



2025 年 4 月
植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 广州 | 武汉 | 杭州 | 青岛 | 成都 | 海口 | 香港

Beijing | Shanghai | Shenzhen | Guangzhou | Wuhan | Hangzhou | Qingdao | Chengdu | Haikou | Hongkong

www.meritsandtree.com

目录

➤ 2025 年 4 月最新法律法规及规范性文件	4
1、 第十四届全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国民营经济促进法》 ...	4
2、 住房和城乡建设部办公厅：关于印发《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点 专项管理实施细则（暂行）》的通知	4
3、 住房和城乡建设部办公厅：《关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知》	5
4、 财政部办公厅：《关于加强产权交易机构开展金融机构国有产权交易业务管理有关 事项的通知》	5
5、 交通运输部办公厅、国家发展改革委办公厅关于印发《收费公路政府和社会资本合 作新机制操作指南》的通知	6
6、 交通运输部：关于印发《公路工程项目资格预审文件和招标文件公平竞争合规 指引》的通知	7
7、 北京市住房和城乡建设委员会：关于调整《北京市住房城乡建设系统行政处罚裁量 基准》部分条款的通知	7
8、 上海市住房公积金管理委员会：《上海市灵活就业人员自愿缴存、提取和使用住房 公积金实施办法》	8
9、 深圳市规划和自然资源局：关于公开征求《深圳市工业及其他产业用地供应管理办 法（修订征求意见稿）》意见的通告	9
10、 广州市人民政府办公厅：关于印发广州市进一步促进企业投资发展的若干措施（第 一批）的通知	10
11、 四川省人民政府：关于取消普通住宅和非普通住宅标准有关事项的通知	10
12、 成都市人民政府办公厅：《成都市保障性住房管理暂行办法》	11
13、 武汉市住房和城乡建设局、武汉市自然资源和城乡建设局、武汉市财政局、武汉 市商务局、武汉市地方金融管理局、武汉住房公积金管理中心：《关于持续巩固武汉市 房地产市场稳定态势的通知》	11
14、 杭州住房公积金管理中心：《关于优化完善住房公积金提取若干政策的通知》	12
15、 青岛市住房和城乡建设局、青岛市财政局、青岛市人力资源和社会保障局、青岛 市自然资源和规划局、青岛市卫生健康委员会、青岛市人民政府国有资产监督管理委员 会：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	12
16、 青岛市住房公积金管理中心：《青岛市个人住房公积金贷款管理办法》	13
17、 海南省住房公积金管理局：《关于调整优化住房公积金个人住房贷款有关政策的 通知》	13

➤ 2025 年 4 月最新监管及行业动态	14
1、 中共中央、国务院印发《加快建设农业强国规划（2024—2035 年）》	14
2、 中共中央政治局会议：释楼市新信号，明确“持续巩固”稳定态势	14
3、 国务院：关于《黄河流域国土空间规划（2021—2035 年）》的批复	15
4、 财政部办公厅、住建部办公厅发布《关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》	15
5、 住建部：深入推进城市危旧房改造，强化城乡房屋安全管理	16
6、 国家税务总局：明确“二套转首套”可抵扣个税	16
7、 国家金融监督管理总局：支持受困房企项目纾困化险	16
8、 中国人民银行：一季度个人住房贷款增 2200 亿元，同比多增超 2000 亿元	17
9、 北京：全国双首单不动产信托财产登记业务在北京通州区和昌平区落地	18
10、 上海市住房和城乡建设管理委员会：2025 年上海市建筑市场监管和服务工作要点	18
11、 深圳：延伸“互联网+不动产抵押登记”服务	19
12、 广州：全面推行新房“网签即预告”登记新模式	19
13、 广州：探索建立“人房地钱”要素联动机制，升级房票安置政策	20
14、 广州市住房和城乡建设局：拟开展 2025 年度全市建设工程勘察设计（含消防设计）质量监督检查	20
15、 广州：首宗旧改项目“抵押登记+八证联发”成功办理	21
16、 格力地产：无偿划转至华发集团，正式更名“珠海珠免集团股份有限公司” ...	21
17、 万科：高层再变动	22
18、 居然智家：一字跌停，董事长汪林朋遭留置立案	23

➤ 2025 年 4 月最新法律法规及规范性文件

1、第十四届全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国民营经济促进法》

发布时间：2025 年 4 月 30 日

施行时间：2025 年 5 月 20 日

主要内容：

作为我国第一部专门关于民营经济发展的基础性法律，民营经济促进法共 9 章 78 条，包括总则、公平竞争、投资融资促进、科技创新、规范经营、服务保障、权益保护、法律责任以及附则。

