



2024年1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

➤ 2024年1月立法及监管动态

1、全国人民代表大会常务委员会：新《中华人民共和国公司法》发布

全国人民代表大会常务委员会于2023年12月29日表决通过新修订的《中华人民共和国公司法》。

发文机关：全国人民代表大会常务委员会

发布时间：2023年12月29日

实施时间：2024年7月1日

文号：中华人民共和国主席令第十五号

关键词：公司法

主要内容：为了规范公司的组织和行为，保护公司、股东、职工和债权人的合法权益，完善中国特色现代企业制度，弘扬企业家精神，维护社会经济秩序，促进社会主义市场经济的发展，根据宪法，制定本法。

要点提示：公司法修改，坚持问题导向，总结实践经验和理论成果，为便利公司投融资、优化治理机制提供更为丰富的制度选择，规范公司的组织和行为，强化各方主体责任，切实维护公司、股东、职工和债权人的合法权益，亮点纷呈，有许多制度创新和解决实际问题的举措。

新《公司法》体例上从十三章增至十五章，增设“第二章公司登记”和“第七章国家出资公司组织机构的特别规定”。

新《公司法》对公司资本制度进行了重大调整。一是完善注册资本认缴登记制度，规定有限责任公司股东出资期限不得超过五年。二是在股份有限公司中引入授权资本制，允许公司章程或者股东会授权董事会发行股份，同时要求发起人全额缴纳股款。三是允许公司按照规定使用资本公积金弥补亏损。四是新增简易减资制度，允许公司按照规定通过减少注册资本方式弥补亏损，但不得向股东分配，也不得免除股东缴纳出资或者股款的义务。五是增加了股东未按期缴纳出资的失权制度以及股东认缴出资加速到期制度，并规定了股权转让后转让人、受让人的责任。

新《公司法》加强股东权利保护。一是强化股东知情权。扩大股东查阅材料的范围，允许有限责任公司股东查阅会计凭证，股份有限公司符合条件的股东查阅会计账簿和会计凭证，允许股东查阅、复制全资子公司相关材料。二是完善股份有限公司股东请求召集临时股东会会议的程序，完善股东临时提案权规定，强化股东民主参与公司治理。三是对于公司的控股股东滥用股东权利，严重损害公司或者其他股东利益的，规定其他股东有权请求公司按照合理的价格收购其股权。四是规定公司减少注册资本，应当按照股东出资或者持有股份的比例相应减少出资额或者股份，法律另有规定、有限责任公司全体股东另有约定或者股份有限公司章程另有规定的除外。五是允许股东对公司全资子公司董事、监事、高级管理人员等提起代表诉讼。

新《公司法》引入了类别股制度，包括分配型类别股、表决型类别股、转让限制型类别股、兜底性质的由国务院规定的其他类别股，并相应建立类别股东会制度。

新《公司法》完善国家出资公司相关规定，增设国家出资公司组织机构的特别规定专章，将适用范围由国有独资有限责任公司，扩大到国有独资、国有资本控股的有限责任公司、股份有限公司。要求国有独资公司董事会成员中外部董事应当过半数。增加国家出资公司应当依法建立健全内部监督管理和风险控制制度的规定。

除此之外，新《公司法》还对控股股东、实际控制人和董事、监事、高级管理人员的责任，公司设立、退出制度，公司债券相关规定等进行了完善。

2、自然资源部等四部门：关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化

自然资源部会同国务院国有资产监督管理委员会、国家税务总局、国家金融监督管理总局，2023年12月21日印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》。

发文机关：自然资源部、国务院国有资产监督管理委员会、国家税务总局、国家金融监督管理总局

发布时间：2023年12月21日

文号：自然资发〔2024〕9号

关键词：不动产登记、营商环境优化

主要内容：不动产登记是服务经济社会发展、保障人民群众财产权利的重要制度，是营商环境的重要内容。为落实党中央、国务院决策部署，进一步提升不动产登记便利度，促进营商环境优化，推动高质量发展，发布此通知。

要点提示：一是全面推进“全程网办”。二是创新项目建设全生命周期登记服务。三是提高涉企登记服务水平。四是强化登记和税务、金融高效协同。五是拓展预告登记覆盖面。六是优化继承登记办理流程。七是健全化解历史遗留问题长效机制。八是深化队伍作风常态化建设。

3、中国人民银行、国家金融监督管理总局：发布意见支持住房租赁市场发展

中国人民银行和国家金融监督管理总局于2024年1月5日发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》。

发文单位：中国人民银行、国家金融监督管理总局

发布时间：2024年1月5日

实施时间：2024年2月5日

文号：银发〔2024〕2号

关键词：住房租赁

主要内容：为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《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）等文件要求，现就金融支持住房租赁市场发展，中国人民银行、国家金融监督管理总局印发《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》

要点提示：《意见》从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道等方面提出17条举措，支持住房租赁市场发展。根据

《意见》，金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

4、住房与城乡建设部：加强全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理

住房与城乡建设部于2023年12月29日发布《关于进一步加强全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理的通知》。

发文机关：住房与城乡建设部

发布时间：2023年12月29日

实施时间：2023年12月29日

文号：建办市函〔2023〕391号

关键词：建筑市场项目信息管理

主要内容：为进一步加强全国建筑市场监管公共服务平台数据管理，落实各级住房城乡建设主管部门数据审核监管责任，强化工程项目信息录入和审核，住建部发布了本《通知》。

要点提示：《通知》明确，住建部按照建设工程企业资质标准要求对全国建筑市场监管公共服务平台工程项目信息数据标准进行了修订；地方各级住房城乡建设主管部门要将本级建筑市场监管一体化工作平台产生的工程项目信息，按规定逐级推送至全国平台。勘察、设计、施工、监理企业可通过各级建筑市场监管一体化工作平台录入工程项目信息，并对信息的真实性和准确性负责。在本通知印发之日前已竣工验收的工程项目，企业需对项目信息进行补录的，应抓紧向项目所在地省级住房城乡建设主管部门提出补录申请，补录截止时间为2024年12月31日。

5、住房与城乡建设部：拟发布《建设工程消防设计审查验收技术服务管理办法》

住房与城乡建设部于2023年12月27日发布《关于〈建设工程消防设计审查验收技术服务管理办法〉（征求意见稿）公开征求意见的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2023 年 12 月 27 日

关键词：消防设计

主要内容：为加强建设工程消防设计审查验收技术服务活动管理，规范市场行为，维护公共安全，住房城乡建设部研究起草了《建设工程消防设计审查验收技术服务管理办法》（征求意见稿）。

