



2024年10月
植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 武汉 | 杭州 | 成都 | 青岛 | 广州 | 海口 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Haikou | Hong Kong
www.meritsandtree.com

➤ 2024年10月立法及动态监管

1、中国人民银行、国家金融监督管理总局：《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知》

中国人民银行、国家金融监督管理总局于2024年9月24日发布《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知》。

发布机关：中国人民银行、国家金融监督管理总局

发布时间：2024年9月24日

关键词：房地产金融政策、适用期限延长

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，满足房地产行业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，就延长部分房地产金融政策期限进行通知。

要点提示：

一、《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日。

二、《中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日。

2、中国人民银行办公厅：《中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》

中国人民银行办公厅于2024年9月27日发布《中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》

发布机关：中国人民银行办公厅

发布时间：2024年9月27日

关键词：保障性住房再贷款

主要内容：对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60%提升到 100%。

要点提示：

为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励，中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60%提升到 100%。

此前相关政策规定与本通知不一致的，以本通知为准。保障性住房再贷款其他要素、操作流程和工作要求继续执行《中国人民银行关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》（银发〔2024〕110号）、《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于实施保障性住房再贷款的通知》（银发〔2024〕135号）有关规定。

3、中国人民银行：《完善商业性个人住房贷款利率定价机制》

中国人民银行于 2024 年 9 月 29 日发布《完善商业性个人住房贷款利率定价机制》。

发布机关：中国人民银行

发布时间：2024 年 9 月 29 日

文号：中国人民银行公告〔2024〕第 11 号

关键词：商业性个人住房贷款、利率市场化改革、利率定价方式

主要内容：为落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，深化利率市场化改革，更好发挥市场机制作用，维护借贷双方合法权益，就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜进行公告。

要点提示：

一、借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。

二、固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。

三、自 2024 年 11 月 1 日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。

四、自 2024 年 11 月 1 日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。

4、住房和城乡建设部：《“数字住建”建设整体布局规划》

住房和城乡建设部于 2024 年 2 月 7 日发布《“数字住建”建设整体布局规划》。

发布机关：住房和城乡建设部

发布时间：2024 年 2 月 7 日

文号：建办〔2024〕12 号

关键词：数字住建、智慧城市

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于数字中国、数字政府建设的决策部署，加强“数字住建”整体布局，深入推进“数字住建”建设，打造宜居、韧性、智慧城市，制定本规划。

要点提示：

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想特别是习近平总书记关于网络强国的重要思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，紧紧围绕好房子、好小区、好社区、好城区这条主线，加强“数字住建”顶层设计、整体布局，全面提升“数字住建”建设的整体性、系统性、协同性，促进数字技术和住房城乡建设业务深度融合，以数字化驱动住房城乡建设事业高质量发展，以“数字住建”助力中国式现代化。

（二）工作原则：坚持党的全面领导。坚持改革创新。坚持整体协同。坚持

数据赋能。坚持安全可控。

(三) 主要目标。到 2027 年底，“数字住建”建设取得显著成效。到 2035 年底，“数字住建”建设取得重大成就。

(四) 整体框架“数字住建”按照“2+2+N+3”的整体框架进行布局实施。

二、夯实“数字住建”建设基础

(一) 融合发展数字基础设施。1.集约建设数字基础设施。2.融合打造数字底座。3.整合共享信息系统。

(二) 统筹建设数据资源体系。1.构建数据管理机制。2.推动数据汇聚治理。3.加强数据共享应用。

三、推进住房城乡建设行业数字化发展

(一) 发展智能安居的数字住房。1.优化住房保障数字化管理和服务。2.加强房地产市场运行数字化监测。3.加快住房公积金数字化发展。4.推进智慧住区、数字家庭建设。

(二) 打造智联协同的数字工程。1.推行工程建设项目全生命周期数字化管理。2.推进建筑市场与施工现场两场联动、智慧监管。推动建筑市场监管公共服务平台、工程质量安全监管信息平台全国联网、数据联通，推进建筑施工安全领域涉企涉人证照全量电子化，构建覆盖建筑施工安全领域企业、项目、人员、设备的全量、全要素、跨地域、跨层级的数字化监管体系，加快推进施工质量安全监管、工程质量检测数字化转型，实现智慧监管。强化建筑工人管理服务信息平台的数据归集和应用，保障建筑工人的合法权益。3.推动智能建造与建筑工业化协同发展。4.推进建筑领域低碳化数字化协同转型发展。

(三) 建设智慧韧性的数字城市。1.加快新型城市基础设施建设。2.实施智能化市政基础设施建设和改造。3.推动城市体检和更新行动数据赋能。4.加强城市历史文化遗产保护传承数字化应用。4.加强城市历史文化遗产保护传承数字化应用。5.推进城市运行管理“一网统管”。

(四) 构建智管宜居的数字村镇。1.推进“数字农房”建设。2.推进“数字村庄”建设。3.推进“数字小城镇”建设。

四、推进政务运行数字化转型（一）构建协同高效的政务运行机制。1.强化大数据分析应用。2.大力推行智慧监管。（二）优化利企便民的政务服务。1.持续优化利企便民数字化服务。2.持续深化工程建设项目网上审批。

五、加强数字化发展支撑（一）加强关键核心技术研发应用。（二）构建科学实用的政策标准体系

六、实施保障（一）加强组织领导（二）创新工作机制（三）保障资金投入（四）强化人才支撑（五）营造良好氛围

5、国家发展和改革委员会：《评标专家和评标专家库管理办法》

国家发展和改革委员会于2024年9月27日公布《评标专家和评标专家库管理办法》。

发布机关：国家发展和改革委员会

发布时间：2024年9月27日

实施时间：2025年1月1日

关键词：评标专家、评标专家库

主要内容：《评标专家和评标专家库管理办法》对标党中央、国务院关于加强评标专家全周期管理、规范专家参与公共决策等有关部署要求，对现行《评标专家和评标专家库管理暂行办法》进行了修订。

要点提示：

《办法》对现行《评标专家和评标专家库管理暂行办法》做了全面修改，并新增17条，修订后共7章36条。

第一章总则，增加应用数智技术提高评标专家管理水平、推广远程异地评标等内容。

第二章基本要求，在专家入库条件中增加专业知识、实践经验、电子化评标技能等要求。

第三章评标专家库组建和评标专家选聘，建立评标专家聘期制管理和动态轮

换机制，加强评标专家入库审核把关。

第四章评标专家抽取和评标专家库共享，建立健全与远程异地评标相适应的评标专家资源共享和协同管理机制，打破“熟人评标”小圈子。

第五章履职管理，压实评标专家库组建单位的管理责任。

第六章法律责任，明确评标专家对评标行为终身负责，进一步细化追责情形，综合采取责令改正、罚款、暂停评标、取消评标资格、调整出库等处理措施，强化对违纪违法犯罪专家的追责问责。

第七章附则。

6、自然资源部：《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》

自然资源部于2024年9月20日印发《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》。

发布机关：自然资源部

发布时间：2024年9月20日

文号：自然资函〔2024〕709号

关键词：规划用地、多审合一、多证合一

主要内容：《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）将于2024年9月到期。为持续推进规划用地“多审合一、多证合一”改革，根据《自然资源规范性文件管理规定》（自然资源部令第2号），自然资源部决定对文件部分修改后重新印发。

要点提示：

一、在正文第四部分增加：“在土地供应前编制不动产单元代码，记载到市、县用途管制数据库中，实现规划、供地、登记等全流程各环节信息共享、“一码关联”和联合监管。”

二、在附件中增加“建设工程规划许可证”和“乡村建设规划许可证”证书样式。

三、删除附件中的“编号规则”。核发规划许可证书时，统一按照《国土空间用途管制数据规范》（TD/T 1084-2023）规定，使用全国国土空间用途管制监管系统统一生成的电子监管号作为证书编号。

四、文件有效期延长至2029年9月30日。

7、自然资源部办公厅：《自然资源部办公厅关于开展2024年度土地卫片执法工作的通知》

自然资源部办公厅于2024年10月25日发布《自然资源部办公厅关于开展2024年度土地卫片执法工作的通知》。

发布机关：自然资源部办公厅

发布时间：2024年10月25日

关键词：违法用地、科学评估、持续监管

主要内容：明确开展年度土地卫片执法工作的工作程序和时间安排，为合理制定标准和规则、科学评估区域耕地管理秩序提供指引，为省级党委和政府落实耕地保护和粮食安全责任制考核提供支撑。

要点提示：

一、目标任务

通过部署开展年度土地卫片执法工作，依法严肃查处非农化建设违法占用耕地问题，尤其是违反国土空间规划和“三区三线”占用永久基本农田和生态保护红线问题，指导督促地方各级自然资源主管部门严守耕地保护红线、筑牢粮食安全根基，并科学评估区域耕地管理秩序，为省级党委和政府落实耕地保护和粮食安全责任制考核提供支撑。

二、工作程序和时间安排

（一）合理制定标准和规则，有序组织开展工作。1、图斑来源。2、套合地类及管理信息。3、依法依规开展合法性判定。4、使用统一平台一次性填报举证信息。

(二) 地方组织填报审核，准确判定图斑性质。1、组织开展图斑填报、审核工作。2、年度土地卫片执法判定结果与年度国土变更调查成果做好衔接。3、统一时点上报，成果纳入两项考核。

