

房地产专业委法律资讯

2018年8月刊 总第13期

2018/9/17

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	- 2 -
深圳市土地整备利益统筹项目管理办法.....	- 2 -
关于《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》的政策解读.....	- 12 -
深圳市规划和国土资源委员会关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知.....	- 19 -
坪山区股份合作公司重大事项监管办法.....	- 23 -
《坪山区股份合作公司重大事项监管办法》政策解读.....	- 29 -
【行业动态】	- 38 -
流拍频现 土地市场加速降温.....	- 38 -
“涨租”尚未平息，“破产”又起风波——长租公寓不能过度金融化.....	- 40 -
前7月全国房地产开发投资近6.6万亿 住宅销售额同比增长16.2%.....	- 43 -
【本地动态】	- 46 -
深圳市住房和建设局召开棚户区改造工作研讨会.....	- 46 -
单限双竞 深圳挂牌首宗“只租不售”宅地.....	- 46 -
2018中国智博会落幕 《智慧城市建设深圳共识》发布.....	- 49 -
对《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》的解读.....	- 50 -
多部门联合制定并印发关于《联合开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动工作方案》.....	- 53 -
深圳出台楼市调控新政细则 解禁四类公寓只租不售要求.....	- 60 -
规土委拟规范城市更新用地审批.....	- 61 -
【本委简介】	- 66 -
深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介.....	- 66 -

【新规速递】

深圳市土地整备利益统筹项目管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型，根据相关法律法规和我市土地整备相关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象的土地整备利益统筹项目（以下简称“利益统筹项目”）。利益统筹项目以街道为界限（大鹏新区以新区为界限），项目范围内至少有一块 3000 平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地。利益统筹项目应纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目目录，并报市政府批准。

纳入违法建筑空间管控专项行动的未完善征转地手续未建设空地通过土地整备实施的，可按照本办法执行。

第三条 利益统筹项目按照政府主导、社区主体、社会参与的原则，综合考虑项目范围内未完善征（转）地补偿手续用地和原农村集体经济组织继受单位合法用地，通过规划、土地、资金、产权等统筹手段，完成整备范围内土地确权，一揽子解决历史遗留问题，实现政

府、原农村集体经济组织继受单位及相关权益人多方共赢，促进社区转型发展。

第四条 在利益统筹项目范围内，政府与原农村集体经济组织继受单位“算大账”，通过资金安排、土地确权、用地规划等手段，集约节约安排土地，保障城市建设与社区发展空间需求。

原农村集体经济组织继受单位与相关权益人“算细账”，通过货币、股权和实物安置等手段，确保权益人相关权益，实现整備范围内全面征转清拆。

除留用土地外，其余土地全部移交政府管理。

第二章 利益统筹规则

第五条 利益统筹项目中资金安排按照以下方式核算：项目范围内的建（构）筑物按照重置价核算；未完善征（转）地补偿手续土地按照所在区域工业基准地价的 50%核算；青苗和附着物等按照相关标准核算；项目涉及的技术支持费、不可预见费及业务费参照相关规定执行。

第六条 利益统筹项目留用土地是指按本办法核算并确认给原农村集体经济组织继受单位的用地，包括项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标以及本项目核定利益共享用地，具体规模按以下方式核算：

（一）项目范围内已批合法用地是指原农村集体经济组织继受单位及其成员已落地确权的合法用地（包括已取得房地产证、土地使用

权出让合同、非农建设用地批复、征地返还用地批复、农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书、旧屋村范围认定批复的用地等），此类用地按照等土地面积核算留用土地规模；

（二）项目范围外调入合法指标，包括非农建设用地指标、征地返还用地指标，以及其他土地整备项目留用土地指标，此类用地指标按照相关规定核准后，可在项目范围内安排落实；

（三）本项目核定利益共享用地是指项目内上述第（一）项用地范围外的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地，扣除上述第（二）项中非农建设用地指标和征地返还用地指标后的剩余土地，按照表 1 核算的留用土地规模。其中现状容积率为项目实施范围内现状建筑面积与规划建设用地面积的比值。

表 1 利益共享用地核算比例

现状容积率 核算比例

$0 \leq 20\%$

$0 < \text{现状容积率} \leq 1.5 \leq 20\% + 20\% \times \text{现状容积率}$

现状容积率 $> 1.5 \leq 50\%$

第七条 利益统筹项目留用土地应优先在本项目范围内安排，按照利益共享用地、项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标的顺序落实。留用土地位于利益统筹项目范围内工业区块线且规划为工业用地的，利益共享用地部分可上浮 50%。

在利益统筹项目范围内安排的留用土地规模原则上不得超过项目规划建设用地面积的 55%。

因规划统筹需要，利益统筹项目周边国有未出让的边角地、夹心地和插花地可纳入留用土地选址范围，但纳入选址范围的国有未出让土地面积不超过 3000 平方米，或不超过项目范围内规划建设用地面积的 10%。

第八条 本项目范围内无法安排留用土地的，留用土地指标中的利益共享用地和合法用地可与本街道城市更新项目统筹处理，或直接落在本街道经济关系未理顺的已建成区并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建。按照上述两种方式安排的留用土地指标，其合法用地部分按照等土地面积核算，利益共享用地部分上浮 50%。

留用土地指标也可与本街道其他利益统筹项目统筹处理，其合法用地部分和利益共享用地部分按照等土地面积核算。

留用土地指标参照上述两款落实且跨街道安排的，留用土地指标应按照两地现行工业用地基准地价的比值折算，且不得大于在原街道内核算的留用土地指标。

留用土地指标应建立台账管理，并尽可能一次性安排落实。

第九条 利益统筹项目留用土地用途应以经批准的法定规划为依据，符合片区功能定位，满足规划实施要求。

留用土地规划建筑面积由基础建筑面积、配套建筑面积和共享建筑面积三部分构成，具体数值结合《留用土地规划建筑面积核算规则》（详见附件）核算确定。

基础建筑面积归属于原农村集体经济组织继受单位，用于社区发展和搬迁安置。

配套建筑面积为留用土地中依据《深圳市城市规划标准与准则》、法定图则及相关规划要求配建的社区级公共设施。配建的社区级公共设施建成后无偿移交政府，产权归政府所有，具体移交约定在土地出让合同中明确，法律法规另有规定的除外。

共享建筑面积的 60%用于人才住房、公共租赁住房或创新型产业用房，由政府或政府指定机构回购，其余 40%的建筑面积通过利益共享归属于原农村集体经济组织继受单位。回购物业的类型、规模等相关内容在留用土地的规划条件中予以明确。回购程序和价格参照市政府相关政策执行，回购物业产权归政府或政府指定机构。

第十条 留用土地的土地使用年期按照法律规定土地用途的最高年限确定。留用土地由原农村集体经济组织继受单位自用的，免交地价，用地为非市场商品性质；留用土地按照本办法缴交地价的，用地为市场商品性质。

按照本办法第八条安排落实的留用土地指标，与城市更新项目统筹处理的，留用土地指标的使用、审批、产权属性及地价测算根据城市更新相关政策执行，其中利益共享用地地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收；在建成区安排并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建的，按项目范围内留用土地办理相关规划、用地手续；与其他利益统筹项目统筹处理的，留用土地指标按照项目外调入的合法指标类型使用。

第十一条 留用土地规划为工业用地的，按照现行公告基准地价的 10%缴交地价。

留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，结合本办法所附《留用土地规划建筑面积核算规则》，按照基础建筑面积和共享建筑面积分段计收地价，其中基础建筑面积部分按照现行公告基准地价的10%缴交地价，共享建筑面积中归属于原农村集体经济组织继受单位的部分按照现行公告基准地价的100%缴交地价。

移交政府或政府回购的人才住房、公共租赁住房、创新型产业用房、社区级公共设施免缴地价。

第三章 项目管理

第十二条 利益统筹项目需编制实施方案。实施方案由区政府（含新区管委会，下同）审批。实施方案包括资金方案和留用土地方案。留用土地在项目范围内安排的，留用土地方案中应明确留用土地的位置、规模、用途和规划控制指标。留用土地在项目范围外安排的，留用土地方案中应明确留用土地的指标类别、规模和安排方案。

留用土地安排涉及法定图则不覆盖或法定图则未制定地区，以及需要对法定图则强制性内容进行调整的，必须开展土地整备规划研究，并纳入实施方案。土地整备规划由市城市规划委员会法定图则委员会审批。经批准的土地整备规划作为规划管理的依据，公布后纳入城市规划“一张图”。

第十三条 依据经批准的实施方案和土地整备规划，区土地整备事务机构、街道办事处、规划国土主管部门派出机构与原农村集体经济组织继受单位签订利益统筹土地整备项目实施协议书，明确项目实

施时序、土地整备资金、移交政府土地范围、留用土地安排方式和留用土地指标规模等相关内容。

留用土地审批主体审批并核发留用土地批复后，原农村集体经济组织继受单位可以依据留用土地批复，按照集体资产处置相关规定，通过合作开发或作价入股等方式引入留用土地的开发主体。

第十四条 原农村集体经济组织继受单位应当按照土地整备项目实施协议书的相关要求理顺利益统筹项目范围内的经济利益关系，并具体负责建（构）筑物及青苗、附着物的补偿、拆除、清理和移交工作。

原农村集体经济组织继受单位应组织相关权益人签订搬迁补偿安置协议，搬迁补偿安置协议中应约定补偿方式、补偿金额和支付期限、回迁房屋面积等相关事项，涉及房地产权证注销的还应明确相关义务和责任。搬迁补偿安置协议应报区政府相关职能部门备案。

按照法定程序选择确定的留用土地开发主体可以参与房屋拆除和土地清理工作。

第十五条 留用土地通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位。

利益统筹项目留用土地的开发建设，需符合项目实施协议书确定的各方权利义务和时序安排，按时办理相关土地的征（转）补偿手续，并由原农村集体经济组织继受单位与规划国土主管部门派出机构签订留用土地使用权出让合同。

留用土地以合作开发方式实施的，可由原农村集体经济组织继受单位与开发主体一并向规划国土主管部门派出机构申请办理土地使用权出让合同变更手续，签订土地使用权出让合同补充协议；留用土地以作价入股方式实施的，可由原农村集体经济组织继受单位与开发主体共同成立的房地产项目公司，向规划国土主管部门派出机构申请办理土地使用权出让合同变更手续，签订土地使用权出让合同补充协议。

