



2024年3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 | 青岛 | 成都 | 海口 | 香港  
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Qingdao | Chengdu | Haikou | Hongkong  
[www.meritsandtree.com](http://www.meritsandtree.com)

## ➤ 2024年3月立法及动态监管

### 1、国务院：2024年政府工作报告中有关住房城乡建设的相关论述（节选）

国务院于2024年3月6日作出2024年政府工作报告，其中有关住房城乡建设的相关论述。

来源：中国建设报

发布时间：2024年3月6日

**关键词：新型城镇化、城市更新、农房抗震改造**

**主要内容：3月5日上午，十四届全国人大二次会议在北京人民大会堂开幕。国务院总理李强代表国务院作政府工作报告。**

**要点提示：**本次报告中，关于住房城乡建设的主要内容如下：

一、优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。统筹好地方债务风险化解和稳定发展，进一步落实一揽子化债方案，妥善化解存量债务风险、严防新增债务风险。

二、适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

三、稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设，打造宜居、智慧、韧性城市。

四、深入实施乡村建设行动，加大农房抗震改造力度，持续改善农村人居环境，建设宜居宜业和美乡村。

### 2、国务院：印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》的通知

国务院于2024年03月13日印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》的通知。

发文机关： 国务院

发文字号： 国发〔2024〕7号

发布日期： 2024年03月13日

**关键词： 构建新发展格局、建筑和市政基础设施更新**

**主要内容： 推动大规模设备更新和消费品以旧换新是加快构建新发展格局、推动高质量发展的重要举措，将有力促进投资和消费，既利当前、更利长远。为贯彻落实党中央决策部署，就推动新一轮大规模设备更新和消费品以旧换新，制定行动方案。**

**要点提示：**《方案》提出，加快建筑和市政基础设施领域设备更新。围绕建设新型城镇化，结合推进城市更新、老旧小区改造，以住宅电梯、供水、供热、供气、污水处理、环卫、城市生命线工程、安防等为重点，分类推进更新改造。加快更新不符合现行产品标准、安全风险高的老旧住宅电梯。推进各地自来水厂及加压调蓄供水设施设备升级改造。有序推进供热计量改造，持续推进供热设施设备更新改造。以外墙保温、门窗、供热装置等为重点，推进存量建筑节能改造。持续实施燃气等老化管道更新改造。加快推进城镇生活污水垃圾处理设施设备补短板、强弱项。推动地下管网、桥梁隧道、窨井盖等城市生命线工程配套物联智能感知设备建设。加快重点公共区域和道路视频监控等安防设备改造。

### **3、国务院办公厅：关于转发国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》的通知**

国务院办公厅于2024年03月15日作出关于转发国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》的通知。

发文机关： 国务院办公厅

发文字号： 国办函〔2024〕20号

发布日期： 2024年03月15日

**关键词： 建筑领域节能降碳制度**

**主要内容： 建筑领域是我国能源消耗和碳排放的主要领域之一。加快推动建筑领域节能降碳，对实现碳达峰碳中和、推动高质量发展意义重大。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进经济社会发展全面绿色转型，加快推动建筑领域节能降碳，制定本方案。**

**要点提示：**《方案》提出，到2025年，建筑领域节能降碳制度体系更加健全，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，新建超低能耗、近零能耗建筑面积比2023年增长0.2亿平方米以上，完成既有建筑节能改造面积比2023年增长2亿平方米以上，建筑用能中电力消费占比超过55%，城镇建筑可再生能源替代率达到8%，建筑领域节能降碳取得积极进展。到2027年，超低能耗建筑实现规模化发展，既有建筑节能改造进一步推进，建筑用能结构更加优化，建成一批绿色低碳高品质建筑，建筑领域节能降碳取得显著成效。

为实现上述目标，《方案》提出了提升城镇新建建筑节能降碳水平，推进城镇既有建筑改造升级，强化建筑运行节能降碳管理，推动建筑用能低碳转型，推进供热计量和按供热量收费，提升农房绿色低碳水平，推进绿色低碳建造，严格建筑拆除管理，加快节能降碳先进技术研发推广，完善建筑领域能耗碳排放统计核算制度，强化法规标准支撑，加大政策资金支持力度等十二项重点任务。

#### **4、住房和城乡建设部：关于公布《住房和城乡建设部科技创新平台名单》的通知**

**住房和城乡建设部于2024年3月14日公布《住房和城乡建设部科技创新平台名单》的通知。**

**发文单位： 住房和城乡建设部**

**文 号： 建办标函〔2024〕92号**

**发文日期： 2024年03月14日**

**关键词： 科技创新平台**

**主要内容：住房和城乡建设部办公厅公布住房和城乡建设部科技创新平台名单规范住房城乡建设科技创新发展。**

**要点提示：**住房和城乡建设部办公厅公布住房和城乡建设部科技创新平台名单，其中，住房和城乡建设部工程技术创新中心9个、重点实验室6个。中国建研院牵头的质量评定工程技术创新中心，参与的智能建造工程技术创新中心、建筑垃圾资源化工程技术创新中心、科技成果数据工程技术创新中心和历史文化遗产监测重点实验室入选名单。

通知提出，各有关建设单位要按照科技创新平台建设方案开展平台建设工作，建设期为3年。牵头单位于每年12月底前向住房和城乡建设部报送平台年度建设情况报告及下一年度工作计划。住房和城乡建设部将按年度对科技创新平台建设情况实施绩效评价，建设期满后，组织开展验收。

各地住房城乡建设主管部门要积极支持科技创新平台建设，组织协调有关建设单位加快推进各项建设任务，并为平台建设及运行管理提供政策支持等保障。

科技创新平台标牌由住房和城乡建设部统一制作，向牵头单位颁发，其他参与单位不挂牌。

## **5、北京住建委：《关于印发〈北京市建筑绿色发展条例〉行政处罚裁量基准的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告**

北京住建委于2024年3月18日作出《关于印发〈北京市建筑绿色发展条例〉行政处罚裁量基准的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告。