要点提示：《办法》共六章三十六条，包括从业要求、服务要求、监督管理、法律责任等方面内容。《办法》明确，消防审验技术服务单位不满足从业要求从事消防审验技术服务活动的，或者违反本办法第十八条第四项规定的，由消防审验主管部门责令限期改正，给予警告或者通报批评，并处 5 万元以上 10 万元以下罚款。消防审验技术服务单位出具虚假、失实意见或者报告的，由消防审验主管部门责令限期改正，给予警告或者通报批评，并处 5 万元以上 10 万元以下罚款，造成危害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；对法定代表人、技术负责人、项目负责人及相关责任人员，处 1 万元以上 5 万元以下罚款。

6、住房和城乡建设部：拟发布《关于国家标准<预拌混凝土（修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》等 3 件国家标准与 3 件行业标准

住房和城乡建设部于 2023 年 12 月 26 日发布《关于国家标准<预拌混凝土（修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》等 3 件国家标准与 3 件行业标准。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2023 年 12 月 26 日

关键词：国家标准、行业标准

主要内容：根据《国家标准化管理委员会关于下达 2022 年第二批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2022〕22 号），住房和城乡建设部组织中国建筑科学研究院有限公司等单位修订了国家标准《预拌混凝土》等 3 件国家标准和 3 件行业标准，现向社会公开征求意见。

要点提示：本次发布的国家标准和行业标准包括《关于国家标准<预拌混凝土（修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于国家标准<输配水管网水锤防护综合调控系统（征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于国家标准<建筑钢筋混凝土结构防火技术标准（征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于行业标准<建筑施工起重吊装工程安全技术规范（局部修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于行业标准<建筑深基坑工程施工安全技术规范（局部修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于行业标准<城市供水水质标准（修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》。

7、工业和信息化部等十部门：发布关于印发绿色建材产业高质量发展实施方案的通知

工业和信息化部等十部门于 2023 年 12 月 29 日发布《关于印发绿色建材产业高质量发展实施方案的通知》。

发文机关：工业和信息化部、国家发展改革委、生态环境部、住房城乡建设部、农业农村部、商务部、中国人民银行、国家市场监督管理总局、国家金融监督管理总局、国家广播电视总局

发布时间：2023 年 12 月 29 日

文号：工信部联原〔2023〕261 号

关键词：绿色建材

主要内容：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入践行习近平生态文明思想，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持系统观念，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，促进建材工业绿色化转型，推动绿色建材增品种、提品质、创品牌，加快绿色建材推广应用，强化支撑服务能力，提升全产业链内生力、影响力、增长力、支撑力，加速绿色建材产业高质量发展，为加快推进新型工业化提供有力支撑。

要点提示：《实施方案》共 15 项内容，主要部署以下四方面重点任务：（一）推动生产转型，提升产业内生力；（二）实施“三品”行动，提升产业影响力；（三）加快应用拓展，提升产业增长力；（四）夯实行业基础，提升产业支撑力。

8、国家发展和改革委员会：发布《政府和社会资本合作项目特许经营方案编写大纲（2024 年版，征求意见稿）》

国家发展和改革委员会于 2024 年 1 月 24 日发布《政府和社会资本合作项目特许经营方案编写大纲（2024 年版，征求意见稿）》。

发文单位：国家发展和改革委员会

发布时间：2024 年 1 月 24 日

关键词：政府和社会资本合作、特许经营

主要内容：为贯彻落实《关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》，国家发展和改革委员会组织起草了《政府和社会资本合作项目特许经营方案编写大纲（2024 年版，征求意见稿）》，并按照有关工作要求，向社会公布。

要点提示：《特许经营方案》指出，在特许经营模式可行性论证方面，要分析项目是否属于具有一定公益性且存在经营收入的项目，对于市场化程度高的商业项目和产业项目，以及没有经营收入的公益项目，不得采用特许经营模式，同时也不得将以上类型项目相互“打捆”，或者与适合采用特许经营模式的项目“打捆”开展政府和社会资本合作。按照此要求，未来 PPP 新机制将主要从盈利能力角度分析项目是否适合采用特许经营模式，这意味着，如果采取政府在建设期提供投资支持、依法依规合理调整土地规划用途和开发强度、提供与项目合理相关的资源补偿多种方式后，项目盈利能力仍不足，则不应采用特许经营模式。

此外，对于特许经营者基本条件，《特许经营方案》提出，除作为政府出资人代表参与地方政府通过资本金注入方式给予投资支持的项目外，地方本级国有独资或国有控股企业（含其独资或控股的子公司）不得以任何方式作为本级政府和社会资本合作新建（含改扩建）项目的联合投标方或项目公司股东；作为政府出资人代表时，原则上不得在项目公司中控股。

9、住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局：联合发文建立城市房地产融资协调机制

住房和城乡建设部与国家金融监督管理总局于2024年1月5日发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。

发文单位：住房和城乡建设部、金融监管总局

发布时间：2024年1月5日

文号：建房〔2024〕2号

关键词：房地产融资协调机制、政银企沟通平台

主要内容：党中央、国务院高度重视房地产平稳健康发展，中央金融工作会议就一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环作出部署。为发挥城市人民政府牵头协调作用，因城施策用好政策工具箱，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，住房和城乡建设部和金融监管总局现公布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》

要点提示：《通知》提出将指导各地级以上城市建立房地产融资协调机制，要定期组织各方会商，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题；搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送；对存在重大违法违规行为、逃废金融债务等问题的房地产开发企业和项目提示金融机构审慎开展授信。

10、中国人民银行、国家金融监管总局：联合发布关于做好经营性物业贷款管理的通知

中国人民银行与国家金融监督管理总局于2024年1月24日发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》。

发文单位：中国人民银行、国家金融监督管理总局

发布时间：2024年1月24日

关键词：经营性物业贷款

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，充分发挥经营性物业贷款作用，满足房地产企业合理融资需求，2024年1月24日，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》。

要点提示：《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。

11、 应急管理部：发布《生产安全事故罚款处罚规定》

应急管理部于2024年1月10日发布《生产安全事故罚款处罚规定》。

发文机关：应急管理部

发布时间：2024年1月10日

实施时间：2024年3月1日

文号：应急管理部令第14号

关键词：生产安全事故、罚款

主要内容：为防止和减少生产安全事故，严格追究生产安全事故发生单位及其有关责任人员的法律责任，正确适用事故罚款的行政处罚，依照《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国安全生产法》《生产安全事故报告和调查处理条例》等规定，制定《生产安全事故罚款处罚规定》。

