11月房企土地购置面积减少14.2%。二是补贴红利消失对市场带来下行压力，2019年前11月全国棚改开工315万套，仅为2018年的一半。三是以价换量带来的增长难以持续，2019年下半年新房销售累计均价同比增速持续下降，头部房企在三四线城市也降价跑量。

不过，贝壳研究院判断，销售降幅不会太大。一是重点城市放开户口限制有利于新房交易量的增长。二是前期调整回落较久的城市以及因政策调整的城市，市场将有所回升。预计2020年全国新建商品住宅销售面积下滑2%至14.6亿平方米，销售额同比增长3%至14.16万亿元。

二手房方面，贝壳研究院认为，目前全国二手房成交已降至近五年的低位，积压的需求将开

始释放，预计 2020 年全国二手房成交量小幅增长 3%至 438.5 万套，交易额达 7.24 万亿元。城市群方面，贝壳研究院称，粤港澳大湾区及长三角城市群在战略规划优势下，其经济活力和人口吸引力均表现较好，未来市场支撑力较强。京津冀城市群市场增长潜力不足，长江中游及成渝城市群今年难以大幅好转。

具体城市方面，西安、杭州、长沙、成都、郑州、武汉、济南及合肥的常住人口增长比较明显，省会城市人口有着较强的增长力。而且省会城市对省内购房需求也有较强的吸收力，在贝壳平台的成交中，成都、济南、武汉、南京等省会城市的购房者，其户籍地来源于省内非省会的占比呈现增长态势。2019 年，各省会城市继续发布人才政策、放宽落户及加大人才购房补贴等，这将进一步吸引省内以及外省购房者，这对 2020 年二线城市的住房市场形成支撑。

“从今年重点城市的价格来看，成交增长的天津、济南、武汉和南京等城市，其价格并没有明显上涨。成交量的慢增长意味着价格稳增长，房价快速上涨的时代已经结束。平稳的慢市场下，买方的选择权将会更大，话语权更强。” 贝壳研究院分析称。

➤ 案例聚焦

郭某某与白某某、高某物权保护纠纷案

【案号：（2017）粤 01 民终 17825 号】

【基本案情】

2014 年 12 月 16 日，白某某与高某（夫妻关系）向案外人黄某某出具公证《委托书》，委托黄某某作为合法代理人代为出售涉案房屋、办理交易过户手续、代收售房款等。12 月 17 日，白某某与黄某某签订借款合同，并以案涉房屋抵押。2015 年 5 月 13 日，黄某某代白某某（卖方）与郭某某（买方）签订《房屋买卖合同》，买卖白某某名下的涉案房屋，2015 年 8 月 20 日，涉案房屋登记至郭某某名下。

郭某某收楼未果，向一审法院起诉请求：1. 白某某、高某立即搬出涉案房屋交还郭某某管业；2. 白某某、高某向郭某某支付房屋占用费（自 2015 年 10 月 1 日计至白某某、高某搬出上述房屋之日止，按照 2500 元/月计算）。

【裁判结果】

一审法院认为，《中华人民共和国物权法》第九条第一款规定“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”郭某某现已取得涉案房屋的房地产权证，具有法律效力。白某某、高某委托黄某某将涉案房屋售予郭某某，白某某未提交相反证据推翻《委托书》，对白某某、高某与黄某某之间的委托代理关系予以认定。白某某、高某对于其与郭某某的房屋买卖合同关系的真实性提出异议，应当另案提出相关房屋买卖合同纠纷之诉，但现有证据显示，白某某、高某至今未有通过合法途径主张权利。本案为物权保护纠纷，在涉案房屋已依法登记在郭某某名下且房屋买卖合同未被撤销、宣告无效的情况下，郭某某依法登记的权利当然受法律保护。郭某某已如期支

付了全额购房款并于 2015 年 8 月 20 日取得了涉案房屋的产权，白某某、高某应当履行将涉案房屋交付郭某某使用的义务。白某某拒不腾退涉案房屋，应向郭某某支付房屋使用费。遂判决白某某、高某将涉案房屋腾空并交还郭某某；白某某向郭某某支付房屋占用费。

二审法院认为，黄某某与白某某之间签订了《借款合同》，约定月息为 3.5%，依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》的规定，借款人已付超过 36% 的利息和借款合同约定的未付的超过 24% 的利息部分不受法律保护。白某某委托黄某某处分涉案房屋，是基于黄某某与白某某之间存在借款关系，公证《委托书》实际是为借款关系提供担保。黄某某在还款期限届满之前未经白某某、高某同意出售涉案房屋并收取全部房款，实质上等于将房屋所有权转移为黄某某所有，构成流押条款。依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第五十七条第一款“当事人在抵押合同中约定，债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有的内容无效”的规定，黄某某以白某某名义出售涉案房屋给郭某某的行为无效。依照《中华人民共和国民法总则》第一百七十一条的规定，涉案《房屋买卖合同》对白某某、高某没有约束力。郭某某二审陈述其无支付任何购房款，不构成善意买受人，不符合《中华人民共和国物权法》第一百零六条规定的可取得涉案房屋所有权的情形。

彭某某实际上是以被代理人白某某名义与自己实施民事法律行为，违反了《中华人民共和国民法总则》第一百六十八条的规定。遂作出判决如下：一、撤销一审判决；二、驳回郭某某的全部诉讼请求。

【典型意义】

《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十四条规定：“当事人以签订买卖合同作为民间借贷合同的担保，借款到期后借款人不能还款，出借人请求履行买卖合同的，人民法院应当按照民间借贷法律关系审理，并向当事人释明变更诉讼请求。当事人拒绝变更的，人民法院裁定驳回起诉”。该司法解释明确了以买卖合同作为民间借贷担保的，出借人应当与借款人先行对借款关系进行清理，而不能按照买卖关系主张权利。借款人白某某办理了特别授权黄某某处分涉案房屋的公证《委托书》，其授权包括出售房屋、收取房款、办理交易过户手续等，相当于让渡了产权人的全部权利，《房屋买卖合同》则最

终实现了黄某某对房屋的处分。因此本案公证《委托书》与《房屋买卖合同》实际上共同构成借贷债权的担保，同时构成流押条款，导致在借款关系未清理之前，出借人能够任意处分借款人的房屋。

不动产物权登记生效原则的前提是推定不动产物权登记是真实合法的。本案房屋的不动产登记并非基于买卖双方的内心真意，该前提已经不存在。我国也并非完全采用物权变动的无因性原则，而是纳入了善意第三人制度来限制不真实的物权变动行为和约束非善意取得物权登记的当事人。黄某某在借款期限届满之前出卖涉案房屋，且未经白某某同意，未尽到代理人应尽的按照委托人指示处理委托事务、维护委托人利益、向委托人报告的义务，白某某对其代理行为不予追认，因此黄某某的行为构成无权代理。在黄某某构成无权代理的情况下，郭某某既无购买的内心真意，也无实际付款，并非善意第三人，因此依照《中华人民共和国物权法》第一百零六条关于善意取得的规定，郭某某与黄某某之间的约定不能约束被代理人白某某，郭某某无权要求白某某履行《房屋买卖合同》约定的义务。

民事诉讼的基本原则之一是约定优先原则，在不违反法律强制性规定的前提下，合同是确定合同双方当事人权利义务的首要依据。本案虽然郭某某明确是基于物权而非合同关系要求白某某、高某交还房屋，但郭某某与白某某的委托代理人黄某某曾签订《房屋买卖合同》，且是基于《房屋买卖合同》办理了涉案房屋产权登记，而房屋买卖合同关系是双方之间的基础法律关系，是双方权利义务的直接依据。郭某某意图跳过合同关系直接依据物权登记主张权利，不予接纳。

本案释放了对“套路贷”不予纵容的裁判导向。导致本案纠纷的产生，放贷人、借款人、买受人均有过错。选择保护借款人权益可能导致产生更多“躺在权利上睡觉”的借款人，但选择保护其他二者利益可能产生纵容“套路贷”的更大的负面效果。两害相权应取其轻。

（文章来源：广州市中级人民法院 2017 年度房地产审判十大案例之四）

➤ 实务 Q&A

【说明】 以下为近期服务律师接到的一些具有实操性的问题，不定期汇总如下：

Q: 若租赁合同被认定无效，承租人是否仍需支付租金？

A: 根据相关司法实践，房屋租赁合同被认定无效后，承租人不需要支付租金，但需要参照租金标准支付房屋占有使用费，房屋占有使用费的支付标准及支付期间如下：(1) 支付标准：法院一般判决按照房屋租赁合同约定的租金标准支付房屋占有使用费。(2) 支付期间：原则上法院按照承租人实际占有使用房屋的期间为支付期间，对于有争议的期间，法院一般根据承租人及出租人的过失程度判决承租人按照约定的租金标准的一定比例支付房屋占有使用费。

Q: 在商场内公共场所摔倒，造成人身损害，经营者是否承担责任？

A: 经营者对服务场所的安全保障义务，是指经营者在经营场所对消费者、潜在的消费者或者其他进入服务场所的人之人身、财产安全依法承担的安全保障义务。未尽合理限度范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害，需要承担相应赔偿责任。因第三人的行为造成他人损害的，由第三人承担侵权责任；管理人或者组织者未尽到安全保障义务的，承担相应的补充责任。

Q: 认购协议未盖公章，仅盖有开发商的认购章，是否有效？

A: 有效，因为只要客户签字认可，即对客户有法律约束力。公司只要认可该枚认购章，即对公司有法律约束力。如果真的发生争议，也可以在发生争议后补上完整手续，在认购协议上加盖公章或合同章即可。

Q: 某成品住宅项目的沙盘显示的屋面颜色与报规不一致，届时公司会按报规的颜色呈现并交付。对此，公司有无法律风险？

A: 1. 请核实沙盘有无标注免责（前提：合同层面已经知晓有相应免责条款）。
2. 既然实际于报规一致，则没有对应的规划验收行政风险。合同层面，基于已有免责，就经验及目前知晓的情况来看，律师认为达不到退房条件。至于是否存在赔偿问题，即便该情形

被认定为公司承担违约责任，按照法律规定，也是由起诉的业主方承担举证责任。3. 广告法层面，存在一定的违规风险，建议公司整改沙盘及其他宣传物料。

Q: 20年是不是租赁期限的绝对的最高年限?

A: 不是。因为如果租赁合同双方当事人在20年期满时，仍然希望保持租赁关系，可以采取两个办法：

一是并不终止原租赁合同，承租人仍然使用租赁物，出租人也不提出任何异议。这时法律规定视为原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期，即双方当事人又形成了一个不定期租赁的关系，如果一方当事人想解除合同随时都可以为之，这种情况被称为合同的“法定更新”。

二是双方当事人根据原合同确定的内容再续签。一个租赁合同，如果需要较长的租期，当事人仍然可以再订一个租期为20年的合同，这种情况被称为“约定更新”。

Q: 承租人擅自逃场后如何处理遗留物品?

A: 1. 若承租人存在欠费，出租人可以通过诉讼方式追缴，则待诉讼判决后在强制执行阶段申请法院评估拍卖，处置留置物品。

2. 若承租人不存在欠费或欠费过低，出租人不起诉的，可以：

(1) 查看租赁合同中是否有承租人逾期搬离，出租人有权自行处置留置物的约定，若有，按第(2)点继续处理。

(2) 出租人以合同约定的通知方式通知承租人限期搬离（需妥善保管送达凭证）。

(3) 可在线下找三家买受方，由三家分别报价后，与价高者签订买卖合同进行处置（若留置物品价值过高，可以考虑通过法院诉讼确权后再行处理）。

Q: 法院判决合同无效，承租人的装修损失如何处理?

