



2024年7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 | 海口 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Haikou | Hong Kong
www.meritsandtree.com

➤ 2024年7月立法及动态监管

1、中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议：《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》

中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议于2024年7月18日通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。2024年7月21日，新华社授权全文播发了该决定和习近平所作的《关于〈中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定〉的说明》。

发布机关：中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议

发布时间：2024年7月21日

关键词：土地改革、租购并举

主要内容：为贯彻落实党的二十大作出的战略部署，二十届中央委员会第三次全体会议研究了进一步全面深化改革、推进中国式现代化问题，作出如下决定。决定有十五个部分，分三大板块。第一部分为第一板块，是总论，主要阐述进一步全面深化改革、推进中国式现代化的重大意义和总体要求。第二至第十四部分为第二板块，是分论，主要从经济、政治、文化、社会、生态文明、国家安全、国防和军队等方面部署改革。第十五部分为第三板块，主要讲加强党对改革的领导、深化党的建设制度改革、党风廉政建设和反腐败斗争。内容条目通篇排序，开列60条。

要点提示：

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的内容包括：

健全推进新型城镇化体制机制。构建产业升级、人口集聚、城镇发展良性互动机制。推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度，推动符合条件的农业转移人口社会保险、住房保障、随迁子女义务教育等享有同迁入地户籍人口同等权利，加快农业转移人口市民化。保障进城落户农民合法土地权益，依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索建立自愿有偿退出的办法。

深化土地制度改革。改革完善耕地占补平衡制度，各类耕地占用纳入统一管

理，完善补充耕地质量验收机制，确保达到平衡标准。完善高标准农田建设、验收、管护机制。健全保障耕地用于种植基本农作物管理体系。允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全土地增值收益分配机制。

优化土地管理，健全同宏观政策和区域发展高效衔接的土地管理制度，优先保障主导产业、重大项目合理用地，使优势地区有更大发展空间。建立新增城镇建设用地指标配置同常住人口增加协调机制。探索国家集中垦造耕地定向用于特定项目和地区落实占补平衡机制。优化城市工商业土地利用，加快发展建设用地二级市场，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地。开展各类产业园区用地专项治理。制定工商业用地使用权延期和到期后续期政策。

加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

2、国务院：《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》

国务院于2024年7月28日印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》。

发布机关：国务院

发布时间：2024年7月28日

文号：国发〔2024〕17号

关键词：新型城镇化、保障性住房、土地使用

主要内容：为深入实施以人为本的新型城镇化战略，国务院依据《国家新型城镇化规划（2021—2035年）》，制定《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》。计划提出坚持以人为本、坚持遵循规律、坚持分类施策、坚持集约高效的总体要求，并就“实施新一轮农业转移人口市民化行动、实施潜力地区城镇化水平提升行动”、“实施现代化都市圈培育行动”、“实施城

市更新和安全韧性提升行动”、“组织实施”四个方面，提出了发展措施、重点任务及政策措施。

要点提示：

《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》提出：

完善农业转移人口多元化住房保障体系。鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围。加大农业转移人口经济可承受的小户型保障性租赁住房供给。积极培育发展住房租赁市场，支持采取多种措施通过市场化方式满足农业转移人口住房需求。逐步使租购住房群体享有同等公共服务权利。在具备条件的城市推进保障性住房建设。

健全进城落户农民农村权益维护政策。规范开展农村不动产确权登记颁证工作。保障进城落户农民合法土地权益，依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，不得以退出上述权益作为农民进城落户的条件，探索建立自愿有偿退出的办法。

强化土地节约集约利用。建立以亩均效益为导向的土地差异化供应机制，推动零散工业用地向园区集聚，加大力度盘活存量土地和低效用地。支持在潜力地区依据国土空间规划综合运用增减挂钩等政策工具，提高土地节约集约利用水平，支持新型工业化城镇化重点项目建设。完善不同主体功能区的差异化自然资源管理政策。鼓励将潜力地区建设项目按程序纳入省级重大项目清单，探索对产业链关联项目涉及的多宗土地实行整体供应。

发挥国家发展规划的统领作用、国土空间规划的基础作用，加快推动都市圈发展规划落地实施，建立健全省级统筹、中心城市牵头、周边城市协同的都市圈同城化推进机制，推动规划统一编制、项目统筹布局、政策协同制定。利用地方政府专项债券等资金支持符合条件的都市圈建设项目，将都市圈产业协作配套项目整体纳入省级重大项目清单。

加大中央财政性建设资金对符合条件的保障性租赁住房、城镇老旧小区改造、城市燃气管道等老化更新改造、城市排水防涝、超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设等项目的支持力度。中央财政城镇保障性安居工程补助资金对符合条件的保障性住房、城中村改造项目予以积极支持。地方政府专项债券支持符合条件的保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造项目。采

取特许经营模式，规范实施政府和社会资本合作新机制。有效发挥城中村改造专项借款作用。支持符合条件的城市更新项目发行基础设施领域不动产投资信托基金。建立可持续的城市更新模式和政策法规，落实相关税费优惠减免政策。研究完善城市更新的土地和规划政策，允许土地用途兼容、建筑功能混合。

3、自然资源部办公厅：《城中村改造国土空间规划政策指引》

自然资源部办公厅于2024年6月13日印发《城中村改造国土空间规划政策指引》。

发布机关：自然资源部办公厅

发布时间：2024年6月13日

文号：自然资办发〔2024〕30号

关键词：城中村改造、国土空间规划

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，充分发挥国土空间规划对城中村改造的引领作用，积极稳步推进工作，打造宜居、韧性、智慧城市，自然资源部组织制定了《城中村改造国土空间规划政策指引》，旨在推动支持城中村改造的相关国土空间规划政策工作的积极稳步开展。

要点提示：

一、本指引所称“城中村改造”包括城镇开发边界内的各类城中村，具体范围由城市人民政府结合实际确定。本指引用于指导各地在各级各类国土空间规划中深化落实城中村改造相关要求。工作原则：1.坚持规划引领、优化布局。2.坚持底线约束、节约集约。3.坚持系统观念、保障权益。4.坚持以人为本、补齐短板。5.坚持因地制宜、差异引导。6.坚持政策衔接、统筹推进。

二、做实城中村改造的前期调查评估：（一）加强城中村资源资产调查；（二）开展前期体检评估。在详细规划层面强化评估和论证的深度，综合考虑设施承载力、公共卫生安全、防灾减灾、城市通风环境、成本与效益等因素，论证改造可行性，统筹确定规划单元内建筑规模上限，可在市域内统筹平衡规划指标。

三、在国土空间规划中统筹城中村改造要求：（一）总体规划层面强化空间

统筹安排。（二）详细规划层面细化空间管控要求。1.规划单元详细规划明确管控要求，编制中应突出补齐设施短板、加强城市设计和风貌管控、建立正负面清单。2.实施单元详细规划明确规划设计要点，编制中应突出合理划定地块、推动土地整理、细化管控引导、明确实施策略、动态维护优化。

四、完善城中村改造实施的政策保障。（一）强化政府统筹力度，用好用足相关政策。（二）探索政策激励创新，充分保障相关主体权益。（三）充分发挥社会综合治理力量。

五、加强规划实施监督。构建数字化管理体系，在国土空间规划实施监测网络建设中，融合实景三维模型、视频监控、基础设备等数据，探索搭建数字管理场景，完善社区治理基础设施，辅助城中村数字化、精细化管理。加强跟踪指导。做好与各级各类国土空间规划衔接，将相关规划成果按程序纳入所在市级、区（县、市）级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为实施成效评估的依据。

4、国家发展改革委：《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》

国家发展改革委于2024年7月6日发布《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》。

发布机关：国家发展改革委

发布时间：2024年7月6日

实施时间：2024年8月1日

文号：发改投资〔2024〕1014号

关键词：REITs、房地产融资

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展，国家发展改革委发布《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》，自2024年8月1日起实施。已正式受理以及已推荐至中国证监会的基础设施REITs项目，继续按照原申报要求执行，回收资金使用方面可根据项

