



2025 年 5 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

目录	2
2025 年 5 月最新法律法规及规范性文件	4
1、 自然资源部：公布 2025 年立法工作计划	4
2、 中共中央办公厅、国务院办公厅：《关于持续推进城市更新行动的意见》	4
3、 中国人民银行：《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》	5
4、 国家市场监督管理总局：《城镇房屋租赁合同（示范文本）》	5
5、 交通运输部：《关于明确参与公路工程建设项目的施工企业有关资质要求的通知》（征求意见稿）公开征求意见的通知	6
6、 北京市住房和城乡建设委员会：关于印发《2025 年北京市住房发展年度计划》的通知	6
7、 北京住房公积金管理中心、天津市住房公积金管理中心和河北省住房和城乡建设厅：《关于进一步做好推动京津冀住房公积金协同发展相关工作的通知》	6
8、 中共上海市委金融委员会办公室等六部门：《关于开展不动产信托登记试点的通知》	7
9、 上海市房屋管理局：《2025 年房管系统安全生产工作要点》	8
10、 广东省住房和城乡建设厅：关于印发《广东省建设工程质量检测管理实施细则》的通知	8
11、 深圳市人民政府：《深圳市国有建设用地不动产登记历史遗留问题处理规定》	9
12、 深圳市住房和建设局：关于公开征求《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》意见的通告	10
13、 深圳市住房和建设局、深圳市司法局：关于公开征求《深圳市保障性住房规划建设管理办法（修订征求意见稿）》意见的通告	11
14、 海南省人民政府：《关于支持实施城市更新行动若干政策措施》	12
15、 海口市住房和城乡建设局：《海口市限价商品住房取得完全产权和上市交易实施细则（征求意见稿）》	12
16、 珠海市住房和城乡建设局等六部门：印发《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》的通知	13
2025 年 5 月最新监管及行业动态	13
1、 金融监管总局：加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度	13

2、 国家统计局答澎湃：我国投资的潜力依然巨大	14
3、 北京：发布 2025 年度第五轮拟供应商品住宅用地清单，涉及 8 宗地	15
4、 上海：更好满足住房消费需求，滚动推进老旧小区更新改造，加快构建房地产发展新模 式	16
5、 广东：扎实推进老旧小区改造，扩大保障性住房供给	16
6、 广东：鼓励因地制宜采用发放购房补贴、房票等形式支持进城农民购房	17
7、 深圳：2025 年土地整备计划发布，计划新建土地整备项目 24 个	17
8、 湖南：出台“湘十条”促进房地产市场平稳健康发展	18
9、 浙江：全国首批专项债收购存量商品房项目落地	18
10、 克而瑞地产研究中心报告：5 月楼市整体延续企稳走势，6 月房企年中冲刺将至、营销 预期加码	19
11、 第十七届既有建筑改造大会：聚焦持续推进城市更新	19
12、 碧桂园服务：拟向杨惠妍全资持有公司提供 10 亿元贷款	20
13、 碧桂园境外债务重组遇阻：关键银行仍未加入重组协议，银团补偿款支付方式遭特设 小组反对	20
14、 金科股份重整进展：管理人已经启动破产服务信托的招募和遴选工作	21
15、 滨江集团：拟使用不超 100 亿元暂时闲置自有资金进行委托理财	22
16、 中国建筑：中建二局 20.7 亿中标广州文冲街文冲旧村改造项目工程	22
17、 阳光城：地标项目被认定闲置，该地块疑将进入政府收储流程	22

➤ 2025 年 5 月最新法律法规及规范性文件

1、 自然资源部：公布 2025 年立法工作计划

发布时间：2025 年 5 月 6 日

发文字号：自然资办函〔2025〕1039 号

主要内容：

2025 年共安排立法项目 16 件，包括出台类立法项目 6 件、研究类立法项目 10 件。

出台类立法项目包括：拟报国务院审查的法律草案 1 部，即研究起草不动产登记法；拟报国务院审查的行政法规草案 2 部，分别是研究起草矿产资源法实施条例、研究修改风景名胜区条例；拟由自然资源部发布的部门规章 3 部，分别是研究修改划拨用地目录、研究起草永久基本农田保护红线管理办法、研究起草卫星导航定位基准站管理办法。

研究类项目包括：研究起草国土空间规划法、地籍管理暂行办法、矿业权登记办法；研究修改铺设海底电缆管道管理规定、闲置土地处置办法、建设用地审查报批管理办法、建设项目用地预审管理办法、矿产资源规划编制实施办法、地质资料管理条例实施办法以及林木种子生产经营许可证管理办法。

