



2023 年 7 月
植德不动产与基础设施月报

— 植德律师事务所 —

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

➤ 2023年7月立法及监管动态

1、国务院办公厅：国务院办公厅转发国家发展改革委《关于恢复和扩大消费措施》的通知

国务院办公厅于2023年7月31日转发国家发展改革委《关于恢复和扩大消费的措施》的通知。

发文机关：国务院办公厅

发布时间：2023年7月31日

文号：国办函〔2023〕70号

关键词：恢复消费、扩大消费、大宗消费

主要内容：《关于恢复和扩大消费的措施》提出，把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费全链条良性循环促进机制，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。

要点提示：该《措施》围绕“稳定大宗消费、扩大服务消费、促进农村消费、拓展新型消费、完善消费设施、优化消费环境”等六方面，提出20条具体政策举措，与各领域、各品类重点政策一道形成促进消费的一揽子政策体系。通过优化政策和制度设计，进一步满足居民消费需求，释放消费潜力。

其中，在“稳定大宗消费”方面，《措施》提出，支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造，进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。持续推进农房质量安全提升工程，继续实施农村危房改造，支持7度及以上设防地区农房抗震改造，鼓励同步开展农房节能改造和品质提升，改善农村居民居住条件。

此外，在房地产产业链方面，《措施》明确，提升家装家居和电子产品消费。促进家庭装修消费，鼓励室内全智能装配一体化。推广智能家电、集成家电、功能化家具等产品，提升家居智能化绿色化水平。加快实施家电售后服务提升行动。

深入开展家电以旧换新，加强废旧家电回收。利用超高清视频、虚拟现实、柔性显示等新技术，推进供给端技术创新和电子产品升级换代。支持可穿戴设备、智能产品消费，打造电子产品消费应用新场景。

2、国务院常务会议：《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》

国务院常务会议于2023年7月21日召开，会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。

关键词：城中村改造、超大特大城市

主要内容：在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

要点提示：此前进行的棚改主要针对的是三四线城市和县城，而这次的“支持城中村改造”，主要针对的是超大城市和特大城市。住房和城乡建设部于2022年10月发布的《2021年城市建设统计年鉴》显示，截至2021年末，全国超大城市有8个，分别是上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津、武汉；全国特大城市有11个，分别是杭州、东莞、西安、郑州、南京、济南、合肥、沈阳、青岛、长沙、哈尔滨。

今年4月，中央政治局会议就已提出要在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。不久前召开的国务院常务会议也已审议通过《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》，至此次《意见》获审议通过，两项推动城市高质量发展的部署均已落地。

3、中国人民银行 国家金融监督管理总局：《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》

中国人民银行联合国家金融监督管理总局于2023年7月10日发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》。

发文机关：中国人民银行 国家金融监督管理总局

发布时间：2023年7月10日

文号：银发〔2023〕141号

关键词：金融支持、房地产市场

主要内容：中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》明确，银发〔2022〕254号（“金融16条”）有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至2024年12月31日。

要点提示：政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。各金融机构应按照文件要求切实抓好落实，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，加大保交楼金融支持，推动行业风险市场化出清，促进房地产市场平稳健康发展。

4、自然资源部：《关于加强临时用地监管有关工作的通知》

自然资源部于2023年7月13日发布《关于加强临时用地监管有关工作的通知》。

发文机关：自然资源部

发布时间：2023 年 7 月 13 日

文号：自然资办函〔2023〕1280 号

关键词：临时用地监管

主要内容：自然资源部针对一些地方暴露出的临时用地不临时、侵占耕地红线等亟待规范整治的问题，于 2021 年制定出台了《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2 号），但各地也反映存在一些实际问题。对此，自然资源部在原有政策基础上起草《通知》进一步强化监管措施。这次印发《通知》，主要从全面实现临时用地上图入库、加快存量临时用地信息补录、做好临时用地政策衔接、强化临时用地监管等四个方面明确有关政策措施，增强临时用地监管的规范性和可操作性。

要点提示：该《通知》规定的临时用地监管措施包括：一、强化推动临时用地全面上图入库。为了解决临时用地审批数据与国土变更调查、卫片执法检查数据衔接不够问题，《通知》明确要求市、县在临时用地经依法批准后 20 个工作日内，通过系统将临时用地信息上图入库。临时用地日常监管和土地卫片执法、自然资源督察、国土变更调查等工作中涉及临时用地的，以系统信息为基本依据。系统中没有上图入库信息的，不予认可为临时用地；上图入库信息经查核，不属于临时用地的，及时指出并整改处理。

二、加快存量临时用地信息补录。针对存量临时用地底数不清、使用和复垦过程监管不够问题，《通知》要求以 2021 年国土变更调查认定的临时用地图斑为底数，由市（县）自然资源主管部门根据临时用地现状分类研究处置，该上图入库的及时补充上图入库。

三、做好临时用地政策文件内容衔接。对于使用期限已超过 2 年又确需继续使用的，《通知》明确在不改变用地位置、不扩大用地规模的条件下，经原审批机关批准可以继续使用，但总的使用期限不得超过四年。同时，进一步明确能源基础设施临时用地期限，油气探采合一开发涉及的钻井及配套设施依据 2 号文件审批的临时用地，使用期限不超过四年。此外，严格油气企业在勘探结束转入开采建设用地审批手续办理要求，明确未在规定期限内办理建设用地手续的，按违法用地处理。

四、强化临时用地监管。省级自然资源主管部门负责检查把关临时用地上图入库信息，确保信息填报及时准确，对于信息补录、修改量大且排在本省份前列的市（县），及时提出整改要求。同时，定期梳理分析单个项目临时用地规模明显偏大、未按期完成土地复垦等异常情形，监督临时用地审批信息公开情况，及时发现苗头性问题并督促整改。在监督管理中，如果发现违法违规审批临时用地或者批后改变临时用地用途修建永久性建（构）筑物等问题的，要严肃依法依规进行查处，并在系统中核销临时用地信息。

5、自然资源部：《关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》

自然资源部于2023年6月28日发布《关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知》。

发文机关：自然资源部

发布时间：2023年6月28日

文号：自然资发〔2023〕109号

关键词：农村房地一体、宅基地确权登记

主要内容：党的二十大报告强调，要全面推进乡村振兴，深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。规范开展房地一体宅基地确权登记颁证，对于依法保护农民财产权益、夯实农村土地制度改革基础、推进美丽乡村建设具有十分重要的意义。近年来，各地攻坚克难、稳步推进，取得了积极进展，但一些地方仍存在工作底数不清、数据汇交不到位、颁证不到户、成果更新不及时等问题。为持续推进全国农村房地一体宅基地确权登记颁证工作，现发布该通知。

要点提示：为持续推进全国农村房地一体宅基地确权登记颁证工作，该《通知》主要事项规定如下：一、加快推进房地一体宅基地地籍调查。各地要在已有工作基础上，以行政村为基本单位，统一组织开展地籍调查，查清宅基地及房屋的坐落、界址、面积、权属等，满足房地一体确权登记工作需要。仅完成宅基地调查的，补充开展房屋调查；宅基地和房屋均未调查的，开展房地一体地籍调查；已完成房地一体地籍调查未登记的，核实已有成果，做好完善更新。

二、抓紧完成已有成果清理整合和入库汇交。各地要按照《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）以及《不动产登记数据库标准》《不动产登记数据整合建库技术规范》《不动产登记存量数据成果汇交规范》等要求，抓紧完成已有数字化登记成果整合入库，以县（市、区）为单位，2023年底前汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台（以下简称“国家级信息平台”）。已调查未登记的，先将不动产单元空间数据等地籍调查成果以单独图层形式汇交至国家级信息平台，登记完成后再更新汇交。

三、规范有序推进房地一体宅基地确权登记颁证。对权属合法、登记要件齐全的宅基地及房屋均未登记的，要尽快办理房地一体确权登记颁证；宅基地已登记、房屋未登记的，根据群众需求及时办理房地一体登记，换发房地一体不动产权证书；已登记的宅基地及房屋自然状况和权利状况发生变化的，依法办理相关登记。）对“一户多宅”、宅基地面积超标、非本集体成员占用宅基地、没有权属来源材料的宅基地，以及合法宅基地上的房屋没有符合规划或建设相关材料等情形，各地可依据《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）、《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）等政策文件以及地方细化完善的政策要求办理登记。对纳入农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治问题台账的房屋及用地，做好问题处置与登记工作衔接，根据处置结果依法办理登记。对违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。