目实际申请按照本通知要求调整使用方案。

要点提示：

一、全面推动基础设施 REITs 常态化发行。各参与方要严格贯彻落实市场化、法治化原则，各司其职、各负其责，依法依规推动基础设施 REITs 更好实现常态化发行。

二、积极主动适应常态化发行要求。各参与方要坚持“权责利对等”原则，主动提升项目准备能力、材料编制能力、投资判断能力，积极适应常态化发行要求。发起人（原始权益人）、基金管理人要深入学习理解监管要求，全方位梳理符合条件的项目，对照本通知要求逐项核查基本条件符合性，认真编制申报材料，全面客观、真实准确呈现项目情况，切实担负起项目申报责任。为项目提供服务的律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构以及担任财务顾问的证券公司等中介机构，要严格遵循执业道德和执业标准，全面真实反映项目客观情况，充分披露项目潜在风险。REITs 投资人要准确把握基础设施 REITs 产品的权益属性，正确判断投资价值，自主决策、自担风险。

三、准确把握推荐重点。国家发展改革委将坚持市场化、法治化精神，按照重点突出、标准明确、规范透明的原则，进一步聚焦宏观政策符合性、投资管理合规性、回收资金使用等推荐重点，改进《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报要求》（以下简称《申报要求》），确保申报推荐有据可依、有章可循。对法规政策、监管规则、公司章程等有明确规定的事项，如企业内部决策、国资转让、分拆上市、融资限制、税收缴纳等，发起人（原始权益人）应依法依规自行办理。发起人（原始权益人）、基金管理人要全面审慎披露项目未来收入预测假设指标，投资人要充分考虑未来收入波动影响因素，做到合理估值、理性投资。

四、切实提高推荐效率。各地发展改革委要积极协调有关方面，依法依规帮助企业解决重点难点问题，尽可能缩短项目准备周期；要加大工作力度，优化工作流程，切实提高项目申报工作质量和效率。咨询评估机构要着力提升专业能力，全面准确把握评估要求，及时发现并反馈问题，严格落实委托评估时限要求。国家发展改革委将严格按照本通知要求，规范高效开展审核评估，并根据评估结果对项目及时推荐或退回，切实提高推荐效率。

五、压紧压实各方责任。国家发展改革委将完善工作机制，针对不同主体细化实化相应责任，并用好项目退回机制。发起人（原始权益人）、基金管理人等项目准备、申报等工作的第一责任人，要切实担负起主体责任，并对申报材料的真实性、有效性、合规性、完备性负责。相关中介机构要客观出具相关意见，真实反映项目情况，对隐瞒事实、弄虚作假的，国家发展改革委将商有关方面予以严惩。咨询评估机构要切实提高评估质量，严格遵守廉洁、保密等工作纪律，控制评估反馈次数和评估时限；对评估质量低劣或存在违反工作纪律情形的，国家发展改革委将予以严肃处理。

5、住房和城乡建设部办公厅：关于实施《建设工程质量检测管理办法》《建设工程质量检测机构资质标准》有关问题的通知

住房和城乡建设部办公厅于2024年7月26日发布关于实施《建设工程质量检测管理办法》《建设工程质量检测机构资质标准》有关问题的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年7月26日

文号：建办质〔2024〕36号

关键词：质量检测、检测资质

主要内容：《建设工程质量检测管理办法》（住房和城乡建设部令第57号）和《建设工程质量检测机构资质标准》（建质规〔2023〕1号）印发以来，部分地方反映需就执行中存在的具体问题作进一步明确。经研究，住房和城乡建设部办公厅发布关于实施《建设工程质量检测管理办法》《建设工程质量检测机构资质标准》有关问题的通知，自印发之日起施行，《关于实施〈建设工程质量检测管理办法〉有关问题的通知》（建质〔2006〕25号）同时废止。

要点提示：

该通知对“加强检测资质管理”、“加强检测活动管理”、“加强检测人员管理”、“加强检测监督管理”4个方面所涉及到的共15项具体问题进行了进一步说明。

此外，该通知明确，为保障建设工程质量检测新旧资质平稳过渡，新旧资质过渡期延长至2024年10月31日。各省级住房城乡建设主管部门要结合地方实际，制定本地区实施细则。

该通知自印发之日起施行，《关于实施〈建设工程质量检测管理办法〉有关问题的通知》（建质〔2006〕25号）同时废止。

6、住房城乡建设部办公厅：《住房城乡建设领域公共信用信息目录（2024年版）》

住房城乡建设部办公厅于2024年7月4日发布《住房城乡建设领域公共信用信息目录（2024年版）》。

发文机关：住房城乡建设部办公厅

发布时间：2024年7月4日

关键词：信用监管

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于推进社会信用体系建设高质量发展的决策部署，规范住房城乡建设领域公共信用信息归集范围，根据《全国公共信用信息基础目录（2024年版）》，结合住房城乡建设工作实际，住房城乡建设部办公厅编制了《住房城乡建设领域公共信用信息目录（2024年版）》。

要点提示：《住房城乡建设领域公共信用信息目录（2024年版）》共涉及9大类85项信息条目，包括登记注册基本信息、行政管理信息、职称和职业资格信息、严重失信主体名单信息、信用承诺及履行情况信息、信用评价结果信息、遵守法律法规情况信息、守信相关荣誉信息、经营主体自愿提供的信息。各级住房城乡建设部门可以在日常监管中采集《目录》中信用信息，记入市场主体信用记录。未列入的不可以作为公共信用信息来使用。

《目录》涉及行业众多，坚持“依法依规、保护权益、审慎适度、清单管理”原则，对于涉及市场主体切身权益的信用记录，严格落实列入必须“有法律法规或党中央、国务院政策文件作为依据”；同时，《目录》考虑了信用监管实际需求，列入了建设工程抗震、城建档案、住房公积金等行业违法违规信息。

此外，本着审慎适度的原则，一些尚未达成普遍共识的，暂未列入本版目录。

7、住房和城乡建设部办公厅：关于发布国家标准《绿色建筑评价标准》局部修订的公告

住房和城乡建设部于2024年6月19日发布《绿色建筑评价标准》局部修订的公告。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2024年6月19日

实施时间：2024年10月1日

文号：中华人民共和国住房和城乡建设部公告2024年第97号

关键词：绿色建筑、国家标准

主要内容：本次局部修订工作是依据《住房和城乡建设部关于印发2022年工程建设规范标准编制及相关工作计划的通知》（建标函〔2022〕21号），由中国建筑科学研究院有限公司、上海建科集团股份有限公司会同有关单位共同完成。

要点提示：本次局部修订的主要内容包括：

- (1) 与现行强制性工程建设规范相协调；
- (2) 强化绿色建筑的碳排放性能要求；
- (3) 优化实施效果，与现行相关标准进行协调。

本次局部修订共56条，分别为第3.1.2、3.16、3.2.4、3.2.6、3.2.8、4.1.9、4.2.8、5.1.4、5.14、5.1.4A、5.1.5、5.1.7、5.1.10、5.2.1、5.2.3、5.2.6、5.2.7、5.2.8、5.2.9、5.2.10、6.1.7、6.2.2、6.2.10、6.2.12、6.2.13、7.1.2、7.1.4、7.1.7、7.1.11、7.2.4、7.2.5、7.2.7、7.2.8、7.2.9、7.2.10、7.2.11、7.2.15、7.2.18、8.1.8、8.2.5、8.2.6、8.2.7、8.2.7A、8.2.9、9.2.1、9.2.2、9.2.2A、9.2.3、9.2.3A、9.2.4、9.2.4A、9.2.5、9.2.7、9.2.7A、9.2.8、9.2.9、9.2.10条。

