



2023 年 12 月
植德不动产与基础设施月报

— 植德律师事务所 —

➤ 2023年12月立法及监管动态

1、最高人民法院：关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释

最高人民法院于2023年12月4日公布关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释。

发文机关：最高人民法院

发文时间：2023年12月4日

实施时间：2024年12月5日

发文字号：法释〔2023〕13号

关键词：民法典、合同编通则

主要内容：为正确审理合同纠纷案件以及非因合同产生的债权债务关系纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定，结合审判实践，制定本解释。

要点提示：新司法解释为预约合同，合同效力，代位权诉讼，撤销权行使等提供了重要参考依据。

关于预约合同，新司法解释明确了预约合同有关区分的标准，以及当事人违反预约合同后所应承担的责任。新司法解释规定，意向书、备忘录等通常情形下仅仅表明当事人有订立合同的意向，不构成预约合同，只有明确将来所要订立合同的主体、标的等符合预约合同的构成要件的文件，才能认定为属于预约合同。当事人拒绝订立本约合同或者在磋商时违背诚信原则未能订立的，属于违反预约合同义务的行为，当事人可以请求对方赔偿损失。

关于合同效力，新司法解释明确合同违反法律、行政法规的强制性规定的，在部分情况下由行为人承担行政责任或刑事责任能够实现强制性规定的立法目的的，可认定该合同不因违反强制性规定无效。并且，合同影响国家安全、违背社会公共秩序、违背善良风俗的，应当认定合同无效。

关于代位权诉讼，新司法解释明确债权人行使代位权原则上不受债务人与相对人约定的仲裁协议或管辖协议约束，但是债务人或者相对人在首次开庭前就债

务人与相对人之间的债权债务关系申请仲裁的，人民法院可以依法中止代位权诉讼。

关于撤销权行使，新司法解释明确债权人以已过诉讼时效的债权作为主动债权主张抵销的，相对人可以诉讼时效已过为由抗辩。

2、住房和城乡建设部办公厅：《关于做好有关建设工程企业资质证书换领和延续工作的通知》

住房和城乡建设部办公厅于2023年12月28日发布《关于做好有关建设工程企业资质证书换领和延续工作的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2023年12月28日

发文字号：建办市〔2023〕47号

关键词：建设工程企业资质证书、换领、延续

主要内容：为做好有关建设工程企业资质证书换领和延续工作，现将有关事项进行通知。

要点提示：一、《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）决定取消的建设工程企业资质，企业可在资质证书有效期届满前换领有效期1年的相应专业资质证书。工程勘察设计丙级、丁级资质换领相同专业乙级资质证书，施工总承包、专业承包三级资质换领相同专业二级资质证书，有关工程监理企业资质按《已取消的工程监理企业资质证书换领对照表》（见附件）换领相应专业等级资质证书。资质证书有效期届满前未申请换领相应资质证书的，逾期自动作废。取得有效期1年资质证书后，企业应在该资质证书有效期届满前，按有关资质管理规定和资质标准申请延续。

二、施工总承包一级资质、专业承包一级资质企业，资质证书有效期于2024年9月15日前届满的，企业申请延续时，可选择申请资质证书延续5年有效期或1年有效期。申请1年有效期资质证书的，暂不对企业的注册建造师等进行核查。企业应在资质证书1年有效期届满前，按有关资质管理规定和资质标准申请

延续，经核查合格的颁发5年有效期资质证书。资质证书有效期届满前未申请延续的，逾期自动作废。

3、住房和城乡建设部办公厅：关于《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法（征求意见稿）》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部办公厅于2023年11月27日发布《建筑施工企业、工程项目安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备办法（征求意见稿）》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2023年11月27日

关键词：建筑施工企业、工程项目、安全生产管理机构设置、安全生产管理人员配备

主要内容：为规范建筑施工企业（以下简称企业）、工程项目（以下简称项目）安全生产管理机构设置及安全生产管理人员配备，强化安全生产责任落实，根据《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》和中共中央国务院《关于推进安全生产领域改革发展的意见》、国务院安全生产委员会《关于进一步强化安全生产责任落实坚决防范遏制重特大事故的若干措施》等法律法规和文件规定，制定本办法向社会公开征求意见，意见反馈截止时间为2023年12月20日。

要点提示：关于企业机构设置和人员配备，征求意见稿包含如下要点：

一、特级、一级施工总承包资质序列企业和一级专业承包资质序列企业应当设置安全总监，专职分管安全生产管理工作，不得兼任企业安全生产管理机构负责人或其他内设机构负责人。鼓励其他有条件的企业、分支机构、子公司结合生产经营规模、安全风险等因素设置安全总监，具体范围由省级住房城乡建设主管部门自行制定。未设置安全总监的企业，由分管安全生产的副总经理或总经理履行相应职责。

二、企业安全总监应当通过安全生产知识及管理能力的考核，具备一级注册建造师或中级及以上注册安全工程师执业资格，取得建筑施工企业主要负责人安全生产考核合格证书，且在本行业领域内从事安全管理工作满3年。

三、企业应当设置独立的安全生产管理机构，按照规定配备专职安全生产管理人员。专职安全生产管理人员的待遇应当高于本企业同级同职其他岗位管理人员的待遇，并享受安全生产管理岗位风险津贴，具体标准由企业自行制定。

四、企业安全生产管理机构专职安全生产管理人员的配备应至少满足下列要求，并应根据企业经营规模、设备管理和生产需要予以增加：（一）建筑施工总承包资质序列企业：特级资质不少于7人；一级资质不少于5人；二级和二级以下资质企业不少于4人；（二）建筑施工专业承包资质序列企业：一级资质不少于4人；二级和二级以下（含不分等级）资质企业不少于3人；（三）建筑施工劳务分包资质序列企业：不少于3人；（四）企业的分公司、区域公司等分支机构应依据实际生产情况配备不少于3人的专职安全生产管理人员；（五）企业施工活动涉及大型机械设备的，至少增加配备1名机械类专职安全生产管理人员。

关于项目机构设置和人员配备，征求意见稿包含如下要点：

一、建设规模符合下列条件之一的項目，应当配备安全总监，设置独立的安全生产管理机构。项目安全总监行使项目副职职权，享受副职待遇：（一）施工现场管理人员和施工人员峰值超过500人的；（二）房屋建筑工程施工面积大于10万平方米的；（三）市政基础设施工程合同价款大于4亿元的，或者城市桥梁、隧道、城市轨道交通工程施工累计长度超过4千米的。鼓励企业根据安全风险、工期进度、项目重要性等因素，在上述范围外的项目配备安全总监、设置独立的安全生产管理机构，具体范围由省级住房城乡建设主管部门自行制定。

二、项目安全总监应当具备注册建造师或注册安全工程师执业资格（建筑施工安全类），取得建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书，且在本行业领域内从事安全管理工作满2年。

三、项目经理、项目安全总监均应落实带班生产制度，每月带班生产时间不得少于本月施工时间的80%，因其他事务需离开施工现场时，应向项目建设单位请假，经批准后方可离开。离开期间，应书面委托项目相关负责人负责其外出时的安全生产工作。项目配备安全总监的，正常施工期间，项目经理和项目安全总监不得同时离开施工现场。项目进行超过一定规模的危险性较大的分部分项工程施工时，项目经理不得请假。

四、施工总承包企业应当为项目配备专职安全生产管理人员，且人员数量应

当满足下列要求：（一）建筑工程、装修工程按照建筑面积配备：1.1 万平方米以下的工程不少于 1 人；2.1 万~5 万平方米的工程不少于 2 人；3.5 万平方米以上的工程不少于 3 人，且每增加 5 万平方米，应当至少增加 1 名专职安全生产管理人员；（二）市政基础设施工程按照工程合同价款配备：1.5000 万元以下的工程不少于 1 人；2.5000 万~2 亿元的工程不少于 2 人；3.2 亿元以上的工程不少于 3 人，且每增加 2 亿元，应当至少增加 1 名专职安全生产管理人员；（三）在前款所述基础上，施工活动涉及大型机械设备的，应当至少增加 1 名机械类专职安全生产管理人员。

五、施工总承包企业应当在分包合同中明确分包企业项目专职安全生产管理人员的配备要求，且人员数量至少满足下列要求：1.分包企业施工人员在 50 人以下的，应当配备不少于 1 人；2.50 人~200 人的，应当配备不少于 2 人；3.200 人以上的，应当配备不少于 3 人，且不得少于工程施工人员总人数的 1%，并根据所承担的分部分项工程施工危险程度增加。

4、住房和城乡建设部办公厅：关于印发《住房城乡建设领域科技成果评价导则（试行）》的通知

住房和城乡建设部办公厅于 2023 年 12 月 1 日发布《住房城乡建设领域科技成果评价导则（试行）》。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2023 年 12 月 1 日

发文字号：建办标函〔2023〕341 号

关键词：住房城乡建设领域、科技成果、评价导则

主要内容：为发挥科技成果评价导向作用，完善住房城乡建设领域科技成果评价体系，推动住房城乡建设领域科技成果推广转化，近日，住房和城乡建设部印发《住房城乡建设领域科技成果评价导则（试行）》。

要点提示：《导则》规定，住房城乡建设领域科技成果评价工作应遵循的基本原则、程序以及评价工作的要素与要求，适用于住房城乡建设领域科技成果评价工作实施、组织管理。

《导则》明确，住房城乡建设领域科技成果根据研究对象、发挥作用和用途，分类划分为软科学类成果、基础研究类成果、应用开发类成果、科技示范工程类成果。

其中，软科学类成果是以解决建设领域的决策、组织和管理问题为目标的相关发展战略、规划、评价、预测、管理与政策的研究成果；基础研究类成果是以解决基础科学和应用基础问题的实验性或理论性研究成果；应用开发类成果是以解决具体技术问题，提高生产力水平为目标进行的技术研究与开发、后续试验、应用推广所产生的具有实用价值的新技术、新材料、新工艺和新产品等成果；科技示范工程类成果是以发挥示范带动和引领作用为目标，通过“技术+工程”的组织实施模式，以新技术集成应用为显著特点的示范工程。

科技成果评价工作应符合科技创新活动的规律和特点，考虑评价对象的多样性、复杂性，有针对性地设置评价内容、指标和标准，合理设置评价工作程序，科学运用评价方法。评价机构应站在公正立场上，独立从事评价工作，不受其他组织和个人的干预。

科技成果评价应客观、科学体现科技成果的技术水平、推广应用价值和效益等。软科学类、基础研究类成果评价应注重知识产权产出、创新程度、代表性成果及科学价值和学术水平；应用开发类成果评价应注重技术性能、效益产出、应用情况；科技示范工程类成果评价应注重技术集成、产业化应用情况和示范引领作用。

5、 住房城乡建设部办公厅：《关于做好新版永久居民身份证办理房屋交易网签备案工作的通知》

住房城乡建设部办公厅于2023年12月4日发布《关于做好新版永久居民身份证办理房屋交易网签备案工作的通知》。

发文机关：住房城乡建设部办公厅

发布时间：2023年12月4日

发文字号：建办房函〔2023〕342号

关键词：新版永久居民身份证办理、房屋交易网签备案

主要内容：新版外国人永久居留身份证（以下简称永居证）于2023年12月1日起正式启用。新版永居证启用后，既往版本的永居证（含外国人永久居留证、2017版永居证）在其有效期内仍可正常使用。为保障持新版永居证的外国人顺利办理房屋交易网签备案，现就有关事项进行通知。