A: 法院在根据当事人的诉求对装修损失进行判决时，先要关注合同是否对此作出约定，有约定则从约定。其次，要关注装修是否经过出租人同意。经过出租人同意，则未形成附和的装修，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；否则可由承租人拆除。已形成附和的装修，出租人同意利用的，折价归出租人；否则，按双方导致合同无效的过错分担现值损失。

若未经出租人同意，则装修损失由承租人承担。参考法律依据：《合同法》第二百二十三条“承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失”；《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十二条“承租人经出租人同意装饰装修的，租赁期间届满时，承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的，不予支持。但当事人另有约定的除外”。

Q：房屋已存在抵押，是否仍可为我方重新设置抵押？

A：1、《城市房地产抵押管理办法》明确规定，房地产抵押后，该抵押房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出余额部分；2、前手抵押上可能存在禁止签约方(抵押人)将房屋再次抵押的约定；3、某些地区的不动产权登记中心可能拒绝办理房屋的二次抵押登记。

综上，在该种情形中首先应确认此次抵押所担保的债权应当高于“该抵押房地产的价值大于前手担保债权的余额部分”；其次应向当地房管部门核实是否可办理二次抵押登记手续，且审核前手抵押合同是否存在禁止二次抵押的约定，并取得前手抵押权人出具的同意抵押物(房屋)二次抵押给我方的书面证明文件。

【附录】：

- 1、成都市人民政府办公厅关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见
- 2、上海市公有住房差价交换办法
- 3、武汉市住宅专项维修资金管理辦法
- 4、中华人民共和国外商投资法实施条例
- 5、住房和城乡建设部关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见
- 6、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法
- 7、四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委员会 四川省政府政务服务和公共资源交易服务中心关于启动省级监管的房屋建筑和市政工程招标投标全流程电子化试运行的通知
- 8、成都市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法
- 9、《广州市住房和城乡建设局关于调整商品房预售款使用核准工作规则的通知》文件解读】

成都市人民政府办公厅关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见

成都天府新区、成都高新区管委会，各区（市）县政府，市级有关部门：

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，认真落实中央、省决策部署，进一步发展和规范我市住房租赁市场，根据国家和省相关文件精神，结合实际，提出本意见。

一、基本原则

坚持市场导向。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，切实保障各类市场主体合法权益，加快构建公平公正、高效有序的市场体系。

坚持统筹兼顾。充分考虑住房租赁需求与公共服务承载能力，兼顾城乡空间发展，统筹安排存量增量，合理布局项目建设，有效促进住房租赁市场结构优化、优势互补。

坚持分级管理。健全市级部门牵头、区（市）县政府保障、街道办事处（乡镇政府）实施、社区居委会（村委会）自治管理的四级住房租赁管理体制。

二、主要任务

（一）培育市场主体，大力发展住房租赁行业。

1. 支持住房租赁企业发展。支持住房租赁企业多渠道筹集房源，鼓励住房租赁企业通过兼并重组、资本合作等方式做大做强，提高自持租赁住房比例，不断提升规模化、集约化、专业化水平。（牵头单位：市住建局；责任单位：市商务局）

2. 鼓励房地产企业转型。支持房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司，开展住房租赁业务。鼓励房地产开发企业从单一的商品房开发销售向租售并举转型，将竣工验收合格、具备相应使用功能的商品住房用于租赁。（牵头单位：市住建局；责任单位：市规划和自然资源局）

3. 发挥国有企业作用。支持国有住房租赁企业开展规模化租赁经营，通过盘活国有存量住房、新建、改建等方式多渠道筹集租赁房源，优先面向住房保障对象出租，实行长期租赁，稳定住房租金。国有租赁住房按市场化原则自行定价出租，租金年涨幅不得超过5%。鼓励国有住房租赁企业采取多种形式与民营住房租赁企业合作，支持开展混合所有制经营。（牵头单位：市国资委；责任单位：市住建局）

4. 鼓励农村集体经济组织开展住房租赁业务。鼓励农村集体经济组织成立住房租赁企业或委托专业化住房租赁企业，将集体建设用地上符合安全、质量、消防、卫生等条件的住房出

租，进行规模化、专业化管理。[牵头单位：各区（市）县政府（含成都天府新区、成都高新区管委会，下同）；责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市应急局、市卫健委]

5. 发展住房租赁衍生服务机构。鼓励项目投资研究、装修设计、环保监测、家政服务、住房租赁金融、物业管理等机构为住房租赁市场提供专业服务，促进市场主体更加紧密的合作，不断完善住房租赁市场生态产业链。（牵头单位：市住建局；责任单位：市商务局、市生态环境局、市市场监管局、市金融监管局）

（二）增加供应渠道，丰富住房租赁产品体系。

6. 支持新建租赁住房。在产业功能区、商业商务聚集区以及交通枢纽地区等交通便利、生产生活便利、租赁需求集中的区域，在新出让住宅用地中配建租赁住房，支持在 TOD 项目中配建租赁住房。鼓励产业功能区依法取得建设用地的企业，按城市规划与土地出让管理有关规定，自建集体宿舍，按照“谁建设，谁管理”的原则提供给本单位员工租住。[牵头单位：市规划和自然资源局；责任单位：市住建局、各区（市）县政府]

7. 建设政策性租赁住房。支持建设各类人才公寓、产业园区配套住房和租赁型集体宿舍，保障多层次人才住房需求，在就业创业人才聚集区域，科学布局人才安居项目，促进职住平衡。[牵头单位：市住建局；责任单位：市国资委、市规划和自然资源局、各区（市）县政府]

8. 盘活存量住房用于租赁。支持住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集存量住房。支持国有住房租赁公司将国有存量住房用于租赁。支持个人将闲置住房委托给住房租赁企业长期经营。鼓励拆迁居民将未居住的拆迁安置房用于出租。（牵头单位：市住建局；责任单位：市国资委）

9. 试点改建房屋用于租赁。鼓励市属国有企业将中心城区闲置和低效利用的厂房、商业办公用房等，经批准按规定改建为租赁住房，优先面向保障对象、产业工人出租。土地使用年限、土地用途和容积率不变，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行，有关职能部门按照改建后的实际使用性质进行验收和安全监管。（牵头单位：中心城区政府；责任单位：市住建局、市规划和自然资源局、市发改委、市应急局）

10. 改造老旧房屋用于租赁。结合“留改建”等方式，支持将棚户区、老旧小区综合改造用于住房租赁，满足城镇中低收入家庭和新市民住房租赁需求。通过综合整治提升“城中村”品质，将符合安全、质量、消防、卫生等条件的“城中村”住房改造成租赁住房并对外长期租赁经营。[牵头单位：各区（市）县政府；责任单位：市住建局、市规划和自然资源局、

市应急局、市卫健委]

11. 完善供地方式。试点推出纯租赁住房用地，合理确定租赁住房供地起拍价格，鼓励开发商建设全自持租赁住房。租赁住房用地按照有关规定采取招标、挂牌等方式出让的，可将住房租赁价格作为出让前置条件，允许出让价款分期收取，缴纳时限最长不超过1年。建立健全租赁住房地价评估体系，合理控制土地出让价格。稳步推进利用集体建设用地建设租赁住房试点，制定开发建设、合规运营、抵押处置等相关配套制度。产业功能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项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%。

[牵头单位：市规划和自然资源局、各区（市）县政府；责任单位：市财政局、市住建局]

（三）加大政策支持，鼓励住房租赁经营消费。

12. 完善公共服务政策。非本市户籍承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。居住证持有人可以按规定申请积分，并根据积分申请办理积分入户或按积分享受相应的公共服务。结合实际情况，适时研究出台符合条件的承租人享受与本地居民同样的基本公共服务政策措施，建立承租人权利清单，逐步扩大承租人享受基本公共服务的权利。（牵头单位：市住建局；责任单位：市公安局、市教育局、市卫健委、成都公积金中心等相关单位）

13. 给予财税优惠政策。将现行企业向个人出租住房减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化规模化住房租赁企业出租住房并对经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。纳入名录管理的住房租赁企业向个人出租住房增值税征收率降低为3%。对个人出租住房应缴纳的各项税收，采取综合征收方式征收。对个人出租住房且在成都住房租赁交易服务平台网签备案的，2022年前按照0%税率综合征收。对运营规模达到一定标准、管理规范、诚信经营的住房租赁企业，根据其对地方经济贡献等因素由区（市）县政府给予一定财政扶持。

[责任单位：国家税务总局成都市税务局、市财政局、市住建局、各区（市）县政府]

14. 提供金融支持政策。支持金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融服务。支持向新建租赁住房项目发放开发建设贷款。支持向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款。支持企业发行租赁住房专项债券等公司信用类债券用于租赁住房建设和自持经营。支持保险资金参与租赁住房建设。支持商业银行、金融租赁公司发行住房租赁专项融资债券。（责任单位：人行成都分行营管部、市金融监管局）

（四）强化行业监管，规范住房租赁市场秩序。

15. 完善交易服务平台。强化成都住房租赁交易服务平台线上服务功能，实现与相关管理部

门业务系统、市场化住房租赁网络信息平台的对接，为承租人依法申请办理居住登记、义务教育、公积金提取、公共租赁住房货币化补贴等公共服务事项提供便利；建立住房租赁当事人实名认证机制，为企业和群众提供房源核验、信息发布、网签备案、市场主体信用信息查询和信用评价等一站式服务；支持专业、规范、诚信的市场化住房租赁网络信息平台建设。

（牵头单位：市住建局、市网络理政办；责任单位：市公安局、成都公积金中心）

16. 推进企业备案管理。凡在我市从事住房租赁经营的企业，应在取得营业执照之日起30日内到住建部门申请办理备案手续，备案企业可在成都住房租赁交易服务平台开展交易，申请集中办理住房租赁合同网签备案，可依法依规享受财政、税收、金融等优惠政策。[牵头单位：市住建局；责任单位：市市场监管局、市财政局、国家税务总局成都市税务局、市金融监管局、各区（市）县政府]

17. 推行合同网签备案。全面实施房屋租赁合同网签备案制度，住房租赁企业、经纪机构应通过成都住房租赁交易服务平台进行租赁合同网签备案。[牵头单位：市住建局；责任单位：各区（市）县政府]

18. 加强金融管理。严禁经纪机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务。经纪机构、住房租赁企业不得与未经国家金融监管部门批准设立、无金融许可证的机构合作开展个人住房租赁消费贷款业务。住房租赁消费贷款额度不高于租赁合同金额，贷款期限不长于租赁合同约定的租期，贷款资金只能划入住房承租人账户，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。严禁发放长期、大额个人住房租赁消费贷款。（责任单位：市金融监管局、人行成都分行营管部、市市场监管局、市住建局）

19. 加大查处力度。严厉打击恶意克扣租金押金、非法群租、暴力驱逐承租人、发布虚假房源、合同欺诈、垄断房源、哄抬租金、违规开展住房租赁消费贷款等违法违规行为。对于违法违规的企业、机构和个人，依法依规坚决查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。[牵头单位：市住建局、市公安局、市市场监管局；责任单位：市发改委、市委网信办、市城管委、市金融监管局、人行成都分行营管部、各区（市）县政府]

