



2024年6月  
植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 武汉 | 杭州 | 青岛 | 成都 | 海口 | 香港  
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Qingdao | Chengdu | Haikou | Hongkong  
[www.meritsandtree.com](http://www.meritsandtree.com)

## ➤ 2024年6月立法及动态监管

### 1、最高人民法院：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉时间效力的若干规定》

2024年6月29日，最高人民法院公布《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉时间效力的若干规定》。

发布机关：最高人民法院

发布时间：2024年6月29日

文号：法释〔2024〕7号

关键词：公司法、时间效力

主要内容：为正确适用2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订的《中华人民共和国公司法》，根据《中华人民共和国立法法》《中华人民共和国民法典》等法律规定，就人民法院在审理与公司有关的民事纠纷案件中，涉及公司法时间效力的有关问题作出如下规定。

要点提示：

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉时间效力的若干规定》  
主要内容包括：

一、公司法施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用公司法的规定。对于施行前的法律事实引起的民事纠纷，如果适用公司法更有利于实现立法目的，则适用公司法的相关规定。

二、民事法律行为效力的有利溯及规则，如果公司法施行前的民事法律行为，依据当时的法律无效但依据公司法有效，则适用公司法的规定。

三、合同履行的有利溯及规则，公司法施行前订立的合同，如果履行持续至公司法施行后，因施行后的履行行为发生争议，适用公司法的规定。

四、新增规定的空白溯及规则，公司法施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时法律没有规定而公司法作出规定的，适用公司法的规定。

五、细化规定的溯及适用规则，公司法施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，如果当时法律已有原则性规定而公司法作出具体规定，适用公司法的规定。

六、清算责任的法律适用，如果应当进行清算的法律事实发生在公司法施行前，因清算责任发生争议的，适用当时的法律、司法解释的规定。如果清算义务

人履行清算义务的期限自公司法施行日未滿十五日，則清算義務期限自公司法施行日起算。

七、既判力優於溯及力規則，公司法施行前已經終審的民事糾紛案件，當事人申請再審或人民法院決定再審的，適用當時的法律、司法解釋的規定。

八、生效時間，本規定自 2024 年 7 月 1 日起施行。

## 2、自然資源部辦公廳：《自然資源部辦公廳關於進一步加強規劃土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》

自然資源部辦公廳於 2024 年 6 月 13 日發布《關於進一步加強規劃土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》。

發布機關：自然資源部辦公廳

發布時間：2024 年 6 月 13 日

文號：自然資办发〔2024〕25 号

關鍵詞：土地政策、老旧小区改造

主要内容：《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》明确了全国城镇老旧小区改造的行动方向。为各地自然资源部门立足职责，加强规划土地政策支持，配合做好老旧小区改造工作，自然资源部办公厅发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》。

要点提示：

一、深化资源资产评估，为科学规划奠定基础。纳入老旧小区改造拆除重建范围的，应保证土地、房屋权利清晰、合法、无争议，原则上已办理不动产登记。

二、加强规划统筹，促进区域平衡、动态平衡。以市县国土空间总体规划为统领，按需加快编制城市更新相关详细规划，深化近期实施规划和行动计划，系统谋划老旧小区改造项目空间布局，引导实现老旧小区及周边地区城市服务功能的整体提升，激发城市和社区活力。

三、强化政策支持，激发改造活力。在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换，由地方自然资源部门制定相应的正负面清单管理办法，积极盘活闲置国有资产用

于社区公共服务。老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地，应优先用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施（包括设置电动自行车充电设施和停放场所），此类增强公共安全、公共利益的空间利用如涉及规划调整，应简化程序办理。

四、优化审批流程，完善全周期监管机制。鼓励各地按照依法、安全、便利的原则，针对老旧小区改造不同情形优化规划许可办理程序和分类管控规则，依托国土空间基础信息平台简化工作程序，并纳入国土空间规划“一张图”系统实施全生命周期监管。对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施，以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造，无需办理规划许可手续。涉及新增建设用地、改变土地用途和新增计容建筑面积等改变规划条件的改造，应履行法定程序。

### 3、自然资源部：《不动产权证书和登记证明监制办法》

自然资源部于2024年6月3日发布关于印发《不动产权证书和登记证明监制办法》的通知。

发文机关：自然资源部

发布时间：2024年6月3日

文号：自然资发〔2024〕98号

关键词：确权登记、不动产权证书

主要内容：为保证不动产权证书和登记证明印制质量，保护不动产权利人合法权益，保障不动产交易安全，加强印制发行全过程把控，依据《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》，自然资源部制定了《不动产权证书和登记证明监制办法》。

要点提示：《监制办法》规定不动产权证书、不动产登记证明由自然资源部统一监制。监制职责包括：发布不动产权证书和登记证明的统一样式，规定不动产权证书和登记证明的印制标准，实行不动产权证书和登记证明印制情况备案，掌握全国不动产权证书和登记证明印制和发行情况。