**来源：**北京市住房和城乡建设管理委员会

**发布日期：**2024年3月18日

**关键词：**建筑绿色发展、房屋建筑质量

**主要内容：**为贯彻落实《北京市建筑绿色发展条例》，北京市住房和城乡建设委员会制定了《北京市住房和城乡建设委员会关于印发〈北京市建筑绿色发展

**展条例) 行政处罚裁量基准的通知 (征求意见稿) 》，现向社会公开征求意见，公开征集意见时间为：2024年3月18日至3月25日。**

**要点提示：**该《条例》对3项原行政处罚职权裁量基准的认定与处罚标准进行调整。包括对建设单位使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的行为进行处罚（C1615900），对施工单位使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的行为进行处罚（C1616500），对建筑所有权人或者受托管理人擅自拆改或者损坏与建筑绿色性能相关设备设施的行为进行处罚（C1620900）。

同时，该《条例》新增行政处罚条款，新增4项新行政处罚职权裁量基准。包括对建设、施工或者监理单位未按照规定编制绿色专篇的行为进行处罚；对建设单位对建设用地规划条件中的建筑绿色发展要求落实情况查验不合格的建筑工程出具竣工验收合格报告的行为进行处罚；对建设单位未在房屋建筑质量保证书和使用说明书，或者房地产开发企业未在销售现场、房屋销售合同和验房指南中明示相关内容的行为进行处罚；对大型公共建筑连续两年用能超过标准约束值80%的，未按照规定实施节能绿色化改造的行为进行处罚，等等。

## **6、北京住建委：关于对《预拌混凝土质量管理规程》等6项地方标准公开征求意见的通知**

**北京住建委 2024年3月20日作出关于对《预拌混凝土质量管理规程》等6项地方标准公开征求意见的通知**

**来源：**北京市住房和城乡建设管理委员会

**发布日期：**2024年3月20日

**关键词：**地方建筑业技术标准

**主要内容：**根据北京市地方标准制修订项目计划，由北京市住房和城乡建设委员会组织制修订的《预拌混凝土质量管理规程》《建筑外墙外保温检验检测技术规程》《脚手架钢板立网防护应用技术规程》《城市轨道交通工程资料管理规程》《城市轨道交通工程盖挖法施工技术规程》《外保温复合装饰线应用技术规程》6项地方标准已完成征求意见稿编写工作，根据《北京市地方标准管理办

法》《北京市住房和城乡建设地方标准管理办法》的要求，现在网上公开征求意见，截止时间为2024年4月20日前。

## 7、上海住建委：关于印发《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》的通知

上海住建委2024年3月15日印发关于《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》的通知。

来源：上海市住房和城乡建设管理委员会

发布日期：2024年3月15日

发文字号：沪建规范〔2024〕7号

关键词：住宅分户验收

**主要提示：**为了加强上海市住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体责任，提高住宅工程质量总体水平，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》，结合上海市住宅工程建设实际情况，市住房城乡建设管理委制定《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》(以下简称《办法》)。

**主要内容：**该《办法》所称住宅工程质量分户验收，是指建设单位组织设计、施工、监理等单位，在住宅工程各分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家和本市有关工程质量验收标准、设计文件等，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收结论的活动。该《办法》主要适用新建、改建、扩建住宅工程质量分户验收及相关监督管理活动。

## 8、深圳住建局：《关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》

深圳住建局 2024 年 3 月 14 日作出《关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》。

来源：深圳市住房和建设局

发布日期：2024 年 3 月 14 日

关键词：房屋租赁

**主要内容：**深圳发布《深圳市住房和建设局关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》（简称《通知》）。《通知》明确提出规范“二房东”、住房租赁资金监管、防止“房中房”、规范房源信息发布等。该新规涉及住房租赁行业全流程，从备案、登记、纳入监管、租金监测等，将最大程度保护消费者权益和利益。

**要点提示：**根据《通知》要求，“二房东”需备案。《通知》明确通过转租或者受托经营方式开展业务的企业、机构（简称“房屋租赁企业”）和转租住房数量达到十套（间）及以上的自然人，应当依法办理商事登记，取得营业执照，经营范围应当注明“房屋租赁”；开展住房租赁业务的，经营范围应当注明“住房租赁”。新规专门提到了转租十套（间）的自然人，这一类人也是规范的重点对象。

《通知》要求房屋租赁企业（含办理商事登记的自然人）应按规定与银行设立住房租赁资金监管账户，用于收取承租人租金、押金，且单次收取承租人租金超过三个月，或者单次收取承租人押金超过一个月的，对超过部分的资金，由银行监管。

《通知》明确禁止住房租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人将原始设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租等。

《通知》规范房源信息发布。房屋租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人发布的房源信息，应当明确房源位置、用途面积、图片、价格等内容。满足真实状况、真实价格的要求同一企业的同一房源在同一网络信息平台限发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致。已成交或者撤销委托的房源信息应在五个工作日内从所有发布渠道上撤销。

## 9、深圳住建局：《深圳市安居型商品房地产管理有关事项处理办法（征求意见稿）》意见的通告

深圳住建局 2024 年 3 月 13 日作出《深圳市安居型商品房地产管理有关事项处理办法（征求意见稿）》意见的通告。

来源：深圳市住房和建设局

发布日期：2024 年 3 月 13 日

关键词：安居型商品房地产管理

主要内容：为了规范安居型商品房地产管理活动，妥善解决安居型商品房地产历史遗留问题，根据《深圳市保障性住房条例》《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第 228 号）等有关规定，深圳市住房和建设局组织起草了《深圳市安居型商品房地产管理有关事项处理办法（征求意见稿）》。将征求意见稿及起草说明公布，公开征求意见。

要点提示：该《办法》适用于本市安居型商品房地产管理有关事项，包括安居型商品房取得完全产权和上市交易，以及因继承、婚姻状况变化导致的权利人变更等。

该《办法》明确了取得完全产权或者上市交易申请条件、取得完全产权或者上市交易办理程序、交易补缴价款计算规则、继承的处理规则、婚姻状况变化的处理规则、产权限制期满后相关处理规则等内容。