（五）健全管理机制，提升管理服务水平。

20. 强化信用管理。住房租赁企业和从业人员实行信用管理，并纳入全市公共信用信息系统，实施联合奖惩。将具有严重违规行为的企业及其法人代表、股东纳入“黑名单”管理并抄送相关部门，信用与财政、税收、金融等政策挂钩。[牵头单位：市住建局、市发改委、市市场监管局；责任单位：市财政局、国家税务总局成都市税务局、市金融监管局、各区（市）

县政府]

21. 强化租金监测。开展住房租金水平调查监测并定期公布，提高租金透明度，为租赁当事人提供参考，引导市场预期，稳定市场租金。（责任单位：市住建局）

22. 强化行业自律。指导行业协会制定行业服务标准、行为规范与自律准则，建立诚信档案，规范行业行为，加强从业人员培训和管理，提升服务品质。（责任单位：市住建局）

23. 强化综合管理。落实属地管理责任，发挥职能部门作用，健全四级住房租赁管理体制，将住房租赁纳入社会综合治理和社区网格化管理，强化动态采集流动人口、住房租赁相关信息，实现流动人口和租赁住房信息共享。充分发挥基层人民调解委员会作用，将住房租赁纠纷纳入调解范围，化解矛盾纠纷。政法、综治、住建、公安、城管、市场监管、应急、卫健等部门对租赁住房进行综合管理，建立多部门联合监管机制。[牵头单位：市委政法委；责任单位：市委政法委、市公安局、市住建局、市城管委、市市场监管局、市应急局、市卫健委、各区（市）县政府]

三、保障措施

（一）强化组织保障。市住房租赁试点工作领导小组统筹推进相关工作，定期召开小组工作会议，研究部署、协调解决相关问题，各成员单位按照各自职能做好住房租赁市场发展和规范相关工作。（牵头单位：市住建局；责任单位：市公安局、市财政局、市规划和自然资源局等领导小组成员单位）

（二）落实属地责任。充分发挥街道办事处（乡镇政府）等基层组织作用，将社会治理与四级住房租赁管理体制有机结合。区（市）县政府要落实住房租赁管理相关人员和经费。按照属地化管理原则，财政部门要对财政扶持、完善住房租赁网格化管理等措施予以资金保障，所需资金纳入同级财政预算。[牵头单位：各区（市）县政府、市财政局；责任单位：市委政法委、市委政法委、市住建局、市公安局、市城管委、市市场监管局]

（三）加强宣传引导。常态化发布住房租赁市场信息，及时、准确解读市场形势和政策，引导市民转变住房消费观念。健全网络舆情监测机制，及时发现并回应社会关切问题，稳定市场预期。加强对各类市场主体、研究机构发布信息的管理，规范自媒体行为，依法严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为。（牵头单位：市住建局、市委网信办）

（四）加强督查考核。将发展和规范住房租赁工作纳入年度目标管理，加强对各区（市）县政府和各部门工作完成情况的督导考核。（牵头单位：市住建局；责任单位：市委督查室、市政府督查室）

四、本意见自印发之日起 30 日后施行，有效期 5 年。

成都市人民政府办公厅

2019 年 12 月 6 日

上海市公有住房差价交换办法

第一条（目的和依据）

为了规范公有住房差价交换活动，保障居民基本居住需求，维护公有住房管理秩序，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域内居民承租的公有住房的差价交换（以下称“差价换房”）。

第三条（管理部门）

市房屋行政管理部门是本市差价换房的主管部门。区房屋行政管理部门负责本辖区内差价换房的管理工作，加强对公有住房出租人、区房地产交易中心的指导、监督。

公有住房出租人负责办理差价换房的征询手续。

区房地产交易中心负责本区范围内差价换房交易审核工作。

第四条（原则）

差价换房遵循自住优先、自愿、公平和有偿的原则。

差价换房应当有利于提高公有住房的成套使用。

第五条（差价换房方式）

差价换房可以采取下列方式：

- （一）公有住房承租权与公有住房承租权的交换；
- （二）有偿转让公有住房承租权。

第六条（差价换房方式的适用）

凡纳入本市公有住房出售范围的独用成套公有住房，其承租权不得采取本办法第五条第（二）项规定的方式进行差价换房。

第七条（不得差价换房的情形）

下列公有住房不得进行差价换房：

- (一) 整幢独用的花园住宅，或者差价换房后形成整幢独用花园住宅；
- (二) 产权不明晰的；
- (三) 已列入确定的房屋征收范围内的；
- (四) 已列入旧住房成套改造计划的；
- (五) 承租人拖欠租金尚未结清的；
- (六) 承租人在承租房屋内擅自搭建，或者附有违法建筑尚未处理的；
- (七) 已进入行政处罚程序，或者因纠纷已进入诉讼、仲裁程序的；
- (八) 依法应当由出租人收回的。

第八条（征得利害关系人同意）

公有住房承租人需要差价换房的，应当事先征得本处有本市常住户口的共同居住人的同意。

第九条（对象限制）

差价换房不得造成差价换房双方当事人新的居住困难。

非本市户籍家庭和个人不得通过差价换房取得公有住房承租权。差价换房的户籍管理，按照国家和本市的有关规定执行。

法人、其他组织不得通过差价换房取得公有住房承租权，但市、区人民政府指定的企业除外。

第十条（受让限制）

本市户籍家庭拥有 2 户（套）及以上住房（包括公有住房承租权和住房产权）的，不得再通过本办法第五条第（二）项规定的差价换房方式，取得公有住房承租权。

本市户籍单身且年满 18 周岁个人拥有 1 户（套）及以上住房（包括公有住房承租权和住房产权）的，不得再通过本办法第五条第（二）项规定的差价换房方式，取得公有住房承租权。

本市非同一户籍家庭成员的 2 名及以上个人，不得通过差价换房取得同一户公有住房承租权。

独用成套公有住房为职工住宅（新工房），拆套分配给 2 户及以上承租人使用，该公有住房承租人为并户后房改售房进行差价换房的，经区房屋行政管理部门审核通过后，可以不受本条第一款、第二款规定的限制。

第十一条（有偿收回承租权）

需要差价换房的公有住房承租人，可以向公有住房出租人申请，由出租人按照有偿退租的方式收回承租权。

第十二条（花园住宅、优秀历史建筑的规定）

对已列入市、区政府确定的花园住宅、优秀历史建筑等具有保留保护价值的公有住房承租人，需要差价换房的，鼓励市、区政府指定的企业按照有偿退租或者差价换房的方式取得承租权。

非独用成套公有住房，符合相关政策规定，经相关程序改造为独用成套后，除花园住宅以外，承租人可以按照本市房改售房政策执行。

第十三条（价格）

差价换房的价格由当事人双方协商议定，但按照有偿退租方式收回承租权的，价格由区房屋行政管理部门按照程序选定的房地产估价机构评估确定。

第十四条（合同的订立）

差价换房的当事人应当订立书面合同。

差价换房合同的示范文本由市市场监管局和市房屋管理局联合制定。差价换房的当事人应当使用或者参照示范文本订立合同。

第十五条（征询）

差价换房的转让人应当在订立书面合同前，持《租用居住公房凭证》等材料，书面征询公有住房出租人的意见。

公有住房出租人应当自受理书面征询之日起 15 日内给予书面答复。不同意差价换房的，应当说明理由。

第十六条（查询）

采取本办法第五条第（二）项规定的方式进行差价换房，受让人应当按照本市相关规定，持身份、户籍和婚姻状况等证明材料，到公有住房所在地的区房地产交易中心查询窗口，申请查询本人家庭（包括本人、配偶及未成年子女）名下拥有住房（包括公有住房承租权和住房产权）的信息。

第十七条（申请差价换房）

差价换房当事人应当自合同订立之日起 15 日内，按照下列规定办理差价换房手续：

（一）交换承租权的公有住房在同一区范围内的，到公有住房所在地的区房地产交易中心办理；交换承租权的公有住房不在同一区范围内的，到价格高的公有住房所在地的区房地

产交易中心办理。

（二）有偿转让公有住房承租权的，到公有住房所在地的区房地产交易中心办理。

第十八条（差价换房应当提交的材料）

差价换房当事人申请差价换房时，应当提交下列材料：

- （一）差价换房合同；
- （二）租用居住公房凭证；
- （三）有效的征询和查询结果书面材料；
- （四）本处有本市常住户口共同居住人签字同意差价换房的书面证明；
- （五）双方当事人的身份、户籍等证明材料；
- （六）双方当事人承诺差价换房后不造成新的居住困难的书面材料。

拆套使用的公有住房承租人，为并户后房改售房进行差价换房的，还应当提交区房屋行政管理部门审核通过的书面材料。

采取本办法第五条第（一）项规定的方式进行差价换房的，无需提交查询结果书面材料。

第十九条（差价换房的审核）

差价换房当事人提交材料齐全的，区房地产交易中心应当予以受理。

区房地产交易中心应当自受理申请之日起5日内，根据差价换房当事人提交的材料，并经区房屋行政管理部门确认，完成相关事项的审核工作。对符合规定条件的，出具《差价换房确认书》；对不符合规定条件的，不予办理，并书面通知差价换房当事人。

第二十条（变更租赁关系）

取得公有住房承租权的当事人应当自收到区房地产交易中心出具的《差价换房确认书》之日起7日内，持差价换房合同、租用居住公房凭证、当事人的身份证明及《差价换房确认书》等有关材料，向出租人申请办理公有住房租赁关系的变更手续，换发《租用居住公房凭证》。

第二十一条（合用部位的使用）

差价换房后，公有住房中的合用部位仍维持原来的使用状况，且不得影响相邻使用人对合用部位的正常使用。

第二十二条（租金的交纳）

差价换房后，取得公有住房承租权的当事人应当按照本市公有住房租金标准相关规定支付租金。

第二十三条（继续承租）

差价换房后，公有住房的权属性质不变。租赁期间，承租人丧失民事行为能力、死亡或者其户籍迁离本市的，可以由其有本市城镇常住户口的配偶或直系亲属继续承租，但同住人仍享有居住权。继续承租的个人可以由取得公有住房承租权的当事人指定；取得公有住房承租权的当事人未指定的，可以参照财产继承顺序确定。

第二十四条（执行公房租金标准的非国有住房）

执行政府规定的公有住房租金标准、由政府授权经营公房的企业代为管理的非国有住房（如由政府代管的私有房产、由政府代理经租的宗教团体房产等），其差价换房的办法，由市房屋行政管理部门另行规定。

第二十五条（施行日期）

本办法自 2019 年 12 月 1 日起施行。1999 年印发的《上海市公有住房差价换房试行办法》同时废止。

武汉市住宅专项维修资金管理办法

（2011 年 3 月 25 日市人民政府令第 216 号公布。根据 2018 年 5 月 2 日市人民政府第 56 次常务会议审议通过的《关于修改〈武汉市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》第一次修订。根据 2018 年 12 月 20 日市人民政府第 76 次常务会议审议通过的《市人民政府关于修改和废止部分市政府规章的决定》第二次修订。根据 2019 年 8 月 27 日市人民政府第 96 次常务会议审议通过的《关于修改〈武汉市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》第三次修订）

第一章 总则

第一条 为了加强本市住宅专项维修资金管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令）等法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内商品住宅（含经济适用住房、廉租住房等保障性住房）、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位。

本办法所称住宅共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备。

第四条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市房屋行政主管部门负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作，日常管理工作由市住宅专项维修资金管理机构承担。

区房屋行政主管部门负责本辖区内住宅专项维修资金的交存、使用的管理工作。

财政、审计、国土规划、质监、公安消防等部门按照各自职责，做好住宅专项维修资金管理的相关工作。

各区人民政府(含武汉东湖新技术开发区管委会、武汉经济技术开发区管委会、市东湖生态旅游风景区管委会，下同)负责本辖区内住宅专项维修资金管理的综合协调工作；街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区内住宅专项维修资金管理的相关工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的开发建设单位和业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：