《民营经济促进法》首次将“毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展”“促进民营经济健康发展和民营经济人士健康成长”写入法律，明确民营经济法律地位及国家长期坚持促进其持续、健康、高质量发展的方针政策。秉持平等对待、公平竞争等原则，保障民营经济组织与其他经济组织地位、机会、权利平等。在公平竞争与投资融资方面，实行全国统一市场准入负面清单，支持其参与国家重大战略、工程及新兴产业投资等。既鼓励支持民营经济发展，也注重规范引导，鼓励建立中国特色现代企业制度。还规定建立政企沟通机制，及时解决合理问题。

2、住房和城乡建设部办公厅：关于印发《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理实施细则（暂行）》的通知

发布时间：2025 年 4 月 3 日

发文字号：建办标〔2025〕24 号

主要内容：

《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理实施细则（暂行）》旨在保障重点专项组织实施，落实国家科技计划管理改革部署。国家重点研发计划按重点专项、项目分层次管理，重点专项聚焦国家重大战略任务。住房城乡建

设部主责的重点专项面向多方面，重点资助住房城乡建设领域重大研究及产品研发，加强跨部门等研发布局和协同创新。住建部负责重点专项组织实施，专业机构受委托承担项目管理具体工作，承担单位负责项目具体组织实施。重点专项组织实施遵循多项原则，全流程纳入国家科技管理信息系统统一管理，落实相关制度并做好档案工作。

3、住房和城乡建设部办公厅：《关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知》

发布时间：2025 年 4 月 9 日

发文字号：建办质〔2025〕25 号

主要内容：

为深入贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，切实提升住宅工程质量水平，不断满足人民群众对高品质住宅的新期待，住房城乡建设部将聚焦城镇住宅工程隔声、串味、渗漏等质量问题，开展重点整治。具体包括：一、严格落实标准规范要求，新建住宅项目要执行新标准。二、严格施工图设计文件审查，将隔声、防串味、防水作为审查要点。三、狠抓材料进场检验，坚决杜绝劣质“工程窗”和地漏等建材流入建筑工地。四、开展实体性能检测，将检测结果纳入住宅质量保证书。五、组织全链条监督检查，依法严惩重罚违规失信企业。

4、财政部办公厅：《关于加强产权交易机构开展金融机构国有产权交易业务管理有关事项的通知》

发布时间：2025 年 3 月 16 日

发文字号：财办金〔2025〕9 号

主要内容：

为强化国有金融机构资产交易及产权流转监管，《关于加强产权交易机构开展金融机构国有产权交易业务管理有关事项的通知》要求，产权交易机构需严格

审核金融机构提交的产权登记证（表）、经济行为批准文件、资产评估文件等资料，确保其真实、完备、规范。重点核实产权登记证（表）与交易申请内容是否一致，确认交易标的权属清晰；同时核查经济行为审批情况，确保交易内容与审批事项一致且经有权部门批准。

在资产评估与转让价格审核方面，机构须比对评估文件，重点审核评估对象、范围、交易内容与申请及批准文件的一致性，以及核准备案层级、转让底价的合规性。对于非首次挂牌且转让底价低于评估结果，或挂牌价低于评估值 90% 的情况，需进一步审核历次挂牌情况及相关审批文件，确保交易合规。

5、交通运输部办公厅、国家发展改革委办公厅关于印发《收费公路政府和社会资本合作新机制操作指南》的通知

发布时间：2025 年 3 月 17 日

发文字号：交办财审〔2025〕24 号

主要内容：

《收费公路政府和社会资本合作新机制操作指南》共 6 章 42 条。

第一章为总则，明确了政策依据、适用范围和总体原则。

第二章为特许经营方案编制与审核，明确了项目实施机构编制、完善特许经营方案等工作职责。明确地方政府可以采取建设期投资支持等方式，提升收费公路新机制建设项目总体盈利能力。确定了收费公路特许经营方案审核权限和相关要求。

第三章为特许经营者选择及特许经营协议签订，明确了特许经营者选择的基本资格条件要求、评标办法、中标候选人公示、签订协议流程、特许经营协议编制原则、收费公路立项审核及变更手续、交通运输领域重点项目资金申请方式等。

第四章为项目建设与运营，明确了在项目投融资、前期工作、建设及运营、设计及工程质量监控、成本审计、运营评价、信息公开、提前终止等方面对项目

公司（特许经营者）、项目实施机构各方的工作要求，以及各级交通运输主管部门、社会公众的监督内容等。

第五章为项目移交，明确了项目移交责任、项目移交程序、过渡期时间、项目移交方案主要内容、移交涉及的鉴定和验收等相关要求、项目移交完成后交通运输主管部门应会同政府有关部门对项目进行评估的内容等。