(三) 查处违法用地行为，列入持续监管。1、严肃查处违法用地行为。2、违法图斑纳入持续监管。

(四) 组织内外业抽查，分类处置重大问题。1、内业抽查审核。2、外业核实抽查。3、严肃处置发现的问题。

(五) 开展年度评估，严肃移交问责。

8、自然资源部办公厅：《关于进一步做好基础设施建设使用临时用地保障工作的通知》

自然资源部办公厅于2024年10月19日发布《关于进一步做好基础设施建设使用临时用地保障工作的通知》。

发布机关：自然资源部办公厅

发布时间：2024年10月19日

关键词：违法用地、科学评估、持续监管

主要内容：针对地方和企业反映的基础设施建设使用临时用地政策诉求，进一步完善相关政策措施，以减轻用地负担，保障重大项目用地。

要点提示：

一、实施临时用地期限差异化管理；二、优化复垦范围调整和方案审查要求；三、精简临时用地信息录入内容；四、加强临时用地服务支撑保障。

9、国家能源局综合司：关于公开征求《分布式光伏发电开发建设管理办法（征求意见稿）》意见的通知

国家能源局综合司于2024年10月9日发布关于公开征求《分布式光伏发电开发建设管理办法（征求意见稿）》意见的通知。

发布机关：国家能源局综合司

发布时间：2024年10月9日

关键词：分布式光伏、开发建设、管理办法

主要内容：根据分布式光伏发电行业面临的新形势新任务新要求，为进一步促进分布式光伏发电健康可持续发展，国家能源局组织起草了《分布式光伏发电开发建设管理办法（征求意见稿）》，并征求了有关方面意见，现向社会公开征求意见。

要点提示：

《办法》共七章四十三条，明确了行业管理、备案管理、建设管理、电网接入、运行管理等方面内容，明确电网企业应公平无歧视地向分布式光伏发电项目投资主体提供电网接入服务，不得无正当理由拒绝项目投资主体提出的接入申请，或拖延接入系统，不得拒绝向项目投资主体提供接入电网须知晓的配电网的接入位置、可用容量、实际使用容量、出线方式、可用间隔数量等必要信息，不得对符合国家要求建设的发电设施，除保证电网和设备安全运行的必要技术要求外，接入适用的技术要求高于国家和行业技术标准、规范，不得违规收取不合理服务费用。

10、 国家能源局综合司：《关于进一步加强电力建设工程施工安全工作的通知》

国家能源局综合司于2024年10月23日发布《“关于进一步加强电力建设工程施工安全工作的通知”》。

发布机关：国家能源局综合司

发布时间：2024年10月23日

文号：国能综通安全〔2024〕140号

关键词：电力建设工程、施工安全

主要内容：今年以来，电力建设施工领域共发生15起人身伤亡事故，造成21人死亡，同比事故起数增加4起，死亡人数增加5人，安全生产形势较为严

峻，尤其是9月5日，中核集团所属安徽亳州新旭新能源有限公司谯城风电场一期工程发生一起5死1伤的较大人身伤亡事故，损失惨重、影响恶劣。为深刻汲取事故教训，切实贯彻落实《国务院安委会办公室关于进一步加强建筑施工安全生产工作的建议函》（安委办函〔2024〕115号）有关要求，进一步提升电力建设工程施工安全水平，有效防范遏制各类事故的发生，现就有关要求通知如下。

要点提示：

《通知》共五条，要求各电力企业严格落实施工图纸设计文件和施工方案，严禁任意压缩合理工期和造价；要强化隧道、硐室、起重机械、深基坑、脚手架、高支模等危险性较大的分部分项工程安全管理，坚决打击不按设计和施工方案施工等行为；要强化有限空间作业管理，坚决杜绝盲目施救导致伤亡扩大的事故发生。

11、 住房和城乡建设部办公厅：关于国家标准《房屋修缮工程工程量计算标准（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2024年10月14日发布关于国家标准《房屋修缮工程工程量计算标准（征求意见稿）》公开征求意见的通知。

发布机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年10月14日

关键词：城市更新、既有房屋修缮工程、工程量计算、国家标准

主要内容：为贯彻落实中央城市工作会议精神，配合推进城市更新和老旧小区改造工作，规范既有房屋修缮工程工程量计算行为，住房和城乡建设部组织起草了国家标准《房屋修缮工程工程量计算标准（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。

要点提示：

《房屋修缮工程工程量计算标准（征求意见稿）》适用于既有建筑及其附属设施的修缮工程施工发承包及实施阶段的工程计量和工程量清单编制，为规范房

屋修缮工程的工程量行为，统一房屋修缮工程工程量计算规则、工程量清单的编制方法而制定。主要技术内容是：1.总则；2.术语；3.工程量；4.工程量清单编制等。

征求意见稿还包括条文说明部分。为贯彻落实住房和城乡建设部《工程造价改革工作方案》（建办标(2020)38号）要求，便于有关人员使用本标准时正确理解和准确执行条文规定，编制组按章、节、条顺序编制了条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行解释，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

12、 住房和城乡建设部办公厅标准定额司：关于《房屋建筑工程投资估算和设计概算编制指南（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2024年9月29日发布关于《房屋建筑工程投资估算和设计概算编制指南（征求意见稿）》公开征求意见的通知。

发布机关：住房和城乡建设部标准定额司

发布时间：2024年9月29日

关键词：房屋建筑、投资估算、设计概算

主要内容：推进工程造价市场化改革，合理确定并有效控制工程造价，提高房屋建筑工程投资估算和设计概算的编制质量，住房和城乡建设部办公厅标准定额司组织起草了《房屋建筑工程投资估算和设计概算编制指南（征求意见稿）》（见附件）。现向社会公开征求意见。

要点提示：

《指南》主要适用于新建、扩建和改建等房屋建筑工程投资估算的编制与审查，并提出在设计施工总承包模式下，投资估算中与发包范围一致的金额是可行性研究后、方案设计后发包工程总承包项目标底或最高投标限价的基础。

《指南》包括两篇。第一篇为房屋建筑工程投资估算编制指南，分为总则、术语、基本规定、投资估算单元和工程量计算深度要求、投资估算总投资组成与计算方法、附录A投资估算文件格式、本指南用词说明、条文说明。第二篇为

房屋建筑工程设计概算编制指南，分为总则、术语、基本规定、设计概算单元与工程量计算深度、设计概算总投资组成与编制方法、调整设计概算、本规程用词说明、条文说明。

13、 住房和城乡建设部：关于发布行业标准《沥青混凝土再生剂》《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》《房屋白蚁防治技术标准》《悬挂式单轨交通技术标准》《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》的公告

住房和城乡建设部于2024年9月9日发布行业标准《沥青混凝土再生剂》《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》《房屋白蚁防治技术标准》《悬挂式单轨交通技术标准》《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》。

发布机关：住房和城乡建设部

发布时间：2024年9月9日

实施时间：2025年1月1日

关键词：行业标准、技术标准、沥青混凝土再生剂、施工现场临时用电安全、房屋白蚁防治、悬挂式单轨交通

主要内容：住建部公布《关于发布行业标准<沥青混凝土再生剂>的公告》《关于发布行业标准<建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准>的公告》《关于发布行业标准<房屋白蚁防治技术标准>的公告》《关于发布行业标准<悬挂式单轨交通技术标准>的公告》《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》5项行业标准。

要点提示：

《沥青混凝土再生剂》为城乡建设行业产品标准，编号为CJ/T554-2024，自2025年1月1日起实施。

《房屋白蚁防治技术标准》为行业标准，编号为JGJ/T245-2024，自2025年1月1日起实施。原行业标准《房屋白蚁预防技术规程》（JGJ/T245-2011）同时废止。

《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》为行业标准，编号为 JGJ/T46-2024，自 2025 年 1 月 1 日起实施。原行业标准《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46-2005）同时废止。

《悬挂式单轨交通技术标准》为行业标准，编号为 CJJ/T320-2024，自 2025 年 1 月 1 日起实施。

《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》为行业标准，编号为 JGJ/T46-2024，自 2025 年 1 月 1 日起实施。原行业标准《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46-2005）同时废止。

14、工业和信息化部信息通信发展司：公开征求对《工业和信息化部通信工程建设领域行政处罚事项裁量权基准》的意见

工业和信息化部信息通信发展司于 2024 年 10 月 28 日公开征求对《工业和信息化部通信工程建设领域行政处罚事项裁量权基准》的意见。

发布机关：工业和信息化部信息通信发展司

发布时间：2024 年 10 月 28 日

关键词：通信工程建设、行政处罚、裁量权基准

主要内容：对《工业和信息化部通信工程建设领域行政处罚事项裁量权基准》公开征求意见。

要点提示：

《裁量权基准》共 19 项，涉及质量监督 5 项、安全生产 6 项和招标投标 8 项，梳理了相关违法行为对应的认定依据和处罚依据，设置了从轻到重的四个处罚阶次，细化了违法情形和处罚适用条件，明确了违法行为与处罚裁量标准之间的对应关系。对《工业和信息化部通信工程建设领域行政处罚事项裁量权基准》的意见

15、北京市规划和自然资源委员会、北京市农业农村局：关于印发《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》的通知

北京市规划和自然资源委员会、北京市农业农村局于2024年10月21日发布关于印发《北京市房地一体宅基地确权登记工作指导意见》的通知。

发布机关：北京市规划和自然资源委员会、北京市农业农村局

发布时间：2024年10月21日

实施时间：2024年10月21日

关键词：房地一体、宅基地确权、不动产登记

主要内容：《指导意见》包括正文和附件两部分。正文规定了指导思想、工作目标、工作原则、工作程序、妥善处理疑难问题以及工作要求。附件“宅基地使用权及房屋所有权登记规则”规定了申请登记的权利类型和登记类型、申请主体、申请材料、审核要点、注记要求。