第十六条 区政府应按照土地整备验收有关规定，组织相关职能部门做好利益统筹项目的土地验收、分类移交和入库管理等工作。

规划国土主管部门派出机构依据下达的留用土地批复和移交土地规模，依职能办理留用土地规划许可及用地出让等相关手续，并结合项目情况建立留用土地台账。

政府相关职能部门应做好对原农村集体经济组织继受单位的技术指导和服务，并加强对项目实施的监督管理。

第十七条 国家机关工作人员和原农村集体经济组织继受单位有关人员应当依法依规开展土地整备利益统筹工作。

任何单位和个人违反法律法规有关规定，造成严重后果的，应依法追究相关责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四章 附则

第十八条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。

第十九条 本办法施行之前利益统筹项目实施方案已经区政府审批通过的，按照已批准的实施方案执行；实施方案未经区政府审批通过的，按照本办法执行。

附件：留用土地规划建筑面积核算规则

附件

留用土地规划建筑面积核算规则

按照本办法安排的留用土地，其规划建筑面积的核算适用本规则。

留用土地规划建筑面积由基础建筑面积、配套建筑面积和共享建筑面积三部分构成。

一、基础建筑面积

基础建筑面积是指留用土地按照《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）核算确定的建筑面积。基础建筑面积的计算公式如下：

（一）留用土地在项目范围内安排的，按照以下公式计算基础建筑面积：

基础建筑面积 = S 项目内留用 × 地块容积率

S 项目内留用——按照本办法第六条和第七条核算拟在项目范围内安排的留用土地面积。

地块容积率——按照《深标》相关规定取值、计算。

(二)留用土地落在项目范围外经济关系未理顺的已建成区域并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建的,按照以下公式计算基础建筑面积:

基础建筑面积 = S 拆除重建 × 地块容积率 + FA 利益统筹 ×

1.5

S 拆除重建——由原农村集体经济组织继受单位拆除重建的土地面积。

地块容积率——按照《深标》相关规定取值、计算。

FA 利益统筹——利益统筹项目中现状建筑面积。

二、配套建筑面积

留用土地应当按照《深标》、法定图则及相关专项规划的要求配建社区级公共设施。社区级公共设施的类别、规模在土地整备规划中确定。

三、共享建筑面积

共享建筑面积是指在规划允许条件下,可在基础建筑面积的基础上增加的建筑面积。共享建筑面积原则上不超过基础建筑面积的 30%。

共享建筑面积中政府或政府指定机构回购 60%的建筑面积用于人才住房、公共租赁住房或创新型产业用房等,其余 40%的建筑面积通过利益共享归属于原农村集体经济组织继受单位。

四、其他要求

依据本规则核算的留用土地规划建筑面积应满足周边公共服务设施和城市基础设施承载力的要求，并符合生态保护、城市设计等相关控制要求和《深标》容积率上限规定。

按照 2013 版《深标》密度分区核算规划建筑面积的，留用土地位于密度三区、密度四区、密度五区的，基准容积率和容积率上限参照密度二区取值；《深标》密度分区修订并施行后，基准容积率和容积率上限按照经批准的密度分区取值。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

关于《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》的政策解读

1、《管理办法》预期达到什么效果？

答：《管理办法》立足于解决公共基础设施和重大产业项目实施难题，加快解决土地历史遗留问题，实现政府、原农村集体经济组织继受单位、相关权益人等多方共赢，促进城市整体利益实现。预期政策效果主要有三个方面：

一是落实民生设施和公共利益，加强城市规划实施。《管理办法》以公共利益为切入点，立足于解决原特区外公共基础设施欠账多、落地难的问题，加强规划实施。从近两年的试点工作来看，土地整备利益统筹切实保障了包括五和大道、地铁 6 号线、龙华有轨电车、国际

教育合作园区建设项目、坪盐通道等在内的一批重大民生项目实施，提升了城市发展质量。

二是保障重大产业项目，拓展城市发展空间。《管理办法》以形成较大面积产业空间为目标，通过推进我市低效存量工业用地土地整备和空间整合，促进我市产业转型升级，提升城市发展质量，为破解空间资源瓶颈提供政策支撑和制度保障。目前，土地整备利益统筹落实了包括国际低碳城、南京金龙汽车等在内的重大产业项目。

三是解决土地历史遗留问题，促进原农村集体经济组织继受单位转型。《管理办法》以未完善征转地手续用地为主要对象，通过拨付土地整备资金、核算留用土地指标等方式，完成整备范围内土地全面征转和用地确权，不仅盘活了存量土地资源，而且壮大了集体资产规模，优化了原农村集体经济组织继受单位经济结构和基层治理体系。

2、《管理办法》有哪些亮点？

答：一是建立利益共享机制。《管理办法》通过规划、土地、资金、产权的政策统筹，采用资金安排、土地确权、用地规划等手段，建立了多方共享的土地增值收益分配机制，保障城市公共利益及社区发展权益，实现政府、原农村集体经济组织继受单位及相关权益人等多方共赢。

二是创新土地确权路径。《管理办法》以未完善征转地手续土地为主要对象，根据项目范围内的地籍权属、建设情况等分类核算留用土地，统筹解决了土地历史遗留问题，有利于加快盘活原农村集体经

济组织继受单位存量土地资源，提高土地集约节约水平。

三是实现政策统筹联动。《管理办法》拓宽了留用土地安排方式，留用土地指标可在利益统筹项目范围外安排并与城市更新统筹处理的方式，解决了城市更新项目合法用地指标不足的问题，实现土地整备与城市更新的政策统筹联动。

四是发挥社区主体作用。《管理办法》按照“政府主导、社区主体、市场参与”的原则，通过建立政府与原农村集体经济组织继受单位“算大账”、原农村集体经济组织继受单位与相关权益人“算细账”的工作机制，搭建政府、原农村集体经济组织继受单位及相关权益人的多方协商平台，充分调动其参与土地整备的积极性和主动性。

3、哪些土地适用《管理办法》？

答：《管理办法》以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控土地为主要对象，具体包括原农村集体经济组织继受单位已落地确权的合法用地（包括已取得房地产证、土地使用权出让合同、非农建设用地批复、征地返还用地批复、农村城市化历史遗留违法建筑确认决定书、旧屋村范围认定批复的用地等），以及未完善征（转）地补偿手续的土地。

4、利益统筹项目如何核算土地整备资金？

答：根据《管理办法》，土地整备资金主要由三部分构成：一是土地的补偿资金，未完善征（转）地补偿手续土地参照所征土地所在

区域工业基准地价的 50%进行补偿；二是建构筑物的补偿资金，根据项目范围内的建筑物和构筑物的规模按照重置价核算；三是青苗和附着物等，按照相关标准补偿。

5、利益统筹项目如何核算留用土地？

答：留用土地核算包括项目范围内已批的合法用地、项目范围外调入合法用地以及本项目核定利益共享用地，具体规模按以下方式核算：

（一）项目范围内已批合法用地是指原农村集体经济组织继受单位已落地确权的合法用地，此类用地按照等土地面积在项目范围内安排；

（二）项目范围外调入合法指标，包括非农建设用地指标和征地返还用地指标，以及其他土地整备留用土地指标，此类用地按照相关规定核准后，可在项目范围内安排落实；

（三）本项目核定利益共享用地是指项目内上述第（一）项用地范围外的未完善征（转）补偿手续规划建设用地，扣除上述第（二）项用地中非农建设用地指标和征地返还用地指标后的剩余土地，根据项目范围内现状容积率，按照 20%-50%比例核算留用土地规模。

6、留用土地如何安排？

答：利益统筹项目留用土地应优先在本项目范围内，结合规划控制要求和原农村集体经济组织继受单位意愿等进行安排。留用土地位

于工业区块线内且规划为工业用地的，利益共享用地面积可在本办法第六条的基础上上浮 50%。在利益统筹项目范围内安排的留用土地规模原则上不得超过项目规划建设用地面积的 55%。

本项目范围内无法安排留用土地的，留用土地指标可与本街道城市更新项目统筹处理，或直接落在本街道经济关系未理顺的已建成区域并由继受单位拆除重建。按照此方式安排的留用土地指标中，合法用地部分按照等土地面积核算，利益共享用地部分上浮 50%指标。

留用土地指标也可与本街道其他利益统筹项目统筹处理。调入的留用土地指标中合法用地部分和利益共享用地部分按照等土地面积核算。

留用土地需跨街道安排的，留用土地指标应按照现行工业用地基准地价的比值核算指标规模，且指标规模不得大于在本街道内核算的留用土地指标。

7、留用土地的规划建筑面积如何确定？

答：利益统筹项目留用土地规划建筑面积由基础建筑面积、配套建筑面积和共享建筑面积三部分构成。

其中基础建筑面积以《深圳城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）密度分区为基础核算确定，体现规划管理的基本要求。

共享建筑面积是指在规划允许条件下，可在基础建筑面积的基础上增加的建筑面积。共享建筑面积中 60%由政府回购用于保障性住房、人才公寓或创新型产业用房等，40%通过利益共享归属于继受单位。

共享建筑面积原则上不超过基础建筑面积的 30%。

留用土地应当按照《深标》、法定图则及相关专项规划的要求配建社区级公共设施，并计入配套建筑面积。

依据《管理办法》核算的留用土地规划建筑面积应满足周边公共服务设施和城市基础设施承载力的要求，并符合生态保护、城市设计等相关控制要求和《深标》容积率上限规定。

8、留用土地是否需要安排一定规模的保障性住房或创新型产业用房？

答：为落实市委市政府工作部署，《管理办法》要求在留用土地中安排一定比例的保障性住房、人才公寓或创新型产业用房并由政府回购。具体来说，共享建筑面积中 60%由政府回购用于保障性住房、人才公寓或创新型产业用房等，政府回购建筑的类型、规模等要在留用土地的规划条件中予以明确。回购价格和程序参照市政府的相关政策执行。

9、留用土地能否入市交易？

答：留用土地通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位。留用土地可以入市交易，通过合作开发或作价入股等方式引入留用土地的开发主体。开发主体应按照规定通过集体资产交易平台择优确定，并按照《管理办法》缴交地价，签订土地使用权出让合同补充协议。缴交地价后留用土地为市场商品性质。

留用土地也可由原农村集体经济组织继受单位自用，免交地价，用地为非市场商品性质，不能入市交易。

10、留用土地如何缴交地价？

答：留用土地规划为工业用地的，按照公告基准地价的 10%缴交地价。

留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，结合本办法所附《留用土地规划建筑面积核算规则》，按照基础建筑面积和共享建筑面积分段计收地价。其中基础建筑面积部分按照公告基准地价的 10%缴交地价，共享建筑面积中归属于继受单位的部分按照公告基准地价的 100%缴交地价。