第六章为附则，明确了《收费公路政府和社会资本合作新机制操作指南》的有效期以及解释权限等。

6、交通运输部：关于印发《公路工程项目资格预审文件和招标文件公平竞争合规指引》的通知

发布时间：2025 年 3 月 28 日

发文字号：交公路规〔2025〕1 号

主要内容：

《公路工程项目资格预审文件和招标文件公平竞争合规指引》（简称《指引》）包括总则、内容设置、组织实施、监督管理、附件 5 章共 23 条内容，适用于依法必须招标的公路工程项目资格预审文件和招标文件公平竞争合规编制工作。

《指引》从投标资格条件、评标标准、具体要求、合同条款等方面规定了资格预审文件和招标文件中不得设置的内容，明确了各类禁止性规定的具体表现形式，涵盖了当前行业监管中发现存在问题的主要类型，推动构建以招标人为编制主体，招标人、潜在投标人为公开监督主体，交通运输主管部门为行政监管主体的资格预审文件和招标文件公平竞争合规编制工作机制。

7、北京市住房和城乡建设委员会：关于调整《北京市住房城乡建设系统行政处罚裁量基准》部分条款的通知

发布时间：2025 年 4 月 2 日

发文字号：京建法〔2025〕1号

主要内容：

本次行政处罚裁量基准的调整内容包括新增6项噪声污染防治相关行政处罚裁量基准，依据法规合理确定了裁量的阶次、范围和幅度。根据执法工作实际情况，对一项涉及《北京市建设工程质量条例》的行政处罚裁量基准，在原有的裁量情节基础上，明确了使用未检验或检验不合格原材料的违法情节。同时为落实《北京市优化营商环境条例》，根据违法行为后果的严重程度，将相关行政违法行为区分为一般违法行为和严重违法行为；明确行政处罚公示期限区间为6个月至36个月之间；明确了可依申请缩短公示期限。

8、上海市住房公积金管理委员会：《上海市灵活就业人员自愿缴存、提取和使用住房公积金实施办法》

发布时间：2025年4月28日

施行时间：2025年6月1日

发文字号：沪公积金管委会〔2025〕1号

主要内容：

一、自愿参加：年满16周岁且未达到法定退休年龄，在本市以个体经营、非全日制、新就业形态等方式灵活就业的人员，不设户籍条件限制，以个人身份，按照自愿原则缴存。

二、缴存灵活：灵活就业人员与市公积金中心签订协议，可根据自身收入情况，在规定范围内，约定缴存金额、缴存方式、双方的权利和义务等内容；可以办理停缴及符合条件后可随时恢复缴存。

三、账户转移方便：灵活就业人员转为单位在职职工或到外省市就业的，可按规定办理个人住房公积金账户转移。

四、提取自由：灵活就业人员可因购房、租房、偿还住房贷款、退休、个人生活需要等情形可以申请提取住房公积金。

五、享受公积金贷款：灵活就业人员当前连续足额缴存住房公积金12个月及以上、申请贷款前6个月的本市灵活就业缴存期内未发生过提取住房公积金，并符合本市公积金贷款一般条件的，可以申请公积金贷款。如灵活就业人员属于多子女家庭且购买首套住房的，还可以享受公积金贷款最高贷款额度上浮的政策支持。

六、权益保障：灵活就业人员缴存的住房公积金，可以在计算缴纳个人所得税时依法扣除；且该笔住房公积金自存入个人住房公积金账户之日起，按国家规定利率计息（目前的利率为1.5%）。

9、深圳市规划和自然资源局：关于公开征求《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订征求意见稿）》意见的通告

发布时间：2025年4月18日

主要内容：

本次修订在延续“产业项目遴选+土地供应+产业监管”的产业用地供应管理政策框架不变的基础上，结合新产业、新业态的空间需求，对相关条文内容进行了优化调整：（一）统筹全市新供应产业用地路径，将深圳市优质产业空间相关政策纳入《管理办法》进行统一规范，增设由社会主体投资建设、以售为主的“通用产业空间”类型；（二）拓宽产业用地类型范围，为适应新产业新业态的产业发展形势，将服务于低空经济、超充经济、绿色经济等战略性新兴产业和未来产业等鼓励发展产业的交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等用地纳入政策适用范围；（三）统一产业用地出让年期，新出让的产业用地出让年限统一为不超过30年；已出让的一般产业项目用地经区政府认定项目符合产业发展导向且正常投产运营的，出让年期可由20年调整为30年；属于国家战略任务且资产投资极重的产业项目用地，经市政府审议的，出让年期最高不超过50年；（四）健全产业用地供应体系，重点产业项目、一般产业项目用地可采取长期租赁或先租后让方式供应。租赁年限不少于5年且不超过20年；先租后让的，出让年限与已租赁年限之和不超过30年。

