

2024年9月刊/总74期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

## 目录

【新规速递】 .....	4
1、广东省住房和城乡建设厅关于发布《2024 年广东省工程建设标准制订修订计划》的通知 .....	4
2、深圳市住房和建设局关于印发《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》的通知 .....	5
3、深圳市住房和建设局 国家税务总局深圳市税务局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知 .....	8
【行业动态】 .....	11
一、2024 年广东省房屋市政工程施工安全监督执法大比武顺利举行 .....	11
二、自广东省建筑业代表团赴港参加第九届“一带一路”高峰论坛 <b>错误！未定义书签。</b>	
三、广东省住房和城乡建设厅指导深圳市举办 2024 年建设工程智能建造与建筑工业化观摩活动 .....	15
四、2024 年全国住房城乡建设行业砌筑工、钢筋工职业技能大赛广东选拔赛在东莞举办 .....	17
五、中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知 .....	19
六、央行：允许变更房贷利率在 LPR 基础上的加点幅度 取消房贷利率重定价周期最短为 1 年的限 .....	20
七、9 月广州市二手住宅市场交易量同比微降 .....	21
八、广州：住房公积金贷款上线二手房“带押过户”业务 .....	21
九、保利 28.2 亿元拿下深圳取消限价后首宗宅地，溢价率超 35% .....	22
十、深圳土地出让大变革 .....	23
【本委动态】 .....	27
1. 广东卓建律师事务所马海燕律师获得 2023 年度城市更新法律专业委员会“专业委优秀委员”称号 .....	25
【本委简介】 .....	26

## 【新规速递】

## 1. 广东省住房和城乡建设厅关于发布《2024年广东省工程建设标准制订修订计划》的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅

发布日期：2024-09-26

发文字号：粤建科〔2024〕229号

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各标准编制单位：

为完善广东省工程建设地方标准体系，推进我省工程建设地方标准的制修订工作，根据《中华人民共和国标准化法》和《广东省住房和城乡建设厅关于征集2024年度广东省工程建设标准制修订项目的通知》，我省有关单位积极申请2024年工程建设标准制修订项目，经组织有关专家进行遴选和审核，将《广东省医院改造技术标准》等34项标准列入2024年广东省工程建设标准制订修订计划。现予以公布，并就有关要求通知如下：

一、列入2024年广东省工程建设标准制订修订计划的各标准编制单位要认真组织好标准的制修订工作，按计划时限完成标准的编制任务，按期提交报批稿。对无正当理由拖延标准编制时间的，将予以通报批评，原则上2年内不再批准该标准的主编单位负责我省其他工程建设标准的主编、参编工作。

二、各地住房城乡建设系统有关部门和单位应大力支持标准编制单位的工作，为标准编制单位调查研究、获取有关编制素材提供方便，提高标准编制的质量和水平。标准制订与修订过程中遇到的问题，可径与我厅科技信息处联系。

广东省住房和城乡建设厅

2024年9月26日

## 2. 深圳市住房和建设局关于印发《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布日期：2024-09-30

发文字号：深建规〔2024〕3号

关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知  
各有关单位：

《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》现印发给你们，请遵照执行。实施中遇到的问题，请径向市住房建设局反映。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2024年9月30日

关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知

为落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）等文件精神，稳步推进公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房（以下简称社会类保租房），加快建设筹集社会类保租房，现就有关事项通知如下：

一、本通知适用于本市行政区域内已建成使用且符合以下条件的公寓类居住房屋用作社会类保租房的活动：

（一）房源应当具有权属证明文件，且房屋用途为商务公寓、公寓等用途。

（二）运营管理单位作为申请人的，申请认定时房源收储合同或者委托运营合同剩余期限不少于三年。

(三) 房源规模不少于十套。

(四) 已按规定经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。

二、申请人为房屋所有权人或者取得项目完整的出租经营权和收益权的运营单位。

三、申请人提交以下材料向区住房主管部门申请：

(一) 项目认定申请书。

(二) 申请人身份材料。

1. 营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料（如身份证、法定代表人证明书等）；

2. 申请人委托代理人办理的，提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

(三) 不动产权属证书或者其他合法权属资料。

(四) 收储或者委托运营的，提交正在生效的房源收储合同或者委托运营合同等取得完整出租经营权和收益权的书面协议以及房屋所有权人知悉相关房屋将作为保障性租赁住房的确认函。

