

# 新城资讯

2021年5月第一期 总第125期(本期8版)

主办/北京市房山新城投资有限责任公司  
总编/王恒  
主编/陈凯  
设计/陈凯

## FUTURE CITY NEWSLETTER

### 热点新闻

## 单霁翔同志一行到房山区琉璃河镇董家林、黄土坡两村安置房样板间调研

2021年4月30日上午,原文化和旅游部党组成员、故宫博物院院长单霁翔,北京市文物局党组书记、局长陈名杰等调研琉璃河西周燕都遗址,房山区委书记陈清,房山区委副书记、区长郭延红等一同调研。新城投公司董事长朱婧琏同志在董家林、黄土坡两村安置房项目样板间向各位领导介绍了安置房建设情况。

朱婧琏同志向参加调研的领导就安置房项目的建设背景、规划选址、规划理念、建筑设计方案、户型配置及项目建设进展等情况进行

了详细介绍,并向国家文物局、北京市文物局在项目手续报批过程中给予的大力支持表示感谢。调研领导对安置房建设情况表示满意,就安置房建设对遗址公园核心区两村腾退的促进作用表示肯定,同时就拆迁补偿方式、标准、房屋产权情况进行询问,朱婧琏同志一一进行了解答。

在接下来的建设过程中,新城投公司将全力以赴,在合法合规的前提下,严格把控工程的质量与进度,配合好腾退进展,确保按时完成建设任务,让百姓早日搬入美丽新居!



## 新城投公司第一党支部组织爱国主义教育主题党日活动



为加强新时代爱国主义教育,根据房山区国资委《关于贯彻落实房山区新时代爱国主义教育实施方案的通知》精神,公司第一党支部近期组织主题党日活动,学习国旗法、国徽法,观看爱国教育短片,一支部全体党员、积极分子、入党申请人参加活动。

国旗和国徽是国家的象征,代表着国家的尊严、尊重和爱护国旗、国徽,是每一位公民的法定义务。活动中,党员们通过逐字逐句认真学习国旗法和国徽法的具体内容,领会其主要内涵和精神实质。党员们共同观看了《寻访英雄》系列短视频,学习百岁老兵

陈训杨、“人民功臣”张贵斌等英雄模范的先进事迹,他们的光辉形象和可歌可泣的动人事迹,感动并激励着每一个参会人员。

本次主题党日活动取得了良好教育效果,通过开展国旗法、国徽法的宣传学习及英雄先进事迹的观看学习,提升了党员们的国家意识、集体观念,加强了党员们的崇尚英雄、关爱英雄的思想意识,深化了全体党员的爱国主义情感。在爱国主义情怀熏陶下,党员们将把爱国之情转化为工作动力,为实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献自己的一份力量!

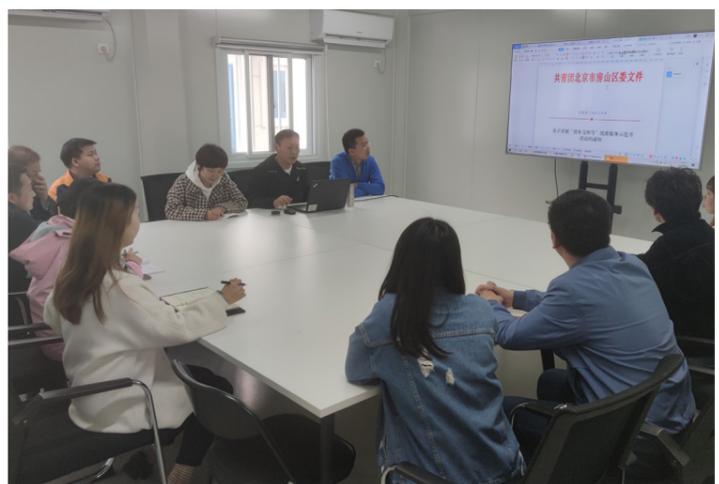
## 新城投公司组织召开“青年文明号”优质服务示范月活动动员会

2021年3月23日,新城投公司全资子公司新城置业公司被共青团房山区委员会认定为2020-2021年度房山区青年文明号集体。为引导和带动团员青年在创建全国文明城市工作中发挥先锋模范作用,根据团区委《关于开展“青年文明号”优质服务示范月活动的通知》,4月30日,新城投公司组织召开了“青年文明号”优质服务示范月活动动员会。

会议传达了团区委的文件通知,明确了示范月活动主题,并结合工作实际部署了相关工作,提出了工作要求。此次示范月活动,将贯穿整个五

月,按每周一个主题,依次开展“深入开展活动宣传,营造浓厚活动氛围”、“加强青年思想教育,携手共创安全工地”、“选树先进青年典型,积极开展志愿服务”、“巩固主题文化成果,塑造优质青年集体”4个主题活动,达到教育青年员工的目的。

公司将通过深入开展青年文明号系列活动,不断丰富活动内涵、完善活动机制,达到聚焦工作岗位、强化岗位意识、发挥青年作用的活动效果,以实际行动欢度五四青年节,为房山区创建文明城区贡献青春力量!