要点提示：

正文妥善处理疑难问题细化了六项内容：一是明确“户”的认定；二是依法明确非本农村集体经济组织成员确权登记问题；三是结合实际依法处理“一户多宅”问题；四是依规处理宅基地上房屋属于不同权利人登记问题；五是结合实际规范房屋规划或建设材料补办要求；六是依法依规明确宅基地面积认定标准。

16、北京市规划和自然资源委员会：《关于出让国有建设用地使用权基准地价成果应用有关事项的通知》

北京市规划和自然资源委员会于2024年10月8日发布《关于出让国有建设用地使用权基准地价成果应用有关事项的通知》。

发布机关：北京市规划和自然资源委员

发布时间：2024年10月8日

实施时间：2024年10月8日

关键词：国有建设用地使用权、用地使用权价格评估

主要内容：规范出让国有建设用地使用权价格评估行为，完善出让国有建设用地使用权地价款缴纳技术标准，推进北京市出让国有建设用地使用权有偿

配置工作。

要点提示：

一、基准地价系数修正法评估应用

（一）用途修正

1.农产品批发市场用途修正。采用基准地价系数修正法评估农产品批发市场国有建设用地使用权出让价格，按照商服用地二级分类批发市场用地进行用途修正，用途修正系数为 0.43。其中，经市政府批准的一级农产品批发市场用地，在以上用途修正基础上进行特殊修正，修正系数为 0.9。农产品批发市场中非直接为农产品交易提供服务的行政办公区、生活区，以及商业餐饮娱乐等用途，不进行以上用途和功能修正。

2.地下公共服务用途修正。地下公共服务用途参照公共服务类用地基准地价评估。

（二）容积率修正

原划拨土地办理协议出让（不改变原土地使用条件）的商服用地项目，运用基准地价系数修正法进行地价评估时，应进行楼层修正。新建商服用地项目进行出让地价评估时，应进行容积率修正。

（三）期日修正

期日修正系数使用北京城市地价动态监测成果公布的地价增长率，地价增长率未公布时，应根据市场情况进行研判分析确定期日修正系数。

二、价格低限有关规定

（一）方法权重

进行国有建设用地使用权出让地价评估时，不同土地用途的基准地价系数修正法评估结果在最终评估结果中所占权重应有所区分，其中商业类、办公类、公共服务类、工业类所占权重不低于 20%，住宅类所占权重不低于 30%。

（二）出让最低价标准

国有建设用地使用权出让地价水平不得低于该宗地所在级别基准地价经除

因素修正以外的其他因素修正测算后的 70%。其中，涉及核算土地开发成本的协议出让项目,政府土地出让收益与土地开发成本合计也不应低于该宗地所在级别基准地价经除因素修正以外的其他因素修正测算后的 70%。

三、需补缴地价款有关规定

(一) 招拍挂出让项目

1.对于地上出让建筑规模增加不超过 3%（含）且未改变规划条件的，应按土地成交楼面单价乘以增加的地上可出让建筑规模核算补缴的地价款；存在用途间规模调整的除按上述标准补缴地价款外，还需补缴不同用途间审定楼面熟地价的价差。

2.对于改变规划条件或地上出让建筑规模增加超过 3%的，需按照评估技术规范有关要求，评估确定补缴的地价款。其中，涉及共用宗地项目，地上出让建筑规模增加或用途调整规模超过项目地上总建筑规模 3%的，需按照评估技术规范有关要求，评估确定补缴的地价款。

3.对于招拍挂出让经营性项目地下建筑规模部分，经批准调整出让地下用途、增加建筑规模的，以土地成交楼面单价为计算基数,按政府土地出让收益标准计收地价款。

4.对于已发布出让公告的招拍挂项目，按原发布的招拍挂出让文件条款执行。

(二) 协议出让项目

1.对于地上新增或出让用途调整规模、建筑规模增加超过 3%的，需按照评估技术规范有关要求评估出让地价水平；地上出让建筑规模增加或用途调整规模不超过 3%(含)的，因测绘标准导致实测房屋建筑规模增加超过 3%且未改变土地使用条件的，按原土地出让合同地价水平计收地价款。

2.对于协议出让项目地下建筑规模部分，经批准调整出让地下用途、增加建筑规模的,以评估楼面熟地价为计算基数，按政府土地出让收益标准计收地价款。

3.对于违法处罚后补办出让手续项目，估价期日应以项目完善手续委托评估时点作为估价时点，按照当前基准地价标准评审出让地价水平。

四、《通知》发布之前已进入地价评审程序的项目，按原规定执行。

17、 上海市人民代表大会常务委员会：《上海市绿色建筑条例》

上海市人民代表大会常务委员会于2024年9月27日公布《上海市绿色建筑条例》。

发布机关：上海市人民代表大会常务委员会

发布时间：2024年9月27日

实施时间：2025年1月1日

关键词：绿色建筑、节约资源、环境保护

主要内容：《上海市绿色建筑条例》已由上海市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2024年9月27日通过，现予公布，自2025年1月1日起施行。

要点提示：

一、《条例》共六章四十六条，包括总则、规划和建设、运行和绿色改造、激励和保障、法律责任、附则等方面内容。《条例》所称绿色建筑，是指在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑，包括绿色民用建筑（含绿色居住建筑、绿色公共建筑）和绿色工业建筑。

二、根据国家《绿色建筑评价标准》，绿色民用建筑划分为基本级、一星级、二星级、三星级；绿色工业建筑划分为一星级、二星级、三星级。《办法》规定，新建民用建筑应当按照绿色民用建筑一星级以上标准建设。其中，新建国家机关办公建筑、大型公共建筑和其他由政府投资且单体建筑面积达到一定规模的公共建筑应当按照绿色民用建筑三星级标准建设。鼓励新建居住建筑按照绿色民用建筑二星级以上标准建设。鼓励新建工业建筑按照绿色工业建筑一星级以上标准建设。

三、《办法》对建设工程活动各参与单位提出了以下要求：

（一）建设单位应当在立项文件、建设工程合同中，按照本市有关规定明确绿色建筑星级、能耗、绿色建材使用、可再生能源利用、装配式建造、住宅项目

全装修等绿色建筑要求，并将相关费用纳入工程概算、预算。

(二) 设计单位在编制设计文件时，应当按照建设项目的绿色建筑要求，编制绿色建筑专篇。施工图设计文件审查机构应当依法对施工图设计文件中的绿色建筑专篇内容进行审查。经审查通过的绿色建筑专篇内容不得擅自变更；涉及主要内容变更的，应当按照规定重新报送审查。

(三) 施工单位在编制施工组织设计文件时，应当按照国家和本市绿色施工有关技术标准以及施工图设计文件绿色建筑专篇内容，编制绿色施工方案。施工单位应当按照绿色施工方案施工，节约使用资源，降低施工过程中的能耗和碳排放。

(四) 监理单位依法对施工单位落实绿色施工方案实施监理。

(五) 建设工程质量检测机构应当按照相关法律、法规、规章和技术标准开展检测活动，加强对进入施工现场的绿色建筑相关材料、设备的见证取样检测和建设工程实体质量检测，并依托本市统一的建设工程检测信息管理系统，保证建设工程质量检测活动全过程可追溯。

(六) 建设单位组织建设项目竣工验收时，应当按照施工图设计文件的绿色建筑专篇内容进行查验；查验不合格的，不得出具竣工验收报告。

(七) 新建绿色建筑销售时，建设单位应当在销售合同中载明绿色建筑星级、性能指标、设施设备等内容，并且在销售现场明示上述内容。

(八) 新建绿色建筑交付时，建设单位应当向建筑所有权人、使用权人或者物业服务人提供绿色建筑星级、性能指标、装配式建筑维护要求和全装修、可再生能源应用系统以及其他绿色建筑相关设施设备、材料的使用、维护、保修等资料。

四、对建设、改造、购买、运行绿色建筑的单位和个人，采取下列措施予以激励：(一) 对纳入城市更新项目，且高于现行标准并达到相应技术要求的绿色建筑，因采用绿色建筑技术而增加建筑面积的，经相关部门按照规定程序认定后，可以给予容积率奖励；(二) 个人使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑住房的，公积金贷款额度可以在规定的比例范围内上浮；(三) 对绿色建筑示范项目给予资金支持；(四) 在各类建筑工程奖项评审中，对二星级以上绿色建筑

项目在同等条件下优先推荐。

18、上海市房屋管理局、上海市财政局、中国人民银行上海分行、国家金融监督管理总局上海监管局、国家税务总局上海市税务局：《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》

上海市房屋管理局、上海市财政局、中国人民银行上海分行、国家金融监督管理总局上海监管局、国家税务总局上海市税务局于 2024 年 9 月 29 日发布《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》

发布机关：上海市房屋管理局、上海市财政局、中国人民银行上海分行、国家金融监督管理总局上海监管局、国家税务总局上海市税务局

发布时间：2024 年 9 月 29 日

实施时间：2024 年 10 月 1 日

文号：沪建房管联〔2024〕502 号

关键词：房地产市场、限购政策、住房信贷政策

主要内容：明确规定非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，社保缴纳年限要求调整为 1 年及以上。首套房最低首付比调整为不低于 15%，二套房最低首付比调整为不低于 25%，实行差异化政策区域的二套房贷最低首付比调整为不低于 20%。个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。

要点提示：

一、调整住房限购政策

(一) 对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上。

(二) 对持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。

(三) 在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策，对在新片区工作、

存在职住分离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购 1 套住房，促进职住平衡。

二、优化住房信贷政策

(一) 落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，进一步减轻购房人房贷利息支出。

(二) 首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于 20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。