要点提示：一、各地要对照《外国人永久居留身份证技术规范》要求，扩展《全国房屋网签备案业务数据标准》证件种类代码字典表，增加证件类型“外国人永久居留身份证”，并尽快升级改造网签备案系统，适配新版永居证，实现新旧版本永居证兼容并用。

二、各地要在房屋交易相关办事服务指南中，明确使用新版永居证办理网签备案的程序和要求。培训指导工作人员尽快熟悉新版永居证样式、应用要求和系统操作流程。

三、各地要高度重视，把握时间节点，加快工作推进，于2023年12月底前实现新版永居证的便利化应用。工作中遇到的相关问题，及时与当地公安机关出入境管理部门联系。

6、自然资源部科技发展司：《不动产登记规程》等25项行业标准报批稿公示

自然资源部科技发展司于2023年12月12日对《不动产登记规程》等25项行业标准报批稿进行公示。

发文机关：自然资源部科技发展司

发布时间：2023年12月12日

关键词：不动产登记规程、行业标准

主要内容：按照自然资源行业标准制定程序要求和计划安排，自然资源部组织有关单位制定了《不动产登记规程》等25项行业标准。现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，拟公示后报部审定发布实施，现予公示，公示时间为5个工作日。

要点提示：本次进行公示的行业标准包含：《不动产登记规程》（报批稿）；《全民所有自然资源资产核算通则》（报批稿）；《区域地质调查规范（1:50000）》（报批稿）；《覆盖区区域地质调查规范（1:50000）》（报批稿）；《深部矿

产远景调查技术要求》(报批稿);《固体矿山矿产资源储量三维动态管理技术要求》(报批稿);《工程建设项目地质资料汇交规范》(报批稿);《地质资料馆藏管理规范 第1部分:实物》(报批稿);《砂石矿山综合利用规范》(报批稿);《压覆矿产资源调查评估规范》(报批稿);《地球物理勘查图图式图例及色标》(报批稿);《遥感地质术语》(报批稿);《固体矿产勘查钻孔质量要求》(报批稿);《煤层底板分支孔定向技术规范》(报批稿);《绳索取心钻杆作业规程》(报批稿);《微动探测技术规程》(报批稿);《煤层底板地面探查与注浆技术规范》(报批稿);《浅层地热能勘查评价规范》(报批稿);《地热钻探技术规程》(报批稿);《水热型地热资源回灌技术要求》(报批稿);《水热型地热资源开发与保护监测规范》(报批稿);《水热型地热资源开发利用技术要求》(报批稿);《观赏石鉴评 灵璧石》(报批稿);《观赏石鉴评 大化彩玉石》(报批稿);《观赏石鉴评 雨花石》(报批稿)。

7、自然资源部办公厅:《关于部署开展国土空间规划实施监测网络建设试点的通知》

发文机关:自然资源部办公厅

发文时间:2023年12月6日

发文字号:自然资办函〔2023〕2432号

关键词:国土空间规划、监测网络建设

主要内容:按照《自然资源部办公厅关于印发<全国国土空间规划实施监测网络建设工作方案(2023-2027年)>的通知》(自然资办发〔2023〕36号)要求,在省级自然资源主管部门推荐基础上,部决定在1个区域、16个省份、29个城市、1个区(县)部署开展国土空间规划实施监测网络建设试点工作(试点期至2025年),探索、引领国土空间治理数字化转型,推动构建美丽中国数字化治理体系和建设绿色智慧的数字生态文明,坚持需求导向和问题导向,切实提高国土空间治理数字化水平,加强政产学研协作,统筹推进理论创新、技术创新和制度创新,整合资源,协同推进试点工作,加强保障,及时形成可推广成果。

要点提示:《通知》要求坚持需求导向和问题导向,切实提高国土空间治理

数字化水平。各试点单位要务实推进试点，按照《自然资源部办公厅关于印发〈全国国土空间规划实施监测网络建设工作方案（2023—2027年）〉的通知》要求，结合试点申报方案，围绕国土空间发展和治理的迫切需求和突出问题，以可落地的应用场景为牵引，有序推进试点探索，实实在在强化对业务工作的支撑，提升试点工作的先行探路、示范带动效应。

《通知》强调加强政产学研协作，统筹推进理论创新、技术创新和制度创新。各试点应以建设服务数字生态文明的数字生态基础设施为使命，以生成式人工智能等先进技术在国土空间规划领域的应用研发为突破口，推进相关算法重构、模型重构、标准重构和感知系统重构，着力提升国土空间规划实施监测网络“智慧”能力。同时，加强“政产学研用”协同，凝聚整合创新资源，系统推进理论创新、技术创新和制度创新，以制度创新破解管理难题、提升创新能力。

此外，《通知》还在协同推进试点工作、及时形成可推广成果等方面提出了要求。承担本试点、部省合作试点或“国土空间规划实施监测网络关键技术研发与应用”国家重点研发计划示范等多项任务的地方，应加强工作统筹，整合攻关资源，协同推进相关工作，防止多头部署、重复工作。同时，各试点单位要建立健全行政领导负责的试点组织推进机制，加强定期调度和沟通协调，保障科研资源和经费，及时评估、交流试点经验和成果。自然资源部将建立试点工作评估机制，及时跟踪指导、推广试点成果。

8、北京市人大及其常委会：《北京市建筑绿色发展条例》

北京市第十六届人民代表大会常务委员会第六次会议于2023年11月24日通过《北京市建筑绿色发展条例》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2023年11月24日

实施时间：2024年3月1日

关键词：建筑绿色发展

主要内容：《条例》共七章六十一条，分为总则，规划与建设，运行、维护与改造，科技与产业支撑，引导与激励，法律责任，附则，自2024年3月1

日起施行，旨在贯彻绿色发展理念，节约资源能源，减少污染和碳排放，提升建筑品质，改善人居环境，推动建筑领域绿色低碳高质量发展。

要点提示：《条例》明确，建筑运行、维护、改造的责任要求，建筑所有权人承担绿色运行、维护管理的责任，保障建筑安全稳定运行。建立健全民用建筑能源资源消耗统计制度、公共建筑能效分级管理制度；实行绿色建筑标识制度，政府性资金参与投资建设的新建大型公共建筑应当申请绿色建筑标识；有序推动既有建筑节能绿色化改造，与城市更新项目相衔接，在尊重建筑所有权人意愿的基础上，鼓励与建筑内水、电、气、热等专业管线改造同步实施；推进建筑绿色化拆除，落实建筑垃圾处置责任。

《条例》提出，北京市新建民用建筑执行绿色建筑一星级以上标准；新建的大型公共建筑、政府性资金参与投资建设的民用建筑、城市副中心居住建筑执行绿色建筑二星级以上标准；新建的超高层建筑、首都功能核心区建筑、城市副中心公共建筑执行绿色建筑三星级标准。

同时，房地产开发企业应当在销售现场、房屋销售合同和验房指南中明示绿色建筑等级、装配式建筑要求、建筑节能标准和可再生能源应用等内容。此外，本市还将推广超低能耗建筑，推动政府性资金参与投资建设的新建公共建筑优先执行超低能耗建筑标准。

此外，《条例》规定，个人使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的，可以给予适当政策支持。

《条例》还规定，北京市将建立公共建筑能效分级管理制度，年度用能超过标准约束值的，公共建筑所有权人应当加强节能运行管理；超过标准约束值80%的，建筑所有权人应当同时开展能源审计；连续两年用能超过标准约束值80%的，建筑所有权人应当按照规定实施节能绿色化改造。

9、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《北京市商品房预售资金监督管理办法（2023年修订版）》公开征集意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会于2023年12月22日发布关于对《〈北京市商品房预售资金监督管理办法（2023年修订版）〉征求意见稿》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2023年12月22日

关键词：商品房、预售资金、监督管理

主要内容：近年来，随着房地产市场供求关系的重大变化，预售资金监管工作也面临着新形势、新问题。住建部在多次会议上强调要加强预售资金监管，并会同人民银行、银保监会发布《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）。同时，最高法、住建部、人民银行发布《关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）。为更好支持本市房地产市场平稳健康发展，北京市拟对《办法》进行修订完善，公开征集意见时间为2023年12月22日至2024年1月22日。

要点提示：新《办法》共分为总则、一般规定、预售资金收存与支取、监督管理四个部分，共三十条。相对于现行的预售资金监督管理办法，本次修订主要做了以下重要调整：

一、强化属地责任，引入专业监管机构

新修订的《办法》从监管实践出发，将监管原则调整为“政府监管、社会监督、专户收存、专款专用、核定支出、违规追责”。强化了属地住建部门对预售资金的监管责任，明确属地住建部门对预售资金用款的审核职责。

同时，引入市住房资金中心作为第三方监管机构，承担具体监管业务，发挥其独立性和资金管理专业性优势，强化了对监管银行的协调管理，确保对预售资金监管新的要求落实到位。

二、完善制度设计，科学优化监管流程

《办法》针对新的监管原则和市住房资金中心负责具体监管的业务模式，重新进行了制度设计，调整了具体工作流程和各方职责。补齐了原有机制下，在商业银行监管、预售资金归集、账户资金保护等方面的短板，在强化监管的同时，尽可能便利购房人和企业操作。

《办法》弱化了商业银行的监管职能，但依然加强对商业银行的执行监管，在公开招标选择商业银行的基础上，增加了对商业银行的定期考核评价。在重点监管额度方面，创新采取由施工总承包单位提出监管额度、各区住建部门核定的

做法，以期提升重点监管额度设定的科学性。

《办法》按照《关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）要求，规范了人民法院的保全、执行行为。

三、严格支取管理，防范项目风险

在资金入账方面，《办法》规定所有房款统一归集。购房人支付的预售资金，包括定金、首付款、按揭贷款、分期购房款及其他形式的购房款等，应全部直接存入监管账户，由市住房资金中心按类目进行标识。

在资金支取方面，《办法》明确支取要求。一是重点监管额度资金应确保封闭运行、专款专用于本项目有关的工程建设。重点监管额度内资金可覆盖后续建设费用时，开发企业可按照用款计划、资金使用节点申请支取重点监管额度内资金。市住房资金中心现场踏勘后，提出初审意见，区住房城乡建设部门审核同意后支付。二是重点监管额度外资金支取，由市住房资金中心提出初审意见，区住房城乡建设部门审核同意后拨付至开发企业指定账户。鼓励开发企业将超出重点监管额度外资金留存在监管专户内使用。

同时，增设资金应急支取通道。《办法》规定当项目确需应急使用重点监管额度内预售资金推进项目建设时，在不超建设阶段支付资金或支付后剩余资金仍可覆盖后续建设费用的前提下，可向区住房城乡建设部门提交有关材料申请拨付使用。

四、凝聚多方合力，推动社会共同监督

《办法》首次明确购房人责任，提出购房人应将所支付的购房款存入市住建委、市住房资金中心门户网站公示的项目预售资金监管账户，并及时查看、比对监管账户信息，确保个人购房款全部存入监管账户，并进行日常监督。

10、北京市住房和城乡建设委员会、国家税务总局北京市税务局、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： 《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》

北京市住房和城乡建设委员会、国家税务总局北京市税务局、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2023年12月14日发布《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、国家税务总局北京市税务局、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：2023年12月14日

发文字号：京建发〔2023〕425号

关键词：调整优化、普通住房标准、个人住房贷款政策

主要内容：为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进本市房地产市场平稳健康发展，根据本市房地产市场实际，现就有关事项进行通知。