## 10、广州市住建局：《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》

广州市住建局 2024 年 3 月 4 日作出《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》。

来源：广州市住房和城乡建设局

发文字号：穗建规字〔2024〕5 号

发布日期：2024年3月4日

**关键词：家庭住房保障**

**主要内容：**为切实保障和改善民生，根据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第11号）《广东省城镇住房保障办法》（省政府令第181号）等规定的要求，结合广州市实际，进一步加强户籍家庭住房保障作出该通知。

**要点提示：**该通知就公共租赁住房保障家庭收入和财产准入限额；住房租赁补贴标准；政府公共租赁住房租金缴交标准；完善公共租赁住房保障审核及监管机制；完善公共租赁住房保障退出机制；完善公共租赁住房期满审查续签租赁合同机制等问题进行明确。

该通知自2024年3月4日起施行，有效期5年。

## 11、广州市住建局：《关于单位住房基金有关问题的通知》

广州市住建局2024年3月14日作出《关于单位住房基金有关问题的通知》。

来源：广州市住房和城乡建设局

发文字号：穗建规字〔2024〕6号

发布日期：2024年3月14日

**关键词：住房基金**

**主要内容：**为进一步规范单位住房基金管理，发挥单位住房基金作用，市住房保障办结合实际情况对原穗住保规字〔2018〕5号进行完善，形成了该通知。

**要点提示：**该通知明确以下主要问题：（1）单位住房基金属于公有住房售房单位所有，不是个人资产，个人不能动用住房基金。如需使用单位住房维修基金对房改房共用部位、设施进行维修的，应当由公有住房售房单位向市住房保障办来函办理相关手续。（2）使用单位住房基金用作住房维修或加装电梯的，必须通过银行转账，不得支取现金。如工程项目有变化或暂不使用，须报市住房

保障办并及时把住房基金返还到住房基金专户。（3）市住房保障办目前管理中心六区的单位住房基金，花都、番禺、南沙、从化及增城等5区的单位住房基金由区职能部门管理，省属单位住房基金按省有关规定管理。

## 12、广州市住建局：发布《关于房屋建筑工程办理竣工验收备案相关事宜的通知（试行）》

广州市住建局 2024年3月15日发布《关于房屋建筑工程办理竣工验收备案相关事宜的通知（试行）》。

来源：广州市住房和城乡建设局

发布日期：2024年3月15日

关键词：竣工验收备案

**主要内容：**为持续优化广州市营商环境，提升房屋建筑工程办理竣工验收备案手续便利度，解决广州市既有建筑办理产权难的问题，广州作为住房和城乡建设部房屋保险制度试点城市，依据住建部关于“建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制”的要求，结合工作实际，先行先试，广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室印发了该《通知》，以进一步明确房屋建筑工程办理竣工验收备案方式。

**要点提示：**《通知》共有四点内容，附《房屋建筑工程竣工验收备案事项审批材料清单》《房屋建筑工程竣工验收备案意见函的申请材料清单》《关于XX工程竣工验收备案意见的函》《关于XX工程竣工（或完工）意见的函》《承诺函（样式）》。

## 13、杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室：关于进一步优化房地产市场调控措施的通知

杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室于2024年3月14日作出《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》

来源：杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

发布日期：2024年3月14日

**关键词：保障房 二手住房限购政策**

**主要内容：为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，落实城市主体责任，更好满足刚性和改善性住房需求，促进杭州房地产市场平稳健康发展，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室进一步优化调整有关调控措施事项。**

**要点提示：**《通知》共有五点内容：一、加大住房保障力度，加大规划建设保障性住房力度，加快房源筹建，2024年开工建设配售型保障性住房不少于6000套，着力解决工薪收入群体住房困难；二、优化二手住房限购政策，在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格；三、优化增值税征免年限，本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年；四、加快城市有机更新，继续加大推进城市有机更新力度，优化房屋征迁补偿安置方式，满足多样化安置需求；五、落实房地产融资协调机制，加快建立健全房地产融资协调机制，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，全力支持房地产在建项目融资和建设交付，保障购房人合法权益。

## ➤ 2024年3月市场及行业资讯

### 1、两会专题：住建部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上答中外记者问

**记者：**今年的《政府工作报告》提出稳步实施城市更新行动，请问为什么要稳步？有哪些措施？

**倪虹：**城市更新是城镇化发展的必然过程，是推进城市高质量发展的重要举措。城市更新的目的，就是让城市更宜居、更韧性、更智慧，让人民群众生活在城市里能够更舒心、更安心、更幸福。《政府工作报告》提出，要稳步实施城市更新行动，对于“稳步”，我的体会就是把握好今年政府工作的总基调，稳中求进，以进促稳，先立后破。

如何落实好《政府工作报告》所提出的任务，重点是两个方面。

在理念上，有两点。一要牢记习近平总书记强调的“人民城市人民建、人民城市为人民”，坚持以人民为中心，把惠民生、暖民心、顺民意的各项具体工作扎扎实实做到群众的心坎上；二是尊重历史、尊重规律、尊重科学，从实际出发，想明白、干实在，既要尽力而为，也要量力而行。

在行动上，也是两点。一是抓体检，把问题找准，城市和人一样，也是一个有机的生命体，人为了健康需要体检，城市为了健康也需要体检，怎么去体检？坚持两个导向。一是坚持问题导向，从住房开始，到小区，到社区，到城区，去查找群众身边的急难愁盼问题。二是坚持目标导向，去查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，体检找出来的问题，就是我们城市更新要重点解决的问题。

二是抓重点，解决问题，是三个方面。第一个是民生工程，《报告》提出，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设。我们打算，今年再改造5万个老旧小区，建设一批完整的社区。

借此机会，我也向大家通报一下去年的情况，去年全国实施各类城市更新项目有6.6万个，完成投资2.6万亿元，这当中新开工改造城镇老旧小区5.3万个，惠及2200多万居民；加装电梯3.6万部，增设停车位85万个，养老托育等