8、北京市规划和自然资源委员会和北京市农业农村局：发布《北京市房地一体宅基地使用权确权登记工作指导意见（征求意见稿）》

北京市规划和自然资源委员会和北京市农业农村局于2024年7月9日发布关于对《北京市房地一体宅基地使用权确权登记工作指导意见（征求意见稿）》公开征求意见的公告。

发文机关：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7月9日

关键词：宅基地使用权、确权登记

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院系列工作部署，推进北京市房地一体宅基地确权登记工作，妥善解决历史遗留问题，规范和指导宅基地确权登记工作。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》等有关法律法规，结合工作实际情况，北京市规划和自然资源委员会和北京市农业农村局共同起草了《北京市房地一体宅基地使用权确权登记工作指导意见（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。

要点提示：指导意见包括正文和附件两大部分。

一、正文包括五部分的内容：

第一部分是指导思想。

第二部分是工作目标，明确了房地一体宅基地确权登记工作的目标是全面查清现状宅基地底数，基本实现“应登尽登”、颁证到户，显化农民土地和房屋财产权利。

第三部分是宅基地确权登记程序，包括发布通告、地籍调查、村乡两级确认、不动产登记等四个环节。

第四部分是妥善处理疑难问题，为化解宅基地管理和登记历史遗留问题明确了指导性政策，是本指导意见核心部分，包括七条内容。（一）“户”的认定原则。（二）依法可以确定非农村集体经济组织成员合法取得宅基地使用权的4种情形，包括因易地搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的，因继承房屋占用宅基地的，国办发〔1999〕39号

印发前城镇居民在农村合法取得宅基地的，以及原集体经济组织成员进城落户的。

(三) 妥善处理“一户多宅”问题。明确了原则上应“一户一宅”，但符合当地分户建房条件未分户存在“一户多宅”和因继承房屋占用宅基地形成“一户多宅”两种情形可以进行确权。(四) 依规处理宅基地房屋属于不同权利人登记问题。规定了应区分不同情形进行处理，对于符合分割宅基地条件的可以分户办理。(五) 结合实际规范房屋规划或建设材料补办要求。(六) 分阶段分情况确定宅基地面积认定标准。基本原则为对于经批准占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的，在充分考虑宅基地管理政策历史沿革以及社会公平性的情况下，按照“尊重历史、面对现实、兼顾公平”的原则，对于1982年以后划定的宅基地，按每户最高不超过0.3亩确定宅基地面积认定标准；对于1982年以前划定的宅基地，面积认定标准另行规定。七是核实完善门牌信息。

第五部分是工作要求，提出要加强组织领导，确保工作成效；强化政策研究，依法依规开展确权登记；做好政策宣传，维护农村社会稳定。

正文结尾部分明确了本指导意见仅适用于现阶段以“总调查、总登记”模式开展的房地一体宅基地使用权地籍调查和确权登记工作，自印发之日起实施，有效期5年。

二、附件。该部分为“宅基地使用权及房屋所有权登记规则”。主要包括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。

9、北京市住房和城乡建设委员会、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、中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心：《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》

北京市住房和城乡建设委员会、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、中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心于2024年7月29日发布《关于落实深化集体林权制度改革要求 规范高效做好林权类不动产登记工作的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、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、中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心

发布时间：2024 年 7 月 29 日

实施时间：2024 年 10 月 1 日

文号：京建法〔2024〕8 号

关键词：押金托管、租金监管、住房租赁

主要内容：为防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁押金、租金安全，维护住房租赁当事人合法权益，北京市住房和城乡建设委员会会同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、中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心制定并发布了《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》。

要点提示：

《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》主要面向北京市范围内承租他人住房从事转租业务的住房租赁企业。该办法明确了对住房租赁企业押金托管、租金监管的管理规定，包括押金和租金的存入和退还流程，以及押金托管和租金监管过程中的纠纷解决等方面的规定。

为确保押金、租金按要求存入用于押金托管、租金监管的账户，《办法》规定，押金按照住房租赁合同约定的押金支付时间、金额存入用于押金托管的账户；租金方面，单次收取租金数额超过 3 个月的，租金按照合同约定的租金支付时间、金额存入用于租金监管的账户。其中 3 个月租金部分在 1 日内划转至住房租赁企业账户，其余租金按月划转，每次划转金额为 1 个月租金。

《办法》同时规定，住房租赁合同期满或解除后，住房租赁企业应当自承租人返还住房后 3 个工作日内提出押金、租金退还意见，明确是否扣除押金或租金以及拟扣除费用明细。承租人同意退还意见的，押金、租金按退还意见退还；承租人不同意的，可通过协商、调解、诉讼、仲裁等途径解决。

10、 广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局：《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》

广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局于 2024 年 6 月 28 日发

布《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》。

发文机关：广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局

发布时间：2024年6月28日

实施日期：2024年7月2日

文号：穗建规字〔2024〕15号

关键词：危旧房改造、联合审核

主要内容：根据《支持城市更新的规划与土地政策指引》（自然资办发〔2023〕47号）等文件规定，推进城市更新落地实施，消除房屋安全隐患，保障人民生命财产安全，改善人居环境，完善配套功能，切实解决民生问题，就开展城镇危旧房改造工作，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局发布《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》。以尊重历史、解决实际问题为导向，在保证结构、消防安全前提下，创新方法，优化危旧房审批条件及流程，提高改造项目整体效能，实现改造工程安全性与经济性的协调统一，促进城镇危旧房通过更新改造解除安全隐患，提高安全水准，打造高质量人居环境。

要点提示：

一、鼓励“未病先防”，提前防范安全隐患。鉴于每年都有大量老旧房屋发展成为危房，为提前治理和减少危旧房，防患于未然，《办法》将鉴定危险等级为B级、一般损坏房等不属于一般意义上的“危旧房”也纳入适用范围，鼓励对这类将来可能发展成为C、D级或严重损坏房、危险房风险较大的房屋，通过局部拆换（或加固）建筑组成部分、完善使用功能和配套设施、强化安全防护措施等方式予以改造，在减少安全隐患基础上，也可降低社会总体房屋修缮成本。

二、优化“四不”标准，支持改善居住条件。在不突破老城区原有密度强度，不增加资源环境承载压力前提下，允许单幢危旧房按不增加户数、不改变原建筑用途、基本不扩大原建筑基底、基本不改变四至关系的“四不”标准，老旧小区按不增加户数、不改变原建筑用途、不突破用地红线的“三不”标准实施改造。同时为改善人民群众居住条件，完善配套功能，切实解决民生问题，对现部分危破非成套住宅和厨厕面积低于国标的成套住宅允许进行成套化改造并适当增加建筑面积。并鼓励有条件的项目增设电梯、交通必需的公共走廊、地下车

库等配套服务设施，且可增设首层架空，优化第五立面和增加公共开放空间，充分调动量设定不超过30%的规定，增加改造灵活度的同时防止无序扩张。

三、优化建设技术标准，降低改造门槛。在保障公共安全的前提下，按照尊重历史、因地制宜原则，对危旧房改造受各种客观历史条件限制，无法达到现行规划、消防标准和规范或执行代价过大的情形，《办法》允许以不低于现状条件为底线对相关标准进行适应性优化完善，允许适当放宽建筑间距、退距、绿化等强制性现行技术标准，但需采取新技术、新设备、新材料提高结构、消防安全水平。

四、简化明晰改造流程，推动高质量“有机更新”。办法立足广州市实际，以便民、高效、可落地为准则，规定城镇危旧房屋可按照“明确项目改造活动主体、意愿表决、确定项目建设单位、编制设计方案、编制实施方案、方案意愿表决、签订改造协议、办理报建手续、组织实施、办理不动产登记手续”的全流程开展改造工作，并依法合理设定相关民意征求程序及意愿表决比例。

同时为提高改造项目整体效能，一是贯通拆除翻建类项目办理供地手续、方案审查、规划及施工相关行政许可、规划核实及项目验收、补缴土地出让金及确权登记等全流程环节，相应提出各环节具体办理指引，切实优化全过程审批程序，简化各环节办理前置要件，破堵点、优流程。二是《办法》引入联合审核机制，规定拆除翻建项目可联合审查，并依据联审意见办理建设工程规划许可、施工许可等行政许可手续，缩短审批时长，实现改造工程安全性、经济性与高效性的协调统一，切实解决民生问题，激发老城市新活力，满足人民美好生活需求。