省级自然资源主管部门要严格依照自然资源部规定的统一样式、印制标准，统一负责本行政区域内不动产权证书和登记证明的印制、发行、管理和质量监督工作，有关权限不得下放到市、县自然资源主管部门。在开始批量印制不动产权

证书和登记证明前，省级自然资源主管部门应当将承印单位的确定方式，承印单位的名称、服务期限、印制单价以及承印单位制作的不动产权证书和登记证明样本，报自然资源部备案。

制发不动产登记电子证照参照纸质证书证明监制要求。省级自然资源主管部门要严格依照自然资源部规定的统一样式、标准规范，统一负责本行政区域内不动产登记电子证照制发管理，确保与纸质证书证明内容一致、唯一关联，并将版式文件报自然资源部备案。

#### 4、自然资源部办公厅：《自然资源部办公厅关于进一步加强不动产登记便民利民窗口建设的通知》

自然资源部办公厅于2024年6月26日发布《自然资源部办公厅关于进一步加强不动产登记便民利民窗口建设的通知》。

发布机关：自然资源部办公厅

发布时间：2024年6月26日

文号：自然资办函〔2024〕1319号

关键词：不动产登记、便民利民窗口

主要内容：为深入践行以人民为中心的发展思想，持续深化不动产登记队伍作风常态化建设，落实2024年全国自然资源工作会议关于进一步加强不动产登记便民利民窗口建设的部署，不断提升登记服务质量和水平，自然资源部办公厅发布《自然资源部办公厅关于进一步加强不动产登记便民利民窗口建设的通知》。

##### 要点提示：

坚持需求导向和问题导向，聚焦服务企业和群众最直接、最密切的环节，按照《不动产登记窗口建设标准》，重点围绕完善登记大厅设置、增强窗口服务意识、提升窗口服务能力、提高管理水平、创新窗口服务举措、严守工作底线等六个方面，进一步加强不动产登记便民利民窗口建设。推动窗口设置更加合理，登记流程更加科学，服务模式更加优化，制度规范更加健全，工作效能更加优质，作风素质更加过硬，有效提升办事企业和群众的获得感和满意度。

此外，《通知》还对工作安排进行了规定，包括市县集中建设、学习交流促进、形成制度供给、开展宣传表扬、持续深化建设等要求。

5、自然资源部办公厅、国家林业和草原局办公室、国家金融监督管理总局办公厅：关于落实深化集体林权制度改革要求 规范高效做好林权类不动产登记工作的通知

自然资源部办公厅、国家林业和草原局办公室、国家金融监督管理总局办公厅于2024年6月4日发布《关于落实深化集体林权制度改革要求 规范高效做好林权类不动产登记工作的通知》。

发文机关：自然资源部办公厅、国家林业和草原局办公室、国家金融监督管理总局办公厅

发布时间：2024年6月4日

文号：自然资办发〔2024〕24号

关键词：集体林权、不动产登记

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院深化集体林权制度改革要求，依法维护林农和林业经营者合法权益，服务支撑绿色发展，现就规范高效做好林权类不动产登记工作发布《关于落实深化集体林权制度改革要求 规范高效做好林权类不动产登记工作的通知》。

要点提示：

一、落实原林权证不变不换要求。各地要妥善处理原林权证与不动产权证的关系，坚持依法颁发的原林权证继续有效，权利不变动，不得强制要求换证。对已登记但尚未发放到权利人的林权证，未经法定程序，不得随意收回和注销。

二、规范林权登记受理和审核。申请人持原林权证办理林权变更、转移等登记时，除法定不予受理的情形外，自然资源部门不得以原林权登记精度不高、数据未移交整合等原因不予受理，不得随意增加登记材料。

三、稳定林地承包经营权登记。坚持尊重农民意愿，保护农民权益，确保绝大多数农户原有承包林地继续保持稳定。

四、完善林地经营权登记。适应发展林业适度规模经营的要求，林草部门要加强林地承包、流转合同管理，规范林地经营权流转。自然资源部门根据承包、流转合同，依申请办理林地经营权登记，对流转期限5年以上（含5年）的林地经营权，由承包方和受让方共同申请；对以家庭承包以外方式承包的，由承包方申请；对由集体经济组织统一经营的，由集体经济组织申请办理林地经营权登记。

五、创新开展林权地籍调查。根据《深化集体林权制度改革方案》关于集体林权首次登记相关经费纳入地方财政预算和补充地籍调查由政府组织开展的有关要求，集体林权首次登记和原林权登记成果不完善确需开展地籍调查的，自然资源部门和林草部门要按照政府明确的分工，联合开展地籍调查，不得向当事人收取调查费用。其他由当事人自行委托开展地籍调查的，任何部门和个人不得指定调查机构。