此外，自然资源部将积极配合立法机关推进生态环境法典编纂和耕地保护和质量提升法、国家公园法、密云水库保护条例、自然保护区条例等法律法规制修订工作，组织推进地质调查法立法研究论证，统筹推进生态修复、土地整理复垦、自然资源权属争议调查处理和“三北”工程建设等方面的立法研究储备工作。同时，持续推进自然资源管理规章的清理工作，以保障法律法规体系的一致性和规范性。

2、 中共中央办公厅、国务院办公厅：《关于持续推进城市更新行动的意见》

发布时间：2025 年 5 月 2 日

主要内容：

《关于持续推进城市更新行动的意见》（简称“《意见》”）要求坚持稳中求

进工作总基调,转变城市开发建设方式,建立可持续的城市更新模式和政策法规,大力实施城市更新,促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升,打造宜居、韧性、智慧城市。

《意见》提出八项主要任务,包括:加强既有建筑改造利用,推进城镇老旧小区整治改造,开展完整社区建设,推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造,完善城市功能,加强城市基础设施建设改造,修复城市生态系统,保护传承城市历史文化。

此外,《意见》还提出加强支撑保障,包括:建立健全城市更新实施机制,完善用地政策,建立房屋使用全生命周期安全管理制度,健全多元化投融资方式,建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式,健全法规标准。

3、 中国人民银行:《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》

发布时间:2025年5月7日

主要内容:

中国人民银行决定,自2025年5月8日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。

4、 国家市场监督管理总局:《城镇房屋租赁合同(示范文本)》

发布时间:2025年5月6日

主要内容:

《城镇房屋租赁合同(示范文本)》包含房屋租赁期限、租金及支付、租赁用途、能否转租、装饰装修、维护修理等关键条款,为城镇房屋租赁双方提供了清晰、具体的合同范本。示范文本增加“特别提示”部分,对出租人身份、房屋权属证明、承租人身份、租赁房屋用途的核验以及房屋安全管理等容易引发纠纷的关键内容进行了重点提醒。此外,示范文本对承租人的优先承租权、优先购买权、

对次承租人的代为清偿权等重要术语进行了释明，便于当事人理解使用。示范文本将通过平衡合同双方的权利义务，促进房屋租赁市场健康有序发展，为居民的安居生活保驾护航。

5、交通运输部：《关于明确参与公路工程建设项目的施工企业有关资质要求的通知》（征求意见稿）公开征求意见的通知

发布时间：2025 年 5 月 28 日

主要内容：

《关于明确参与公路工程建设项目的施工企业有关资质要求的通知》对公路工程项目施工企业的资质要求进行了详细规定。招标人需在招标文件中明确施工企业的资质、业绩、人员、财务能力等条件，不得限制或排斥潜在投标人。施工企业不得跨资质序列承接项目，公路施工总承包工程需由具备相应资质的企业承担。专业工程需具备相应专业承包资质，联合体投标需各成员具备相应资质。

6、北京市住房和城乡建设委员会：关于印发《2025 年北京市住房发展年度计划》的通知

发布时间：2025 年 5 月 9 日

主要内容：

《2025 年北京市住房发展年度计划》明确了住房发展年度目标和重点任务，围绕优化住房用地供应、持续推进房地产市场回稳向好、规范发展住房租赁市场、加大住房保障力度、着力提升住房质量、大力推进城市更新行动、健全物业管理服务体系、有效发挥住房公积金支持作用等八个方面，提出了具体任务、行动计划和工作举措，以巩固房地产市场稳定态势，推进住房高质量发展，促进更高水平住有所居

7、北京住房公积金管理中心、天津市住房公积金管理中心和河北省住房和城

乡建设厅：《关于进一步做好推动京津冀住房公积金协同发展相关工作的通知》

发布时间：2025 年 4 月 30 日

施行时间：2025 年 5 月 1 日

发文字号：京房公积金发〔2025〕21 号

主要内容：

《关于进一步做好推动京津冀住房公积金协同发展相关工作的通知》提出，支持租住京津冀地区保障性租赁住房提取住房公积金。缴存职工在京津冀三地租住保障性租赁住房，向京津冀三地住房公积金管理中心（含雄安新区住房管理中心）申请租房提取，通过全国住房公积金监管服务平台向房屋所在地公积金中心核实无误的，以实际月租金作为每月提取限额。该通知自 2025 年 5 月 1 日起执行。

8、中共上海市委金融委员会办公室、国家金融监督管理总局上海监管局、上海市规划和自然资源局、国家税务总局上海市税务局、上海市民政局、浦东新区人民政府：《关于开展不动产信托登记试点的通知》