要点提示：一、调整普通住房标准。自2024年1月1日起，本市享受税收优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：（一）住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；（二）单套住房建筑面积在144平方米（含）以下；（三）5环内住房成交价格在85000元/平方米（含）以下、5-6环住房成交价格在65000元/平方米（含）以下、6环外住房成交价格在45000元/平方米（含）以下。

二、优化个人住房贷款政策。加大购房信贷支持力度，更好满足居民家庭刚性和改善性住房需求。自本通知印发之日起，个人住房贷款政策执行以下规定：（一）降低首付款比例。对于贷款购买首套住房的居民家庭，最低首付款比例不低于30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭，所购住房位于城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区）的，最低首付款比例不低于50%；所购住房位于城六区以外的，最低首付款比例不低于40%。（二）个人住房贷款年限最长30年。

三、原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

11、北京市市场监督管理局：关于印发《北京市商品房销售明码标价规定》的通知

北京市市场监督管理局于2023年12月15日发布关于印发《北京市商品房销售明码标价规定》的通知。

发文机关：北京市市场监督管理局

发文时间：2023年12月15日

实施时间：2024年3月15日

发文字号：京市监发〔2023〕97号

关键词：商品房销售、明码标价

主要内容：近年来，与商品房销售明码标价相关联的价格违法违规行为时有发生，社会关注度高。另外，2022年7月1日起施行的《明码标价和禁止价格欺诈规定》（国家市场监督管理总局令第56号），对经营者的明码标价行为提出了新要求。为进一步规范商品房销售明码标价行为，建立和维护公开、公平、透明的市场价格秩序，保护消费者和经营者的合法权益，结合《明码标价和禁止价格欺诈规定》的新要求和北京市实际情况，北京市市场监管局在充分征求有关方面意见建议的基础上，研究起草了《北京市商品房销售明码标价规定》。本规定自印发之日起九十日后施行。北京市发展和改革委员会关于印发《北京市〈商品房销售明码标价规定〉实施细则》的通知（京发改〔2011〕554号）同时废止。

要点提示：《规定》以列举的方式，在第十条、第十一条、第十二条、第十三条详细列明了商品房销售经营者应当公示的与价格密切相关的信息。商品房销售经营者还可以根据自身实际情况，自行增加标示与价格有关的其他信息。自行增加标示的其他信息，应当真实、准确、严谨。另外，对于已完成网签的商品房房源，相关经营者也应当按规定进行标示。

相较“京发改〔2011〕554号”文件，经营者销售新建商品房、为新建商品房销售提供经纪服务时，明码标价的内容变化包括：《规定》坚持保护消费者权益和减轻经营者明码标价负担并重的原则，结合行业经营管理实际和上位法规政策要求，在充分吸收“京发改〔2011〕554号”文件内容的基础上，对相关标价

内容进行了调整。一是删除了《建设用地规划许可证》《国有土地使用权证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》的批准文号、批准日期、楼盘的建筑结构、机动车停车管理办法和收费标准等。二是增加了房地产经纪服务机构名称、土地使用起止年限、配套安装电梯情况、每个停车位和仓储间的位置、建筑面积、套内建筑面积、前期物业服务标准、前期物业服务计费起始时间、停车管理服务费用等。三是要求公示建筑面积每平方米单价、套内建筑面积每平方米单价、建筑面积总价或者套内建筑面积总价，优惠折扣的内容、计算方式及享受优惠折扣的条件、期限。对于为新建商品房销售提供经纪服务的经营者在线上标价时，因客观原因无法对当期销售房源情况以及每套商品房销售状态实时更新的问题，规定相关经营者应当在网络页面显著位置标明具体原因和查看相关信息的途径。

相较“京发改〔2011〕554号”文件，经营者为存量商品房买卖提供经纪服务时，明码标价的内容主要变化包括：一是删除了土地使用起止年限、结构等。二是增加了房地产经纪服务机构名称、房源所在小区或者楼盘名称、产权性质、规划用途、楼型、楼层、房龄、层高、装修状况、有关基础设施配套情况、优惠折扣的具体信息、单独出售的停车位和仓储间的有关信息和价格、服务监督电话和投诉举报电话等。三是将建筑面积修改为建筑面积或者套内建筑面积，将销售价格修改为销售单价、销售总价。对于经纪服务费用由买卖双方共同承担的，要求注明各自承担的比例或者金额。相关经营者除按规定明码标价外，还应当在结算前向交易当事人出具收费清单，列明收费项目、收费标准、收费金额等信息，由当事人签字确认。

12、北京市住房和城乡建设委员会：关于印发《北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准》的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2023年12月27日发布关于印发《北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准》的通知。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发文时间：2023年12月27日

实施时间：2024年1月1日

发文字号：京建法〔2023〕8号

关键词：住房城乡建设系统、行政检查、裁量权基准

主要内容：为深入贯彻国务院办公厅《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》（国办发〔2022〕27号）和市推进依法行政工作领导小组办公室《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的实施意见》（依法行政办发〔2023〕4号）的要求，结合工作实际，市住房城乡建设委制定了《北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准》。

要点提示：《通知》正文包括十三条，主要内容包括：一是明确我市住房城乡建设系统行政检查包括日常检查和专项检查。其中日常检查根据本年度行政检查计划有序开展；专项检查根据投诉举报、上级交办等特定情况或依据工作需要，对特定对象或者特定事项进行检查。二是严格行政检查程序，落实行政执法检查单制度，对现场检查程序提出了明确的工作要求。三是规范行政检查结果处理，要求根据行政检查的不同情况，分别作出记录结案、责令停止违法行为、责令立即改正或者限期改正、依法实施行政处罚等处理。四是强调行政检查档案要严格按照要求归档，确保行政检查档案的完整性、准确性和系统性。

附件中清单包括27项内容，主要是结合行政检查事项以及工作实际开展，细化了行政检查事项的检查事项范围、检查对象、检查依据、检查频次、检查方式等。

13、上海市人大及其常委会：上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2023修订）

上海市第十六届人民代表大会常务委员会第八次会议于2023年11月22日修订通过《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》。

发文机关：上海市人大及其常委会

发文时间：2023年11月22日

实施时间：2024年1月1日

发文字号：上海市人民代表大会常务委员会公告〔十六届〕第十四号

关键词：实施、中华人民共和国土地管理法

主要内容：为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续、高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本办法。

要点提示：《办法》主要包括三方面内容：一是着眼于规划资源融合发展，确立国土空间规划在土地管理工作中的战略引领地位；二是立足面向未来的超大城市治理需求，推动本市土地管理制度创新；三是总结近年来行之有效的经验做法，固化本市土地管理改革既有成果。

14、上海市人民政府办公厅：关于印发《上海市市重大工程建设管理办法》的通知

上海市人民政府办公厅于2023年12月15日发布关于印发《上海市市重大工程建设管理办法》的通知。

发文机关：上海市人民政府办公厅

发文时间：2023年12月15日

实施时间：2024年1月1日

发文字号：沪府办规〔2023〕26号

关键词：市重大工程建设、管理办法

主要内容：为进一步完善本市市重大工程推进协调机制，更好发挥重大工程协调机制和平台作用，保障市重大工程高质量推进和高品质建设，经市政府常务会议审议通过，市政府办公厅印发《上海市市重大工程建设管理办法》（沪府办规〔2023〕26号），将于2024年1月1日起正式实施。

要点提示：《管理办法》共19条，主要包括：适用范围、协调机制、各方职责、项目储备与确定、项目推进保障、日常管理等内容。

（一）强调市重大工程功能定位，为全市高质量发展提供重要支撑

一是突出市重大工程落实国家战略、强化“四大功能”、加快“五个中心”

建设、全面深化改革开放、加快构建新发展格局、着力推动高质量发展等重要作用；强调市重大工程要在提升城市枢纽功能、改善生态环境、保障城市安全、推动产业转型升级、支撑重点领域基础研究、践行人民城市理念等方面，具有前瞻性、全局性、引领性。二是明确市行业主管部门负责加强本行业市重大工程项目前期储备工作。市发改委编制市重大工程年度投资计划，市重大办相应组织编制市重大工程年度建设计划。

（二）完善协调推进机制，积极发挥市重大办协调平台作用

一是建立市重大工程建设的协调机制，每年组织召开市重大工程建设工作会议，部署年度工作任务。二是明确市重大办负责市重大工程建设的统筹实施、综合协调、资源整合、督促考核，推动开展市重大工程文明施工升级示范、立功竞赛等工作。三是强调市重大办代表市政府组织召开专题协调推进会议，加强项目难点瓶颈问题协调督促解决。

（三）明确部门、属地、建设单位各方职责，强化责任协同落实

一是明确部门职责，行业主管部门负责本行业市重大工程项目申报和协调推进；工程建设行政审批部门负责办理和推进市重大工程建设全流程审批事项；资源指标主管部门负责市重大工程项目所需资源指标配置，建立资源指标统筹管理和分类保障机制等。二是明确各区属地职责，负责本辖区内市重大工程建设涉及的征收腾地、配套工程等建设保障工作。三是明确建设单位实施主体和第一责任人职责，负责项目组织实施、证照办理、安全保障等，高质量完成工程投资和形象进度任务。

（四）聚焦资源指标保障，落实关键环节各项保障措施

一是促进方案稳定，明确建设单位负责稳定市重大工程建设方案；行业主管部门负责协调督促各方及时稳定市重大工程建设方案；市有关部门负责审批市重大工程建设方案，加强业务指导；各区政府和特定地区管委会负责配合建设单位开展相关建设方案稳定工作；市重大办督促各方主体推动项目建设方案尽早稳定。二是推进征收腾地，明确各区政府及时完成征收腾地，确保满足市重大工程用地需求。三是加强指标保障，明确行业主管部门和建设单位优化项目选址和工程设计方案；资源指标主管部门和各区政府加强相关资源指标的统筹保障，建立资源指标仓，支持优先保障市重大工程所需资源指标；借用资源指标的责任主体应按

时按量归还。四是优化项目审批与监督管理，强调行政审批部门在相关环节落实审批改革措施，高效开展审批服务；行政审批、工程监督等部门和技术审查机构加强服务管理和监督执法。五是完善配套工程建设，明确各区政府和特定地区管委会及电力、通信、燃气、给排水等管线权属单位支持配合市重大工程建设。六是落实施工保障，明确市级部门、各区政府和特定地区管委会在市重大工程连续施工、临时用地、渣土消纳、交通组织等方面保障高效实施。

（五）强化高标准示范引领，突出重大工程建设管理品质提升

一是注重示范引领，提升市重大工程品质，高标准落实安全质量、文明施工、绿色低碳、智能建造、海绵城市等工作，实现高水平建设管理。二是加强信息化运用，强化市重大工程信息管理系统平台应用，全面提高市重大工程精细化管理水平；建立建设行为信息共享机制。三是强化督导推进，行业主管部门和建设单位及时报送建设和投资进展、形象进度等数据信息；市重大办加强综合协调推进，开展检查督查、督导落实。四是突出考核评价，对相关部门、单位和各区推进市重大工程建设和品质提升情况开展考核评价。五是联动立功竞赛，市重大工程参建各方积极参与市重点工程实事立功竞赛并择优推荐。

15、上海市发展和改革委员会、上海市财政局、上海推进科技创新中心建设办公室、上海市科学技术委员会、中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会：关于印发《上海市关于支持国家重大科技基础设施建设发展的若干政策措施（试行）》的通知

上海市发展和改革委员会、上海市财政局、上海推进科技创新中心建设办公室、上海市科学技术委员会、中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会于2023年12月14日发布关于印发《上海市关于支持国家重大科技基础设施建设发展的若干政策措施（试行）》的通知。