六、优化林权登记办理流程。要围绕高效办好“一本证”，加快落实“一网、一门、一次”要求，自然资源部门受理林权登记申请后，涉及合同信息核验等事项的，由林草部门配合并联办理。自然资源和林草部门要加强林权登记信息和林地被征占用、林木采伐、退耕还林等林地管理信息共享，推动不动产登记信息管理基础平台与林权综合监管系统有效对接，让数据多跑路、群众少跑腿。

七、协同推进历史遗留问题清理规范。各地要将林权登记数据整合建库和历史遗留问题化解作为深化集体林权制度改革工作的一项重要内容，因地制宜出台历史遗留问题化解政策，积极构建政府主导，自然资源和林草部门按照职责分工牵头负责，其他相关部门和乡镇政府、村组共同参与的林权登记历史遗留问题化解工作机制，组建专门工作力量，协同做好资料收集完善、合同签订、地籍调查、纠纷化解等工作。

## 6、自然资源部：关于发布《不动产登记规程》等 19 项行业标准的公告

**自然资源部于 2024 年 6 月 11 日发布关于发布《不动产登记规程》等 19 项行业标准的公告。**

**发文机关：**自然资源部

**发布时间：**2024 年 6 月 11 日

**实施时间：**2024 年 9 月 1 日

**文号：**2024 年 第 26 号

**关键词：**不动产登记、园地估价、自然资源

**主要内容：**《不动产登记规程》等 19 项行业标准已通过全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会审查，经 2024 年第 3 次部长办公会审议通过，现予批准、发布，自 2024 年 9 月 1 日起实施。

**要点提示：**此次通过的标准编号及名称如下：

TD/T 1095-2024	不动产登记规程
TD/T 1096-2024	全民所有自然资源资产核算通则
TD/T 1097-2024	园地估价规程
TD/T 1098-2024	建设用地节约集约利用评价数据库建设规范
TD/T 1099-2024	石油天然气工程项目用地控制指标
TD/T 1100-2024	耕地资源分区分类评价技术规程
TD/T 1101-2024	市县级国土空间生态修复规划编制指南
TD/T 1102-2024	国土空间生态保护修复工程成效评估规范
TD/T 1070.3-2024	矿山生态修复技术规范 第3部分：金属矿山
TD/T 1018-2024	建设用地节约集约利用评价规程(代替 TD/T 1018-2008)
DZ/T 0467-2024	高纯石英用硅质原料评价工作指南
DZ/T 0468-2024	矿产资源节约与综合利用先进适用技术评价规范
DZ/T 0469-2024	地下水资源调查评价规范
DZ/T 0470-2024	地下水统测技术要求
DZ/T 0471-2024	金属非金属矿山地下水风险评估规范
DZ/T 0472-2024	工矿废弃地土地复垦水土环境质量调查评价规范
DZ/T 0473-2024	地质灾害风险调查评价编图规范
DZ/T 0474-2024	咸水层二氧化碳地质封存潜力评价技术指南
DZ/T 0282-2024	水文地质调查规范（1:50 000）（代替 DZ/T 0282-2015）

**7、国家金融监督管理总局、住房城乡建设部：《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》**

**国家金融监督管理总局、住房城乡建设部于2024年6月7日发布《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》。**

**发文机关：国家金融监督管理总局、住房城乡建设部**

**发布时间：2024年6月7日**

**关键词：房地产融资**

**主要内容：为优化完善城市房地产融资协调机制，致力于加强项目推送效率和质量，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，国家金融监督管理总局、住房城乡建设部联合发布《关于进一步发挥城**



## 市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》。

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

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

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

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

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

## 8、住房城乡建设部办公厅：关于印发《口袋公园建设指南（试行）》的通知

住房城乡建设部办公厅于2024年6月17日发布关于印发《口袋公园建设指南（试行）》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年6月17日

文号：建办城函〔2024〕214号

关键词：口袋公园、建设指南

**主要内容：**为科学推进口袋公园建设，优化城市绿色空间布局，满足人民群众就近亲近自然、休闲游憩、运动健身等需求，根据有关法规、政策文件和标准规范，编制《口袋公园建设指南（试行）》。

**要点提示：**口袋公园是面向公众开放、规模较小、形式多样、具有一定游憩功能的公园绿化活动场地，面积一般在400—10000平方米之间；具有选址灵活、简洁实用、环境友好等特点。

口袋公园建设应遵循因地制宜、便民亲民、安全舒适、节俭务实、共建共享的原则，布局要求为弥补服务盲区、结合城市更新布局、保护利用历史文化资源。口袋公园功能主要包括休闲游憩、儿童游戏、运动健身、文化展示、科普教育等。

《建设指南》同时规定了口袋公园的设计要求，应当为满足周边人群的使用需求、营造开放共享的公园环境、注重简洁合理的空间布局、保障安全舒适的环境氛围、展现各具特色的场所主题。

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

北京市住房和城乡建设委员会于2024年6月26日发布关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2024年6月26日