(五) 项目房源信息材料，包括项目房源的房号、户型、面积等内容。对材料齐全、格式规范的，区住房主管部门应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理，并自受理之日起五个工作日内进行核查；街道办事处对房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查情况进行核查。经核查满足条件的，由区住房主管部门提请区政府予以保障性租赁住房项目认定并出具项目认定书。从申请受理到完成项目认定原则上不超过十五个工作日。

四、经认定的社会类保租房项目执行我市保障性租赁住房运营管理相关规定；需要进行装饰装修的，应当按照规定办理报批报建手续。公寓类居住房屋用作社会类保租房项目的认定书有效期限原则上不

少于六年；由运营管理机构申请的，项目认定书有效期限不得超过申请认定时房源收储合同或者委托运营合同约定的剩余期限，剩余期限不足六年的，项目认定书有效期限为前述合同约定的剩余期限。用作社会类保租房期间，不得上市销售或者变相销售、擅自改变保障性租赁住房用途。

五、公寓类居住房屋用作社会类保租房的，主要面向有租住需求的新就业大学生、青年人等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。项目租金按照本市保障性租赁住房管理有关规定确定。运营管理机构应当在项目现场显著位置将本项目属于保障性租赁住房、单次租赁合同期限不超过三年、禁止上市销售或者变相销售、禁止利用保障性租赁住房从事违法活动以及投诉方式和途径等内容进行公示。

六、申请人凭社会类保租房项目认定书向水、电、燃气等市政公用服务企业申请享受居民水电气价格政策；经审核通过后，项目的用水、用电、用气价格按照居民标准执行。申请人对外出租社会类保租房的，应当在住房租赁合同中明确具体的居民水电气价格标准。

七、以经认定的社会类保租房申请入学的，积分类别以原房屋性质为准，按照所在区有关政策规定执行，并在住房租赁合同中予以明确。

八、经认定的社会类保租房项目执行国家关于保障性租赁住房税收优惠政策。

九、鼓励政策性银行、商业银行在依法合规、商业可持续前提下，加强产品创新、优化信贷管理，为公寓类居住房屋用作社会类保租房提供金融支持。引导保险机构通过债权投资计划、股权转让等方式投资公寓类居住房屋用作社会类保租房项目。鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，参与公寓类居住房屋用作社会类保租房基

基础设施不动产投资信托基金（REITs）。

十、本通知自 2024 年 9 月 30 日起施行，有效期两年。

**3. 深圳市住房和建设局 国家税务总局深圳市税务局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知**

发文日期：2024 年 09 月 29 日

来源：深圳市住房和建设局

发文字号：深建字〔2024〕284 号

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快构建房地产发展新模式，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，现就进一步优化我市房地产政策事宜通知如下：

**一、优化分区住房限购政策**

（一）本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购 1 套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买 1 套住房。

（二）非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购 1 套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，

需提供购房之日前 1 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。

有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭，在执行上述住房限购政策的基础上，可再购买 1 套住房。

（三）深汕特别合作区按照其现行政策执行。

## 二、取消商品住房和商务公寓转让限制

商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易。

## 三、优化商品住房和商务公寓价格备案流程

商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格，并报市场监管部门备案，抄报区级住房建设部门。通过招拍挂方式取得居住用地的商品住房项目另有约定的，按照原约定执行。

## 四、调整个人住房转让增值税征免年限

将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。

## 五、优化个人住房贷款政策

（一）首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 20%。

（二）购房居民家庭及成年单身人士名下已有住房无按揭抵押登记或只有一套按揭抵押登记（含抵押合同备案信息），新购买的住房，在办理个人住房贷款业务时可适用第二套住房贷款政策。

（三）有两个及以上未成年子女的居民家庭，购买第二套住房的，



在办理个人住房贷款业务时可适用首套住房贷款政策。

（四）深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为 15%，取消利率下限。

#### 六、加快构建房地产发展新模式

完善“市场+保障”住房供应体系，推动建立“人、房、地、钱”联动新机制，加快构建房地产发展新模式。结合商品住宅去化周期、住宅用地存量情况，优化调整住宅用地规模、布局 and 结构。开展现房销售试点，逐步提高新供应用地的现房销售比例，有序推进销售制度改革。充分发挥城市房地产融资协调机制作用，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理的融资需求。