四、做好登记成果日常更新和工作衔接。各地要将农村房地一体宅基地确权登记纳入统一的不动产登记系统办理，建立城乡一体的不动产登记数据库。要处理好与宅基地管理、农房建设等工作衔接，加强与宅基地审批及其他部门协同联动和信息共享，对经批准新建农村村民住宅或者宅基地征收、流转、退出，以及其他导致宅基地及房屋自然状况、权利状况发生变化的，及时办理登记，登记结果实时上传国家级信息平台。

6、住房和城乡建设部等部门：《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》

住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发于2023年7月18日发布关于《关于扎实推进城市更新工作的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局

发布时间：2023年7月18日

文号：建办城〔2023〕26号

关键词：城市更新、城镇老旧小区改造

主要内容：为深入贯彻党中央有关决策部署，落实2023年《政府工作报告》要求，七部门要求各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。

要点提示：《通知》要求，加快更新改造老化和有隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道、上下小道等，开展住宅外墙安全整治。大力推进有条件的楼栋加装电梯。重点推进既有建筑节能改造，根据气候区特点，可选择外墙屋面保温隔热改造、更换外窗、增设遮阳等措施。

《通知》重点强调，加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。推进相邻小区及周边地区联动改造，统筹建设养老、托育、助餐等社区服务设施，完善老旧小区“一老一小”服务功能。在有条件的地方，按照人均用地不低于0.1平方米的标准配建或设置养老服务设施用房。

《通知》同时要求，合理安排2024年城镇老旧小区改造计划。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成2000年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于2000年底后、2005年底前的住宅小区纳入改造范围。

7、住房和城乡建设部：《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》

住房和城乡建设部于2023年7月5日发布关于《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2023年7月5日

文号：建科〔2023〕30号

关键词：城市更新

主要内容：《通知》提出，要坚持城市体检先行，将城市体检作为城市更新的前提，发挥城市更新规划统筹作用，强化精细化城市设计引导，创新城市更新可持续实施模式，明确城市更新底线要求。《通知》明确，要坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建；坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系；健全城市更新多元投融资机制，加大财政支持力度，鼓励金融机构在风险可控、商业可持续前提下，提供合理信贷支持，创新市场化投融资模式，完善居民出资分担机制，拓宽城市更新资金渠道。

要点提示：《通知》共五方面要求：一、坚持城市体检先行。建立城市体检机制，将城市体检作为城市更新的前提。指导城市建立由城市政府主导、住房城乡建设部门牵头组织、各相关部门共同参与的工作机制，统筹抓好城市体检工作。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，查找群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。坚持目标导向，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。坚持结果导向，把城市体检发现的问题短板作为城市更新的重点，一体化推进城市体检和城市更新工作。

二、发挥城市更新规划统筹作用。依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，结合国民经济和社会发展规划，系统谋划城市更新工作目标、重点任务和实施措施，划定城市更新单元，建立项目库，明确项目实施计划安排。坚持尽力而为、量力而行，统筹推动既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市生态修复、城市功能完善、基础设施更新改造、

城市生命线安全工程建设、历史街区和历史建筑保护传承、城市数字化基础设施建设等城市更新工作。

三、强化精细化城市设计引导。将城市设计作为城市更新的重要手段，完善城市设计管理制度，明确对建筑、小区、社区、街区、城市不同尺度的设计要求，提出城市更新地块建设改造的设计条件，组织编制城市更新重点项目设计方案，规范和引导城市更新项目实施。统筹建设工程规划设计与质量安全管理，在确保安全的前提下，探索优化适用于存量更新改造的建设工程审批管理程序和技术措施，构建建设工程设计、施工、验收、运维全生命周期管理制度，提升城市安全韧性和精细化治理水平。

四、创新城市更新可持续实施模式。坚持政府引导、市场运作、公众参与，推动转变城市发展方式。加强存量资源统筹利用，鼓励土地用途兼容、建筑功能混合，探索“主导功能、混合用地、大类为主、负面清单”更为灵活的存量土地利用方式和支持政策，建立房屋全生命周期安全管理长效机制。健全城市更新多元投融资机制，加大财政支持力度，鼓励金融机构在风险可控、商业可持续前提下，提供合理信贷支持，创新市场化投融资模式，完善居民出资分担机制，拓宽城市更新资金渠道。建立政府、企业、产权人、群众等多主体参与机制，鼓励企业依法合规盘活闲置低效存量资产，支持社会力量参与，探索运营前置和全流程一体化推进，将公众参与贯穿于城市更新全过程，实现共建共治共享。鼓励有立法权的地方出台地方性法规，建立城市更新制度机制，完善土地、财政、投融资等政策体系，因地制宜制定或修订地方标准规范。

五、明确城市更新底线要求。坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。加强历史文化保护传承，不随意改老地名，不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，同时也要防止脱管失修、修而不用、长期闲置。坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系。坚持统筹发展和安全，把安全发展理念贯穿城市更新工作各领域和全过程，加大城镇危旧房屋改造和城市燃气管道等老化更新改造力度，确保城市生命线安全，坚决守住安全底线。

8、生态环境部办公厅：关于公开征求《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》及其配套文件（修订征求意见稿）意见的通知

生态环境部办公厅于2023年7月24日发布关于公开征求《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》及其配套文件（修订征求意见稿）意见的通知。

发文机关：生态环境部办公厅

发布时间：2023年7月24日

文号：环办便函〔2023〕241号

关键词：建设项目环境影响报告

主要内容：为贯彻落实《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》，进一步规范建设项目环境影响报告书（表）编制行为，保障环境影响评价工作质量，维护环境影响评价技术服务市场秩序，生态环境部组织修订《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》及其配套文件。本次修订结合环评行业发展态势、监管中发现的重点难点问题，突出了强化环境影响报告书（表）编制单位和人员能力，有助于为环境影响报告书（表）编制提供足够的技术支撑和质量保障，确保法律要求落到实处。

要点提示：（一）加强能力建设。一是要求环评编制单位建立编制、审核、审定质量控制机制。环评单位应当具备环境影响评价基础技术能力，建立和实施覆盖环境影响评价全过程的质量控制制度，落实环境影响评价工作程序，加强内部审核把关。二是强化环评编制人员能力建设，对原有“具备专业技术知识”的要求做出细化和明确，从专业背景、从业经历、继续教育等方面作出要求。（二）完善信用管理。以四类信用、两个名单为抓手，提升信用管理效能。（三）优化质量问题判定。针对现行《监督管理办法》第二十六条（一般质量问题，10条内容）、第二十七条（严重质量问题，8条内容）在执行过程中存在的不足，在梳理分析归纳近年来各级生态环境部门复核及环境执法情况的基础上，优化调整了一般质量问题和严重质量问题范围界定。（四）压实全链条责任。在《监督管理办法》中明确相关方责任，建设单位应当对环境影响报告书（表）的内容和结论负责；技术单位对其编制的环境影响报告书（表）承担相应责任；评审专家应当对其提出的专家意见负责；审批部门应当严格依照行政许可实施规范和办事指南，依法依规作出行政许可决定；审批部门及其委托的技术评估机构承担相应责

任。同时进一步明确属地生态环境主管部门对编制单位和编制人员现场指导和监督检查的必要节点。

9、国家外汇管理局北京外汇管理部：关于印发《跨国公司本外币跨境资金集中运营管理规定（试点）》的通知

国家外汇管理局北京外汇管理部于2023年6月28日发布关于印发《跨国公司本外币跨境资金集中运营管理规定（试点）》的通知。

发文机关：国家外汇管理局北京外汇管理部

发布时间：2023年6月28日

文号：京汇〔2023〕25号

关键词：跨国公司、本外币、跨境资金集中运营

主要内容：为持续推进资本项目重点领域改革，进一步便利跨国公司集团资金归集使用，支持实体经济高质量发展，国家外汇管理局决定在北京市开展跨国公司本外币跨境资金集中运营管理业务试点，其中，地方政府融资平台公司和房地产企业不得作为主办企业或成员企业参与跨国公司本外币跨境资金集中运营。