发文机关：上海市发展和改革委员会、上海市财政局、上海推进科技创新中心建设办公室、上海市科学技术委员会、中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

发文时间：2023年12月14日

实施时间：2024 年 1 月 1 日

发文字号：沪发改规范〔2023〕18 号

关键词：重大科技、基础设施、建设发展

主要内容：为充分发挥国家重大科技基础设施的创新引领作用，保障设施高效建设与稳定运行，建立健全设施多元化投入机制，推动设施与地方经济融合发展，强化设施人才留引，经市政府同意，市发展改革委、市财政局、上海科创办、市科委、临港新片区管委会五部门联合印发了《上海市关于支持国家重大科技基础设施建设发展的若干政策措施（试行）》（沪发改规范【2023】18 号），自 2024 年 1 月 1 日起试行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

要点提示：《若干措施》主要包括六部分共 14 条举措：

一、促进设施多元化投入和高效建设。一是组建市级用户咨询委员会；二是加快推进设施建设前期工作；三是鼓励多元化筹措设施建设资金；四是支持开展关键技术和核心设备研究；五是强化设施建设全过程跟踪协调服务。

二、保障设施稳定运行和开放共享。一是探索建立设施市场化收费和企业用户补贴机制；二是建立设施分类评价和奖励制度；三是支持设施提升服务能级及开展预研。

三、加强设施支撑和服务本市产业能力。一是鼓励设施配套建设用户装置；二是加强对用户装置建设的配套支持；三是推动用户装置加强对外开放服务。

四、做好设施关键要素保障。一是强化人才引育和服务保障；二是健全设施工程人才创新激励；三是推进设施与产业的服务对接。

16、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局：《关于调整本市普通住房标准的通知》

上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局于 2023 年 12 月 14 日发布《关于调整本市普通住房标准的通知》。

发文机关：上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局

发文时间：2023 年 12 月 14 日

实施时间：2023 年 12 月 15 日

关键词：调整、普通住房标准

主要内容：为更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，现将调整本市普通住房标准事宜进行通知。

要点提示：可以享受优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：一是五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；二是单套住房建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）。本通知自 2023 年 12 月 15 日起施行。

17、上海市人民政府：《关于本市继续实施调整后的房产税房产原值减除比例的通知》

上海市人民政府于 2023 年 12 月 8 日发布《关于本市继续实施调整后的房产税房产原值减除比例的通知》。

发文机关：上海市人民政府

发文时间：2023 年 12 月 8 日

实施时间：2024 年 1 月 1 日

发文字号：沪府规〔2023〕14 号

关键词：继续实施、房产税、房产原值、减除比例

主要内容：经评估，上海市将继续实施自 2019 年 1 月 1 日起实施的调整后的房产税房产原值减除比例，自 2024 年 1 月 1 日起执行。

要点提示：《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》（沪府规〔2019〕5 号）明确，自 2019 年 1 月 1 日起，本市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十。经评估，本市继续

实施调整后的房产税房产原值减除比例，自 2024 年 1 月 1 日起执行。

18、深圳市规划和自然资源局：关于印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的通知

深圳市规划和自然资源局于 2023 年 12 月 8 日发布关于印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的通知。

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发文时间：2023 年 12 月 8 日

实施时间：2023 年 12 月 12 日

发文字号：深规划资源规〔2023〕11 号

关键词：建设用地、开工竣工

主要内容：为加强土地供应批后监管，规范建设用地开工、竣工管理，提高土地利用效率，遵循“以用为先、依法进行、分类处理、节约集约”的原则，制定本办法，自 2023 年 12 月 12 日起施行，有效期 5 年。

要点提示：一、住宅 1 年内开工建设，4 年内竣工

《管理办法》第四条提到，根据项目用地性质、建筑高度和建筑规模的不同，对建设用地的开工、竣工期限作规定。

其中，主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 1 年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 4 年内竣工；主体功能为非住房类建设项目的开工、竣工期限按下表规则确定。其中，建设项目地下室 ≥ 3 层的，其开工日期可再延长 6 个月，竣工期限相应顺延。

另外线性工程（道路、综合管廊等）用地应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 1 年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 3 年内竣工。相关行业主管部门对建设项目的开工、竣工期限有明确规定的，从其规定。

除住房类建设项目外，建设用地存在建设条件特别复杂、特殊工艺或建设要

求等情形的，土地使用权人提交专业资质机构出具的关于项目建设周期的报告或行业主管部门认定文件，经土地使用权供应方核实后，可对用地的开工、竣工期限再另行规定、约定。

二、政府原因延期，不计收违约金

《管理办法》第五条提到，土地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向土地使用权供应方报告项目开工、建设进度、竣工等情况。土地使用权人确实无法按划拨决定书或供应合同的规定、约定按时开工、竣工的，可按照本办法申请延长开工、竣工期限，并对不能按时开工、竣工原因进行说明并举证。

《管理办法》同时提到，属于政府行为导致延长开工、竣工期限的，不计收违约金，每次延期不得超过1年。延长开工期限的，竣工期限相应顺延。

政府、政府有关部门行为导致不能按时开工、竣工（非土地使用权人自身原因）的具体情形包括，因未按划拨决定书或供应合同规定、约定的期限、条件将土地交付给土地使用权人，致使项目无法按时开工、竣工的；因国土空间规划依法修改，造成土地使用权人不能按划拨决定书或供应合同规定、约定的用途、规划和建设条件按时开工、竣工的等六项。

三、自身原因竣工逾期，须按规收取违约金

《管理办法》中第九条规定，土地使用权人申请竣工延期的，应在竣工期届满前3个月内提出申请，并按申请延长竣工的期限缴纳违约金。违约金标准为每延长1个月，按供应合同有偿使用价款（含出让、租赁和作价出资（入股）等有偿使用价款，下同）或土地使用权出让金的0.5%计收；不足1个月的，按1个月计算。

值得一提的是，申请延期只可延期1次且最长不得超过2年。因企业自身原因造成土地闲置经处置后延长竣工期限的，不能因企业自身原因再次申请竣工延期。土地使用权人按规定缴纳违约金后，竣工期限按原供应合同约定的竣工期限顺延。

另外，土地使用权人实际竣工逾期的，土地使用权供应方应会同相关部门对竣工逾期的原因进行调查和认定，属于企业自身原因的须按规定收取违约金。

其中，逾期2年以内按照前款规定标准缴纳违约金，逾期满2年（含2年）

的，土地使用权供应方可以按划拨决定书或供应合同的规定、约定无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物；也可以根据实际情况，按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的 20% 计收违约金，如实际逾期期限按照前款规定测算应缴纳违约金的比例高于 20% 的，按实际测算的比例计收。

19、 深圳市规划和自然资源局、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局：关于开展《前海深港现代服务业合作区国土空间规划（草案）》公示的通告

深圳市规划和自然资源局、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局于 2023 年 12 月 29 日发布关于开展《前海深港现代服务业合作区国土空间规划（草案）》公示的通告。

发文机关：深圳市规划和自然资源局、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

发布时间：2023 年 12 月 29 日

关键词：前海深港现代服务业合作区、国土空间规划

主要内容：深圳市规划和自然资源局近日开展《前海深港现代服务业合作区国土空间规划（草案）》公开征求意见，科学描绘前海合作区面向 2035 年的发展蓝图。草案公示时间为 2023 年 12 月 29 日-2024 年 1 月 27 日。

要点提示：前海规划提出发展目标，至 2025 年，与港澳规则衔接、机制对接不断深化，市场一体化进程显著推进，协同协调发展模式更加完善，青少年交往交流交融更为紧密，对大湾区发展的新引擎作用日益彰显。中心引领、双港驱动、组团联动的空间格局基本成型，开放便捷的综合交通网络加快形成，公共服务体系和重大设施布局更加优质均衡，城市治理科学化精细化智能化水平明显提升，现代化滨海新城更具规模。

至 2035 年，高水平对外开放体制机制更加完善，营商环境达到世界一流水平，货物、资金、人才、技术、数据等要素便捷流动、高效配置，与港澳产业协同联动、市场互联互通、创新驱动支撑的发展模式建立健全，建成新型国际贸易中心、国际高端航运服务中心，制度创新、科技创新、产业创新等多轮驱动成效显著，宜居宜业宜游的国际化滨海新城全面建成，成为全球资源配置能力强、创

新策源能力强、协同发展带动能力强的高质量发展引擎。

据规划，前海 2035 年常住人口规模 130-140 万人，管理人口规模 190-200 万人，构建“一心一带、双港五区”城市空间格局。一心指的是前海城市新中心，一带指绿色活力海岸带，双港指深圳国际航空枢纽港、国际航运枢纽港，五区则指蛇口及大小南山片区、桂湾前湾及妈湾片区、宝中及大铲湾片区、机场及周边片区、会展新城及海洋新城片区。

前海规划重点建设 16 个产业组团，形成高端产业要素集聚、产城融合的产业空间布局。打造两大商圈：前海·宝中商圈、空港会展商圈。

高标准规划建设 5 个总部经济集聚区：太子湾国际商务总部经济集聚区（现代服务业类）、前海国际金融总部经济集聚区（金融业类）、前海湾现代服务业总部经济集聚区（现代服务业类）、深中通道门户区先进制造与低空经济总部经济集聚区（先进制造业类）、会展海洋新城总部经济集聚区（海洋经济及滨海文旅类）。

20、 深圳市规划和自然资源局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、国家税务总局深圳市税务局：关于印发《关于我市城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受事宜的通知》的通知

深圳市规划和自然资源局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、国家税务总局深圳市税务局于 2023 年 11 月 22 日发布关于印发《关于我市城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受事宜的通知》的通知。

发文机关：深圳市规划和自然资源局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、国家税务总局深圳市税务局

发文时间：2023 年 11 月 22 日

实施时间：2023 年 12 月 12 日

发文字号：深规划资源规〔2023〕10 号

关键词：城市化、村委会、村民小组、集体经济组织、改组、股份合作公

司、不动产继受

主要内容：为推进城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关工作，进一步提高资源效能，规范不动产继受手续，简化办事程序，印发《通知》。《通知》自2023年12月12日起施行，有效期5年。

要点提示：一、明确《通知》的适用范围。深圳市城市化过程中，原特区内村委会和村民小组集体经济组织依据《中共深圳市委深圳市人民政府印发〈关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定〉的通知》、原特区外村委会和村民小组集体经济组织依据《中共深圳市委 深圳市人民政府关于加快宝安龙岗两区城市化进程的意见》（深发〔2003〕15号）等文件改组为股份合作公司。改组过程中，纳入资产评估、验资范围的不动产，股份合作公司可按照《通知》申请办理继受手续，适用该《通知》进行处理。另外，对于已纳入农村城市化历史遗留违法建筑处理范围的不动产，按照相关历史遗留政策处理，不纳入《通知》的适用范围，具体体现在《通知》第四条对登记申请材料的要求上，需要提交不动产权属证书或合法用地、合法建造的相应材料。

二、明确继受关系认定问题。对于不动产权属清楚、继受关系明确的，当事人提供继受关系相关材料；不动产继受关系不明确的，则需先由职能部门即各区集体资产监管部门对主体及其不动产的继受关系进行确认并出具意见作为继受关系认定材料。同时，考虑到各区集体资产管理制度可能存在差异，在必要时可以结合实际制定具体申办规则，便于实务操作。

三、明确用地手续问题。为简化办理程序，统一纳入《通知》处理范围，股份合作公司申请办理相关不动产继受手续的，相关不动产保持原用途和原性质不变，无需办理相关用地手续。