社区服务设施 2.1 万个；改造燃气等各类管道约 10 万公里；建设“口袋公园”4100 多个、绿道 5300 多公里，拓展了草坪开放空间 1.1 万公顷。“小切口”改善“大民生”。这些工作，每一件都很不容易，加装电梯，统一居民的意见不容易，增加停车位、找到合适的地方也不容易，很多问题都是两难甚至多难。但再难，只要群众需要，我们就要想办法去干，干一个成一个，群众受益一个。解决这些难题，我们中华民族有传统美德，邻里相亲、守望相助，我们要发扬这种美德，大家一起来参与、一起来支持，共同把民生的实事一件一件办好。

第二个是“里子”工程。《报告》提出，要加快完善城市地下管网，今年我们继续加大城市的燃气、供水、污水、供热等老旧管网的改造力度，今年再改造 10 万公里以上。地下管网，既是城市建设的“里子”工程，更是“良心”工程。我们希望，各地用心用力去做，保证高质量。

第三是安全工程。《报告》提出，要打造宜居、韧性、智慧城市。我理解，宜居、韧性、智慧，都离不开安全这个根本。今年，重点抓两件事：一是推进城市生命线安全工程建设，就是通过数字化手段，对城市的供水、排水、燃气、供热、桥梁、管廊等各类设施进行实时监测，及早发现问题、解决问题，有效提升城市安全运行保障能力。二是提升城市排水防涝能力，今年再启动 100 个城市、1000 个以上易涝积水点治理。

万事干为先，我们将坚决当好贯彻党中央决策部署的执行人、行动派、实干家，把城市更新行动稳步实施好，推动城市高质量发展不断取得新成效。

**记者：**社会各方面都十分关注房地产发展新模式，想要请问住建部将采取哪些措施来推动构建新模式呢？

**倪虹：**党中央提出，构建房地产发展新模式。我想这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康的治本之策。如何构建，我的体会有三点：

第一，在理念上，要始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系，政府保障基本住房需求、市场满足多层次多样化住房需求，建立租购并举的住房制度，努力让人民群众住上好房子。

第二，在机制上，有两点：一是建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，也就是说，从要素资源科学配置入手，以人定房、以房定地、以房定钱。抓手就是指导各地编制好住房发展规划。二是完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制。这是一项系统性很强的工作。在供给方面，要改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度，有力有序推进现房销售。在使用方面，要加快建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等专项制度。

第三，在实施上，有两个重点：

一是规划建设保障性住房，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。这既是利民之举，又是发展之计，也是转型之策。规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系，重构市场和保障关系的重大改革，重点是拓展配售型保障性住房的新路子。“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展和安全、提高城市韧性的重大举措，重点是平时用得着，关键时刻能用得上。城中村改造，是解决群众急难愁盼的民生工程，重点是要消除安全风险隐患，改善居住环境，促进产业转型升级，推动城市高质量发展。去年国务院先后出台了三个文件，今年重点就是抓开工建设、抓质量安全，尽快取得实实在在的成效。

二是下力气建设好房子。住房发展，归根到底，还是要让人民群众住上好房子。什么是好房子？不同面积、不同价位都有不同的好房子。我们将引导建筑师精心设计好户型，鼓励企业研发好产品、好材料、好设备，我们也希望能够多行业跨界协同，合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子，让群众能够住得健康、用得安全方便。

在新模式下，我希望现在的房地产企业看到，今后拼的是高质量，拼的是新科技，拼的是好服务。谁能抓住机遇、转型发展，谁能为群众建设好房子、提供好服务，谁就能有市场，谁就能有发展，谁就能有未来。

**记者：**《政府工作报告》对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展提出了明确要求，请问住建部将如何抓好落实？

**倪虹：**2023年，面对个别房企资金链断裂、房地产市场调整等风险挑战，在党中央、国务院的坚强领导下，我们会同有关部门出台了一系列政策措施，包

括“认房不用认贷”、降低贷款首付比例和利率、支持居民换购住房税费优惠等，指导地方政府因城施策、精准施策、一城一策，抓好保交楼工作，实现了守住不发生系统性风险的底线。

对于房地产市场，我们不能光看短期，还要看中长期。当前，我国房地产市场调整转型，稳定市场任务依然艰巨。但是，从我国城镇化发展进程看，从全国城镇住房存量的更新改造需求看，房地产还是有很大的潜力和空间。我们相信，只要坚定信心，尊重规律，坚持有什么问题解决什么问题，就能够促进房地产市场平稳健康发展。

关于落实好《政府工作报告》所部署的任务，我们将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作。第一，稳市场，城市政府要用好调控自主权。房地产是不动产，上海的房子、广州的房子不可能搬到北京，来满足北京人的住房需求。所以说房地产市场是以城市为单元的市场，各城市供求关系有很大差别。我们强调要因城施策、精准施策、一城一策，就是这个道理。现在已经充分赋予了城市调控自主权，城市政府就要扛起责任，要根据人口情况、供需情况以及保障需求，编制好、实施好住房发展规划，因城施策优化房地产政策，稳定房地产市场。第二，防风险，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求。当前，房地产的难点是资金。我们在调研中看到，好的企业有困难项目，困难企业也有好的项目。为此，我们会同金融监管总局指导地方建立城市房地产融资协调机制，按照“一项目一方案”提出项目“白名单”，一视同仁支持房地产企业合理融资需求。目前，全国31个省份312个城市建立了这个机制，上报的“白名单”项目达到了6000多个。在这些项目中，82.8%是民营企业和混合所有制企业的项目。截至2月底，商业银行已经审批贷款超过2000亿元。在这里，还需要强调的是，对严重资不抵债、失去经营能力的房企，要按照法治化、市场化的原则，该破产的破产，该重组的重组。对于有损害群众利益行为的，坚决依法查处，让他们付出应有的代价。第三，促转型，让人民群众能够安居乐业。去年11月，习近平总书记视察上海新时代城市建设者之家时强调，城市不仅要有高度，更要有温度，要让外来人口进得来、留得下、住得安、能成业。总书记深厚的为民、爱民情怀，让我们深受教育。我们牢记总书记的嘱托，一手抓配售型保障性住房建设，一手抓租赁型保障性住房供给，以“一张床、一间房、一套房”等多样化、多元