三、调整住房税收政策

(一) 调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年。

(二) 按照国家工作部署，及时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求。

19、 深圳市住房和建设局：关于公开征求《深圳市住房租赁企业信用管理办法（征求意见稿）》意见的公告

深圳市住房和建设局于 2024 年 10 月 8 日发布关于公开征求《深圳市住房租赁企业信用管理办法（征求意见稿）》意见的公告。

发布机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2024 年 10 月 8 日

关键词：住房租赁市场、企业信息管理

主要内容：为落实《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483 号）、《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（深府规〔2019〕7 号）等文件中关于建立住房租赁企业信用管理制度、建立住房租赁诚信监管体系的工作要求，深圳市住房和建设局起草了《深圳市住房租赁企业信

用管理办法》（征求意见稿），公开征求社会各界意见。

要点提示：

《深圳市住房租赁企业信用管理办法（征求意见稿）》包括总则、信用信息采集及认定、信用评价、信用信息公示及异议、信用修复、信用激励和惩戒、监督管理共七章三十一条，将住房租赁企业公共信用评价结果纳入评价总分，占比30%；行业监管信用评价占比70%，由深圳市住房和建设主管部门专门构建指标体系进行评价。

20、 天津市人民政府办公厅：《天津市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等六部门关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知》

天津市人民政府办公厅于2024年9月29日发布《天津市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等六部门关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知》

发布机关：天津市人民政府办公厅

发布时间：2024年10月16日

实施时间：2024年10月16日

文号：津政办规〔2024〕10号

关键词：房地产、住房限制性措施、住房贷款利率、首付款比例

主要内容：取消住房限制性措施，落实国家金融支持政策，加快构建房地产发展新模式，更好满足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。

要点提示：

一、取消住房限制性措施

（一）取消本市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施。不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。

(二) 取消本市普通住房和非普通住房标准。

二、落实国家金融支持政策

(一) 调整差别化的最低首付款比例政策，对于在本市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%。

(二) 优化个人住房贷款利率定价，发挥市场利率定价自律机制作用，引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作。

(三) 发挥房地产融资协调机制作用，按照市场化、法治化原则，依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度，督促商业银行尽快落实已授信贷款资金，提高新增融资贷款发放比例，积极满足房地产项目合理融资需求。

三、加快构建房地产发展新模式

(一) 改革完善房地产开发管理制度，结合各区商品住房去化周期等情况，科学控制增量，合理把握商品住房供应节奏，促进房地产市场供需平衡。

(二) 进一步优化完善住房设计规范和标准，支持房地产开发企业积极探索建设更多“好房子”，不断满足居民多样化改善性住房需求。

21、天津市住房公积金管理中心：《关于调整住房公积金有关政策的通知》

天津市住房公积金管理中心于 2024 年 10 月 23 日发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》。

发布机关：天津市住房公积金管理中心

发布时间：2024 年 10 月 23 日

关键词：住房公积金

主要内容：为支持缴存职工解决基本住房问题，助力京津冀协同发展，结合天津市实际，发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》。

要点提示：

一、职工及配偶购买本市配售型保障性住房的，购房人及配偶、双方父母可

以按照本市现行购买保障性住房提取政策提取住房公积金。职工符合个人住房公积金贷款条件，申请个人住房公积金贷款购买本市配售型保障性住房的，应支付不低于住房交易价格 15% 的首付款，最长贷款期限 30 年，贷款额度计算等其他政策按照本市首套住房贷款政策执行；采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 85%。

二、职工及配偶在北京市、河北省购买自有住房，且在本市无购房提取住房公积金及偿还住房贷款本息提取住房公积金记录的，提取住房公积金不再要求职工或配偶具有所购住房城市户籍或在所购住房城市缴存住房公积金。

三、住房公积金其他政策保持不变，与本通知不一致的，以本通知为准。

四、本通知自 2024 年 10 月 29 日起施行，有效期 5 年。

22、安徽省住房和城乡建设厅、安徽省发展和改革委员会、安徽省财政厅： 关于印发《安徽省旧房装修领域补贴实施细则》的通知

安徽省住房和城乡建设厅、安徽省发展和改革委员会、安徽省财政厅于 2024 年 10 月 18 日印发《安徽省旧房装修领域补贴实施细则》。

发布机关：安徽省住房和城乡建设厅、安徽省发展和改革委员会、安徽省财政厅

发布时间：2024 年 10 月 18 日

文号：建计〔2024〕127 号

关键词：旧房装修、补贴

主要内容：为进一步落实国家发展改革委、财政部印发的《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》（发改环资〔2024〕1104 号）精神，充分发挥 2024 年超长期特别国债资金作用，促进安徽省旧房装修领域消费品以旧换新工作，持续释放投资消费潜力，安徽省住房城乡建设厅和安徽省发展改革委、安徽省财政厅制定了《安徽省旧房装修领域补贴实施细则》。

要点提示：

《安徽省旧房装修领域补贴实施细则》共四章十七条，分为补贴对象、范围

和标准，补贴申报、审核和发放，资金管理和监督，附则。

《细则》规定，对公租房、公有老旧房屋装修改造按照装修改造造价的 20% 给予补贴，城镇老旧住房装修改造按照装修改造造价的 15% 给予补贴，公租房和公有老旧房屋的装修改造每个项目补贴上限为 200 万元，城镇老旧住房的装修改造每套补贴上限为 5 万元。

《细则》明确，旧房装修补贴范围主要包括房屋的外墙、幕墙、屋顶翻新保温；室内地面、墙面、水电、门窗、厨卫更新装修改造；燃气自动报警和安全保护装置、消防设施、建筑节能等装修改造和增设安装智慧安防等。公租房、公有老旧房屋和城镇老旧住房装修按照“谁组织、谁负责；谁装修、谁负责”的原则，严格落实工程质量和资金使用安全主体责任。公租房、公有老旧房屋装修按照属地原则组织实施，具体实施方法按照各设区市人民政府制定的实施细则执行。拟申请城镇老旧住房补贴资金的申请人，应在改造项目正式开工并形成实物工作量后，及时向属地住房城乡建设部门提交补贴资金申请，申请截止日期为 2024 年 12 月 31 日。

23、福建省住房和城乡建设厅、福建省发展和改革委员会、福建省公安厅、福建省民政厅、福建省财政厅、福建省自然资源厅：关于印发《福建省公共租赁住房租后管理办法》的通知

福建省住房和城乡建设厅等 6 部门于 2024 年 9 月 12 日印发《福建省公共租赁住房租后管理办法》。

发布机关：福建省住房和城乡建设厅、福建省发展和改革委员会、福建省公安厅、福建省民政厅、福建省财政厅、福建省自然资源厅

发布时间：2024 年 9 月 12 日

文号：闽建〔2024〕18 号

关键词：公共租赁住房、租后管理

主要内容：为贯彻落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号），推动构建由配售型保障性住房和配租型保障性租赁住房、公共租赁住房构成的住房保障体系，进一步加强公共租赁住房租后管理，根据

《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部国家发展和改革委员会 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）等有关规定，福建省住房和城乡建设厅、福建省发展和改革委员会、福建省公安厅、福建省民政厅、福建省财政厅、福建省自然资源厅制定了《福建省公共租赁住房租后管理办法》。

要点提示：

《管理办法》共10章38条，主要包括房源管理、合同管理、资格复核、入户走访、退出管理、租金管理、信息公开、平台监督等内容。主要特点如下：

（一）明确房源。主要明确各市、县住房保障主管部门要掌握公租房房源底数、了解房源状态（包括分配、使用、空置等），做好房源的分配使用、日常维护、监督管理等工作，并依托公租房系统进行管理。

（二）合同管理。主要规定公租房所有权人或其委托运营单位要与承租对象签订书面租赁合同，并上传公租房系统备案、归档。通过订立合同，从源头上明确各方的权利与义务，以及保障条件发生变化时的处置办法、不履行合同约定时的法律责任等，规范公租房租后管理。

（三）资格复核。主要明确各市、县住房保障主管部门要开展年度资格复核，及时发现并腾退不再符合保障条件的承租户。此外，还明确了定向房源资格复核实施程序。

（四）入户走访。主要规定了各市、县住房保障主管部门开展入户走访的时间、对象和内容，对走访结果应及时上传系统，并做好对违规或不当行为的处置。同时，鼓励推广安装“人脸识别”门禁管控系统。

（五）退出管理。主要依据《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），规定了各市、县住房保障主管部门实施退出管理的工作机制，包括租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等。

（六）租金管理。主要明确公租房租金收入实行“收支两条线”管理，并依据《关于加快推进地方政府非税收入收缴电子化管理工作的通知》（财库〔2017〕7号），规定各地落实公租房租金收缴电子化要求，推进公租房信息系统、代理银行系统与非税收入和财政票据综合管理系统的对接融合，自动生成发送租金账

单，实现网上办、掌上办。

(七) 信息公开。主要依据《关于印发保障性住房等基层政务公开标准目录的通知》（建办厅〔2019〕71号）等文件，规定了公租房信息公开地址（包括公租房小区、政府门户网站、“两微一端”等）和内容（包括年度资格复核和入户走访巡查结果、租赁补贴发放信息、租金收取信息等）。

(八) 平台监督。主要根据省纪委监委关于权力阳光运行监督和公租房租后管理“点题整治”工作要求，明确将租后管理纳入平台实施在线监督，对制度落实不到位进行预警提示，督促各地整改，通过运用大数据技术来提升监督质效。