四、明确不动产登记问题。适用《通知》进行处理，股份合作公司完善手续后依法提交申请书、申请单位的身份证明、继受关系相关材料等申请办理不动产变更登记或者首次登记。

五、明确税费征收问题。适用《通知》进行处理，股份合作公司申请办理相关不动产继受手续，依法向税务部门申请税费减免或者申报纳税，由税务部门按有关规定办理。

21、广州市规划和自然资源局：关于进一步规范建设项目容积率计算及土地出让金计收等工作的通知

广州市规划和自然资源局于2023年12月15日发布《关于进一步规范建设项目容积率计算及土地出让金计收等工作的通知》。

发文机关：广州市规划和自然资源局

发文时间：2023年12月15日

实施时间：2023年12月15日

发文字号：穗规划资源规字〔2023〕9号

关键词：建设项目、容积率计算、土地出让金计收

主要内容：为进一步优化广州市营商环境，提升土地节约集约利用水平，优化规划和自然资源审批服务，保障规划条件核发、土地出让合同签订、规划条件核实工作基础的一致性，有效衔接广州市建设项目计算容积率建筑面积（下称计容面积）和土地出让金计收（下称计价）规则等工作，进一步明确对应关系现就有关事项进行通知。

要点提示：（一）明确我市核算土地出让金的建筑面积为规划和自然资源部门批准的规划条件、规划报建和规划条件核实的计容面积。

《通知》进一步明确计收土地出让金的面积基础为规划计容建筑面积。计容建筑面积更符合上位法规定及合同约定，操作依法依规；同时与合同约定内容一致，保障用地单位合法权益，避免因前后执行两套标准核算土地出让金而产生纠纷，有利于房地产市场健康、平稳发展。

（二）建设项目按经规划和自然资源部门批准的规划设计图纸施工，不改变规划批准的使用功能、不涉及容积率调整、不涉及违法建设，通过规划条件核实后，规划条件核实计容面积超出建设工程规划许可计容面积的，属于施工误差、测量误差等合理范围的，无需调整土地出让合同，按不同面积范围分类处理。

1.《通知》附表明确了合理误差范围内，无需另行计价的面积认定规则：规划许可计容面积小于等于50000平方米的，误差率不大于1%；规划许可计容面积大于50000平方米的，不大于100000平方米的，误差率不大于1%，且误差面

积不大于 600 平方米；规划许可计容面积大于 100000 平方米的，误差率不大于 1%，且误差面积不大于 800 平方米。

2.按上述合理误差范围分类处理：一是同时符合误差率及上限值的，无需调整土地出让合同，无需另行计价，超出面积按照已办土地出让手续处理，可以直接申请办理不动产首次登记。二是符合误差率，但超出上限值的部分，无需调整出让合同、但需补缴土地出让金，补缴标准按首次土地出让合同综合用途计价标准与建设项目主体功能基准地价的高者计。

3.上述分类处理原则，有利于提升审批效率，有利于减少工作环节和减少用地单位跑动次数，简化办理流程，与审批制度改革要求相适应，提高项目经济效益，进一步优化我市营商环境；同时对后续不动产登记部门按规定依据房屋确权测量面积办理权属登记也不存在影响。

(三)明确了建设项目地下空间非计容部分按建筑面积核算土地出让金，并明确了分类处理原则。

1.《通知》进一步明确了地下空间非计容部分按建筑面积核算土地出让金。

2.按规划和自然资源部门经批准的规划设计图纸施工，不改变规划批准的使用功能、不涉及容积率调整、不涉及违法建设，通过规划条件核实后的地下空间分类处理：一是土地出让时出让合同已包含地下空间非计容部分土地出让金的，规划条件核实建筑面积超出建设工程规划许可建筑面积的，按照《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》（穗规划资源规字〔2023〕1号，下称1号文）第二十条规定办理。二是土地出让时出让合同未包含地下空间非计容部分土地出让金的，按照1号文第二十条规定办理。三是土地出让合同对地下空间出让金另有约定的，按出让合同办理。

(四)明确了首次土地出让合同约定不同建筑功能及面积项目的分类处理原则。

为达到简化流程、减少用地单位跑动次数的目的，对于首次出让合同约定不同建筑功能及面积的项目，进行总量控制和分类处理：一是分期办理规划条件核实，累计未超过土地出让合同约定的各建筑功能及面积的，在土地出让合同约定的各建筑功能及面积范围内进行额度扣减，无需调整土地出让合同，直接办理不动产登记。二是分期办理规划条件核实，累计超过土地出让合同约定的各建筑功

能及面积的,按依法受理时点的市场评估地价核算。经核算需补缴土地出让金的,用地单位应当按照有关规定签订土地出让合同变更协议、补缴土地出让金;用地单位应当补缴土地出让金未补缴的,不予办理不动产登记。三是不分期办理规划条件核实,或者本通知印发前已全部完成规划条件核实尚未办理不动产登记的,超过土地出让合同约定的各建筑功能及面积,用地单位应当向规划和自然资源部门申请核算土地出让金,按规定签订土地出让合同变更协议;未超过土地出让合同约定的各建筑功能及面积的,无需调整土地出让合同,直接办理不动产登记。

(五)规定了规划条件调整与土地出让合同调整、补缴土地出让金的顺序。

为避免出现项目核发新的规划条件但未能及时调整土地出让合同、核算土地出让金的情况,将规划条件调整与出让合同调整进行整合,合并办理。新的规划条件作为土地出让合同变更协议的附件,须用地单位签订土地出让合同及变更协议并按合同约定缴交土地出让金后,新的规划条件方可生效。

(六)对无法核定计容面积的情形,以时间节点分类处理。

本通知已明确我市核算土地出让金的建筑面积为规划条件、规划报建及规划条件核实的计容面积。但历史上存在四种情况没有相关计容面积,因此进一步明确了四类无法核定计容面积的情况下,最终计价依据为可以依法确认权属的建筑面积,保证我市计价工作的有序进行。

(七)以表格形式梳理了建设项目主要空间和常见特殊部位的计算建筑面积、计容面积、计价、计算房产测量面积和不动产登记等各类现行规定的对应关系。

以表格形式梳理了建设项目主要空间和常见特殊部位的计算建筑面积、计容面积、计价、计算房产测量面积和不动产登记等各类现行规定的对应关系,进一步规范登记业务操作,保障房屋权利人合法权益,有效衔接建设项目计算容积率建筑面积、土地出让金计收规则以及不动产登记工作。

22、广州市国资委:关于印发《关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》的通知

广州市国资委于2023年11月3日发布关于印发《关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》的通知。

发文机关：广州市国资委

发文时间：2023年11月3日

发文字号：穗国资〔2023〕27号

关键词：市属国有企业、物业租赁管理

主要内容：本次指导意见的修订是认真贯彻落实市委市政府关于促进国资国企改革创新发展，以及推动市属国有企业招商引资服务全市大局有关精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念，锚定“支持实体”重要方向、“扩大消费”关键定位、“招商引资”核心功能，坚持阳光透明、实事求是和市场化、法治化运作的原则。

要点提示：本次主要修订的内容包括：

（一）支持国企物业招商引资

为进一步发挥国企物业资源作为招商引资重要平台的功能作用，提高国企物业在招商引资方面的竞争力和灵活性，本次新修订的指导意见新增支持招商章节，主要在商业综合体导入优质品牌商家、产业园区招引优质实体企业等方面给予积极支持，指导意见对物业招商引资事项在协议出租、租期、租金收取方式、租金底价及优惠支持等涉及物业租赁相关事项，市属国企可根据有关政策、市场规律、产业特点及行业惯例，参照本指导意见自行制定招商引资物业租赁实施细则。

同时，在指导意见中明确了物业租赁招商管理的具体要求，一是实施细则必须经市属国企董事会审议通过后方可实施；二是对属于企业重大招商引资租赁事项的，应报市属国企董事会审议，未达到重大招商引资事项标准的，需报市属国企备案；三是对导入的优质品牌商家和优质实体企业，要求市属国企建立优质品牌商家和优质实体企业库；四是支持招商的物业也需要按规定进行评估；五是要求市属国企对入驻优质品牌商家、优质实体企业进行动态跟踪和评价问效，对达不到条件的要落实履约退出机制，实现闭环管理；六是招商引资导入优质品牌商家和优质实体企业所涉及的物业租赁可按程序进行协议招租等；七是市属国企要切实履行企业主体责任，切实防范租赁各项风险，对经查实确实存在违法违规行为的，将按有关规定进行严肃处理。

（二）新增必须委托产权交易机构公开交易的情形

增加对年租金底价超过 100 万元的物业应委托依法设立的产权交易机构进行公开招租的内容，进一步加大了我市出租物业公平公正公开的力度。同时，坚持物业出租底价以评估结果作为定价基础，守住出租物业应有的经济效益“底线”。

（三）增加承租人管理的规定

物业出租后原则上不得转租。对因经营业态、行业惯例等特殊情况确需转租的，出租企业应对承租人的企业实力、经营状况以及涉诉情况进行审查把关后，在确保转租行为穿透可控，对群体性、民生性等风险防范措施设计到位的前提下，由原决策企业按程序审议后方可转租。转租合同内容须事先征得出租企业同意，否则不得转租。

（四）新增可以非公开协议招租的情形

可采用非公开方式招租的物业适用范围新增“普惠性的托育机构、养老机构，以及市属国企老字号物业租赁”。

（五）加强监管约束

一是进一步压实市属国企责任，对于因公共利益、市政府产业引导、重大招商引资或其他扶持政策等原因需要延长租期超过 12 年的，企业需报市属国企董事会审议，且在完成招租后，市属国企应在 5 个工作日内向市国资监管机构书面报告租赁情况。二是企业物业督查内容更加具体，明确“租期超过 6 年的、采用非公开方式协议招租的、未按规定履行决策程序擅自以低于租金底价优惠条件纳入招商引资范畴的、存在转租行为的、欠缴物业租金以及可能给企业经营带来重大影响的其他出租事项”列为企业抽查和检查的重点对象。

（六）鼓励企业积极盘活物业

一是鼓励拥有较大规模物业的市属国企成立统一、专业的物业租赁经营机构，对企业分散经营的物业实行集约化、规模化、市场化经营管理。市国资监管机构加强对企业低效利用、管理不善、分布零散的物业资产进行整合重组，市属国企应予以积极配合。二是企业长租公寓、酒店式公寓、产业配套公寓宿舍等用作居住用途性质物业，直接租赁至最终承租住户的可由企业自行出租。

（七）其他

一是经市政府同意引入的优质实体企业，市属国企按照市政府有关意见配合

做好相关租赁工作，若涉及协议出租、租期、租金收取方式、租金底价及优惠支持等事项应予以支持。二是政府对企业物业租赁管理行为若有其它规定的，可从其规定。

➤ 2023年12月市场及行业资讯

1、全国住房城乡建设工作会议在京召开：夯实基础、深化改革、推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶

12月21日至22日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，系统总结2023年工作，分析形势，明确2024年重点任务，推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹作工作报告。

会议期间，参会代表围绕工作报告进行了分组讨论，并在全体会议上交流了各组讨论情况。驻部纪检监察组组长宋寒松出席会议，副部长姜万荣主持第一次全体会议并作总结讲话，副部长董建国主持第二次全体会议，副部长秦海翔、王晖出席会议，总经济师杨保军、总工程师江小群参加会议。