要点提示：《规定》共 24 条，规定了事故发生单位主要负责人及事故发生单位等主体在不同程度事故、不同责任情况下的罚则。《规定》第十八条特别规定了六种属于《安全生产法》第一百一十四条第二款规定的情节特别严重、影响特别恶劣，可以按照法律规定罚款数额的 2 倍以上 5 倍以下对事故发生单位处以罚款的情形，其中包括关闭、破坏直接关系生产安全的监控、报警、防护、救生设备、设施，或者篡改、隐瞒、销毁其相关数据、信息，以及因存在重大事故隐患被依法责令停产停业、停止施工、停止使用有关设备、设施、场所或者立即采取排除危险的整改措施，而拒不执行等情形。

12、 最高人民法院、人力资源社会保障、中华全国总工会：发布涉欠薪纠纷典型案例

最高人民法院、人力资源社会保障、中华全国总工会于 2024 年 1 月 25 日发布涉欠薪纠纷典型案例

发文单位：最高人民法院、人力资源社会保障、中华全国总工会

发布时间：2024 年 1 月 25 日

关键词：农民工、欠薪

主要内容：最高人民法院、人力资源社会保障部、全国总工会联合发布 13 件涉欠薪纠纷典型案例，通过案例明晰欠薪纠纷多元化解途径，促进保障制度落实落细，从源头遏制欠薪问题发生，健全根治欠薪长效机制，形成劳动者合法权益保护大格局。

要点提示：此批案例主要有四方面特点，一是加强部门联动，各部门综合运用工会参与调解协商、行政执法、劳动争议仲裁、司法等多种手段，妥善化解欠薪纠纷，人民法院、人社部门、劳动人事争议仲裁机构、工会立足法定职能，探索打造根治欠薪联动链。二是强化多措并举，各部门立足自身职能，确保欠薪纠纷及时高效处理。人民法院不断完善拖欠农民工工资案件的快立、快审、快执绿色通道，确保劳动者及时兑现胜诉权益。三是立足根治欠薪“最前沿”，各部门把诉调对接的“调”向前延伸，最高法会同人社部、全总持续推进在线诉调对接工作，并坚持把非诉讼纠纷解决机制挺在前面，积极推动欠薪纠纷的诉源治理和多元化解，通过诉源治理推动建立根治欠薪长效机制。四是明晰裁审规则，发挥

典型案例引领示范作用，培养用人单位、劳动者的自觉守法用法意识，引导当事人形成合理诉讼预期、依法理性维权。针对劳动者证据收集能力较弱、留存证据意识不足等情况，明确用人单位对劳动者工资支付情况负有举证责任、劳动保障监察机构依法调取的证据可作为仲裁证据使用规则，并明晰建设领域欠薪清偿责任主体。

13、 国家发展与改革委员会、住房城乡建设部、自然资源部：发布《城市社区嵌入式服务设施建设导则》

国家发展与改革委员会、住房城乡建设部与自然资源部于2024年1月3日发布《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》。

发文机关：国家发展改革委、住房城乡建设部、自然资源部

发布时间：2024年1月3日

文号：发改社会〔2024〕5号

关键词：城市社区、嵌入式服务设施

主要内容：为贯彻落实党的二十大精神和党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于转发国家发展改革委〈城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案〉的通知》（国办函〔2023〕121号）要求，国家发展改革委、住房城乡建设部会同自然资源部等部门组织制定了《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》。

要点提示：《导则》指出，通过社区嵌入式服务设施建设，使公共服务项目延伸覆盖到社区，逐步补齐社区服务短板，让更多群众享受到身边和“家门口”的优质普惠公共服务，有效提升城市和社区更好承载人民美好生活功能，不断增强人民群众获得感、幸福感和安全感。

《导则》明确，坚持“全龄友好、功能集成，安全可靠、服务便捷，因地制宜、探索创新”三个基本原则，重点满足“一老一小”服务需求，兼顾全龄人群以及残疾人等特殊群体，优先设置养老服务、婴幼儿托育、儿童托管和社区助餐等功能，重点推广和优先建设（改造）功能复合集成的社区嵌入式服务综合体（社区服务中心），为居民提供一站式服务。

《导则》要求，落实每百户居民拥有社区综合服务设施面积平均不少于 30 平方米的要求，支持有条件的城市通过建设嵌入式服务设施，达到每百户居民社区综合服务设施面积不少于 80 平方米。

14、 国家发展改革委等七部门：发布关于加强高校学生宿舍建设的指导意见

国家发展改革委等七部门于 2024 年 1 月 18 日发布《关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》。

发文机关：国家发展改革委、教育部、财政部、自然资源部、住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局

发布时间：2024 年 1 月 18 日

文号：发改社会〔2024〕25 号

关键词：高校学生宿舍建设、多元筹资机制

主要内容：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，认真落实习近平总书记关于教育的重要论述，坚定不移贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，多渠道补齐高校学生宿舍短板，优化高校学生宿舍功能设置，加强学生良好卫生习惯和健康生活方式培养，更好满足学生成长发展需求，营造良好育人环境，努力把高校学生宿舍打造成为落实立德树人根本任务、开展“三全育人”的重要阵地，为建设教育强国、人才强国提供有力支撑。

要点提示：《指导意见》明确，允许安排地方政府专项债券支持符合条件的高校学生宿舍建设，指导地方做好高校学生宿舍专项债券项目准备和发行安排工作。优化财政教育经费使用结构，加大对现有学生宿舍维修改造支持力度。压实高校主体责任，引导高校统筹现有财力，区分轻重缓急，优先保障学生宿舍项目建设投资。建设期内，各银行业金融机构按照市场规律和法治原则，自主评估中央部属高校偿还能力和债务风险，面向符合条件的中央部属高校开展商业贷款。同时，《指导意见》强调，要加强高校债务风险动态监控，指导高校科学规范借贷用贷，专款专用、不得挪作他用，确保按期还贷，避免过度举债建设，严防债务风险。指导高校统筹考虑现有财务状况、项目收益、资金筹措和还款来源，稳

妥把握配套设施建设节奏，严禁擅自提高建设标准、扩大建设规模，避免形成“半拉子”工程。

15、 国家发展改革委、国家粮食和储备局：发布《粮食等重要农产品仓储设施中央预算内投资专项管理办法》

国家发展改革委与国家粮食和储备局于2023年12月22日发布《粮食等重要农产品仓储设施中央预算内投资专项管理办法》。

发文机关：国家发展改革委、国家粮食和储备局

发布时间：2023年12月22日

文号：发改经贸规〔2023〕1756号

关键词：农产品仓储设施、预算内投资

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步加强粮食等重要农产品仓储设施专项管理，提高中央预算内投资使用效率，根据《政府投资条例》和中央预算内投资管理的相关规定，国家发展改革委与国家粮食和储备局对《粮食等重要农产品仓储设施中央预算内投资专项管理办法》进行了修订。