10、 广州市人民政府办公厅：关于印发广州市进一步促进企业投资发展的若干措施（第一批）的通知

发布时间：2025 年 3 月 27 日

发文字号：穗府办函〔2025〕18 号

主要内容：

《广州市进一步促进企业投资发展的若干措施（第一批）》包括 10 条条款。

一是推行“拿地即动工”模式，合理推荐用地，前置审批流程。二是降低用地取得成本，工业项目首期可按不低于 50%比例缴土地出让价款。三是明确弹性年期出让工业用地标准，年限原则不超 30 年，续期地价综合评估。四是优化产业用地供给，允许已出让商业用地动态调整相关比例。五是优化要素资源供应。六是减轻企业履约负担，改监管协议为服务评估协议。七是推动增资扩产提容提效，简化程序。八是简化项目施工报建事项，不做多项强制要求。九是提供免费方便政务服务，推动“免申即享”。十是合规处理存量项目协议，设置履约兑现过渡期。

11、 四川省人民政府：关于取消普通住宅和非普通住宅标准有关事项的通知

发布时间：2025 年 4 月 25 日

发文字号：川府规〔2025〕2 号

主要内容：

《关于取消普通住宅和非普通住宅标准有关事项的通知》（简称《通知》）主要明确两项政策：（一）全省统一取消普通住宅和非普通住宅标准。（二）根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则规定，明确土地增值税免征政策的具体执行标准。

《通知》有效期至 2029 年 12 月 31 日。2025 年 1 月 1 日至《通知》施行之前的取消普通住宅和非普通住宅的有关事宜，按《通知》执行。

12、 成都市人民政府办公厅：《成都市保障性住房管理暂行办法》

发布时间：2025 年 3 月 28 日

施行时间：2025 年 4 月 30 日

发文字号：成办规〔2025〕3 号

主要内容：

《管理办法》共计 7 章 41 条，包含总则、规划建设、申请审核、配售管理、运营管理、监督管理、附则等内容。主要内容如下：一是关于准入条件。申请人应具有项目所在地户籍或人才资格，家庭在蓉无房且 3 年内无房产转移记录，未享受其他政策性住房或已按规定腾退。二是关于申请审核。申请人可通过登录保障性住房管理服务平台线上申请，也可到户籍或人才资格所在地街道办事处（镇政府）线下提出申请。实行分区保障，保障对象只可购买户籍或人才资格所在区保障性住房。三是关于面积标准。保障性住房主要为 60 平方米左右、90 平方米左右、120 平方米左右户型。四是关于配售管理。住建部门建立配售积分排序制度，根据申请人户籍、人才类别、社保年限进行积分，并对烈士遗属、劳动模范、道德模范等进行相应加分，保障对象根据积分多少依次选房。配售后剩余房源，可转化为保障性租赁住房使用。五是关于运营管理。保障性住房实行封闭管理，严禁变更为商品住房流入市场。购买保障性住房后，再购买其他住房的，需退回保障性住房，回购价格按照“折旧（每年 1%）+银行同期活期存款利率”确定。保障性住房允许继承、离婚析产，房屋性质不变。允许住房调换，一个家庭最多可调换 1 次。

13、 武汉市住房和城乡建设局、武汉市自然资源和城乡建设局、武汉市财政局、武汉市商务局、武汉市地方金融管理局、武汉住房公积金管理中心：《关于持续巩固武汉市房地产市场稳定态势的通知》

发布时间：2025 年 4 月 30 日

发文字号：武住更发〔2025〕6 号

主要内容：

《关于持续巩固武汉市房地产市场稳定态势的通知》围绕优化青年群体住房贷款服务、优化住房公积金贷款政策、加大“以旧换新”收购力度、持续支持改善性购房需求、扩大多子女家庭购房支持范围、加大购买商办类房屋支持力度、加快盘活商办类房屋库存、加强地下停车位交易服务、提升房屋交易服务水平等9个方面提出了有关政策措施。

14、 杭州住房公积金管理中心：《关于优化完善住房公积金提取若干政策的通知》

发布时间：2025 年 4 月 9 日

施行时间：2025 年 5 月 21 日

发文字号：杭房公委〔2025〕4 号

主要内容：

大力支持缴存职工购买保障性住房；加大住房公积金租房提取力度；支持城市更新住房改造提取住房公积金；放宽职工离职提取住房公积金条件；简化已故职工小额住房公积金提取手续。

15、 青岛市住房和城乡建设局、青岛市财政局、青岛市人力资源和社会保障局、青岛市自然资源和规划局、青岛市卫生健康委员会、青岛市人民政府国有资产监督管理委员会：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》