该《办法》自2024年7月2日起施行，有效期3年。

11、 广州市规划和自然资源局：关于持续深化不动产登记改革促进高质量发展若干措施（第三批）的通知

广州市规划和自然资源局于2024年7月8日发布《关于持续深化不动产登记改革促进高质量发展若干措施（第三批）的通知》。

发文机关：广州市规划和自然资源局

发布时间：2024年7月8日

关键词：不动产登记、土地使用权、抵押权变更登记

主要内容：为深入贯彻落实党的二十大精神，落实广州市委市政府有关工作部署，进一步优化营商环境，更好服务高质量发展，广州不动产登记部门全面深化改革创新、惠企利民，现推出第三批服务举措。广州市规划和自然资源局发布关于持续深化不动产登记改革促进高质量发展若干措施（第三批）的通知。

要点提示：

一、推出“购房即交房、交证”服务。对本市范围内的现售房屋，购房人缴清房款并且满足交房和过户条件的，可以一并办理交房和不动产登记手续，申请人通过在线申办增量房转移登记（及抵押登记），不动产登记部门即时核发不动产电子证照。

二、推出“交地即交证即抵押”服务。企业公开出让取得国有建设用地使用权且有融资抵押需求的，可以在土地竞拍或签订土地出让合同时，向不动产登记部门提出“交地即交证即抵押”服务申请。企业在缴清相关地价和税费，并完善相关登记申请材料后，可会同金融机构同时申办抵押登记，不动产登记部门同步核发国有建设用地使用权首次登记的不动产权证书和抵押登记的不动产登记证明。

三、提供不动产登记税费金“一码清缴”服务。申请人在不动产登记大厅或者广州不动产登记网上申请系统办理存量房转移登记业务（如交易、互换等）时，所需缴纳的全部税款（契税、印花税等）、行政事业性收费（不动产登记费等）与土地出让金，可选择使用手机扫码或者现场刷卡一次性缴纳。

四、扩大不动产登记跨城通办服务。应用“互联网+不动产登记”技术，实现与郑州、武汉、长沙、海口、厦门、无锡、百色、梅州、韶关等九地不动产登记跨城通办合作，通过提供异地帮办代办服务，实现不动产登记信息查询，以及房屋转移、变更等高频登记业务“跨城通办”。

五、推行批量登记案件“一表申请”。不动产登记机构针对同一申请人同一类型批量登记案件，推行“一张申请表+清单附表”一套共性材料申办服务，批量案件相同的登记要素在申请表填写，差异情况列入附表，减少申请人重复申报。

六、实行土地使用权“带押变更”。已抵押的土地经相关审批同意进行合并或者分割的，用地单位和抵押权人可以同时申请办理土地变更（合并或分割）和抵押权变更登记，既保障原抵押权安全，也免除企业提前还款压力，帮助企业“零成本、零负担”完成不良资产整备、重组、分设、引资等迫切需求。

七、推出不动产登记窗口多语种服务。在驻市政务中心营商环境查询专区和各不动产登记大厅设立多语种服务窗口，对有相关登记业务办理、登记信息查询等需求的外国人士，窗口人员借助相关翻译设备等做好翻译沟通、业务指引。

八、优化商品住房“以旧换新”不动产登记服务。不动产登记机构与相关房地产企业对接联动、延伸服务，前置和优化登记信息查询服务，深化查询二维码应用，方便换购双方及时查询，提前掌握交易风险；积极推广房屋“带押过户”和预告登记，实现新旧房屋转移、新房抵押设立、旧房抵押注销等手续无缝衔接，并纳入“一窗办理”绿色通道，提升登记服务质效。

九、实现抵押权变更登记自助缮发证。申请人办理抵押权变更登记时，可以选择在自助缮证机打印领取不动产登记证明，免于窗口排队领证。

12、 天津市规划和自然资源局：《天津市建设用地使用权转让实施细则》

天津市规划和自然资源局于2024年7月1日发布《天津市建设用地使用权转让实施细则》。

发布机关：天津市规划和自然资源局

发布时间：2024年7月1日

实施日期：2024年7月1日

关键词：土地盘活、建设用地使用权转让

主要内容：为进一步盘活土地资源存量，加强政策创新，天津市规划和自然资源局发布《天津市建设用地使用权转让实施细则》，进一步细化建设用地使用权转让条件和程序，提出“预告登记转让”及“分割、合并转让”等土地盘活途径，为全市盘活存量土地提供政策支持。。

要点提示：

一、提出“预告登记转让”及“分割、合并转让”等土地盘活途径，为全市盘活存量资产提供政策支持。

二、细化建设用地使用权转让条件和程序。《实施细则》规定，土地使用权人可将依法获得的建设用地使用权进行转移，包括买卖、交换、赠与、出资等，以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移，并对各类建设用地使用权转移情形的办理条件、路径等进行明确，确保政策可操作、可落地。为提高土地要素流转效率，《实施细则》建立预告登记转让制度，对于开发投资总额未达到 25% 以上的建设用地，经区级规划资源部门审核，转让双方签订预转让合同，办理土地使用权转移的预告登记，待开发投资总额达到 25% 以上后，办理土地使用权转移登记。

三、支持建设用地进行分割、合并转让，即由园区管委会、乡镇政府、街道办事处或相关行业主管部门组织相关单位就分割宗地的产业准入、固定资产投资、人防、配套设施、排放指标、消防等方面形成论证意见，土地使用权人持论证意见，履行申请、审批和批准手续，按程序办理工程规划许可以及土地使用权变更登记手续。

13、浙江省住房和城乡建设厅、浙江省人力资源和社会保障厅、浙江金融监管局：《浙江省房屋建筑和市政基础设施领域推行工程款支付担保的实施意见》

浙江省住房和城乡建设厅、浙江省人力资源和社会保障厅、浙江金融监管局于 2024 年 6 月 26 日印发《浙江省房屋建筑和市政基础设施领域推行工程款支付担保的实施意见》。

发文机关：浙江省住房和城乡建设厅、浙江省人力资源和社会保障厅、浙江金融监管局

发布时间：2024 年 6 月 26 日

文号：浙建〔2024〕5 号

关键词：工程款担保、履约保证金

主要内容：为进一步规范工程款的支付担保行为，防范遏制拖欠工程款和

农民工工资问题，现印发《浙江省房屋建筑和市政基础设施领域推行工程款支付担保的实施意见》。

要点提示：

《实施意见》由总体要求、主要任务、工作保障三部分共十二条内容组成。

一、总体要求。指导思想，聚焦建筑领域工程款及时足额支付难点堵点和建筑企业发展诉求，加快建立健全建筑领域工程款支付担保制度，切实维护建筑企业合法权益。基本原则，坚持政府引导、市场运作原则；坚持平等自愿、公平守信原则；坚持风险可控、合理分担原则。工作要求，在全省新建、改建、扩建的房屋建筑和市政基础设施工程推行工程支付担保。

二、主要任务。加强履约支付，按照与履约保证金对等的原则，要求支付担保金额不超过合同金额的2%，明确担保人支付责任。统一担保格式，对采用银行保函、保证保险、融资担保或实行资金共管等方式进行明确，并给予建设单位自主选择权。严格担保期限，支付担保期限要求涵盖工程进度款、竣工结算价款支付，保证支付担保的连续性，避免出现担保中断或担保额度不足。规范合同约定，要求招标文件和施工合同中明确支付担保事项，并将支付担保文书作为合同附件。严格金融监管，为提高担保执行和监管效力，根据《责任保险业务监管办法》第十七条，《融资担保业务经营许可证管理办法》第四条等规定，要求提供工程款支付担保的担保机构应在浙江省依法登记或取得许可。根据《责任保险业务监管办法》第十五条规定“第十五条 保险公司对同一承保主体的同一保险责任，除法律、行政法规、司法解释另有规定外，不得出具与保险合同的法律效力类似且具有担保性质的函件。”对同一承保主体的同一保险责任不得出具与保险合同的法律效力类似且具有担保性质的函件。鼓励担保人根据建设单位的信用状况，实行担保费率差别化。严肃信用监督，加强对各方主体的信用管理和信息公开。