实施日期：2024年6月26日

文号：京建法〔2024〕5号

关键词：城市更新、房屋征收

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

### 要点提示：

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

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

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

## 10、北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心：关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知

北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心于2024年6月26日发布关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知。

**发文机关：**北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心

**发布时间：**2024年6月26日

**实施日期：**2024年6月27日

**文号：**京建发〔2024〕218号

**关键词：**房地产市场、优化政策

**主要内容：**为贯彻落实党中央、国务院有关工作部署，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。

### 要点提示：

一、按照因城施策原则，调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付款比例及利率下限。

二、优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准。

三、调整本市新发放公积金个人住房贷款最低首付款比例。对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。

四、组织开展住房“以旧换新”活动。指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台，鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务，实施优惠措施，支持购房家庭“以旧换新”。

#### 11、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心：关于调整本市公积金个人住房贷款最低首付款比例政策的通知

北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心于2024年6月26日发布关于调整本市公积金个人住房贷款最低首付款比例政策的通知。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心

发布时间：2024年6月26日

文号：京建发〔2024〕219号

关键词：住房公积金、住房贷款首付比例

主要内容：为积极发挥住房公积金作用，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现发布《关于调整本市公积金个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》。

要点提示：自本通知印发次日起，对于使用贷款购买首套商品住房的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于20%。对于使用贷款购买二套商品住房的居民家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付款比例不低于35%；所购商品住房位于五环以外的，最低首付款比例不低于30%。

#### 12、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心：关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法

北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心于2024年6月26

### 日发布关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心

发布时间：2024年6月26日

实施日期：2024年6月27日

文号：京建发〔2024〕220号

关键词：住房公积金、绿色建筑

主要内容：为落实《北京市建筑绿色发展条例》要求，适应本市房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，更好支持居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，制定《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法》。

#### 要点提示：

《实施办法》的适用对象是向北京住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）申请住房公积金个人住房贷款（以下简称贷款），购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工。

政策措施主要是针对购买绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑的申请贷款的借款人，可贷款额度可不同程度上浮。同时满足多个适用条件的借款人，上浮金额可累加，最多可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。

本实施办法自2024年6月27日起施行，其中新建住房自办法施行之日起执行，存量住房自2024年10月1日起执行。

### 13、上海市住房和城乡建设管理委员会：关于进一步加强本市超低能耗建筑项目技术方案变更管理的通知

上海市住房和城乡建设管理委员会于2024年6月17日发布关于《关于进一步加强本市超低能耗建筑项目技术方案变更管理的通知》。

发文机关：上海市住房和城乡建设管理委员会

发布时间：2024年6月17日

文号：沪建建材〔2023〕447号

关键词：超低能耗建筑、项目技术方案

主要内容：上海市超低能耗建筑项目（含近零能耗建筑、零碳建筑、“光储直柔”建筑和智能建造等）在专项技术方案经市住房城乡建设管理委及市建

材协会节能低碳分会等相关协会组织的专项技术评估并出具认定意见后，专项技术方案中技术内容如进行变更，应按照《关于进一步加强本市超低能耗建筑项目技术方案变更管理的通知》执行。

**要点提示：**超低能耗建筑项目技术内容在对应的国家、行业和本市现行有关标准的规定下进行性能提升的，无需再行组织技术方案论证。超低能耗建筑项目以下技术内容因变更或性能降低，应向市住房城乡建设管理委申报。由市建材协会节能低碳分会组织专项技术论证，经论证通过，方可实施。该技术内容包括项目申报范围变更、项目示范面积超出认定示范面积、建筑方案变更，包括建筑朝向、单体数量、功能、单体平面布局、层数、层高等。

#### 14、武汉市自然资源和规划局办公室：关于进一步优化不动产登记政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知

武汉市自然资源和规划局办公室于2024年5月30日发布关于印发《关于进一步优化不动产登记政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

发文机关：武汉市自然资源和规划局办公室

发布时间：2024年5月30日

**关键词：**不动产登记、房地产市场

**主要内容：**为认真贯彻落实市委市政府工作部署，积极适应新形势下房地产市场供求关系变化，进一步做好不动产登记便民利企服务，促进房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，印发《关于进一步优化不动产登记政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

**要点提示：**

一、鼓励全面开展预告登记。全面开展预购商品房预告登记，加快推广存量房预告登记。

二、支持土地二级市场预告登记转让。允许未完成投资总额25%的国有建设用地，在签订转让协议后，先行办理转移预告登记，由受让方对地块进行开发建设，受让方持预告登记证明可以办理用地规划、工程规划等项目建设审批、变更手续。

三、支持分步解除国有建设用地使用权抵押。在金融机构认可的情况下，已办理建设用地使用权抵押的，支持开发建设单位合理量化建设用地使用权，办理

抵押权变更登记或者以在建建筑物抵押置换。

四、提高涉企登记服务水平。鼓励设立企业办事专区或企业专窗，为企业办理不动产登记提供“绿色通道”。

五、推进二手房“带押过户”提质增效。继续推进二手房“带押过户”改革，深化登记金融协同，进一步推行在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续。