## 最新政策

## 自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化保护管理的指导意见

□ 自然资办发〔2021〕18号

各省、自治区、直辖市自然资源、文物主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局、文物局：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加强历史文化保护工作，把文物保护管理纳入国土空间规划编制和实施的指示要求，依据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，以及《土地管理法》《城乡规划法》《文物保护法》《非物质文化遗产法》和《历史文化名城名镇名村保护条例》等法律法规，现就国土空间规划编制和实施中加强历史文化保护管理提出如下意见。

一、将历史文化空间信息纳入国土空间基础信息平台。各地文物主管部门要会同自然资源主管部门，在第三次全国国土调查和第三次全国文物普查的基础上，进一步做好文物资源专题调查和专项调查，按照国土空间基础信息平台数据标准，结合建立历史文化资源数据库，及时将文物资源的空间信息纳入同级平台，建立数据共享与动态维护机制。

二、对历史文化遗产及其整体环境实施严格保护和管控。在市、县、乡镇国土空间总体规划中统筹划定包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、水下文物保护区、地下文物埋藏区、城市紫线等在内的历史文化保护线，并纳入国土空间规划“一张图”，实施严格保护；针对历史文化资源富集、空间分布集中的地域，以及非物质文化遗产高度依存的自然环境和历史文化空间，明确区域整体保护和活化利用的空间管控要求；历史文化保护线及空间形态控制指标和要求是国土空间规划的强制性内容，作为实施用途管制和规划许可的重要依据。国土空间规划中涉及文物保护利用的部分应征求同级文物主管部门意见。

三、加强历史文化保护类规划的编制和审批管理。各级文物主管部门要做好文物保护单位保护规划等文物保护类专项规划编制工作。文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划应与同级国土空间规划同步启动编制，落实和深化国土空间规划要求。有条件的地区可将历史文化名村保护规划与村庄规划、将历史文化街区保护规划与详细规划合并编制。历史文化保护类规划中涉及自然环境、传统格局、历史风貌等方面的空间管控要求要纳入同级国土空间规划。待国土空间规划批复后，依据国土空间规划，深化细化保护规划内容后按程序报批。

文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划报批前，省级人民政府自然资源主管部门应对保护规划成果是否符合国土空间规划进行审查。国家历史文化名城保护规划成果编制阶段，省级人民政府自然资源主管部门应提请自然资源部组织审查；文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划批复前，省级人民政府自然资源主管部门应核实保护规划与相关国土空间规划衔接及“一张图”核对情况；经批复的文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划主要内容要纳入详细规划，并叠加到国土空间规划“一张图”监督实施。保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌的历史文化街区在核定公布前，街区所在地的省级人民政府自然资源主管部门应基于国土空间规划“一张图”，核实历史文化街区空间范围和相关的空间管控要求。

四、严格历史文化保护相关区域的用途管制和规划许可。经依法批准的详细规划是各类开发建设活动的依据，不得以历史文化保护利用设计方案、实施

方案等取代详细规划实施规划许可。自然资源主管部门严格依据详细规划，细化落实历史文化保护利用的用途管制要求，依法核发建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证，并按程序予以规划核实。坚持先规划后建设的原则，实施城市更新和乡村振兴行动，防止大拆大建破坏文物等各类历史文化遗存本体及其环境，严禁违反规划或擅自调整规划在历史文化名城名镇名村相关区域建设高层建筑、大型雕塑等高大构筑物。对历史建筑实施原址保护、迁移异地保护、拆除和修缮改造的，应当报市县自然资源主管部门会同同级文物主管部门履行相关批准手续，并及时纳入国土空间规划“一张图”监管。文物保护单位的保护范围和建设控制地带内进行建设工程，应依法履行批准手续。

五、健全“先考古，后出让”的政策机制。经文物主管部门核定可能存在历史文化遗存的土地，要实行“先考古、后出让”制度，在依法完成考古调查、勘探、发掘前，原则上不予收储入库或出让。具体空间范围由文物主管部门商自然资源主管部门确定。在文物主管部门完成考古工作，认定确需依法保护的文物，并提出具体保护要求后，自然资源主管部门在国土空间规划编制、土地出让中落实。暂不具备考古前置条件的，文物主管部门应在土地出让前完成考古工作。

文物主管部门应及时向自然资源主管部门通报本文印发前已完成考古发掘且无文物原址保护要求的具体地块信息，该类地块在入库或出让时，原则上无需再进行事先考古；确需进行补充考古，文物主管部门应及时告知，并尽快组织开展考古工作。

六、促进历史文化活化利用。在不对生态功能造成破坏的前提下，允许在生态保护红线内、自然保护地核心保护区外，开展经依法批准的考古调查、勘探、发掘和文物保护活动，以及适度的参观旅游和相关必要的公共设施建设，促进文化和自然遗产的合理利用。

各地自然资源主管部门对国家考古遗址公园建设等重大历史文化保护利用项目的合理用地需求应予保障。考古和文物保护工地建设临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施的，可按临时用地规范管理。

鼓励各地自然资源主管部门商文物主管部门结合实际探索历史风貌分类管控机制，研究制定引导历史文化合理保护的规划、土地等支持政策。

七、加强监督管理。各级自然资源主管部门、文物主管部门应建立协调机制，增强工作联动，将历史文化保护纳入国土空间规划实施监督体系，有关执行情况纳入城市体检评估和自然资源执法监督范围。对违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批专项规划，违反详细规划核发规划许可，未取得规划许可实施新建、改建、扩建工程，以及随意拆建造成对历史文化遗存本体及环境破坏等行为，依法依规严肃处理。