发布时间：2025 年 4 月 9 日

发文字号：青建发〔2025〕10 号

主要内容：

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》共 12 条，涉及降低人才购房门槛、加大购房支持力度、增加“好房子”住宅供给等多个方面。新政将进一步促进青岛房地产市场平稳健康发展，为市场带来新的生机，购房者置业环境更加宽松。

16、 青岛市住房公积金管理中心：《青岛市个人住房公积金贷款管理办法》

发布时间：2025 年 4 月 7 日

施行日期：2025 年 5 月 9 日

发文字号：青住金规〔2025〕1 号

主要内容：

一、取消异地缴存使用住房公积金贷款的户籍条件限制。二、明确贷款额度上浮情形，包括：多子女家庭、灵活就业人员、商品房现房、高品质住宅与绿色住宅等。三、取消还款方式变更限制，支持借款人根据自身还贷能力变更还款方式。四、优化了贷款缴存条件、贷款期限、贷款利率条款的表述，将灵活就业人员纳入适用范围；将数字人民币钱包纳入划转账户范围。

17、 海南省住房公积金管理局：《关于调整优化住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》

发布时间：2025 年 4 月 10 日

发文字号：琼公积金贷〔2025〕1 号

主要内容：

一、调整最高贷款额度；二、调整二套房存贷挂钩机制；三、调整贷款最低首付比例；四、统一异地贷款政策；五、实行最高贷款额度与个贷率联动机制；六、具体贷款可贷金额核定。

➤ 2025 年 4 月最新监管及行业动态

1、中共中央、国务院印发《加快建设农业强国规划（2024—2035 年）》

新华社北京 4 月 7 日电：近日，中共中央、国务院印发了《加快建设农业强国规划（2024—2035 年）》，一是提出了加快建设农业强国的总体要求。明确了加快建设农业强国的指导思想、工作原则和主要目标。二是提出了加快建设农业强国七方面重点任务。这些任务涵盖“三农”工作方方面面，是个有机整体。其中，前五方面任务聚焦农业现代化，体现建设农业强国“五个强”的要求；后两方面任务聚焦农村现代化，体现建设农业强国要一体推进农业现代化和农村现代化的要求。三是提出了加快建设农业强国的保障措施。包括加强党的全面领导，加强政策协同配合，建强农业强国建设人才队伍，分类探索差异化特色化发展模式等。

（来源：中国政府网、新华社、中房网）

2、中共中央政治局会议：释楼市新信号，明确“持续巩固”稳定态势

2025 年 4 月 25 日召开的中共中央政治局会议对房地产市场的表述发生变化。会议指出，加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。

与去年年末召开的中央经济工作会议和今年全国两会政府工作报告“持续用力推动房地产市场止跌回稳”的表述相比，此番会议对房地产市场的表述变为“持续巩固房地产市场稳定态势”，反映去年四季度以来，稳楼市各项政策显效，房地产市场持续向着止跌回稳的方向迈进。据中指研究院统计，今年前四个月，22 个重点城市土地成交月度平均溢价率从去年年末的 5%-10% 升至 20% 左右。分析认为，在这一新形势下，此番政治局会议通过“优存量”与“拓增量”双轨并行、“提质”与“稳量”同步推进、短期稳定与长期发展统筹兼顾，推动房地产市场进入“量稳质升”的新阶段。

（来源：中国新闻网）

3、国务院：关于《黄河流域国土空间规划（2021—2035 年）》的批复

2025 年 4 月 8 日，国务院公布《关于〈黄河流域国土空间规划（2021—2035 年）〉的批复》（国函〔2025〕37 号），原则同意自然资源部组织起草的《黄河流域国土空间规划（2021—2035 年）》（以下简称《规划》）。《规划》是国家级国土空间专项规划，是黄河流域空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实黄河流域生态保护和高质量发展战略。到 2035 年，明确耕地、生态保护红线等指标，筑牢安全发展空间基础。通过推动区域协同、优化空间格局、统筹基础设施布局等，构建国土空间体系。同时，维护规划严肃性，强化实施保障，确保规划目标实现。

（来源：中国政府网）

4、财政部办公厅、住建部办公厅发布《关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》

2025 年 4 月 8 日，财政部办公厅、住建部办公厅发布《关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2025〕11 号，以下简称《通知》），为贯彻党的二十大、二十届三中全会关于实施城市更新行动的决策部署，落实中央经济工作会议和政府工作报告有关要求，中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动。

实际上，自 2024 年起中央财政就已经支持部分城市开展城市更新示范工作。城市更新也是今年住房城乡建设领域要重点抓好的工作之一。今年首场国务院常务会议明确，城市更新是扩大内需的重要抓手，将这项工作赋予了更高的定位。1 月 20 日召开的全国城市更新工作部署视频会议强调，城市政府应切实承担好主体责任，中央有关部门要加强政策支持，共同推动城市更新工作取得实效。