六、推行“交地(房)即交证”。向前延伸不动产登记服务，畅通办事绿色通道，推进流程并行和信息共享，在签订交地确认书时同步办理《不动产权证书》，实现“交地即交证”。

七、优化不动产登记“全程网办”服务。巩固提升“全程网办”服务，深化信息嵌入式实时互通共享。

八、试点运行不动产登记“面对面”云端服务大厅。试点运行线下窗口办理和线上全程网办相结合的新型“不见面”办理模式。

九、优化智能导办、智能客服服务。优化重构不动产登记网上办事大厅智能填写指引、线上智能客服服务，健全线上线下帮办体系。

十、深化电子证书证明应用。按照法律法规规定，电子不动产登记证书证明与纸质不动产登记证书证明具有同等法律效力。

## ➤ 2024年6月市场及行业资讯

### 1、行业案例：远洋集团债务管理安排及清盘呈请公告

6月28日，远洋集团控股有限公司公告有关整体债务管理安排之重大进展及清盘呈请公告。

公告称，公司已就其当前境外流动资金状况制定整体解决方案方面取得重大进展。公司与集团现有银团贷款之贷款人之协调委员会的讨论当前已进入后期阶段，且预期将于适当时候就整体债务管理安排之主要条款达成协议。

同时，公司收到美国纽约梅隆银行有限公司伦敦分行向香港特别行政区高等法院提出的清盘呈请，内容有关未偿还由公司全资附属公司远洋地产宝财IV有限公司发行及由公司担保的于2026年到期的3.25%有担保票据（债务证券代号：40670），涉及本金总额4亿美元及应计利息。

远洋集团表示，公司将极力反对呈请。呈请不会对公司当前阶段的营运及境外债务重组安排造成实质性影响。公司也将坚定维护投资者利益，坚持高品质交付，不断提升可持续经营能力。

（来源：中房网）

### 2、行业案例：金科地产：法院已正式受理重整申请，债权申报期限截止至2024年7月10日

6月4日，金科地产集团股份有限公司发布关于公司重整事项的进展公告。公告披露了公司及其全资子公司重庆金科向法院申请重整的最新情况，法院已正式受理重整申请，并且指定立信会计师事务所重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任管理人。

金科地产及其全资子公司在管理人的监督下，将继续自行管理财产和营业事务。同时，债权人需在2024年7月10日前向管理人申报债权，公司的第一次债权人会议定于2024年7月25日上午9:30以网络方式召开；重庆金科的第一次债权人会议定于2024年7月25日下午14:30以网络方式召开，依法申报债权的债权人有权参加债权人会议。

（来源：中房网）



### 3、自然资源部：出台 18 条政策措施，妥善处置闲置存量土地

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

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

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

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

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

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

（来源：央视新闻）

### 4、二十一个部门联合印发意见：加快发展农村养老服务，要求推进乡镇（街道）区域养老服务中心建设

6 月 13 日，民政部联合中央精神文明建设办公室、农业农村部、住房城乡建设部等 21 个部门印发《关于加快发展农村养老服务的指导意见》。这是我国首次在全国层面专门对发展农村养老服务作出的总体性、系统性部署。

意见明确，到 2025 年，农村养老服务网络进一步健全，每个县（市、区、旗）至少有 1 所以失能照护为主的县级特困人员供养服务机构，省域内总体乡镇（街道）区域养老服务中心服务覆盖率不低于 60%，互助养老因地制宜持续推进，失能照护、医康养结合、助餐、探访关爱、学习娱乐等突出服务需求得到有效满足。再经过一段时间的努力，县域统筹、城乡协调、符合乡情的农村养老服务体系更加完善，农村老年人的获得感、幸福感、安全感不断提升。

意见要求，要加强农村养老服务网络建设。推进乡镇（街道）区域养老服务中心建设。推进具备条件的乡镇（街道）特困人员供养服务设施（敬老院）等养老机构转型，建设成为具有协调指导、全日托养、日间照料、居家上门、服务转介等功能的区域养老服务中心。原地改造升级项目不调整规划用途，不额外占用建设指标。基础设施设备老化、消防设施不达标、入住率低且不具备整改条件的，因地制宜进行撤并。同时，增加村级养老服务点。将村级邻里互助点、农村幸福院等互助养老服务设施建设纳入村庄规划。此外，拓展县级特困人员供养服务机构功能，引导提升县域养老机构资源使用效能。

要提升农村养老服务质量水平，加强服务安全监管，推进医养康养相结合，提高易地扶贫搬迁安置点养老服务水平。要健全农村养老服务工作机制，发挥农村基层党组织作用，激发村集体和村民发展养老服务内生动力，引导社会力量积极参与。要强化农村养老服务支撑保障，合理规划建设服务设施，建立健全多元投入机制，提高服务资源利用效率，强化农村老年人养老保障能力，提升农村养老服务可及性。