三、工作保障。加强对支付担保工作的组织领导，健全支付担保工作机制，多渠道加强支付担保政策宣传，为企业提供集成式服务，提供了银行保函、保证保险、融资担保或实行资金共管等担保方式的示范文本，对担保文本内容进行规范引导。

14、 郑州市住房保障和房地产管理局：《郑州市市区配售型保障性住房准入、配售及封闭管理实施细则（试行）》

郑州市住房保障和房地产管理局于2024年7月26日发布《郑州市市区配售型保障性住房准入、配售及封闭管理实施细则（试行）》。

发文机关：郑州市住房保障和房地产管理局

发布时间：2024年7月26日

文号：郑房〔2024〕114号

关键词：配售型保障性住房

主要内容：为规范配售型保障性住房资格认定、房屋配售及封闭管理等工作，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）和《郑州市人民政府关于印发郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）的通知》（郑政〔2024〕10号）文件精神，郑州市住房保障和房地产管理局结合郑州市实际制定本细则。

要点提示：

该细则所称配售型保障性住房，是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由运营公司回购），面向本市市区（中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区，下同）户籍住房有困难且收入不高的工薪收入群体和城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。

细则规定，配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径，并具体规定了两种途径的具体情形及配售型保障性住房的申请条件。

➤ 2024年7月市场及行业资讯

1、行业案例：红星美凯龙控股集团进入破产重整程序

7月3日，红星美凯龙控股集团有限公司公告，上海市浦东新区人民法院已裁定公司进入重整程序，并指定上海市方达律师事务所担任管理人。

此前，红星美凯龙控股集团以不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具备重整价值为由，向法院申请破产重整。

上海市浦东新区人民法院认为，红星美凯龙控股集团作为企业法人，申请重整主体适格。红星美凯龙控股集团账面资产虽大于负债，但其现有流动资金严重不足，所持主要资产变现困难，因未履行多个生效裁决下的付款义务已被多名债权人申请强制执行，应当认定红星美凯龙控股集团明显缺乏清偿能力。因此，红星美凯龙控股集团不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，具备破产原因，可以申请破产重整。此外，红星美凯龙控股集团持股22.51%的红星美凯龙家居公司在国内家居行业具有较高知名度，所持其他对外投资具备盈利空间，应认为红星控股具有重整价值。

此外，红星美凯龙控股集团表示，为最大限度维护公司运营价值，保障债权人、股东等各方利益，红星美凯龙控股集团将申请管理人支持公司在重整期间继续营业。如公司重整期间继续营业申请获得许可，公司将继续在现有基础上积极做好日常经营管理工作，并全力配合法院、管理人推进重整相关工作，力争尽快完成重整，恢复公司持续盈利能力。

（来源：搜狐网）

2、二十届三中全会定调房地产，释放重要信号

7月15日至18日，中共二十届三中全会在北京举行。此次三中全会对经济社会的中国式现代化发展提出了系统、深入的部署。同时，会议对房地产领域也有相关的表述，而这对今后房地产行业的发展也有重要影响。

城乡融合发展，促进城乡要素双向流动

全会提出，城乡融合发展是中国式现代化的必然要求。必须统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴，全面提高城乡规划、建设、治理融合水平，促进城乡要素平等交换、双向流动，缩小城乡差别，促进城乡共同繁荣发展。要健全推进新型城镇化体制机制，巩固和完善农村基本经营制度，完善强农惠农富农支持制度，深化土地制度改革。

相较于十八届三中全会，本次全会落脚点在于新型城镇化建设，促进城乡要素双向流动，缩小城乡差别。

防范化解房地产风险，切实维护社会稳定

全会指出，要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措，严格落实安全生产责任，完善自然灾害特别是洪涝灾害监测、防控措施，织密社会安全风险防控网，切实维护社会稳定。

事实上，关于“防范化解房地产风险”的表述，近几年来已经被多次提及。而此次房地产风险的防范化解被写入三中全会文件中，再次说明了相关工作的重要性和迫切性。

李宇嘉表示，三中全会谋划的是中长期改革，而改革需要稳定的经济和社会环境。在房地产领域，防风险也是重要一环。在其看来，本次三中全会后，可能会形成几方面风险的联合防范机制，包括深化房地产白名单机制，加大地方债务分类处理力度，强化金融服务实体经济能力等。

提高人民生活品质，健全社会保障体系

此外，公报还在进一步全面深化改革的总目标中提到“聚焦提高人民生活品质”。而住房品质是提高人民生活品质的重要组成部分，只有提高住房品质，才能不断增强人民获得感、幸福感。

当前，中国房地产市场正在进入到新的发展阶段，尤其是近年来主管部门大力推进“好房子”的建设。在严跃进看来，“好房子”和住房品质关系密切，推进“好房子”建设，有助于持续快捷和深入促进住房品质和生活品质的提高。“住新家”、“住大房子”，是后续一系列政策和工作要关注的内容。

另一方面，全会还提出“健全社会保障体系”。作为社会保障体系的一部分，未来住房保障也将在社会保障体系中扮演重要的角色。

整体来看，本次三中全会为未来经济体制改革提供了方向性指引，未来这些改革举措，也将对房地产市场平稳健康发展产生积极影响。

（来源：中房网）

3、住建部：全国已实施城市更新项目超过 6.6 万个，完成投资 2.6 万亿元

截至 7 月 17 日，全国共计实施城市更新项目 6.6 万个，完成投资 2.6 万亿元。其中，围绕既有建筑改造利用，目前已改造 78 亿平方米建筑。围绕城镇老旧小区改造，去年新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，加装电梯 3.6 万部。今年前五个月，全国新开工改造城镇老旧小区已达 2.26 万个。此外，全国已实施完整社区建设项目 2900 多个，精准补齐“一老一幼”设施 3500 多个，更新改造老厂区、老商业街区等 2600 多个，建设和改造医疗、体育、教育、文化设施近 1.5 万个，改造城市燃气等各类管道约 10 万公里，修复城市破损山体 4.97 万平方米，新建和改造城市绿地 3.4 万公顷。

住房和城乡建设部建筑节能与科技司副司长汪科表示，下一步，将加快顶层设计，从国家层面完善城市更新的目标任务、制度创新的举措和相关的保障措施。突出地要抓好建立城市体检，完善城市更新规划，创新城市设计等相关的制度机制，通过城市体检来查摆人民群众在城市生活中的急难愁盼问题，将这些问题作为城市更新的任务重点。作为城市更新的前提，地级及以上城市已经全面开展城市体检工作。从今年起，中央财政也开始支持部分城市实施城市更新行动，首批共涉及 15 个城市。

（来源：央视新闻）

4、国家统计局：房地产市场活跃度有所提升

7 月 15 日，国家统计局新闻发言人就 2024 年上半年国民经济运行情况答记者问，表示近期房地产市场活跃度有所提升，各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策，积极调整优化房地产政策，扎实做好保

交房工作，支持刚性和改善性住房需求，政策效应逐渐释放，市场活跃度有所提升。

数据显示，上半年，全国新建商品房销售面积、销售额同比分别下降 19.0%、25.0%，降幅比 1—5 月份收窄 1.3、2.9 个百分点；房屋新开工面积、房地产开发企业到位资金降幅也有所收窄。国家统计局新闻发言人表示，从住建等相关部门了解的情况看，近几个月二手房网签面积同比也有所增长，一线城市 6 月份成交面积环比增长较快。同时，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”积极推进，有利于构建房地产市场发展新模式，也为投资扩张增添了动力。

国家统计局新闻发言人介绍，上半年，房地产“三大工程”拉动房地产开发投资 0.9 个百分点。当然也要看到，目前房地产相关指标仍在下降，房地产市场仍处在调整转型过程中。