会议认为，2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。全国住房城乡建设系统坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心、保持定力，在稳中起好步、在进上下功夫，稳支柱、防风险、惠民生，努力为经济运行整体好转作贡献、为人民群众生活品质提升办实事。

在理念方法上，践行党的初心使命，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以好房子为基础，推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，坚持想明白、干实在，锻造专业敬业的住建人精神品格；在行动实践上，着力稳定房地产业和建筑业“两根支柱”，稳步实施城市更新行动和乡村建设行动，推动建筑业转型；在工作成效上，一大批发展工程、民生工程、安全工程落地见效，住房城乡建设事业高质量发展打开新局面。

会议对2023年重点任务进行了盘点。

——在房地产市场方面，积极采取措施，增信心、防风险、促转型，会同有关部门出台“认房不用认贷”、降低首付比例和利率、实施支持居民换购住房有关个人所得税政策、降低二手房买卖中介费等政策工具，指导地方因城施策、一城一策、精准施策稳定市场。扎实推进保交楼工作，维护购房人合法权益。

——在住房保障方面，启动了保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。稳步推进保障性租赁住房、公租房和棚改安置房等建设。支持新市民、青年人提取住房公积金租房安居。

——在城市建设方面，有序推进城市更新，全面开展城市体检，以城市体检出来的问题为重点实施城市更新，开展完整社区建设试点，完善“一老一小”等服务设施，开展“国球进社区”“国球进公园”活动。截至11月底，全国共实施各类城市更新项目约6.6万个。其中，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，惠及882万户居民；加装电梯3.2万部，增设停车位74.6万个，增设养老、托育等社区服务设施1.4万个；改造城市燃气等各类管道约10万公里，有效增强了人民群众的获得感、幸福感、安全感。

——在城市管理方面，推进“一委一办一平台”（即城市管理委员会、城市管理委员会办公室、城市运行管理服务平台）工作体系建设，巩固深化“强基础、转作风、树形象”专项行动，提高城市管理为民服务水平。

——在村镇建设方面，指导做好京津冀和东北三省等暴雨洪涝灾区灾后农房恢复重建工作，为受灾群众建设“放心房”“暖心房”，让受灾群众温暖过冬。深入实施农房质量安全提升工程，支持约31.6万户重点对象实施危房改造和农房抗震改造。开展乡村建设评价，推动小城镇污水垃圾设施建设补短板，加大定点帮扶和对口支援力度。

——在建筑业发展方面，把企业资质审批时间缩短到了2个月。以建造方式变革促进好房子建设，推进智能建造城市试点，开展设计公益培训，打造好房子样板。积极参与开展清理拖欠企业账款工作，举办“质量月”活动。

——在城乡历史文化保护传承方面，一体推进历史文化保护、传承和利用，从真重视、真懂行、真保护、真利用、真监督5个方面部署历史文化街区和历史建筑保护利用工作，与中央广播电视总台合作制作播出大型纪录片《文脉春秋》，抢救性保护1336个有重要价值的传统村落。

——在绿色低碳发展方面，认真学习贯彻习近平总书记给上海市虹口区嘉兴路街道垃圾分类志愿者的重要回信精神，推动既有建筑节能改造、推动县级城市黑臭水体治理，加强城市园林绿化建设。截至11月底，地级及以上城市居民小区生活垃圾分类覆盖率达到90.2%；全国新建和改造提升城市绿地约3.1万公顷，

开工建设“口袋公园”3980个，建设绿道5033公里；全国846个市县、6174个城市公园开展绿地开放共享试点，轮换共享草坪，让人民群众共享绿地空间。

——在安全生产方面，推进设施建设、机制建设、能力建设，启动城市生命线安全工程建设，应用数字化智慧化手段，推动城市安全风险防控从被动应对转向主动预防，扎实推进城市排水防涝工程体系建设，深入开展全国城镇燃气安全专项整治，抓好房屋市政工程安全生产工作。

——在制度创新和科技创新方面，推动立法工作，实现工程建设项目审批系统县级全覆盖，研究建立房屋体检、养老金、保险等制度，推动城市信息模型基础平台建设。

——在国际交流合作方面，参加第二届联合国人居大会，举办首届中国-东盟建设部长圆桌会，通过《南宁倡议》，建立“推动中新建设发展部长对话”机制，积极参与推进共建“一带一路”，成功举办首届全球城市可持续发展奖（上海奖）颁奖活动和世界城市日中国主场活动。

——在党的建设方面，深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，同步推进干部队伍教育整顿，把从严管理监督和鼓励担当作为统一起来，营造担当作为、团结奋斗的良好氛围。

会议指出，站在新的历史起点，做好住房城乡建设工作，要适应新形势、落实新要求、展现新担当，准确把握住房城乡建设事业发展的阶段性特征，准确把握中央的要求、人民的需求、行业的追求，准确把握推进事业发展的科学方法，以习近平总书记重要指示批示和党中央、国务院重大决策部署为行动指南，以人民对美好生活的向往为奋斗目标，以当好中国式现代化的建设铁军为不懈追求，认真学习领悟习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论，将贯穿其中的立场、观点、方法，创造性运用到住房城乡建设实践中，更加注重统筹推进、更加注重依法行政、更加注重实事求是、更加注重有效落实。

会议强调，2024年是中华人民共和国成立75周年，是实施“十四五”规划的关键一年，做好住房城乡建设工作意义重大。明年全国住房城乡建设工作的总体思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，把推进中国式现代化作为最大的政治，把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，坚持稳中求进工作总基调，完整、

准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，当好贯彻落实党中央决策部署的-execution者、行动派、实干家，当好中国式现代化的建设铁军，以党的建设为引领，以夯实基础、深化改革为主线，以完善机制、体制、法治为重点，全面推动住房城乡建设各项工作提质增效，充分发挥对经济社会发展的基础和支撑作用，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为强国建设、民族复兴伟业作出新的更大贡献。

会议指出，明年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，重点抓好4大板块18个方面工作。

——住房和城乡建设板块，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。

稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，实施好“三大工程”建设，加快解决新市民、青年人、农民工住房问题，下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道。

——城乡建设板块，要深入践行人民城市理念，把增进民生福祉、推进共同富裕作为出发点和落脚点，打造宜居韧性智慧城市，建设宜居宜业和美乡村。

积极推进城市更新行动，做实做细城市体检。研究建立城市设计制度，再改造一批城镇老旧小区，重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题，建设一批完整社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍环境建设和适老化改造，打造一批儿童友好空间建设样板，大力推进城市地下管网改造，实施城市排水防涝能力提升工程，深入推进城市生命线安全工程建设，推进城市生活垃圾分类提质增效，持续推进“口袋公园”、城市绿道建设，探索在中小学校、幼儿园周边配套建设公园、公厕和等候区等场所设施，为接送孩子的家长提供便利。

进一步提高城市管理水平，深化改革，理顺体制，加强城市管理统筹协调，推动地级及以上城市建立“一委一办一平台”工作体系，推动城市运行“一网统

管”，推动城管融入基层社会治理体系。

打造宜居宜业美丽村镇，学习运用“千万工程”经验，推进县、镇、村建设，选择一批县城，以体检为基础，开展设施建设补短板行动，推进小城镇建设，持续实施乡村建设行动，做好农村危房改造和农房抗震改造。

持续加强城乡历史文化保护传承，完善法规标准制度，加强历史文化名城名镇名村及历史文化街区、历史建筑、传统村落整体保护，坚决制止建设性破坏现象，推动活化利用、活态传承，加强传统村落保护利用。

——建筑业板块，深化建筑业供给侧结构性改革，持续在工业化、数字化、绿色化转型上下功夫，努力为社会提供高品质建筑产品，打造“中国建造”升级版。

大力发展新型建造方式，稳步推进城乡建设领域碳达峰工作，抓好智能建造城市试点，稳步发展装配式建筑。

优化建筑市场环境，强化市场监管，高质量开展清欠行业企业账款工作。

强化工程质量和既有房屋安全监管，启动住宅质量多发问题整治行动，抓好房屋体检、养老金、保险制度试点，开展房屋市政工程等领域安全生产治本攻坚三年行动。

加强建设工程消防审验管理，充实消防审验技术工作力量，完善国家工程建设消防技术标准体系，组织开展消防审验违法违规专项治理，严厉打击使用假冒伪劣建筑防火材料、设施设备和技术服务造假的行为，规范市场秩序。

——基础支撑板块，适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求，大力加强基础性工作，为推动住房城乡建设高质量发展筑牢根基。

夯实法治基础，落实全面依法治国战略部署，进一步提升住房城乡建设工作法治化水平。

完善工程建设标准，围绕建造好房子，发布住宅项目规范，从建筑层高、电梯、隔音、绿色、智能、无障碍等方面入手，提高住宅建设标准，结合“一带一路”国外工程项目需求，推动工程建设标准“走出去”。

强化科技驱动，研究面向未来的好房子建造技术，组织筹建新一批重点实验

室和工程技术创新中心等科技创新平台，加快推动“数字住建”落地实施。

改进建设统计，研究建立住房城乡建设统计基础数据库和综合统计平台，加强数据分析应用。

管好城建档案，完善工程建设档案管理制度，建立城建档案移交履约信用监管机制，推进城建档案数字化建设。

筑牢人才支撑，实施“建设英才”培养计划，让有志青年在事业发展中施展才华。

扩大对外交流，深化与联合国人居署的合作，持续做好全球可持续发展城市奖（上海奖）评选，办好世界城市日中国主场活动，深化首届中国—东盟建设部长圆桌会议成果，积极拓展国际伙伴关系布局，推动双多边机制开展住房城乡建设领域务实合作。

加强舆论宣传，始终把讲政治摆在首位，加强正面宣传，准确解读政策，支持壮大部管媒体，发挥好“住建智库”专家引导作用，推动线上线下融合，提高新媒体产品制作能力，提升新闻宣传效能。

会议强调，加强党的领导和党的建设是事业发展的根本保证。要持续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，要心怀“国之大者”，巩固拓展主题教育成果，加强组织领导、党风廉政建设、干部队伍建设，以永远在路上的坚定和执着推进全面从严治党，不断提高党的建设质量，引领住房城乡建设事业高质量发展。

会议还对岁末年初城市保供、农民工工资发放、安全生产等工作作出了部署。

会议号召，全国住房城乡建设系统要更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，凝心聚力、攻坚克难、改革创新，以坚定的信心和扎实的行动，推动住房城乡建设事业在高质量发展上不断取得新进展新成效，在中国式现代化的历史进程中，为一域增光，为全局添彩。

中央和国家机关有关同志、驻部纪检监察组负责同志，部机关各单位、各直属单位、学协会主要负责同志，各省区市、新疆生产建设兵团和副省级城市住房城乡建设部门主要负责同志，以及承担相关试点的地级及以上城市政府分管负责同志，有关中央企业、中央金融企业、高校负责同志等参会。

(来源：中国建设报公众号)

2、 不动产登记“跨省通办”将逐步实现重点区域全覆盖

自然资源部近日发布消息，以“互联网+不动产登记”为主、线下帮办为辅的不动产登记一体化机制，将从长三角走向全国，逐步实现重点区域“跨省通办”全覆盖。

据悉，长三角区域的浙江省、江苏省、安徽省和上海市不动产登记一体化取得阶段性进展，实现“跨省通办”不动产登记手续。根据自然资源部有关负责人介绍，2023年以来，长三角区域共办理转移登记、抵押登记、信息查询等网上业务近1100万件，有效服务了异地办事需求，降低了企业办事成本，助力了长三角区域一体化高质量发展。