意见还就营造农村养老助老良好氛围、强化工作督促指导等作出了具体部署。

（来源：住房城乡建设部网站）

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

6月3日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金 2023 年年度报告》（以下简称《报告》），全面披露了 2023 年全国住房公积金运行情况。

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

《报告》显示，住房公积金制度惠及人群不断扩大。全年住房公积金实缴单位 494.76 万个，实缴职工 17454.68 万人，分别比上年增长 9.29% 和 2.80%，全年新开户单位 77.15 万个，新开户职工 2017.11 万人。城镇私营企业等类型单位职工占比过半且持续提高。新开户职工中，城镇私营企业等类型单位职工占比 75.55%；缴存职工中，上述单位职工占比 53.47%。稳步扩大灵活就业人员参加

住房公积金制度试点范围,在重庆等6个首批试点城市基础上增加济南等7个试点城市,助力更多灵活就业人员稳业安居。截至2023年年末,13个试点城市有49.37万名灵活就业人员缴存住房公积金,比上年末增长124.10%。

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

(来源:住房和城乡建设部网站)

## 6、财政部:1-5月份国有土地使用权出让收入12810亿元

6月24日,财政部官网发布2024年5月财政收支情况。其中,1-5月份,土地和房地产相关税收中,契税2326亿元,同比下降8.7%;房产税2086亿元,同比增长20.1%;城镇土地使用税1120亿元,同比增长12.7%;土地增值税2442亿元,同比下降5.3%;耕地占用税642亿元,同比增长21.4%。

从政府性基金预算收入情况来看,1-5月份,中央政府性基金预算收入1764亿元,同比增长9.8%;地方政府性基金预算本级收入14874亿元,同比下降12.8%,其中,国有土地使用权出让收入12810亿元,同比下降14%。

从政府性基金预算支出情况来看,1-5月份,中央政府性基金预算本级支出604亿元,同比增长20.1%;地方政府性基金预算支出27100亿元,同比下降19.9%,其中,国有土地使用权出让收入相关支出17761亿元,同比下降7.3%。

(来源:新京报)

## 7、国家统计局：5月房地产市场弱复苏，开发投资降幅走扩

6月17日，国家统计局发布2024年1-5月份全国房地产市场基本情况。国家统计局数据显示，1-5月份新建商品房销售额同比下降27.9%，降幅较1-4月收窄0.4个百分点。5月单月，商品房销售面积和销售金额降幅分别收窄2.1个百分点和4.1个百分点。

与此同时，5月房屋新开工面积止跌，单月环比上涨5.67%，1-5月累计同比降幅较1-4月收窄0.4个百分点，这是新开工面积连续三个月收窄。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示，政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中。

国家统计局数据显示，1-5月份，房地产开发投资同比下降10.1%，降幅较1-4月扩大0.3个百分点，累计增速为2020年3月以来新低，且开发投资额累计降幅连续3个月扩大。

总体来看，国民经济延续回升向好态势，商品房销售面积、金额、累计同比增速继续保持低位但降幅有放缓和收窄趋势，预计房地产开发投资的增速仍将延续筑底震荡走势。

（来源：中房网）

## 8、中国人民银行召开保障性住房再贷款工作推进会

为深入贯彻落实中共中央政治局会议精神，按照国务院常务会议和全国切实做好保交房工作视频会议部署，6月12日，中国人民银行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署保障性住房再贷款推进工作。中国人民银行党委书记、行长潘功胜出席会议并讲话。山东省省委常委、济南市委书记刘强出席会议并致辞。中国人民银行党委委员、副行长陶玲主持会议。

会议指出，房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁，是金融部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产发展新模式的重要举措，有利于通过市场化方式加快推动存量商品房去库存，加大保障性住房供给，助力保交房及“白名单”机制。

会议强调,金融机构和有关单位要深入贯彻落实中共中央政治局和国务院常务会议部署,深刻认识房地产工作的人民性、政治性,既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进。按照“政府指导、市场化运作”的思路,借鉴前期试点经验,着力推动保障性住房再贷款政策落地见效,加快推动存量商品房去库存。加强制度保障和内外部监督,坚持自愿参与、以需定购、合理定价,确保商业可持续,严格避免新增地方隐性债务,切实防范道德风险。

济南市、天津市、重庆市、郑州市人民政府及工商银行、建设银行分别结合前期试点经验发言,与会城市和金融机构围绕推进保障性住房再贷款落地工作进行了深入交流。

(来源:中国人民银行网站)

## 9、深圳二手房跨行“带押过户”业务落地

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

(来源:每日经济新闻)

## 10、重庆:前5月房地产开发投资同比下降8.9%

6月27日,重庆市统计局发布1-5月全市经济运行数据。

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

此外,居民消费价格保持稳定。其中,居住类价格上涨0.5%。

(来源:中房网)