本通知自 2024 年 10 月 1 日起执行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

深圳市住房和建设局

国家税务总局深圳市税务局

中国人民银行深圳市分行

国家金融监督管理总局深圳监管局

2024 年 9 月 29 日

## 【行业动态】

## 一、2024年广东省房屋市政工程施工安全监督执法大比武顺利举行

来源：广东省住房和城乡建设厅

发布日期：2024-09-21

为深入学习贯彻习近平总书记关于安全生产重要论述精神，全面落实国家及省关于开展安全生产治本攻坚三年行动的部署要求，省住房城乡建设厅创新一线监管人员培训教育方式，组织开展了全省房屋市政工程施工安全监督执法大比武。大比武活动由广东省住房和城乡建设厅会同广东省建筑安全协会、中国建筑第八工程局有限公司华南分公司等单位及相关行业专家精心组织策划，于9月19日至20日在广州市知识城国际会展中心顺利举办。住房城乡建设部工程质量安全监管司二级调研员李文刚，省住房城乡建设厅党组成员、副厅长杨宇，省应急管理厅二级巡视员李进民，中建八局华南分局党委书记、副局长郭青松等领导出席。

在执法大比武开幕仪式上，省住房城乡建设厅分管负责同志对各地住建部门提出工作要求：一是要通过参加比赛进一步提高政治站位，落实安全监管责任，以赛促干，以赛促训。二是要通过比赛进一步提升监管综合能力，切实提高面对新形势、新挑战的能力素养。三是要通过比赛促进交流共进，互相学习借鉴，更好筑牢安全防线。

此次执法大比武由来自全省各地级以上市、横琴粤澳深度合作区住房城乡建设主管部门的110名选手，组成22支参赛队伍同台竞技。比武分为理论知识考试和模拟现场监督执法两个环节，其中，现场执法环节，赛前由专家评比委员会对某房建工程存在的安全隐患进行查

验、记录，并列清单、设定分值，比赛按各参赛队伍隐患发现率和处置率评分。活动综合评比各参赛队伍掌握安全生产法律法规、建筑施工安全标准规范等情况，并根据相关法律法规、标准规范开展现场监督执法及判定、处理安全隐患的能力水平。赛场上，选手们严格遵守竞赛规则，运用执法工具，细致研判，展现了我省房屋市政工程施工安全监督执法队伍的理论功底和执法实操水平。

经由住房和城乡建设部安全生产专家王维军担任裁判长的裁判组综合评议，来自深圳市住房和建设局的聂宏伟、汤国强、张琪分别获得本次大比武个人理论成绩前三名；横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局代表队、广州市住房和城乡建设局代表队、深圳市住房和建设局代表队分别获得团体总分前三名。

## 二、广东省建筑业代表团赴港参加第九届“一带一路”高峰论坛

来源：广东省住房和城乡建设厅

发文日期：2024-09-25

9月11-12日，由香港特别行政区政府及香港贸易发展局（香港贸发局）合办的第九届“一带一路”高峰论坛在香港会议展览中心举行。开幕仪式上，香港特区行政长官李家超致开幕辞，香港贸易发展局主席林建岳致欢迎辞，商务部国际贸易谈判副代表李咏箴、国务院国资委副主任苟坪、国家发展和改革委员会副秘书长肖渭明分别发表特别致辞。越南常务副总理阮和平发表主题演讲。广东省住房和城乡建设厅组织建筑业相关行业协会、企业代表40多家单位近100名代表，组成广东省建筑业代表团参加论坛，代表团成员涵盖工程施工、勘察

设计、工程造价、建设监理、风景园林生态景观等房屋建筑和市政基础设施建设领域主要行业。

本届论坛以“构建互联互通、创新及绿色新丝路”为主题，设置了开幕式、政策对话、专题午宴、主论坛、专题分组论坛、投资项目介绍、环球投资项目对接会、公开论坛等多场讨论推介环节，汇聚90多位“一带一路”国家和地区的政商领袖，吸引来自逾70个国家及地区、逾6000名业界翘楚参与，共同探索“一带一路”下个金色十年的合作机遇。