省（自治区、直辖市）自然资源、文物主管部门可根据各地实际，细化具体要求。本意见落实情况及执行中遇到的问题，应及时向自然资源部、国家文物局报告。

自然资源部

国家文物局

2021年3月8日

## 政策解读

### 解读关于加强历史文化保护管理的指导意见

历史文化保护、文物保护与土地开发利用如何协调，是城市建设中常出现的问题。自然资源部和国家文物局近日印发《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化保护管理的指导意见》（以下简称《意见》），要求各地文物主管部门要会同自然资源主管部门及时将文物资源的空间信息纳入同级平台，加强历史文化保护类规划的编制和审批管理，严格历史文化保护相关区域的用途

管制和规划许可。

#### 一、解读

（一）《意见》提出，要纳入“一张图”平台，加强历史文化保护类规划的

（下接第5版）

(上接第2版)

审批管理。国家历史文化名城保护规划成果编制阶段，省级人民政府自然资源主管部门应提请自然资源部组织审查；文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划批复前，省级人民政府自然资源主管部门应核实保护规划与相关国土空间规划衔接及“一张图”核对情况；经批复的文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划主要内容要纳入详细规划，并叠加到国土空间规划“一张图”监督实施。

(二)《意见》指出，要坚持“先规划，后建设”的原则。在实施城市更新和乡村振兴策略的进程中，禁止大拆大建的行为，防止破坏各类历史文化遗存本体及其环境，严禁违反规划或擅自改变规划在历史文化名城名村相关区域建设高层建筑、大型雕塑等高大构筑物。对违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批专项规划，违反详细规划核发规划许可，未取得规划许可实施新建、改建、扩建工程，以及随意拆建造成对历史文化遗存本体及环境破坏等行为，将依据法律法规严肃处理。

(三)《意见》强调，要实行“先考古、后出让”的制度。经文物主管部门认定可能存在历史文化遗存的土地，要履行“先考古、后出让”制度，在依法完成考古调查、勘探、发掘前，原则上不予收储入库或出让。在文物主管部门完成考古工作，认定需要依法保护的文物，并提出具体保护要求后，自然资源主管部门在国土空间规划编制、土地出让中落实。对于暂不具备考古前置条件的，文物主管部门应在土地出让前完成考古工作。

(四)《意见》提出，要让历史文化遗存活起来。在不对生态功能造成破坏的前提下，允许在生态保护红线内、自然保护地核心保护区外，开展经依法批准的考古调查、勘探、发掘和文物保护活动，以及适度的参观旅游和相关必要的公共设施建设，促进历史文化遗存的活化利用。

总结

历史文化资源作为文化强国建设的重要基础，也是国土空间规划的重要组成部分和刚性管控内容之一。各地主管部门要切实履行好历史文化遗存保护和监管责任，从规划顶层设计上全面提升各省市的历史文化遗产保护工作水平，使发展成果更好地惠及全体人民。

## 最新政策

# 建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定

《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》已经2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，现予以发布，自发布之日起施行。

部长 俞正声

二〇〇一年八月十五日

## 建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定

建设部决定对《城市房地产抵押管理办法》作如下修改：

一、第十七条修改为：“有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的，所担保债务的履行期限不得超过该企业的经营期限”。

二、第十八条修改为：“以具有土地使用年限的房地产设定抵押的，所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。”

三、第二十六条第六项修改为：“(六)债务人履行债务的期限”。

四、第三十三条修改为：“登记机关应当对申请人的申请进行审核。凡权属清楚、证明材料齐全的，应当在受理登记之日起7日内决定是否予以登记，对不予登记的，应当书面通知申请人。”

五、第三十五条第二款中的：“房产变更登记”修改为“房屋所有权转移登记”。

六、第三十九条第一款修改为：“抵押人占用与管理的房地产发生损毁、灭失的，抵押人应当及时将情况告知抵押权人，并应当采取措施防止损失的扩大。抵押的房地产因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保以弥补不足。”

七、第五十一条修改为：“因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围时，抵押人违反前述第三十八条的规定，不依法清理债务，也不重新设定抵押房地产的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。”

本决定自发布之日起施行。

《城市房地产抵押管理规定》根据本决定作相应的修正并作必要的文字修改后，重新发布。

## 城市房地产抵押管理办法

(1997年5月9日建设部令第56号发布，2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正)

### 第一章 总则

第一条 为了加强房地产抵押管理，维护房地产市场秩序，保障房地产抵押当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》，制定本办法。

第二条 凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产抵押活动的，应当遵守本办法。

地上无房屋(包括建筑物、构筑物及在建工程)的国有土地使用权设定抵押的，不适用本办法。

第三条 本办法所称房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，债权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

本办法所称抵押人，是指将依法取得的房地产提供给抵押权人，作为本人或者第三人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

本办法所称抵押权人，是指接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

本办法所称预购商品房贷款抵押，是指购房人在支付首期规定的房价款后，由贷款银行代其支付其余的购房款，将所购商品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

本办法所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

第四条 以依法取得的房屋所有权抵押的，该房屋占用范围内的土地使用权必须同时抵押。

第五条 房地产抵押，应当遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

依法设定的房地产抵押，受国家法律保护。

第六条 国家实行房地产抵押登记制度。

(下接第6版)

(上接第5版)

第七条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市房地产抵押管理工作。省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内的城市房地产抵押管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责管理本行政区域内的房地产抵押管理工作。