- (一) 住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；
- (二) 住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于售后公有住房的，售房单位也应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅（含住宅小区内的非住宅或者结构与之相连的非住宅，下同）的首期住宅专项维修资金按照下列规定交存：

- (一) 开发建设单位按照物业总规模建安造价的 1.5%（配置有电梯的按照 2.5%）交存；
- (二) 购房人按照所拥有物业的建筑面积交存，每平方米建筑面积交存金额为每平方米建安造价的 5%。

市房屋行政主管部门应当根据市建设行政主管部门公布的建安造价确定、公布首期住宅专项维修资金的具体交存标准，并适时调整。

第八条 售后公有住房的首期住宅专项维修资金按照下列规定交存：

（一）购房人按照所拥有物业的建筑面积交存，每平方米建筑面积交存金额为本市房改成本价的 2%；

（二）售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条 开发建设单位、业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 市房屋行政主管部门应当会同有关部门，按照公开、公平、公正的原则，根据商业银行的服务质量等因素，依法择优确定本市住宅专项维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并向社会公布。

专户管理银行负责办理住宅专项维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项。市房屋行政主管部门应当与专户管理银行签订专户管理协议，就专户管理银行提供的上述服务事项及住宅专项维修资金使用所涉及的第三方监督服务的内容进行约定。

第十一条 商品住宅的购房人应当在办理房屋交付使用手续前交存首期住宅专项维修资金，交存的时间和方式由购房人与开发建设单位在商品房销售合同中约定。

开发建设单位应当在办理项目不动产首次登记前按照物业总规模交存住宅专项维修资金。

不动产首次登记时尚未售出的房屋，开发建设单位还应当作为业主交存首期住宅专项维修资金；房屋售出后，购房人应当向开发建设单位交纳该住宅专项维修资金。

第十二条 售后公有住房的购房人应当在办理房改手续时交存首期住宅专项维修资金或者委托售房单位交存。

公有住房的售房单位应当自收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十三条 购房人未按照本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房

屋交付给购房人。

第十四条 业主大会成立前或者业主大会虽已成立但未要求划转住宅专项维修资金的，住宅专项维修资金由市住宅专项维修资金管理机构在专户管理银行开立银行专户进行代管，实行专款专用。

开立商品住宅专项维修资金专户，业主交存的住宅专项维修资金应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账，未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账；开发建设单位交存的住宅专项维修资金应当以物业管理区域为单位设账，按幢设分账，未划定物业管理区域的，以幢为单位设账。

开立售后公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第十五条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的公有住房的售房单位应当使用由财政部门统一印制的住宅专项维修资金专用票据。

第十六条 业主大会成立后，要求划转住宅专项维修资金的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主表决同意，并同时以下事项进行表决：

- （一）专户管理银行的选定；
- （二）住宅专项维修资金使用和账目管理办法；
- （三）确定业主委员会主任为住宅专项维修资金管理责任人的决议；
- （四）应急维修授权协议书；
- （五）市房屋行政主管部门认为需要由业主大会确定的与住宅专项维修资金有关的其他事项。

业主大会通过关于上述事项的决议后，业主委员会应当到选定的专户管理银行开立业主大会住宅专项维修资金专户。

第十七条 业主委员会应当在业主大会通过划转决议之日起 10 个工作日内，到区房屋行政主管部门申请办理住宅专项维修资金划转手续，并提交业主大会关于本办法第十六条所列事项的决议。

申请材料齐全的，区房屋行政主管部门应当自受理之日起 10 个工作日内报告市住宅专项维

修资金管理机构；市住宅专项维修资金管理机构应当自收到报告之日起 10 个工作日内通知专户管理银行将该物业管理区域内的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会住宅专项维修资金专户，并将有关账目移交业主委员会。

第十八条 划转住宅专项维修资金时，业主委员会应当与开户银行、所在地的街道办事处、乡镇人民政府签订发生本办法规定的紧急情况时，同意所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织代修并从维修工程涉及的住宅专项维修资金中支付相应费用的授权协议书。

第十九条 住宅专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造工程费用的住宅专项维修资金只能支付到约定的施工单位或者物业服务企业账户中；用于支付评估、监理等费用的住宅专项维修资金只能支付到约定的评估、监理单位账户中。

业主委员会不得擅自变更开户银行，确需变更的，应当经业主大会决定，注销原银行专户，开立新专户，并报区房屋行政主管部门备案。

第二十条 业主分户账中住宅专项维修资金余额不足首期应交存额 30%的，应当按照业主大会决定的续交方案及时续交住宅专项维修资金。尚未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市房屋行政主管部门会同市财政部门制定。

第三章 使用

第二十一条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

业主不交存住宅专项维修资金的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

第二十二条 住宅共用部位的维修和更新、改造范围包括：

（一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；

（二）楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿；

（三）楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或者空鼓率超过国家相应标准、规范的规定值；

（四）建筑保温层出现破损或者脱落，或者建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或者霉变；

（五）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染；

(六) 公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的;

(七) 公共区域门窗或者窗纱破损的;

(八) 住宅共用部位需要维修和更新、改造的其他情形。

第二十三条 住宅共用设施设备的维修和更新、改造范围包括:

(一) 电梯及主要部件的维修或者更换;

(二) 避雷设施不能满足安全要求的;

(三) 监控设施、消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重的;

(四) 楼内排水(排污)设备出现故障,排水管道漏水、锈蚀严重,排污泵锈蚀或者其他设备损坏的;

(五) 水箱、泵房等二次供水设施损坏需要维修和更新、改造的,但依法或者依合同约定应当由供水企业承担的除外;

(六) 住宅共用设施设备需要维修和更新、改造的其他情形。

第二十四条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,按照下列规定分摊:

(一) 属全体业主共有的共用部位、共用设施设备,由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(二) 属单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备,由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(三) 属一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备,由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;属单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备,由该侧房屋的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(四) 相邻业主共有部位的维修,由相邻业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(五) 与房屋结构相连的汽车车库的维修,由车库共用关系的业主按照各自拥有车位的比例共同承担。

业主个人维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

第二十五条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案。没有物业服务企业的，成立业主大会的由业主委员会提出使用方案，未成立业主大会的由社区居民委员会组织相关业主提出使用方案；使用方案应当包括申请使用住宅专项维修资金的原因，维修和更新、改造部位、费用及组织方式等内容；

（二）业主委员会或者社区居民委员会应当组织业主对使用方案进行表决，并经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占该范围内建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。表决前应当将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于 7 日；

（三）使用方案通过后，业主委员会或者社区居民委员会持住宅专项维修资金使用备案表、相关业主表决结果及其证明、使用方案及预算、施工合同等材料，向区房屋行政主管部门提出备案申请；

（四）材料齐全的，区房屋行政主管部门自受理之日起 3 个工作日进行备案，并向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知，划转金额不超过预算资金 50%；

（五）业主委员会或者社区居民委员会按照使用方案组织实施维修和更新、改造工程；

（六）工程验收合格后，业主委员会或者社区居民委员会持下列材料向区房屋行政主管部门办理拨付维修和更新、改造费用余额的手续：

1. 维修和更新、改造工程验收单；
2. 维修和更新、改造工程决算单；
3. 维修和更新、改造工程的发票；
4. 其他相关材料。

（七）材料齐全的，区房屋行政主管部门应当在 3 个工作日内，向专户管理银行发出划转维修和更新、改造费用余额的通知。

第二十六条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照

下列程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案；

（二）业主大会依法通过使用方案；

（三）业主委员会持住宅专项维修资金使用备案表、使用方案及预算等有关材料报区房屋行政主管部门备案；区房屋行政主管部门发现不符合有关法律、法规、规章规定的，应当责令改正；

（四）业主委员会按照区房屋行政主管部门备案的使用方案组织实施维修和更新、改造工程，并通知专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位；

（五）工程竣工后，业主委员会在物业管理区域内公示工程质量验收报告和维修费用决算情况。

第二十七条 鼓励业主大会在管理规约和业主大会议事规则中就住宅专项维修资金使用等问题约定以下表决方式：

（一）委托表决：业主将一定时期、一定额度内住宅专项维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的住宅专项维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意住宅专项维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在住宅专项维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第二十八条 住宅专项维修资金使用实行工程造价审核、工程监理等第三方监督服务制度，具体办法由市房屋行政主管部门另行制定。

第二十九条 共同承担住宅专项维修资金的业主，可以推荐代表或者聘请专业人员参与维修和更新、改造项目的方案制订、组织实施、竣工验收的监督管理。

第三十条 发生危及房屋使用安全 and 人身财产安全，严重影响业主正常生活的紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，业主委员会或者社区居民

委员会应当将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于7日；业主无异议的，业主委员会或者社区居民委员会持住宅专项维修资金使用申请材料，向区房屋行政主管部门提出备案申请，并按照下列规定使用住宅专项维修资金：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，由业主委员会或者社区居民委员会按照本办法第二十五条第（四）项至第（七）项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，由业主委员会按照本办法第二十六条第（四）项至第（五）项的规定办理。

前款所称紧急情况包括：

（一）屋面、外墙严重渗漏；

（二）电梯故障；

（三）楼体外立面有脱落危险；

（四）消防设施设备故障；

（五）二次供水设施设备故障，但依法或者依合同约定应当由供水企业承担的除外；

（六）共用排水设施设备因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍；

（七）供配电系统设施设备故障；

（八）危及房屋使用安全 and 人身财产安全，严重影响业主正常生活的其他紧急情况。

发生特别紧急情况，不及时排除险情，将严重危及房屋使用安全 and 人身财产安全的，区房屋行政主管部门可以先行受理，并在当日会同业主委员会或者社区居民委员会组织相关单位进行现场勘查；情况属实的，在1个工作日内按照不超过工程概算50%的比例预拨工程款；工程竣工后，业主委员会或者社区居民委员会组织工程验收、做好工程造价决算，向列支范围内全体业主公示7日后，在3个工作日内进行备案并据实拨付剩余工程款。

第三十一条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，发生紧急情况且危及公共安全，物业服务企业或者业主委员会未按照规定对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以按照下列程序组织代修，维修费用从住宅专项维修资金中列支：

- (一) 组织相关专业部门进行鉴定并出具鉴定报告;
- (二) 由具有相应资质的施工单位制作工程预算并经工程造价咨询机构审定;
- (三) 组织施工单位进行抢修;
- (四) 会同相关业主对维修工程进行验收后, 将工程费用在该物业区域内公示 7 日;
- (五) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

住宅专项维修资金划转业主大会管理后, 发生紧急情况且危及公共安全, 物业服务企业或者业主委员会未按照规定对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的, 所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以根据应急维修授权协议书按照前款规定的程序组织代修, 维修和更新、改造费用从住宅专项维修资金中列支。

第三十二条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

- (一) 依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;
- (二) 依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;
- (三) 应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用;
- (四) 根据物业服务合同约定, 应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第三十三条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下, 住宅专项维修资金可以按照国家有关规定用于购买国债。

不得利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于抵押、质押等担保行为。

第三十四条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用:

- (一) 住宅专项维修资金的存储利息;
- (二) 利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益;

(三) 利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益, 但业主大会另有决定的除外;

(四) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第三十五条 房屋所有权转让时, 该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时转移; 未按规定交存住宅专项维修资金的, 应当按照规定补交。

第三十六条 房屋灭失的, 在办理注销登记时按照下列规定返还住宅专项维修资金:

(一) 属于业主所有的住宅专项维修资金返还业主;

(二) 属于公有住房售房单位所有的住宅专项维修资金返还公有住房售房单位; 公有住房售房单位不存在的, 按照其财务隶属关系, 收缴同级国库。

第三十七条 市住宅专项维修资金管理机构在住宅专项维修资金划转业主大会前的代管期间, 业主委员会在住宅专项维修资金划转业主大会后的自主管理期间, 应当每年与专户管理银行至少核对 1 次住宅专项维修资金账目。

第三十八条 专户管理银行应当定期向市住宅专项维修资金管理机构及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市住宅专项维修资金管理机构及业主委员会对资金账户变化情况有异议的, 可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度, 接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十九条 市住宅专项维修资金管理机构在住宅专项维修资金划转业主大会管理前, 业主委员会在住宅专项维修资金划转业主大会管理后, 应当每年至少 1 次向业主、公有住房售房单位公布下列情况:

(一) 住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;

(二) 发生列支的项目、费用和分摊情况;

(三) 其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第四十条 住宅专项维修资金在划转业主大会前代管期间的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

住宅专项维修资金在划转业主大会管理后，经业主大会投票通过，业主委员会可以聘请专业机构对住宅专项维修资金的管理和使用进行审计和监督，审计监督费用可从住宅专项维修资金中列支。

第四十一条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当按照财政部门的有关规定执行。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金的财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十二条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第四十三条 市房屋行政主管部门应当会同市财政部门组织相关单位对商品住宅、已售公有住房住宅专项维修资金交存和使用情况进行检查，逐步规范和完善住宅专项维修资金的使用和管理。

第五章 法律责任

第四十四条 开发建设单位违反本办法规定将房屋交付给购房人的，由区房屋行政主管部门责令限期改正；逾期不予改正的，每套处以 5000 元以上 30000 元以下罚款。

第四十五条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令）的规定予以处理。

第四十六条 违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院第 427 号令）的有关规定予以处理。

第四十七条 专户管理银行违反本办法规定，未向缴存人出具维修资金缴存凭证，或者未履行资金支出规定程序而支出资金的，或者发现资金支出违反本办法规定而未向市房屋行政主管部门及时报告的，市房屋行政主管部门可以单方取消与专户管理银行的资金代管协议，情节严重的，依法追究专户管理银行的法律责任。

第六章 附则

第四十八条 市房屋行政主管部门可以依据本办法制定实施细则。

第四十九条 本办法自 2011 年 5 月 1 日之日起施行。

中华人民共和国外商投资法实施条例

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国外商投资法》（以下简称外商投资法），制定本条例。

第二条 国家鼓励和促进外商投资，保护外商投资合法权益，规范外商投资管理，持续优化外商投资环境，推进更高水平对外开放。

第三条 外商投资法第二条第二款第一项、第三项所称其他投资者，包括中国的自然人在内。

第四条 外商投资准入负面清单（以下简称负面清单）由国务院投资主管部门会同国务院商务主管部门等有关部门提出，报国务院发布或者报国务院批准后由国务院投资主管部门、商务主管部门发布。

国家根据进一步扩大对外开放和经济社会发展需要，适时调整负面清单。调整负面清单的程序，适用前款规定。

第五条 国务院商务主管部门、投资主管部门以及其他有关部门按照职责分工，密切配合、相互协作，共同做好外商投资促进、保护和管理工作的。

县级以上地方人民政府应当加强对外商投资促进、保护和管理工作的组织领导，支持、督促有关部门依照法律法规和职责分工开展外商投资促进、保护和管理工作的，及时协调、解决外商投资促进、保护和管理工作中的重大问题。

第二章 投资促进

第六条 政府及其有关部门在政府资金安排、土地供应、税费减免、资质许可、标准制定、项目申报、人力资源政策等方面，应当依法平等对待外商投资企业和内资企业。

政府及其有关部门制定的支持企业发展的政策应当依法公开；对政策实施中需要由企业申请办理的事项，政府及其有关部门应当公开申请办理的条件、流程、时限等，并在审核中依法平等对待外商投资企业和内资企业。

第七条 制定与外商投资有关的行政法规、规章、规范性文件，或者政府及其有关部门起草与外商投资有关的法律、地方性法规，应当根据实际情况，采取书面征求意见以及召开座谈会、论证会、听证会等多种形式，听取外商投资企业和有关商会、协会等方面的意见和建议；对反映集中或者涉及外商投资企业重大权利义务问题的意见和建议，应当通过适当方式反馈采纳的情况。

与外商投资有关的规范性文件应当依法及时公布，未经公布的不得作为行政管理依据。与外商投资企业生产经营活动密切相关的规范性文件，应当结合实际，合理确定公布到施行之间的时间。

第八条 各级人民政府应当按照政府主导、多方参与的原则，建立健全外商投资服务体系，不断提升外商投资服务能力和水平。

第九条 政府及其有关部门应当通过政府网站、全国一体化在线政务服务平台集中列明有关外商投资的法律、法规、规章、规范性文件、政策措施和投资项目信息，并通过多种途径和方式加强宣传、解读，为外国投资者和外商投资企业提供咨询、指导等服务。

第十条 外商投资法第十三条所称特殊经济区域，是指经国家批准设立、实行更大力度的对外开放政策措施的特定区域。

国家在部分地区实行的外商投资试验性政策措施，经实践证明可行的，根据实际情况在其他地区或者全国范围内推广。

第十一条 国家根据国民经济和社会发展的需要，制定鼓励外商投资产业目录，列明鼓励和引导外国投资者投资的特定行业、领域、地区。鼓励外商投资产业目录由国务院投资主管部门会同国务院商务主管部门等有关部门拟订，报国务院批准后由国务院投资主管部门、商务主管部门发布。

第十二条 外国投资者、外商投资企业可以依照法律、行政法规或者国务院的规定，享受财政、税收、金融、用地等方面的优惠待遇。

外国投资者以其在中国境内的投资收益在中国境内扩大投资的，依法享受相应的优惠待遇。

第十三条 外商投资企业依法和内资企业平等参与国家标准、行业标准、地方标准和团体标准的制定、修订工作。外商投资企业可以根据需要自行制定或者与其他企业联合制定企业标准。

外商投资企业可以向标准化行政主管部门和有关行政主管部门提出标准的立项建议，在标准立项、起草、技术审查以及标准实施信息反馈、评估等过程中提出意见和建议，并按照规定承担标准起草、技术审查的相关工作以及标准的外文翻译工作。

标准化行政主管部门和有关行政主管部门应当建立健全相关工作机制，提高标准制定、修订的透明度，推进标准制定、修订全过程信息公开。

第十四条 国家制定的强制性标准对外商投资企业和内资企业平等适用，不得专门针对外商投资企业适用高于强制性标准的技术要求。

第十五条 政府及其有关部门不得阻挠和限制外商投资企业自由进入本地区和本行业的政府采购市场。

政府采购的采购人、采购代理机构不得在政府采购信息发布、供应商条件确定和资格审查、评标标准等方面，对外商投资企业实行差别待遇或者歧视待遇，不得以所有制形式、组织形式、股权结构、投资者国别、产品或者服务品牌以及其他不合理的条件对供应商予以限定，不得对外商投资企业在中国境内生产的产品、提供的服务和内资企业区别对待。

第十六条 外商投资企业可以依照《中华人民共和国政府采购法》（以下简称政府采购法）及其实施条例的规定，就政府采购活动事项向采购人、采购代理机构提出询问、质疑，向政府采购监督管理部门投诉。采购人、采购代理机构、政府采购监督管理部门应当在规定的时限内作出答复或者处理决定。

第十七条 政府采购监督管理部门和其他有关部门应当加强对政府采购活动的监督检查，依法纠正和查处对外商投资企业实行差别待遇或者歧视待遇等违法违规行为。

第十八条 外商投资企业可以依法在中国境内或者境外通过公开发行股票、公司债券等证券，以及公开或者非公开发行其他融资工具、借用外债等方式进行融资。

第十九条 县级以上地方人民政府可以根据法律、行政法规、地方性法规的规定，在法定权限内制定费用减免、用地指标保障、公共服务提供等方面的外商投资促进和便利化政策措施。

县级以上地方人民政府制定外商投资促进和便利化政策措施，应当以推动高质量发展为导向，有利于提高经济效益、社会效益、生态效益，有利于持续优化外商投资环境。

第二十条 有关主管部门应当编制和公布外商投资指引，为外国投资者和外商投资企业提供服务 and 便利。外商投资指引应当包括投资环境介绍、外商投资办事指南、投资项目信息以及相关数据信息等内容，并及时更新。

第三章 投资保护

第二十一条 国家对外国投资者的投资不实行征收。

在特殊情况下，国家为了公共利益的需要依照法律规定对外国投资者的投资实行征收的，应当依照法定程序、以非歧视性的方式进行，并按照被征收投资的市场价值及时给予补偿。

外国投资者对征收决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十二条 外国投资者在中国境内的出资、利润、资本收益、资产处置所得、取得的知识产权许可使用费、依法获得的补偿或者赔偿、清算所得等，可以依法以人民币或者外汇自由汇入、汇出，任何单位和个人不得违法对币种、数额以及汇入、汇出的频次等进行限制。

外商投资企业的外籍职工和香港、澳门、台湾职工的工资收入和其他合法收入，可以依法自由汇出。

第二十三条 国家加大对知识产权侵权行为的惩处力度，持续强化知识产权执法，推动建立知识产权快速协同保护机制，健全知识产权纠纷多元化解决机制，平等保护外国投资者和外商投资企业的知识产权。

标准制定中涉及外国投资者和外商投资企业专利的，应当按照标准涉及专利的有关管理规定办理。

第二十四条 行政机关（包括法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织，下同）及其工作人员不得利用实施行政许可、行政检查、行政处罚、行政强制以及其他行政手段，强制或者变相强制外国投资者、外商投资企业转让技术。

第二十五条 行政机关依法履行职责，确需外国投资者、外商投资企业提供涉及商业秘密的材料、信息的，应当限定在履行职责所必需的范围内，并严格控制知悉范围，与履行职责无关的人员不得接触有关材料、信息。

行政机关应当建立健全内部管理制度，采取有效措施保护履行职责过程中知悉的外国投资者、外商投资企业的商业秘密；依法需要与其他行政机关共享信息的，应当对信息中含有的商业秘密进行保密处理，防止泄露。

第二十六条 政府及其有关部门制定涉及外商投资的规范性文件，应当按照国务院的规定进行合法性审核。

外国投资者、外商投资企业认为行政行为所依据的国务院部门和地方人民政府及其部门制定的规范性文件不合法，在依法对行政行为申请行政复议或者提起行政诉讼时，可以一并请求对该规范性文件进行审查。

第二十七条 外商投资法第二十五条所称政策承诺，是指地方各级人民政府及其有关部门在法定权限内，就外国投资者、外商投资企业在本地区投资所适用的支持政策、享受的优惠待遇和便利条件等作出的书面承诺。政策承诺的内容应当符合法律、法规规定。

第二十八条 地方各级人民政府及其有关部门应当履行向外国投资者、外商投资企业依法作出的政策承诺以及依法订立的各类合同，不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替等为由违约毁约。因国家利益、社会公共利益需要改变政策承诺、合同约定的，应当依照法定权限和程序进行，并依法对外国投资者、外商投资企业因此受到的损失及时予以公平、合理的补偿。