要点提示：《办法》指出，本专项根据国家粮食安全和乡村振兴等重大战略实施和重要农产品市场调控及应急保障需要，按照中央和地方事权划分原则，安排粮食、棉花、食糖以及其他重要农产品仓储设施中央预算内投资。

《办法》明确，本专项重点支持以下项目建设：中央储备粮食仓储物流设施项目；中央储备棉花、食糖直属库仓储设施项目；承担地方政府粮食储备任务的粮食仓储设施项目，政策性粮食收购有仓容缺口区域的粮食仓储设施项目，位于粮食物流重点线路、节点上的粮食仓储物流项目，以及应急保障中心项目等。根据党中央、国务院决策部署，需国家支持的其他重要农产品仓储物流设施项目。本专项中央预算内投资支持的建设内容主要包括：粮食收储仓房、成品粮低温储备库，铁路专用线、粮食专用码头、散粮中转及接发设施设备，以及配套运输、装卸等设施设备；棉花、食糖储备库，中转及接发设施设备，以及配套运输、装卸等设施设备。其中，中央储备粮食仓储物流设施项目、中央储备棉花和食糖仓储设施项目支持的建设内容，可包括必要的配套设施、前期设计咨询、预备费等。

《办法》明确，中央储备粮食仓储物流设施项目、中央储备棉花和食糖仓储设施项目补助比例不高于本专项支持建设内容核算投资的70%，其他中央企业和地方项目补助比例不高于30%。西藏自治区及青海、四川、云南、甘肃省涉藏州县（以下简称“四省涉藏州县”）粮食仓储设施项目给予全额补助。西藏自治区及四省涉藏州县的其他项目以及新疆地区的项目补助比例不高于50%。中央储备直属粮食仓储物流项目、棉花和食糖仓储项目以外的其他项目，单个项目补助资金不超过1亿元。

16、 深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局：发布《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）

深圳市规划和自然资源局会同深圳市住房和建设局于2024年1月4日发布《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）。

发文机关：深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局

发布时间：2024年1月4日

关键词：城中村改造、拆除新建

主要内容：为积极落实党中央、国务院关于城中村改造的工作要求，加快转变超大特大城市发展方式，稳中求进、稳妥有序推进我市城中村改造工作，深圳市规划和自然资源局会同有关部门起草了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）。

要点提示：意见征求意见稿明确，城中村改造的对象，是以深圳市域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类。具备条件的城中村实施拆除新建，不具备条件的城中村实施整治提升，介于两者之间的实施拆整结合。

意见提出，对于拆除新建类城中村改造项目，坚持人民政府负主体责任，由区政府组织实施拆除新建类城中村改造工作。工作流程包括：意愿征集和项目可行性研究、纳入拆除新建类城中村改造年度计划、基础信息核查、项目实施方案和改造单元规划编制、搬迁补偿和安置、土地清理与收储、用地出让及开发建设等。

其中，意愿征集上，拆除新建类城中村改造项目需经物业权利人 2/3 以上同意，并经原农村集体经济组织继受单位同意后方可实施。

17、 中国人民银行广东省分行、国家外汇管理局广东省分局：发布指引便利港澳居民购买大湾区内地城市房产结算支付

中国人民银行广东省分行、国家外汇管理局广东省分局于 2024 年 1 月 24 日发布《港澳居民购买粤港澳大湾区内地城市房产结算支付便利化业务指引》。

发文单位：中国人民银行广东省分行、国家外汇管理局广东省分局

发布时间：2024 年 1 月 24 日

生效时间：2024 年 2 月 26 日

文号：广东银发〔2024〕9 号

关键词：结算支付便利化、港澳居民、内地城市房产

主要内容：为深入贯彻党中央、国务院《粤港澳大湾区发展规划纲要》要求，落实《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》，推动港澳居民更好融入内地发展，推进港澳与内地深度融合，制定本指引。

要点提示：《指引》明确，港澳居民可以选择将境外购房款汇往其境内账户并办理相关购房资金的结算支付，不纳入港澳居民个人向内地银行账户汇入汇款每人每天最高限额管理；港澳居民汇入偿还按揭贷款的人民币资金不纳入港澳居民向内地银行账户汇入汇款每人每天最高限额管理。

18、 重庆市人民政府：修订关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点

重庆市人民政府于 2024 年 1 月 21 日发布关于修订《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》的决定。

发文单位：重庆市人民政府

发布时间：2024 年 1 月 21 日

实施时间：2024 年 1 月 21 日

关键词：个人住房、房产税、改革试点

主要内容：为调节收入分配，引导个人合理住房消费，根据国务院第 136 次常务会议有关精神，重庆市人民政府决定在部分区域开展对部分个人住房征收房产税改革试点。现结合重庆市实际情况，制定本暂行办法。

要点提示：对《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》作出修改：（一）将第四条第一款修改为“应税住房的计税价值为房产交易价。房产税暂按房产交易价的 70% 计算缴纳。条件成熟时，以房产评估值作为计税依据。”（二）将第五条修改为“应税住房税率为 0.5%。”（三）将第六条第一款中的“应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×税率”修改为“应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×70%×税率”。（四）将第六条第二款中的“新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为 100 平方米”修改为“新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为 180 平方米”。（五）在第七条中增加一款，作为第四款：“（四）市政府认为需要减税或者免税的其他情形。”

19、 郑州市人民代表大会常务委员会：发布《郑州市城市更新条例》

郑州市人民代表大会常务委员会于 2023 年 12 月 30 日发布《郑州市城市更新条例》。

发文单位：郑州市人民代表大会常务委员会

发布时间：2023 年 12 月 30 日

实施时间：2024 年 3 月 1 日

文号：郑州市人民代表大会常务委员会公告〔十六届〕第五号

关键词：城市更新

主要内容：为规范城市更新活动，完善城市功能，提升城市品质，提高城市资源利用效率，打造宜居、韧性、智慧城市，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。

要点提示：《条例》从城市更新基本原则、推进机制、更新要求、实施程序和政策保障等方面，引领、推动和保障郑州市城市更新工作。该《条例》确立了

城市更新应当坚持以人民为中心、统筹发展与安全、遵循规划引领的基本原则，明确城市更新应注重“留改拆”并举，以保留利用提升为主，注重城市文脉传承，提高城市安全水平和防范重大风险能力。