## 第二章 房地产抵押权的设定

第八条 下列房地产不得设定抵押:

- (一) 权属有争议的房地产;
- (二) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产;
- (三) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物;
- (四) 已依法公告列入拆迁范围的房地产;
- (五) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产;
- (六) 依法不得抵押的其他房地产。

第九条 同一房地产设定两个以上抵押权的,抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人。

抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。

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。

第十条 以两宗以上房地产设定同一抵押权的,视为同一抵押房地产。但抵押当事人另有约定的除外。

第十一条 以在建工程已完工部分抵押的,其土地使用权随之抵押。

第十二条 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的,其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。

第十三条 国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的,应当符合国有资产管理的有关规定。

第十四条 以集体所有制企业的房地产抵押的,必须经集体所有制企业职工(代表)大会通过,并报其上级主管机关备案。

第十五条 以中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押的,必须经董事会通过,但企业章程另有规定的除外。

第十六条 以有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的,必须经董事会或者股东大会通过,但企业章程另有规定的除外。

第十七条 有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的,所担保债务的履行期限不应超过该企业的经营期限。

第十八条 以具有土地使用年限的房地产设定抵押的,所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

第十九条 以共有的房地产抵押的,抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

第二十条 预购商品房贷款抵押的,商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

第二十一条 以已出租的房地产抵押的,抵押人应当将租赁情况告知抵押权人,并将抵押情况告知承租人。原租赁合同继续有效。

第二十二条 设定房地产抵押时,抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定,也可以由房地产价格评估机构评估确定。

法律、法规另有规定的除外。

第二十三条 抵押当事人约定对抵押房地产保险的,由抵押人为抵押的房地产投保,保险费由抵押人负担。抵押房地产投保的,抵押人应当将保险单移送抵押权人保管。在抵押期间,抵押权人为保险赔偿的第一受益人。

第二十四条 企业、事业单位法人分立或者合并后,原抵押合同继续有效,其权利和义务由变更后的法人享有和承担。

抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时,其房地产合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

## 第三章 房地产抵押合同的订立

第二十五条 房地产抵押,抵押当事人应当签订书面抵押合同。

第二十六条 房地产抵押合同应当载明下列主要内容:

- (一) 抵押人、抵押权人的名称或者个人姓名、住所;

- (二) 主债权的种类、数额;
- (三) 抵押房地产的处所、名称、状况、建筑面积、用地面积以及四至等;
- (四) 抵押房地产的价值;
- (五) 抵押房地产的占用管理人、占用管理方式、占用管理责任以及意外损毁、灭失的责任;
- (六) 债务人履行债务的期限;
- (七) 抵押权灭失的条件;
- (八) 违约责任;
- (九) 争议解决方式;
- (十) 抵押合同订立的时间与地点;
- (十一) 双方约定的其他事项。

第二十七条 以预购商品房贷款抵押的,须提交生效的预购房屋合同。

第二十八条 以在建工程抵押的,抵押合同还应当载明以下内容:

- (一) 《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》编号;
- (二) 已交纳的土地使用权出让金或需交纳的相当于土地使用权出让金的款额;
- (三) 已投入在建工程的工程款;
- (四) 施工进度及工程竣工日期;
- (五) 已完成的工作量和工程量。

第二十九条 抵押权人要求抵押房地产保险的,以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租、转让抵押房地产或者改变抵押房地产用途的,抵押当事人应当在抵押合同中载明。

## 第四章 房地产抵押登记

第三十条 房地产抵押合同自签订之日起30日内,抵押当事人应当到房地产所在地的房地产管理部门办理房地产抵押登记。

第三十一条 房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。

第三十二条 办理房地产抵押登记,应当向登记机关交验下列文件:

- (一) 抵押当事人的身份证明或法人资格证明;
- (二) 抵押登记申请书;
- (三) 抵押合同;
- (四) 《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》,共有的房屋还必须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明;
- (五) 可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料;
- (六) 可以证明抵押房地产价值的资料;
- (七) 登记机关认为必要的其他文件。

第三十三条 登记机关应当对申请人的申请进行审核。凡权属清楚、证明材料齐全的,应当在受理登记之日起7日内决定是否予以登记,对不予登记的,应当书面通知申请人。

第三十四条 以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的,登记机关应当在原《房屋所有权证》上作他项权利记载后,由抵押人收执。并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。

以预售商品房或者在建工程抵押的,登记机关应当在抵押合同上作记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的,当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后,重新办理房地产抵押登记。

第三十五条 抵押合同发生变更或者抵押关系终止时,抵押当事人应当在变更或者终止之日起15日内,到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。

因依法处分抵押房地产而取得土地使用权和土地建筑物、其他附着物所有权的,抵押当事人应当自处分行为生效之日起30日内,到县级以上地方人民政府房地产管理部门申请房屋所有权转移登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记。

## 第五章 抵押房地产的占用与管理

第三十六条 已作抵押的房地产,由抵押人占用与管理。

抵押人在抵押房地产占用与管理期间应当维护抵押房地产的安全与完好。抵押权人有权按照抵押合同的规定监督、检查抵押房地产的管理情况。

(下接第7版)

(上接第 6 版)

第三十七条 抵押权可以随债权转让。抵押权转让时，应当签订抵押权转让合同，并办理抵押权变更登记。抵押权转让后，原抵押权人应当告知抵押人。

经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。

抵押房地产转让或者出租所得价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权。超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第三十八条 因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围的，抵押人应当及时书面通知抵押权人；抵押双方可以重新设定抵押房地产，也可以依法清理债权债务，解除抵押合同。