《通知》表示，要探索建立可持续的城市更新机制，推动补齐城市基础设施的短板弱项，加强消费型基础设施建设，注重向提振消费方面发力，促进城市基

基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，解决人民群众的急难愁盼问题，实现城市高质量发展。

（来源：财政部、中房网）

5、住建部：深入推进城市危旧房改造，强化城乡房屋安全管理

住建部召开安全生产暨治本攻坚三年行动视频调度会议强调，要继续做好自建房安全专项整治工作，建立常态化农村房屋安全隐患排查机制，深入推进城市危旧房改造，强化城乡房屋安全管理。要深入推进房屋市政工程施工安全管控。要加强建设工程消防设计审查验收管理，推进建设工程消防设计审查验收违法违规专项治理。要推进城市基础设施生命线安全工程建设，完善“一委一办一平台”工作体系，实现城市运行“一网统管”。要配合相关部门做好人员密集场所动火作业和建筑保温材料安全整治相关工作。

（来源：中房网）

6、国家税务总局：明确“二套转首套”可抵扣个税

近日，在国家税务总局 12366 纳税服务平台官网上，国家税务总局在回复提问时表示，纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定进行存量住房贷款置换的，由于置换前后纳税人的住房仍为同一套，可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

其中，贷款合同编号发生变化的，应当及时在个人所得税 APP“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”变更同一套住房新办理的贷款合同编号等信息。

（来源：中房网、人民网）

7、国家金融监督管理总局：支持受困房企项目纾困化险

2025年4月8日，国家金融监管总局印发了《关于促进金融资产管理公司高质量发展提升监管质效的指导意见》（金发〔2025〕15号，以下简称《指导意见》），以进一步强化金融资产管理公司监管，提升金融资产管理公司服务化解金融和实体经济风险的质效。

《指导意见》提出，做强做优不良资产收购处置业务，服务化解中小金融机构、房地产等领域风险。在风险可控、商业可持续前提下，积极加大商业银行、非银行金融机构不良资产收购、管理和处置力度，服务地方中小金融机构改革化险。稳妥审慎开展以结构化交易方式收购不良资产，坚持资产真实洁净转让，不得为金融机构利用结构化交易违规掩盖不良、美化报表等提供支持。规范开展反委托处置不良资产业务，持续做好委托期间监测、管理，强化自身处置能力建设，避免“一托了之”。鼓励金融资产管理公司发挥知识、技术、法律等专业优势，探索采取多种方式参与中小金融机构风险化解。积极落实国家有关房地产政策，支持受困房企项目纾困化险，促进房地产市场平稳健康发展。

（来源：中国政府网、中房网）

8、中国人民银行：一季度个人住房贷款增 2200 亿元，同比多增超 2000 亿元

2025年4月28日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，中国人民银行副行长邹澜介绍稳就业稳经济推动高质量发展政策措施有关情况，并答记者问。以下为邹澜副行长的问答实录：截至今年3月末，个人住房贷款余额大约为38万亿元，一季度增加了大约2200亿元，跟去年一季度相比，同比多增超过2000亿元。从期限看，中长期贷款持续保持较高增速，为稳投资提供资金保障，基础设施业中长期贷款增长8%。下一步，人民银行将按照中央政治局会议精神，加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足适度宽松的货币政策，根据国内外经济形势和金融市场运行情况，适时降准降息，保持流动性充裕。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，创设新的结构性货币政策工具，围绕稳就业、稳增长重点领域，精准加力做好金融支持。此外，央行还在研究丰富政策工具箱，将适时推出增量政策，助力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，有效巩固经济发展和社会稳定的基本面。

（来源：中国人民银行）

9、北京：全国双首单不动产信托财产登记业务在北京通州区和昌平区落地

2024 年年底，国家金融监督管理总局北京监管局、北京市规划和自然资源委员会联合发布《关于做好不动产信托财产登记工作的通知(试行)》（以下简称《通知》），推进北京市辖内信托机构规范开展不动产信托业务。

2025 年 4 月 2 日，北京辖内国投泰康信托和中国外贸信托分别在通州区和昌平区的不动产登记中心进行了首次不动产信托财产登记。其中，国投泰康信托在北京市通州区完成全国首单住宅类不动产信托财产转移登记（以下简称“通州案例”）。在该项目中，委托人为 70 岁通州区居民田女士，受益人为委托人自闭症独子，受托人为国投泰康信托公司。该信托计划能够帮助田女士实现“生前养老照护”与“身后守护子女”的目的。