24、 内蒙古自治区住房和城乡建设厅：《内蒙古自治区高品质住宅开发建设指导意见》

内蒙古自治区住房和城乡建设厅于2024年9月29日印发《内蒙古自治区高品质住宅开发建设指导意见》。

发布机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发布时间：2024年9月29日

文号：内建房〔2024〕178号

关键词：高品质住宅、开发建设

主要内容：为满足人民群众的刚性和改善性住房需求，鼓励房地产企业建设人民满意的高品质住宅，助力全区房地产业转型升级，促进房地产业高质量发展，内蒙古自治区住房和城乡建设厅印发《内蒙古自治区高品质住宅开发建设指导意见》，并附《内蒙古自治区高品质住宅建设技术导则》。

要点提示：

一、总体要求。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大、二十届三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，以铸牢中华民族共同体意识为主线，满足人民群众的刚性和改善性住房需求，完善高品质住宅规划、设计、建造、验收、维护等方面的政策措施，引导房地产企业以提升住房品质和人居环境为目标，采用新材料、新工艺、新技术，建设具备安全耐久、健

康舒适、绿色低碳、智慧便捷的高品质住宅。

二、重点任务。（一）强化质量管控措施。（二）消除安全风险隐患。（三）完善居住使用功能。（四）提升配套设施水平。（五）推广绿色低碳技术。（六）推行菜单式全装修模式。（七）提升住宅智慧化水平。（八）推广现房销售模式。（九）规范清单式验收流程。（十）完善房屋保修体检制度。（十一）提升物业服务水平。

三、保障措施。（一）加强组织协调。（二）加强激励引导。（三）推动示范引领。（四）加大宣传力度。

25、 佛山市住房和城乡建设局、佛山市自然资源局、佛山市人民政府国有资产、佛山市市场监督管理局监督管理委员会、佛山市住房公积金管理中心、国家税务总局佛山市税务局：《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》

佛山市住房和城乡建设局等六部门于2024年10月24日印发《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》。

发布机关：佛山市住房和城乡建设局、佛山市自然资源局、佛山市人民政府国有资产、佛山市市场监督管理局监督管理委员会、佛山市住房公积金管理中心、国家税务总局佛山市税务局

发布时间：2024年10月24日

关键词：房地产市场

主要内容：为全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快构建房地产发展新模式，持续推进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市当前实际，经佛山市政府同意，佛山市住房和城乡建设局等六部门印发《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》。

要点提示：

《通知》明确，取消住房交易限制性政策。取消居民家庭在本市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买新建商品住房上市交易限制年限规

定，商品住房自取得不动产权证之日起即可上市交易。

同时，支持城中村改造与存量商品房销售相结合。优化存量商品房收购与安置，按照一次交易的方式，符合规定的降低税费。

此外，允许自持商品住房上市流通，优化规划方案调整，优化土地供应质量改善住房供应结构，优化车位配建要求和销售政策，加大公积金购房支持力度，取消普通住宅和非普通住宅标准，规范房地产经纪服务。

➤ 2024年10月市场及行业资讯

1、住建部、金融监管总局：全国保交房工作推进视频会议

9月29日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开全国保交房工作推进视频会议。会议全面贯彻落实9月26日中央政治局会议精神和近期国务院专题会议部署要求，指导各地进一步发挥城市房地产融资协调机制（以下简称“协调机制”）作用，扎实推进保交房工作，采取有力有效措施尽快推动房地产市场实现止跌回稳。住房和城乡建设部副部长董建国、国家金融监督管理总局副局长肖远企出席会议并讲话。

会议强调，保交房是促进房地产市场平稳健康发展的重要任务，是坚持以人民为中心的发展思想，回应群众关切的具体行动，是防范化解房地产风险，促进房地产市场止跌回稳的有力措施。

会议指出，当前是做好房地产各项工作的重要机遇期。“国家—省—市”三级专班要联动推进工作，努力解决保交房攻坚战推进中的主要问题，扩大城市房地产融资协调成效，加快推动资不抵债项目的司法处置，锚定目标全力以赴完成年度交付任务，同时统筹抓好消化存量商品房和处置闲置存量土地等工作。

会议强调，当前正处于打好保交房攻坚战的关键阶段，要牢牢把握房地产工作的人民性、政治性，充分发挥协调机制的重要作用。要加大“白名单”项目把关、推送、问题项目修复以及贷款投放力度，切实满足房地产项目合理融资需求。各级专班、金融机构要增强工作的责任感、紧迫感，进一步推动协调机制“扩围增效”，扩大“白名单”覆盖范围，确保合规房地产项目“应进尽进”。要建立完善工作机制，健全全口径监测制度，及时将获批的“白名单”项目纳入台账和系统管理。金融机构要建立完善绿色通道，及时按项目进度发放贷款，满足项目合理融资需求。

（来源：央广网）

2、金融监管总局：房地产“白名单”项目要做到合格项目“应进尽进”、已审贷款“应贷尽贷”、资金拨付“能早尽早”

10月17日，国新办举行新闻发布会介绍促进房地产市场平稳健康发展有关

情况。

金融监管总局副局长肖远企表示，9月26日，中央政治局会议要求，要加大“白名单”项目贷款投放力度。目前金融监管总局正在按照中央政治局会议的精神，抓好贯彻落实。主要有几个方面：

第一，要将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”。“白名单”和城市融资协调机制已经建立了半年多时间，经过各方的努力，现在已经有很好的经验和做法。在政府协调推动、金融融资支持和司法执行保障等方面，都探索了一系列比较完整的制度体系。纳入“白名单”以后，对房地产项目的管理更加规范，融资也更加便利快速，对于项目的建成和交付、对于保障购房人的合法权益发挥了非常重要的作用。

目前，经过认真研究，把商品住房的房地产开发贷款项目全部纳入“白名单”的条件已经具备，今后符合“白名单”标准条件的房地产项目，均应该按照“白名单”管理，做到“应进尽进”。在具体流程上采取审核与备案两种形式。在审核方面，按照目前城市融资协调机制对“白名单”项目的流程继续发挥作用，继续保留，同时房地产项目公司也可以跟银行一起商量，银行按照授信标准，对房地产项目进行融资，通过“白名单”机制进行备案，纳入“白名单”管理。纳入“白名单”以后项目管理更规范，融资也更快捷更便利，有利于房屋建成，有利于保障各方合法权益。

第二，是进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”。金融监管总局已经指导各家银行在现有工作专班机制基础上，进一步加大力度，逐项目落实贷款投放进度，适度下放审批权限，提高审批和放款效率，按照项目建设进度，及时发放贷款。各城市协调机制也要积极协调相关各方，加大问题项目的修复力度，落实贷款发放条件，配合金融机构做好贷款的审核和发放。原则上，如果有关条件和要求没有发生变化，对于进入“白名单”的项目，银行就应做到“应贷尽贷”。

第三，是优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。商业银行是按照项目建设进度分批将贷款资金拨付给房地产项目公司，并且直接受托支付给材料商、施工方等上下游企业。今后，商业银行可以在与房地产项目公司协调一致的前提下，根据房地产项目公司提供的用款计划，将全部贷款提前发放至房地产项目

公司开立的项目资金监管账户，后续依据实际用款申请，从监管账户受托支付到用款对象，把资金拨付的时间提前，只要授信审批通过后，就可以把全部贷款发放到房地产项目公司的资金监管账户。这样做的好处是贷款资金可以快速及早发放到房地产“白名单”项目公司的账户上，可以提早把钱支付给上下游企业，比如水泥、钢材这些上游企业，还有施工建筑企业，这样就能够确保房地产项目、住房项目能够及早甚至提前开工建设。同时，因为这些贷款资金是进入了房地产项目公司的项目资金监管账户，专款专用，封闭管理，就不会被项目公司挪用，贷款资金就是用来建设这个项目和它的配套设施的，将全部用于项目建成交付，这样有利于保障购房人的合法权益。

肖远企介绍，截至10月16日，据金融监管总局统计，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到2.23万亿元。预计到2024年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，超过4万亿元。为做好房地产项目融资，保障房屋建成交付，金融监管总局还会进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，做到合格项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”。

（来源：《中国银行业》杂志）

3、财政部：叠加运用地方政府债等工具，支持推动房地产止跌回稳

10月12日上午，国新办举行新闻发布会。财政部部长蓝佛安介绍，将在近期推出一揽子有针对性的增量政策，其中包括加力支持地方化解政府债务风险、支持国有大型商业银行补充核心一级资本、支持推动房地产市场止跌回稳。发布会还透露，“一揽子有针对性增量政策举措目前已经进入决策程序”。

关于如何支持推动房地产市场止跌回稳，财政部提出叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，并明确了三个方向：一是允许专项债券用于土地储备，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。二是用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房，继续用好保障性安居工程补助资金。三是及时优化完善相关税收政策。

（来源：中国房地产报）

4、国家发展改革委：具体从五方面系统落实一揽子增量政策

10月8日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍“系统落实一揽子增量政策扎实推动经济向上结构向优、发展态势持续向好”有关情况。国家发展改革委主任郑栅洁在会上表示，将围绕加力提效实施宏观政策、进一步扩大内需、加大助企帮扶力度、推动房地产市场止跌回稳、提振资本市场等五个方面，加力推出一揽子增量政策，推动经济持续回升向好。

促进房地产市场止跌回稳方面。采取系统性综合措施，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券等支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，加快构建房地产发展新模式。降低存量房贷利率等政策已经出台，有些城市全面取消限购，有些城市进一步缩小限购区域、放宽限购条件，其他政策也在积极谋划、积极推进。