要点提示：该《通知》明确，金融机构（财务公司作为主办企业的除外）、地方政府融资平台公司和房地产企业不得作为主办企业或成员企业参与跨国公司本外币跨境资金集中运营。此外，国内资金主账户资金使用应符合现行中国人民银行和国家外汇管理局有关规定。国内资金主账户归集的资本项目项下资金不得直接或间接（通过成员企业）用于企业经营范围之外或国家法律法规禁止的支出，不得向非关联企业发放贷款，不得直接或间接投资有价证券/理财产品及非自用房地产。

10、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会于2023年7月19日发布关于对《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2023年7月19日

关键词：房地产经纪机构、住房租赁企业备案

主要内容：为落实《北京市住房租赁条例》要求，进一步规范本市住房租赁企业、房地产经纪机构备案管理工作，提升行业监管水平，根据有关法律、法规，市住房城乡建设委研究起草了《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见，公开征求意见时间为：2023年7月19日至2023年8月18日。

要点提示：该征求意见稿的主要内容为：（一）细化了备案的基本条件。规定房地产经纪机构、住房租赁企业应当具备下列基本条件：有固定的住所或经营场所；已建立房源查验、身份查验、档案保存、安全保障、从业人员、投诉处理、定期检查等内部管理制度；未被纳入失信被执行人名单及北京市企业信用信息网经营异常名录和严重违法失信名单，法定代表人、主要业务负责人及分支机构实际负责人未被纳入失信被执行人名单和行业从业人员信用黑名单；不存在其他按法律法规或相关规定不予备案的情形。经纪机构还应符合以下条件：营业执照经营范围包含“房地产经纪”；具备相应的专业人员。租赁企业还应符合以下条件：营业执照名称和经营范围包含“住房租赁”；具备与经营规模相适应的自有资金；具备相应的专业人员。

（二）明确了备案方式与备案流程。规定市住房城乡建设部门建立平台，经纪机构、租赁企业通过平台网上申请办理初始备案、变更备案、注销备案。各区住房城乡建设（房管）部门通过平台受理备案申请，对符合受理条件的，应在五个工作日内完成备案审查，作出备案决定，并于备案完成后六十日内进行现场核查，现场核查情况要上传平台。发现企业提供虚假备案材料或隐瞒真实情况的，应撤销备案并依法处罚，法定代表人、主要业务负责人、分支机构实际负责人及股东纳入行业从业人员信用黑名单。备案完成后，平台自动将备案信息推送市场主体登记机关及有关部门，企业通过平台自行下载打印备案证明。

（三）强调了人员实名从业管理要求。经纪机构、租赁企业及分支机构在申请备案时，应同步在平台完善从业人员实名信息。从业人员已办理信息卡的，由企业核对现有人员，完成从业人员信息绑定。从业人员尚未办理信息卡的，应先办理信息卡后，由企业完成从业人员信息绑定。人员信息发生变更的，企业应当于变更之日起五日内在平台中进行变更操作，动态更新从业人员信息。

(四) 规定了暂停信息公示的情形。规定有下列情形之一的，市区住房城乡建设（房管）部门应暂停经纪机构、租赁企业或分支机构备案信息公示，待企业完成整改后恢复公示：不符合备案条件的；未按规定办理变更备案的；存在经营异常情形的；被列入严重违法失信名单的；实际从业人员与平台备案人员信息不符超过 30%的；拒不配合行业主管部门管理改正违法违规行为的；其他按规定应暂停公示的情形。暂停公示期间互联网信息平台不得为经纪机构、租赁企业或分支机构的从业人员提供房源信息发布服务。

(五) 明确了注销备案的情形。规定有下列情形之一的，市区住房城乡建设（房管）部门应注销经纪机构、租赁企业或分支机构备案，并向社会公示，包括：不再从事相关业务，申请注销备案的；经营异常状态持续半年以上的；注销或被吊销营业执照的；违法违规行为造成严重后果，社会影响恶劣的；其他按规定应注销备案的情形。经纪机构、租赁企业因违法违规行为造成严重后果，社会影响恶劣被市区住房城乡建设（房管）部门撤销或注销备案的，不得重新申请备案。

11、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会：《保障性住房设计方案评审工作规程》

北京市住房城乡建设委联合北京市规划和自然资源委员会于 2023 年 7 月 19 日发布《保障性住房设计方案评审工作规程》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委、北京市规划和自然资源委员会

发布时间：2023 年 7 月 19 日

关键词：保障性住房、住房设计方案

主要内容：该《规程》首次系统明确保障房设计方案评审要求，细化了北京市保障性住房设计方案评审流程，并对样板间的评审标准首次提出明确要求，为提升保障性住房品质提供了政策支持。

要点提示：（一）保障房设计方案评审分两阶段开展。按照《规程》要求，原则上纳入北京市保障性住房建设计划的公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、安置房均应开展设计方案评审。设计方案评审包括规划设计方案评审和全装修设计评审两个阶段：规划设计方案评审在方案阶段先行开展，具备评审条件的设计方案应于 5 个工作日内组织专家评审会，并在评审结果中附专家

评审意见；全装修设计方案的评审应结合全装修样板间组织开展，并在施工图备案前完成，相关优化整改内容应在施工图中予以完善。

（二）试行建设单位承诺制 缩短前期手续办理时间

为进一步优化营商环境，缩短开发建设单位前期手续办理时间，本次《规程》首次提出试行建设单位承诺制，即对于评审通过的保障性住房项目，开发建设单位作出按照评审意见修改完善的承诺后，评审部门应及时出具设计方案审查确认函，开发建设单位可以实现方案修改和其他手续办理同步推进。同时，开发建设单位应在“多规合一”综合会商意见出具前完成方案优化工作，确保评审意见落实到位。此外，《规程》还提出在保障房项目推行建筑师负责制，在纳入保障房建设计划后、方案评审前，即可按照建筑师负责制相关要求先期开展勘察设计招标工作，提前确定勘察设计单位，充分发挥设计单位的技术优势、实现全过程设计管控。

（三）“第一次”明确样板间评审要求

北京市保障房一直实施样板先行，在策划、实施过程中共有三个样板间，分别是试错样板间、成品样板间和工艺样板间。工艺样板间应展示屋内的墙面、地面、顶面施工工艺、流程和使用材料，以及门、窗、设备、管线的型号、品牌、材质等信息，使不同施工队伍按照统一的工艺标准施工，确保施工质量。试错样板间是在施工图备案前，开发建设单位按照全装修图纸搭建的全装修实体样板间。全装修设计方案的评审则结合搭建好的实体样板间开展，试错样板间按照评审意见优化整改并经专家审定后的最终封样将作为成品样板间呈现在大众面前。《规程》首次从五方面细化了样板间的评审要求：第一次明确提出样板间户型应覆盖项目房源总套数的60%；第一次系统指出全装修设计方案的评审内容，即：样板间与图纸的一致性、空间尺寸的真实性、各空间功能的实现性、各专业配合的协调性、部品部件材料选型及造价的合理性、样板间组织管理的规范性；第一次明确了成品样板间可在实体楼原样迁建；第一次明确成品样板间封样后，不得随意变更全装修部品、材料，如需更换则需满足同档品牌、同等标准的替换原则要求；第一次分类明确了样板间的开放时间。

12、上海市住房和城乡建设管理委员会：印发《关于加强超低能耗建筑项目管理的相关规定》的通知

上海市住房和城乡建设管理委员会于2023年7月18日印发了《关于加强超低能耗建筑项目管理的相关规定》的通知。

发布机关：上海市住房和城乡建设管理委员会

发布时间：2023年7月18日

文号：沪建建材〔2022〕613号

关键词：超低能耗建筑、项目管理

主要内容：为进一步提升超低能耗建筑项目管理，完善超低能耗建筑申报范围、实施范围、创新技术措施等要求，并强化对建设单位和第三方服务机构等的管理，特制定该《管理规定》。

要点提示：加强超低能耗建筑项目包含商品房住宅建筑的超低能耗建筑项目，应以建设工程设计方案批复中的所有建筑作为申报范围，其中计容建筑面积小于2000平方米和建筑高度超过100米的单体建筑原则上不列入申报范围。申报范围内的配套保障性房建筑和配套公共服务设施建筑均应落实超低能耗建筑技术要求；申报范围内其他建筑可申请全部落实超低能耗建筑技术要求，或在整个申报范围内落实计容建筑面积5000平方米（含）以上的智能建造+创新试点（包括但不限于零碳建筑和“光储直柔”建筑）。