发布时间：2025 年 5 月 27 日

发文字号：沪委金融办〔2025〕53 号

主要内容：

《通知》主要包括四部分内容。一是明确了不动产信托、不动产信托登记等定义以及本次试点的适用范围。《通知》适用范围为上海辖内信托机构以在上海市行政区域范围内的不动产开展不动产信托业务。此外，还特别明确了慈善组织与信托公司合作通过双受托人模式备案不动产慈善信托的适用情形。

二是明确开展不动产信托业务的合规性要求。《通知》明确规定对受托人开展不动产信托业务、委托人运用信托机制以及对交付的不动产标的的合法合规性要求。

三是规定了办理流程。《通知》明确了从预登记、信托文件签订、申请登记证明文件、办理信托财产登记等不动产信托财产登记流程。

四是完善了其他配套机制。《通知》明确试点信息共享机制、司法保障、试行期限等，特别是明确浦东新区利用制度优势支持不动产信托登记试点率先落地等。

9、上海市房屋管理局：《2025 年房管系统安全生产工作要点》

发布时间：2025 年 5 月 8 日

发文字号：沪房安〔2025〕67 号

主要内容：

一是筑牢安全发展理念，强化安全责任体系建设，包括：推动落实党政领导责任；提升行业安全监管效能；全面压实企业主体责任。

二是推进治本攻坚“提质”，强化重点领域风险防控，包括：房屋安全监管；住宅小区运行安全管理；住宅修缮和拆房工程安全监管；征收基地安全管理。

三是聚合多元支撑要素，拓展安全生产治理格局，包括：优化数字赋能智慧监管；提升安全监管人员水平；强化安全生产文化宣传。

四是严格落实值班值守，完善应急保障机制，包括：做好重要时段安全管理；加强极端天气安全防范。

10、广东省住房和城乡建设厅：关于印发《广东省建设工程质量检测管理实施细则》的通知

发布时间：2025 年 5 月 28 日

发文字号：粤建规范〔2025〕2 号

主要内容：

（一）规范检测机构资质管理。明确检测机构资质许可审批方式，进一步细

化检测机构资质办理具体要求，主要包括资质延续、重新核定、注销等类型，并对资质申报材料、申请受理、资质审查、专家评审等流程及时限要求进行规范和明确。

（二）规范检测市场行为。加强全链条管理，留存关键内容，进一步细化相关要求，突出信息化管理手段，确保检测活动全程可追溯。同时，明确外省检测机构入粤开展检测活动，以及本省检测机构跨地市开展检测活动相关要求，进一步规范跨区域检测行为。

（三）强化检测活动监管。强化信息化监管方式，进一步明确监管重点和监管内容，突出对检测机构资质能力和检测人员培训质量的监管。加大信用信息管理，发挥行业协会（学会）作用，加强行业自律，建立健全检测行业诚信体系。

（四）明确适用范围。进一步明确在广东省行政区域内从事建设工程质量检测相关活动及其监督管理，适用《广东省建设工程质量检测管理实施细则》（简称“《实施细则》”）；工程质量鉴定、房屋安全鉴定等鉴定活动不属于《实施细则》调整范围。

11、 深圳市人民政府：《深圳市国有建设用地不动产登记历史遗留问题处理规定》

发布时间：2025 年 5 月 17 日

施行时间：2025 年 6 月 1 日

发文字号：深府规〔2025〕2 号

主要内容：

《深圳市国有建设用地不动产登记历史遗留问题处理规定》（简称“《处理规定》”）共四章四十四条，包括总则、一般规定、办理程序、附则等内容。

（一）适当调整和拓宽历史遗留问题处理范围。《处理规定》在原有规定基础上，适当调整和拓宽了处理范围。

（二）推行并行办理程序。《处理规定》明确规划、用地、房屋安全检测鉴定文件备案、消防验收或者消防备案等手续可并行办理；明确行政处罚决定的作

出与执行不影响后续办理环节，特殊情形下购房者办证与开发建设单位欠缴地价等费用缴交分离处理。

（三）优化完善处理规则。《处理规定》依法确定以当事人申请为基本原则，并对开发建设主体灭失、国有企业改制等复杂情况分类明确申请主体；增加不动产测绘相关内容，完善和细化规划、用地、房屋安全检测鉴定文件备案、消防安全办理审查要求；明确建筑物建成时间的认定；优化不动产登记办理程序和申请材料。

（四）做好政策衔接。历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑、农村城市化历史遗留违法建筑以及历史遗留产业类、公共配套类违法建筑等，不适用《处理规定》。

12、 深圳市住房和建设局：关于公开征求《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》意见的通告

发布时间：2025 年 5 月 28 日

主要内容：

《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》（简称“《管理办法》”）共五章三十七条，包括总则、配售、封闭管理、监督管理、附则。