移交政府或政府回购的保障性生活、创新型产业用房、社区级公共设施免缴地价。

11、与试点政策相比，《管理办法》在哪些方面进行了修改完善？

答：自 2015 年颁布试点政策以来，经过 2 年的试点实践，其利益统筹方式、留用土地核算等已相对稳定，在工作中也得到广泛的认可。《管理办法》延续试点政策的基本框架，在政策适用对象、利益统筹方式、留用土地核算等方面与试点政策一致。此外，结合市委市政府工作部署以及试点工作中存在的问题，《管理办法》在以下方面进行了优化和完善：

一是取消试点，全面推广政策；二是明确了未完善征转地手续用

地的货币补偿标准；三是细化利益共享用地核算规则，根据现状容积率分段核算利益共享用地规模；四是增加了留用土地指标在项目范围外经济关系未理顺的建成区域安排的路径；五是优化了留用土地规划建筑面积核算规则；六是增加了在留用土地中安排一定比例的保障性住房、人才公寓或创新型产业用房并由政府回购的规定；七是简化了地价计收规则；八是完善了项目审批和管理流程。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

深圳市规划和国土资源委员会关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知

各有关单位和个人：

为了贯彻落实《市政府办公厅转发市规划国土委等单位关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》（深府办规〔2018〕9号，以下简称《通知》）的有关规定，规范政策实施，现将有关事项通知如下：

一、关于新供应用地上建设的商务公寓的管理

（一）2018年7月31日（不含7月31日）后，各类用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途，但具备以下情形之一的除外：

1. 2018年7月31日（含7月31日）前更新单元规划已经批准

（含规划修改或者调整情形）的，批准的更新单元规划中确定的商务公寓，但不包括 2018 年 7 月 31 日（含 7 月 31 日）后更新单元规划修改或者调整增加的商务公寓部分。

2. 2018 年 7 月 31 日（含 7 月 31 日）前更新单元规划未获批准但已经市规划国土主管部门或者区政府（含新区管理机构，下同）审议通过并完成公示或者正在公示的，公示的更新单元规划中确定的商务公寓，但不包括 2018 年 7 月 31 日（含 7 月 31 日）后取得的更新单元规划批准文件确定的商务公寓建筑面积中超出公示时面积的部分。

3. 2018 年 7 月 31 日（含 7 月 31 日）前已取得市、区政府用地批复的征地返还地。

4. 2018 年 7 月 31 日（含 7 月 31 日）前土地整备利益统筹项目实施方案已完成审批的。

（二）2018 年 7 月 31 日（不含 7 月 31 日）后，涉及只租不售商务公寓的项目应结合产权限制合理确定地价标准，并在土地出让合同中约定以下内容：“本合同项下宗地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。乙方整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过 10 年。”

（三）2018 年 7 月 31 日（不含 7 月 31 日）之后供应用地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓，土地出让合同已明确不得销售的，应将相关事项记载于不动产权利证书“附记”栏。

二、关于新购商务公寓和住房的管理

(一) 2018年7月31日(含7月31日)之前购买的商务公寓和住房,不在禁止转让之列,购买的时间以网签录入时间为基准,具体认定标准如下:

1. 已在房地产信息系统中录入房地产买卖合同信息的,一手房预售合同以预录入时间为准;一手房现售及二手房买卖合同以录入时间为准。

2. 2018年7月31日(含7月31日)之前已签订房地产买卖合同并已为购房支付相关费用,具备(预)录入条件,但因客观原因尚未在房地产信息系统中(预)录入房地产买卖合同信息的,能提供以下证明材料之一的视为已办理网签(预)录入:

(1) 支付购房定金、部分或者全部房款(不含现金支付)的银行转账有效凭证(POS机购房签购单、购房转账单等);

(2) 购房资金监管协议及支付相应费用的银行转账有效凭证。

提供上述材料申请一手房(现售)和二手房转移登记的,应当在2018年10月31日(含10月31日)之前申请登记。

(二) 2018年7月31日(不含7月31日)之后购买且属禁止转让范围的,商务公寓自登记之日起5年内、商品住房自登记之日起3年内不予办理转移登记,并在不动产权利证书“附记”栏中记载:根据深府办规〔2018〕9号文规定,XXXX年XX月XX日前禁止转让。

因继承、受遗赠、离婚财产分割取得的房地产,禁止转让的时间以继承、受遗赠、离婚财产分割前最近一次转移登记的时间起算。

三、关于暂停企事业单位、社会组织等非自然人购买住房的管理

(一) 2018年7月31日(含7月31日)之前,企事业单位、社会组织等非自然人购买的住房,可继续完成交易。购买的时间以网签录入时间为基准,具体认定标准如下:

1. 已在房地产信息系统中录入房地产买卖合同信息的,一手房预售合同以预录入时间为准;一手房现售及二手房买卖合同以录入时间为准。

2. 2018年7月31日(含7月31日)之前已签订房地产买卖合同并己为购房支付相关费用,具备(预)录入条件,但因客观原因尚未在房地产信息系统中(预)录入房地产买卖合同信息的,能提供以下证明材料之一的视为已办理网签(预)录入:

(1) 支付购房定金、部分或全部房款(不含现金支付)的银行转账有效凭证(POS机购房签购单、购房转账单等);

(2) 购房资金监管协议及支付相应费用的银行转账有效凭证。

提供上述材料申请一手房(现售)和二手房转移登记的,应当在2018年10月31日(含10月31日)之前申请登记。

(二) 2018年7月31日(不含7月31日)之后非自然人购买商品住房的,不予办理转移登记。

四、其他

(一) 只租不售的商务公寓不得用于房屋搬迁补偿。

(二) 搬迁权利人首次转让搬迁安置住房的,不适用《通知》关于取得不动产权利证书之日起3年内禁止转让的相关规定。

（三）工业楼宇政策对购（售）房对象有规定的，按工业楼宇有关规定执行。

市规划国土委

2018年8月14日

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

坪山区股份合作公司重大事项监管办法

第一章 总则

第一条 为加强股份合作公司的资金资产资源的管理，规范股份合作公司的经营管理行为和运营机制，促进集体经济依法有序健康稳定发展，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》《中共深圳市委深圳市人民政府关于推进股份合作公司试点改革的指导意见》（深发〔2013〕7号）《中共深圳市委办公厅深圳市人民政府办公厅转发市纪委等部门〈关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）〉的通知》（深办发〔2013〕9号）的要求，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于坪山区范围内由原农村集体经济组织改制组建的股份合作公司，包括社区一级股份合作公司和居民小组一级股份合作公司（分公司）。

第二章 重大事项内容

第三条 本办法所称的重大事项是指关系公司经营发展的重大决策、重大投资、重大项目等，包括但不限于：

（一）重大规划和计划，包括财务收支计划、集体资产经营与处置计划以及集体用地开发利用计划等。

（二）重大资产资源处置，包括公司股权变动、集体用地建设（含城市更新、土地整备利益统筹）、物业租赁、账面价值人民币三十万元以上（含本数）资产处置、人民币二十万元以上（含本数）的投资购建、非农建设用地的调整置换等。

（三）重大财务事项，包括对外投融资、贷款、担保抵押、债权债务处置、经营班子薪酬、人民币一百万元以上（含本数）的大额资金支出、人民币一百万元以上（含本数）的大额资金调拨、拆迁补偿款及征（转）地补偿款使用、集体股收益使用及公司税后利润分配等。

（四）其他与资金资源资产管理有关的影响股东重大利益、影响集体经济利益的重大事项。

第三章 重大事项的决策要求

第四条 股份合作公司重大事项的决策应遵循民主决策、市场运作、公平公正公开、依法依规的原则，以确保集体资产的保值增值和维护公司全体股东的合法权益为前提。

第五条 重大事项由股东（代表）大会或董事会按照法定职权作出决议。股东（代表）大会、董事会决议应当以会议方式作出决议，

不得采用征求意见或文件传签的方式进行。董事会决议时，应有监事会、公司集体资产管理委员会成员列席会议。

第六条 股份合作公司监事会需履行重大事项决策的会前讨论、决策程序和民主决议等全过程监督职责。股份合作公司集体资产管理委员会主任列席公司董事会的有关会议，对集体资产和集体股管理行使建议权、质询权、监督权。

第七条 充分发挥社区党委在股份合作公司中的领导、支持、监督作用，社区党委审议股份合作公司的重大事项，保证党和国家的方针、政策在股份合作公司经营管理上的贯彻执行、支持股份合作公司的发展、对重大决策进行监督。

第四章 重大事项决策程序

第八条 股份合作公司重大事项的决策须经过如下程序：

（一）董事会形成初步意见。重大事项应广泛征求公司集体资产管理委员会、股东代表、法律顾问意见，如涉及财务事项还需征求财务顾问意见，并由董事会形成初步意见。

社区一级股份合作公司董事会在形成初步意见前，须报社区一级股份合作公司党支部委员会集体研究同意。

涉及居民小组一级股份合作公司（含分公司）的重大事项，股份合作公司应按照《关于推进居民小组党建标准化建设的实施意见》等8个实施意见（深坪组通〔2017〕68号）的要求执行。

（二）社区党委研究。股份合作公司董事会形成初步意见后，报社区党委研究。社区党委在收到董事会报送材料后应当于五个工作日内召开社区党委会议进行研究，并书面回复股份合作公司，不同意的应当说明理由。

股份合作公司不得擅自修改社区党委通过的方案，如需变更，必须重新报社区党委研究。

（三）股份合作公司民主决议。董事会决议后，提交股东（代表）大会按法定职权表决，民主讨论决定重大事项，采取“一事一议一决策”的方式逐项表决，形成书面记录；涉及分公司的，由分公司召开股东会议。

（四）街道办事处备案。股份合作公司应将经民主决议通过后的方案报街道办事处备案，备案事项不得违反相关规定。

（五）结果公开。股份合作公司应及时将方案表决结果及实施情况向股东进行公示。公示期不得少于五个工作日，并接受监督。

物业交易、货物和服务采购、集体用地开发和交易等重大事项的决策程序有特别规定的，从其规定。

非农建设用地的调整置换应符合坪山区关于非农建设用地调整的相关规定。

第九条 股份合作公司对于重大事项决策过程中的初步意见、社区党委书面回复、民主决议以及街道办事处备案文件等相关书面材料应当全部归档管理，以留存备查。

社区党委对于收取的初步意见、出具的书面回复等相关文件材料应当归档管理，以留存备查。

第十条 除需按照上述程序进行决策外，股份合作公司以下重大事项还须纳入区公共资源交易平台集中交易：

（一）单项物业月租金人民币五万元以上（含本数）或面积三千平方米以上（含本数）的物业出租项目及物业出售项目。

（二）采购金额在人民币五十万元（含本数）以上的货物和服务项目。

（三）建设工程项目，包括采购金额在人民币一百万元（含本数）以上的施工类项目、人民币四十万元（含本数）以上的修缮或者园林绿化工程项目以及人民币五十万元（含本数）以上的工程服务采购项目。