➤ 2024年1月市场及行业资讯

1、住房和城乡建设部房地产市场监管司：着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式

2023年以来，住房和城乡建设部房地产市场监管司坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照部党组部署要求，全力做好房地产各项工作，增信心、防风险、促转型，促进房地产市场平稳健康发展。牵头研究房地产政策，会同配合有关部门出台“认房不用认贷”、降低首付比例和利率、延续实施支持居民换购住房有关个人所得税、降低二手房买卖中介费等政策工具，指导地方因城施策、一城一策、精准施策稳定市场，起到了积极效果。扎实推进保交楼工作，350万套保交楼专项借款项目已交付超过300万套，带动了全国房屋竣工面积同比增长17.9%，稳定了市场预期，维护了购房人合法权益。组织开展“加强物业管理 共建美好家园”活动，3939个小区被选树为“美好家园”。

2024年，住房和城乡建设部房地产市场监管司将按照全国住房和城乡建设工作会议部署，继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，稳市场、防风险、促转型，构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

一是稳定房地产市场。坚持因城施策、一城一策、精准施策，支持城市因地制宜调整房地产政策，满足刚性和改善性住房需求。

二是持续抓好保交楼保民生保稳定工作。会同有关部门及时研究解决保交楼工作推进中遇到的困难和问题，落实企业主体责任和城市属地责任，确保完成保交楼任务。同时加强预售资金监管，防止出现新的交付风险。

三是稳妥处置房企风险。继续配合金融管理部门，抓好各项金融支持政策的落实，一视同仁满足不同所有制房企的合理融资需求，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营。

四是重拳整治房地产市场秩序。纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，严肃查处各类违法违规行为，切实维护人民群众合法权益。

五是着力构建房地产发展新模式。会同配合有关方面推进住房领域供给侧结构性改革，完善“保障+市场”的住房供应体系，建立“人、房、地、钱”要素联动

新机制，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，实施好“三大工程”建设，下力气建设好房子，用高品质、新科技、好服务引领发展、满足需求，努力让“人人有房住、房子有人住、人人住好房”。

（来源：住建部网站）

2、金融监督管理总局：回应目前金融监管总局在房地产金融领域的安排

国家金融监督管理总局新闻发言人、政策研究司司长李明肖 25 日在发布会上就“目前金融监管总局在房地产金融领域的安排”进行了回应。

李明肖表示，近期金融监管总局将重点开展以下几项主要工作：

一是加快推进城市房地产融资协调机制落地见效。在城市政府牵头协调机制下，按照公正公平的原则，向本行政区域内金融机构推送可以给予融资支持的房地产项目名单。这在我们跟住建部联合发的通知里已经明确。金融机构按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，要积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金能够平衡的项目，不盲目抽贷、压贷、断贷，要通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以更大力度地支持。近期，我们还将召开相关工作部署会，要求银行尽快行动起来，在城市人民政府牵头协调下，与住建部门一起，因城施策用好政策工具箱，更加精准支持房地产项目合理融资需求。

二是指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求。金融监管总局与人民银行联合印发了《关于做好经营性物业贷款管理的通知》。该通知允许银行发放经营性物业贷款，对经营规范、发展前景良好的房地产开发企业，全国性银行在风险可控、商业可持续基础上，对房企发放的经营性物业贷款，在今年年底之前可以用于偿还房企的存量贷款以及房企发行的公开市场债券。

三是要继续做好个人住房贷款金融服务。支持各地城市政府和住建部门，因城施策进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，指导督促银行更好服务广大人民群众刚性和改善性住房的融资需求。

四是指导和要求银行等金融机构大力支持“平急两用”重大基础设施、城中村

改造等“三大工程”建设，并且要求尽快形成实物工作量。

（来源：中国经济网）

3、中国人民银行：因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，满足各类房地产企业合理融资需求，抓好“金融 16 条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实

2024 年中国人民银行工作会议 1 月 4 日-5 日在京召开。会议深入贯彻落实中央经济工作会议和中央金融工作会议精神，总结 2023 年工作，分析当前形势，部署 2024 年工作。

会议提出，2024 年重点抓好以下工作：稳妥推进重点领域金融风险防范化解。指导金融机构按照市场化、法治化原则，合理运用债务重组、置换等手段，支持融资平台债务风险化解。加强对房地产市场运行情况的监测分析。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，满足各类房地产企业合理融资需求，抓好“金融 16 条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实。推动化解中小金融机构风险，推动重点机构风险处置，健全具有硬约束的早期纠正机制，强化存款保险专业化、常态化风险处置职能。持续强化金融稳定保障体系。

（来源：中国房地产网）

4、中国人民银行开展 9950 亿元 1 年期 MLF 操作，中标利率 2.5%，将可能加快“三大工程”推进

1 月 15 日，中国人民银行开展了 890 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率为 1.8%；同时开展 9950 亿元 1 年期中期借贷便利（MLF）操作，中标利率为 2.5%。

对此，中国民生银行首席经济学家温彬向人民网财经表示，1 月 MLF “量增价平”续作，原因在于 1 月新增贷款投放内生动力仍强，将对超储形成一定消耗，伴随 PSL（抵押补充贷款）新增、金融支持住房租赁市场政策出台，将加快“三大工程”（即：规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设）推进，带动企业中长贷稳定在较高水平。MLF 超额续作，有助于增强银行

体系资金的稳定性，引导加大对实体经济的支持力度。

（来源：人民网）

5、恒大：被香港法院颁布清盘令

1月29日晚间，中国恒大（03333.HK）发布公告，确认了公司今日被香港法院颁布清盘令的消息，并介绍了清盘人的任命。清盘人以及恒大方面受访时均强调，清盘仅针对中国恒大，不会对集团旗下附属公司运作造成直接影响，各方将尽可能保留重组可能或者继续营运恒大业务。对于股民而言，从1月29日上午10时18分起，中国恒大的股票将进入新一轮停牌状态。在本次停牌前，中国恒大的总市值仅剩余22亿港元。

据中国恒大最新发布的公告，1月29日，香港高等法院颁布命令要求中国恒大清盘。安迈顾问有限公司的Edward Simon Middleton及黄咏诗，于当日获高等法院委任为公司的共同及个别清盘人。

在确定为清盘人之后，黄咏诗接受香港媒体采访时表示，将会全力指导恒大业务能够持续运作，首要任务是尽可能保留重组或者继续营运恒大业务，并有系统地保留恒大的价值，从而增加债权人及其他权益人可以还款的机会。在清盘程序框架内，会考虑任何可行的重组方案。