第二十九条 县级以上人民政府及其有关部门应当按照公开透明、高效便利的原则，建立健全外商投资企业投诉工作机制，及时处理外商投资企业或者其投资者反映的问题，协调完善相关政策措施。

国务院商务主管部门会同国务院有关部门建立外商投资企业投诉工作部际联席会议制度，协调、推动中央层面的外商投资企业投诉工作，对地方的外商投资企业投诉工作进行指导和监督。县级以上地方人民政府应当指定部门或者机构负责受理本地区外商投资企业或者其投资者的投诉。

国务院商务主管部门、县级以上地方人民政府指定的部门或者机构应当完善投诉工作规则、健全投诉方式、明确投诉处理时限。投诉工作规则、投诉方式、投诉处理时限应当对外公布。

第三十条 外商投资企业或者其投资者认为行政机关及其工作人员的行政行为侵犯其合法权益，通过外商投资企业投诉工作机制申请协调解决的，有关方面进行协调时可以向被申请的行政机关及其工作人员了解情况，被申请的行政机关及其工作人员应当予以配合。协调结果应当以书面形式及时告知申请人。

外商投资企业或者其投资者依照前款规定申请协调解决有关问题的，不影响其依法申请行政复议、提起行政诉讼。

第三十一条 对外商投资企业或者其投资者通过外商投资企业投诉工作机制反映或者申请协调解决问题，任何单位和个人不得压制或者打击报复。

除外商投资企业投诉工作机制外，外商投资企业或者其投资者还可以通过其他合法途径向政府及其有关部门反映问题。

第三十二条 外商投资企业可以依法成立商会、协会。除法律、法规另有规定外，外商投资企业有权自主决定参加或者退出商会、协会，任何单位和个人不得干预。

商会、协会应当依照法律法规和章程的规定，加强行业自律，及时反映行业诉求，为会员提供信息咨询、宣传培训、市场拓展、经贸交流、权益保护、纠纷处理等方面的服务。

国家支持商会、协会依照法律法规和章程的规定开展相关活动。

第四章 投资管理

第三十三条 负面清单规定禁止投资的领域，外国投资者不得投资。负面清单规定限制投资的领域，外国投资者进行投资应当符合负面清单规定的股权要求、高级管理人员要求等限制性准入特别管理措施。

第三十四条 有关主管部门在依法履行职责过程中，对外国投资者拟投资负面清单内领域，但不符合负面清单规定的，不予办理许可、企业登记注册等相关事项；涉及固定资产投资项目核准的，不予办理相关核准事项。

有关主管部门应当对负面清单规定执行情况加强监督检查，发现外国投资者投资负面清单规定禁止投资的领域，或者外国投资者的投资活动违反负面清单规定的限制性准入特别管理措施的，依照外商投资法第三十六条的规定予以处理。

第三十五条 外国投资者在依法需要取得许可的行业、领域进行投资的，除法律、行政法规另有规定外，负责实施许可的有关主管部门应当按照与内资一致的条件和程序，审核外国投资者的许可申请，不得在许可条件、申请材料、审核环节、审核时限等方面对外国投资者设置歧视性要求。

负责实施许可的有关主管部门应当通过多种方式，优化审批服务，提高审批效率。对符合相关条件和要求的许可事项，可以按照有关规定采取告知承诺的方式办理。

第三十六条 外商投资需要办理投资项目核准、备案的，按照国家有关规定执行。

第三十七条 外商投资企业的登记注册，由国务院市场监督管理部门或者其授权的地方人民政府市场监督管理部门依法办理。国务院市场监督管理部门应当公布其授权的市场监督管理部门名单。

外商投资企业的注册资本可以用人民币表示，也可以用可自由兑换货币表示。

第三十八条 外国投资者或者外商投资企业应当通过企业登记系统以及企业信用信息公示系统向商务主管部门报送投资信息。国务院商务主管部门、市场监督管理部门应当做好相关业务系统的对接和工作衔接，并为外国投资者或者外商投资企业报送投资信息提供指导。

第三十九条 外商投资信息报告的内容、范围、频次和具体流程，由国务院商务主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门按照确有必要、高效便利的原则确定并公布。商务主管部门、其他有关部门应当加强信息共享，通过部门信息共享能够获得的投资信息，不得再行要求外国投资者或者外商投资企业报送。

外国投资者或者外商投资企业报送的投资信息应当真实、准确、完整。

第四十条 国家建立外商投资安全审查制度，对影响或者可能影响国家安全的外商投资进行安全审查。

第五章 法律责任

第四十一条 政府和有关部门及其工作人员有下列情形之一的，依法依规追究责任：

- （一）制定或者实施有关政策不依法平等对待外商投资企业和内资企业；
- （二）违法限制外商投资企业平等参与标准制定、修订工作，或者专门针对外商投资企业适用高于强制性标准的技术要求；
- （三）违法限制外国投资者汇入、汇出资金；
- （四）不履行向外国投资者、外商投资企业依法作出的政策承诺以及依法订立的各类合同，超出法定权限作出政策承诺，或者政策承诺的内容不符合法律、法规规定。

第四十二条 政府采购的采购人、采购代理机构以不合理的条件对外商投资企业实行差别待遇或者歧视待遇的，依照政府采购法及其实施条例的规定追究其法律责任；影响或者可能影响中标、成交结果的，依照政府采购法及其实施条例的规定处理。

政府采购监督管理部门对外商投资企业的投诉逾期未作处理的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第四十三条 行政机关及其工作人员利用行政手段强制或者变相强制外国投资者、外商投资企业转让技术的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第六章 附 则

第四十四条 外商投资法施行前依照《中华人民共和国中外合资经营企业法》、《中华人民共和国外资企业法》、《中华人民共和国中外合作经营企业法》设立的外商投资企业（以下称现有外商投资企业），在外商投资法施行后5年内，可以依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合伙企业法》等法律的规定调整其组织形式、组织机构等，并依法办理变更登记，也可以继续保留原企业组织形式、组织机构等。

自2025年1月1日起，对未依法调整组织形式、组织机构等并办理变更登记的现有外商投资企业，市场监督管理部门不予办理其申请的其他登记事项，并将相关情形予以公示。

第四十五条 现有外商投资企业办理组织形式、组织机构等变更登记的具体事宜，由国务院市场监督管理部门规定并公布。国务院市场监督管理部门应当加强对变更登记工作的指导，负责办理变更登记的市场监督管理部门应当通过多种方式优化服务，为企业办理变更

登记提供便利。

第四十六条 现有外商投资企业的组织形式、组织机构等依法调整后，原合营、合作各方在合同中约定的股权或者权益转让办法、收益分配办法、剩余财产分配办法等，可以继续按照约定办理。

第四十七条 外商投资企业在中国境内投资，适用外商投资法和本条例的有关规定。

第四十八条 香港特别行政区、澳门特别行政区投资者在内地投资，参照外商投资法和本条例执行；法律、行政法规或者国务院另有规定的，从其规定。

台湾地区投资者在大陆投资，适用《中华人民共和国台湾同胞投资保护法》（以下简称台湾同胞投资保护法）及其实施细则的规定；台湾同胞投资保护法及其实施细则未规定的事项，参照外商投资法和本条例执行。

定居在国外的中国公民在中国境内投资，参照外商投资法和本条例执行；法律、行政法规或者国务院另有规定的，从其规定。

第四十九条 本条例自 2020 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》、《中外合资经营企业合营期限暂行规定》、《中华人民共和国外资企业法实施细则》、《中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则》同时废止。

2020 年 1 月 1 日前制定的有关外商投资的规定与外商投资法和本条例不一致的，以外商投资法和本条例的规定为准。

住房和城乡建设部关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见

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

工程招标投标制度在维护国家利益和社会公共利益、规范建筑市场行为、提高投资效益、促进廉政建设等方面发挥了重要作用。但是，当前工程招标投标活动中招标人主体责任缺失，串通投标、弄虚作假违法违规问题依然突出。为深入贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号），积极推进房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度改革，加强相关工程招标投标活动监管，严厉打击招标投标环节违法违规问题，维护建筑市场秩序，现提出如下意见。

一、夯实招标人的权责

（一）落实招标人首要责任。工程招标投标活动依法应由招标人负责，招标人自主决定发起招标，自主选择工程建设项目招标代理机构、资格审查方式、招标人代表和评标方法。夯实招标投标活动中各方主体责任，党员干部严禁利用职权或者职务上的影响干预招标投标

活动。

(二) 政府投资工程鼓励集中建设管理方式。实施相对集中专业化管理，采用组建集中建设机构或竞争选择企业实行代建的模式，严格控制工程项目投资，科学确定并严格执行合理的工程建设周期，保障工程质量安全，竣工验收后移交使用单位，提高政府投资工程的专业化管理水平。

二、优化招标投标方法

(三) 缩小招标范围。社会投资的房屋建筑工程，建设单位自主决定发包方式，社会投资的市政基础设施工程依法决定发包方式。政府投资工程鼓励采用全过程工程咨询、工程总承包方式，减少招标投标层级，依据合同约定或经招标人同意，由总承包单位自主决定专业分包，招标人不得指定分包或肢解工程。

(四) 探索推进评定分离方法。招标人应科学制定评标定标方法，组建评标委员会，通过资格审查强化对投标人的信用状况和履约能力审查，围绕高质量发展要求优先考虑创新、绿色等评审因素。评标委员会对投标文件的技术、质量、安全、工期的控制能力等因素提供技术咨询建议，向招标人推荐合格的中标候选人。由招标人按照科学、民主决策原则，建立健全内部控制程序和决策约束机制，根据报价情况和技术咨询建议，择优确定中标人，实现招标投标过程的规范透明，结果的合法公正，依法依规接受监督。

(五) 全面推行电子招标投标。全面推行招标投标交易全过程电子化和异地远程评标，实现招标投标活动信息公开。积极创新电子化行政监督，招标投标交易平台应当与本地建筑市场监管平台实现数据对接，加快推动交易、监管数据互联共享，加大全国建筑市场监管公共服务平台工程项目数据信息的归集和共享力度。

(六) 推动市场形成价格机制。实施工程造价供给侧结构性改革，鼓励地方建立工程造价数据库和发布市场化的造价指标指数，促进通过市场竞争形成合同价。对标国际，建立工程计量计价体系，完善工程材料、机械、人工等各类价格市场化信息发布机制。改进最高投标限价编制方式，强化招标人工程造价管控责任，推行全过程工程造价咨询。严格合同履约管理和工程变更，强化工程进度款支付和工程结算管理，招标人不得将未完成审计作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。

三、加强招标投标过程监管

(七) 加强招标投标活动监管。各级住房和城乡建设主管部门应按照“双随机、一公开”的要求，加大招标投标事中事后查处力度，严厉打击串通投标、弄虚作假等违法违规行为，

维护建筑市场秩序。对围标串标等情节严重的，应纳入失信联合惩戒范围，直至清出市场。

（八）加强评标专家监管。各级住房和城乡建设主管部门要结合实际健全完善评标专家动态监管和抽取监督的管理制度，严格履行对评标专家的监管职责。建立评标专家考核和退出机制，对存在违法违规行为的评标专家，应取消其评标专家资格，依法依规严肃查处。

（九）强化招标代理机构市场行为监管。实行招标代理机构信息自愿报送和年度业绩公示制度，完善全过程工程咨询机构从事招标投标活动的监管。加强招标代理机构从业人员考核、评价，严格依法查处从业人员违法违规行为，信用评价信息向社会公开，实行招标代理机构“黑名单”制度，构建守信激励、失信惩戒机制。