（一）关于申请条件和资格申请

申请条件主要为：深户、在本市无自有住房、正常缴纳社会保险且累计缴纳 5 年（具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件的，累计缴纳社会保险 3 年）等。具体项目申请条件在项目配售通告中载明。符合条件的申请人通过全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台）提交配售型保障性住房资格申请。

（二）关于配售方式

配售型保障性住房实行现房配售。配售型保障性住房项目配售通告发布后，申请人按照要求提交项目认购申请。相关部门进行资格审核并组织选房。具体选房队列设置在配售通告中载明。

（三）关于封闭管理

配售型保障性住房实施严格封闭管理,禁止以任何方式将配售型保障性住房变更为商品住房。购房后需退出配售型保障性住房的,签订买卖合同满3年后可以向住房主管部门申请封闭流转,将配售型保障性住房转让给符合条件的对象。

(四) 关于住房使用和监督管理

配售型保障性住房交付使用后,购房人按照法律、法规规定和配售型保障性住房买卖合同约定行使业主权利,并承担相应的义务和责任,不得出租、擅自转让、擅自抵押、改变住房居住功能等。

13、 深圳市住房和建设局、深圳市司法局: 关于公开征求《深圳市保障性住房规划建设管理办法(修订征求意见稿)》意见的通告

发布时间: 2025 年 5 月 28 日

主要内容:

(一) 关于保障性住房的建设筹集。

建设保障性住房的用地来源包括: 新供应用地, 企事业单位、社会组织等依法取得使用权的自有用地, 符合条件的未完善征(转)地补偿手续空地以及历史遗留未完善出让手续用地, 城中村、旧住宅区、旧工业区、旧商业区等存量房屋拆除建设的用地, 其他用地。

保障性住房筹集方式包括: 购买、租赁或者改造既有居住房屋, 改建既有非居住房屋, 收购新建商品住房等。

(二) 关于保障性住房建设项目的管理。

保障性住房建设项目实行备案管理和监管协议书制度。加强保障性住房配套设施建设, 确保配套设施与保障性住房建设项目同步建设、同步交付使用。

(四) 关于保障性住房的质量管理。

保障性住房建设项目实行工程质量全流程监督管理制度, 明确主管部门和五方主体(建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位)责任。强化方案设计审查和施工图设计文件抽查, 通过分户验收抽样核查和符合性核查等方式

加强竣工验收监管，把好质量关。

（五）关于保障性住房的资金保障。

通过财政资金、地方政府专项债、住房公积金、金融政策和税收优惠政策支持，发行不动产投资信托基金（REITs）等方式，做好保障性住房的资金保障。同时，规范资金管理，对资金收支和使用情况进行全流程监管。

14、 海南省人民政府：《关于支持实施城市更新行动若干政策措施》

发布时间：2025 年 5 月 28 日

施行时间：2025 年 5 月 28 日

发文字号：琼府办〔2025〕28 号

主要内容：

《关于支持实施城市更新行动若干政策措施》（以下简称《政策措施》），一共五大类 20 条，从增强规划引领作用、完善土地供给保障，到创新项目监管模式、强化资金多渠道保障等，形成一套完整的城市更新行动政策保障体系。《政策措施》明确，各市县依据国土空间总体规划，因地制宜组织编制城市更新专项规划，合理划定城市更新单元，统筹指导、有序推进城市更新工作。比如，各市县可采取单元+地块分层级详细规划编制方式，按照急用先编原则，充分考虑城市更新实际需求，编制更新地区详细规划。

15、 海口市住房和城乡建设局：《海口市限价商品住房取得完全产权和上市交易实施细则（征求意见稿）》

发布时间：2025 年 5 月 21 日

主要内容：

《海口市限价商品住房取得完全产权和上市交易实施细则（征求意见稿）》（以下简称“实施细则”）主要包括两方面的内容，即权利人如何取得限价商品住房的完全产权和如何规范化上市交易。

其中，如权利人因疾病等特殊原因确需申请退出的，相关部门可以按照原销售价格回购，市场价格低于原出售价格的，按市场价格回购。相关部门回购的此类房源，将由市住房保障实施机构按规定统筹使用。

同时，《实施细则》还规定了，如限价商品住房在取得完全产权或者上市交易前发生继承的，或者因离婚析产，需要变更权利人为配偶的处理方式。

16、 珠海市住房和城乡建设局、珠海市自然资源局、珠海市财政局、国家税务总局、珠海市税务局、珠海市住房公积金管理中心：印发《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》的通知