（四）集体用地合作开发、城市更新等项目。

（五）其他涉及资产使用权或所有权转让的重大资产处置项目。前款第（四）、（五）项重大项目在制定交易方案前，股份合作公司须聘请有资质的中介机构进行资产评估。

第五章 监督检查

第十一条 各街道办事处应定期（每年不少于二次）对辖区内股份合作公司执行重大事项决策和公开情况以及社区党委决议程序开展检查，对检查中存在的问题进行通报。区集体资产管理部门会同区组织部门、区纪检监察机关采取不定期（每年不少于一次）检查的方

法对股份合作公司执行重大事项决策和公开情况以及社区党委决议程序进行监督和检查，对检查中存在的问题进行通报。

第十二条 党政机关工作人员履行党政机关工作职责时违反本办法，存在收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守等违法违纪行为的，依照《中国共产党纪律处分条例》等有关规定给予相应的党纪政纪处分。若因党政机关工作人员未在要求时限内完成工作而造成不良后果的，由区纪检监察机关、区组织部门追究责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十三条 股份合作公司有关人员违反本办法规定进行重大事项决策的，由相关部门视情节轻重对相关责任人依照有关规定处理。对其所获取的不正当经济利益，应当依法予以没收、追缴或者责令退赔；造成国家、股份合作公司或者股民损失的，应当依照有关规定承担赔偿责任。构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第六章 附 则

第十四条 本办法由区财政局负责解释。

第十五条 本办法自2018年9月15日起实施，有效期一年。

（来源：坪山区财政局）

《坪山区股份合作公司重大事项监管办法》政策解读

为维护坪山区股份合作公司资金资产资源的安全和股民的切身利益，促进集体经济健康稳定发展，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》和《中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅转发市纪委等部门〈关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）〉的通知》（深办发〔2013〕9号）等法规政策要求，结合坪山区股份合作公司发展现状，我区起草了《坪山区股份合作公司重大事项监管办法》（下称《重大事项监管办法》）。现就《重大事项监管办法》解读如下：

一、编制背景

加强对股份合作公司重大事项的监管是规范“三资”运营处置的重要方面，市委、市政府在2013年转发市纪委等部门《关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）的通知》中首次提出，要健全股份合作公司重大事项民主决策机制，原坪山新区于2014年也出台了《关于加强社区股份合作公司资金资产资源管理和公开的意见》（深坪发〔2014〕2号）（以下简称《意见》），对股份合作公司重大事项的监管提出了相关要求，但《意见》中有关重大事项的监管内容比较零散、缺乏系统性、规定不够细致，导致在执行中遇到一些问题，为完善股份合作公司重大事项监管制度、加强对重大事项的监管，我区有必要就重大事项监管单独制定规范性文件。

二、编制依据

（一）《深圳经济特区股份合作公司条例》；

（二）中共深圳市委深圳市人民政府《关于推进股份合作公司试点改革的指导意见》（深发〔2013〕7号）；

（三）中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅转发市纪委等部门《关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）的通知》（深办发〔2013〕9号）。

三、目标任务

对重大事项的范围及其决策流程作出详细、系统化且具备操作性的规定，保证重大事项的有效监管，促进股份合作公司管理制度化、规范化，为完善基层治理打好基础。

四、主要特点

（一）增加内容、明确标准，增强重大事项内容的完备性

原重大事项内容中虽然有规定重大事项的范围，但规定的不够全面、标准不够明确，本办法对此进行相应完善，以增强重大事项内容的完备性。

1. 增加重大事项内容。考虑到公司股权变动、大额资金调拨、非农建设用地的调整置换等方面也是影响股份合作公司的重要事项，故本办法在原有重大事项范围的基础上增加了公司股权变动、大额资金

调拨、非农建设用地的调整置换等事项，为相应重大事项的决策提供依据[第三条第（二）、（三）款]。

2.明确“大额资金”标准。原重大事项内容虽然有“大额资金支出”的事项，但并未明确大额资金的标准，指引性不强。本办法特别明确了大额资金支出的标准为人民币100万元以上（含100万），既有利于规范股份合作公司的操作，也有利于政府部门监督管理[第三条第（三）款]。

（二）明确决策要求，确保重大事项决策的有效性

原重大事项内容中没有相应的决策要求，本办法对决策要求进行详细说明，以确保对重大事项决策的有效性。

对股份合作公司，本办法要求其对重大事项的决策应遵循民主决策、市场运作、公平公正公开、依法依规的原则，股东大会、股东代表大会或董事会应按照法定职权对重大事项作出决议。

对社区党委，本办法强调了要充分发挥基层党组织在股份合作公司的作用，明确社区党委审议股份合作公司的重大事项，保证党和国家的方针、政策在股份合作公司经营管理上的贯彻执行、支持股份合作公司的发展、对重大决策进行监督（第三章）。

（三）细化决策程序，提升重大事项决策的可操作性

原重大事项内容中虽然有相应的决策程序，但规定的不够具体，本办法对决策程序进行了细化，在原有决策程序的基础上增加了如下内容：

1. 为保障决策的合法性、合理性，本办法要求董事会应广泛征求公司集资委、股东代表、法律顾问及财务顾问意见，并由董事会形成初步意见[第八条第（一）款]。

2. 为加强居民小组党建工作，本办法根据区委组织部的要求，增加涉及居民小组一级股份合作公司（含分公司）的重大事项，股份合作公司应按照《关于推进居民小组党建标准化建设的实施意见》等8个实施意见（深坪组通〔2017〕68号）的要求执行的内容。[第八条第（一）款]。

3. 为确保权力在阳光下运行，把权力关进制度的笼子里，本办法要求社区党委在研究股份合作公司的重大事项时，应当在收到报送材料后五个工作日内召开会议进行研究，并书面回复，对研究未通过的要说明原因。[第八条第（二）款]。

4. 为保障《监管办法》的完整性与合理性，将原《坪山新区公共资源集中交易目录》中规定的纳入平台集中交易的事项标准，在本办法中进行统一规定与调整。将物业租赁标准由原来的建筑面积500平方米及以上调整为月租金5万元以上或面积3000平方米以上，同时，将采购项目、建设工程项目、集体用地合作开发、城市更新等项目、其他涉及资产使用权或所有权转让的重大资产处置项目一并予以规定（第十条）。

（四）强化监督检查，保障重大事项决策程序的规范执行

为确保股份合作公司和相关部门按照规定执行重大事项决策程序，保障《监管办法》的有效落实，本办法特别规定了监督检查措施，

即街道办事处每年开展不少于两次的监督检查，区集体资产管理部门会同区组织部门、纪检监察机关每年开展不少于一次的监督检查（第五章）。

五、解决的问题

主要解决股份合作公司重大事项清单不完善、标准不明确、决策过程不规范的问题，保证重大事项在有效的监管体系下运作。

六、实操注意事项

1. 何谓“重大事项”？

办法所称的重大事项是指关系公司经营发展的重大决策、重大投资、重大项目等，包括但不限于：

（一）重大规划和计划，包括财务收支计划、集体资产经营与处置计划以及集体用地开发利用计划等。

（二）重大资产资源处置，包括公司股权变动、集体用地建设（含城市更新、土地整备利益统筹）、物业租赁、账面价值三十万元以上（含本数）资产处置、人民币二十万元以上（含本数）的投资购建、非农建设用地的调整置换等。

（三）重大财务事项，包括对外投融资、贷款、担保抵押、债权债务处置、经营班子薪酬、人民币一百万元以上（含本数）的大额资金支出、人民币一百万元以上（含本数）的大额资金调拨、拆迁补偿款及征（转）地补偿款使用、集体股收益使用及公司税后利润分配等。

（四）其他与资金资源资产管理有关的影响股东重大利益、影响集体经济利益的重大事项。

2. 重大事项的决策程序有什么特别要求？

普通事项的决策程序以公司《章程》规定为准，而重大事项的决策除满足公司《章程》规定外，还需要接受严格的外部监督，具体而言，股份合作公司重大事项的决策须经过如下程序：

（一）董事会形成初步意见。重大事项应广泛征求公司集体资产管理委员会、股东代表、法律顾问意见，如涉及财务事项还需征求财务顾问意见，并由董事会形成初步意见。

（二）社区党委研究。股份合作公司董事会形成初步意见后，报社区党委研究。社区党委在收到董事会报送材料后应当于五个工作日内召开社区党委会议进行研究，并书面回复股份合作公司。

（三）股份合作公司民主决议。董事会决议后，提交股东大会、股东代表大会按法定职权表决，民主讨论决定重大事项，采取“一事一议一决策”的方式逐项表决，形成书面记录；涉及分公司的，应由分公司召开股东会议。

（四）街道办事处备案。股份合作公司应将经民主决议通过后的方案报街道办事处备案，备案事项不得违反相关规定。

（五）结果公开。股份合作公司应及时将方案表决结果及实施情况向股东进行公示。公示期不得少于五个工作日，并接受监督。

3. 重大事项都要上交易平台公开交易吗？

顾名思义，“交易平台”解决的是资产资源的交易问题，重大资产资源处置事项需要上平台交易。而《坪山区股份合作公司重大事项监管办法》规定的重大事项涵盖面较广，除重大资产资源处置外，还包括内部的规划计划、财务管理等，这些不涉及对外交易的内部事务无需上平台交易。

须纳入区公共资源交易平台集中交易的重大事项包括：

（一）单项物业月租金人民币五万元以上（含本数）或面积三千平方米以上（含本数）的物业出租项目及物业出售项目。

（二）采购金额在人民币五十万元（含本数）以上的货物和服务项目。

（三）建设工程项目，包括采购金额在人民币一百万元（含本数）以上的施工类项目、人民币四十万元（含本数）以上的修缮或者园林绿化工程项目以及人民币五十万元（含本数）以上的货物与服务采购项目。

（四）集体用地合作开发、城市更新等项目。

（五）其他涉及资产使用权或所有权转让的重大资产处置项目。

其中第（四）、（五）项重大项目在制定交易方案前，股份合作公司须聘请有资质的中介机构进行资产评估。

4. 非农建设用地的调整置换如何进行决策，如何进行交易？

办法第三条将非农建设用地的调整置换规定为重大事项，非农建设用地包含了地和指标，其调整置换应当按照办法规定的决策要求和

决策程序进行，同时应符合坪山区关于非农建设用地调整的相关规定。

5. 办法规定股份合作公司董事会形成的初步意见须经社区党委研究通过，如果社区党委拖延答复怎么办？

办法明确了社区党委的答复时间要求，即社区党委在收到董事会报送材料后应当于五个工作日内召开社区党委会议进行研究，并书面回复股份合作公司。

同时，办法明确党政机关工作人员履行党政机关工作职责时违反本办法，存在收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守等违法违纪行为的，依照《中国共产党纪律处分条例》《中华人民共和国监察法》等有关规定给予相应的党纪政务处分。若因党政机关工作人员未在要求时限内完成工作而造成不良后果的，由区纪检监察机关、区组织部门追究责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