超低能耗建筑单体的实施范围应为地上整栋建筑，可包含地下具备正常活动功能且需供暖制冷的房间，不应包含地下人防、车库、设备机房等房间。落实超低能耗建筑技术要求的地下部分涉及建筑面积不纳入容积率计算范围。

超低能耗公共建筑在竣工时因出租出售等原因，无法对出租出售区域落实超低能耗建筑技术要求的，应由建设单位承诺，并在出租出售合同中明确相关超低能耗建筑技术措施要求。申报本市建筑节能和绿色建筑专项扶持资金的超低能耗公共建筑，应在所有超低能耗技术措施落实后进行申报。

对于申报项目中的商品房住宅建筑，房地联动价8万元（含）到10万元的，应在超低能耗建筑的基础上，落实近零能耗建筑和智能建造中至少一项技术措施；房地联动价10万元（含）以上的，应同时落实近零能耗建筑和智能建造两项技术措施。对于申报项目中的商品房住宅建筑，房地联动价格在4.5万（含）以下

的项目，或在5万（含）以下的非全装修别墅项目，并开展2项创新技术的，可申请开展建筑外墙保温一体化示范。

13、 深圳市住房和建设局、深圳市市场监督管理局：关于印发商品房买卖合同示范文本的通知

深圳市住房和建设局与深圳市市场监督管理局于2023年7月19日发布关于印发商品房买卖合同示范文本的通知。

发文机关：深圳市住房和建设局、深圳市市场监督管理局

发布时间：2023年7月19日

关键词：商品房买卖合同、商品房预售、商品房现售、二手房

主要内容：为进一步规范商品房交易行为，保障交易当事人的合法权益，切实维护公平公正的商品房交易秩序，市住房建设局会同市市场监管局开展了商品房买卖合同示范文本修订工作，形成了《深圳市商品房认购书示范文本》《深圳市商品房买卖合同（预售）示范文本》《深圳市商品房买卖合同（一手房现售）示范文本》以及《深圳市商品房买卖合同（二手房）示范文本》予以印发，自2023年8月1日起执行。

要点提示：在一手房交易方面，新版示范文本细化了商品房销售信息公示的具体要求，强调房地产开发企业对项目内、外及设计不利因素的说明和告知义务。针对商品房交易中经常出现的外墙材质、公区和室内装修等方面的争议，新版示范文本在条款及附件中进一步细化和明晰，强化房屋信息的全面、真实、有效和便于知情原则。此外，新版示范文本还增设了绿色专项承诺内容，以及在房屋办证义务条款中增加了“交房即发证”的选项，交易双方可约定在房屋交付入伙时同步办理不动产权证书。

在二手房交易方面，新版示范文本新增了有关商品房设定居住权情况的告知条款，要求出卖人履行告知义务，避免买受人因房屋居住权问题引发争议。此外，新版示范文本还增设了保护买受人信息条款，明确了出卖人对买受人信息负有保密义务，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息。

14、 深圳市住房和建设局：《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》

深圳市住房和建设局于 2023 年 7 月 3 日在官网发布了四项公租房领域管理办法，包括《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》，自 2023 年 8 月 1 日起施行。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2023 年 7 月 3 日

关键词：公共租赁住房、共有产权住房、保障性住房、保障性租赁住房

主要内容：为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，按照《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）关于加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系的要求，深圳市制定四个政府规章。

要点提示：四个政府规章分别对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三类住房的保障对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、用地保障、建设筹集主体和渠道、建设标准、监督管理等进行了规范。

保障对象方面，公共租赁住房主要面向符合条件的住房困难深圳户籍居民，以及为社会提供基本公共服务的一线职工供应；保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人、各类人才等群体供应；共有产权住房主要面向符合条件的深圳户籍居民供应，结合实际情况逐步将非深圳户籍常住居民纳入供应范围。同时，根据不同的住房类型和保障对象，执行差异化的租售价格标准。

建设筹集方面，三类住房通过多种渠道建设筹集，包括：新供应建设用地建设，城市更新、土地整备建设，机关企事业单位、社会组织等自有用地建设，产业园区配套用地建设，原农村集体用地建设，未完善征（转）地补偿手续用地建设，历史遗留未完善出让手续用地建设，公用设施、交通设施和轨道交通用地建设，具有居住功能的存量房屋筹集，非居住存量房屋改建等。

住房品质方面，全力提高保障性住房的品质，让各类群体住得更加安心、暖心、舒心。户型设计考虑居住需求多样性，努力实现“美而精、精而实”。建造技术全面采用装配式建筑，推广智能建造、装配式装修、绿色建材和集成化模块化建筑部品，打造“绿色、健康、智能”的新一代成品住宅。新建保障性住房项目应当按照规定配置文化娱乐、体育、社康中心、养老、托幼等设施，并完善周边基本公共服务、便民商业服务、市政基础等设施，坚持交通、教育、医疗等有关配套设施与新建项目同步规划、同步建设、同步交付使用，推进基本公共服务均等化。

15、 深圳市规划和自然资源局:关于公开征求《深圳市临时用地管理办法(修订征求意见稿)》及相关合同示范文本意见的通告

深圳市规划和自然资源局于2023年7月3日发布关于公开征求《深圳市临时用地管理办法(修订征求意见稿)》及相关合同示范文本意见的通告。

发文机关:深圳市规划和自然资源局

发布时间:2023年7月3日

关键词:临时用地管理、临时用地使用合同

主要内容:为规范和严格深圳市临时用地管理,切实加强耕地保护,促进节约集约用地,贯彻落实国家有关临时用地管理的法律法规和重要文件精神,

深圳市规划和自然资源局组织对《深圳市临时用地管理办法》(深规划资源规〔2019〕6号)及相关的合同示范文本进行修订,起草了《深圳市临时用地管理办法(修订征求意见稿)》、《深圳市临时用地使用合同(示范文本)》。为保障公众的知情权和参与权,提高文件草拟质量,现就《深圳市临时用地管理办法(修订征求意见稿)》、《深圳市临时用地使用合同(示范文本)》公开征求意见,公开征求意见期限为2023年7月3日至2023年8月4日。

要点提示:修订后的《管理办法》共包括六个章节,分别为第一章总则、第二章一般规则、第三章审批程序、第四章用地收回、第五章监督管理、第六章附则。本次修订思路是以严格规范临时用地管理为导向,通过调整、删除、细化、增加、保留、优化政策措施,保障政策的一致性和延续性,提高政策的操作性和针对性。本次《管理办法》修订内容主要包括以下几个方面:

(一) 调整范围期限，明确职责分工。本次政策修订严格落实了自然资源部《通知》关于临时用地使用范围、使用期限的要求，将临时用地使用范围调整为建设项目施工类、地质勘查类以及符合法律法规规定的其他临时用地，删除了政府组织实施的急需公共服务设施类临时用地。此外，本次政策修订贯彻落实自然资源部《通知》有关审批层级的要求。

(二) 细化符合条件，规范规模主体。此次政策修订严格明确临时用地原则上不得占用的用地情形，包括永久基本农田、生态保护红线、乔木林地、饮用水源一级保护区、自然保护地及陆生野生动物重要栖息地和源生地等。此外，为规范临时用地申请主体，本次政策修订增设了临时用地申请主体的规定，明确建设项目施工临时用地原则上由主体项目用地单位申请，也可由政府或政府有关部门与建设单位共同申请，建设项目用地产权归政府的临时用地，可由建设单位单独申请。施工单位不得作为临时用地申请主体。在此基础上，对于共同申请的临时用地，本次政策修订明确了不计收临时用地土地补偿费的规定，并同时强调了共同申请中各主体的责任义务。

(三) 明细申请材料，优化审批程序。结合临时用地符合条件和临时用地信息系统要求，本次政策修订对临时用地申请材料进行了增设细化。此外，为提高临时用地审批效率，本次政策修订明确临时用地主要审批环节包括提前介入、用地申请、审查审批、费用缴纳、合同签订。

(四) 细化收回类型，强化监督管理。本次政策修订延续了原《管理办法》收回的三大收回类型，即提前收回、主动收回和到期收回，并在此基础上，进一步细化了不同收回类型涉及的土地补偿费退还、地上建（构）筑物处置、土地恢复或复垦等相关事项要求。此外，为强化临时用地监督管理，本次政策修订严格落实上级部门的临时用地信息系统备案要求，并明确建立我市临时用地审批监管信息系统，强化信息化建设，依托信息平台，全面构建多级联动的监管机制，实时掌握全市临时用地审批、使用、复垦和收回情况。