#### 全方位洞察商机，共绘互联互通新蓝图

期间，主论坛环节分别聚焦“把握‘一带一路’商机”和“开拓新市场机遇”两大主题，邀请了多名国家主要官员和商业翘楚，分析最新国际环境和政策，分享关于多边协作的深刻洞察，探讨法律合作、区域服务贸易、能源与公共事业、风险管理、绿色金融、创新科技、文化及商业合作等多个议题，剖析在最新全球局势下的新商机，共绘互联互通新蓝图。

论坛两日共促成25份合作备忘录，数目创历届新高，内容覆盖基建、能源及可持续发展等方面。广东省建筑业代表团现场见证了有关政府机构和企业签订合作备忘录和协议，积极与同行、专家、学者及政府官员交流洽谈，学习接触“一带一路”国家和地区最新政策和市场信息，为企业开拓市场新机遇提供决策参考。

#### 多领域商贸对接，拓展“一带一路”市场新机遇

本届论坛继续开展一对一项目对接会及投资项目推介环节，共展

示了 280 多个投资项目，组织了逾 800 场一对一项目对接会。其中，投资项目推介环节聚焦能源、天然资源及公用事业，以及科技及创新、城市发展、运输及物流基建等四个主要领域。论坛结束后，商贸配对环节于 9 月 16 至 17 日继续提供了多元化的在线服务。

在论坛现场的一对一项目对接会上，10 多家广东建筑业企业积极拓展“一带一路”沿线业务，与香港及“一带一路”沿线国家相关企业进行项目对接。

#### 多主题成果展览，推动合作共赢新局面

本届高峰论坛同期举办大规模展览，设置多个主题专区，包含“内地服务贸易专区”“香港专区”“全球投资机遇专区”“创科专区”等，汇聚超过 110 家参展商参展。其中，由中国商务部和香港贸发局联合主办、以“中国服务 服务全球”为主题的“内地服务贸易专区”，吸引了来自内地超 50 家服务贸易企业参展，集中展示了内地绿色环保、云服务、大数据等领域的创新成果。中建国际等建筑行业企业代表参展，向全球采购商展示了建筑工程服务领域的创新实践成果及良好贸易形象，为开拓国际市场搭建务实合作平台。

广东省建筑业代表团积极参观展览，了解行业的最新发展趋势和动态，接触前沿的创新成果，寻找潜在合作伙伴，为未来业务的拓展打下了良好的基础。

广东省建筑业代表纷纷表示，随着共建“一带一路”倡议进入新一个十年，本届高峰论坛以过去十年的具体成果为基础，进一步发挥香港“一带一路”高峰论坛为大湾区提供的重要合作交流平台作用，

有助于粤港企业进一步了解国际建筑领域发展新趋势，把握“一带一路”沿线商机，推动粤港两地建筑业转型升级和高质量发展，促进香港更好融入国家发展大局、服务大湾区建设。

### 三、广东省住房和城乡建设厅指导深圳市举办 2024 年建设工程智能建造与建筑工业化观摩活动

来源：广东省住房和城乡建设厅

发文日期：2024-09-25

9月13日，由广东省住房和城乡建设厅指导，深圳市住房和建设局、宝安区人民政府、深圳市机场（集团）有限公司主办，宝安区住房和建设局等单位联合承办的2024年深圳市建设工程智能建造与建筑工业化观摩活动在深圳机场南区国内转运货运楼项目举行。广东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长刘耿辉出席活动并致辞，现场观摩该项目智能建造技术应用成果。

近年来，广东省高度重视智能建造与建筑工业化协同发展，聚焦政策统筹、创新驱动、产业集聚三大方面重点发力，积极构建智能建造政策体系，因地制宜打造智能建造特色试点城市，支持智能建造关键核心技术研发，促进智能建造产业聚链成群，推动智能建造发展取得积极成效。在今年全国智能建造试点工作评估中，我省综合成绩全国领先，深圳、广州、佛山3个试点城市全部进入前10名，深圳名列第一，引领、示范带动效果明显。刘耿辉在致辞中强调，深圳要积极推动科技进步和管理模式创新，推进BIM技术、模块化建筑、智慧工地等关键核心技术攻关与应用推广，推动更多科技成果在广东落地