（来源：环球网财经）

5、全国超百城推出住房“以旧换新”：一线城市均已加入

据中指研究院监测数据显示，全国已有超百城陆续推出住房“以旧换新”政策，与此同时，各地推出包括“国企收旧换新”“中介优先卖”“发放购房补贴”等多种模式，相较而言，“国企收旧换新”在部分城市已取得一定效果。

易居研究院报告显示，“以旧换新”工作在本轮全国消费提振、潜力挖掘的大框架下有序推进。“以旧换新”本质上是房产流通和循环的重要推动力。其贯通二手房盘活和新房去库存两大市场，在促进双市场循环发展的过程中，真正提振住房消费。

从各等级城市推进路线看，“以旧换新”工作试点，源于青岛“优先卖”，该模式希望打通“二手房售卖、新房认购”整体流程。到了 2023 年，各三四线城市陆续开展试点。随后一些重点二线城市也开展了试点工作。2024 年 4 月下旬，随着深圳、上海发文，住房“以旧换新”扩展到一线城市。

其中，深圳是首个支持“以旧换新”的一线城市。4 月 23 日，深圳市房地产业协会和房地产中介协会联合开展商品住房“换馨家”活动，鼓励房企、中介、

购房者三方签订协议，开展“卖旧买新”换房联动，首批参与活动的有 21 家房地产经纪机构、13 家房企及项目。深圳市房地产业协会鼓励房企和中介机构为“以旧换新”的购房者提供购房价款、佣金等专属优惠。

深圳之后，上海积极跟进。上海市房地产行业协会和房地产经纪行业于 5 月 3 日联合倡议发起商品住房“以旧换新”活动，首批参加倡议的房企 20 余家，房地产经纪机构近 10 家，参与项目 30 余个，主要分布在五大新城区域。

广州则于 5 月加入，首批共发动全市 122 个房地产项目和 12 家房地产中介机构参与。到了 7 月 19 日，北京市商品住房“以旧换新”活动宣布启动，首批参加倡议的 31 个新建商品房项目共涉及房源 9000 余套。

至此，四个一线城市均已推进“以旧换新”工作。业内认为，这也标志着“以旧换新”工作进入到政策铺开和成熟阶段。

据中指研究院监测数据显示，截至 7 月 31 日，全国已有超百城陆续推出住房“以旧换新”政策。

易居研究院研究总监严跃进指出，从市场背景看，“以旧换新”政策的推行和二手房挂牌量激增、交易困难、房企去库存压力显现等有关。房地产市场的“以旧换新”作为创新举措，有助于激活潜在需求、盘活存量房产、优化增量住房，并促进市场平稳健康发展。

（来源：中国经济新闻网）

6、三四线城市率先进入代建高峰

过去三年行业调整期，在企业投资上呈现 2 个特征，第一，民企大量退出，央企国企独占鳌头，择机拿了大量优质地块，以独立开发为主；第二，城投大面积托底土地市场，但开发能力是硬伤。自城投拿地成为土地市场的中流砥柱后，以低风险、低成本轻资产运营，输出品牌和管理的管理的代建模式成为房企新阶段“突围”的重要赛道。据 CRIC 各城市机构对 29 个重点城市在售商品住宅项目进行调研整理，目前代建比例约为 1.67%，不同城市比例参差不齐。从代建项目的区位分布层面、以及代建企业布局的角度来看，均差异显著。按不同能级城市的统计结

果看，一线城市代建比例低至 0.8%，二线城市为 1.6%，三四线城市则为 2.6%，低能级城市商品住宅的代建比例明显更高。

值得一提的是，土地市场持续走弱之下，城投依旧是“托底”的主力军。根据 CRIC 统计的 30 个重点城市，2024 年上半年城投参与拿地比例达到 47%，为 2021 年以来同期新高，较 2023 年上半年增长 16 个百分点，未来城投类项目的代建空间仍存。

同时商品住宅代建作为代建项目的最主要来源，在重点城市的平均代建比例仅有 1.67%，与国外较高的渗透率相比，国内商品住宅代建仍处于蓝海阶段，且在各城市的渗透率有明显差异，部分城市后期具备较大的增长空间。

从企业层面来看，规模领先的房企如绿城管理、金地管理等目前布局的城市相对广泛，而仁恒置地、朗诗集团则更聚焦于个别城市，未来在代建渗透率持续增加的预期下，目前已经进入代建行业的企业预计将加速代建的布局扩张，尤其加速进入三四线和二线城市。

（来源：腾讯网）

7、国有企业土地资产盘活专项基金成立，首期规模 300 亿元

7 月 5 日，国有企业土地资产盘活专项基金成立仪式在北京举行，该专项基金将通过项目直投和设立子基金方式开展投资，发挥整合资源、资金投入等重要支撑作用，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。

这只专项基金由国务院国资委批准、中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起设立，中国诚通承担专项改革任务的全资子公司诚通通盈基金管理有限公司担任基金管理人。

近年来，国务院国资委积极推动国有企业存量土地盘活利用，在国有企业存量土地资产权属完善、全面加强国有企业存量土地管理等方面出台了相关政策，对国有企业存量土地管理和盘活利用提出了具体要求，鼓励国有资本运营公司通过设立基金等方式，帮助国有企业解决存量土地盘活利用的资金投入问题。

据介绍，2016 年，中国诚通成为国有资本运营公司试点。近年来，这家中央企业立足“国有资本流动重组、布局结构调整的市场化运作专业平台”定位，

已逐步构建起基金投资、股权管理、资产管理、金融服务和战略性新兴产业培育孵化的“4+1”业务布局。

(来源：新华网)

8、鄂湘赣签订不动产登记“跨省通办”合作协议

7月23日，湖北、湖南、江西三省不动产登记领域“依法登记 保护产权”学习讨论暨鄂湘赣签订不动产登记“跨省通办”合作协议签约仪式在中国地质大学（武汉）举行。

协议约定，三省将在建立健全工作机制、强化信息互通共享、优化升级网办系统、完善工作职责分工、加强数据安全防护等方面开展合作交流。在三省辖区范围内，国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记、变更登记、抵押登记、预告登记、不动产登记信息查询等5大类13项业务纳入首批联办事项，通过统一标准、规范流程，开展不动产登记业务异地协同办理，不动产电子证照跨区域共享与互认，实现“跨省通办”，促进不动产登记领域优势互补、合作共享、协调开放。

本次“跨省通办”合作协议的签订，打破了湖北、湖南、江西三省间不动产登记的地域限制，通过“互联网+不动产登记”，解决了群众在居住地和不动产所在地间往返跑的问题，有效节约了群众和企业的时间成本和经济成本。三省自然资源厅相关负责人表示，将通过不动产登记“跨省通办”的改革探索和创新实践，进一步提升跨区域政务服务水平，激发市场主体活力，促进区域协同发展。

(来源：湖北省人民政府网站)

9、7月百城二手住宅均价延续降势！长春涨幅领跑，南阳跌幅最大

7月百城二手房市场均价延续调整态势，环比已连续下滑17个月。7月31日，诸葛数据研究中心发布《2024年7月百城房价指数报告》。报告显示，7月百城二手住宅市场均价为14329元/平方米，环比下跌0.65%，同比下跌7.05%。7月份，重点100个城市房价持续“跌多涨少”分布，各等级城市二手房市场均价维持“全跌”态势，环比跌幅全部扩大。

据诸葛数据研究中心监测数据，7月100个重点城市二手住宅市场均价为14329元/平方米，环比下跌0.65%，环比跌幅较上月扩大0.17个百分点，同比下跌7.05%。7月二手房市场均价延续调整态势，环比已连续下滑17个月，同比连续下滑19个月；并且7月环比跌幅结束前两月连续收窄局面转现扩大，房价持续改善的动力不足。

整体来看，近期房地产市场政策环境持续优化，为房地产市场注入信心，相关政策有望加快落地，积极变化也或先将体现在成交端；然而价格趋势的好转有赖于市场供求关系的明显改善，当前挂牌量仍然处于较高位，预计短期内“以价换量”行情或仍将延续。