16、 深圳市规划和自然资源局：关于征求《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》意见的通告

深圳市规划和自然资源局于2023年7月5日发布关于征求《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》意见的通告，征求意见的期限截至2023年8月5日。

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2023年7月5日

关键词：建设用地开工管理、建设用地竣工管理

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，2018年9月深圳市出台了《深圳市建设用地开工竣工管理办法》（深规土规〔2018〕11号，以下简称《管理办法》），明确了建设项目用地开竣工标准、期限、原因认定及处理原则、监管职责等内容。为加强建设用地供后监管，督促土地使用权人按期开发建设，规范开竣工管理，需从政策制度上进一步加以规范完善。本次修订通过对政策进行评估，总结经验，及时调整开竣工规定，提高政策实施的有效性，加强土地供应批后监管工作。

要点提示：《管理办法（修订稿）》在原有政策基础上，通过对竣工定义、开竣工期限、违约金计收等内容进行修改完善，进一步规范建设用地开竣工管理。修订的主要内容如下：

（一）进一步明确竣工定义

为衔接《深圳市建设工程竣工联合验收管理办法》相关规定，适应现行操作程序，《管理办法（修订稿）》将竣工定义修改为土地使用权人依法取得整宗地的规划条件核实或竣工验收备案相关证明文件。

（二）规范建设项目开竣工期限

一是明确主体功能为非住房类但含居住功能的建设项目，居住部分开工、竣工期限按住房类建设项目执行，其他用途部分仍按原有规定执行。二是对于建设项目竣工前后申请提高容积率的情形，分别明确建设项目重新核算开工、竣工期限规则。三是增加线性工程（道路、综合管廊等）用地的开工、竣工期限确定规则，线性工程项目应于合同签订之日起1年内开工，竣工时间根据项目可行性研究报告论证阶段发改部门批复的建设周期确定。

（三）优化违约金计收规则

在保持违约金计收标准不变的情况下，将违约金计收周期由3个月调整为以月为周期，违约金标准由每延长3个月按合同有偿使用价款的1.5%计收调整为每延长1个月按合同有偿使用价款的0.5%计收。

（四）明确违约金计收基数

结合实际情况，明确竣工违约金以供应合同为依据。供应合同约定以土地出让金为基数计收的，供应合同有明确土地出让金的，违约基数按供应合同约定的土地出让金确定；供应合同未明确土地出让金的，土地出让金按供应合同有偿使用价款的15%确定。供应合同约定以有偿使用价款为基数计收的，违约基数按供应合同约定的有偿使用价款确定。

（五）关于新旧政策衔接问题

该办法实施前已签订供应合同但还未竣工的建设项目，因无法按时竣工申请竣工延期或实际竣工逾期的，违约责任按供应合同约定执行；供应合同未约定或约定不明的，按照该办法执行。

17、广东省住房和城乡建设厅：关于印发《自建房房屋安全鉴定管理若干规定（试行）》的通知

广东省住房和城乡建设厅于2023年7月5日发布关于印发《自建房房屋安全鉴定管理若干规定（试行）》的通知，自2023年8月7日起施行。

发文机关：广东省住房和城乡建设厅

发布时间：2023年7月5日

文号：粤建规范〔2023〕1号

关键词：自建房、房屋安全鉴定

主要内容：《国务院办公厅关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》（国办发明电〔2022〕10号）和《广东省人民政府办公厅关于印发广东省自建房安全专项整治工作实施方案的通知》（粤府办明电〔2022〕13号）明确提出，要加强房屋安全鉴定机构和从业人员管理，鉴定机构应对报告真实性和准确负责。2023年3月21日，住房和城乡建设部等15部门联合印发《关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）再次提出，要依法严厉打击出具虚假报告等行为，切实维护群众利益。鉴定机构应对报告真实

性和准确性负责，不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。广东省根据工作部署并结合实际，积极探索建立自建房房屋安全鉴定管理机制，推动自建房安全专项整治走深走实，组织起草了《广东省住房和城乡建设厅关于自建房房屋安全鉴定管理的若干规定（试行）》。

要点提示：该规定主要明确了以下五点：（一）明确房屋安全鉴定机构应当具备的基本条件。由于现场检测是房屋安全鉴定的基础性环节，为此明确提出房屋安全鉴定机构应当具备对应检测项目的建设工程质量检测能力，当不具备相应检测能力时，应当通过具备对应检测能力的建设工程质量检测机构实施检测工作。（二）明确开展自建房房屋安全鉴定的情形。配套现行法律法规、国家规定和自建房安全专项整治工作要求，明确自建房应当开展房屋安全鉴定的二类情形，进一步强化安全鉴定工作，推动自建房安全隐患分类整治。（三）明确自建房房屋安全鉴定依据标准。为防止错用、滥用鉴定标准，综合考虑自建房特点，明确不同类型自建房开展房屋安全鉴定适用的标准规范。（四）明确自建房房屋安全鉴定活动主要程序。规范自建房房屋安全鉴定活动主要程序，提出开展现场调查、检测活动配备人员的要求。（五）规范自建房房屋安全鉴定报告的内容。载明自建房房屋安全鉴定报告应当包含具体内容和出具流程，提高自建房房屋安全鉴定报告质量。

18、 广州市住房和城乡建设局：关于印发《产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房的实施细则》和《企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房的实施细则》有关工作指引的通知

广州市住房和城乡建设局于2023年7月11日印发《产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房的实施细则》和《企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房的实施细则》有关工作指引的通知。

发文机关：广州市住房和城乡建设局

发布时间：2023年7月11日

关键词：保障性租赁住房、产业园区工业项目配套用地、企事业单位利用自有存量土地

主要内容：《广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局关于印发广州市保障性租赁住房项目认定办法配套文件的通知》（穗建规字〔2023〕7号）

已印发实施，本通知旨在进一步完善产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房项目和企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房项目认定申请工作，规范申请材料、办理流程及联合审查等问题。

要点提示：前者重点规定工业用地可新建保障性租赁住房。关于产业园区工业用地界定，《细则》结合广州市实际，将各级政府认定或授予称号的孵化器、文化创意产业园、环保循环经济产业园、提质增效产业园、特色产业园和区政府批准的园区，均纳入可适用《细则》的产业园区范围内。《细则》明确规定只要是产业园区的工业项目土地使用权人，不论是新批用地的使用权人，还是已批用地（含土地已出让的在建项目和已建成项目）的使用权人，在符合《细则》规定条件的情况下，均可以申请建设宿舍型保障性租赁住房。针对已批项目（含土地已出让的在建项目和已建成项目），应先按广州市申请使用建设用地有关规定申请办理土地再利用，审批通过后方可建设保障性租赁住房。

后者明确，企事业单位依法取得国有建设用地使用权的自有存量土地，是指企事业单位已通过办理土地划拨决定书、签订土地出让合同（已缴清土地出让金）或已取得国有土地使用权证等，取得土地合法使用权证明文件的土地。自有存量土地已有建筑物的，企事业单位应先按照广州市申请使用建设用地有关规定申请办理用地再利用审批手续后建设保障性租赁住房。

➤ 2023年7月市场及行业资讯

1、中共中央政治局召开会议：促进房地产市场平稳健康发展

中共中央政治局7月24日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

本次政治局会议对楼市的表述出现了重要变化，适时性更强，再次为房地产市场注入信心。相较此前政治局会议对地产的表述，本次会议主要变化在于：

一、会议未提“房住不炒”，但总基调并不会变

自2016年定调地产行业“房住不炒”基调以来，在各大中央会议中被频频提及，本次政治局会议虽然未提及“房住不炒”，但并不意味着房地产市场的总基调发生改变，其依旧是国家及地方因城施策的底线。本次未提房住不炒，很大原因是考虑到当前地产复苏承压，多城面临一定的房价下行压力，在这样的背景下，促需求、松政策更具适时性，已然成为当前重要任务。