化方式，着力解决好新市民、青年人和农民工等的住房问题，让他们能够放开手脚为美好生活去奋斗。

(来源：中国建设报)

## 2、两会专题：2014—2024 政府工作报告怎样定调房地产

3月5日上午9时，十四届全国人大二次会议在人民大会堂开幕，国务院总理李强代表国务院向大会作政府工作报告。这也是李强总理的第一份政府工作报告。就房地产方面的工作，李强表示，过去一年来，因城施策优化房地产调控，推动降低房贷成本，积极推进保交楼工作，制定实施一揽子化解地方债务方案，分类处置金融风险，守住了不发生系统性风险的底线。对于2024年，李强强调，要优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。

关于房地产业的发展，政府工作报告每年都会根据形势作出新的部署和要求。主要趋势如下：

2024年政府工作报告：优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险

2023年政府工作报告：有效防范化解优质头部房企风险

2022年政府工作报告：支持合理住房需求

2021年政府工作报告：解决好大城市住房突出问题

2020年政府工作报告：因城施策稳定楼市

2019年政府工作报告：更好解决群众住房问题

2018年政府工作报告：稳妥推进房地产税立法

2017年政府工作报告：热点城市控房价，三四线城市去库存

2016年政府工作报告：支持刚需购房，因城施策去库存

2015 年政府工作报告：分类指导因地施策调控房价

2014 年政府工作报告：加大保障性安居工程建设力度

(来源：中国建设报)

### 3、两会专题：2024 政府工作报告定调住房城乡建设工作

3 月 5 日上午 9 时，十四届全国人大二次会议在人民大会堂开幕，国务院总理李强代表国务院向大会作政府工作报告时多次提到住房城乡建设领域相关工作。

过去一年工作回顾部分，总理在作政府工作报告时多次提及住房城乡建设领域：民生保障有力有效；加大宏观调控力度，推动经济运行持续好转；依靠创新引领产业升级，增强城乡区域发展新动能；深化改革扩大开放，持续改善营商环境；深入推进美丽中国建设；着力抓好民生保障，推进社会事业发展。

介绍今年政府工作任务部分，总理在作政府工作报告时多次提及住房城乡建设领域相关工作：大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力；推动产业链供应链优化升级。保持工业经济平稳运行。实施制造业技术改造升级工程，培育壮大先进制造业集群，创建国家新型工业化示范区，推动传统产业高端化、智能化、绿色化转型；推动高质量共建“一带一路”走深走实。加快建设西部陆海新通道；稳妥有序处置风险隐患。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求；积极推进新型城镇化。要深入实施新型城镇化战略行动，促进各类要素双向流动，形成城乡融合发展新格局；积极稳妥推进碳达峰碳中和。建立碳足迹管理体系，扩大全国碳市场行业

覆盖范围；稳步推进农村改革发展。深入实施乡村建设行动，大力改善农村水电路气信等基础设施和公共服务。

(来源：建筑杂志社)

#### 4、行业要案：碧桂园：预计2023年净利润最高降89%、百亿股权被冻结

##### (1) 预计2023年净利润最高降89%

3月7日，碧桂园服务发布公告称，集团预期截至2023年12月31日止十二个月未经审核综合收入将较2022年同期(约413.67亿元)取得约2.5%至3.5%的增长，为约424亿元至428.14亿元。

集团预计2023年未经审核综合期内净利润较2022年同期(约22.61亿元)下降约74.5%至80%，为约4.52亿元至5.77亿元，及集团未经审核归属于公司股东的净利润较2022年同期(约19.43亿元)下降约82.5%至89%，为约2.14亿元至3.4亿元。

碧桂园服务表示，业绩下降主要是由于集团进行了关联方贸易应收款减值拨备；若干业务开展情况不及预期，导致集团相关业务毛利率下降；及出于谨慎性原则，集团对若干信用风险显著上升的客户提供服务后，于集团完成履约义务且已收取该等客户的对价时，方将收取的对价确认为收入导致。

(来源：中房网)

##### (2) 百亿股权被冻结

天眼查显示，2024年3月13日、2024年3月21日，碧桂园地产集团有限公司合计新增14条股权冻结信息，合计冻结股权数额超百亿元。

天眼查显示，此次股权被执行企业包括：深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业(有限合伙)、深圳市汇信二十二号投资咨询合伙企业(有限合

伙)、深圳市碧基实业发展有限公司等等,冻结股权数额从3900万元至67.05亿元不等。

(来源:中国基金报)

## 5、行业要案:金科股份:向法院申请重整

2024年3月30日,金科地产集团股份有限公司(A股证券代码:000656,简称“金科地产”)发布《关于公司重整事项的进展公告》,并说明:金科地产于2023年5月22日收到重庆端恒建筑工程有限公司(简称“端恒建筑”)发来的《告知函》。端恒建筑认为金科地产虽不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力,但作为上市公司,金科股份仍有一定的重生价值和挽救的可能,故向重庆市第五中级人民法院(简称“五中院”)申请对公司进行重整。金科地产于2023年7月31日召开第十一届董事会第三十六次会议及第十一届监事会第十三次会议,审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》,且上述议案已经公司2023年第五次临时股东大会审议通过。

2024年2月21日,金科地产向五中院递交了重整申请相关资料,该院审查后接收公司重整申请材料(案号:(2024)渝05破申129号),截至该公告日,金科地产尚未收到公司债权人端恒建筑是否向五中院申请撤回对公司重整材料的通知。

(来源:巨潮资讯网)

## 6、住房城乡建设部:召开全国保障性住房建设工作现场会

3月1日,住房城乡建设部在陕西省西安市召开全国保障性住房建设工作现场会。会议指出,加快推进保障性住房建设是党中央、国务院作出的重大决策部署,是坚持以人民为中心的发展思想的生动实践,是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势推出的有力举措。加大保障