转化；要聚焦跨界融合、产业能级、效益产出等方面，加快形成可感知、可量化、可评价的试点城市建设成果，持续当好全国试点城市的典范；要充分发挥科技、人才、平台、市场等发展优势，引领传统产业优化升级，为全面推动广东乃至全国建筑业工业化、智能化、绿色化转型提供更多先进经验。

深圳机场南区国内转运货运楼项目是深圳机场“十四五”规划的重点物流基础设施，该项目遵循绿色低碳发展理念，着力推动标准化、工业化、数字化、智能化、绿色化“五化”协同、融合创新。在标准化层面，制定一次、二次结构套管定位直埋标准，实施管综排布，有效解决了原设计中机电结构错漏问题，减少后期结构开洞、补洞、建渣转运等工作，实现资源节约、精益建造；在工业化层面，项目选用了装配式建筑钢框架结构，通过“工厂预制钢构件+现场全螺栓拼接”方式进行钢结构安装，实现快速、高效、环保施工；在数字化层面，项目采用“BIM平台+数字孪生技术”，对工程建设“全生命周期”进行技术把关和监督管理，推进现场施工可视化、过程管理数据化，实现工程建设高精度和高效率；在智能化层面，项目聚焦主体结构混凝土施工、钢结构加工、二次结构施工、装饰装修施工等场景，综合运用智能整平设备、自动上料设备、墙面打磨机器人、外墙喷涂设备、三维扫描仪等智能化机器设备，实现智能化技术集成应用；在绿色化层面，项目采用后置式太阳能光伏系统（BAPV），将光伏构件敷设在屋面，利用“光储直柔技术”将光伏、储能、直流配电系统、智能电器有机融合并构成一个整体来实现“柔性用能”，实现绿色低碳建造。

省住房城乡建设厅建筑市场监管处相关负责同志，深圳市、区级住房城乡建设主管部门相关负责同志，建筑企业、行业协会、专家学者和业界代表等 400 余人现场参加活动并观摩学习。

#### 四、2024 年全国住房城乡建设行业砌筑工、钢筋工职业技能大赛广东选拔赛在东莞举办

来源：广东省住房和城乡建设厅

发文日期：2024-09-25

9 月 23 日至 24 日，由省住房城乡建设厅、省人力资源社会保障厅、省总工会主办，省住房城乡建设工会、省建筑安全协会承办的 2024 年全国住房城乡建设行业砌筑工、钢筋工职业技能竞赛广东选拔赛在东莞市顺利举行。来自全省住房城乡建设行业的 20 支砌筑工参赛队、21 支钢筋工参赛队，共 125 名选手参赛。省住房城乡建设厅二级巡视员宋健出席竞赛颁奖仪式并讲话。

砌筑工和钢筋工，是建筑业的基础和传统工种，他们的技能水平和工作质量直接关系到建筑物的质量安全，关系到人们的生命财产安全。举办本次选拔赛，既是对我省住房城乡建设行业有关从业人员技能水平的一次检阅，优中选优，也是为行业广大职工搭建一个展示风采、交流学习的平台，以赛促训，以赛促学，推动进一步提高行业职工整体技能水平。

本次竞赛为省级二类竞赛，以砌筑工、钢筋工的国家职业标准三级（高级工）的知识和技能要求为基础，分类理论知识考试（30%）



和实操技能考核（70%）两部分，均由参赛选手独立完成。其中，理论知识考试采用统一试卷、闭卷方式进行现场考核；砌筑工实操技能考核主要聚焦某工程砌体结构施工和成型，选手通过按图放线、立皮数杆找平基层、排砖、提角、双面挂线砌筑、墙体自检等完成竞赛作品，侧重考核选手的施工准备、砌筑工艺和质量、安全生产与文明施工、工效等；钢筋工实操技能考核聚焦某工程的一榀楼层框架，选手依据竞赛示意图、说明、标识的范围、钢筋配料表及相关规范标准，将构件下料制作、绑扎成型，侧重考核选手手工和机械加工制作钢筋的技能以及相关专业知识的综合应用能力。赛场上，选手们争分夺秒地研究图纸、切割砖块和钢筋、砌墙抹砂、绑扎固定钢筋等，纷纷亮出绝活，展现出建筑行业职工精湛的技能水平和良好的精神风貌。