发布时间：2025 年 5 月 6 日

发文字号：（珠建〔2025〕83 号）

主要内容：

《若干措施》内容包括“加强用地管理、提升住房建设品质、支持住房消费、加快存量商品房去化、强化要素保障”五方面。共涉及：合理控制新增房地产用地供应、妥善处置闲置存量土地、支持新型住宅产品建设、强化住宅产品质量管控、鼓励丰富居住空间形式、鼓励住宅用地配套设施建设、加快推进城中村改造、鼓励住房“以旧换新”、支持新来珠青年人才在珠置业、优化公积金贷款政策、出台房票安置政策、推进收购存量商品房、探索既有商业办公建筑用途合理转换、便利义务教育入学、调整开竣工违约金标准、推行“拿地即开工，交房即发证”等 16 条具体措施。

➤ 2025 年 5 月最新监管及行业动态

1、金融监管总局：加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度

5 月 7 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况。金融监管总局将加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，助力持续巩固房地产市场稳定态势。

金融监管总局局长李云泽介绍，今年以来，金融监管总局坚决贯彻党中央、国务院决策部署，认真落实 4 月 25 日中央政治局会议精神，强化底线思维，加

力扩围政策措施，积极应对外部冲击，防风险、强监管、促发展各项工作扎实推进。李云泽表示，金融监管总局近期将推出以下增量政策，共八项。一是加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，助力持续巩固房地产市场稳定态势。二是进一步扩大保险资金长期投资试点范围，为市场引入更多增量资金。三是调整优化监管规则，进一步调降保险公司股票投资风险因子，支持稳定和活跃资本市场。四是尽快推出支持小微企业、民营企业融资一揽子政策，做深做实融资协调工作机制，助力稳企业稳经济。五是制定实施银行业保险业护航外贸发展系列政策措施，对受关税影响较大的市场主体提供精准服务，全力帮扶稳定经营、拓展市场。六是修订出台并购贷款管理办法，促进产业加快转型升级。七是将发起设立金融资产投资公司的主体扩展至符合条件的全国性商业银行，加大对科创企业的投资力度。八是制定科技保险高质量发展意见，更好发挥风险分担和补偿作用，切实为科技创新提供有力保障。

（来源：上游新闻）

2、国家统计局答澎湃：我国投资的潜力依然巨大

5月19日，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新闻发布会上回答澎湃新闻记者提问时表示，今年以来，各地区各部门积极推进大规模设备更新和消费品的以旧换新，积极扩大有效投资。总的来看，推动投资的效果在不断显现，主要的特点在以下几个方面：一是投资保持了总体稳定的增长；二是制造业投资较快增长；三是高技术服务业的投资增势较好；四是基础设施投资平稳增长。

付凌晖表示，从下阶段来看，我国投资的潜力依然巨大，支撑投资增长有利因素仍然比较多。一是产业升级的发展空间广阔，新一代信息技术产业蓬勃发展，以高端装备、人工智能为代表的新兴产业发展态势向好，创新投入的力度在不断加大。二是重大区域战略的引领带动。党的十八大以来，一系列区域重大战略的加快落实，城乡区域协同发展，新型城镇化潜藏着巨大的投资潜力。三是社会民生领域还有较大的投资需求。民生领域投入在不断加大，但是与人民群众的需求相比，还有差距。目前我国高度重视保障和改善民生，不断加大社会民生领域的投入，也有利于投资的持续增长。但也要看到投资增长的内生动力仍显不足。

为此要贯彻落实中央经济工作会议和全国两会的精神，着力提高投资效益，持续优化投资结构，更好发挥投资扩需求优供给的作用，促进经济持续健康发展。

（来源：澎湃网）

3、北京：发布 2025 年度第五轮拟供应商品住宅用地清单，涉及 8 宗地

5 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了 2025 年度第五轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及 8 宗地，土地面积约 33 公顷，建筑规模约 72 万平方米，上述用地将于 2025 年 6 月下旬前供应。

从区域分布来看，中心城区 3 宗（海淀区 2 宗、丰台区 1 宗）、平原多点地区 5 宗（昌平区 3 宗、顺义区 2 宗）。

具体来看，海淀 2 宗地，为海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目 0007、0012 地块和 0018 地块，位于海淀区四季青镇，四环至五环之间，邻近地铁 6 号线廖公庄站，东侧有西山公园、平庄郊野公园，教育资源丰富、生活配套完善。

丰台区岳各庄棚户区改造项目 DC-L01 地块，位于丰台区六里桥街道，三环至四环之间，邻近地铁 10 号线六里桥站，周边有中国人民解放军总医院第五医学中心、千禧购物中心、银座和谐广场、万丰公园等，教育、医疗、生活配套完善。

昌平 3 宗地，为昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目 CP02-0405-0001 地块、0002 地块和 0005 地块，位于昌平区东小口镇，五环至六环之间，邻近在建地铁 13B 号线建材城东站，周边有西三旗万象汇、东小口城市休闲公园、东小口森林公园、贺新公园等设施，生活配套完善。

