



2023 年 10 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

➤ 2023年10月立法及监管动态

1、住房和城乡建设部：关于建设工程企业资质延续有关事项的通知

住房和城乡建设部于2023年10月16日发布《住房和城乡建设部建筑市场监管司关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2023年10月16日

实施时间：2023年10月16日

关键词：建设工程企业资质、资质延续

主要内容：为统筹做好建设工程企业资质证书有效期到期延续工作，住房和城乡建设部建筑市场监管司发布了本《通知》。

要点提示：《通知》对即将到期的勘察、设计、监理等资质证书即将届满的建设工程企业的资质延期事宜作出明确规定，即：资质证书有效期于2023年12月31日前届满的，即日起可向住房和城乡建设部申请资质证书有效期延续。企业资质有效期于2023年12月31日后届满的，按照有关资质管理规定向住房和城乡建设部申请资质证书有效期延续。企业于资质证书有效期届满后再申请资质证书有效期延续的，住房和城乡建设部不予受理。资质延续申请经核查合格的，准予延续。

住建部门的本次通知对建设工程企业资质证书有效期即将届满的企业是一个重大提醒，有关资质不再自动延续，各企业单位须在资质有效期届满前尽快办理延续申请。

2、住房和城乡建设部：关于国家标准《建筑地基基础设计规范（局部修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部办公厅于2023年10月23日发布《关于国家标准〈建筑地基基础设计规范（局部修订征求意见稿）〉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 10 月 23 日

关键词：国家标准、地基基础、设计规范

主要内容：本次修订是根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）的要求，由中国建筑科学研究院有限公司会同有关单位共同完成。

要点提示：本次修订的主要内容包括：1、增加地基基础性能化设计原则；2、增加抗浮设防水位术语及确定原则；3、增加地基基础共同作用分析的原则；4、增加设置抗浮构件的抗浮稳定性验算方法；5、增加抗浮构件的设计计算；6、对扩展基础抗剪计算的相关内容进行了调整；7、对桩身强度计算的相关内容进行了调整；8、对处理地基的检测要求进行了调整。

3、财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部：关于保障性住房有关税费政策的公告

财政部、税务总局、住房和城乡建设部于 2023 年 9 月 28 日发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》。

发文机关：财政部、税务总局、住房和城乡建设部

发布时间：2023 年 9 月 28 日

实施时间：2023 年 10 月 1 日

关键词：保障性住房、城镇土地使用税、印花税、土地增值税

主要内容：为推进保障性住房建设，财政部、税务总局、住房和城乡建设部等三部门发布公告，明确城镇土地使用税、印花税、土地增值税等征收规定。

要点提示：《公告》规定，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税，在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税。

对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征；在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征印花税。

企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。

对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税；对个人购买保障性住房，减按 1%的税率征收契税。

保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

4、自然资源部：关于进一步做好地籍调查工作的通知

自然资源部于 2023 年 10 月 10 日发布《关于进一步做好地籍调查工作的通知》。

发文机关：自然资源部

发布时间：2023 年 10 月 10 日

实施时间：2023 年 10 月 10 日

关键词：地籍调查

主要内容：近年来，各地扎实开展地籍调查，加强成果应用，有力支撑了确权登记等工作，但也存在调查协同不够、成果难以沿用共享等问题。为贯彻落实《民法典》《土地管理法实施条例》及不动产登记有关规定，进一步完善地籍调查工作机制，促进地籍数据共享应用，更好支撑确权登记、服务自然资源管理工作，自然资源部发布本《通知》。

要点提示：《通知》指出，不动产统一登记以来，地籍工作的对象从土地拓展为以土地、海域（无居民海岛）为载体的各类自然资源和不动产；自然资源主管部门履行“两统一”职责的产权底板是准确记载自然资源和不动产权属、位置、界址、面积等信息，客观反映不动产权利设立、变更、转让、消灭状况。