（来源：人民网）

5、财政部：实施利用专项债收储土地和收购存量商品房政策

10月17日，国务院新闻办公室就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会。财政部部长助理宋其超表示，为了促进房地产市场平稳健康发展，财政部拟会同相关部门实施利用专项债收储土地和收购存量商品房政策。这两项政策聚焦房地产市场的堵点问题，既是推动房地产市场止跌回稳的重要举措，扩大专项债支持范围和用作项目资本金领域的重要内容，有利于促进土地市场的供需平衡，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，也有利于增加保障性住房来源，增进民生福祉。

宋其超介绍，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

关于支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房，这项政策主要是由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。这一政策将与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。

宋其超表示，下一步，财政部将会同相关部门抓紧明确政策的细则和要求，推动政策尽快落地。

（来源：腾讯网）

6、武汉：首套房最高可享购房契税全额补助

9月30日，长江日报记者从武汉市住房和城乡建设局了解到，随着购房节启幕，武汉市同步发布《关于持续促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》提到，将在10月1日至12月31日期间给予购房优惠支持，其中首套房最高可全额补助购房契税。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人介绍，此次出台新政策，是为了贯彻落实中央关于促进房地产市场止跌回稳，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式的决策部署，进一步满足居民刚性和改善性住房需求，促进武汉市房地产市场平稳健康发展。

一、优化个人住房贷款套数认定标准。2024年10月1日至12月31日，在武汉市新购一套新建商品住房的，申请商业性个人住房贷款时按家庭首套住房认定，新购的第二套及以上新建商品住房，申请商业性个人住房贷款时按照中国人民银行相关规定执行。

二、给予阶段性购房优惠支持。2024年10月1日至12月31日，在武汉市购买新建商品住房，申请办理不动产权证书时认定为家庭首套住房的，按契税实缴额度给予全额补助优惠，认定为家庭第二套住房的，按契税实缴额度给予50%补助优惠。全面取消普通住房和非普通住房标准，满足居民改善性住房需求。

三、优化预（销）售方案管理。进一步简化商品房预（销）售方案备案和变更的程序，引导开发企业合理制定商品住房销售价格，鼓励开发企业选取按套内

面积或按套计价方式销售商品住房。

四、支持发展住房租赁市场。加大贷款支持力度，鼓励房屋租赁企业购买房地产开发企业未售房源用于租赁住房经营，支持房地产开发企业将自有未售房源转化为租赁住房经营，组织成立“武汉安居”“武汉安家”两家市级运营公司购买存量未售房源用作保障性住房。

五、促进“以旧换新”住房消费。对出售旧房源尚未结清贷款的“以旧换新”购房人，探索采取将旧房源贷款余额直接转为新购商品住房按揭贷款的金融支持措施。

六、鼓励地下空间商业开发。商业类项目地表国有建设用地使用权人利用自有用地开发建设地下商业空间的，可以采取协议出让方式供地。简化地表商业建筑规模转移地下空间项目的办理流程，合并计算土地出让金。

七、优化商办类项目绿地率计算规则。商办类项目使用新材料、新工艺建设的垂直绿化、屋顶绿化，可计入配套绿地面积。确因条件限制配套绿地无法达到标准的，项目内由开发企业通过出让方式取得并按标准建成开放的公园绿地、防护绿地，可折算计入项目配套绿地面积。

八、推进商办空间多样化。商办类项目建筑密度在满足相关设计规范等要求的基础上，结合具体规划方案确定。支持开发企业按市场需求合理划分单元，取消办公建筑最小分割单元面积要求。

九、提高居住配套公共服务设施品质。支持居住配套养老、社区服务用房等公服设施按照行业主管部门组织编制的专项规划集中设置。对于按规定移交的养老用房和社区服务用房，以及住宅小区配建的物业管理用房、配电房、非机动车停车设施，不计入容积率。对于不对外销售且不办理权属登记的，依托架空层、地下空间等设置的健身房、游泳池、公共会客室等为全体业主共有的配套服务设施，不计入容积率。

十、优化停车位配建标准。优化停车分区，合理调整住宅、商办、中小学等配建标准。地面停车位、地上停车楼等可计入配建指标。非机动车位在满足相关规范要求基础上，可在地下室配建。支持各开发区、新城区制定更适应当地发展的停车配建标准。

(来源：长江日报)

7、全国多个重点工程建设加速推进

10月28日，广西南宁至凭祥高速铁路崇左至凭祥段开始全面铺轨，崇凭段线路全长81.52公里，设计时速250公里。南凭高铁计划明年全线建成通车。届时，南宁到凭祥列车通行时间将从现在的4个多小时压缩到1个多小时。

10月27日，川渝1000千伏特高压交流输电工程在四川甘孜、雅安等地，连续跨越10回重要输电线路，完成了整个工程最复杂的放线施工。川渝1000千伏特高压交流输电工程是我国西南地区首条交流特高压输电线路，起于四川省甘孜州，止于重庆市铜梁区，建成后可将川西高原的清洁电能输送到川渝等地。

10月28日，内蒙古集通铁路电气化改造赤峰段外部供电工程正式投运，标志着集通铁路电气化改造工程全线贯通。集通铁路西起乌兰察布市，东至通辽市，是内蒙古中东部地区重要的交通干线。电气化改造工程为10个牵引站提供双电源供电保障，大大提升了运输能力和运营效率，从呼和浩特市到通辽市的运行时间将缩短6个小时。

江苏泰州500千伏行知变电站工程10月28日正式投入运行。作为国家“十四五”电力发展规划重点项目，该变电站是泰州首座配有全设备智能监控系统的500千伏变电站，能有效解决迎峰度冬期间，区域用电高峰时段主变易重载的难题。

(来源：央视网)

8、交通运输部：支持地方交通建设，今年已累计下达3157亿元车购税资金

10月31日上午，交通运输部举行新闻发布会，介绍5年来加快建设交通强国有关情况。交通运输部新闻发言人刘鹏飞介绍，今年以来，交通运输部累计下达3157亿元车购税资金支持地方交通建设，积极争取超长期特别国债支持，加快完善国家综合立体交通网络，公路、水运各项交通重大工程建设正在全力加快推进。

深中通道建成开通，成为继港珠澳大桥后粤港澳大湾区又一超大型交通工程；银昆高速公路太阳山开发区至彭阳段建成，标志着 G85 银昆国家高速公路全线建成。近期，盐洛高速公路江苏宿城至泗洪段、集阿高速公路内蒙古安业至公主埂段、南京至信阳高速公路寿县至颍上段等项目也陆续建成，京沪高速公路广陵至靖江枢纽段改扩建工程、平顶山至宜昌高速公路宜昌段等重点项目开工建设，公路骨干通道不断完善。

当前，正值项目建设黄金期，公路重大项目加快实施，不断取得新进展。世界在建最大跨度悬索桥——张靖皋长江大桥南航道桥北主塔横梁合龙，进入新的施工阶段；乌尉高速公路项目进入通车冲刺阶段，计划于 2025 年全线建成通车；北京东六环改造工程、龙潭过江通道、黄茅海跨海通道等重大工程正加快推进项目收尾工作，年内均有望建成。

水运重大工程方面，平陆运河工程正按计划有序推进，建成后将开辟广西内陆及西南地区运距最短、最便捷的出海通道。截至目前，已累计完成投资约 420 亿元，占总投资的 50% 以上；今年已完成投资 181 亿元，占年度计划的 90%。预计 2026 年底主体工程建成。百色水利枢纽通航设施工程加快实施，预计 2027 年底主体工程建成。截至目前，已累计完成投资 28.5 亿元，占总投资的 57%；2024 年度已完成投资 6 亿元，占年度计划的 76%。

此外，上海国际航运中心洋山深水港区小洋山北作业区集装箱码头、深圳港盐田港区东作业区集装箱码头、海南洋浦区域国际集装箱枢纽港等重点港口建设项目稳步推进。这些项目的加快建设，促进了世界一流港口发展，积极发挥投资重要牵引作用，为经济社会高质量发展注入了活力。

（来源：人民网）

9、9 月房价筑底明显，10 月多地或迎止跌回稳

国家统计局近日发布的《70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，2024 年 9 月份 70 个大中城市中新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有 3 个和 0 个，比上月分别增加 1 个和减少 1 个；同比上涨城市分别有 2 个和 0 个，与上月持平。

整体来看，9月份70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅总体趋稳、同比降幅扩大。根据国家统计局数据，9月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%，降幅比上月扩大0.2个百分点；二三线城市新建商品住宅销售价格环比均下降0.7%，降幅分别与上月相同和收窄0.1个百分点。同比方面，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.7%，二、三线城市同比分别下降5.7%和6.6%。

从各城市表现来看，新建商品住宅价格方面，根据国家统计局数据，9月份上海以环比0.6%的涨幅居前，其次是太原和徐州，环比涨幅分别为0.3%和0.1%；南京环比持平；济南以环比1.8%的跌幅领跌，洛阳、泸州和金华紧随其后，环比跌幅均为1.5%。二手住宅价格方面，70个大中城市二手房价格同、环比“全跌”，无城市上涨。其中，三亚和常德以环比1.8%的跌幅领跌，金华和厦门以环比1.7%的跌幅紧随其后。同比方面，厦门以同比15.4%跌幅居首，其次是武汉，同比跌幅达13.2%。

（来源：中房网）

10、全国多地商业银行房贷利率将步入“2”时代

10月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%，均较此前下降0.25个百分点。随着新一轮LPR下调，全国多地商业银行房贷利率将步入“2”时代。

以一线城市广州为例，目前广州首套房主流商业贷款利率为3.1%（LPR-75个基点），按照10月LPR下行0.25个百分点计算，将下调至2.85%。部分银行给出的广州首套房商贷利率则低至LPR-85个基点，如汇丰银行、渣打银行的2.85%，此次下调后，广州部分银行首套房贷利率或将低至2.6%，低于当前首套房公积金贷款利率2.85%。