6. 股份合作公司民主决议未通过后如何处理？能否对方案进行修改再次进行民主决议？

办法规定董事会决议后，提交股东大会、股东代表大会按法定职权表决。若股东大会、股东代表大会表决未通过，该重大事项即为终止，股份合作公司不得继续按照后续程序办理。

办法规定股份合作公司不得擅自修改社区党委通过的方案，如需变更，必须重新报社区党委研究。股份合作公司民主决议未通过后，股份合作公司若对方案进行修改，需重新按照办法规定的程序由董事会形成初步意见，并报社区党委研究通过后，才能再次进行民主决议。

7. 街道办事处备案时，如何进行备案审查？

股份合作公司应报街道办事处备案，街道办事处在备案时，应当对股份合作公司报送的备案材料进行审核，诸如交易程序是否符合要求、备案材料是否齐备，是否符合形式要求等。

（来源：坪山区财政局）

【行业动态】

流拍频现 土地市场加速降温

下半年以来，土地市场流拍频现，全国土地市场加速降温。易居房地产研究院9月3日发布的《2018年8月份40城土地市场报告》显示，8月，40个典型城市土地成交建筑面积环比小幅上涨，土地出让均价连续5个月同比下跌，土地成交溢价率创39个月新低，多项指标增幅有所收窄。

数据显示，8月，全国土地市场成交面积整体平稳。其中，一线城市土地成交面积环比增长18.7%，同比下降25.8%；二线城市土地成交面积环比增长38.3%，同比增长39%；三线城市土地成交面积环比下降24.3%，同比增长63.1%。

从1至8月受监测的40个典型城市土地市场成交数据来看，这些城市年初累计土地成交建筑面积31306.1万平方米，环比增长17.9%，同比增长20.3%。从曲线看，目前已经保持连续18个月的正增长态势，但6月以来增幅明显放缓，呈现降温趋势。易居研究院研究员沈昕分析称，参考历史规律，考虑到调控政策持续收紧、各地市场逐渐降温和房企资金趋于紧张，房企购地节奏将有所放缓，全年40城土地成交建筑面积会略涨，但幅度不会太大。

从土地收入来看，2018年1至8月，40个典型城市土地出让金累计收入14778亿元，同比增长10.9%。从40城年初累计土地出让金收入同比增幅走势来看，基本与40城年初累计土地成交面积一致，6月以来下跌趋势较为明显。

与此同时，近期杭州等城市土地拍卖不断遇冷，8月27日杭州集中出让主城区三宗宅地，分别以3%、2%、0%溢价率成交，这是今年以来杭州土拍首次出现宅地同时低溢价成交现象。虽然杭州土地出让金依然是全国最高，但从近期几场土拍来看，溢价率较之前已大幅降低，部分地块地价相比同区域前期地块跌二三成，房企拿地趋于理性，土地市场降温态势明显。

8月，受监测的40个典型城市土地成交溢价率为17.3%，与7月相比下降1.7个百分点，与去年同期相比下降20.9个百分点。需要指出的是，过去一年土地溢价率快速下滑，与地方政府提高起拍价和热点城市限地价有关。

值得一提的是，8月，上海、深圳、青岛等10个城市的溢价率为0%。沈昕分析认为，这主要是由于多地政府出台了土地限价令，规定溢价率过高可终止买卖，这些城市基本都是此前的热点城市，调控较为严厉。“预计未来几个月40城土地成交溢价率将继续下滑，按过去短周期规律来看，溢价率将会下滑至10%附近再企稳。”

另一方面，土地出让均价已经连续五个月同比下跌。8月，40个典型城市土地成交均价为4472元/平方米，环比下跌2.9%，同比下跌17.7%。沈昕分析认为，造成该现象的原因在于，一是整个土地市场降温明显，甚至多个热点城市出现土地流拍的现象；二是三线城市成交比重增加，成交结构的变化拉低了成交均价。

综合历史数据，土地成交均价增幅自2016年9月达到峰值后便一路震荡下跌。易居方面认为，预计2018年全年全国土地出让均价仍将保持正增长，但增幅比2017年将有所回落。其中，受监测的40

个城市将全年保持同比下跌态势。

8月17日，住建部约谈海口、三亚、烟台、宜昌、扬州五市主要负责人，要求严肃清理查处捂盘捂地、囤房炒房等问题，大力整顿规范市场秩序，严厉打击投机炒作，遏制房价上涨。

“目前一线城市以及部分热点的二线城市均出台了较为严厉的调控措施，在部分城市供地量增加的情况下，成交面积有所上涨，但总体成交均价和溢价率维持在较低水平。三线城市的土地成交面积虽然出现较大的环比下滑，但是成交均价创新高，依然较为火热。”沈昕表示，在调控趋严和金融环境逐渐趋紧的背景下，房企的资金压力将逐渐加剧，预计全国的土地市场仍会逐渐降温。

（来源：经济参考报）

“涨租”尚未平息，“破产”又起风波——长租公寓不能过度金融化

鼎家在与租客签订租房合同时，会推荐租客使用分期支付APP，在未告知租客会产生借贷关系的情况下，租客通过APP一次性把租金付给了鼎家。在鼎家破产后，租客不仅拿不回押金，还要每月向这些APP还款。

大量资本进入长租公寓行业，本应有助于推动行业快速发展。但在现实中，一些资本加持的企业为抢占房源，哄抬租价、随意挪用租金，反而放大了行业风险。

近日，杭州一家名为鼎家网络科技有限公司（以下简称鼎家）的

长租公寓公司宣布，因经营不善导致资金链断裂，已停止运营，致使为数众多的租客受损。“涨租事件”尚未平息，“破产事件”再次把长租公寓推上了风口浪尖。相关专家表示，发展租赁市场是建立房地产长效机制的重要组成部分，但租赁市场过度金融化也带来了一系列问题，值得警惕，有关部门应该积极介入、加强监管。

8月20日，鼎家突然宣布破产，并被安排进入破产清算程序，此事之所以影响较大，是由于鼎家在公寓运营中采用了激进的“金融游戏”。记者了解到，鼎家在与租客签订租房合同时，会推荐租客使用工商银行、爱租哪、美窝、365分期、爱上街等分期支付APP，在未告知租客会产生借贷关系的情况下，租客通过APP一次性把租金付给了鼎家。这导致鼎家破产后，租客不仅拿不回押金，还要每月向这些APP还款。与此同时，房东却未收到鼎家应付的租金。

既然租客付了租金，那么本该转交房东的租金去了哪？有分析认为，鼎家的商业模式简单说就是利用租客的信用，向网络金融机构套取大量几乎零成本的扩张资金。除了鼎家外，很多中介机构都在利用这种方式加快企业资金回笼。

“此次曝光的杭州长租公寓项目破产，说明很多长租公寓一旦涉足金融业务，就会出现新问题。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此类租赁业务，相当于中间加入了一层消费贷业务，租客表面上是每个月付租金，但其实是每个月在还网贷。如果业务操作稳定，本身没问题，但如果中间资金不到位，导致房东不愿意继续出租，这个时候租客就会很被动。

鼎家“爆雷”看起来只是个例，但随着越来越多的玩家和资本进

入长租公寓市场，类似的风险正在急剧放大。近年来，万科、龙湖、远洋、旭辉等行业龙头开发商，纷纷选择以自建团队或合作的方式进入长租公寓领域；链家自如、魔方公寓、青年汇、蘑菇公寓等各类长租公寓品牌涌现；互联网巨头阿里巴巴、京东等也相继宣布进军住房租赁市场。数据显示，截至2018年3月份，全国范围内各类长租公寓品牌达1200多家，房源规模逾202万间。

大量资本进入长租公寓行业，本应有助于推动行业快速发展，但在现实中，一些资本加持的企业为抢占房源，哄抬租价、随意挪用租金，反而放大了行业风险。在原我爱我家集团副总裁胡景晖看来，大量资金进入长租公寓市场，却并未改善租房问题，这是因为在落地的时候，这个行业跑偏了。

“其中最直接的风险就是未来租金的不确定性，空置率过高、租金异常波动、租户违约等因素都有可能影响到未来的租金收入，从而引发一定风险。”58安居客房产研究院首席分析师张波说。

发展住房租赁市场是建设房地产长效机制的重要内容，是保障民生的关键举措，在大力发展的同时必须注意防范风险。8月17日，北京市住建委联合多部门集中约谈了自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人，要求住房租赁企业不得利用自银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源、不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源。继北京对租赁市场调控力度全面收紧后，天津、南京等多地也开始跟进。

相关专家表示，涉及长租公寓的金融监管有着相对的独特性，金融管理部门和互联网管理部门应该积极介入，重点关注资金使用合规

性，防止租户所缴纳的租金被挪作他用。此外，由于长租公寓收益率普遍较低，金融在推动长租公寓规模化发展时为获取更高的预期收益，容易推高租金，这需要相关监管部门格外注意。

当然，长租公寓市场的发展离不开金融的支持。无论是集中式公寓还是分散式公寓，若想快速发展壮大肯定需要金融的支持，但要充分注意到过度金融化可能带来的风险，并加以控制。

（来源：经济日报）

前7月全国房地产开发投资近6.6万亿 住宅销售额同比增长16.2%

据国家统计局发布的2018年1-7月份全国房地产开发投资和销售情况显示，前7月全国房地产开发投资65886亿元，同比增长10.2%。其中，住宅投资46443亿元，增长14.2%；全国商品房销售额78300亿元，同比增长14.4%。其中，住宅销售额增长16.2%。

房地产开发投资完成情况方面，2018年1-7月份，全国房地产开发投资65886亿元，同比增长10.2%，增速比1-6月份提高0.5个百分点。其中，住宅投资46443亿元，增长14.2%，增速提高0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.5%。

1-7月份，房地产开发企业房屋施工面积728593万平方米，同比增长3.0%，增速比1-6月份提高0.5个百分点。其中，住宅施工面积502037万平方米，增长3.9%。房屋新开工面积114781万平方米，增长14.4%，增速提高2.6个百分点。其中，住宅新开工面积84685

万平方米，增长 18.0%。房屋竣工面积 42067 万平方米，下降 10.5%，降幅收窄 0.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 29463 万平方米，下降 12.2%。