性住房建设和供给，有利于加快构建房地产发展新模式，完善“保障+市场”的住房供应体系，满足工薪收入群体刚性住房需求。

会议要求，要抓项目建设，强力推进保障性住房项目开工，按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”，同时要加强工程质量安全监管，守住安全底线。要抓政策出台，尽快出台规划建设保障性住房的实施办法和相关配套政策。

要加快谋划第二批及后续项目，第二批项目要按规定抓紧上报，并做好后续项目谋划和储备，加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。要编制好住房发展规划，将保障性住房作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。要讲好房地产转型新故事，及时总结可复制可推广经验做法，加大舆论宣传，实现样板引路、示范先行。

（来源：中国建设报）

## **7、住房和城乡建设部：召开关于住房城乡建设系统治本攻坚三年行动动员部署暨警示教育会议**

3月13日，住房和城乡建设部召开住房城乡建设系统治本攻坚三年行动动员部署暨警示教育会议。会议提出重点抓好六个方面的工作：

一是全面加强城镇燃气安全管理。

二是不断强化城乡房屋建筑安全管理，加快推进房屋体检、养老金、保险“三项制度”试点工作。

三是持续加强房屋市政工程施工安全管理，压实企业主体责任，督促企业安全生产管理人员履行法定职责。

四是切实加强城市运行安全管理，推动城市基础设施生命线安全工程建设，加快建设城市运行管理服务平台，加强设施设备运行安全巡查与维护。

五是开展消防设计审查验收违法违规专项治理，完善建设工程消防设计审查验收技术服务管理制度，建立消防设计审查验收技术服务信用管理体系。

六是切实提升本质安全水平，着力在安全法治、安全标准、安全保障、安全素质等方面补短板、强弱项。

（来源：中国建设报）

## 8、国务院：批复河南、重庆国土空间规划

国务院发函批复原则同意自然资源部审查通过的《河南省国土空间规划（2021-2035年）》《重庆市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

批复函指出，《河南省国土空间规划（2021-2035年）》是河南省空间发展的指南、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，请认真组织实施。河南省地处中原地区，是支撑中部地区崛起、黄河流域生态保护和高质量发展等国家战略实施的重要地区。规划的实施要坚持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，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，努力推动河南在中部地区崛起中奋勇争先，奋力谱写中国式现代化建设河南篇章。

批复函指出，《重庆市国土空间总体规划（2021-2035年）》是重庆市空间发展的指南、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，请认真组织实施。重庆市是直辖市之一，我国重要的中心城市，国家历史文化名城和国际性综合交通枢纽城市。规划的实施要坚持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，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，发挥全国先进制造业基地、西部科技创新中心和对外开放门户、长江上游航运中心等功能，更加彰显“山水之城、美丽之地”独特魅力，奋力谱写中国式现代化建设重庆篇章。

批复函要求，自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强指导、监督和评估，确保实现规划确定的各项目标和任务。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。规划实施中的重大事项要及时请示报告。

(来源：中国自然资源报)

## 9、国家统计局：房地产市场仍处于调整转型中

3月18日，国家统计局公布的全国房地产市场基本情况显示，1-2月份，全国房地产开发投资11842亿元，同比下降9.0%；新建商品房销售面积11369万平方米，同比下降20.5%。新建商品房销售额10566亿元，下降29.3%。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华在国新办举行的发布会上表示，2023年以来各地区各部门因城施策，优化房地产调控，推动降低房贷成本，积极推进保交楼工作，这些政策的实施，对促进房地产市场的平稳健康发展发挥了积极作用。综合相关领域的数据看，房地产市场目前仍然还是处于调整转型中。下一步要落实好全国“两会”对房地产作出的明确部署，进一步促进房地产市场的平稳健康和高质量发展。

### (1) 房地产开发投资同比降幅有所收窄

具体来看，在房地产开发投资方面，同比降幅有所收窄。国家统计局数据显示，1-2月份，全国房地产开发投资11842亿元，同比下降9.0%；其中，住宅投资8823亿元，下降9.7%。

### (2) 新房销售市场迎来较大降幅

新建商品房销售方面，受2023年成交基数较高因素影响，新房销售市场迎来较大降幅，销售面积和销售金额均创下2020年以来新低。

国家统计局数据显示，1-2 月份，新建商品房销售面积 11369 万平方米，同比下降 20.5%，其中住宅销售面积下降 24.8%。新建商品房销售额 10566 亿元，下降 29.3%，其中住宅销售额下降 32.7%。

### **(3) 政策落实将有助于市场平稳健康和高质量发展**

易居研究院认为，整体来看市场释放了积极信号。虽然各类指标为负值，但恰说明市场经历了一次持续的深度调整。从 3 月份各地反馈情况看，市场正处于复苏的较好阶段，房地产市场参与主体要意识到市场向好的大环境。

(来源：中房网)

## **10、中国人民银行：我国法定存款准备金率仍有下降空间**

3 月 21 日，国新办举行近期投资、财政、金融有关数据及政策新闻发布会，中国人民银行副行长宣昌能在会上表示，我国货币政策有充足的政策空间和丰富的工具储备，法定存款准备金率仍有下降空间，存款成本下行和主要经济体货币政策转向有利于拓宽利率政策操作的自主性，设立的科技创新和技术改造再贷款将助力高端制造业和数字经济的加快发展。

下一阶段，稳健的货币政策将继续灵活适度、精准有效，合理把握债券与信贷两个最大融资市场的关系，保持流动性合理充裕，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降，持续做好“五篇大文章”，加大力度盘活存量金融资源，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，平衡好短期和长期、稳增长和防风险、内部均衡和外部均衡的关系。

今年以来，人民银行充分发挥货币政策工具总量和结构双重功能，引导金融机构在强化对实体经济信贷支持的基础上，加大对普惠金融、科技创新、制造业、基础设施、民营等国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度。

从总量看，信贷总量继续保持平稳较快增长。2月末，金融机构人民币各项贷款余额 243.96 万亿元，同比增长 10.1%。前两个月新增贷款 6.37 万亿元。

(来源：中房网)