以上海为例，此前执行首套房商贷利率为3.4%（LPR-45个基点）、二套房商贷利率为3.8%（LPR-5个基点）及3.6%（重点区域，LPR-25个基点），此次调整后，上海首套房贷利率将降至3.15%、二套房贷利率为3.55%、3.35%（重点区域）。重点区域包括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。

北京此前执行首套房、二套房商业贷款利率分别为 3.4%（LPR-45 个基点）、3.6%（五环外，LPR-25 个基点）及 3.8%（五环内，LPR-5 个基点）。此次 LPR 调降后，北京首套房商贷利率将调整为 3.15%，二套房商贷利率调整为 3.35%（五环外）及 3.55%（五环内）。

此次调整后，深圳首套房商贷利率将调整为 3.15%（LPR-45 个基点）；二套房商贷利率为 3.55%（LPR-5 个基点）。

目前除北京、上海和深圳房贷利率还可能会停留在‘3’字头，全国其他城市房贷利率均进入到‘2’字头行列，说明房贷利率调整已进入持续宽松和历史宽松阶段。

（来源：中房报）

11、银都路隧道有望今年年底通车，系上海第 19 条越江隧道

作为上海市第 19 条越江隧道，上海银都路越江隧道外部道路目前已经进入施工尾声，现在正在进行的是隧道内的机电安装和两侧接线道路的施工，徐汇段和浦东段预计在 10 月份可以基本完成，今年年底具备全线通车的条件。

银都路越江隧道位于徐浦大桥南侧，连接徐汇与闵行、浦东，起点自徐汇区景东路，穿越黄浦江，直达闵行区芦恒路，全长 3.8 公里，其中主线隧道长 2.71 公里，设计为双管双层结构 8 车道布置，设计时速为 60 公里。其建成后将缓解浦东和浦西之间的交通压力。

该隧道建设工程自 2019 年底正式开始，在地形、施工安全以及工程量等方面，均有较大的建设难度。银都路越江隧道浦东段由上海城投公路集团负责投资建设，目前隧道已初具雏形，项目主线隧道已实现双线贯通。隧道内主体结构施工和机电安装仍在有序进行中，这也是施工收官阶段最核心的建设任务。

（来源：腾讯网）

12、上海市前三季度房地产开发投资同比增长 7.8%

10月23日，上海市统计局披露数据显示，根据地区生产总值统一核算结果，前三季度上海市实现地区生产总值34389.18亿元，按不变价格计算，同比增长4.7%。其中，第一产业增加值60.78亿元，同比增长5.5%；第二产业增加值8032.81亿元，增长1.2%；第三产业增加值26295.59亿元，增长5.8%。

其中，前三季度，全市固定资产投资同比增长6.7%。分领域看，工业投资增长10.9%，房地产开发投资增长7.8%。新建商品房销售面积1205.88万平方米，同比下降5.9%。。

（来源：搜狐网）

13、12宗土地集中亮相，成都凤凰未来新城价值大爆发

10月25日，由中共成都市金牛区委、成都市金牛区人民政府主办，成都市金牛区荷花池国际商贸城管理委员会承办，成都市房地产业商会协办的“向美而生·共鉴未来”——凤凰未来新城城市价值暨项目合作推介会在金牛区举行。

本次活动重点推介了凤凰未来新城12宗总面积约754亩土地资源，分别来自三站TOD总部商务片区、国际数字商贸港片区、陆家桥未来公园片区、凤凰山国际交往片区。从地块类型看，12宗土地中，有8宗涉宅地块，约607亩，建筑规模约78.01万平方米；商业、商服用地4宗，约146.5亩，建筑规模约25.07万平方米。从片区看，三站TOD总部商务片区推介4宗土地，涵盖住宅、商服用地，是推介土地宗数最多的片区。陆家桥未来公园片区推介3宗涉宅土地，总占地面积约286亩，是推介土地面积最多的片区。此外，国际数字商贸港片区推介土地3宗，凤凰山国际交往片区推介土地2宗。

凤凰未来新城位于金牛区极核位置，整体沿天府大道北延线规划布局，服务范围达41.49平方公里，包括沙河源、凤凰山和天回镇三个街道。据介绍，作为金牛区“核心引领”的四大重点片区增长极之一，凤凰未来新城正围绕“聚人、筑城、兴产”的发展方向，聚焦“1+3”的产业生态体系，以商贸商务为一大核心产业，医药健康、都市文旅和绿色低碳为三大特色产业，主动谋划“一轴、两廊、两极、五区”空间结构，全面做优做强中心城区核心功能，打造践行新发展理念的天府成都北城新中心新兴增长极、公园城市示范区融合实践地，从“智慧新城”“低碳新城”“健康新城”三大方面提供美好生活全新场景。

推介会上,成都市金牛区荷花池国际商贸城管理委员会分别与安庆帝雅艺术品有限公司、新路途产教科技(成都)集团有限公司签署了投资合作协议。企业将依托深厚产业本底,投入相关资源,助推凤凰未来新城产业发展。

(来源:中房网)

14、6宗宅地全部成交,广州收金近90亿元

10月30日,广州成功卖出了5宗住宅用地,收金81.17亿元。其中,天河区金融城东区AT091415地块是第二次挂牌出让的,该地块最终以16.06亿元的底价成交,竞得者为广州珠实地产有限公司、广州市城投发展控股有限公司、广东省润投咨询有限公司、广州南沙交通投资集团有限公司组成的联合体。

其余4宗土地都曾经历两次的延期出让。琶洲南区AH090402号、03号、04号地块是广州近两个月推出的热门土地,3宗地的总用地面积约6.7万平方米,容积率均为2.5,挂牌起始价分别为28.74亿元、15.57亿元和14.68亿元,起拍楼面地价依次为4.25万元/平方米、4.3万元/平方米和4.3万元/平方米。这3宗地的首次出让时间为9月24日,后因故两次推迟竞拍。据知情人士透露,对地块有明确购买意向的是保利发展,由于该公司刚在9月29日竞得了总价高达117.6亿元的天河区临江大道北侧AT080722地块,需要一段时间调配资金,所以相关部门才把地块的出让时间最终延迟到了10月30日。而保利发展也不负众望,以约59亿元的总价一口气拿下了3宗地。

荔湾区河柳街AL0111032地块的体量也不大,建筑面积约2.22万平方米,起拍价约6.11亿元,折合楼面地价约2.9万元/平方米。地块最初的出让时间为9月30日,后延期至10月10日、10月30日,此次被越秀地产以底价竞得。

10月31日出让的是番禺区禺山大道南侧地块,这块地本应在10月11日出让,也是因故延后了20天。该地块的建筑面积6.1万平方米,挂牌起始价约8.15亿元,楼面地价约1.34万元/平方米,同样以底价成交,竞得人为信达地产。

(来源:中房网)

15、南京推出全省首个公积金按月直付房租试点项目

10月初，南京住房公积金管理中心与南京东南国资投资集团签署战略合作协议，共同推出全省首个住房公积金按月直付房租试点项目。

根据该协议，南京住房公积金管理中心将在东南集团“东南青年汇”长租公寓试点公积金按月直付房租业务。承租该项目的南京公积金缴存职工只需向出租门店提出按月直付房租申请，通过信息录入、系统审核后，申请人的住房公积金将自动转入租赁机构账户，申请职工无需另掏“腰包”支付房租，实现职工一次申请、信息数据跑路、租金无感支付。

此次试点共涉及“东南青年汇”10个项目，覆盖南京7个主要行政区和江北新区，辐射5000多套房源。成功申请该业务的缴存职工，每月可提取公积金支付租金。此外还将享受免押金、租金折扣等优惠政策。住房公积金按月直付房租业务将有力减轻职工的租房压力，特别是满足新市民、青年人等群体多样化住房需求。

（来源：中房网）

16、碧桂园：拟提前兑付一笔公司债

10月22日，碧桂园地产集团有限公司发布了有关“22碧地03”的提前兑付暨摘牌公告，计划将兑付时间提前到10月25日。

这笔公司债是该公司在2022年12月13日发行的，发行总额2亿元，票面利率4%，到期日为2024年12月13日，附第1年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至公告日，“22碧地03”的存续规模为2亿元。

据了解，碧桂园地产集团有限公司于10月18日召开了“22碧地03”的债券持有人会议，提前兑付债券本金及应付利息的议案以100%的通过率获得通过。

2023年，碧桂园有9笔共计147亿元的境内公司债成功展期。彼时，有两只公司债未被纳入展期方案——“22碧地02”和“22碧地03”。“22碧地03”是一笔带担保的公司债，关联了碧桂园对珠海万达商管的股权投资。这笔公司债是碧桂园在央地联动增信新模式支持下发行的，由广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，而碧桂园则提供反担

保。2023年1月，碧桂园旗下子公司金逸环球向中盈盛达质押了2013.39万股珠海万达商管股份，作为“22碧地03”的抵押物。

2023年12月，金逸环球宣布以30.69亿元的代价向万达方面出售珠海万达商管1.79%股权。要推进交易，碧桂园就必须解押那2013.39万股股份，而解押的前提便是完成“22碧地03”的兑付。兑付的资金则来自万达方面支付的交易进度款。