## 11、 青岛：打出“组合拳”，推动以旧换新

6月24日，青岛市住房和城乡建设局发布关于加快推进实施住房“以旧换新”工作的通知。

根据该通知，青岛市支持开发企业制定“以旧换新”实施方案并公布，明确收购房源条件、范围、估价方式和实施流程，并告知“以旧换新”项目所在地的住房建设主管部门。开发企业与居民可通过协商或委托房地产评估机构评估的方式确定旧房价款，签订新房认购、预（现）售协议和旧房收购协议，结算差价款后完成新房网签备案，按照实施方案办理旧房交易和登记工作。

同时，鼓励房地产开发企业和经纪机构合作通过购房优惠、交易补贴和佣金折扣等优惠措施，让利于民，降低居民购房和卖房成本，支持居民“买新卖旧”。房地产行业组织发挥行业平台作用，引导开发企业和经纪机构等机构合作，支持创新多种服务模式，推动“以旧换新”。开发企业、经纪机构和居民签订新房认购、预（现）售协议和旧房买卖合同，经纪机构助力加速旧房销售，推动居民“以旧换新”。

市、区两级房地产企业和经纪机构行业组织充分发挥平台作用，组织房地产企业和经纪机构，在“以旧换新”过程中提供优质、便捷服务，组织制定优惠购房和二手房交易措施，缩短二手房出售和新房购买周期，加快满足居民住房改善需求。同时加强行业自律，保障购房者合法权益。

（来源：中房网）

## 12、 苏州：自8月1日起买房即落户

6月26日，苏州市公安局发布关于实施合法产权住房落户有关事项的通知，为贯彻落实市委市政府决策部署，进一步深化户籍制度改革，吸引更多流动人口在苏州落户安居、就业创业，苏州市局决定实施合法产权住房落户政策。

根据通知，办理条件为：在本市行政区域内实际居住的非苏州户籍人员，符合下列条件之一的，可以申请户口迁入拥有或者购买的住房，其配偶、未婚子女、父母（超过法定退休年龄或者已办理退休手续）可以申请办理户口随迁：（一）拥有本市合法产权住房的；（二）购买本市新建商品住房且完成网签备案的。

房屋产权人、购房人为两人及以上的，需经所有产权人、购房人协商一致确定其中一人申请立户迁入，同时可以按照本条第一款规定申请办理户口随迁，其

他共有产权人、购房人不再适用本通知规定。房屋产权人、购房人为未成年人的，在申请落户时需要随监护人一并迁入。

上述通知显示，落户申请由属地县(区)级公安机关政务服务中心或者户籍派出所(便民服务中心)受理，所属县(区)级公安机关负责审批。申请人可以通过“省内一站式”“跨省通办”办理户口迁移，即申请人只需向拟迁入地公安机关提出申请，由迁入地、迁出地公安机关协同办理户口迁移，无需前往迁出地办理户口迁出手续。

通知自 2024 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 7 月 31 日。

(来源：中国青年网)

### **13、兰州：取消限购、限售、价格备案等限制措施**

6 月 22 日，甘肃省兰州市人民政府办公室发布关于印发《进一步优化房地产政策措施》的通知。《通知》包括取消限购、限售、价格备案等限制措施，个人所得税优惠政策，购房补贴，阶段性上调公积金实际可贷额度，阶段性放宽公积金贷款首套房的认定标准，支持公寓类房屋居住需求，推进房票安置以及鼓励住房“以旧换新”等 16 条措施。《通知》自印发之日起施行，有效期 2 年（具体措施有明确执行期限的，从其规定）。

《通知》要求继续深入贯彻落实 2023 年 9 月兰州出台的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，取消购房资格限制，取消住房上市交易限制年限，取消对新建商品住房价格备案。

(来源：澎湃新闻)

### **14、华侨城 A：控股股东华侨城集团拟增持 1.65 亿元~3.3 亿元股份**

华侨城 A 6 月 23 日晚间发布公告称，深圳华侨城股份有限公司近日收到控股股东华侨城集团有限公司出具的《关于股份增持计划的告知函》，基于对公司长期投资价值的认可及对未来持续稳定发展的信心，为切实维护广大投资者权益和资本市场稳定，华侨城集团计划以自有资金自本公告披露之日起 6 个月内通过集中竞价或大宗交易的方式增持公司股份，本次增持金额不低于人民币 1.65 亿元且不超过 3.3 亿元。截至本公告日，华侨城集团持有公司约 38.56 亿股 A 股股份，占公司已发行总股本的 47.97%。

2023年1至12月份,华侨城A的营业收入构成为:旅游综合业务占比56.31%,  
房地产收入占比43.43%,其他占比0.27%。

(来源:每日经济新闻)