砌筑工赛项中东莞市住房和城乡建设局队获得团体总成绩一等奖，深圳市住房和城乡建设局队、珠海市住房和城乡建设局队获得团体总成绩二等奖，湛江市住房和城乡建设局队、河源市建筑业协会队、佛山市住房和城乡建设局队获得团体总成绩三等奖；钢筋工赛项中中建四局土木工程有限公司队获得团体总成绩一等奖，东莞市建筑业协会队、中国建筑第八工程局有限公司南方分公司队获得团体总成绩二等奖，广州市住房和城乡建设局一队、深圳市住房和城乡建设局一队、中建七局第六建筑有限公司队获得团体总成绩三等奖。

根据本次竞赛相关规定，对于各赛项个人总成绩第1名且符合条件的职工，将由省住房城乡建设工会在省功勋荣誉表彰工作领导小组批准开展广东省五一劳动奖评选表彰活动的年份，择优按程序推荐申

报“广东省五一劳动奖章”；个人总成绩前2名且符合条件的参赛选手，将由省人力资源社会保障厅按程序核准后授予“广东省技术能手”。本次竞赛还颁发了突出贡献奖、优秀组织奖、优秀技术指导奖、个人和团体优胜奖。

省住房城乡建设厅有关处室、省住房城乡建设工会、部分地市住房城乡建设行业主管部门、有关行业协会、协办单位等相关负责人，专家、裁判以及选手、技术指导和领队等约350人参加颁奖仪式。

## 五、中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知

来源： 中国人民银行

发文日期： 2024-09-24

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，现就个人住房贷款政策有关事项通知如下：

对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款

比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。

## 六、央行：允许变更房贷利率在 LPR 基础上的加点幅度 取消房贷利率重定价周期最短为 1 年的限制

来源：中房网

发文日期：2024-09-29

9月29日，中国人民银行有关负责人表示，中国人民银行公告（2024）第11号主要进行了如下优化：一是允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。借贷双方可通过协商变更合同等方式调整加点幅度，以更准确体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化。后续，市场竞争机制可促使商业银行与借款人自主协商、适时调整加点幅度，不需要等到新老房贷利差积累较大后再由商业银行进行批量调整，能够渐进有序缓释矛盾，并维护合同严肃性。二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。自2024年11月1日起，新签订合同的浮动利率房贷，与除房贷之外的其余浮动利率贷款保持一致，可由借贷双方自主协商确定重定价周期。符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时，也可调整重定价周期，使存量房贷利率及时反映定价基准（LPR）的变化，畅通货币政策传导。

## 七、9月广州市二手住宅市场交易量同比微降

来源：中国房地产网

发布日期：2024-09-28

广州市房地产中介协会 9 月 28 日发布 9 月广州二手住宅市场交易简报显示：9 月（统计周期：8 月 26 日至 9 月 25 日），广州市二手住宅网签 8473 套、84.80 万平方米，环比分别下降 4.5%和 3.94%，同比分别下降 0.83%和 0.94%。2024 年 1~9 月（统计周期：2023 年 12 月 26 日至 2024 年 9 月 25 日），广州市二手住宅累计网签 77490 套、776.55 万平方米，同比分别小幅下降 2.72%和 1.84%。

## 八、广州：住房公积金贷款上线二手房“带押过户”业务

来源：中房网

发文日期：2024-09-29

据广州市住房公积金管理中心消息，9 月 27 日起，广州住房公积金管理中心开通个人住房贷款二手房“带押过户”业务。

据悉，广州个人住房公积金贷款二手房“带押过户”，是指在广州市行政区域内，卖方原个人住房贷款或买方新个人住房贷款含有住房公积金个人住房贷款，在不解除抵押状态下，办妥产权过户及新的抵押权登记手续后发放新贷款。

广州住房公积金管理中心表示，传统二手房交易模式下，要求先结清卖方的旧贷款，解押后才能过户。这种情况下，卖方需先筹措结清贷款的资金，因此额外增加了一大笔支出。而“带押过户”模式下，使用买方的住房公积金贷款来偿还卖方的住房公积金贷款，卖方不必

筹措资金即可交易房屋，降低二手房交易成本，提高二手房交易贷款的便利性和时效性，提升住房公积金服务水平。

需要以“带押过户”形式办理住房公积金贷款的缴存人，买卖双方达成一致后可向卖方原来的住房公积金贷款受理机构咨询并提出办理申请。交易各方须按要求提供相关资料，并签订“带押过户”协议。