房地产开发企业土地购置面积 13818 万平方米，同比增长 11.3%，增速比 1-6 月份提高 4.1 个百分点；土地成交价款 6619 亿元，增长 21.9%，增速提高 1.6 个百分点。

对此，国家统计局新闻发言人刘爱华分析认为，从先行指标，包括新开工面积、土地购置面积这些指标来看，还是能够支撑房地产开发投资保持较快增长。

商品房销售和待售情况方面，1-7 月份，商品房销售面积 89990 万平方米，同比增长 4.2%，增速比 1-6 月份提高 0.9 个百分点。其中，住宅销售面积增长 4.2%，办公楼销售面积下降 5.8%，商业营业用房销售面积增长 2.3%。商品房销售额 78300 亿元，增长 14.4%，增速提高 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.2%，办公楼销售额下降 2.1%，商业营业用房销售额增长 5.5%。

7 月末，商品房待售面积 54428 万平方米，比 6 月末减少 656 万平方米。其中，住宅待售面积减少 544 万平方米，办公楼待售面积减少 40 万平方米，商业营业用房待售面积减少 48 万平方米。

房地产开发企业到位资金情况方面，1-7 月份，房地产开发企业到位资金 93308 亿元，同比增长 6.4%，增速比 1-6 月份提高 1.8 个百分点。其中，国内贷款 14045 亿元，下降 6.9%；利用外资 33 亿元，下降 70.1%；自筹资金 30187 亿元，增长 10.4%；定金及预收款 31013 亿元，增长 15.1%；个人按揭贷款 13655 亿元，下降 1.4%。

“目前全国房地产销售数据呈现出U型的走势，也说明市场降温的特征减弱，市场交易上升的可能性增加。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，7月底商品房待售面积同比跌幅为14.3%，这说明全国房地产市场的库存规模已越来越少。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示，受政策和市场影响，楼市正朝着更为理性、合理的方向发展，包括二三线城市在内的商品房价格将首先出现滞涨或上涨乏力，商品房价的变化也会逐步影响到二手房，部分城市的二手房价或出现明显回调，整体来看部分二三线城市的二手房成交量或将出现下滑，“有价无市”局面或将会出现在部分二三线城市的二手房市场。

他指出，房企在追求市场规模的同时，对于后市保持的“谨慎度”也在不断提升。此外，房地产开发投资增长之下，贷款金额依然呈现下降态势。在下半年整体经济形势由“去杠杆”变“稳杠杆”的大背景下，预计房企缓解资金面“干渴度”的难度依然较大。

（来源：新华网）

【本地动态】

深圳市住房和建设局召开棚户区改造工作研讨会

为推进我市棚户区改造工作，加快完善棚户区改造配套政策，深圳市住房和建设局于8月7日召开棚户区改造工作研讨会。住建局副局长薛峰，局住房规划与建设处、政策法规处，各区住房建设局、大鹏新区城建局、市人才安居集团、福田区、罗湖区、南山区、宝安区人才安居公司，市城市规划设计研究院，市住房研究会，英联估价公司，北京大成（深圳）律师事务所等相关单位约40余人参加。

薛峰副局长就推进棚户区改造工作、加大安居工程工作力度提出三点意见，一是树立信心、坚定决心推进棚户区改造，为落实市委市政府提出“十三五”期间筹集建设40万套保障性住房和人才住房做出应有的贡献。二是提高认识，把握政策，稳步有序推进棚户区改造。加快完善棚户区改造政策体系，各区要主动作为，结合各自实际情况制定棚户区改造的实施细则，建立高效的工作机制。三是各区还要鼓足干劲，想方设法加大保障性住房和人才住房筹集建设力度，确保完成市委市政府确定的保障性住房和人才住房目标任务。

（来源：深圳市住房和建设局）

单限双竞 深圳挂牌首宗“只租不售”宅地

2018年8月1日，深圳出台了《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保

障体系的意见》（以下简称《意见》）。根据《意见》要求，在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例，2018年起新增供应的人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地比例不低于60%。

为严格落实《意见》要求，深圳市土地房产交易中心24日发布公告，公开挂牌出让三宗居住用地：龙华A914-0305宗地、光明A511-0037宗地、大鹏G15401-1507宗地。

宗地代码	宗地编号	土地位置	土地用途	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	挂牌起始价(人民币、万元)	最高限制地价(人民币、万元)	竞买(投标)保证金(人民币、万元)	土地使用年期(年)
440306402005GB00514	A914-0305	龙华区福城街道	二类居住用地	15324.39	61010	90000	117000	45000	70
440306206004GB00043	A511-0037	光明新区观光路以北、科新路以东	二类居住用地、商业用地	9780.37	34230	38000	49400	19000	70
440307402002GB00131	G15401-1507	大鹏新区葵涌办事处坝光地区	二类居住用地	11353.05	30660	14500	18900	7250	70

其中两宗为“只租不售”居住用地，另外一宗为建设普通商品住房用地，要求自取得套房不动产证之日起3年内不得转让。

光明 A511-0037 宗地

位于光明街道观光路北侧、光侨大道西侧，用地面积9780.37平方米，规划指标：容积率3.5，建筑总面积约34230平方米，其中：住宅约23130平方米，商业约11000平方米，物业管理用房100平方米。该地块竞配建人才住房。

根据出让要求，该宗地建设全年期自持租赁住房，不设人才或公

共租赁住房初始配建比例。宗地内租赁住房及商业用房在 70 年出让年限内自持，限整体登记、不得分户登记，不得转让，允许抵押但抵押金额不得超出合同地价与建筑物残值之和。竞配建的人才或公共租赁住房产权归政府，竞得人建成后无偿移交。

大鹏 G15401-1507 宗地

位于葵涌街道坝光地区，用地面积约 11353 平方米，规划指标：容积率 2.7；建筑总面积约 30660 平方米，其中：住宅约 28060 平方米，商业约 1500 平方米，老年人日间照料中心 750 平方米，配套设施约 350 平方米。该地块竞配建公共租赁住房。

根据出让要求，该宗地建设全年期自持租赁住房，不设人才或公共租赁住房初始配建比例。宗地内租赁住房及商业用房在 70 年出让年限内自持，限整体登记、不得分户登记，不得转让，允许抵押但抵押金额不得超出合同地价与建筑物残值之和。竞配建的人才或公共租赁住房产权归政府，竞得人建成后无偿移交。

龙华 A914-0305 宗地

位于福城街道观澜大道西侧，合正观澜汇南侧，用地面积约 15324.39 平方米，规划指标：容积率 3.98；建筑总面积约 61010 平方米，其中：住宅约 46210 平方米（公共租赁住房 \geq 9242 平方米），公交枢纽站 3000 平方米，公共充电站 700 平方米，图书馆 8000 平方米，其他配套设施约 3100 平方米。该地块竞配建公共租赁住房。

根据出让要求，该宗地建设普通商品住房，自取得套房不动产证之日起，3 年内不得转让。同时，该宗地公共租赁住房初始配建比例为住宅面积的 20%。最终移交的公共租赁住房面积为初始配建比例面

积与竞配建面积之和。配建的公共租赁住房产权归政府，竞得人建成后无偿移交。

（来源：“深圳规划国土海洋”微信公众号）

2018 中国智博会落幕 《智慧城市建设深圳共识》发布

8月22日下午，同时在深圳举行的2018（第四届）中国智慧城市国际博览会、第269场中国工程科技论坛暨第十二届中国工程管理（智慧城市）论坛落幕。两天会期中，国内外嘉宾围绕智慧城市主题展开讨论，34名中国工程院院士从不同角度阐述建设智慧城市的意义、方法和目标，为我国智慧城市发展建言献策，并形成了《智慧城市建设深圳共识》。92岁的中国工程院院士张寿荣、深圳市市长陈如桂等出席闭幕式，并共同见证《智慧城市建设深圳共识》的发布。中国工程院院士何继善主持闭幕式。

闭幕式上，何继善代表大会组委会发布《智慧城市建设深圳共识》。《共识》包括七大内容：智慧城市建设亟待上升到战略高度；智慧城市建设必须全面统筹协调合作；智慧城市建设需要建立科学决策机制；智慧城市建设必须做好信息工程文章；智慧城市建设需要优化标准梯度实施；智慧城市建设需要加强立法确保安全；智慧城市建设必须坚持以人为本。

中国工程院院士、中国工程院工程管理学部主任胡文瑞，对第269场中国工程科技论坛暨第十二届中国工程管理（智慧城市）论坛做了总结。他说，论坛呈现三大特点：一是论坛形式新颖，内容有合

有分，突破了以往模式。二是论坛主题鲜明，瞄准“智慧城市，让生活更美好”，凝聚了广泛的共识。三是大师云集，思想交流碰撞，形成了丰硕成果。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心理事长李铁代表智博会组委会做总结时表示，本届博览会在改革开放的前沿深圳举行，对全国其他城市具有示范效应。智博会与中国工程科技论坛暨第十二届中国工程管理（智慧城市）论坛同时举行，形成了较强的号召力和影响力，现场参观人数达8万多名。

深圳市委常委杨洪，中国工程院院士郑静晨、郭仁忠、柴洪峰、刘合，欧洲科学院院士许立达等出席闭幕式。

（来源：深圳政府在线）

对《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》的解读

自2016年10月发布“深八条”政策以来，深圳市坚决落实各项调控措施，确保房地产市场平稳健康发展。今年3月，针对二手房市场投机炒作，市规土委、人行、银监局又联合发布了“三价合一”政策，打击二手房“阴阳合同”、“偷税漏税”行为，压缩房地产投机生存空间。近期，我市房地产市场基本平稳，新建商品住宅价格连续21个月下降，二手房市场乱象初步得到治理。但是，房地产市场形势还不稳定，市场投机炒作仍比较明显；特别是新房市场，近期出现了企业参与炒房、个人借助离婚炒房、利用商务公寓炒房等现象，对房地产

市场的健康稳定发展带来不利影响。

在此背景下，深圳市委市政府本着“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”定位，本着“坚持房地产调控目标不动摇、调控力度不放松”等原则，结合本市实际，发挥地方政府主体责任，出台了《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）。

一、《通知》的主要内容

一是企业限购。通知发布之日起，暂停企事业单位购买新建商品住房和二手住房。

二是商务公寓限售。各类新供应用地上建设的商务公寓一律只租不售；个人、企事业单位新购买的商务公寓5年内限售。

三是个人限售。居民家庭新购买的新建商品住房和二手住房3年内限售。

四是抑制离婚炒房。购房人离婚2年内申请住房贷款，贷款首付款比例不低于七成；但离婚前无房无贷仍按三成执行，仅有一套房按五成执行，购房前2年内有两次及以上离婚记录按七成执行。

