

# 单位住房基金可用于已售公房加装电梯

广州明确：单位住房基金75%应用于向未享受过购房优惠的职工发放住房货币补贴

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广州市住房和城乡建设局出台了关于单位住房基金有关问题的通知（以下简称通知），通知明确了单位住房基金的75%用于向未享受过购房优惠政策的职工发放住房货币补贴，25%用于已售公有住房共用部位、设施维修其中包含对已售公有住房加装电梯。

通知介绍，单位住房基金是指单位出售公有住房（含存量公有住房）和房管部门出售直管公房回收的资金（包括职工将其已购公有住房上市时，应向单位补交的价款）。

通知指出，重组或兼并的企业，其住房基金由重组或兼并后的企业管理、使用。关闭、破产的企业，其住房基金用于发放住房货币补贴部分，首先用于向本企业符合住房货币分配条件的职工发放住房货币补贴，剩余资金可由企业、上级单位或托管单位统筹使用；用于已售公有住房共用部位、设施维修部分交由上级单位或托管单位管理、使用，仍专项用于已售公有住房共用部位、设施的维修。注销的单位，其住房基金由上级单位或托管

单位管理、使用。单位合并或撤销的，其住房基金由接管单位或上级单位管理、使用。

在管理方面，通知明确单位住房基金属于公有住房售房单位所有，公有住房售房单位是单位住房基金的所有权人。单位住房基金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

此外，通知明确，单位住房基金不是个人资产，个人不能动用住房基金。如需使用单位住房维修基金对房改房共用部位、设施进行维修的，应当由公有住房售房单位向市住房保障办来函办理相关手续。

使用单位住房基金用作住房维修或加装电梯的，必须通过银行转账，不得支取现金。如工程项目有变化或暂不使用，须报市住房保障办并及时把住房基金返还到住房基金专户。

据悉，广州市住房保障办目前管理中心六区的单位住房基金，花都、番禺、南沙、从化及增城等5区的单位住房基金由区职能部门管理，省属单位住房基金按省有关规定管理。



使用单位住房基金用作住房维修或加装电梯的，必须通过银行转账。唐培峰 摄

## 新政解读

## 佛山新建商品房也能“带押过户”

广东建设报讯 记者陈克正报道：日前，佛山市自然资源局组织召开新建商品房“带押过户”政策宣讲会，就近日印发的《关于开展新建商品房“带押过户”的通告》进行详细解读及交流研讨。

### 有烂尾风险项目不可能带押过户

会上，佛山市自然资源局相关负责人向与会人士解读新政。首先，一手房“带押过户”的前提是“现房，有证”。一手房“带押过户”适用对象是已经竣工验收并且开发商已完成了

不动产首次登记的新建商品房，新业主买到新房依法完成网签过户可“即交付即办证即入住”。存在烂尾风险和抵押权人不同意的项目不符合“带押现售”条件，更不可能“带押过户”。

其次，“带押过户”核心是买卖双方抵押权人和买卖双方就“带押过户”相关事宜签署四方（或三方）协议，保障各方权益。四方（或三方）协议明确约定买卖双方抵押权人就该不动产“带押过户”后买受人所付购房款用于偿还开发商所出售房屋的贷款，明确资金交割账号，买方和卖方抵押权人之间

直接进行资金对接，交易过程中，房款在银行账户实行资金监管，不经过开发商和业主账户，保证资金安全，有效保障购房人合法权益。

此外，登记机构优化既有业务流程，通过转移登记和抵押登记组合办的方式有效避免过户与抵押变更存在的时间差问题，防止出现抵押悬空的情况，有效保障抵押权人的合法权益。

### “现房带证”方可办理“带押销售”

自然资源部门表示，新政必须在

全方位保障购房人和抵押权人合法权益的大前提下，在公开公平、知情自愿的基础上进行，职能部门通过“优流程、减环节”，依法依规做好登记服务保障，进一步提升一手房交易效率、降低风险、保障交易安全。

针对购房人对开发商及项目的顾虑，住建部门表示将综合考虑房地产开发企业的经营状况、信用情况及项目的建设进度等，做好项目的风险评估，符合“现房带证”的优质条件才允许办理“带押销售”，并且在交易过程中严格执行网签备案相关要求，给购房者吃一颗“定心丸”。

## 广州拟优化商品房预售审批

不再提及“首期住宅不得超建设总量50%”

广东建设报讯 3月19日，记者从广州市住房和城乡建设局获悉，广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室对《广州市商品房概况及预售许可优化审批实施方案（试行）》部分内容进行了修订，现征求公众意见。

记者查阅该征求意见稿可见几点变化：首先是不再提及“首期住宅不得超建设总量50%”。按照现行方案，为首期住宅工程不限楼栋数量以及涉及的建设工程施工许可证数量，但不得超过项目建设总量的50%。该《意见稿》将其调整为“第一批申请预售的住宅工程，不限楼栋数量以及涉及的建设工程施工许可证数量”。

其次是拟取消“不得分层、分单元办理”。《意见稿》删除“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许



可”的表述。文件提到，对同一个建设工程规划许可证内包含2栋以上（含2栋）独立楼栋，以及不同的建设工程规划许可证批准建设的由裙楼相连的2栋以上（含2栋）塔楼，在各楼栋、塔楼相对独立并具备独立使用功能的前提下，房地产开发企业可就各单独楼栋、塔楼和裙楼（含住宅用途和非住宅用途）分别申报项目概况和预售许可。

此次修订优化或将进一步激发市场主体活力 杨榆洁 摄

再有就是采取承诺制的配套公共服务设施，应先于或与第一批申请预售的住宅工程同时取得竣工联合验收意见书。《意见稿》提及，未取得竣工联合验收意见书的，房地产开发企业不得交付使用首期住宅。对比现行方案，《意见稿》取消了“不予办理商品房预售款专用账户销户手续”的内容。

公众可于2024年3月29日前以书面意见形式进行反馈。（据羊城派）

## 中山25个地产项目列入融资“白名单”

广东建设报讯 记者陈欢报道：3月19日，中山市公布首批25个房地产项目列入融资需求“白名单”，给予项目融资支持。截至3月15日，首批项目已审批落地授信额度约17亿元，新增发放融资5.38亿元。

目前中山已建立房地产融资协调机制，设立协调机制办公室，不定期组织各方研判会商房地产融资需求，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，筛选确定给予融资支持的房地产项目“白名单”，促进金融与房地产良性循环和平稳健康发展。

在中山首批给予融资支持的25个房地产项目中，火炬开发区4个、东区街道4个、西区街道3个、翠亨新区（含南朗街道）2个、五桂山2个、小榄镇2个、阜沙镇、港口镇、黄圃镇、南区街道、三角镇、神湾镇、石岐街道、坦洲镇各1个，民企和混合所有制企业占比92%。