## 九、保利 28.2 亿元拿下深圳取消限价后首宗宅地，溢价率超 35%

来源：中国房地产网

发文日期：2024-09-29

9月26日，深圳土地市场迎来取消限价后的首宗宅地出让，同时这也是今年深圳挂牌出让的第二宗宅地，从挂牌开始就吸引了不少关注。

相关研究机构数据显示，该地块宗地号为A001-0219，位于宝安中心区新安街道，该地块是今年6月由03-29、03-30两块商业用地，合并为一块二类居住用地（R2）。宗地面积9997.8平方米，规划建面54000平方米，容积率5.4，起拍价20.8亿元，起拍楼面价38519元/平方米。

地块开拍之前已获9家房企（中铁+能建、中海、华润、招商、保利、绿城、华侨城、海信、越秀）报价，报价来到了20.9亿元。今日开拍后，一众房企更是开启了“抢地模式”，经过82轮竞价，最终由惠州市保置房地产开发有限公司（保利）竞得该地块，成交总

价 28.2 亿元，成交楼面价 52222 元/平方米，溢价率 35.58%。

该地块位于前海宝中核心区域，周边教育设施完备，众多市区级公共文化设施分布在地块东侧，配套设施齐全。出让文件显示，该地块未设置商品房销售限价，不受“70/90”户型政策限制，除 110 平方米物业服务用房，无其他配建要求。

另外，竞得人须按照“交地即交证”模式办理国有建设用地使用权出让合同签订及国有建设用地使用权首次登记手续，须承诺提供“交房即发证”服务。

## 十、深圳土地出让大变革

来源：中国房地产网

发布日期：2024-09-18

继 8 月份深圳宝安区宝中住宅地块挂牌之后，9 月 4 日，宝安区再次上线一宗巨无霸住宅地块（A219-0080），并进一步更新出让条件，这一动作迅即给市场带来了积极信号。

具体来看，除继续执行土地定价权回归市场的“价高者得”出让规则外，这次挂牌的宝安机场东地块还同步放出了住宅“全部现房销售”的新规定。

以土地招拍挂为切入点，并回归市场，深圳正在步步推动房地产向健康和高质量发展的新模式迈进。

升级为全现房销售

现房销售模式被视为解决房地产市场烂尾楼和“交付难”问题的

有效途径，这一模式将有效规避过去期房销售中存在的烂尾和房屋交付质量问题。在此之前，住房和城乡建设部也已多次表示“有力有序”推进。

事实上，此前深圳曾推出过 2 宗现房销售住宅地块，一宗为去年 8 月份中铁联合能建拿下的宝中 A001-0212 地块，现已开发为中铁能建阅臻府项目，但不同于全部现房销售，彼时地块的出让条件仍为“竞现房销售面积”。

另一宗的时间则更早，为 2016 年由金茂和电建联合拿下的龙华地块，后开发为金茂府。金茂府也成为深圳乃至全国首宗“现房”销售试点项目。

深圳作为现房先行先试的城市，大力推动现房销售是大趋势。值得一提的是，北京、上海、广州这些一线城市亦在积极推进“现房销售”工作。

“相较于预售，现房销售开发周期更长、资金占用更多，会导致企业财务成本高，回收周期长，对于企业而言肯定是有压力。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析表示。

不过在他看来，开发企业可以通过做一些高溢价产品，一些适配改善性需求的产品来提升利润空间，关键还是在于产品的打造上做好部署。

“除此之外，还有一个更重要的原因，即市场本身对现房销售需求的增长，对比期房，无论是央企、国企还是民企，购房者都在担心是否会交付延迟，抑或是交付时可能货不对板、交付品质下降等，反

映到市场便是现房销售的增长，所以对于企业来讲，也会去做一些现房项目，并不完全说企业就是被动的去做。”李宇嘉补充道。

值得一提的是，因楼市目前仍处于需求不足状态，在售项目销售速度缓慢，越来越多的项目已开始进入现房、准现房状态，并借现房优势吸引消费者。

大概率兜底成交

9月4日挂牌的A219-0080宗地，是深圳年内上线的第三宗住宅地块。

地块位于机场东附近、兴围地铁站东北侧，横跨福永、航城街道，起拍总价66.65亿元，折合起拍楼面价约2.3万元/平方米，不受“70/90户型”政策限制，无配建，因采用“价高者得”竞拍规则，也无最高限价，建成后不限售价。