## 11、财政部：1-2月国有土地使用权出让收入 5625 亿元，与去年同期持平

3月21日，财政部公布的财政收支情况显示，2024年1-2月全国一般公共预算收入 44585 亿元，同比下降 2.3%，扣除去年同期中小微企业缓税入库抬高基数、去年年中出台的部分减税政策翘尾减收等特殊因素影响后，同比增长 2.5%左右。

分中央和地方看，1-2月，中央一般公共预算收入 20701 亿元，同比下降 4.8%；地方一般公共预算本级收入 23884 亿元，与去年同期持平。分税收和非税收入看，1-2月，全国税收收入 37820 亿元，同比下降 4%；非税收入 6765 亿元，同比增长 8.6%。

在土地和房地产相关税收中，契税 933 亿元，同比增长 6.6%；房产税 678 亿元，同比增长 21.5%；城镇土地使用税 329 亿元，同比增长 10.9%；土地增值税 1126 亿元，同比增长 7.2%；耕地占用税 227 亿元，同比增长 33.2%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-2月，全国政府性基金预算收入 7149 亿元，同比增长 2.7%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 755 亿元，同比增长 17.5%；地方政府性基金预算本级收入 6394 亿元，同比增长 1.1%，其中，国有土地使用权出让收入 5625 亿元，与去年同期持平。

1-2月，全国政府性基金预算支出 11223 亿元，同比下降 10.2%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 264 亿元，同比增长 54.1%；地方政府性基金预算支出 10959 亿元，同比下降 11.1%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 8098 亿元，同比增长 3.2%。

(来源：中房网)

## 12、中国房地产业协会、上海易居房地产研究院：2024 房地产开发企业综合实力 TOP500 测评成果发布

3月20日，2024房地产开发企业综合实力TOP500测评成果发布会举行，备受关注的“2024房地产开发企业综合实力TOP500”“TOP500房企首选供应商服务商品品牌”等系列测评榜单揭晓。

本次发布的《2024房地产开发企业综合实力TOP500测评研究报告》指出，2023年各部门适时调整房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展，但居民收入预期较弱，行业信心仍处于低位。同时，房企经营格局在近几年发生了巨大变化，房企排名经历了大幅度洗牌，TOP10房企排名变动率最高。进入2024年，全国房地产市场依然面临下行压力，但市场规模仍然存在，房企存在结构性机会。

此外，大会还发布了中房优采测评的《2024房建供应链综合实力TOP500-首选供应商服务商品品牌测评研究报告》，该报告已成为房建供应商、服务商对标发展，提升多元能力的指南，以及房建领域工程采购招投标及战略合作的重要参考之一。

(来源：中房网)

## 13、中国房地产业协会：关于召开2024年房地产市场形势报告会暨全国一级资质房地产开发企业座谈会的通知

为深入学习贯彻中央经济工作会议和2024年全国“两会”精神，帮助房地产开发企业了解房地产市场形势和发展趋势，积极稳妥化解房地产风险，研讨房地产发展新模式内涵内容，中国房地产业协会定于2024年3月27—28日，在北京召开2024年房地产市场形势报告会暨全国一级资质房地产开发企业座谈会。

本次形势报告会邀请的演讲嘉宾层次高，演讲内容丰富，针对性强，对企业的发展具有非常重要的指导意义，希望企业能够重视并珍惜此次学习机会，将国家经济形势与企业发展实际紧密结合，用战略眼光为今年的发展谋好局、开好篇。

今年的会议将从《当前经济形势和今年目标任务》、《我国城镇化的转型与趋势》、《房地产行业税务相关问题及思考》、《当前国际经济形势》、《当前金融形势》、《房地产市场形势和政策解读》六个方面进行报告和解读。座谈企业将结合国际国内房地产开发形势找准机遇和契合点，稳健发展，为国民经济的发展继续做好贡献，拉动产业链条，为促就业、促创业、保稳定、保民生继续贡献力量。对于参会人员了解国际国内经济形势、把握政策、启迪思路、促进工作有很大帮助。

(来源：中房网)

#### **14、北京：今年将筹建 7 万套保障性租赁住房、推进 20 个城中村改造**

3月19日，北京将筹集建设7万套保障性租赁住房，完工竣工各类保障性住房8万套，特别要加大对“一张床”“一间房”产品的供给力度，着重解决好新市民、年轻人和一线务工人员的住房问题。

北京市正在按照中央的统一部署要求，大力推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造“三大工程”，加快构建房地产新模式。

今年，北京市将筹集建设7万套保障性租赁住房，完工竣工各类保障性住房8万套，特别是要加大对“一张床”“一间房”产品的供给力度，着重解决好新市民、年轻人和一线务工人员的住房问题。在这些住房的位置选择上，北京市优先选择在地铁站周边、他们工作和生活的产业园区周边，以及配套设施比较好的地区。

目前，北京市以绿化隔离地区为主体的城乡结合部还有一定数量的村庄亟待改善提升，比如公共卫生安全风险大、房屋消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱、社会治理难等突出问题，所以这些地区的群众迫切期盼进行改造。北京市将结合区域功能定位和区域发展实际，采取拆除新建、整治提升、拆建结合三种模式，聚焦中心城重点地区和生态关键节点，集中打一次攻坚战。

今年，北京市计划推进 20 个城中村实施改造，消除安全隐患，改善生活品质和生活环境，提升城市发展质量，也希望在这 20 个项目里打造出一批示范项目。

（来源：中新网）

## 15、上海：“7090 政策”松绑，支持多样化改善性需求

在“7090 政策”标准下，一直以来上海“中小套型住宅设计建设标准”主要为：多层住宅建筑面积不大于 90 平方米、小高层住宅建筑面积不大于 95 平方米、高层住宅建筑面积不大于 100 平方米。

而此次推出的“中小套型住宅设计建设标准”为：多层住宅建筑面积不大于 100 平方米、小高层住宅建筑面积不大于 110 平方米、高层住宅建筑面积不大于 120 平方米。