顺义区薛大人庄村剩余 2 号地 SY00-0025-6017 地块位于顺义区天竺镇，五环至六环之间，邻近地铁 15 号线国展站，周边有温榆广场、天竺公园等，生活配套完善。

顺义区新城 3 号地 SY00-1101-0607、0610 地块，位于马坡镇核心区，东北六环外，周边有北京中医医院顺义院区、鲁能美丽汇购物中心、金宝 park 天阶购物中心等设施，东侧紧邻潮白河、顺义奥林匹克水上公园，西侧邻近马坡新城

城市森林公园，生活配套完善、生态环境优美。

（来源：观点网）

4、上海：更好满足住房消费需求，滚动推进老旧小区更新改造，加快构建房地产发展新模式

5月21日，上海市人民政府办公厅印发《上海市提振消费专项行动方案》（以下简称《行动方案》），内容涉及七大方面32条细则。

《行动方案》指出，更好满足住房消费需求。加快构建房地产发展新模式，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。扩大美丽家园综合修缮范围，滚动推进老旧小区更新改造。扩大保障性租赁住房供给，重点向青年群体倾斜。支持居民刚性和改善性住房需求，落实好促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。扩大住房公积金适用范围，探索优化住房公积金使用政策，落实我市灵活就业人员缴存、提取和使用住房公积金的实施办法。

（来源：财经网）

5、广东：扎实推进老旧小区改造，扩大保障性住房供给

2025年5月7日，广东省人民政府办公厅印发《广东省提振消费专项行动实施方案》（以下简称《方案》）。

《方案》提到，更好满足住房消费需求。用好地方政府专项债券可用于资本金政策，积极稳妥有序推进新模式下城中村改造。扎实推进老旧小区改造，2025年新开工改造老旧小区不少于600个，启动2.65万台住宅老旧电梯更新。扩大保障性住房供给，用好专项债券支持城市收购存量商品房用作保障性住房政策。

另，落实国家《住宅项目规范》，优化房屋建造标准，提高新建商品房建设质量，加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

同时，持续优化住房公积金使用政策，支持缴存人在提取住房公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，进一步优化租房提取政策措施，持续推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作。

此外，有序减少消费限制。用好房地产调控自主权，督促指导各地全面梳理现行购买、转让、信贷、定价等方面的限制性措施，因城施策进行取消或调整，促进房地产市场止跌回稳。

（来演：中房网）

6、广东：鼓励因地制宜采用发放购房补贴、房票等形式支持进城农民购房

近日，中共广东省委全面深化改革委员会印发《关于以改革更好促进“百县千镇万村高质量发展工程”的若干措施》（简称“《若干措施》”）。

《若干措施》提出，健全城市更新机制。建立城市体检和城市更新一体化推进机制，将城市体检工作向县（市）拓展延伸。建立健全老旧小区危旧房自主更新制度，探索融资、建设、运营一体推进模式。全面推行城中村“依法征收、净地出让”改造新模式。开展“未来城市”理论研究和实证工作，试点探索未来社区建设。

完善住房保障机制。健全县域房地产市场高质量发展机制，系统推进好房子、好社区建设，完善配售型保障性住房政策体系和供应机制。鼓励因地制宜采用发放购房补贴、优化住房套数认定标准、商品房收储、房票等形式支持进城农民购房，保障住房需求。健全农房有机更新机制，探索联建房、集约式住宅等农民住房保障机制。

（来演：中房网）

7、深圳：2025 年土地整备计划发布，计划新建土地整备项目 24 个

5 月 30 日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市 2025 年度土地整备计划》，明确了本年度土地整备的目标和重点任务。

根据计划，2025 年深圳市将通过土地整备完成用地不少于 550 公顷，其中产业用地不少于 250 公顷、公共服务和城市基础设施用地不少于 240 公顷、居住潜力用地不少于 60 公顷。深汕特别合作区将完成产业用地不少于 200 公顷的土地整备工作。

财政资金保障方面，2025 年度全市安排土地整备资金 70 亿元，市本级房屋征收资金 66.56 亿元。项目安排方面，计划新建土地整备项目 24 个，续建项目 302 个，共 326 个；新建土地整备利益统筹项目 6 个，续建 254 个，共 260 个；新建土地整备安置房建设项目 1 个，续建 24 个。

（来源：观点网）

8、湖南：出台“湘十条”促进房地产市场平稳健康发展

5 月 28 日，湖南省住房和城乡建设厅联合省财政厅等 9 部门印发《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知（简称“湘十条”），着力促进住房领域消费。该政策自 2025 年 5 月 28 日起施行，有效期一年。