黄咏诗强调，高等法院颁布之清盘令仅针对母公司中国恒大集团，而不会对集团旗下附属公司运作造成直接影响，特别是中国内地营运的附属公司不会受清盘令的影响。

据悉，下一步清盘人将首先会跟公司管理层会面，了解公司状况，及商讨下一步的工作。黄咏诗表态，希望跟恒大现有管理层合作，达成解决方案，尽可能减少对所有利益持有者的进一步影响。

（来源：证券时报）

6、国家统计局：2023年房地产数据除竣工面积与待售面积外全面下降

1月17日，国家统计局官网发布2023年全国房地产市场基本情况。统计结

果显示，除房屋竣工面积与商品房待售面积比上年有较大增长外，房地产开发投资、商品房销售额、房地产开发企业本年到位资金等其余指标全面萎缩。

数据显示，2023年，全国房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%；商品房销售面积111735万平方米，比上年下降8.5%；商品房销售额116622亿元，下降6.5%；商品房待售面积67295万平方米，比上年增长19.0%，住宅待售面积增长22.2%；房地产开发企业到位资金127459亿元，比上年下降13.6%，其中利用外资47亿元，下降39.1%。

（来源：国家统计局）

7、60城首套房贷利率进入“3时代”

贝壳研究院日前发布的报告显示，1月份有9个城市首套房贷利率下降，主要为二线和三四线城市，下降空间在5bp-30bp之间。其中，嘉兴、廊坊、徐州首套利率下降30BP，东莞、佛山、呼和浩特下降20BP，南京下降10BP。本月新增8个城市首套利率首次降至4%以内。截至1月中旬，百城中有60城首套房贷利率已进入“3时代”。

整体看，根据贝壳研究院监测，1月份百城首套主流房贷利率平均为3.84%，较上月降低2BP；二套主流房贷利率平均为4.41%，与上月持平。1月首二套主流房贷利率较2023年同期分别回落26BP和50BP。本月银行放款周期略有延长，平均为21天，较上月延长2天。

此外，从各线城市表现来看，1月份一线城市首二套房贷利率分别为4.13%、4.54%，均与上月持平；二线城市首套利率降低2BP至3.86%，三四线城市首套利率降低2BP至3.82%；二线和三四线城市二套利率均维持上月水平。

贝壳研究院则表示，2024年开年部分二三线城市大幅下降首套房贷利率，结合前期已经落地的“认房不认贷”和降首付政策，大力支持购房需求，有助于降低购房需求的入市门槛和贷款成本，进一步促进购房需求的释放，对于2024年的市场修复将发挥积极作用。

（来源：中房网）

8、销售百强房企年度总结：七成业绩下滑，近半数未拿地

克而瑞研究中心日前发布的报告显示，2023年，房地产销售TOP100企业业绩同比降幅继续扩大，延续筑底行情。土地市场方面，2023年房企拿地金额继续下跌，房企投资意愿仍处低位，有近半数销售百强房企全年投资暂停。

从房企销售情况来看，2023年12月销售TOP100房企实现销售操盘金额4512.9亿元，环比增长15.7%，增幅低于往年同期；同比降低34.6%，同比降幅保持在年内高位。虽然年底各大房企加大供货量和营销力度，但楼市复苏动能不足、销售端也未有明显起色。累计业绩来看，销售百强房企1-12月实现销售操盘金额54049.5亿元，同比降低16.5%，累计业绩降幅继续扩大。

报告显示，2023年销售百强累计业绩同比降低的企业数量占比近七成，其中有31家同比降幅高于30%。

不过，市场调整之下仍有部分房企展现出较强韧性和修复能力，如中海地产、华润置地、招商蛇口、建发房产、华发股份、越秀地产、保利置业、大华集团等销售均实现了正增长。其中，联发集团、国贸地产、象屿地产等多家地方国企的增幅均在20%以上。

根据不同类型房企全年拿地情况看，2023年企业投资格局依然维持“央国企强势、民企弱复苏、城投逐渐退出”格局。拿地金额TOP100的企业中，央国企是绝对主力，虽然数量少但金额占比高。其中，央企2023年拿地金额占百强比例接近四成，与地方国企合计占比达到66%，城投、民企则分别仅有14%和20%。但在数量分布上，2023年拿地金额TOP100中近半数为城投企业，仍是稳定土地市场的重要力量。

拿地方面，经历了2022年的“腰斩”后，2023年房企拿地金额TOP100总量为15485亿元，同比下降6%。另外，房企新增货值和建面TOP100总额分别为31515亿元、13359万平方米，同比分别下降10%和3%。

聚焦到销售百强房企来看分化更为明显，2023年有近五成企业投资停滞，但仍有25家房企拿地金额超过百亿，以央国企为主，部份房企拿地金额较2022年有显著提升。

（来源：中国房地产网）

9、浙江省住房和城乡建设厅：推进商品房预售制度改革，稳步推进配售型保障性住房建设

1月11日，据浙江省住房和城乡建设厅官方微信公众号“浙江建设”，1月11日，浙江全省住房和城乡建设工作会议在杭州召开。

会议强调，2024年全省住房城乡建设系统要坚持稳中求进工作总基调，紧紧围绕“勇当先行者、谱写新篇章”新定位新使命，持续推动“八八战略”走深走实，强力推进创新深化改革攻坚开放提升，重点做好六方面工作：

一是扎实推动共同富裕，打造住建领域标志性成果。推动实现住有宜居，创造优良人居环境，提高生活品质，持续擦亮“共富基本单元”名片，打造“浙里安居”品牌。全省域推进共同富裕现代化基本单元建设，加快形成“全域共富、城乡和美”的中国式现代化城乡品质省域样板。

二是完善城镇住房体系，构建房地产发展新模式。推动房地产市场平稳健康发展，推进商品房预售制度改革，实施住宅品质提升行动，发挥住房公积金制度作用。推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。

三是实施城市更新行动，加快建设宜居韧性智慧城市。一体推进城市体检与城市更新，推动城市体检全覆盖，推进住建领域“千项万亿”工程，开展美丽城区建设试点。加快市政基础设施体系化建设，实施城镇污水治理扩面提效五年专项行动、城市绿地服务功能提升行动，提高供水供气保障水平，提升市政基础设施本质安全。

四是强化历史文化保护传承，彰显名城名镇名村特色。建立健全城乡历史文化保护体系，完善名录体系，完善规划体系，完善管控体系。打造历史文化名城名镇名村和历史建筑保护利用示范，总结推广绍兴仓桥直街保护利用经验，推动实现全省万幢历史建筑测绘、挂牌、建档全覆盖。强化古村落保护传承发展，推动传统村落集中连片保护利用。