二、政策解读

关于企业限购。近期，一些热点项目以公司名义购房的数量占到了房源总套数的20%以上，部分手握大量资金的买家通过注册公司摇号购房，对刚需形成挤压。为此，深圳借鉴北京、上海等城市做法限制企业购房；一是有利于堵住漏洞，避免个人绕开限购政策进行炒房，二是有助于“摇号购房”的公平性，防止企业“与民争利”。政策的出台及时且必要。

关于商务公寓限售。近五年，我市成交再转手的商务公寓占总成交规模的70%左右；近一年半，企业购买一手商务公寓占总成交规模的16.9%，个人和企业炒作商务公寓比较明显。2017年以来，北京、上海、广州均加大力度，抑制商务公寓投机炒作。该政策的出台，一是有利于抑制投机，堵住社会资金炒作商务公寓；二是确保产业用地供给，发挥商务公寓基本配套作用；三是增加租赁供应，促进企业和个人持有商务公寓出租经营。政策的实施，可能影响开发商参与城市更新的积极性，但对规范市场、抑制炒作、保证未来产业发展空间，具有积极的意义。

关于个人限售。2017年，我市产权两次转移时间不满3年的住房占二手房总成交量的46%，二手房炒作较为明显。近两年，北京、成都、西安等50多个城市出台了住房限售政策，抑制市场炒作、稳定房价预期。该政策的实施，有利于抑制短期炒作和非理性购房，防止未来过度抛售可能导致的经济风险；政策仅对新房限售、未追溯已购住房，有利于住房合理流动且富有人性化。

关于抑制离婚炒房。今年以来，我市离婚人数增长较快，存在通过离婚规避“深八条”限购、限贷政策投机炒房问题。目前，北京、广州等多个城市已出台类似政策，限制借助离婚炒房。该政策的出台，进一步完善了差别化信贷政策、补上政策漏洞，也有利于匡正社会伦理和公德；政策措施较为精细，有利于避免“一刀切”对刚需的伤害，措施具体精准也体现人性化。

此外，《通知》还提出了要加大市场整顿力度，打击侵害群众利益、治理市场乱象等措施；提出“线上公证摇号”、“线下公证选房”

等摇号购房模式。这些政策，有利于进一步规范房地产市场秩序，落实住建部七部委治理市场乱象的指示，保证房地产市场公开、公平、公正运行。

(来源：深圳市规划和国土资源委员会)

多部门联合制定并印发关于《联合开展打击侵害群众利益违法违规治理房地产市场乱象专项行动工作方案》

为全面贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，进一步整顿和规范我市房地产市场，根据住房城乡建设部、中央宣传部等七部委发布的《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》(建房[2018] 58号)的有关要求，结合我市房地产市场监管工作实际情况，市规划和国土资源委员会、市市场和质量管理委员会、市住房建设局等部门决定在全市范围内联合开展治理房地产市场乱象专项行动(以下简称专项行动)，现制定工作方案如下：

一、工作目标

通过部门联合执法、深入开展专项行动，打击投机炒房行为，进一步规范房地产开发企业、中介机构经营行为，治理房地产市场违法违规行为 and 虚假房地产广告，净化房地产市场环境，规范房地产市场交易秩序，健全房地产市场监管机制，促进房地产市场健康发展，维护人民群众合法利益。

二、工作重点

(一) 投机炒房行为

1. 垄断房源、操纵房价、房租；
2. 捂盘惜售或变相囤积房源；
3. 通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作、哄抬房价；
4. 通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房；
5. 通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

(二) 房地产开发企业违法违规行为

1. 在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预定、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用；
2. 未按政府备案价格要求销售商品房，或者利用开发企业市场优势地位，以附加条件限制购房人合法权利，变相实行价外加价；
3. 一房多卖，损害购房人合法权益；
4. 利用合同格式条款，免除自身法定义务，加重购房人责任、排除购房人合法权益；
5. 限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；
6. 未标明房源销售状态、销售价格等违反明码标价规定的行为；

(三) 房地产中介机构违法违规行为

1. 采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人、恶意克扣保证金和预定金；

2. 为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息；

3. 为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费；

4. 非法侵占或者挪用客户交易资金；

5. 强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费；

6. 与投机炒房团伙串通，通过收取“茶水费”、“好处费”等方式，谋取不正当利益。

(四) 房地产虚假广告

1. 通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期；

2. 发布虚假房源和价格信息、欺骗、误导购房者；

3. 发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告；

4. 在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项；

5. 在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。

三、工作分工

(一) 市规划国土委。制定发布工作方案，牵头统筹落实专项行动，建立专项行动信息发布机制。每月3日前收集汇总各部门报送的上一月度违法违规行为的查处情况及典型案例报省住房和城乡建设厅。负责组织实施辖区内的专项检查工作，通过联合检查、媒体报道、群众举报等多个途径开展查处工作。对在检查过程中或者通过其他途径发现的违法违规行为，及时做好调查取证和行政处罚工作。

(二) 市市场和质量监管委。配合市规划国土部门开展现场检查，

并依职权主动开展房地产市场监管工作。针对房地产企业和中介机构在合同、广告、价格、不正当竞争等违法违规行为进行监管和查处，对在售房地产项目是否办理价格备案、明码标价，是否按规定实行“一套一标”，是否一次性公开销售、发布虚假房地产信息广告、格式合同霸王条款等问题进行重点检查。

(三)市住建局

联合市规划国土委开展关于在售商品房项目使用住房公积金贷款购房问题专项行动，加强对在售项目签订公积金贷款协议的监测，严厉打击限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业和房屋销售中介机构。做好我市人才住房和保障性住房政策的宣导工作，有效引导社会舆论，避免社会对商品房房价恶意炒作。

(四)市租赁办

组织实施房地产租赁市场的专项行动，维护租赁市场秩序，定期发布指导租金价格，维护房屋租赁市场租金稳定，做好房屋租赁登记备案和纠纷调解工作。

(五)市网信办

配合做好专项行动的宣传工作。监测网络舆情，加强对房地产市场监管和检查工作的宣传和引导，对热点舆情进行跟踪、分析、处置。协调公安部门，对捏造散布不实信息、恶意炒作的行为及时调查处理、追究相关责任。

(六)市金融办、深圳银监局

市金融办负责牵头开展全市房地产金融秩序的整顿和监管工作，重点打击零首付、首付分期、首付贷、众筹购房等违规为炒房人垫付

或者变相垫付首付款的行为。深圳银监局配合市金融办开展全市房地产金融秩序整顿工作，并依职权对商业银行开展监管工作。

(七) 市公安局

配合市规划国土委、市场监管委做好房地产市场专项行动。配合市金融部门做好房地产金融领域的专项治理和整顿。对散布不实信息，恶意炒作的企业和个人实施监管。对欺骗、误导购房者，提供虚假信息，涉嫌房地产诈骗等违法行为进行查处。

(八) 市司法局

配合相关部门做好房地产市场专项治理行动。负责对我市房地产销售中的公证摇号秩序进行监管，以确保市场销售秩序的公平公正公开。

(九) 市税务局

负责对开发企业和个人在房地产交易环节中缴税行为监管，加强部门合作，配合市规划国土委开展对房地产中介违法违规行为的专项检查。对利用公司名义炒房、为房屋买卖双方签订“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费的行为进行查处。

各部门根据分工各司其职，密切配合，共同做好专项工作，并每月1日前将相关查处情况及典型案例报送至市规划国土委汇总。

四、工作步骤

专项行动工作主要分三个阶段展开：

(一) 动员部署阶段(2018年7月)

1. 制定专项行动工作方案。各部门根据上级文件，联合制定发布专项行动工作方案，提出工作要求，落实工作责任。

2. 各部门及辖区管理局、分局可根据本通知，结合辖区实际情况制定具体专项行动实施方案。

(二) 组织实施阶段(2018年7月—12月)

各单位根据工作方案要求履行职责，负责各自领域范围内的专项行动的组织开展。部门间加强沟通和合作，做好联合检查工作。

相关部门建立沟通协调长效机制，每月至少开展一次联合检查工作，通过现场检查、暗访巡查、合同抽查、投诉处理等方式，提升工作的针对性、科学性，对房地产市场进行全面检查和治理，根据工作方案要求进行重点检查，对有群众投诉或媒体举报的问题进行专项检查。对于检查中发现的违法违规问题要及时调查取证、督促整改，并可视情节轻重，分别采取以下措施：书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、暂停商品房销售网签资格、列入严重违法失信房地产企业名单、在资质审查中重点审核。需给予行政处罚或强制行为的，应依法依规及时处理。对专项行动效果显著的单位予以表彰；对工作不力、群众反映强烈的单位，予以通报批评；对检查中发现的违法违规典型案例进行曝光。

(三) 总结巩固阶段(2018年12月底)

针对专项行动工作中发现的问题，各有关部门要不断强化管理，建立健全各项制度；进一步深化制度改革，修订、完善房地产市场监管相关制度。要通过专项行动工作，建立健全规范市场秩序的长效机制，促进房地产市场健康持续发展。市规划国土委负责将我市开展专项行动工作情况按时上报省住房和城乡建设厅。

五、工作要求

(一)提高思想认识。房地产市场专项行动工作是贯彻落实国家、省、市房地产宏观调控政策的重要举措，各部门务必要高度重视，切实把思想和行动统一到上级决策部署上来，增强工作的自觉性和主动性。

(二)加强组织领导。各部门要切实履行房地产市场监管的主体责任，加强组织领导，建立联合查处机制，发挥合力、全面排查、精准打击。要建立健全工作责任机制，落实职责分工，认真抓好落实工作。

(三)落实主体责任。各部门要把打击侵害群众利益的违法违规行为，作为工作重点，在落实工作方案的基础上，根据辖区特点，制定工作方案、细化工作任务、明确整治措施，落实监管责任，确保专项行动取得实际效果。

(四)加大查处力度，确保专项行动实效。各部门要认真落实“双随机一公开”检查制度，加大联合执法力度，要深入基层、深入现场，要充分利用广大市民和新闻媒体的投诉和举报，发现问题、调查取证、严肃处理，绝不姑息。

(五)强化问责机制。对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，各部门要依法从严查处。对开展整治行动不力、投诉较多、房地产市场违法违规行为较为严重的区域，要加大查处力度。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要启动问责机制。

(六)建立健全长效机制。各部门要通过此次专项行动工作，建立健全联合监管的长效机制，将联合监管工作常态化、制度化，信息共享、积极配合。树立加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重的意识，推进房地产行业诚信体系建设，完善守信激励和失信联

