

亳州市司法局文件

亳司审〔2024〕31号

签发人：张磊

《亳州市人民政府办公室关于进一步调整优化 房地产政策措施的通知》合法性审查意见

市政府：

根据副市长戴力同志批示，我局于2024年5月20日对市住房发展中心起草的《亳州市人民政府办公室关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》进行合法性审查，现提出以下意见：

一、决策主体、权限

本决策主体、权限合法。

二、决策程序

征求了相关单位意见。

本决策向社会公众公开征求了意见，并听取了有代表性的企业和行业协会商会的意见；

本决策没有专业性、技术性较强的内容，可以不进行专家论证；

本决策涉及市场主体经济活动，应当进行公平竞争审查，建议完善；

根据《安徽省人民政府重大决策风险评估办法》，本决策属于应当进行风险评估的重大决策事项，应当进行风险评估。鉴于本决策属于落实中央政策措施，可以不进行风险评估。

三、决策内容

主要内容基本符合法律、法规、规章和上级政策文件规定，但存在以下具体问题：

（一）一中“购房券”在性质上属于替代货币的票券，使用政府发行的“购房券”购房，属于政府以第三人的身份，以政府信用代替购房户支付购房款，是政府对于房屋出卖人的债务，违反了《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国人民币管理条例》的相关规定。根据财政部《对十三届全国人大四次会议第 9528 号建议的答复》（财金函〔2021〕40 号），地方政府举借债务只能采取发行地方政府债券方式，除此以外不得以任何方式举借债务，因此，发行“购房券”存在一定的法律风险。鉴于本次发行“购房券”金额较少，对于刺激住房消费具有积极意义，可以在可控范围内实施；

（二）根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》“保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给”的要求，一中“鼓励国有企业收购有‘卖旧买新’需求家庭的二手

住房（安置房），用于市场化租赁住房、保障性租赁住房等”，不宜仅针对国有企业，建议修改为“鼓励国有企业等市场主体收购有‘卖旧买新’需求家庭的二手住房（安置房），用于市场化租赁住房、保障性租赁住房等”；

（三）经纪机构如何确定居间服务费率属于企业自主经营和市场调节的事项，一中“引导经纪机构降低居间服务费率”违反了《国务院办公厅关于加强行政规范性文件制定和监督管理工作的通知》（国办发〔2018〕37号）关于不得“干预或者影响市场主体正常生产经营活动”“超越职权规定应由市场调节、企业和社会自律、公民自我管理的事项”的要求，建议删除；

（四）二中《关于印发亳州市推动全民创业促进就业支持实体经济高质量发展的若干措施（试行）的通知》中的内容可以不引用。如引用，应当根据省委依法治省办《关于深化公共政策兑现和政府履约践诺专项行动工作方案》（皖法办发〔2023〕15号）要求，将公共政策分解成最小“颗粒度”并填写《政策服务清单》，送市数据资源、市财政部门同步审查；

（五）根据《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》（国发〔2015〕25号）关于“安排支出一般不得与企业缴纳的税收或非税收入挂钩”的要求，三中“由受益财政给予50%的契税补贴”建议修改为“由受益财政给予所得受益50%的购房补贴”；

（六）四中“由属地政府委托具有资质的第三方对项目消防安全、工程质量检测合格后，实行容缺验收”建议修改为“由负

责工程质量监督检查或者竣工验收的部门对项目消防安全、工程质量检测合格后，实行容缺验收”；

（七）四中“为维护购房群众合法权益，实行购房群众无过错即办证，不动产登记部门可为已售房屋办理首次登记和转移登记”符合《民法典》“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响”，以及《城市房地产管理法》“房地产转让时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”的规定，但应当民事购房户所购买的房屋的土地使用权设定有抵押，且不得导致抵押权人实际上丧失抵押权。如侵害抵押权人的合法权益，可能导致国家赔偿。根据全国切实做好保交房工作会议精神，针对抵押开发企业因债务未清偿，金融机构不予解除土地抵押登记的情况，可以引导双方通过自行协商确定权利义务，由抵押权人逐房解除土地使用权抵押，房企逐房偿还借款，既确保房产正常交易，又确保债权和抵押权得以实现。如不能协商一致，双方可以通过法院或仲裁机构主张民事权利；。

（八）五中“金融机构要“应贷尽贷”，帮助企业融资、注资、展期。商业银行及时释放企业缴纳的按揭贷款保证金”属于企业自主经营和市场调节的事项，不宜直接规定。建议修改为“银行业监督管理机构和金融监督管理机构要加大监督力度，督促商业银行等金融机构帮助企业融资、注资、展期，及时释放企业缴纳的按揭贷款保证金”；

(九) 六中“工抵房”的性质属于正常的商品房买卖，以工程款抵付购房款符合民法典规定的债务抵销；是否购房属于双方自行协商确定的民事行为，签订的商品房买卖合同应当按照正常的商品房买卖合同予以网签备案，且不宜设定比例；

(十) 七中事项属于法院执行《民事诉讼法》等规定的司法事项，政府的文件不宜对法院司法行为作出规定，超越了行政职权的范围，建议删除；

(十一) 九中“政府充分发挥兜底保障作用，将国有企业‘以旧换新’中收购的闲置住房作为保障性住房房源”违反了《政府采购法》的规定，政府如提供保障性住房，应当自行建设或面向市场主体依法采购，不得定向采购；也不应当将属于企业的房屋作为保障性住房提供，建议删除或修改为“政府充分发挥兜底保障作用，依法采购适当的闲置住房或未销售的住房作为保障性住房房源”；

(十二) 十中“对自身账户受限的开发企业，税务部门将税缴清算退还款返还至政府设定的预售监管安全账户”如属于法院执行阶段，可能构成帮助转移财产或妨害执行，建议明确排除该情况。

提示：承办单位根据合法性审查意见进行必要的调整或者补充；特殊情况下未完全采纳合法性审查意见的，应当在提请审议时详细说明理由和依据。

四、审查依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《安徽省商品房预售资金监管办法》《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国人民币管理条例》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》财政部《对十三届全国人大四次会议第9528号建议的答复》（财金函〔2021〕40号）《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）《建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《政府采购法》《政府采购法实施条例》《招标投标法》《招标投标法实施条例》《必须招标的工程项目规定》《优化营商环境条例》《安徽省实施〈优化营商环境条例〉办法》《重大行政决策程序暂行条例》《安徽省重大行政决策程序规定》《安徽省人民政府重大决策风险评估办法》等。