分城市等级来看，7月份，各等级城市二手房市场均价维持“全跌”态势，环比跌幅全部扩大。2024年7月一线城市市场均价为55593元/平方米，环比下降0.5%，同比下跌5.74%；二线城市市场均价为17071元/平方米，环比下跌0.84%，同比下跌8.63%；三四线城市市场均价为9140元/平方米，同环比分别下跌5.27%、0.44%。

7月份，重点100个城市房价持续“跌多涨少”分布，上涨城市个数15个，较上月减少9个；2城环比持平，其余83个城市环比下跌。

从环比涨幅前10的城市来看，弱二线和三四线城市居多，其中，长春涨幅领跑，7月市场均价为8767元/平方米，环比上涨1.84%，不排除系近期部分核心板块挂牌房源增加的拉动，不过当前价格水平仍较去年同期下跌明显；漳州、乌鲁木齐位居涨幅第二、三，环比分别上涨0.91%、0.71%。天津连续2个月进入环比涨幅TOP10，7月环比涨幅为0.63%。

从环比跌幅前10的城市情况来看，10城跌幅均超1.5%，且二线城市居多。其中，南阳跌幅居首，环比下跌2.48%；淄博、重庆位列跌幅第二、三位，环比分别下跌2.46%、2.23%；广州近期二手房下行趋势有所加重，连续2个月进入跌幅TOP10行列，7月环比下降1.97%，环比跌幅大于京沪。

（来源：半岛都市报）

10、 A股近70家房企预告中报业绩，超6成预亏

据wind数据，截至7月23日，在A股房地产分类上市公司中，共有69家涉房企业公布了2024年中期业绩预告或业绩快报。其中，44家公司预告上半年净利润亏损，占比63.76%，仅有25家公司实现盈利。

9家房企预亏超10亿元

44家业绩预亏的房企中，23家连续亏损，有21家则是首次出现中报亏损，其中不乏一些龙头房企的身影。

与此同时，有9家房企亏损额度超过10亿元（包含10亿元），分别为：万科A、华夏幸福、金地集团、*ST金科、首开股份、金融街、华侨城A、ST迪马、中交地产。

亏损额度最高的是万科A，预计上半年亏损70亿~90亿元，净利润同比下降171%~191%，而这也是万科上市三十多年来首次出现中报亏损。对于亏损的主要原因，根据万科A在业绩预告中披露，一是，房地产开发项目结算规模和毛利率显著下降；二是，公司对部分项目计提了减值；三是，部分非主业财务投资出现亏损；四是，部分大宗资产交易和股权交易价格低于账面值。

值得注意的是，上述房企中一些国央企也不可避免地陷入到行业困境中，如首开股份、金融街、华侨城A和中交地产。目前来看，首开股份和金融街上半年亏损较大。

盈利企业多非房地产主业

在69家房地产类上市公司中，有25家实现盈利。其中，海印股份、财信发展、深深房A、新华联、华丽家族、我爱我家、三湘印象、亚通股份、中国武夷、南国置业10家企业上半年预计实现扭亏，但其中大部分主业已非房地产开发。

盈利房企中，浦东金桥净利润额暂居盈利榜首。根据预告，浦东金桥预计上半年净利润约3.13亿元~4.04亿元，但同比下降了73.3%~79.3%。浦东金桥表示，上年同期结转某商品房项目销售收入37.72亿元，本期无商品房项目结转，导致销售收入同比减少。

除浦东金桥外，绿地控股、海南机场和中国武夷预计上半年净利润均超过1亿元，海印股份、ST数源或超亿元。

(来源：中房网)

11、 百强房企前 7 个月销售总额 2.39 万亿元，同比下降 40.1%

7 月 31 日，中指院统计披露数据，2024 年 1~7 月，TOP100 房企销售总额为 23909.4 亿元，同比下降 40.1%，降幅较上月继续收窄 1.5 个百分点。7 月单月，TOP100 房企销售额同比下降 19.4%，环比降低 35.2%。其中，典型企业如远洋地产、联发集团、电建地产等 7 月当月销售增长强劲。1~7 月销售总额超千亿元房企 6 家，较去年同期减少 4 家，百亿元房企 51 家，较去年同期减少 34 家。TOP100 房企权益销售额为 16771.2 亿元，权益销售面积为 9210.6 万平方米。

(来源：中国房地产网)

12、 恢复“价高者得”后上海首场土拍落幕，保利发展 22 亿元夺地

7 月 9 日，上海今年第三批次商品住房用地出让落下帷幕，4 宗地块成交总建面 29 万平方米，总金额 91.33 亿元，平均溢价率 8.4%。

据中指研究院统计，本次共有 13 家开发商参与竞拍，其中最为热门的是杨浦区平凉社区 02H1-01 地块，这是本批次出让地块中唯一的内环以内宅地。最终，在不限地价、不限房价的出让原则下，保利发展经过 60 轮激烈竞价，以总价约 22.03 亿元斩获该地块，成交楼面价 8.86 万元/平方米，溢价率达到 21.18%，刷新上海取消土地限价后的板块地王纪录。

杨浦区另一宗长白社区 N090701 单元 201 街坊 H2-17 地块位于杨浦内中环，距离 8 号线地铁站直线约 1 公里，距离 12 号线直线约 450 米。该地块吸引了中海、保利置业、越秀与北京城建联合体、象屿 4 家竞买人参与，经过 79 轮竞价，越秀和北京城建联合体以总价 22.3 亿元摘得，成交楼面价 70272 元/平方米，溢价率 17.12%。

宝山顾村和奉贤新城两宗位于上海远郊的地块，分别被招商蛇口和中旅投资联合体、奉贤发展摘得，溢价率为零。

“这是‘沪九条’出台后的首批宅地出让。自该批次起，上海取消了溢价率10%封顶原则，以及并未在出让条件中规定房地联动价。取消溢价率上限代表着上海土地市场在经历三年限价后，回归‘价高者得’的市场逻辑。”陈炬兰表示，这将有利于企业打造“好房子”，从而增加政府土地收入，有利于城市环境及基础设施建设。

而且，本次高溢价率成交的地块将使得购房者对未来该板块房价上涨有一定预期，未来批准售价或将高于实行房地联动价的项目，但也将对拿地开发商的销售及产品打造能力形成挑战。

（来源：每日财经新闻）

13、 2024年第二季度上海甲级写字楼净吸纳量回暖、租金持续下行

根据多家机构均发布的上海2024年第二季度房地产市场回顾报告，2024年第二季度，上海商业地产市场租赁活动温和复苏。租金的进一步下行调整推升了租户的问询热情，办公楼市场租赁活跃度有所上升。

其中在办公楼市场方面，上海二季度甲级写字楼净吸纳量回暖。第一太平戴维的研究数据显示，二季度，上海共6个新项目入市，共计37.4万平方米供应，上半年累计101万平方米供应。至此，全市甲级写字楼总存量为1937万平方米。

尽管有一半数量的子市场出现空置率下降，但由于新项目因素，全市空置率仍环比上升0.6个百分点，至22.3%。北外滩、北站、老黄浦等片区吸纳良好，带动次级商务区空置率下降了0.3个百分点。

二季度，上海全市甲级写字楼录得18.6万平方米净吸纳量，同时2024年上半年达48.6万平方米净吸纳量，已占到2023年全年的75%，与2022年同期水平相当。

同时，仲量联行和第一太平戴维的统计数据均显示，二季度，上海写字楼市场的租金持续下行，市场竞争持续。仲量联行研究认为，较大的市场供应加上有限的新增需求使得整体市场租金继续处于下行通道。项目之间的价格竞争持续。新近项目业主通过较低的租金和具有吸引力的激励政策，以促进租户进行搬迁升

级，而现有项目为提升或保持项目的出租率，继续优化租赁价格。二季度，中央商务区租金环比下降 4.6%，非中央商务区的整体租金环比下降 3.8%。

在非中央商务区，随着租金差距缩小，部分位于郊区的企业搬迁升级到非中央商务区甲级项目，以期在成本效益和办公环境之间实现更好的平衡。

展望下半年，第一太平戴维斯观点认为，下半年依旧保持供应端充沛的基调，业主计划仍有合计约 79.4 万平方米供应交付，其中 70%的面积位于非核心商务区，若如期交付，至 2024 年底，上海甲级写字楼存量将达到 2017 万平方米。