第三十九条 抵押人占用与管理的房地产发生损毁、灭失的，抵押人应当及时将情况告知抵押权人，并应当采取措施防止损失的扩大。抵押的房地产因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保以弥补不足。

抵押人对抵押房地产价值减少无过错的，抵押权人只能在抵押人因损害而得到的赔偿的范围内要求提供担保。抵押房地产价值未减少的部分，仍作为债务的担保。

#### 第六章 抵押房地产的处分

第四十条 有下列情况之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

(一) 债务履行期满，抵押权人未受清偿的，债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；

(二) 抵押人死亡，或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的；或者抵押人的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的；

(三) 抵押人被依法宣告解散或者破产的；

(四) 抵押人违反本办法的有关规定，擅自处分抵押房地产的；

(五) 抵押合同约定的其他情况。

第四十一条 有本办法第四十条规定情况之一的，经抵押当事人协商可以通过拍卖等合法方式处分抵押房地产。协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

第四十二条 抵押权人处分抵押房地产时，应当事先书面通知抵押人；抵押房地产为共有或者出租的，还应当同时书面通知共有人或承租人；在同等条件下，共有人或承租人依法享有优先购买权。

第四十三条 同一房地产设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿。

第四十四条 处分抵押房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同处分，但对处分新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四十五条 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵

押进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

法律、法规另有规定的依照其规定。

第四十六条 抵押权人对抵押房地产的处分，因下列情况而中止：

(一) 抵押权人请求中止的；

(二) 抵押人申请愿意并证明能够及时履行债务，并经抵押权人同意的；

(三) 发现被拍卖抵押物有权属争议的；

(四) 诉讼或仲裁中的抵押房地产；

(五) 其他应当中止的情况。

第四十七条 处分抵押房地产所得金额，依下列顺序分配：

(一) 支付处分抵押房地产的费用；

(二) 扣除抵押房地产应缴纳的税款；

(三) 偿还抵押权人债权本息及支付违约金；

(四) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

(五) 剩余金额交还抵押人。

处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索不足部分。

#### 第七章 法律责任

第四十八条 抵押人隐瞒抵押的房地产存在共有、产权争议或者被查封、扣押等情况的，抵押人应当承担由此产生的法律责任。

第四十九条 抵押人擅自以出售、出租、交换、赠与或者以其他方式处分抵押房地产的，其行为无效；造成第三人损失的，由抵押人予以赔偿。

第五十条 抵押当事人因履行抵押合同或者处分抵押房地产发生争议的，可以协商解决；协商不成的，抵押当事人可以根据双方达成的仲裁协议向仲裁机构申请仲裁；没有仲裁协议的，也可以直接向人民法院提起诉讼。

第五十一条 因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围时，抵押人违反前述第三十八条的规定，不依法清理债务，也不重新设定抵押房地产的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

第五十二条 登记机关工作人员玩忽职守、滥用职权，或者利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### 第八章 附则

第五十三条 在城市规划区外国有土地上进行房地产抵押活动的，参照本办法执行。

第五十四条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第五十五条 本办法自 1997 年 6 月 1 日起施行。

## 最新政策

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知

□ 京建法〔2021〕2号

各区人民政府，各有关部门：

为进一步规范国有土地上房屋征收补偿决定相关工作程序，维护群众合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，经市政府同意，现就做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作通知如下：

#### 一、明确房屋征收补偿决定工作流程

(一) 区房屋征收部门与被征收人、公房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，区房屋征收部门应及时报请区人民政府作出补偿决定。

(二) 区房屋征收部门报请作出补偿决定的材料应当包括以下内容：

1. 作出补偿决定的请示；

2. 被征收房屋的权属、公房租赁关系的调查资料，涉及未经登记建筑的，需

提交认定处理意见；

3. 被征收房屋的分户评估报告及送达凭证，以及分户评估报告相关复核、鉴定情况；

4. 对被征收人、公房承租人的具体补偿方案；

5. 产权调换房屋的相关证明材料；

6. 其他与补偿决定有关的材料。

(三) 区人民政府原则上自征收补偿方案确定的签约期满之日起六个月内作出补偿决定。

补偿决定规定的搬迁期限，不得少于 15 日。

(下接第 8 版)

(上接第7版)

补偿决定作出后，应当在房屋征收范围内进行公告。

## 二、规范补偿决定等文书送达程序

(一) 补偿决定文书应当依法送达被征收人、公房承租人，并保存送达的证据。

补偿决定文书可采取直接送达、留置送达、电子送达、邮寄送达、公告送达方式。各区房屋征收部门在入户调查时也可要求被征收人、公房承租人签署送达地址确认书，被征收人、公房承租人确认的送达地址为补偿决定等相关文书的送达地址。被征收人、公房承租人同意电子送达的，应当在送达地址确认书中提供并确认传真号、电子邮件、移动通信等电子送达地址。被征收人、公房承租人送达地址发生变更的，应当及时书面告知区房屋征收部门；未及时告知的，区房屋征收部门按确认地址送达，视为依法送达。