针对健全地籍调查工作机制，《通知》提出如下要求：统一地籍调查要求，涉及不动产权利设立或自然资源首次登记的应当开展地籍调查；明确地籍调查主体，按照“谁需要、谁组织”原则确定地籍调查实施主体。

针对规范开展地籍调查，《通知》提出如下要求：规范单元设定与代码编制、

严格地籍调查程序、加强日常监督管理。

5、自然资源部：关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）

自然资源部于2023年10月8日发布《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》。

发文机关：自然资源部

发布时间：2023年10月8日

关键词：城镇开发、边界管理

主要内容：为贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》《全国国土空间规划纲要（2021-2035年）》，运用好“三区三线”划定成果，在国土空间开发保护利用中加强和规范城镇开发边界管理，自然资源部发布本《通知》。

要点提示：《通知》按照守住底线、有序实施、留有弹性、上下贯通的基本原则，主要从四个方面为依法依规加强和规范城镇开发边界提供基本遵循。

第一个方面，坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性。体现为：各地要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。各类城镇建设所需要的用地均需纳入全省（区、市）规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。在规划实施期内，城镇开发边界可基于五年一次的规划实施评估，按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。

第二个方面，推动城镇开发边界划定成果精准落地有序实施。体现为：各地要结合市县国土空间规划编制审批实施，进一步深化城镇开发边界内规划用地安排，细化功能分区和用地布局，统筹存量用地和增量用地、地上空间和地下空间，合理安排城镇建设用地规模、结构、布局和时序，使城镇开发边界划定成果精准落地实施。在增量用地使用上，按特定比例预留部分增量用地。

第三个方面，统筹做好规划城镇建设用地安排。体现为：引导城镇建设用地

向城镇开发边界内集中，促进城镇集约集聚建设，提高土地节约集约利用水平。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。

第四个方面，严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。体现为：由部、省级部门分别加强对城镇开发边界实施、监督、评估、考核、执法等全生命周期管理及加强对本省（区、市）城镇开发边界管理工作的实施、指导和监督。

6、中国证券监督管理委员会：关于修改《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五十条的决定

中国证券监督管理委员会于2023年10月20日发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》。

发文机关：中国证券监督管理委员会

发布时间：2023年10月20日

实施时间：2023年10月20日

关键词：公开募集基础设施证券投资基金、基础设施

主要内容：为贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）工作部署，进一步完善公募REITs基础制度，健全市场功能，更好服务构建新发展格局和经济高质量发展，证监会于2023年3月24日发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》（证监发〔2023〕17号），其中提出研究支持公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施。10月20日，证监会对《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五十条进行适应性修订，将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施。

要点提示：此次修订结合公募REITs市场发展实际情况，将基础设施的定义在原“仓储物流，收费公路、机场港口等交通设施，水电气热等市政设施，污染治理、信息网络、产业园区等其他基础设施，不含住宅和商业地产”的基础上，新增了：百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施、保障性租赁住房、清

洁能源等符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规等相关要求的其他基础设施。

7、交通运输部办公厅：《关于加强公路水运工程平安工地建设的指导意见》

交通运输部于2023年10月23日发布《关于加强公路水运工程平安工地建设的指导意见》。

发文机关：交通运输部办公厅

发布时间：2023年10月23日

关键词：公路工程、水运工程、平安工地

主要内容：为深入贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《公路水运工程安全生产监督管理办法》等法律法规和规章，加强公路水运工程平安工地建设，提升工程安全管理水平，交通运输部办公厅提出了《关于加强公路水运工程平安建设的指导意见》。

要点提示：首先，《意见》明确了公路水运工程平安建设的指导思想、工作原则和主要目标。其次，《意见》提出了公路水运工程平安建设的重点任务，具体包括：（一）深入推进施工安全标准化；（二）加强施工安全风险分级管控；（三）严格专项施工方案编审执行；（四）深化事故隐患排查治理；（五）强化施工驻地安全防范；（六）加强大型临时设施安装拆卸管理；（七）保障施工设备机具安全运行；（八）提高作业人员安全意识和技能水平；（九）规范安全生产费用使用管理；（十）提升防灾减灾和应急处置能力。再次，《意见》要求强化落实平安工地建设责任，明确公路水运工程建设安全监管责任主体、工作职责和工作程序，并对公路水运工程项目建设单位的常态化监督检查作出了规范。最后，《意见》指出应该通过健全制度标准、加强督导服务、强化示范引导等举措加强组织实施。