二、首次提出适应供需关系变化，适时调整优化房地产政策

本次政治局会议首次提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”的观点。当前来看，市场供需关系已经发生变化，多城逐步向买方市场过渡，这一观点的提出是在当前“慢复苏”市场现状下催生出的迫切需要，也反映出国家对于房地产市场仍高度重视与支持。此外，该表态传递出房地产政策端仍具有较大调整空间，接下来出台新政策的预期加大，各城市有望根据当地实际情况松绑调控，调整力度也将会有所加大，调整方式将会趋于多元化，不排除此前关注的一二线城市限购放松相关政策于下半年出台的概率将进一步增大。

三、加大保障性住房供给仍是重点，城中村改造成新方向

继今年4月份政治局会议后，本次会议再次提出了积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，同时7月21日，国常会也发声支持积极稳步推进超大特大城市城中村改造，这意味着城中村改造将成为接下来房地产发展的重要任务之一。同时本次会议依旧强调要加大保障性住房建设和供给，不仅体现出保障性住房供给工作仍是重点，也凸显出城中村改造工作是促进保障性住房建设工作的重要一环，是优化住房供应的新方向。

四、“防范化解债务风险”不放松，仍是稳楼市的关键环节

“防范化解房地产等重点领域风险”屡次在高层会议中重点提及，而本次会议也表现出了对房地产金融风险以及地方债务风险的高度重视，防风险仍是稳楼市的重要环节，而且值得注意的是，本次会议新增表述“制定实施一揽子化债方案，要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险”，对债务化解工作的要求更加具体化，可能预示着化解风险的政策力度将会进一步加大。

整体来看，本次政治局会议是近期以来中央端对房地产的重磅发声，释放了强烈的积极信号。供需两端发力，为促进房地产市场回稳指明方向。需求端方面，引导地方政策继续松绑，根据地方实际适时放松，对房地产市场企稳回升起到了关键性的支持作用；供应端，依旧紧抓保障性住房建设和供应，推进城市更新，在提高居民居住质量、改善城市面貌的同时，也将缓解新市民住房紧张局面，此外，加强防范化解房地产金融风险，将与促需求政策协同发力促进房地产市场平稳健康发展。

（来源：中国网地产）

2、发改委：稳妥处置化解房地产、金融、地方债务等领域风险隐患

7月18日，国家发改委召开7月例行新闻发布会。

会上，国家发改委国民经济综合司副司长李慧表示，针对二季度以来经济运行出现的新变化，6月16日国务院常务会议及时谋划了一批推动经济持续回升向好的储备政策，目前各部门正在抓紧落实，有一些政策已经陆续出台实施，为稳定宏观经济运行提供了有力支撑。

下一步，发展改革委将坚决贯彻落实党中央各项决策部署，把握住经济恢复

和产业升级的关键期，统筹推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。主要是三个方面。

一是，稳增长。按照落实一批、储备一批、出台一批的思路打好政策“组合拳”。以钉钉子精神抓好已出台和已部署政策的落实落地，充分释放政策效能。抓紧研究储备政策，不断充实完善政策工具箱，及早出台有关政策举措，促进消费稳步恢复和扩大，着力拓展有效投资空间，加快建设以实体经济为支撑的现代化产业体系，帮助经营主体恢复元气、站稳脚跟。

二是，激活力。在破除各方面体制机制弊端、调整深层次利益格局上再攻下一些难点，不断提升改革综合效能。更好落实“两个毫不动摇”，深化国资国企改革，加强和改进国有经济管理，破除制约民营企业公平参与市场竞争的制度障碍，抓紧抓实促进民间投资工作，充分发挥与民营企业沟通交流机制作用，尽力帮助企业解决实际困难，为民营企业营造良好的发展环境。全面落实建设全国统一大市场总体部署，加快完善配套政策体系。进一步完善市场准入负面清单制度，努力营造更加公平顺畅的市场准入环境。加快建设更高水平开放型经济新体制，加大吸引和利用外资力度，着力营造市场化、法治化、国际化一流营商环境。

三是，防风险。坚持底线思维，稳妥处置化解房地产、金融、地方债务等领域风险隐患，大力提升粮食、能源资源、产业链供应链安全保障能力，做好迎峰度夏期间能源保供工作，牢牢守住不发生系统性风险底线。

（来源：中房网）

3、央行：因城施策支持刚性和改善性住房需求

6月28日，中国人民银行货币政策委员会2023年第二季度（总第101次）例会日前在北京召开，会议分析了国内外经济金融形势。会议认为，今年以来宏观政策坚持稳字当头、稳中求进，推动经济运行整体好转。稳健的货币政策精准有力，加大逆周期调节力度，综合运用政策工具，切实服务实体经济，有效防控金融风险。贷款市场报价利率改革红利持续释放，存款利率市场化调整机制作用有效发挥，货币政策传导效率增强，贷款利率明显下降。外汇市场供求基本平衡，经常账户延续稳定顺差，外汇储备充足，人民币汇率双向浮动，在合理均衡水平

上保持基本稳定，发挥了宏观经济稳定器功能。

会议指出，因城施策支持刚性和改善性住房需求，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展，加快完善住房租赁金融政策体系，推动建立房地产业发展新模式。引导平台企业金融业务规范健康发展，提升平台企业金融活动常态化监管水平。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

（来源：中房网）

4、住建部：进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施

住房和城乡建设部部长倪虹在近日召开的企业座谈会上说，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

住房和城乡建设部表示，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。

在座谈会上，8家来自建筑施工、建设科技、房地产等领域的国有、民营企业负责人作了重点发言，结合企业生产经营实际，分析了当前行业发展的现状和趋势，表达了对相关政策落实情况的真切感受，就推动行业健康发展提出了政策建议。

住房和城乡建设部表示，要坚持系统思维、协同发力，通过科技创新和制度创新解决发展中遇到的问题。要深化住房供给侧结构性改革，强化科技赋能，提高住房品质，为人民群众建造“好房子”。希望建筑企业和房地产企业积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，促进企业转型升级和高质量发展。

（来源：新华网）

5、证监会：加大力度完善 REITs 信息披露体系 加快推进专项立法

7月6日，证监会债券监管部主任周小舟在出席活动时表示，REITs 试点取得了积极成效，在服务经济高质量发展方面的作用日益突出。

周小舟指出，我国 REITs 市场发展时间不长，仍是一个新生事物，各方应理性看待，凝聚共识，合力推动 REITs 市场平稳健康发展。后续，证监会将加快推进 REITs 专项立法，按照优化契约型 REITs、研究推出公司型 REITs 的思路，推动两类产品协同发展，为我国 REITs 市场高质量发展夯实制度基础。

下一步，证监会将抓紧完善 REITs 信息披露体系，强化临时信披要求，提升披露频次、及时性，客观准确反映底层资产运营情况；加大力度推动社保基金、养老金、企业年金等配置型长期机构投资者参与投资，积极培育专业 REITs 投资者群体；研究推动 REITs 市场与香港互联互通，提升对外开放水平，引入境外投资者，推动 REITs 市场平稳健康运行。

（来源：观点网）

6、国家统计局：上半年房地产市场总体呈现企稳态势

6月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有27个，比上月增加1个；二手住宅同比上涨城市有6个，比上月减少3个。7月17日，国家统计局公布的《2023年上半年全国房地产市场基本情况》显示，上半年全国房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%；商品房销售面积59515万平方米，同比下降5.3%；商品房销售额63092亿元，增长1.1%。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办举行的新闻发布会上表示，今年以来，各地区、各部门坚持“房住不炒”、因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，积极做好保交楼、保民生、保稳定工作，一季度前期积压的购房需求集中释放，带动房地产市场有所改善，二季度房地产市场逐步回归常态化运行。上半年，房地产市场总体呈现企稳态势。房地产市场销售、开发投资和房地产开发企业到位资金等主要指标，均比去年全年出现改善。

（来源：中房网）

7、常设中国建设工程法律论坛：在深圳成功举办

7月29日，常设中国建设工程法律论坛（深圳）——建设工程质量纠纷裁判指引专题在深圳国际仲裁院圆满举办。本次研讨会由深圳国际仲裁院与常设中国建设工程法律论坛（以下简称常设论坛）联合主办，深圳市律师协会支持。常设论坛第十六工作组成员、仲裁员、建设工程领域的专家学者、企业代表、公司法务和律师等各界专业人士参加了本次活动。