直接送达、留置送达、电子送达、邮寄送达的程序参照民事诉讼相关送达规定执行。

被征收人、公房承租人下落不明，或者用本通知规定的其他方式无法送达的，可以通过《北京日报》或者其他媒体公告送达；自公告发布之日起，经过30日，即视为送达。公告送达，应当在案卷中记明原因和经过。

(二) 分户评估报告、催告书、履行征收补偿协议决定等其他房屋征收补偿相关文书送达参照补偿决定的送达方式进行送达。

## 三、加强行政与司法工作衔接

(一) 补偿决定送达后，区房屋征收部门与被征收人、公房承租人应当执行补偿决定。

(二) 补偿决定规定的搬迁期限届满后被征收人、公房承租人拒绝搬迁的，区人民政府应当催告被征收人、公房承租人履行义务，催告期满被征收人、公房承租人仍拒绝履行搬迁义务的，可以在法定复议或者诉讼期限届满之日起，原则上一个月以内申请人民法院强制执行。

(三) 人民法院对补偿决定裁定由区人民政府组织实施的，区人民政府原则上自准予执行裁定作出之日起六个月内执行完成。

区人民政府组织实施强制执行工作应当遵循程序正当、预案科学、安全稳定、教育与强制相结合的原则，做好相关程序告知、物品清登、证据保全、安置保障等工作，切实维护被执行人合法权益。

(四) 履行征收补偿协议决定的强制执行参照适用本规定。

## 四、施行日期

本通知自印发之日起施行。《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》(京建法〔2012〕19号)所作规定与本通知不一致的，以本通知为准。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年2月20日

## 政策解读

# 《关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知》政策解读

### 1. 《通知》出台的目的?

为回应群众呼声，加快推进征收逾期未安置等问题解决，保障回迁安置房及重点工程建设，预防新增征收遗留问题，同时进一步规范国有土地上房屋征收补偿决定等相关工作，提升行政机关工作效率，减少群众安置周转期等，切实维护被征收人合法权益，实现公共利益与个人利益相统一。

### 2. 各区房屋征收部门报请征收补偿决定需要满足哪些条件及申请材料?

报请条件：依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 590号)等规定，明确区房屋征收部门与被征收人、公房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，区房屋征收部门应及时报请区人民政府作出补偿决定。

申请材料：为确保征收补偿决定依法合规，减少后期法律风险，结合实践中司法审查要点，明确报请征收补偿决定所需具体材料。主要包括以下七项：

(1) 作出补偿决定的请示；

(2) 被征收房屋的权属、公房租赁关系的调查资料，涉及未经登记建筑的，需提交认定处理意见；

(3) 被征收房屋的分户评估报告及送达凭证，以及分户评估报告相关复核、鉴定情况；

(4) 对被征收人、公房承租人的具体补偿方案；

(5) 产权调换房屋的相关证明材料；

(6) 其他与补偿决定有关的材料。

### 3. 关于征收补偿决定作出时限要求?

原则规定各区政府应于征收补偿方案确定的签约期满之日起六个月内作出征收补偿决定。督促各区政府依法履责，对符合条件的依法、及时作出补偿决定，尽早明确征收当事人之间补偿权利义务关系，减少执法周期；同时避免后期房地产市场波动可能对被征收人造成的不利影响。

### 4. 关于征收补偿决定等文书送达程序?

为有效化解征收实操中存在的送达难题，确保送达内容及时告知被征收人、公房承租人，使其知晓相关权利义务及工作程序，参考《民事诉讼法》《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》等相关诉讼文书送达规

定，结合工作实际，对《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》(京建法〔2012〕19号，下同)相关送达规定做适当调整。

一是在现有直接送达、留置送达、邮寄送达、公告送达的基础上，增加电子送达方式，并明确各区房屋征收部门在入户调查时可与被征收人、公房承租人书面确认送达地址，征收补偿决定等征收补偿相关文书送达该确认地址即视为送达，并就被征收人、公房承租人变更地址不及时书面告知进行不良后果提示。二是房屋征收从启动到公告送达时间长达数月，为减少不必要的时间消耗，提高工作效率，公告送达的公告期由原规定的“自公告发布之日起，经过60日，即视为送达”，调整为“自公告发布之日起，经过30日，即视为送达”。三是除征收补偿决定外，分户评估报告、履行征收补偿协议决定、催告书等其他房屋征收补偿文书的送达程序参照执行。

### 5. 如何理解征收补偿决定作出后加强行政与司法工作衔接?

主要针对征收补偿决定送达后，被征收人、公房承租人未履行补偿决定规定的搬迁义务的情况。主要分为两个阶段：

第一阶段申请强制执行。明确适用条件、工作程序及申请时限。补偿决定规定的搬迁期限届满后被征收人、公房承租人拒绝搬迁的，区人民政府应当催告被征收人、公房承租人履行义务，催告期满被征收人、公房承租人仍拒绝履行搬迁义务的，可以在法定复议或者诉讼期限届满之日起，原则上一个月以内申请人民法院强制执行。推动各区提前做好强制执行申请前相关准备，提升工作效率。

第二阶段实施强制执行。主要针对人民法院对补偿决定裁定由区政府组织实施的情况，明确了执行完成时限及执行过程中需注意的正当程序及被执行人权益保障的问题。法院裁定由政府组织实施的，区政府原则上自法院作出准予执行裁定之日起六个月内执行完成。执行过程中，区政府应当遵循程序正当、预案科学、安全稳定、教育与强制相结合的原则，做好相关程序告知、物品清登、证据保全、安置保障等工作，切实维护被执行人的合法权益。