参考地块周边的次新盘星航华府，目前挂牌价主要集中在“5字头”，近期的成交均价约在4.5万元/平方米水平。结合机构监测数据，整个航城板块当前的二手房成交均价在4万元/平方米出头。

基于如此价格环境，虽地块不限价，但业内人士分析大概率也是底价或接近底价成交。

值得注意的是，在地块的竞买申请人主体资格要求中有一条要求，竞买申请人须为具有国内（不含港澳台地区）地铁线路建设、运营、管理和上盖物业独立开发经验的中华人民共和国境内注册法人企业，可以说基本将竞买对象圈定在了深铁集团，而更大概率是底价接手。

多数业界人士认为，考虑到开发商资金链问题，在推进现房销售



过程中，政府部门事实上也需要提供更多的政策扶持。

A219-0080 宗地还有一个值得注意的情况是，一方面距离机场过近，与机场跑道的直线距离最近仅约 2 公里，另一方面，地块还同步临近 107 国道和京港澳高速，噪音问题或无可避免。

在规划设计要点中，出让方也明确指出需通过优化建筑布局、房屋使用降噪材料等工程技术措施，减少噪音影响。

有当地业界人士认为，处理好噪音问题，以低密度的大盘，搭配同步规划的大片公园绿地，而且又是现房，对于意向该板块的购房者来说，将具备一定的吸引力。

## 【本委动态】

### 一、广东卓建律师事务所马海燕律师获得 2023 年度城市更新法律专业委员会“专业委优秀委员”称号

2024 年 7 月 9 日下午，市律协 2023 年度专门委、专业委、区工委及秘书处评优表彰会在多功能厅成功举办。市律协会会长张斌，监事长曾常青，副会长王伟，理事、会员委主任潘翔，监事邹俊亮，秘书长黄红珍及 80 余名受表彰的个人及委员会代表出席了本次会议。会议由市律协副会长曾迈主持。

2023年，各专门委、专业委、区工委及秘书处开展了一系列卓有成效的工作，为律师行业发展作出了积极贡献。为表彰先进、树立典型，市律协对在2023年度工作中为行业发展作出贡献，积极参与各项工作、引领创新、乐于奉献的16个优秀专业委和606名优秀个人予以表彰鼓励，其中广东卓建律师事务所房地产部马海燕律师获得2023年度城市更新法律专业委员会“专业委优秀委员”称号。

## 【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过500人的专业法律服务团队，执业律师超376人（截至2024年5月15日），办公面积约6000多平方米。现已设立广州、龙岗、西安、重庆、杭州、马鞍山、大连、福州、中山、深汕特别合作区、龙华、东莞、坪山、郑州、深圳光明、湛江、长春、日本东京共18家分所，正在布局构建北京、上海、武汉、成都、沈阳等区域中心城市及香港、澳门、深圳前海分所或联营所。

卓建自2007年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012年，卓建荣膺深圳十佳律师事务所；2015年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016年，卓建获评全国优秀律师事务所；2024年4月卓建被亚洲法律杂志ALB提

名为最具潜力律师事务所，这是卓建第六年入围 ALB 中国法律大奖提名名单。2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会（下称“深圳律协”）第十一届房地产法律专业委员会主任，本委副主任夏世友律师为深圳律协建设工程法律专业委员会副主任，本委委员许恠滨律师为深圳律协物业服务法律专业委员会副主任，本委副主任马海燕律师为深圳律协城市更新法律专业委员会委员，本委副主任王志强律师、委员冯诗昌律师为深圳律协建设工程法律专业委员会委员，本委委员董云健律师为深圳律协房地产法律专业委员会委员。

广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：

主任：杨林

副主任：夏世友、王志强、马海燕

委员：李兰兰、王岭、朱凯旋、龙鹏、徐凯、邓剑、曹其潜、冯诗昌、曾朗、董云健、吕红兵、邓永城、黄绿洲、许恠滨、沈冬璇、瞿秀梅（重庆分所）、梁媛（西安分所）、吴萍（龙岗分所）、陈贺龙（龙岗分所）（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

执行主编：瞿秀梅

本期编辑：陈铁军 王欣港