五是聚焦精细高效，推进城市治理现代化。全面践行“人民城市为人民”理念，提高城市精细化治理水平。打造新时代“枫桥经验”城市版，健全城市社区三方协

同共治机制，开展“和美小区”创建，深化物业服务改革。推进城市基础设施生命线安全工程建设，实现“浙里城市生命线”安全隐患排查工具使用全覆盖，率先在杭州等有条件的地区全面推广智能化远传水表、燃气表。实施垃圾分类提质增效行动，提升垃圾分类质量，强化部门协同治理，加强建筑垃圾综合治理。

六是加强科技创新，做优做强建筑业。聚焦科技赋能、创新引领，做长做强建筑产业链，加快“走出去”步伐，打造“浙江建造”品牌。推动建设科技创新，强化科技赋能，提升建筑创作和工程设计水平，发展智能建造，推进装配化装修试点，建设“设计高地”，打造“百年建筑”。推动建筑业做优做强，分级培育示范企业，加快构建全省建筑业统一大市场，大力推进工程质量安全提升行动。实施“走出去”行动，巩固拓展省外市场，拓展国际工程承包市场。

（来源：澎湃新闻）

10、 福建省市场监督管理局：统一评估服务收费价格，福州市房地产估价协会垄断被罚 30 万

福建省市场监管局官网公布一则反垄断行政处罚决定书——福州市房地产估价协会因达成并实施垄断协议，被处以 30 万元罚款。

通报显示，福建省市场监管局经调查发现，2019 年 11 月，福州市房地产估价协会组织相关评估企业签订了含有排除、限制竞争内容的《承诺函》。

上述《承诺函》统一规定了福州地区（含六区、一市、六县）房地产价格评估差额累进收费标准，并在收费标准基础上按评估类型设立不同的最低折扣率。不仅如此，《承诺函》还规定最低单价，固定了福州地区的抵押评估、招投标项目（含政府采购项目）评估、装修评估、构筑物评估等类型的房地产评估服务收费价格。

为进一步明确约束评估企业的市场报价行为，2020 年 8 月，福州市房地产估价协会制定了《房地产评估项目招投标中评估费报价指引》，对评估企业在招投标中的应标行为进行了统一，并以业内通报、暂停服务、经济处罚等手段约束了评估企业的价格竞争。

值得注意的是，此番福建省市场监管局援引的是修改前的《反垄断法》（2008

年版) 以及此前配套规章暂行规定的条款。

根据修改前的《反垄断法》第十六条, 行业协会不得组织本行业的经营者从事本章禁止的垄断行为。2019 年审议通过的《禁止垄断协议暂行规定》第十四条亦规定, 禁止行业协会从事制定、发布含有排除、限制竞争内容的行业协会章程、规则、决定、通知、标准等; 召集、组织或者推动本行业的经营者达成含有排除、限制竞争内容的协议、决议、纪要、备忘录等; 以及其他组织本行业经营者达成或者实施垄断协议的行为。

处罚依据方面, 修改前《反垄断法》第四十六条第三款规定, 行业协会违反本法规定, 组织本行业的经营者达成垄断协议的, 反垄断执法机构可以处五十万元以下的罚款; 情节严重的, 社会团体登记管理机关可以依法撤销登记。

由此, 福建省市场监管局认为, 福州市房地产估价协会构成了组织本行业的经营者从事垄断协议行为, 责令福州市房地产估价协会改正违法行为并处以罚款 30 万元。

(来源: 南方都市报)

11、 上海市公积金管理中心: 降二套首付放宽普通住宅标准

1 月 3 日, 上海出台了公积金新政, 降低二套房首付比例, 改善型需求再迎利好。

据上海市公积金管理中心消息, 缴存职工家庭名下在上海已有一套住房, 在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的, 认定为第二套改善型住房。

对于认定为第二套改善型住房的, 最低首付款比例为 50%; 对于认定为第二套改善型住房, 且贷款所购住房位于上海自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区全域的, 最低首付款比例为 40%。

调整之前, 在上海购买第二套住房的购房者, 若想使用公积金贷款, 首付比例为普通住宅 50%、非普通住宅 70%, 新政后二套房首付比例最高降了 30 个百分点。

(来源：中国房地产网)

12、 广州：正式成为国内首个探索房票安置政策机制的一线城市

2024年1月5日，广州市荔湾区土地开发中心在石围塘征拆现场开出全市第一张房票，广州探索房票制工作迈出实质性的第一步。前一天，《广州市房票安置实施方案》经市政府审议通过，由此，广州正式成为国内首个探索房票安置政策机制的一线城市。

2023年4月，中共中央政治局召开会议指出，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。这是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

三个月后，国务院办公厅印发《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》，提出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。在这样的大背景下，广州探索房票安置的意义不言而喻。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，房票安置符合三方利益：政府方面，降低回迁用地安置需求，实现集约节约用地，缩短城中村改造周期，提升城中村改造效率。另外，可节省安置临迁费，减轻财政资金压力。开发商方面，房票会释放出巨大的购房需求，对新房库存去化会有一定带动作用。房票安置还可以让村民拥有更多房屋居住自主权。

中金数据显示，本轮周期中房票政策集中推行始于2022年中，并在2023年延续扩张态势。截至2023年末，全国范围内累计推出131条房票政策，涉及17个省市、75个城市和123个行政区划，且在重点一二线城市的覆盖度越来越高，政策力度明显超过2015~2018年棚改时期使用范围。

(来源：中国房地产网)

13、 青岛：1000亿“租赁住房贷款支持计划”

近日，青岛市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款正式落地。国家开发银行、工商银行、农业银行和中国银行青岛市分行成功发放首批试点贷款18.5亿元，支持收购首批存量住房项目。

据了解，“租赁住房贷款支持计划”于 2023 年 1 月中国人民银行印发的《关于开展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》中提出，额度为 1000 亿元，采取“先贷后借”的直达机制，按季度发放。

截至目前，租赁住房贷款支持计划已经在福州、济南、天津、青岛等城市先后落地，据公开披露的数据显示，上述四个城市共计获得试点贷款 40.86 亿元。

青岛此次获批的 18.5 亿元贷款涉及房屋总套数 2319 套，主要用于向新市民、青年人等群体提供保障性租赁住房，也是目前落地的一笔最大规模的租赁住房贷款支持计划。