政策包括加大契税等政策支持力度、加大对多子女家庭购房支持、满足人才住房需求、积极推进“以旧换新”、盘活存量房地产开发土地、支持收购存量商品房用作保障性住房等 10 大措施。

（来源：观点网）

9、浙江：全国首批专项债收购存量商品房项目落地

自 2024 年 10 月允许地方政府专项债券收购存量商品房后，近日专项债“自审自发”试点省份浙江终于在全国推出首例。

浙江省 5 月 20 日发行成功的三只地方政府专项债券中，包含 16.53 亿元债券金额用于收购存量商品房作保障房，涉及温州市、湖州市、嘉兴市八个项目，具体用途以保障性租赁住房为主，也有部分投向保障性住房。上述三只债券发行利率分别为 1.73%、1.93%、2.02%，债券期限分别为 10 年期、20 年期、30 年期，对应专项债项目建设期为 2025 年当年或者 2021 年至 2025 年，项目运营期最晚到 2055 年。

当前，各地发行地方政府专项债券用于收回收购存量闲置土地工作推进速度正在加快，数据显示，广东、四川、湖南、福建等省份均已发行用于收回收购存量闲置土地的专项债。

（来源：中房网、财新网）

10、克而瑞地产研究中心报告：5月楼市整体延续企稳走势，6月房企年中冲刺将至、营销预期加码

5月31日，克而瑞地产研究中心发布2025年1-5月中国房地产企业销售TOP100排行榜的报告。

报告显示，从全口径销售金额来看，今年前5个月，保利发展（600048.SH）以1161.1亿元的销售额排名第一，紧随其后的为中海地产（中国海外发展，00688.HK）和华润置地（01109.HK），销售额分别为903.8亿元和868.5亿元。在前十名中仅有滨江集团（002244.SZ）一家民营房企，销售额约433.6亿元，排名第九。

报告称，5月楼市整体延续企稳走势，新房供给显著回落，但成交环比4月基本持平，累计同比保持正增，项目开盘去化率延续前期高位震荡，京沪深等热点恒热；二手房成交增长动能显著放缓，一线韧性相对较强，二三线分化加剧。

预判6月，克而瑞认为，房企年中冲刺将至、营销预期加码，供给结构优化下适销对路楼盘入市，预期带动成交总量延续稳步复苏走势、环比持增，同比持平去年或小幅微降，延续弱修复态势。核心一二线城市中，热点城市沪深杭蓉等供给约束愈发明显，供应基本进入“空窗期”，客观上限制了成交放量，不过因适销对路楼盘入市，短期内市场热度有望延续。郑州、天津、南京等经历了前期深度调整，短期内市场有止跌企稳态势，后续成交有望延续稳中有增的弱复苏走势；还有部分弱二线城市诸如济南、青岛、南宁等短期内高库存问题难解，整体去化难言乐观。

（来源：澎湃新闻）

11、第十七届既有建筑改造大会：聚焦持续推进城市更新

5月28日，由中国建筑科学研究院有限公司、全联房地产商会联合主办的“第十七届既有建筑改造大会”在山东省烟台市举办。本届大会主题为“聚焦安全、舒

适、绿色、智慧，推进既有建筑和老旧小区改造”，旨在深入落实《关于持续推进城市更新行动的意见》等系列政策文件要求，促进我国城市更新和既有建筑改造事业高质量发展。

大会主论坛上，来自科研院所、高等院校、行业学会、相关企业等城市更新和既有建筑改造领域的专家及代表分别做主题演讲，对行业的思考与洞察进行了分享。大会同期设置了“城市更新和老旧小区改造”“绿色低碳改造技术与实践”“既有建筑安全与韧性提升”“社区适老化改造”“数智赋能既有建筑改造”五个分论坛，四十多位专家、学者围绕既有建筑改造领域相关政策、标准规范、科技研发、技术成果、模式趋势、工程案例等展开了深入探讨。

（来源：新华社）

12、碧桂园服务：拟向杨惠妍全资持有公司提供 10 亿元贷款

5 月 7 日，碧桂园服务公告称，与公司股东必胜有限公司和 Fortune Warrior Global Limited 订立借款合同，同意向两家公司提供 10 亿元循环借款，期限为 5 年，利率为 5%，所借款项将定向转借给碧桂园境内公司，用于保交房。必胜公司和 Fortune Warrior 均由碧桂园服务非执行董事兼主要股东杨惠妍直接全资持有，两个公司合计持有碧桂园服务 16.26% 的股份。