此外，明确履行征收补偿协议决定的强制执行参照适用本规定。

### 6. 关于文件施行日期?

文件自印发之日起施行。《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》所作规定与本《通知》不一致的，以本《通知》为准。

## 专家解读当前经济形势：重点解决结构性问题 房地产市场调控从严

中共中央政治局4月30日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。专家认为，当前经济恢复势头良好但也面临不平衡、不稳固的挑战，宏观政策将保持连续性稳定性，并将更加重视结构化、精准性。在房地产调控方面，会议明确提出防止以学区房等名义炒作房价。专家预计，多地将继续完善楼市调控政策，精准打击学区房炒作。

### 重点解决结构性问题

专家认为，当前经济恢复不平衡、基础不稳固主要体现在生产端和需求端复苏不平衡、大宗商品价格上涨、制造业投资和房地产投资恢复不平衡等方面。

国泰君安证券首席宏观分析师董琦认为，从需求端看，出口和投资较强，消费较弱，投资中又以地产投资偏强，制造业投资偏弱；从供给端看，由于需求端复苏步调不一，同时叠加大宗商品价格上涨，房地产投资链条、上游资源品、出口链条生产明显强于其他链条；从价格端看，大宗商品价格上涨，消费品价格相对温和。

“这意味着在总量高增的经济数据下，这些结构性问题还需要重点解决。”东方金诚首席分析师王青预计，下一步，促消费政策可能加码，包括充分利用“假日经济”激活消费潜力等。此外，后期针对小微企业的定向支持政策和就业优先政策也可能成为主要发力点。

### 房地产市场调控从严

对于当前经济运行的热点问题，专家提醒，要高度重视防范房价泡沫再起和防范化解地方政府隐性债务、企业债务违约等金融风险。

“金融风险不仅局限于地方隐性、显性的债务风险管控，也包含地方国有企业债务风险管控。”华泰证券固定收益首席分析师张继强表示，本次会议特别强调地方党政主要领导作为主要责任人，范围也从政府债务风险扩大到财政金融风险。当然，处置机制不等于刚兑，市场化、法治

化的处置机制才能防止风险累积，在实践中需要关注偿债主体的偿债能力和地方政府的救助责任。

此外，会议明确提出防止以学区房等名义炒作房价。红塔证券首席经济学家李奇霖表示，由于优质的教育资源是有稀缺性的，优质教育资源背后的附属物“学区房”在过剩的流动性环境下容易形成涨价预期。为了落实“房住不炒”，要打破学区房背后优质教育资源的稀缺性和确定性。他预计，后续多地会通过推广多校划片、限制学区房的入学名额等方式来降温学区房炒作。

在民生银行首席研究员温彬看来，近期房地产市场调控从严，约束房企融资、明确银行涉房贷款比例、严查短期消费贷款流入房地产市场等政策，对稳定楼市起到了积极作用，但部分城市楼市依然较热，预计下一阶段相关调控政策还会出台。

### 经济恢复质量要高

经济恢复不平衡、基础不稳固，决定了调控政策不能急转弯。张继强认为，“不急转弯”“稳定预期”等提法意在打消市场对政策过快转向的担忧。经济恢复要达到更高水平均衡，或意味着经济增速在剔除基数因素后要回到潜在增速水平，且经济恢复的质量要高，不靠外需托底而要靠内需驱动，不靠地产刺激而要靠民间投资和消费恢复。

在货币政策方面，董琦认为，“保持流动性合理充裕”意味着整体流动性环境变化不大，但将强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持。目前，实体经济薄弱环节无疑是消费、制造业投资以及民间投资，政策端仍将向这些领域持续倾斜。

财政政策方面，张继强表示，积极的财政政策可在三方面重点发力：重视既定任务的执行，而非提出新要求；支出重点明确，以“三保”为重；继续强调优化经济结构。

## 乡村振兴促进法：严控农用地转为建设用地

2021年4月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过《中华人民共和国乡村振兴促进法（全文）》。

法案中提到，国家建立农用地分类管理制度，严格保护耕地，严格控制农用地转为建设用地，严格控制耕地转为林地、园地等其他类型农用地。省、自治区、直

辖市人民政府应当采取措施确保耕地总量不减少、质量有提高。

国家实行永久基本农田保护制度，建设粮食生产功能区、重要农产品生产保护区，建设并保护高标准农田。

地方各级人民政府应当推进农村土地整理和农用地科学安全利用，加强农田水利等基础设施建设，改善农业生产条件。

## 热点城市多措并举加强楼市调控

4月以来，部分热点城市密集发布楼市调控政策，针对房地产市场的调控更趋精细化，涵盖新房、二手房、租房以及土地出让等方面。

### 精细化调控

《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》近日发布，继续收紧人才购房政策，要求须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，并不得补缴。二手房增值税征免年限提高，将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。强化人才购房管理，严肃查处房地产开发企业和中介机构伙同他人弄虚作假、虚报瞒报等骗取人才购房资格的行为。

北京市住建委发布《进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，整治范围覆盖新房二手房及租赁市场。