日前召开的深化长三角区域不动产登记一体化“跨省通办”改革工作座谈会上，自然资源部表示，下一步将深化改革成果，推动不动产登记从“网上可办”向“网上好办”“全程网办”转变，加快实现长三角不动产登记全业务类型、全区域覆盖一体化“跨省通办”，并将经验做法向京津冀、成渝等区域推广，逐步实现全国重点区域全覆盖。

(来源：中房网)

3、 央行：完善房地产金融宏观审慎管理 构建房地产发展新模式

近日，中国人民银行发布了《中国金融稳定报告（2023）》，对2022年中国金融体系的稳健性状况进行了全面评估。

报告指出，全力维护房地产市场稳健运行。做好金融支持保交楼工作。出台金融支持房地产平稳健康发展16条措施，引导金融机构支持房地产企业合理融资需求，建立新发放首套房贷利率政策动态调整机制，推动个人住房贷款利率下行，更好满足刚性和改善性住房需求。

展望未来，中国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变，金融系统要完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产

企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，构建房地产发展新模式。

（来源：财经网）

4、住房和城乡建设部发布关于全面开展城市体检工作的指导意见

住房和城乡建设部6日发布的关于全面开展城市体检工作的指导意见明确，在地级及以上城市全面开展城市体检工作，扎实有序推进实施城市更新行动。

指导意见指出，要把城市体检作为统筹城市规划、建设、管理工作的重要抓手，整体推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。根据指导意见，城市体检的重点任务包括明确体检工作主体和对象、完善体检指标体系、深入查找问题短板、强化体检结果应用、加快信息平台建设等五个方面。

指导意见强调，要坚持问题导向，划细城市体检单元，从住房到小区（社区）、街区、城区（城市），找出群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。坚持目标导向，把城市作为“有机生命体”，以产城融合、职住平衡、生态宜居等为目标，查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。

同时，强化结果运用，把城市体检发现的问题作为城市更新的重点，聚焦解决群众急难愁盼问题和补齐城市建设发展短板弱项，有针对性地开展城市更新，整治体检发现的问题，建立健全“发现问题—解决问题—巩固提升”的城市体检工作机制。

指导意见明确，要围绕住房、小区（社区）、街区、城区（城市），建立城市体检基础指标体系，设定一定数量的核心指标。核心指标为能够获得精准稳定数据、可以进行纵向横向对比且具可持续性的指标。

指导意见要求，城市体检工作重在发现问题和解决问题。问题分为限时解决和尽力解决两类，其中，需要限时解决的问题主要是涉及安全、健康以及群众反映强烈的突出问题，针对这类问题要做到立行立改、限时解决。尽力解决的问题要作为城市更新的重点，制订城市更新规划和年度实施计划。同时，要将解决上一年度体检发现问题情况纳入本年度城市体检工作中。

（来源：新华网）

5、12部门联合印发加快生活服务数字化赋能的指导意见 提出打造数字生活服务社区和街区

为促进数字经济和实体经济融合，通过数字化赋能推动生活性服务业高质量发展，助力形成强大国内市场，近日，住房城乡建设部、商务部等12部门联合印发《关于加快生活服务数字化赋能的指导意见》（以下简称《意见》）。

《意见》明确，到2025年，初步建成“数字+生活服务”生态体系，形成一批成熟的数字化应用成果，新业态新模式蓬勃发展，生活服务数字化、网络化、智能化水平进一步提升。

《意见》围绕丰富生活服务数字化应用场景、补齐生活服务数字化发展短板、激发生活服务数字化发展动能、夯实生活服务数字化发展基础、强化支持保障措施5个方面，提出了19项任务举措。

其中，住房城乡建设部与国家发展改革委、商务部和各地方人民政府按职责分工负责“打造数字生活服务社区和街区。推动完整社区建设，完善一刻钟便民生活圈服务功能，优化提升送餐、送货、送菜、送药等便民综合服务能力，加强智能充电桩、物流车、智能取餐柜、智能快件（信包）箱、自动生鲜售货终端等智能设备推广运用，为社区居民提供更加安全、舒适、便利的数字化智慧化生活环境。鼓励有条件的地方积极建设餐饮等生活服务数字化特色街区，打造一批精品街道、创意园区、城市客厅等活力街区”。

（来源：《中国建设报》）

6、新发展模式下 房地产行业将出现四大变化

在即将过去的2023年，房地产行业进入深度调整期。面对未来市场的新变化和新要求，房地产行业如何先立后破，推动行业行稳致远？

在这样的行业格局下，近日，全联房地产商会五届二次理事会暨2023年会在北京香格里拉酒店成功举办。在会上，行业人士着眼宏观经济、房地产行业发展等多个角度，围绕稳中求进和高质量发展，带来一场观点的释放和分享。

全国工商联党组成员、副主席杨佑兴表示，近日，各地陆续出台下调购房首付比例等多项优惠政策，房地产市场的发展环境呈现回暖向好的积极态势。这些重大的利好信号，为破解房地产发展难题，促进房地产市场平稳健康发展提供了重要保障。

全联房地产商会会长、大汉集团党委书记、董事长付胜龙表示，行业在新时代下要能够提供高品质服务，特别是跟房地产相关联的物业运行管理、商业运行管理，以及大量新科技所带来的地产业的转型升级服务。

全国工商联原副主席庄聪生则表示，企业家需要在当前形势下修炼内功，以更好地面对新的市场环境和发展条件：一是要调整好心态和预期，二是要保持定力不放弃，三是要在自己熟悉的行业精耕细作，自觉走高质量发展和健康发展的道路，把企业做精做优做强。

国务院国资委原秘书长彭华岗表示，在“双碳”目标驱动下，中国房地产企业已经有所行动，包括秉持绿色低碳理念，推进绿色建筑认证；密切追踪员工健康与安全，主动披露负面数据；构建 ESG 治理结构，明确 ESG 战略和目标。

全联房地产商会创始人聂梅生表示，“新模式下，行业将出现数量转质量、投资转消费、增量转存量、开发转服务等四大转变，这四大转变中也蕴含了房地产企业转型发展的新机遇。”

（来源：证券日报网）

7、 住建部：今年二手房交易占比提高，带动房地产市场交易总量正增长

据央视新闻报道，记者从住房城乡建设部了解到，今年以来，反映房地产市场需求的二手房和新房交易总量实现同比正增长，总的房地产市场需求较 2022 年有较明显的回升。

最新数据显示，2023 年 1 到 11 月，全国二手房成交量和新建商品房销售面积比 2022 年同期增长 6.9%，二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重近 40%，较上年同期提高约 10 个百分点，部分主要城市二手房成交量占比甚至超过 50%。

（来源：经济观察网）

8、 住建部发声 房企债务违约不等同于“爆雷” 支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流问题

据央视新闻，12月13日，在中国国际经济交流中心举行的2023~2024中国经济年会上，住房和城乡建设部党组成员、副部长董建国表示，将继续配合金融管理部门，抓好各项政策的落实，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营，坚决防止债务违约风险集中爆发。

同时，董建国提到，如果将债务违约等同为“爆雷”或者是“资金链断裂”，会造成企业完全停摆的错误认识，导致社会对企业产生信任危机，进而冲击市场销售，加剧企业困难。

值得注意的是，中央经济工作会议刚刚确定了2024年房地产工作重心。会议指出，要积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展；加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”；完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

（来源：每日经济新闻）

9、 12月百城房贷利率继续走低

12月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR报3.45%、5年期以上LPR报4.2%，连续四个月保持不变。

市场分析认为，12月两个期限品种的LPR报价不变，符合市场预期，当月MLF操作利率保持稳定，再加上近期市场利率上行明显，银行净息差有低位下行趋势，报价行缺乏下调LPR报价加点的动力。

虽然LPR未降，但对很多购房者而言，仍有降息福利。由于房贷重新定价日一般为次年的1月1日。因此，今年6月份的降息将于2024年1月正式落地。

与此同时，目前房地产市场信贷环境也呈现进一步宽松态势。

（来源：中房网）

10、年内超 20 城推进房产“以旧换新”

为提升二手房流通性、拉动新房销售，越来越多城市加入到“以旧换新”的行列。

12月22日，沈阳宣布房产“卖旧买新”有补贴。自2023年12月22日至2024年3月31日，在沈阳市范围内，对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房者，由市财政给予购买新建商品住房100元/平方米补贴。

事实上，近段时间以来，针对改善置换群体，多地密集跟进购房“以旧换新”，以此加速释放置换住房需求，激活市场活力。

易居研究院研究总监严跃进指出，对于开发商而言，“以旧换新”的购房者提前签订新房认购协议，提高了房屋销售确定性，有助于降低房企销售压力。短期来看，“以旧换新”有利于畅通一二手房链条，提高楼市活跃度。未来，或有更多城市参与进来，促进改善型住房需求释放。

据中房网不完全统计，今年以来，江苏南京、苏州、盐城、太仓、连云港、扬州、南通、徐州，浙江宁波、丽水、海宁、绍兴越城区，山东济南、青岛、济宁、泰安、日照、淄博，辽宁沈阳，湖北武汉，广西玉林以及新疆等超20城均已推行房产“以旧换新”相关政策或活动。

目前来看，各地房产“以旧换新”主要有两种模式。

一种是购房者、开发商和中介公司签订协议，购房者确定意向新房房源后，向房企缴纳部分定金锁定房源，中介公司优先帮售旧房，在约定期限内旧房出售则购房者可购买新房，未出售则开发商退还定金。目前，武汉、苏州、绍兴越城区、扬州、南通、南京、宁波、济宁、济南、日照、淄博、泰安和玉林都采用了这种“帮卖”模式，这也是当前各地推行最多的模式。

另一种模式是由企业兜底收购旧房，购房者用出售的房款换新购房。如太仓、盐城、海宁就采用了此模式。

(来源：中房网)

11、京沪楼市新政效果：短期回升，中期效果有待观察

12月14日，京沪相继发布降首付、降利率、调整普宅标准等新政，继“认房不认贷”之后，一线城市宽松政策再加码。

当天晚上上海有超过30个项目连夜发出“24小时不打烊”的活动，希望将前期意向犹豫客户转定。克而瑞上海区域监测数据显示：新政后，上海市场存量客户复访提升，为成交转化主力，部分前期犹豫老客户决心入场，逼定效力显现。

从北京市场的表现来看，新政也带动部分新房销售，看房者明显增多，成交量有所增长。据北京市住房和城乡建设委员会数据显示，新政落地的首个周六，12月16日北京新建商品房成交556套，较前一日增加131套，环比上涨30.8%。近一周北京新建商品房日均成交428套。12月16日单日成交556套，高于近一周平均水平29.9%。

如今京沪楼市新政落地已满十日，从市场反馈来看，短期内市场热度虽然出现了一定的回暖，但新房成交仍需等待二手端的激活，对比深圳新政效果来看，政策对市场提振效果递减。

(来源：中房网)

12、多宗优质地块预热 2024年北京市场 22家房企会战丰台大红门

2023年北京土拍已近尾声，多宗优质地块预热2024年北京市场。此次出让同为南部的两宗地块，成交热度确有分化，其中，丰台区大红门一期A区0006、0009地块吸引22家房企报名参与，最终由华润摇号竞得。另一宗大兴国际机场临空经济区0105街区地块仅中建科技、大兴新航城联合体一家报名参与，最终底价成交。

其中，丰台区大红门一期A区0006、0009地块地理位置具有较强的稀缺性，是今年唯一出让的四环内地块。北京链家研究院分析师岳微表示，该地块体量不大，地价适中，虽为组团地块，但住宅与教育用地相分离，居住属性纯粹。地块优势在于交通便利，距离8号线大红门南站直线距离约600米、紧邻南四环出入