（十）强化合同履行监管。加强建筑市场和施工现场“两场”联动，将履约行为纳入信用评价，中标人应严格按照投标承诺的技术力量和技术方案履约，对中标人拒不履行合同约定义务的，作为不良行为记入信用记录。

四、优化招标投标市场环境

（十一）加快推行工程担保制度。推行银行保函制度，在有条件的地区推行工程担保公司保函和工程保证保险。招标人要求中标人提供履约担保的，招标人应当同时向中标人提供工程款支付担保。对采用最低价中标的探索实行高保额履约担保。

（十二）加大信息公开力度。公开招标的项目信息，包括资格预审公告、招标公告、评审委员会评审信息、资格审查不合格名单、评标结果、中标候选人、定标方法、受理投诉的联系方式等内容，应在招标公告发布的公共服务平台、交易平台向社会公开，接受社会公众的监督。

（十三）完善建筑市场信用评价机制。积极开展建筑市场信用评价，健全招标人、投标人、招标代理机构及从业人员等市场主体信用档案，完善信用信息的分级管理制度，对存在严重失信行为的市场主体予以惩戒，推动建筑市场信用评价结果在招标投标活动中规范应用，严禁假借信用评价实行地方保护。

（十四）畅通投诉渠道，规范投诉行为。招标投标监管部门要建立健全公平、高效的投诉处理机制，及时受理并依法处理招标投标投诉，加大查处力度。要规范投诉行为，投诉书应包括投诉人和被投诉人的名称地址及有效联系方式、投诉的基本事实、相关请求及主张、有效线索和相关证明材料、已提出异议的证明文件。属于恶意投诉的，应追究其相应责任。

五、强化保障措施

（十五）强化组织领导。各地住房和城乡建设主管部门要高度重视建筑市场交易活动，

创新工程招标投标监管机制，完善相关配套政策，加强对建筑市场交易活动的引导和支持，加强与发展改革、财政、审计等有关部门的沟通协调，切实解决招标投标活动中的实际问题。

（十六）推动示范引领。各地住房和城乡建设主管部门要积极推动工程建设项目招标投标改革，选择部分地区开展试点，及时总结试点做法，形成可复制、可推广的经验。试点中的问题和建议及时告住房和城乡建设部。

（十七）做好宣传引导。各地住房和城乡建设主管部门要通过多种形式及时宣传报道招标投标改革工作措施和取得的成效，加强舆论引导，争取社会公众和市场主体的支持，及时回应舆论关切，为顺利推进招标投标改革工作营造良好的舆论环境。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019年12月19日

房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法

第一章 总则

第一条 为规范房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动，提升工程建设质量和效益，根据相关法律法规，制定本办法。

第二条 从事房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动，实施对房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动的监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

第四条 工程总承包活动应当遵循合法、公平、诚实守信的原则，合理分担风险，保证工程质量和安全，节约能源，保护生态环境，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

第五条 国务院住房和城乡建设主管部门对全国房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动实施监督管理。国务院发展改革部门依据固定资产投资建设管理的相关法律法规履行相应的管理职责。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（以下简称工程总承包）活动的监督管理。县级以上地方人民政府发展改革部门依据固定资产投资建设管理的相关法律法规在本行政区域内履行相应的管理职责。

第二章 工程总承包项目的发包和承包

第六条 建设单位应当根据项目情况和自身管理能力等，合理选择工程建设组织实施方式。

建设内容明确、技术方案成熟的项目，适宜采用工程总承包方式。

第七条 建设单位应当在发包前完成项目审批、核准或者备案程序。采用工程总承包方式的企业投资项目，应当在核准或者备案后进行工程总承包项目发包。采用工程总承包方式的政府投资项目，原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包项目发包；其中，按照国家有关规定简化报批文件和审批程序的政府投资项目，应当在完成相应的投资决策审批后进行工程总承包项目发包。

第八条 建设单位依法采用招标或者直接发包等方式选择工程总承包单位。

工程总承包项目范围内的设计、采购或者施工中，有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，应当采用招标的方式选择工程总承包单位。

第九条 建设单位应当根据招标项目的特点和需要编制工程总承包项目招标文件，主要包括以下内容：

（一）投标人须知；

（二）评标办法和标准；

（三）拟签订合同的主要条款；

（四）发包人要求，列明项目的目标、范围、设计和其他技术标准，包括对项目的内容、范围、规模、标准、功能、质量、安全、节约能源、生态环境保护、工期、验收等的明确要求；

（五）建设单位提供的资料和条件，包括发包前完成的水文地质、工程地质、地形等勘察资料，以及可行性研究报告、方案设计文件或者初步设计文件等；

（六）投标文件格式；

（七）要求投标人提交的其他材料。

建设单位可以在招标文件中提出对履约担保的要求，依法要求投标文件载明拟分包的内容；对于设有最高投标限价的，应当明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。

推荐使用由住房和城乡建设部会同有关部门制定的工程总承包合同示范文本。

第十条 工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。工程总承包单位应当具有相应的项目管理体系和项目管理能力、财务和风险承担能力，以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。

设计单位和施工单位组成联合体的，应当根据项目的特点和复杂程度，合理确定牵头单

位，并在联合体协议中明确联合体成员单位的责任和权利。联合体各方应当共同与建设单位签订工程总承包合同，就工程总承包项目承担连带责任。

第十一条 工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。

政府投资项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位，一般不得成为该项目的工程总承包单位。政府投资项目招标人公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，上述单位可以参与该工程总承包项目的投标，经依法评标、定标，成为工程总承包单位。

第十二条 鼓励设计单位申请取得施工资质，已取得工程设计综合资质、行业甲级资质、建筑工程专业甲级资质的单位，可以直接申请相应类别施工总承包一级资质。鼓励施工单位申请取得工程设计资质，具有一级及以上施工总承包资质的单位可以直接申请相应类别的工程设计甲级资质。完成的相应规模工程总承包业绩可以作为设计、施工业绩申报。

第十三条 建设单位应当依法确定投标人编制工程总承包项目投标文件所需要的合理时间。

第十四条 评标委员会应当依照法律规定和项目特点，由建设单位代表、具有工程总承包项目管理经验的专家，以及从事设计、施工、造价等方面的专家组成。

第十五条 建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理，合理分担风险。

建设单位承担的风险主要包括：

（一）主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；

(二) 因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化;

(三) 不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化;

(四) 因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化;

(五) 不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

具体风险分担内容由双方在合同中约定。

鼓励建设单位和工程总承包单位运用保险手段增强防范风险能力。

第十六条 企业投资项目的工程总承包宜采用总价合同,政府投资项目的工程总承包应当合理确定合同价格形式。采用总价合同的,除合同约定可以调整的情形外,合同总价一般不予调整。

建设单位和工程总承包单位可以在合同中约定工程总承包计量规则和计价方法。

依法必须进行招标的项目,合同价格应当在充分竞争的基础上合理确定。

第三章 工程总承包项目实施

第十七条 建设单位根据自身资源和能力,可以自行对工程总承包项目进行管理,也可以委托勘察设计单位、代建单位等项目管理单位,赋予相应权利,依照合同对工程总承包项目进行管理。

第十八条 工程总承包单位应当建立与工程总承包相适应的组织机构和管理制度,形成项目设计、采购、施工、试运行管理以及质量、安全、工期、造价、节约能源和生态环境保护管理等工程总承包综合管理能力。

第十九条 工程总承包单位应当设立项目管理机构,设置项目经理,配备相应管理人员,加强设计、采购与施工的协调,完善和优化设计,改进施工方案,实现对工程总承包项目的有效管理控制。

第二十条 工程总承包项目经理应当具备下列条件:

(一)取得相应工程建设类注册执业资格,包括注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师或者注册监理工程师等;未实施注册执业资格的,取得高级专业技术职称;

(二)担任过与拟建项目相类似的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工项目负责人或者项目总监理工程师;

(三)熟悉工程技术和工程总承包项目管理知识以及相关法律法规、标准规范;

(四)具有较强的组织协调能力和良好的职业道德。

工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

第二十一条 工程总承包单位可以采用直接发包的方式进行分包。但以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务分包时,属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的,应当依法招标。

第二十二条 建设单位不得迫使工程总承包单位以低于成本的价格竞标,不得明示或者暗示工程总承包单位违反工程建设强制性标准、降低建设工程质量,不得明示或者暗示工程总承包单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

工程总承包单位应当对其承包的全部建设工程质量负责,分包单位对其分包工程的质量

负责，分包不免除工程总承包单位对其承包的全部建设工程所负的质量责任。

工程总承包单位、工程总承包项目经理依法承担质量终身责任。

第二十三条 建设单位不得对工程总承包单位提出不符合建设工程安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求，不得明示或者暗示工程总承包单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材。

工程总承包单位对承包范围内工程的安全生产负总责。分包单位应当服从工程总承包单位的安全生产管理，分包单位不服管理导致生产安全事故的，由分包单位承担主要责任，分包不免除工程总承包单位的安全责任。

第二十四条 建设单位不得设置不合理工期，不得任意压缩合理工期。

工程总承包单位应当依据合同对工期全面负责，对项目总进度和各阶段的进度进行控制管理，确保工程按期竣工。

第二十五条 工程保修书由建设单位与工程总承包单位签署，保修期内工程总承包单位应当根据法律法规规定以及合同约定承担保修责任，工程总承包单位不得以其与分包单位之间保修责任划分而拒绝履行保修责任。

第二十六条 建设单位和工程总承包单位应当加强设计、施工等环节管理，确保建设地点、建设规模、建设内容等符合项目审批、核准、备案要求。

政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，不得由工程总承包单位或者分包单位垫资建设。政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。

第二十七条 工程总承包单位和工程总承包项目经理在设计、施工活动中有转包违法分包等违法违规行为或者造成工程质量安全事故的，按照法律法规对设计、施工单位及其项目

负责人相同违法违规行为的規定追究责任。

第四章 附则

第二十八条 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行。

四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委员会 四川省政府政务服务 和公共资源交易服务中心关于启动省级监管的房屋建筑和市 政工程招标投标全流程电子化试运行的通知

川建建发〔2019〕532 号

各招标人（招标代理机构）、各投标人：

为着力解决工程建设项目招标投标活动中存在的突出问题，进一步规范市场秩序，切实提高交易效率，根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》《电子招标投标办法》等规定和《国务院办公厅转发国家发展改革委关于深化公共资源交易平台整合共享指导意见的通知》（国办函〔2019〕41 号）精神，按照省政府办公厅《2019 年四川省公共资源交易平台整合工作要点》（〔2019〕63 号）要求，决定启动省级监管的房屋建筑和市政工程招标投标全流程电子化试运行。现将有关事项通知如下：

一、启动时间

自 2020 年 1 月 1 日起，省级监管的房屋建筑和市政工程的勘察、设计、监理、设备和材料采购招标投标全流程电子化启动试运行（省级监管的房屋建筑和市政工程施工招标投标全流程电子化已于 2016 年 5 月 1 日启动试运行），启动之日前已发出招标文件的项目按原有方式开展。

二、运行范围

自启动之日起，凡由国务院有关部门审批、核准或备案的项目，省级投资主管部门审批、核准或备案的省本级项目和总投资在 3000 万元人民币以上（含 3000 万元）、打捆审批项目中的单个项目总投资在 1000 万元人民币以上（含 1000 万元）的房屋建筑和市政工程项目，即住房城乡建设厅直接监管的依法必须招标项目，均应通过“全国公共资源交易平台（四川省）-四川省国家投资工程建设类项目系统”（以下简称“系统”）实行全流程电子化招标投