碧桂园服务表示，公司董事会基于对全体股东共同利益考虑，以大股东所持公司股份为抵押物，作出向其提供借款的决策。所得款项将由大股东定向转借给碧桂园集团，有助于大股东履行保交楼承诺，协助碧桂园集团加快交付进度。根据借款合同约定，该借款年利息 5%，高于银行利息收益，还本付息方式为大股东偿付或公司分红权还款，还款确定性有保障。根据借款合同，在极端情况下公司将以远低于净资产价格回购注销大股东抵押股份，全体股东利益将获得保障。

（来源：中房网）

13、碧桂园境外债务重组遇阻：关键银行仍未加入重组协议，银团补偿款支付方式遭特设小组反对

有消息称，截至目前，包括中国银行和工商银行等在内的关键银行仍未加入重组协议；与此同时，就如何向银行协调委员会支付 1.78 亿美元的补偿款，碧桂园仍未能和一个债券持有人特设小组（AHG）达成一致。

银行协调委员会由 7 家银行组成，持有现有银团贷款 48% 的份额；特设小组持有碧桂园“103 亿美元未偿还离岸优先票据和可转换债券(美元债)”中超过 30% 的份额。

碧桂园无法单独和银行协调委员会达成协议，其无法绕开特设小组。尽管特设小组已经签署重组支持协议，但协议也明确写着 1.78 亿美元的补偿款支付计划需要其同意。

（来源：中房网）

14、金科股份重整进展：管理人已经启动破产服务信托的招募和遴选工作

5 月 29 日，金科地产集团股份有限公司召开 2024 年度业绩说明会。

会上，金科股份董事长周达表示，根据重整投资协议，目前金科股份重整投资人已按时超额缴纳一期、二期履约保证金共计约 14 亿元。剩余部分，重整投资人正积极考虑债权人权益和公司发展需求，力争大幅早于协议约定时间提前缴纳完毕。

管理人已经做好向中登公司提交“转增股票”各项资料准备，近期将向中登公司申请股票转增。同时，管理人已经启动破产服务信托的招募和遴选工作，计划将于 6 月初召开评审会议，尽快确定破产服务信托的受托机构，并在后续根据需要划转公司股权、有序推进信托平台的搭建。

此外，金科股份副总裁兼财务负责人宋柯向投资者就市场不实传言及公司债务重整方案进行说明。公司通过引入战投实施司法重整，与 1000 多亿元债权达成和解，并提供了现金、股票、信托等资源，从而避免了破产清算，如，在金科股份的司法重整程序中，将普通债权清偿率从破产清算的 3.02% 提升至 22.36%，并通过信托受益权避免资产贱卖，以时间换空间释放价值，有利于债权人利益的保护。

（来源：中房网）

15、滨江集团：拟使用不超 100 亿元暂时闲置自有资金进行委托理财

5 月 29 日，滨江集团发布关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的公告。公告称，公司及子公司预计使用部分暂时闲置的自有资金进行委托理财，总额度不超过 100 亿元，在额度及期限范围内可循环滚动使用。

投资方式为选择安全性较高、流动性较好、投资回报相对较高的理财产品。投资期限自公司董事会审议通过之日起一年内有效。资金来源为公司及子公司暂时闲置的自有资金，不涉及使用募集资金或银行信贷资金。

（来源：中房网）

16、中国建筑：中建二局 20.7 亿中标广州文冲街文冲旧村改造项目工程

5 月 29 日，中国建筑股份有限公司公告披露重大项目信息。

中国建筑股份有限公司近期获得的重大项目合同总金额达到 82.3 亿元，占 2024 年度经审计营业收入的 0.4%。

具体来看，房屋建筑领域中，中建二局中标广东广州文冲街文冲（渡头、文元、江北片）旧村全面改造项目（RR2）地块勘察设计施工总承包工程，项目金额为 20.7 亿元。在基础设施建设方面，中建八局获得新疆吐鲁番中绿电托克逊县 100 万千瓦风电工程项目，项目金额高达 32.8 亿元；中建三局则中标浙江金华兰溪市高新区产城融合项目（一期），项目金额为 28.8 亿元。

（来源：观点网）

17、阳光城：地标项目被认定闲置，该地块疑将进入政府收储流程

5 月 14 日，广州市规划和自然资源局南沙区分局发布文件，认定南沙区南沙街进港大道以南、环市大道以西一则商住用地为闲置土地，表示将依法对宗地作出处理。该地块是阳光城 2016 年收购而来的，原规划打造最高建筑达 290 米

的区域地标项目，但因种种原因至今未动工。

5月23日，阳光城相关人士对中国房地产报记者表示，该地块确于4月进入闲置土地认定程序，目前正与政府部门协商后续开发方案。而据市场消息，此地块有很大概率将进入政府收储流程。

（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：孙付、蔡琳颖、董瑞敏

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