（来源：新浪财经）

10、上海市住房和城乡建设管理委员会：2025 年上海市建筑市场监管和服务工作要点

上海市建筑市场正面临前所未有的发展机遇与挑战。为构建更加公平、高效的市场环境，上海市住房和城乡建设管理委近日发布了《2025 年上海市建筑市场监管和服务工作要点》（简称《工作要点》），旨在通过一系列创新性措施推动建筑业高质量发展。这一政策的出台不仅标志着政府对于优化营商环境的决心，也预示着未来几年内上海乃至全国范围内建筑行业的巨大变革。

当前，随着城市化进程加快及居民生活水平提高，人们对建筑物的安全性、舒适度有了更高要求。然而，在实际操作过程中却存在诸多问题，如审批流程繁琐、信息不对称等，严重制约了行业发展速度。面对这些难题，《工作要点》提出了一系列具体方案，包括简化行政审批程序、强化信用体系建设以及利用大数据、人工智能等先进技术手段提升监管效率和服务质量。

值得注意的是,《工作要点》特别强调了技术在建筑市场监管中的作用。通过引入现代化信息技术,不仅可以实现对工程项目全生命周期的有效追踪管理,还能促进信息共享,增强公众参与度。比如,基于区块链技术的信息平台将有助于建立一个更加透明可信的数据交换机制;而 AI 算法则能在海量数据中快速识别潜在风险点,为决策提供科学依据。

(来源:上海市住房和城乡建设管理委员会, 搜狐网)

11、深圳:延伸“互联网+不动产抵押登记”服务

近日,深圳市规划和自然资源局与深圳市地方金融管理局联合印发了《关于协同推进不动产抵押融资服务的通知》(深规划资源〔2025〕233号),助力企业高质量发展。

一、服务对象扩大,从银行业金融机构扩大到小额贷款公司、融资担保公司、地方资产管理公司等地方金融组织。前述符合条件、风险等级小的地方金融组织,可与深圳市不动产登记中心签定协议,纳入“互联网+不动产抵押登记”服务范围。

二、服务体验升级。上述纳入“互联网+不动产抵押登记”服务范围的地方金融组织,可通过不动产登记网上“一窗办事”平台办理不动产抵押权(含一般抵押权及最高额抵押权)首次登记和注销登记业务,享受与银行业金融机构同等的线上申办体验,实现申请、审核、发证全流程线上化操作,“一站式”业务办理更便捷、更高效。

(来源:深圳市不动产登记公众号)

12、广州:全面推行新房“网签即预告”登记新模式

近日,广州市全面推行预售商品房“网签即预告”登记新模式。购房人办理网签后,同步申请办理预告登记,可有效规避开发企业“一房多卖”“先卖后抵”,以及隐瞒土地抵押查封等限制状态导致无法正常办理过户等情况。

以往购房申请人要先登录广州市住房和城乡建设局广州市房屋管理系统办理网签,再登录广州市规划和自然资源局广州市不动产登记网办系统申请预告登记,既跨系统重复录入房屋信息,又提交两次申请材料、反复身份验证。启动“网签即预告”登记新模式后,通过两局系统无缝对接,购房者在售楼部完成网签后,一键跳转至广州市不动产登记网办系统直接办理预告登记,实现“一件事一次办”,流程效率双提升。

(来源:广州市规划和自然资源局公众号、新快报、中房网)

13、广州:探索建立“人房地钱”要素联动机制,升级房票安置政策

2025年4月27日,广州市城市更新工作动员部署会召开。会议提出,要探索建立“人房地钱”要素联动机制,升级房票安置政策,完善征地拆迁补偿安置工作机制,优化“市场+保障”住房供应体系,加快构建房地产发展新模式。

市委副书记、市长孙志洋强调,要认真贯彻落实党中央决策部署及省委、省政府工作要求,集中优势力量打好四大重点片区攻坚战,强化重点项目实施和项目谋划储备,积极探索危旧房改造、成片连片改造等城市更新模式,加力提速推进城市更新。各区要履行主体责任,市城中村改造建设指挥部要加强统筹协调,相关部门要协同配合,全力以赴完成年度改造任务,推动城市更新和城中村改造取得更大成效。

(来源:广州日报)

14、广州市住房和城乡建设局:拟开展2025年度全市建设工程勘察设计(含消防设计)质量监督检查

2025年4月24日,广州市住房和城乡建设局发布《关于开展2025年度全市建设工程勘察设计(含消防设计)质量监督检查的通知》。

具体包括:一般性检查、绿色建筑、建筑节能专项检查和消防设计专项检查。一般性检查范围为2024年1月1日以来已完成施工图审查且在建的房屋建筑工程,重点针对公租房、安置房、超高层住宅和教育、卫生、文化、体育、大型商