口。大红门板块以“首都商务新区”为定位发展，相信未来界面仍有较大提升。另一方面，此次出让地块竞拍规则简单，无现房销售面积要求，无公建配建要求。在岳微看来，随着丰台产业发展，居住购买力较强，在核心环线和成熟配套的加持下，地块入市后，大红门逐渐成为一个包含“刚需——改善——豪宅”等多层次产品的具有流动性板块，兼具内、外部置换需求双向承接。

另一宗大兴机场 0105 街区地块虽仅有一家房企报名，但预期可观。作为住宅混合公建用地，地块公建面积占比达 20%，对房企资金及技术运营有较高要求，因此仅由中建科技、新航城联合体底价成交。值得一提的是，此前新航城在此区域摘得 6038 地块，两地并联开发，又与大兴机场联动发展，打造住宅、商办产住融合新社区。岳微认为，新航城的深度入局，将是大兴区又一“企业——居住——区域”共同发展的典范。

（来源：中房网）

13、央行上海总部：11 月长三角地区住户部门中长期贷款增加 410 亿元

12 月 26 日，央行上海总部发布 2023 年 11 月长三角地区货币信贷运行情况。

数据显示，11 月份，长三角地区人民币贷款增加 3345 亿元，同比少增 869 亿元。分部门看，住户部门贷款增加 837 亿元，同比少增 556 亿元，其中，短期贷款增加 427 亿元，中长期贷款增加 410 亿元；企（事）业单位贷款增加 2482 亿元，同比少增 133 亿元，其中，短期贷款增加 296 亿元，中长期贷款增加 2027 亿元，票据融资增加 138 亿元；非银行业金融机构贷款增加 12 亿元，同比少增 63 亿元。外币贷款减少 6 亿美元，同比减少 33 亿美元。

人民币存款增加 6438 亿元，同比少增 3294 亿元。其中，住户部门存款增加 2125 亿元，同比少增 4928 亿元；非金融企业存款增加 1226 亿元，同比少增 1622 亿元；财政性存款减少 1629 亿元，同比多减 125 亿元；非银行业金融机构存款增加 4793 亿元，同比多增 3838 亿元。外币存款增加 84 亿美元，同比多增 75 亿美元。

（来源：中房网）

14、上海市发布优化差异化住房信贷政策

为更好满足居民刚性和改善性住房需求，上海自12月15日起优化差异化住房信贷政策。

一是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减10个基点，最低首付款比例调整为不低于30%。

二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加30个基点，最低首付款比例调整为不低于50%。同时，为支持推进“五个新城”和南北转型重点区域高质量发展，促进产城融合、职住平衡，在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点，最低首付款比例调整为不低于40%。

银行业金融机构根据上海市市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例和利率下限，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

（来源：上海市住房和城乡建设管理委员会官网）

15、深圳：网络直播发布房地产广告不得含有升值或投资回报的承诺

12月22日，深圳市市场监督管理局关于发布《深圳市网络直播营销中广告活动合规指引》的通知。其中提到，网络直播发布房地产广告，房源信息应当真实，不得含有升值或者投资回报的承诺，不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。

网络直播发布金融投资广告，应当明示风险及责任承担并作合理提示或警示，不得对未来效果、收益等情况作出保证性承诺。

据悉，为规范网络直播营销中广告活动，提升市场主体广告合规意识，维护广告市场秩序，促进广告业健康发展，深圳市市场监督管理局根据《中华人民共和国广告法》《互联网广告管理办法》等相关法律法规，通过组织人员到企业走访调研，组织网络直播行业协会、头部企业等的十多位专家研究讨论，并经过部

门内部充分征求意见后，编制了《深圳市网络直播营销中广告活动合规指引》。

(来源：乐居财经)

16、中海地产：购地逾千亿，交付超 13.6 万套住房

12月31日，中海地产发布2024年新年献词。中海集团董事长、总经理颜建国在献词中表示：“2023年，我们迎难而上，聚焦主要矛盾，全力增收创效；以逾千亿的购地金额，表达对房地产行业的信心；交付超过13.6万套高品质住房。”

颜建国介绍，2023年，中海地产践行科技创新战略，持续深耕港澳。中海地产成立在港首家院士工作站，中标香港启德新急症医院、启德世运道公屋、新界西堆填区扩建项目、澳门轻轨东线南段等重大民生工程。以MiC新型建筑工业化技术，365天实现深圳龙华樟坑径5栋99.7米高的保障房精装交付。

(来源：新京报)

17、三亚再次上演拿地“大剧”：华润置地 22 亿元拿下一宗商品住宅用地

12月20日上午，三亚再次上演拿地“大剧”：该市2023年最后2场居住用地拍卖成交。其中华润置地旗下公司以22亿余元成交价，拿下海棠湾片区一宗138亩市场化商品住房用地。

根据网上公开信息，12月20日成交的两宗地块，一宗位于三亚中心城区（即三亚市中心城区控规LZG6-02地块），该出让地块约定建设安居房项目，土地面积33038平方米（约49.6亩），容积率3.0，可建设面积99114平方米。

经过两轮报价，中国房地产开发集团有限公司最终以37130万元总价成交，溢价12万元，折合楼面地价3746元/平方米。根据出让公告约定，确定该宗地建成后的安居房销售价格为1.34万元/平方米。

另一宗地块位于三亚市海棠湾片区，即三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-05-06地块。该宗地块总面积92107平方米（约138.29亩），挂牌起拍价222163万元，容积率2.0，最大可计容面积184214平方米，起拍楼面价12094

元/平方米。

根据出让公告约定，该地块用途为二类城镇住宅用地，即建设市场化商品住房，须实行现房销售，无需配建安居房及租赁住房。

该地块仅经一轮报价，三亚润投投资有限公司以 222818 万元拿下该地块使用权。经测算，该地块成交楼面价为 12096 元/平方米。另据了解，该地块使用权受让方三亚润投投资有限公司，为华润置地与三亚城投联合成立的公司。

有媒体统计，自去年以来，华润置地已在三亚海棠湾片区共 4 次拿地，斥资共计 68 亿元，拿地面积超过 700 亩。

（来源：中房网）

18、 龙湖集团：2024 年境外到期债务已清零

12 月 31 日，龙湖集团发布消息表示，在即将过去的 2023 年里，龙湖集团走过了自己的 30 岁，以高质量发展模式，继续穿越周期，坚定行进。债务结构优化，2024 年境外到期债务已清零。

龙湖集团介绍，30 岁的龙湖稳中提质，践行高质量发展，开发、运营、服务三大板块，“1+2+2”业务格局，五大航道协同发展，以内生式增长，实现可持续发展。融资渠道多元且畅通，累计发行中债增进债券 58 亿元。

在土地获取方面，龙湖集团聚焦一二线高能级城市，2023 年新增拿地 31 幅，总建筑面积 345 万平方米，权益地价 259 亿元，居民企第一。在交付方面，龙湖集团在全国 56 城的 160 余个项目共交付约 14 万套品质房源。其中，20%项目提前一个月以上交付，满意度达 90%。

同时，在政策指引下，冠寓积极参与保障性租赁住房建设，截至目前全量纳保房源超 4 万间，积极践行社会责任，推动解决新市民、青年人住房困难问题。

此外，2023 年，龙湖智创生活进驻苏州姑苏古城、亲橙空间·未来科技城高桥云港等更多城市与商企空间。龙湖龙智造以五大业务飞轮打造完整战略生态，累计获取建管项目 60 余个，总建筑面积超 1000 万平方米。

（来源：新京报）

19、泛海控股：深交所拟决定终止公司股票上市交易

12月28日，泛海控股股份有限公司发布关于收到深圳证券交易所《事先告知书》的公告。公告显示，公司股票在11月30日至12月27日期间，通过深交所交易系统连续二十个交易日的每日收盘价均低于1元，触及深交所规定的股票终止上市情形，深交所拟决定终止公司股票上市交易。

（来源：中房网）

20、越秀地产约44亿元拿下广州天河世界大观项目二期地块

12月28日，经过16轮竞价，越秀地产以43.93亿元竞得广州天河区黄云路AT1003010、AT1003075、AT1003082地块，溢价率7.32%，折合楼面价44833元/平方米。

公开资料显示，上述地块位于大观路以东、奥体路以北，临近地铁21号线大观南路站，为世界大观二期地块，地块性质为二类居住用地、商业用地兼容商务用地，出让面积4.11万平方米。

根据该地块规划要求，竞得人须按规划条件配建市政道路用地、绿化用地、河涌用地，并与项目主体同步建设、同步验收，建成竣工和验收合格后无偿移交广州市天河区政府市政道路、绿地、河涌建设主管部门；竞得人须采用装配式建筑的建造方式，实施装配式建筑面积比例不低于该地块地上计算容积率建筑面积的70%。

据悉，今年8月，世界大观一期地块被越秀地产以总价68.3亿元斩获，折合楼面价50160元/平方米，溢价率6.88%。由此，世界大观一期、二期地块均由越秀地产揽入，将形成联合开发的态势。目前，世界大观一期项目定位高端住宅项目，预计明年初入市。

（来源：新京报）

21、 中国奥园在美国纽约申请破产保护

12月21日，有消息称“当地时间12月20日，香港上市房企中国奥园根据美国《破产法》第15章在纽约法院申请破产保护”。

据悉，在纽约申请破产保护可以让公司在其他地方进行重组安排时，保护其美国资产。国际债务重组交易有时要求在敲定某项交易时，按照美国《破产法》第15章提交申请。

对此，中国奥园确认了该消息，并表示公司遵从重组财务和法律顾问的建议，已经向美国法院提出了关于对中国奥园债务重组协议安排计划的确认申请，以获得美国法院对中国奥园有关境外重组协议安排程序的认可。

中国奥园称，公司的现有公开债券受纽约法管辖，确认程序是推进境外债务重组的必要步骤，是程序性的法院程序，不是破产清算程序，其目的是确认已经获得大多数债权人同意的公司重组计划，防范诉讼风险，以便利境外重组计划的成功实施。该确认程序不影响公司的自主经营，不涉及集团境内主体的债务，不影响集团境内债权债务关系和正常经营。同时也是保护公司全体债权人利益，维护公司整体保交楼、保安全、保经营的必要措施。

（来源：中房网）

植德不动产与基础设施部

植德不动产与基础设施部熟悉不动产与基础设施领域商业逻辑，可从相关机构及企业的核心需求出发，围绕“资金端”、“交易端”以及“退出端”的闭环，提供全周期、立体化的法律服务。植德不动产与基础设施部的服务范围涵盖土地一级开发/园区开发、房地产合作开发、并购与融资、基础设施建设及特许经营、房地产建设工程、城市更新、商业地产运营、物业管理、困境地产与特殊资产处置、不动产争议解决、国际工程索赔及争端解决等，可为客户提供全流程的综合型法律服务。

植德不动产与基础设施部的合伙人及律师尤其擅长在不动产与基础设施领域的投融资、公司兼并与收购、房地产开发经营、建设工程全过程、商业物业租赁、城市更新等具体细分领域提供优质高效且领先市场的法律服务，至今已服务过上百个项目，有着丰富的实践经验。

编委会成员：鲁宏、张萍、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、张宝旺

本期编辑：艾泓骏

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 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

北京：北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼5、12层

上海：上海市长宁区长宁路1133号长宁来福士广场T1办公楼18、25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