合惩戒制度，从源头上根治房地产市场违法违规行。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

深圳出台楼市调控新政细则 解禁四类公寓只租不售要求

8月14日，继7月31日楼市调控新政后，深圳发布《深圳市规划和国土资源委员会关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知》（以下简称《通知》）。作为新政的补充和细则完善，《通知》规定，在7月31日前个人或企事业单位、社会组织等非自然人购买的商务公寓、住房，交易转让均不受政策影响，同时解禁四类公寓只租不售的要求。

《通知》指出，7月31日（不含7月31日）后，各类用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途，但具备以下情形之一的除外：

1. 2018年7月31日（含7月31日）前更新单元规划已经批准（含规划修改或者调整情形）的，批准的更新单元规划中确定的商务公寓，但不包括2018年7月31日（含7月31日）后更新单元规划修改或者调整增加的商务公寓部分。

2. 2018年7月31日（含7月31日）前更新单元规划未获批准但已经市规划国土主管部门或者区政府（含新区管理机构，下同）审议通过并完成公示或者正在公示的，公示的更新单元规划中确定的商务公寓，但不包括2018年7月31日（含7月31日）后取得的更新单元规划批准文件确定的商务公寓建筑面积中超出公示时面积的部分。

3. 2018年7月31日（含7月31日）前已取得市、区政府用地批复的征地返还地。

4. 2018年7月31日（含7月31日）前土地整备利益统筹项目实施方案已完成审批的。

（来源：南方日报）

规土委拟规范城市更新用地审批

2018年8月9日，为规范和完善深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批及其农转用实施方案审批工作，明确审批的程序、职能分工和具体要求，深圳市规土委讨论形成了《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求意见稿）》。

主要内容：

《审批规定（征求意见稿）》分为总则、城市更新项目用地审批、农转用实施方案审批、备案四个章节，共二十四条。下面就主要内容说明如下：

（一）用地审批职权划分

根据288和298号令，明确开发建设用地及其农转用实施方案审批由区政府（新区管委会）负责，具体用地审查和报批工作由区城市更新机构负责，市规划国土委每半年汇总各区审批情况后报告市政府。移交政府用地除单元规划明确的架空连廊，跨街建筑物和地下空间以外，原则上应在移交政府后按照一般建设用地审批程序办理。

（二）用地审批范围

城市更新单元规划涉及分项目，分期实施，或分项目内又涉及分期实施的，分别以各分项目，分期，或分项目内的各分期为一个整体进行用地审批。一个整体范围内包含多块开发建设用地的，全部开发建设用地应当同时办理用地审批手续。

（三）用地审批程序（含农转用）

根据我市城市更新政策规定，参照非更新项目用地协议出让的审批程序，明确具体审批流程如下图。用地申请的审查时限按照国家行政许可的相关政策规定为 20 个工作日。

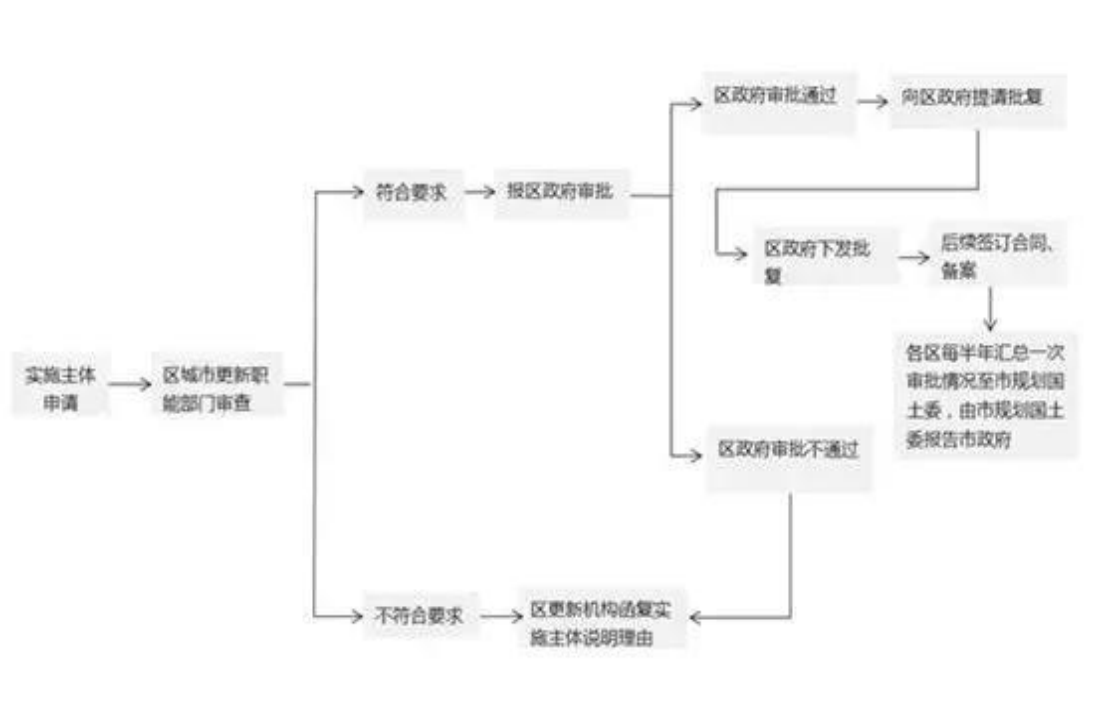


图 1 城市更新项目用地审批流程图

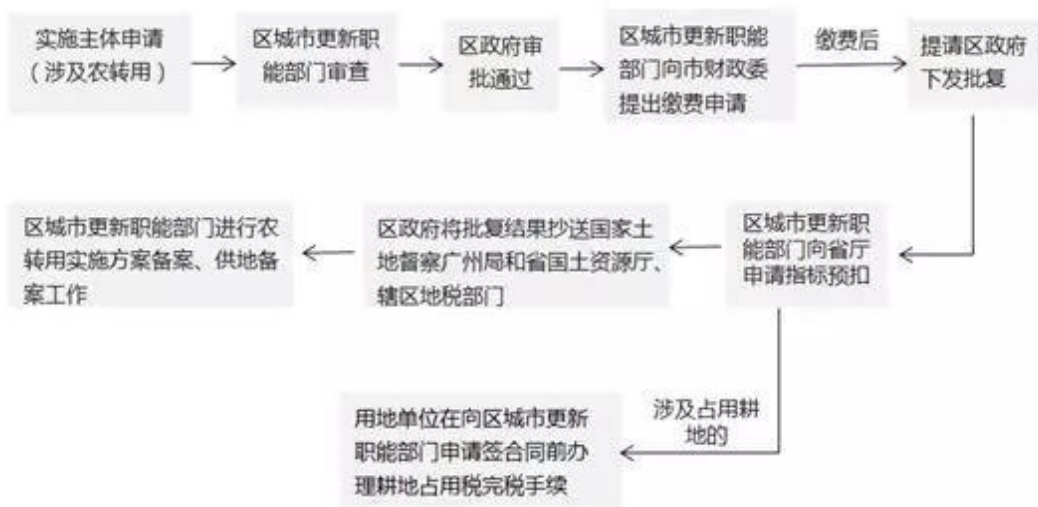


图 2 农转用实施方案审批流程图

（四）用地审查内容

按照国家、省、市关于土地管理的有关规定和《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》，本规定对用地审批的申请条件、提交材料和审查内容进行了规定。其中，结合《关于做好取消地质灾害危险性评估备案制度衔接工作的通知》（粤国土资地环电〔2014〕232号）、《市规划国土委关于承接建设项目压覆矿产资源查询有关工作的通知》（深规土〔2017〕468号）、《关于规范城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》第十六条、《深圳市地质灾害防治管理办法》（深圳市人民政府令第241号）等政策要求，对涉及重要矿产资源压覆、土壤环境风险、地质灾害易发区等情形需提交、审查的材料进行了明确。

（五）农转用实施方案计划指标

考虑到市政府已批准原特区内的农转用指标使用台账由辖区管理局负责，原特区外的新增建设用地指标也已在每年通过全市年度城市建设与土地利用实施计划分配到各区，为规范全市农转用指标的使用和台账管理，本规定明确由规划国土委各管理局一并统筹城市更新项目涉及农转用指标的使用。

（六）信息公开

根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规〔2018〕3号），并参照《实施细则》关于城市更新单元计划、规划公告的相关要求，城市更新项目用地及其农转用实施方案经区政府审批通过并下发批复后，应由各区城市更新职能部门分别在项目现场及部门网站上进行信息公开，公开内容为城市更新项目用地的批复和农转用实施方案的批复。

创新点

（一）规范了城市更新项目用地审批结果

在现有工作基础上，结合国家、省、市的相关文件规定，明确城市更新项目用地经区政府审批通过后，由区政府核发用地批复，并对批复模板进行了规范。

（二）结合工作中的重难点，提出切实可行的解决方式

1. 对于分期实施的城市更新单元中后期项目拆除范围内合法用地指标不足的情形。从单元统筹，推进项目实施的角度出发，明确在已实施项目实施主体同意的前提下，已实施项目拆除范围内符合城市更新用地出让政策的用地面积超出已出让开发建设用地的部分，可在后期项目拆除范围内使用。

2. 结合更新项目在实际施工过程中的需要，明确了市更新项目开发建设用地范围内建筑物保留临时使用的条件。

3. 与我委近期对外征求意见的《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定（征求意见稿）》（以下简称《编制技术规定（征求意见稿）》）相衔接，根据《实施细则》第十四条关于已批未建设用地“在征得土地使用权人同意后，可以结合城市更新单元规划的编制进行用地腾挪或者置换”的规定，《审批规定（征求意见稿）》明确拟出让用地涉及已批未建设用地腾挪的办理程序。此类用地腾挪应遵循等面积、等年期、等开发强度、等功能的原则。

4. 与《编制技术规定（征求意见稿）》相衔接，对于城市更新单元更新单元范围内涉及架空连廊、跨街建筑物或地下空间的，明确其用地出让要求、用地申请单位、用地审查部门和审查要求。

5. 按照尊重历史，保障原农村集体权益的原则，对城市更新项目涉及非农建设用地与“两规”处理用地及旧屋村用地重叠的情形，提出处理原则。

（三）对拆除用地范围内的房地产，在列入更新单元计划后到期的，简化办理流程。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立30个专业委员会，房地产法律专业委员会为30个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于2017年5月20日举行了选举大会，共选举产生委员30名、主任1名、副主任3名。经市律协会长会、理事会对5月20日选举会议进行审议确认，市律协于2017年6月19日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东君言律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东瑞霆律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所