标,包括通过系统编制招标文件、上传招标文件、下载招标文件、提出对招标文件的异议和答复、发布澄清或修改文件、提交投标文件、开标以及通过电子辅助评标系统评标等。

三、系统运行步骤

(一) 招标人(招标代理机构)操作流程

招标人(招标代理机构)凭数字证书登录系统进行新建招标项目信息、使用标准招标文件模板制作招标文件、网上场地预约、发布招标公告及上传招标文件、对招标文件的异议进行答复、发布澄清或修改、开标、发布中标候选人公示及中标结果公示,具体操作说明详见系统的《操作指南》。

(二) 投标人操作流程

投标人通过数字证书登录系统进行在线免费获取招标文件、提出问题及获取澄清或修改文件、提出对招标文件的异议及获取答复;使用投标文件制作工具制作加密的投标文件并通过系统在线提交。具体操作说明详见系统的《操作指南》。

四、组织保障措施

(一) 试运行期间发生的异常情况,由住房城乡建设厅会同省发展改革委、省政务服务和资源交易服务中心解决。

(二) 省政务服务和资源交易服务中心负责收集电子招标投标系统的试运行情况,对市场反应和系统出现的问题进行及时优化和调整,促进系统成熟运行。

(三) 试运行期间,投标人在通过系统在线递交投标文件的同时,可自愿选择在开标现场(投标截止时间前)以光盘形式递交备份投标文件一份,但投标文件电子版与光盘版出现不一致时以电子版为准。

(四) 电子辅助评标不能满足项目特殊性需求或评标系统故障时,方可采用线下评标措施。

四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委员会

四川省政府政务服务和公共资源交易服务中心

2019年12月25日

成都市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法

第一章 总则

第一条 按照住房城乡建设部《关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》(建质〔2017〕169号)精神,成都市作为工程质量保险试点城市,开展住宅工程质量潜在缺陷保险试点。通过引入工程风险保障机制,加强工程质量管理,提升工程质量整体水平,满足人民群众对美好生活的需求。根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国保险法》《建设工程质量管理条例》等法律法规制定本办法。

第二条 本办法以“政府引导、市场运作、先行先试、逐步推广”的思路,按照市场化原则,坚持合理公正,积极稳妥推进住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作。

第三条 本办法所称住宅工程质量潜在缺陷保险(以下简称“缺陷保险”),是指由工程建设单位投保的,保险公司根据保险条款约定,对在保险范围和保险期限内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏,履行维修及赔偿义务的保险。

前款住宅工程,包括住宅工程 and 在同一物业管理区域内其他建筑物。

本办法所称工程质量潜在缺陷,是指因设计、材料和施工等原因造成的工程质量不符合工程建设强制性标准、经审查批准的设计文件以及合同的约定,并在使用过程中暴露出的质量缺陷。

本办法所称业主是指房屋的权属所有人,为保险合同的受益人和索赔权益人。

第四条 缺陷保险在国有企业投资的商品住宅试行,鼓励其他投资性质的住宅工程实施缺陷保险,对实施缺陷保险的商品住宅给予信用评价、建设过程和交易环节差异化管理等鼓励政策。

第二章 保险范围及责任

第五条 缺陷保险的承保范围及期限为:

(一)地基基础和主体结构及外墙装饰工程缺陷包括:

1. 整体或局部倒塌; 2. 地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降; 3. 基础和主体结构部

位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；4. 阳台、雨蓬、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂；5. 外墙装饰面（含保温）脱落、坍塌等影响使用安全的质量缺陷；6. 其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量缺陷。

（二）防水工程缺陷包括：

1. 地下、屋面、厕浴间防水渗漏；2. 外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；3. 其他有防水要求的部位渗漏。

（三）装修工程、电气管线、给排水工程、设备安装工程缺陷包括：

1. 装修工程开裂、脱落；2. 气管线、给排水工程、设备安装工程破损或失效。

（四）供热和供冷系统工程缺陷包括：

供热和供冷系统破损或失效。

以上第（一）项保险期限为10年；第（二）项为5年；第（三）项为2年；第（四）项为2个采暖和供冷期，保险期限从该工程竣工验收合格两年后开始起算，如建设单位或施工单位法人灭失时，保险期限从竣工验收合格之日起算。以上均为最低保险期限，建设单位可根据项目情况与保险公司协商延长期限。

在建设工程竣工验收合格之日两年内出现质量缺陷的，由建设单位负责组织责任单位维修及赔偿。在保险合同约定的保险范围和保险期限之内，由保险公司履行维修或赔偿责任，保险公司保留对应承担工程质量缺陷责任单位追偿的权利；保险合同约定的保险范围之外或保险期限到期之后的工程保修范围和保修期间，执行相关法律法规。

第六条 保险公司可采用附加险的方式明确财产赔偿责任，附加险的具体内容由建设单位和保险公司在保险合同中约定。

第七条 因业主责任或者第三方造成的质量问题，或者不可抗力造成的质量问题，不属于保险责任范围。

第三章 投保与承保

第八条 建设单位应在工程概预算中计列缺陷保险费，并明确该费用专用于建设单位按照保险合同约定支付保险费用。缺陷保险的保险费计算基数为建设工程的建筑安装总造价。建设单位对投保缺陷保险的商品住宅在销售时应通过销售合同明确。

第九条 保险条款、费率方案应当由保险公司征求市住建行政主管部门、市金融监管部门同意后报监管部门备案或审批。

缺陷保险费率由保险公司参照市住建行政主管部门、市金融监管部门结合投保项目情况确定的参考范围，会同投保人确定，并在保险合同中具体约定。

第十条 缺陷保险采用单一承保或共保体方式承保。

共保体由牵头保险公司和至少两家共保保险公司组成，并实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台。

住建行政主管部门通过公开招标方式，选择偿付能力强、服务效率高、专业技术较强、信用良好的保险公司，供国有企业投资的商品住宅建设单位选择；其他投资性质的住宅工程建设单位自主决定是否选择住建行政主管部门招标的保险公司。

第十一条 投保缺陷保险的建设单位，应在办理施工许可手续时间节点前，与保险公司签订缺陷保险合同，并按照合同约定支付保险费。

第十二条 保险公司应当制定工程质量风险评估实施方案、保险告知书、保险理赔应急预案等，并经建设单位确认后，作为保险合同的附件。

第十三条 一个工程项目应作为一个保险标的，出具一份保险单，保险公司在该保单下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

第四章 风险管理

第十四条 保险公司制定工程质量风险评估实施方案，应包括具体实施工程质量风险评估的机构及其人员情况，工程质量风险评估的具体实施范围、实施计划、关键节点、重点工序，需要建设单位配合的具体事项和通知义务等内容。

第十五条 保险公司与建设单位签订工程质量潜在缺陷保险合同后，还应当委托建设工程质量风险管理机构（以下简称风险管理机构）实施风险管理。风险管理机构的确定应在缺陷保险合同签订后，且在建设单位办理施工许可手续时间节点前完成。保险公司应当与风险管理机构签订书面委托合同，依法约定双方的权利和义务。

风险管理机构不得与该工程参建单位存在关联关系，不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、施工、监理和材料供应等工作。

第十六条 风险管理机构按照法律法规、工程建设标准、施工图设计文件和保险合同的要求，对建设工程实施工程质量风险评估，并向保险公司和建设单位出具工程质量风险过程评估报告和最终评估报告，评估报告应当明确检查发现的质量缺陷和整改情况。

风险管理机构在过程检查评估和最终检查评估中发现质量隐患要及时提交建设单位，由建设单位组织整改，对拒不整改的按层级和属地原则报告住建行政主管部门，住建行政主管部门经核实后责令整改。

第五章 保险理赔及责任

第十七条 业主在缺陷保险的保险期间内或期间届满后交房且业主在交房之日起六个月内发现工程存在保险范围内的质量缺陷的，可以向保险公司或者保险公司委托的物业服务企业等专业服务机构提出理赔申请。保险公司收到申请后，按规定进行核定，根据核定结果进行维修或理赔。

第十八条 保险公司应制定《保险理赔应急预案》，明确保险理赔应急预案启动的具体情形、应急流程和采取的应急措施等。

对于影响基本生活且属于保险责任范围内的索赔申请，保险公司在收到索赔申请后的合同约定时限内先行组织维修，同时完成现场查勘。

第十九条 保险公司与业主之间对于工程质量缺陷是否属于保险责任范围的争议可通过共同委托具备资质的第三方建设工程质量检测机构进行检测，并出具检测报告。检测结论属于保险责任范围内的，保险公司承担检测费用并在七日内予以书面确认，不属于保险责任范围的，检测费用由业主承担。对于财产损失有争议的，按照法律法规或双方合同约定处理。

第二十条 缺陷保险维修及赔偿费用累计不应超过投保总保额，单户业主维修及赔偿金额不应超过单户业主（按单户建筑面积折算）所占保额。

第二十一条 缺陷保险的免赔额为零元。

第二十二条 保险公司在依合同履行维修及赔偿责任后，保留对应承担工程质量缺陷责任的相关单位追偿的权利。

第二十三条 保险公司应编制《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，其中应列明保险责任、范围、期限及理赔申请流程。在业主办入户手续时，建设单位应将《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》及《质量证明书》《使用说明书》一起送交业主。

第六章 信息平台及信用管理

第二十四条 保险公司应当建立缺陷保险信息平台，所有承保缺陷保险的保险公司应将承保信息、风险管理信息和理赔信息等录入信息平台，并对信息进行维护，定期向市住建行政主管部门、市金融监管部门报告。

第二十五条 市住建行政主管部门、市金融监管部门对保险公司及风险管理机构进行信用管理，信用记录与保险公司经营行为挂钩，对于信用等级差的企业不得承接政府性投资的项目，对严重失信的保险公司按照相关信用管理办法进行管理，实行惩戒措施。

第七章 附则

第二十六条本办法自印发之日起施行，有效期3年。

《广州市住房和城乡建设局关于调整商品房预售款使用核准工作规则的通知》文件解读

按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市政策文件解读工作实施办法的通知》（穗府办函〔2017〕313号）的有关规定，现就《广州市住房和城乡建设局关于调整商品房预售款使用核准工作规则的通知》（穗建房产〔2019〕1737号，以下简称《通知》）相关内容解读如下：

一、制定背景

为进一步优化营商环境，提高预售资金使用效率，我局决定在符合《广东省商品房预售管理条例》和《广州市房屋交易监督管理办法》相关规定的条件下，合理拓展预售款用途。

二、制定依据

本《通知》根据《广东省商品房预售管理条例》（1998年7月29日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过，根据2014年9月25日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈广东省商品房预售管理条例〉等二十七项地方性法规的决定》第三次修正）及《广州市房屋交易监督管理办法》（广州市人民政府令第106号）的有关规定制定。

三、主要内容说明

（一）关于已支付款项发票的说明。本《通知》内“已支付款项的发票”指的是开发企业在商品房项目取得预售许可证前，购买本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费的发票。

（二）关于留存比例的说明。本《通知》内“在符合规定的留存比例条件下”中的“留存比例”，指的是《广州市房屋交易监督管理办法》第十八条的规定：“房地产行政主管部门应当按照以下规定核定商品房预售款的使用额度及留存比例：（一）项目主体结构施工未封顶、排栅未拆除前，留存比例为累积划拨预售款的10%；（二）项目施工进行至内外装修、设备安装阶段时，留存比例为累积划拨预售款的5%；（三）项目取得《建设工程规划验收



合格证》或竣工备案验收表，留存比例为累积划拨预售款的3%。”。