预计未来租赁住房贷款支持计划将加速落地，覆盖城市有望扩容。

（来源：中国房地产网）

14、北京：2024 年土拍迎开门红，四宗地块揽金 122 亿元

2024 年 1 月 4 日，北京土地市场首拍迎来 4 宗地块，丰台 3 宗，房山 1 宗。总起始价 112 亿元，最终土地成交价 122.035 亿元，全场平均溢价率 8.9%。

丰台作为城六区主力供应区域，此次出让的大瓦窑 L42、L44 和羊坊 041 三宗地共吸引 9 家房企报名参拍，数量不多但竞争激烈，最终大瓦窑 L42 由中建信和摇号竞得，L44 由京能摇号竞得，羊坊 041 地块由中建壹品底价摘得。此外，房山拱辰 0018 地块由城建底价摘得。

中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍，丰台大瓦窑 L42、L44 两宗地块均位于西南五环内，仅有一路之隔。地块紧邻 14 号线大瓦窑地铁站 A 出口及京港澳高速，交通条件优势明显。地块周边在售竞品为 2020 年 7 月拿地的国誉万和城和首创天阅山河，网签均价约 8 万元/平米。本次土拍的地块销售指导价 8.3 万元/平米，时隔三年半仅有小幅增长，体现了北京在稳地价、稳房价、稳预期方面的工作成绩。

丰台区羊坊 041 地块位于南五环内，距离北京荟聚购物中心仅 2 公里，紧邻在售的招商臻园项目，向北 4 公里即可到达丰台科技园，进一步完善园区周边的职住平衡。另一宗房山拱辰地块位于市郊铁路副中心线良乡站东侧，其北侧则是中建·京西印玥项目，目前月均流速约 30 套。上述两宗地块均为各自区域的置业

客群提供了更多的置业选择。

北京链家研究院分析师岳微认为，丰台大瓦窑 L42 为三角地块，开发企业排布住宅产品存在一定难度。L44 地块整体方正，但有公建配建要求，公建占比达 30%，也存在一定开发难度。因此，报名参拍的中建、天恒、中铁建、京能、兴创均为在京有代表项目的实力房企，竞拍氛围火热。

另一宗羊坊 041 地块吸引中建三局、兴创两家参拍。岳微分析，兴创作为深耕大兴的实力房企，此次进入丰台跨区参拍，也体现出北京市场区域联动的特征。羊坊地块位于总部基地板块，无不利因素，但地块距离地铁较远，周边配套较为基础。此前招商在周边竞得 020 地块，打造第二座“臻园”系列，在此高品质竞品项目的比较之下，需要拿地房企拿出产品设计“硬实力”。

在岳微看来，作为城六区中辖区范围大、土地储备充足、承担主要供应作用的丰台区，2021 年以来，已出让 21 宗住宅用地，涉及万泉寺、纪家庙、大红门、青塔、南苑、郭公庄等多个板块，地块属性、地理位置、周边配套都较为良好，住宅产品涵盖刚需、改善、高端等多层次居住需求，属于具有较强流动性的置业区域，在此“去化”又“竞争”的环境下，对开发企业的建设运营要求提升，虽然其竞争压力增大，但给购房者提供了更多购房选择。

较之前同为城建底价摘得的广阳城地块，房山拱辰 0018 地块虽然也为临铁地块，但距离房山线广阳城站距离较远，预计城建将进行双盘联动，共建房山居住新圈层。

（来源：腾讯网）

15、 南京：2024 年首场土拍，2 幅宅地底价成交

1 月 10 日，南京 2024 年首批两幅地块低价出让，总用地面积约 5.96 公顷，成交总金额 5.37 亿元。

据悉，两宗地块分别为江宁湖熟的低密宅地和江北新区研创园板块的居住用地。

其中，江宁地块位于湖熟街道幸福路以东、友谊路以北，地块容积率仅 1.1，限高 15 米，适合打造低密度住宅。经过一轮竞价，由南京兴明置业有限公司以

0.73 亿元拿下，成交楼面价为每平方米 6037 元。

江北新区用地位于园广路以南、浦云路以东，属研创园片区五桥板块，毗邻在建地铁 11 号线行知路站，周边配套有明道学校、行知中学等教育资源。地块出让条件提出，该地块为租赁住房用地，地块上所建房屋全部用于租赁。地块及地上所建房屋应全部自持，不得分割转让，不得分割销售。该地块出让面积超过 4.8 万平方米，建筑高度低于 80 米。经过一轮竞价由南京宁信科创发展有限公司以 4.64 亿元拿下，成交楼面价为每平方米 3979 元。

（来源：中国房地产网）

16、 中国建筑：2023 年新签合同 43241 亿元，同比增长 10.6%，地产业务销售 4514 亿元，同比增长 12.4%。

1 月 11 日，中国建筑股份有限公司（601668.SH）发布 2023 年 1-12 月经营情况简报。

数据显示，1-12 月，中国建筑新签合同总额 43241 亿元，比上年同期增长 10.8%。其中，建筑业务新签合同额 38727 亿元，同比增长 10.6%；地产业务合约销售额为 4514 亿元，同比增长 12.4%。

期末中国建筑土地储备为 8369 万平方米，新购置土地储备为 1201 万平方米。

（来源：澎湃新闻）

17、 上海建工：2023 年新签合同 4318.13 亿元，同比下降 4.4%

1 月 10 日，上海建工集团股份有限公司发布 2023 年度新签合同情况公告。

该公告显示，2023 年 1 月至 12 月，上海建工及下属子公司累计新签合同金额为人民币 4,318.13 亿元，同比下降 4.4%。其中，上海建工 2023 年度房产开发合同金额 169.38 亿元，同比增长 5.57%；建筑施工合同金额 3494.23 亿元，同比下降 5.1%。

2023 年度公司中标 10 亿元以上重大工程施工项目 60 个，涉及金额约 1136 亿元。

(来源：中国房地产网)

18、 越秀地产：2023 年合同销售额 1420.3 亿元 同比上升 13.6%

1月8日晚间，越秀地产发布2023年1-12月未经审计销售资料。

2023年12月，公司实现合同销售金额约为人民币91.21亿元，同比下降约58.7%，实现合同销售面积约为39.70万平方米，同比下降约38.0%。

2023年1月至12月，公司累计合同销售金额约为人民币1,420.3亿元，同比上升约13.6%，累计合同销售面积约为445.08万平方米，同比上升约7.5%。累计合同销售金额约占2023年合同销售目标人民币1,320亿元的107.6%。

(来源：财经网)

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、张晓霞、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、项平

本期编辑：史云梦、韩艺、蒯嘉诚

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