本次活动由常设论坛副秘书长、深圳国际仲裁院国际合作与发展处处长黄郭勇主持。常设论坛副主席、深圳国际仲裁院副院长安欣致欢迎辞。安欣副院长首先对本次论坛的到场嘉宾表示热烈的欢迎，并衷心祝贺常设论坛第十六工作组圆满完成了调研任务，出版了国内首部工程质量争议解决专著——《建设工程质量纠纷裁判指引》，填补了行业空白。她谈到，常设论坛是促进中国建设工程法律完善与发展的专业交流平台，聚集了建设工程领域的各类专家资源，聚焦工程鉴定、勘查设计、工程总承包、质量争议等多类实务问题，为建设工程领域立法、司法和仲裁实践的发展作出了有益探索。深圳国际仲裁院将与常设论坛继续加深交流合作，共同推动建设工程争议解决的进步与发展，为中国建设工程高质量发展、法治化水平提高贡献力量。

研讨中，各与会嘉宾围绕建设工程质量审理思路、司法鉴定、责任认定与疑难问题等主题，分享了最新的研究成果和实务经验，从不同视角就建设工程争议解决重点问题进行了深入探讨。

（来源：常设中国建设工程法律论坛官网）

8、万科郁亮：市场短期表现明显承压 长期需求基础仍在

6月30日，2022年度万科股东大会于深圳大梅沙万科中心召开，郁亮连任万科董事会主席。

郁亮表示，过去这3年，万科虽然活了下来，但也不可避免地经历了行业阵痛，销售、利润、毛利率、土地储备以及投资者最关心的股价均有所下滑，但万科依然在行业寒风中展现了韧劲和生命力。“我们相信市场是永远不会饱和的，房地产市场是常做常有、常做常新，总有新的生意机会冒出来。”郁亮说，企业

要抓住未来的行业机会，就要真正建立起全场景的综合竞争力，不能像传统模式下一味靠拿地和融资发展。

未来，万科会持续聚焦三件事情：一是提高开发业务的管理水平，这是万科的基本盘；二是提升经营服务业务的竞争力，扩大发展空间，争取更多回报，培养更多的优良资产；三是坚守财务稳健，保持行业领先的信用水平。

郁亮表示，市场长期需求基础仍在，“有没有”方面还有结构性空间，“好不好”方面潜力更大。同时，他提到消费能力的基础也还在。影响当前市场表现的，还是短期预期的问题。因此，市场短期表现确实有压力，合理需求没有得到有效释放，成交也没有达到合理水平，短期信心还需进一步重建。

（来源：中房网）

9、中国恒大：两年净亏损 8120 亿 负债总额 2.44 万亿

7月17日晚间，中国恒大发布截至2021年12月31日止年度业绩，公告显示，截至2021年12月31日集团负债总额人民币25,801.5亿元，剔除合约负债人民币9,743.5亿元后为人民币16,058亿元。收入为人民币2,500.1亿元，毛亏损人民币184.5亿元。年内经营性亏损人民币1,137.5亿元，撇减发展中物业及持作出售之已完工物业、投资物业公平值亏损人民币4049.5亿元，土地被收回有关的亏损、金融资产减值损失及其他非经营性亏损人民币1802.0亿元，所得税抵免人民币126.8亿元，净亏损合计人民币6862.2亿元。截至2021年12月31日，集团拥有土地储备2.6亿平方米。中国恒大建议不派发2021年度股息。

中国恒大称独立核数师上会栢诚无法对集团2021年的综合财务报表发表意见。

同日，中国恒大还发布公告称，截至2022年12月31日，集团负债总额24374.1亿元，剔除合约负债7210.2亿元后为17163.9亿元，其中：借款6123.9亿元、应付贸易账款及其他应付款项10022.6亿元（含应付工程材料款5961.6亿元）、其他负债1017.4亿元。集团截至2022年12月31日止年度（本年度）收入为人民币2300.7亿元，毛利249.9亿元。年内经营性亏损433.9亿元，土地被收回有关的亏损、金融资产减值损失及其他非经营性亏损693.7亿元，所得税

开支 130.5 亿元，净亏损合计 1258.1 亿元。2022 年股东应占亏损 1051 亿元，上年同期为净亏 4761 亿元。

（来源：财联社）

10、 碧桂园：多地试水现房销售

7 月 14 日，碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”，02007.HK）在公众号上透露今年将推行“现房销售”政策，购房者以较低比例楼款即可锁定心仪房源，待预售房源完工后，客户可先前往查看房源，再签署正式合同及支付尾款。

据了解，目前该公司已有多个项目正在推行“现房销售”，接下来将在辽宁、湖南、河北、内蒙古等省及自治区持续落地。

根据碧桂园披露的信息，该公司位于黑龙江省的某项目在市场较为低迷的情况下推出“现房销售”政策，购房客户数量提升了近 200%。其他参与项目的到访量和销售量也获得了大幅提升。

7 月 16 日，碧桂园有关人士对中国房地产报记者表示，“现房销售”是 6 月底才开始推行的，各地项目可以根据自身的销售及现金流等情况自主参与，初衷是希望通过这一政策帮助客户对抗市场的未知和风险，加速恢复市场信心。

碧桂园并未公布“现房销售”的执行细则，如首期支付比例等。而瑞银曾在今年初表示，为保交楼大部分开发商认同预售制度长期或逐渐转向现房销售，未来中国的住房销售可能从百分百预售，转向 10%~25%的预付加上竣工后付款的模式。

2022 年，在大量房企出险、新房销售承压的背景下，“现房销售”成为了房企营销新热点。国家统计局数据显示，2022 年 12 月，全国商品房现房累计销售面积占比达到 17.3%，同比提升 4.3 个百分点，处于近几年的较高水平。克而瑞也观察到，在停工停贷潮后，参与现房营销的房企数量以及现房规模显著增多，大力度的现房营销活动一定程度上缓解了房企的库存压力。

（来源：中国房地产报）

11、 绿城管理：牵手 AMC 掘金地产不良市场

7月24日，长城资产宣布：绿城中国、绿城管理分别与长城资产、长城国富置业签署战略合作协议，在地产不良处置领域进行战略合作。

双方约定，将重点依托双方控股的子公司及下属运营公司平台，在股权收购、投资投行和并购重组等方面加强合作。

“绿城管理与长城国富置业的战略合作，有助于批量链接来自中国长城资产的房地产不良资产处置业务，助力其投前风控及投后管理，发挥‘1+1>2’的优势，实现合作共赢。”绿城管理人士对中国房地产报记者回复道。

在签下长城资产后，绿城的地产不良业务“朋友圈”正式集齐四大 AMC，其余3家分别是中国信达、中国华融、东方资产。

前述绿城管理人士表示，从市场层面来看，行业分析师预测，当下遇困项目规模估计有3亿平方米，同时金融机构进入涉房涉地不良资产项目越来越多，需要具有专业开发能力的代建商承接其开发端业务，需求爆发、供给不足。

（来源：中国房地产报）

12、 越秀地产：牵手北京上海两地国企 加注一线城市

重仓广州的越秀地产股份有限公司（以下简称“越秀地产”，00123.HK）正在加大对北京、上海这两座一线城市的开拓力度。

7月22日，越秀地产透露其与久事置业达成战略合作，合作领域包括TOD项目开发合作、物业管理、城市更新、综合开发等。久事置业的母公司上海久事集团是全国第一家政府性投融资公司，也是上海龙头国企之一。

10多天前，越秀地产刚刚和北京城建集团签署了战略合作协议，表示将深耕北京这一高能级城市。中国房地产报记者了解到，双方落地的首个项目是越秀地产6月份以79.35亿元拿下的四季青双新村地块。

而久事置业今年的一项重要工作便是推动城铁车辆段上盖综合开发项目，预计这将是与越秀地产合作的落点之一。

牵手两大地方国企契合了越秀地产对一线城市土地的渴求。该公司董事长林

昭远在年初就曾强调：“这几年无论深圳、上海还是北京的地，我们都是加大力度去拿。”

（来源：中国房地产报）

13、 中建三局：斩获杨浦滨江地块

据了解，中建三局旗下的中建壹品投资发展有限公司（以下简称“中建壹品”）以 38.6 亿元成功摘得上海市杨浦区定海社区 I14-01 地块、I15-03、I15-02 地块，这也是中建三局在沪斩获的首个地产项目，项目位于上海市杨浦区东外滩滨江板块，总投资额近 60 亿元，总规划用地面积 3.1 万平方米，总计容建筑面积 7.24 万平方米，由住宅地块和历史风貌保护办公地块组成，拟打造成高品质近零能耗项目标杆。