新房方面，北京市住建委指出，重点整治无证售房、不实宣传、合同欺诈和不等条款、预售资金违规存取、捆绑销售和违规分销、信贷资金违规购房。存量房销售方面，主要整治借学区房等炒作房价、信贷资金违规购房等问题。检查经纪机构是否渲染烘托成交信息，引导出售方随意提高报价；是否向出售方和看房客户散布房源紧缺、房价上涨信息；是否以“学区、学区房、学区名额”等为名宣传推广房源；是否在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章等行为；展示房源价格是否与业主书面委托价格一致；是否发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息。检查经纪机构是否向购房人推介或怂恿违规使用经营贷、信用贷等金融产品购房。

北京市住建委相关负责人表示，本轮专项整治积极回应社会关切。此前集中反映报道的房屋租赁中介机构违法违规问题、机构炒作学区房问题等均在本轮专项整治当中，旨在切实解决群众关切的问题，推动重点民生诉求的解决。

### 强化租房市场监管

同时，针对租赁市场的监管政策密集出台，包括规范租赁中介企业、打击租金贷、加大租赁市场房源供给等方面内容。

4月26日，住建部、发改委等六部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，提出加强从业管理、规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、禁止套取使用住房租赁消费贷款、合理调控住房租金水平、妥善化解住房租赁矛盾纠纷发挥住房租赁相关行业协会作用以及落实城市政府主体责任等方面监管措施。

《意见》明确指出，住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。金融机构发放住房租赁消费贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配，贷款资金只能划入借款人账户，强化贷款资金用途管理，避免资金挪用风险。同时要求，住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月；除市场变动导致的正常经营行为外，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

业内人士指出，野蛮扩张模式已经不适应当前的住房租赁市场环境，未来长租公寓机构将走向精细化运营道路。机构需要不断提升运营能力、服务水平，加强产品设计，提高获客能力，提高出租率。同时，要做好成本管控，平衡收支水平，保证现金流安全。此外，要加强对长租公寓的监管，将租金及租金贷纳入监管账户。深圳、杭州、重庆等城市已提出相关措施，要求设置专项监管账户，规范住房租赁企业经营行为，遏制企业“跑路”等行为。未来或有更多城市出台相关规定，长租公寓行业将向更加精细化、规范化的方向发展。



### 简介：

中央下发的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，明确在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地。运用土地用途变更这一政策工具，创新完善土地利用方式，盘活利用存量建设用地，是构建更加完善的土地要素市场化配置机制的内在要求。

## 健全完善国有建设用地用途改变的政策思考

□ 雷爱先

从制度建设的视角来看，健全完善国有建设用地用途改变政策，至少要从以下五个方面考虑：

明确国有建设用地用途改变的管理理念和基本原则

对调整土地用途、容积率等土地使用条件，补办协议出让和补缴地价的行为，应区别新增建设用地和存量建设用地。对属于国有存量建设用地的利用，应依据国家法律法规和最新政策，结合国土空间规划实施、建设用地减量发展、落实“放管服”改革总体要求，进一步明确今后一个时期的管理理念和应坚持的基本原则。

存量国有建设用地管理应确立市场配置、规则完备、权益保护、提高效能的理念。要突出市场在存量土地资源配置中的决定性作用，减少政府对已供国有建设用地的微观管理和直接干预；完善存量国有建设用地交易规则，降低制度性交易成本，促进存量土地资源合理流动，提高土地资源效率；要切实维护土地所有权人权益，防止国有土地资产流失。要充分尊重土地权利人意愿，保障市场主体合法权益，实现各类市场主体按照市场规则和市场交易依法平等使用和交易建设用地使用权，实现产权有效激励；提高服务效能，优化交易流程，降低交易成本，提高办事效率，全面提升土地市场领域政府治理能力和水平。

规范国有建设用地用途改变管理，要坚持符合

城市规划、地价应缴尽缴的底限原则。改变土地用途必须符合规划，并按照新的规划用途评估地价，补缴土地用途改变产生的土地差价，切实保障土地所有权人的土地权益。



明确划拨土地改变用途补办出让手续和划拨土地改变用途转让政策

以划拨方式取得的建设用地使用权补办出让手续的，应批准补办出让手续，补缴土地出让价款，取得出让土地使用权；以划拨方式取得的建设用地使用权转让，经依法批准，土地用途不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

细分出让土地改变用途办理协议出让手续的类型

对全市国有出让土地改变用途从事经营性开发

的，符合规划并经区级以上政府批准，可按照新用途确定出让年限，受让人向政府缴纳的土地出让价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积加新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。改变用途转让的，应在土地交易市场公开进行。

制定规范土地用途变更管理的规划支持政策

在存量建设用地再开发再利用中，土地用途的调整变化是重要的、常用的政策工具，土地用途是规划管理和土地管理的结合部，从规划范畴是土地性质，从土地范畴是使用方向。从而要求规划与土地在用途管理上要有一致性。对包括用地性质、建筑容量、建筑高度、地块边界、用地方式、土地价格等，规划政策和土地政策要统筹。特别是，在满足规划导向的前提下，存量土地利用应注重规划用途兼容或混合设置，复合利用。现行的土地利用和规划政策，结合度不够。

从建设用地的供应时序、区位、业态多维度制定土地用途规范管理政策

对于已供土地开发建设期间调整规划用途和已建成使用的建筑物构筑物改变规划用途，产业园区内的工业用地改变用途和园区外利用存量工业用地发展养老、创意等，存量土地改变使用功能发展新产业新业态过度期间的原用途用地和过度期后的土地用途变更等等，土地用途改变、地价政策等均要体现差异性。