（来源：新浪网）

17、美的置业控股完成重组，正式剥离房地产开发业务

10月22日晚间，美的置业控股宣布正式完成内部重组。至此，房地产开发业务的财务业绩将不再于美的置业控股的综合财务报表内综合入账。

此次重组完成后，美的置业控股便实现了房地产开发重资产业务与持续经营性业务的股权分设。未来，美的置业控股股东将持有100%的非上市房开业务产权线，和81.13%的专注经营性业务的上市公司股权。其中，非上市主体为美的置业集团，主要负责房开业务；而重组后的上市主体为美的置业控股，主要负责专注经营性业务。

为配合重组事宜，非上市主体美的置业集团有限公司（以下简称美的置业集团）也进行了人事调整，上市主体美的置业控股的董事将不再继续在已剥离的美的置业集团担任职务。

美的置业集团于10月22日发布更新人事变动公告显示，郝恒乐被免去美的置业集团董事长、法定代表人、总经理职务，接任者为刘隽，为期三年；美的置业集团董事会不再设置副董事长一职，免去赵军的副董事长职务。在本次人员变更之前，美的置业集团董事会由4名董事组成，分别为郝恒乐、赵军、林戈、王全辉；变更后缩减至3名董事，为赵军、刘隽、刘建勤。对于美的置业集团的人事变动，美的置业控股方面表示，是为了满足上市合规性要求，其对公司的日常管理、生产经营及偿债能力未造成重大不利影响。

（来源：新浪网）

18、金茂 40.1 亿竞得北京丰台区东铁营地块，招商蛇口 9.9 亿获通州区梨园镇地块

10 月 23 日，北京土地市场成功出让两宗宅地，土地出让金共计 50.05 亿元。

其中，丰台区东铁营地块由金茂以 40.13 亿元底价竞得，通州区梨园镇地块由招商蛇口以 9.92 亿元底价竞得。

据悉，金茂竞得的北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目 FT00-0512-0010、FT00-0512-0015 地块为 R2 二类居住用地，楼面价 5.57 万/平方米，销售指导价 10.75 万/平方米，浮动 8%。该地块占地面积约 3.33 万平方米，规划建筑面积约 7.21 万平方米。其中，FT00-0512-0010 地块用地面积 2.07 万平方米，容积率 1.9，规划建筑规模 3.89 万平方米，建筑高度 60 米。FT00-0512-0015 地块用地面积 1.25 万平方米，容积率 2.7，规划建筑面积 3.32 万平方米，建筑控制高度 60 米。

此外，招商蛇口竞得的通州区梨园镇地块，楼面价约 2.86 万/平方米，销售指导价都是 6.2 万/平方米，浮动 8%。该地块占地面积约 1.60 万平方米，建筑规模约 3.47 万平方米，容积率 2.17，控高 36 米，局部 48 米。。

（来源：观点网）

19、中国长城资产首次通过共益债权形式盘活问题房地产项目

10 月 24 日，据中国长城资产消息，中国长城资产广西分公司为北海湾春投资开发有限公司提供共益债资金近日完成出资，该笔资金将用于“北海东盟国际商贸城”工程建设，这是公司首次通过共益债权形式盘活问题房地产项目。

北海湾春公司债权是广西分公司在收购农信社不良债权资产包取得，该贷款主要用于“北海东盟国际商贸城”工程建设。债权收购前，北海湾春公司已破产并进入破产重整阶段，“北海东盟国际商贸城项目”于 2014 年资金链断裂，经多次救援无果至 2019 年全部停工。由于项目长期停工，业主买房多年无法办证、商铺从未收到租金、消防无法验收。随着共益债资金顺利完成出资，预计在 1-2 年内，项目能够完成竣工验收、实现交付。。

（来源：财联社）

20、融创房地产集团：截至9月底，到期未偿付借款本金总计1127.57亿元

10月25日，融创房地产集团有限公司发布重大事项公告。公告显示，2024年9月，公司新增到期未偿付借款本金5.06亿元。截至9月30日，公司到期未偿付借款本金总计1127.57亿元。其中，逾期金额超过1000万元的有息债务包括银行贷款219.57亿元、非银行金融机构贷款733.36亿元和其他有息债务173.15亿元。

融创房地产集团有限公司在2023年至2024年期间多次被纳入失信被执行人名单，涉及多个案件。融创称，为保障债券偿付，公司通过持有人会议，以自持物业资产和销售物业资产的收益权为债券提供偿付保障，涉及债券包括“H6融地01”、“20融创02”、“H1融创01”、“H1融创03”、“H1融创04”、“H1融1优”。融创表示，承诺将新增偿付保障资产产生的净剩余现金流专项用于展期债券的本息兑付。

与此同时，融创房地产集团还面临一起诉讼，原告为上海国际信托有限公司，被告包括昆明融创城投资有限公司、融创房地产集团有限公司等，涉案金额22.71亿元，案由为金融借款合同纠纷。原告请求偿还本金、利息、罚息等，并要求对抵押物和应收账款的优先受偿权。

同日，融创房地产集团有限公司还发布了关于公司债券停牌的公告。融创房地产集团称，为做好后续债务偿付安排，保证公平信息披露，保护广大债券投资者的利益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则(2023年修订)》《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则(2023年修订)》等相关规定，经公司申请，公司如下公司债券自2024年10月28日开市起停牌。

此次停牌涉及的债券代码包括135548、136624、163376、163377，债券简称分别为“H融创05”、“H融创07”、“PR融创01”、“20融创02”。

融创房地产集团有限公司承诺，在停牌期间将严格遵守法律法规，履行信息披露义务。公司将及时公告相关事项的进展，并在确定后申请停牌债券复牌。。

(来源：澎湃新闻)

21、旭辉境外债务重组方案已获 77.88% 债权人支持

10月28日，旭辉控股集团发布境外债务重组的重大进展公告。截至10月27日，合计持有适用债务约77.88%的债权人已正式签订或加入重组支持协议（RSA）。

此外，旭辉宣布加入RSA里程碑日为2024年10月26日，这代表公司迈向实施建议重组的又一重大里程碑。当建议重组完成后，将缓解集团的流动资金压力，为集团提供一个可持续的资本结构，为所有持份者创造长远价值。

旭辉在公告中称，公司将继续尽全力与公司顾问、债券持有人小组、贷款银行及其顾问合作，根据RSA及条款书推进建议重组的实施。

据长期参与美元债重组工作的专业人士表示，按照市场惯例，获得75%以上债权人支持是境外债务重组的重大里程碑，标志着境外债务重组已经符合进入法庭流程的要求。预计旭辉下一步将向法院申请召集聆讯的具体日期，以推进重组工作进入下一个阶段。

仅一个月前，旭辉与债券持有人小组正式签订重组支持协议，彼时获得的支持率为31.1%。上述专业人士称，旭辉能在一个月的时间迅速获得高比例的债权人支持，得益于旭辉推出的“短中长”相结合的重组方案兼顾了不同债权人的需求，也反映了市场对旭辉未来可持续经营及公司价值的信心。

此外，公告中还提到，早鸟同意费截止日期（即2024年10月27日下午5:00香港时间）已过，一般同意费目前仍然适用于在早鸟同意费截止日期之后但在一般同意费截止日期之前加入的债权人。公司真诚请求所有尚未签署重组支持协议的适用债务的持有人审阅重组支持协议的条款，尽快作为额外同意债权人加入重组支持协议。

（来源：新京报）

22、新华保险接盘成都万达广场

成都万达商业广场投资有限公司近期发生一系列变更，公司原先唯一股东大连万达商业管理集团股份有限公司退出，新增股东坤华（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）公司。

股权穿透后的资料显示，该公司由新华人寿保险股份有限公司和中金资本运营有限公司持有，持股比例分别为 99.9%和 0.1%。

据悉，这不是新华保险第一次接手万达相关的项目。此前还接盘了万达集团总部所在的北京万达广场实业有限公司。北京万达广场实业有限公司持有北京万达广场 B 座和 C 座，而万达集团的总部就位于万达广场 B 座。该公司的原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司退出股东名单，新增股东坤华（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）持股 99.99%；坤元辰兴（厦门）投资管理咨询有限公司持股 0.01%。

王健林已对险资转让了旗下多处资产，除了新华保险之外，大家人寿、横琴人寿、阳光保险均接盘了多处万达的资产。

（来源：中房网）

植德不动产部

植德不动产部能够为各方主体在境内、外不动产项目的投融资、建设、施工、运营、收购与转让等全周期过程中提供一站式综合法律服务，服务范围涵盖土地综合开发、产业园区综合开发、项目投资与并购、不动产投资基金（REITS）、能源化工项目建设、房地产与基础设施建设（PPP）、建设工程（包括 EPC、BOT 等建设模式）、项目招商与运营（酒店管理、物业租赁与管理等）、城市更新（包括城中村改造、公共基础设施建设等）、境外项目投资建设的非诉讼专项及争议解决。

基于植德公司制、一体化的制度优势，不动产部合伙人分别在不动产的细分领域持续深耕，并能够紧密协同为客户提供全面、优质、高效的法律服务，至今已服务数百个不动产项目，积累了丰富的不动产法律服务经验，部门及合伙人多次受到钱伯斯、The Legal 500、LEGALBAND、Benchmark Litigation 等国际权威法律评级机构推荐。

服务内容：

- 不动产项目投融资
- 不动产项目并购与转让
- 工程施工全过程法律服务
- 建设工程造价、工期、质量纠纷处理
- 商业地产招商与运营
- 酒店管理
- 城市更新
- 项目困境重组
- 国际工程仲裁

编委会成员：鲁宏、张萍、张晓霞、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、项平

本期编辑：鲁宏、杜欣越、蔡名珺、何诗婷、顾悦

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12层

上海：上海市徐汇区虹桥路183号徐家汇中心三期A座办公楼27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