不仅如此，根据以往的土地出让信息，中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 60%至 80%不等，而此次出让地块中小套型占比则从 50%到 70%各有不同，其中浦东曹路和闵行浦锦地块要求不得低于 50%，奉贤新城地块要求不得低于 55%，嘉定菊园和静安中兴地块要求不得低于 60%，普陀桃浦地块要求不得低于 70%。

随着“7090 政策”的松绑，上海市场的供应结构也将发生改变，未来新房市场的户型面积或也将变大。对改善类购房需求影响较大。

（来源：中房网）

## 16、深交所：促进房地产市场平稳健康发展

3月11日，深交所组织召开2023年度债券监管发展业务座谈会，回顾总结2023年深交所债券市场建设工作，研究部署推进2024年重点任务。

会议通报了2023年深交所债券市场发展建设情况，围绕稳步推进债市高质量发展、深化利率债市场建设、完善债券二级市场机制等专题进行了座谈交流。

会议结合当前形势，深入研讨了2024年重点工作：

一是，要健全债券市场防假打假工作机制，扎实推进债券注册制改革走深走实；二是，要统筹抓好风险防控和合理融资支持，促进房地产市场平稳健康发展，推动地方债务风险化解落实落地；三是，要推进固收产品创新，加快基础设施REITs常态化发行，引导更多资源流向先进制造、数字经济、绿色低碳领域，服务新质生产力发展；四是，要完善二级市场交易制度，持续推进交易所多层次回购市场建设；五是，要丰富大湾区债券平台功能，推进高水平对外开放。

（来源：深交所公众号）

## 17、广州：短短两天时间两份文件，继续为房地产市场松绑

3月19日，广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室透露将对《广州市商品房概况及预售许可优化审批实施方案（试行）》的部分内容进行了修订，此次公布的征求意见稿对其中的几项规定进行了修订。如，不再提及“首期住宅不得超项目建设总量50%”，删除了“商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可”的内容。对于未取得竣工联合验收意见书的配套公共服务设施，删除了“不予办理商品房预售款专用账户销户手续”的规定。

3月20日,《广州市黄埔区广州开发区关于进一步优化和完善城中村改造项目审批与实施工作机制的若干措施》(以下简称《措施》)发布,对项目审批、资金监管、企业引入等方面的规定进行调整,如将竞选保证金由此前的不少于1亿元降低为不少于5000万元。该《措施》的政策文本共有九条,第一条至第三条是优化方案成本核定、用地支持、政策性住房配建的相关措施。如,区分临迁费计算年限,对于整体实施改造、一次性搬迁,且承诺完成全部复建区供地或动工后再开展融资区供地的项目,项目改造成本中临迁费用可按5年时间核算。允许旧改范围内符合条件的用地办理调整征地前置协商协议、退回用地报批规费后纳入改造。明确政策性住房配建要求,其中,城中村改造项目的融资居住地块平均净容积率不高于4.5的,原则上须规划配置不低于融资区住宅总建筑面积3%的政策性住房;其融资居住地块平均净容积率在4.5或以上的,项目可按照不规划配置政策性住房方式推进。

(来源:中房报)

## 18、万科:2023年实现营业收入4657.4亿元

2024年3月28日,万科发布2023年度报告显示,实现营业收入4657.4亿元,归属上市公司股东的净利润121.6亿元;交付近29万套新房。

截至2023年底,已连续15年经营性现金流为正,在手货币资金998.1亿元,可覆盖一年内到期有息负债;剔除预收房款的资产负债率为65.5%,从2018年76%的高点连续5年下降。同时,在行业整体融资显著收缩之下,万科依然获得了各大金融机构的信任和支持,2023年在境内外合计新获取的融资近900亿元,其中境内新增融资766亿元,新增融资的综合成本3.61%。此外,万科紧跟国家房地产金融支持政策导向,积极向新融资模式转型,2024年万科包括旗下印力集团在内合计已新增落地经营性物业贷款109亿元,实现资债结构持续优化。

截至 2023 年底，万科开发业务实现销售面积 2466 万平方米，销售金额 3761 亿元。全年新开盘项目首开当日去化率近 67%，其中 13 个项目开盘去化率达 80%。

(来源：中房网)

## 19、保利置业：2023 年股东应占溢利 14.45 亿元，同比增长 77.0%

3 月 21 日，保利置业集团发布了 2023 年度业绩报告。

该报告显示，截至 2023 年 12 月 31 日止全年，本集团的收入为人民币 409.32 亿元，较去年微跌 0.5%。股东应占溢利为人民币 14.45 亿元，较去年增长 77.0%。

报告称，行业经历深度调整，未出险房企在土地市场和销售市场的竞争加剧，导致行业整体利润率水平持续压缩。本集团通过加强运营和税筹管控，实现降本增效。

在销售方面，2023 年保利置业集团完成合同销售金额 536 亿元，内地市场合同销售均价达到 23805 元/平方米，分别同比增长 7%和 14%。销售回笼金额达到 537 亿元，回笼率达到 100%。

报告期内，保利置业集团新增土储成本约 221 亿元，其中近半数投资集中在上海，约九成投资聚焦于长三角主要城市。截至 2023 年底，公司在长三角和大湾区的权益土储占比达到 48%，一线城市占比达到 26%。

(来源：中房网)

## 20、首开股份：前 2 个月实现签约金额 42.99 亿元 无新增土储

3 月 7 日，首开股份发布 2024 年 1-2 月份销售情况简报。

公告显示，首开股份在 2024 年 1-2 月实现签约面积 21.65 万平方米，同比降低 44.6%；签约金额 42.99 亿元，同比降低 47.25%。其中，首开股份

及控股子公司实现签约面积 11.55 万平方米，签约金额约 24.29 亿元；合作项目实现签约面积 10.1 万平方米，签约金额约 18.7 亿元。

自发布 2023 年 12 月销售简报以来，公司没有新增土地储备。

(来源：澎湃新闻)

## 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、张宝旺、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、项平

本期编辑：范晓强 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](http://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、12层

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、25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