据上海杨浦政府网站对杨浦区定海社区 I14-01 地块（大街道 90 街坊）、I15-03、I15-02 地块（大桥街道 89 街坊）历史风貌保护项目实施主体结果公示，该项目设立土地使用权底价，底价为 38.62 亿元，折算成综合楼面价为 53341 元/平方米。最终，由中建三局旗下的中建壹品底价拿下了该地块。从区位上看，地块位于产住相结合区位的核心区，项目西侧还有 6 幅规划住宅的待出让用地。

该项目共涉及 3 块子地块。其中体量最大同时最受关注的属杨浦区定海社区 I14-01 地块（大桥街道 90 街坊），规划土地用途为三类组团住宅，是整个杨浦滨江南段为数不多的高层住宅地块，根据规划，该地块总住宅套数不少于 469 套，且中小套型住宅建筑面积不得低于住宅总建筑面积的 70%，同时应按不低于住宅地上计容建筑总面积的 5%配建保障性住房，其类型为公共租赁住房。根据其答疑纪要内容显示，该地块的未来房地联动价为 10.99 万元/平方米。

项目的另一子地块 I15-03 地块（大桥街道 89 街坊）的建设用地面积 1.66 万平方米，规划土地用途为办公，容积率 1.2，地上计容建筑面积为 1.99 万平方米，建筑限高 10 米，局部不超过 15 米。其中，办公物业持有比例不低于 50%，持有年限不低于 20 年，且办公配套商业物业出让年限内 100%持有。而 I15-02 地块的规划土地用途为广场用地（公共通道），建设用地面积 921.5 平方米。

据悉，在去年 7 月份上海的第二轮集中供地中，中建三局曾联合其他企业欲赴上海杨浦拿地未果。此后，中建三局与上海市杨浦区政府在杨浦签订了战略合

作协议。中建三局党委书记、董事长陈卫国表示：杨浦区有“四个百年”的底蕴，区位优势明显，发展潜力巨大，具有与中建三局优势互补的资源禀赋。

（来源：中房网）

14、 富力地产：广州市中院已驳回两公司对富力地产提出的破产清算申请

近日，广州市广丰混凝土有限公司、广东祥正商贸有限公司以广州富力资产不足、缺乏清偿能力向广州中院申请破产清算。

富力方面回应称，广州富力地产股份有限公司及下属公司广州天力建筑工程有限公司与广州市广丰混凝土有限公司、广东祥正商贸有限公司票据纠纷，执行和解中因商务条件未达成一致而未签署书面和解协议；这一过程中，广丰混凝土、祥正商贸以广州富力资产不足、缺乏清偿能力向广州中院申请破产清算。富力地产方面表示，广州富力目前的资产高于负债，不存在资不抵债的情况，且经营正常，不具备破产原因；与广丰混凝土、祥正商贸正在积极商谈和解中。

7月14日下午，广州市中级法院裁定不予受理广州市广丰混凝土有限公司、广东祥正商贸有限公司对广州富力地产股份有限公司提出的破产清算申请。该裁定查明富力公司提交的2021、2022年度审计报告等材料显示，该公司2022年度总资产合计1137.79亿元；2021年度总资产合计1170.47亿元。根据本案查明的事实，富力公司目前营业正常且未有证据证明该公司资不抵债，前述两公司申请富力公司破产清算的证据不足，理由不成立，依法应当不予受理。

（来源：中房网）

15、 花样年：“19花样年”债券议案顺利通过，花样年境内债风险持续化解

7月5日，花样年集团（中国）有限公司（以下简称“花样年集团”）召集了公司2019年公开发行公司债券（第一期）2023年度第一次债券持有人会议，经本期未偿还债券面值总额且有表决权三分之二以上的债券持有人同意，会议通过了关于同意调整“19花样年”本息偿付安排等相关议案。

花样年内部人士表示，此次达成的境内债重组最晚还款时间延长到2028年6月30日，给予了花样年近5年时间；所涉关于同意调整“19花样年”本息偿付

安排的议案的通过率为 99.9%以上，接近 100%，意味着此次重组方案得到投资者的高度认同。这也为企业在境内创造长期稳定健康良性的经营环境、恢复有序经营，提供了保障；也是境内债权人对花样年未来平稳发展信心的体现。创始人曾宝宝小姐再次由衷感激境内外债权人的广泛支持。

（来源：乐居财经）

16、 新城控股：拟发行不超 8.5 亿元中期票据 用于补充流动资金等

7 月 20 日，据上清所消息，新城控股集团股份有限公司发布关于 2023 年度第一期中期票据发行文件公告。

该公告显示，本期票据发行金额上限为 8.5 亿元，期限 3 年，按照面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定。起息日为 2023 年 7 月 25 日。

募集资金用途方面，不超过 6.10 亿元的募集资金拟用于置换发行人用于偿还回售债务融资工具本息的自有资金；剩余募集资金拟用于发行人及发行人下属子公司补充流动资金、普通住宅地产项目开发建设及偿还发行人及发行人股东新城发展控股有限公司境外美元债券。

据悉，截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还境内直接债务融资余额共计 91.28 亿元，其中中期票据 42.40 亿元，公司债券（含私募公司债）21.61 亿元，证监会主管 ABS27.27 亿元（不含次级）；境外直接债务融资 16.04 亿美元的美元债。

（来源：金融界）

17、 广州初代主题乐园：63.9 亿元起拍，歇业的游乐园变身住宅用地

7 月 14 日，广州公共资源交易中心挂出了天河区黄云路 AT1003011、AT1003072 地块的出让信息，这两块地便是世界大观的一部分，起拍总价高达 63.9 亿元，最高限制地价 73.5 亿元。

占地面积 48 万平方米的世界大观在 1995 年开业，深受广州市民欢迎，鼎盛时期每月平均客流量超过 10 万人，售票窗口用麻袋装钱。然而，开业没多久，

该项目的经营就每况愈下，叠加债务纠纷等问题，最终于2009年闭门歇业。十余年过去，世界大观周边的房价已经突破10万元/平方米，这片城市废墟也终于迎来了重生和价值重估的机会。

据了解，目前已有多家房企对该地块表现出了兴趣。7月17日，合富辉煌广州公司市场首席分析师冯佩云对中国房地产报记者表示，地块的容积率比较低，周边的景观资源也不错，适合打造具有一定溢价能力的高端产品。“应该有不少房企参拍，不排除又是一块触顶摇号的地块。”

天河区黄云路AT1003011、AT1003072地块为二类居住用地，宗地面积约14.9万平方米（其中出让宗地面积约6.9万平方米），计算容积率建筑面积约13.6万平方米，起拍楼面地价约4.69万元/平方米，竞买保证金约12.8亿元，限时竞价时间为8月15日。

世界大观的债权债务关系复杂，除了欠金融机构的钱，连土地出让金都没缴清。一份裁判文书显示，1995年9月，广州世界大观股份有限公司（以下简称“世界大观公司”）与广州市国土资源和房屋管理局签订《广州市国有土地使用权出让合同》，受让广州市天河区东圃镇黄村机场以东地段约39.7万平方米的土地。1年后，双方又签订了一份补充合同，约定世界大观公司再补受让约5.6万平方米的土地。而这些土地的使用权证一直未办理。

在一次债权纠纷的调查中，法院向广州市国土资源和房屋管理局发出调查函，得知截至2013年7月30日，世界大观公司尚欠土地出让金及违约金合计约1.37亿元。该局表示未收回这些地块，也暂未有下一步的处理方案，但希望法院在处理世界大观公司的破产清算案件时，给予优先缴付其拖欠的土地出让金及违约金。

在此背景下，世界大观的处置也被提上了日程。2022年4月，广州市规划和自然资源局与世界大观公司签订收储补偿协议，同年8月解除了地块的土地出让合同及出让补充合同，涉及的土地面积约45.3万平方米。

（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

本期编辑:项梁

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层、9层 903-904

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层 1801

深圳：深圳市南山区粤海街道科苑南路2666号中国华润大厦9层 905-906

武汉：湖北省武汉市江岸区中山大道1628号企业天地1号40层 4504-4506

杭州：浙江省杭州市西湖区蒋村街道双龙街99号三深国际中心G座6楼

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来福士T1办公楼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