### 15、远洋集团1-5月累计协议销售额近96亿元

6月14日,远洋集团发布未经审核运营数据。公告显示,5月单月,远洋集团协议销售额约为24.4亿元;协议销售楼面面积约为25.34万平方米;协议销售均价约为每平方米9600元。

整体来看,1-5月份,远洋集团累计协议销售额约为95.6亿元;累计协议销售楼面面积约为100.71万平方米;累计协议销售均价约为每平方米9500元。

(来源:新京报)

### 16、万科再获41亿元银行贷款,两家控股子公司以项目资产抵押担保

6月14日,万科企业股份有限公司(万科A,000002.SZ)发布关于控股子公司为公司向邮储银行申请贷款提供担保的公告。

公告显示,为满足经营需要,万科向中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行申请贷款共计41亿元,万科的控股子公司通过将持有的项目资产抵押等方式为相关贷款提供担保。

上述贷款分为两项担保。一是万科向邮储银行申请银行贷款本金金额16亿元,期限3年。万科的控股子公司徐州万喆置业有限公司以持有的项目地块为前述贷款提供相应抵押担保。二是万科向邮储银行申请银行贷款本金金额25亿元,期限3年。万科的控股子公司西安万高房地产开发有限公司以持有的项目在建工程为前述贷款提供相应抵押担保。

截至2024年5月31日,万科担保余额为人民币446.85亿元,占万科2023年未经审计归属于上市公司股东净资产的比重为17.82%。其中,万科及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币445.03亿元,公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额人民币1.82亿元。万科及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

本次担保发生后,万科对外担保总额将为487.85亿元,占万科2023年未经审计归属于上市公司股东净资产的比重将为19.45%。



(来源：澎湃新闻)

### **17、龙湖集团 2024 年前五月合同销售 410.8 亿 实现经营性收入 107.5 亿**

6月7日，龙湖集团发布公告，截至2024年5月末，集团累计实现总合同销售金额人民币410.8亿元，合同销售面积292.1万平方米。

5月单月，集团实现总合同销售金额人民币86.9亿元，合同销售面积68.7万平方米。同时，5月单月归属公司股东权益的合同销售金额为人民币59.8亿元，归属公司股东权益的合同销售面积为50.5万平方米。

截止2024年5月末，龙湖集团实现经营性收入约107.5亿元（含税金额约114.5亿元）；其中运营收入约56.0亿元（含税金额约60.0亿元），服务收入约51.5亿元（含税金额约54.5亿元）。

(来源：观点网)

## 植德不动产部

植德不动产部能够为各方主体在境内、外不动产项目的投融资、建设、施工、运营、收购与转让等全周期过程中提供一站式综合法律服务，服务范围涵盖土地综合开发、产业园区综合开发、项目投资与并购、不动产投资基金（REITS）、能源化工项目建设、房地产与基础设施建设（PPP）、建设工程（包括 EPC、BOT 等建设模式）、项目招商与运营（酒店管理、物业租赁与管理等）、城市更新（包括城中村改造、公共基础设施建设等）、境外项目投资建设的非诉讼专项及争议解决。

基于植德公司制、一体化的制度优势，不动产部合伙人分别在不动产的细分领域持续深耕，并能够紧密协同为客户提供全面、优质、高效的法律服务，至今已服务数百个不动产项目，积累了丰富的不动产法律服务经验，部门及合伙人多次受到钱伯斯、The Legal 500、LEGALBAND、Benchmark Litigation 等国际权威法律评级机构推荐。

### 服务内容：

- 不动产项目投融资
- 不动产项目并购与转让
- 工程施工全过程法律服务
- 建设工程造价、工期、质量纠纷处理
- 商业地产招商与运营
- 酒店管理
- 城市更新
- 项目困境重组
- 国际工程仲裁

编委会成员：鲁宏、张萍、张晓霞、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、项平

本期编辑：孙凌岳、文亚庆、顾悦

本期月报不代表本所正式法律意见，仅为研究、交流之用。非经北京植德律师事务所同意，月报内容不应被用于研究、交流之外的其他目的。

如您对本期月报内容有任何疑问或问题，请直接向 [RE@meritsandtree.com](mailto:RE@meritsandtree.com) 发送邮件，我们将会第一时间与您联系。谢谢！



## 前行之路 植德守护

[www.meritsandtree.com](http://www.meritsandtree.com)

北京：北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼12层

上海：上海市徐汇区虹桥路183号徐家汇中心三期A座办公楼27层

深圳：深圳市南山区科苑南路2666号中国华润大厦9层

武汉：湖北省武汉市江岸区中山大道1505号企业天地1号45层

杭州：浙江省杭州市西湖区双龙街99号三深国际中心G座6层

青岛：山东省青岛市崂山区海尔路190号民生银行大厦12层

成都：四川省成都市武侯区人民南路四段3号来福士广场T1-2804

海口：海南省海口市龙华区国贸大道帝国大厦B座5楼512室

香港：香港中环康乐广场1号怡和大厦33楼3310室