（来源：中国房地产网）

14、 万科拟向苏州高新地产出售合资公司 50%股权，退出合作

7 月 30 日，万科企业股份有限公司（以下简称万科）发布关于子公司为标的股权转让提供担保的公告。

公告显示，经履行内部审议决策，万科控股子公司苏州傅恒企业管理咨询有限公司（以下简称苏州傅恒）拟将持有的苏州高新万阳置地有限公司（以下简称苏州高新万阳）50%股权转让给苏州高新地产集团有限公司（以下简称苏州高新地产）。

万科全资子公司苏州万科企业有限公司（以下简称苏州万科）作为苏州傅恒的控股股东，为本次转让提供连带责任担保。

据悉，苏州高新万阳分别由苏州傅恒、苏州高新地产各持有 50%股权。苏州傅恒将持有的苏州高新万阳 50%股权转让给苏州高新地产，双方签署的股权转让合同约定了苏州高新地产分期支付股权转让价款。苏州万科为苏州傅恒在该合同项下的责任和义务的履行承担连带责任，苏州傅恒未及时履行的，由苏州万科予以承担，担保金额不超过 9.6 亿元，期限为本次交易完成之日止。

万科表示，苏州万科为本次交易提供担保是基于顺利推进交易需要，风险可控。被担保主体苏州傅恒为公司的控股子公司，经营状况良好，为本次交易的卖方，将获得对应的股权转让价款。

值得一提的是，此前，苏州高新地产也在 7 月 12 日晚间披露的公告中，宣

布了对苏州高新万阳的增资计划，以及对苏州傅恒持有的 50%股权的收购。这标志着万科将退出对这块地的后续开发，而苏州高新地产则将全面接管。

（来源：新京报）

15、 华侨城(亚洲): 附属公司拟 20.55 亿元出售华侨城(上海)置地约 50.5% 股权

华侨城（亚洲）7月29日晚间在港交所公告，于2024年7月29日，卖方（公司的间接全资附属公司）就出售其全部华侨城（上海）置地股权（占华侨城（上海）置地约50.5%股权）与买方上海天祥华侨城投资有限公司（华侨城股份的间接附属公司）订立有条件股权转让协议，代价为现金人民币2,055,399,300元。出售事项完成后，集团将不会持有目标公司任何股权权益。出售事项所得款项扣除估计税项、费用及开支后，预计净额约为人民币20.54亿元。公司拟将出售事项全部所得款项净额主要用于偿还本集团的借款。目标集团的主要资产是其在苏河湾项目的物业，目标集团的收入几乎全部来自该等物业的销售、租赁及管理服务。

（来源：搜狐网）

16、 格力地产宣布退出房地产开发，主业转至免税业务

格力地产历时超4年的重大资产重组方案迎来了新进展。7月7日晚间，格力地产发布公告，撤回发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项申请文件，并拟对原重大资产重组方案进行重大调整。

据悉，原重组方案为：格力地产通过发行股份和支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司（珠海免税集团）100%股权，并计划向不超过35名特定对象非公开发行股票募集配套资金。

而本次公告中的最新方案为：格力地产拟置出所持有的上海、重庆、三亚等地相关房地产开发业务对应的资产负债及上市公司相关对外债务，并置入珠海免税集团不低于51%股权，如存在估值差额部分将以现金方式补足。

对比来看，新的重组方案中降低了对珠海免税集团的购股比例，并选择置出了房地产开发业务。

在公告中格力地产指出，基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，综合考虑了珠海免税集团良好的业务经营情况及未来发展前景，标的资产的置入有助于实现上市公司主业向以免税业务为主导的主业转型，提升上市公司资产质量和盈利水平，增强上市公司现金分红能力，更好地保护中小股东利益。

受此消息影响，7月8日，格力地产一字涨停，截至今日收盘，报4.96元/股，成交额3753.73万元，总市值93.5亿元，封板资金为7162.98万元。

走向轻资产运营，成为房企转型新趋势。格力地产的转型之举并非个例。近年来随着房地产市场的持续深度调整，房企销售业绩连续剧烈下滑，上市房企背负较大业绩经营压力，这也促使多家上市公司退出房地产开发业务。

据中指研究院统计数据，2022年TOP100房企销售额同比下降41.3%，2023年同比又下降17.3%，2024年上半年同比再下降41.6%。

如美的置业便在上个月宣布，剥离房地产开发业务，将全资持有的房地产开发业务产权线从上市公司重组至控股股东，股权重组方式采用香港资本市场常见的实物方式分派。更早一些，在4月末，华远地产也宣布剥离房地产开发业务，聚焦代建、酒店管理等轻资产业务，将重资产转让给母公司华远集团。

（来源：界面新闻）

17、西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司被申请破产清算

市场消息称西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司（以下简称临潼旅游投资）被某租赁公司申请破产清算，申请人其无法清偿到期债务且明显缺乏清偿能力。这是第二家城投平台被申请破产案件，此前中泰信托申请贵州凯里开元城投破产，截至目前上海金融法院也未裁定受理该案件，也就是说目前还没有出现一例真正的城投破产案件。

临潼旅游投资是一家城投，已多次被列为被执行人，执行金额约4.4亿元。其隶属于曲江文化控股有限公司（以下简称曲江文控）。据公开资料，曲江文控

为西安市曲江新区最重要的文化产业投资主体，业务涵盖文化旅游经营商业、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设、房地产开发业务等。下辖 310 家企业，核心企业 126 家，3 家上市企业，即曲江文旅、新动向、曲江智造。而西安网红地标大唐不夜城、大明宫、大雁塔、西安城墙、大唐芙蓉园等现象级 IP 资源的均属于曲江文控，因此其也成为区属国资中的“网红城投”。

不过在一个月前曲江文控公告称，公司及子公司发生债务逾期，金额合计 2.53 亿元。不仅如此，曲江文控旗下大明宫集团和临潼投资均出现债务危机。

（来源：新浪财经）

18、 华润置地：上半年实现合同销售金额约 1247.0 亿元

央广网北京 7 月 18 日消息 7 月 16 日，华润置地有限公司发布截至 2024 年 6 月 30 日止一个月未经审核营运数据。

2024 年 6 月，华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约 320.0 亿元，同比增长 19.0%；总合同销售建筑面积约 123.0 万平方米，同比减少 8.1%。

2024 年 6 月，华润置地经常性业务收入约 41.6 亿元，同比增长 17.2%，其中，经营性不动产业务租金收入约 23.9 亿元，同比增长 16.6%。

2024 年 1-6 月，华润置地累计实现合同销售金额约 1247.0 亿元，总合同销售建筑面积约 521.1 万平方米，同比分别减少 26.7%及 25.7%。

2024 年 1-6 月，华润置地累计经常性业务收入约 227.8 亿元，同比增长 14.2%，其中，经营性不动产业务租金收入约 141.5 亿元，同比增长 16.5%。

（来源：央广网）

19、 金科股份：截至目前新增诉讼、仲裁案件金额合计近 13 亿

新京报讯 7 月 19 日晚，金科股份发布累计诉讼及仲裁事项公告。截至 7 月 19 日，除已披露过的诉讼、仲裁案件外，金科股份及控股子公司收到的新增诉讼、仲裁案件金额合计 12.94 亿元，涉及金融借款合同纠纷、建设工程施工合同

纠纷、商品房销售合同纠纷、合资合作合同纠纷、劳动争议等类型，占公司最近一期经审计净资产的 36.89%。

其中，金科股份作为原告起诉的案件涉及金额 0.6 亿元；金科股份作为被告被诉或第三人的案件涉及金额 12.34 亿元。金科股份及控股子公司收到的新增案件中，进入执行阶段的案件金额合计为 0.07 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 0.2%。

（来源：新京报）

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、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