业综合体、大跨度钢结构等公共建筑（包括维修改造工程）；绿色建筑和建筑节能专项检查从上述一般性检查范围内随机抽取项目进行检查。市政道路（含桥梁、隧道、轨道交通）、市政给排水、园林绿化等市政基础设施工程勘察设计质量的一般性检查工作由市交通运输、水务、林业园林局依职责开展。消防设计专项检查范围为2025年1月1日以来各区（含空港经济区管委会）住建部门已审批合格的建设工程项目，土建工程及装修工程全覆盖。

（来源：广州市住房和城乡建设局）

15、广州：首宗旧改项目“抵押登记+八证联发”成功办理

2025年4月23日，广州市首宗旧改项目“合并办理国有建设用地使用权首次登记与抵押登记”业务成功办理，实现“抵押登记+多证联发”集成服务。

广州市规划和自然资源局番禺区分局联动多部门开展送策上门服务。摊开信息不全、产权不清、管理受限等旧改要素，部门联合以专业指导为企业缩短报建周期：落实市规划和自然资源局印发的六批惠企措施，助力企业打通方案审查、土地供应、抵押登记的预先解决路径；组建里仁洞旧改项目专属规划资源服务保障群，依托“全链条”服务机制，采取提前介入指导、容缺受理审查、跨部门联审、并联审批发证等措施，项目从4月21日签订出让合同到颁发《建设用地规划许可证》《不动产权证》《建设工程规划许可证》《防空地下室建设意见书》《不动产登记证明》（抵押权登记）《建筑工程施工许可证》《申领门牌确认通知书》《施工排水许可证》等八证，仅用了两天时间，极大缩短企业融资抵押办理周期，推动番禺区城市更新提速增效。

（来源：广州市规划和自然资源局番禺区分局、中房网）

16、格力地产：无偿划转至华发集团，正式更名“珠海珠免集团股份有限公司”

2025年4月11日，格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”）发布《关于控股股东股权结构变动的提示性公告》称，公司收到控股股东珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”）通知，珠海市人民政府国有资产监督管理

委员会（以下简称“珠海市国资委”）将海投公司整体无偿划转至珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）。

此次划转是根据《珠海市 2025 年市属国有企业专业化整合方案》，划转完成后，海投公司控股股东将由珠海市国资委变更为华发集团，海投公司将为华发集团下属二级企业管理。不过，海投公司仍为格力地产控股股东，珠海市国资委仍为格力地产的实际控制人。

4 月 22 日晚间，格力地产股份有限公司发布公告称，公司董事长陈辉因工作调动原因，申请辞去所有职务，不再代行总裁职责。

4 月 29 日，珠海珠免集团股份有限公司关于公司名称完成工商变更登记暨证券简称变更实施的公告。公告称，公司名称已完成工商变更登记，变更为珠海珠免集团股份有限公司，证券简称由“格力地产”变更为“珠免集团”，股票代码保持不变。此次变更因公司重大资产置换已实施完成，珠海市免税企业集团有限公司已成为公司的控股子公司，公司将逐步退出房地产业务，战略定位转型为以免税业务为核心。证券简称变更日期为 2025 年 5 月 8 日。

（来源：上海证券交易所、中房网）

17、万科：高层再变动

2025 年 4 月 1 日，万科 A 发布公告称，公司董事会于 2025 年 3 月 31 日收到公司执行副总裁、首席运营官刘肖提交的书面辞职报告。因工作调整原因，刘肖申请辞去公司执行副总裁、首席运营官等职务，但仍在公司工作，联系战略投资业务。

公告显示，根据深圳证券交易所有关规定，刘肖的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。并已确认与公司董事会无任何意见分歧，亦无其他事项需提请公司股东、债权人、深圳证券交易所或香港联合交易所有限公司关注。

截至公告披露日，刘肖持有公司股票 157600 股，后续将继续遵守相关法律法规中关于股份管理的规定。

（来源：中房网）

18、居然智家：一字跌停，董事长汪林朋遭留置立案

4月18日，居然智家开盘一字跌停，报3.69元/股。消息面上，前一日晚间，居然智家新零售集团股份有限公司公告称，公司收到实际控制人、董事长兼CEO汪林朋家属的通知，其于近日收到由武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋的《留置通知书》和《立案通知书》。

（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：张萍、伍怡、艾泓骏、刘骥辰、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，我们将会在第一时间与您联系。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：深圳市南山区海德三道1236号大成基金总部大厦16楼

广州：广州市天河区珠江新城珠江东路6号广州周大福金融中心17层1701单元

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香岭路1号资源博雅广场4号楼10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