8、国家铁路局：关于《铁路建设工程勘察设计管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的通知

国家铁路局于2023年10月17日发布《关于〈铁路建设工程勘察设计管理办法（征求意见稿）〉公开征求意见的通知》。

发文机关：国家铁路局

发布时间：2023年10月17日

关键词：铁路建设工程、勘察、设计

主要内容：为进一步规范铁路建设工程勘察、设计活动，保证铁路建设工程勘察、设计质量，推进铁路建设高质量发展，国家铁路局组织对《铁路建设工程勘察设计管理办法》（铁道部令第26号）进行了修订，形成了《铁路建设工程勘察设计管理办法（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见至2023年11月17日。

要点提示：《征求意见稿》共十章五十八条，除总则和附则对制定依据、适用范围、勘察及设计定义、勘察设计遵循原则、从业要求等作出了修订外，其余各章节也分别针对铁路建设工程勘察设计工作的法定程序、资质要求、承发包规范、业务范围和监督管理等作出新规定，明确了勘察设计中各方的责任和义务。《征求意见稿》提出，铁路建设工程勘察设计管理严格执行铁路基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。《征求意见稿》还规定，从事铁路建设工程勘察、设计活动的单位应具有国家规定的相应资质，并在资质等级许可的范围内承揽铁路建设工程勘察、设计业务。

本次修订可以看出国家铁路局对铁路工程勘察设计活动中的从业主体资质、资格、发包要求、鼓励工程总承包、勘察设计流程细化、加强勘察设计管理和监督等内容较为重视。

9、国家铁路局：关于《铁路建设工程竣工验收管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的通知

国家铁路局于2023年10月19日发布《关于〈铁路建设工程竣工验收管理办法（征求意见稿）〉的通知》。

发文机关：国家铁路局

发布时间：2023 年 10 月 19 日

关键词：铁路建设工程、竣工验收

主要内容：为了加强铁路建设工程竣工验收管理，促进铁路建设工程高质量发展，依据《中华人民共和国铁路法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《铁路安全管理条例》《政府投资条例》等法律法规，国家铁路局组织对《铁路建设项目竣工验收交接办法》（铁建设〔2008〕23号）和《高速铁路竣工验收办法》（铁建设〔2012〕107号）进行了修订，形成了《铁路建设工程竣工验收管理办法（征求意见稿）》，征求意见时间为2023年10月17日至11月17日。

要点提示：《征求意见稿》分别对铁路建设工程静态验收、动态验收、初步验收、正式验收四个阶段的验收主体、验收内容、验收程序和法律依据作出了规范。同时，《征求意见稿》明确，国家铁路局、地区铁路监管局和省级人民政府负责铁路建设工程竣工验收监督管理工作，建设单位应在初步验收合格之日起15日内将竣工（含各阶段）验收报告向铁路建设工程项目监管部门备案，否则可能被责令改正并处以罚款。

10、 国家铁路局：关于《铁路建设管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的通知

国家铁路局于2023年10月23日发布《关于〈铁路建设管理办法（征求意见稿）〉的通知》。

发文机关：国家铁路局

发布时间：2023 年 10 月 23 日

关键词：铁路建设工程、监督管理

主要内容：为加强铁路建设管理，规范铁路建设行为，提高铁路建设水平，保障铁路建设高质量发展，立足于铁路政企分开改革和铁路投融资体制改革实践，国家铁路局组织对《铁路建设管理办法》（铁道部令第11号）进行了全面修订，形成了《铁路建设管理办法（征求意见稿）》，征求意见时间为2023年10月23日至11月22日。

要点提示：《征求意见稿》适用于中华人民共和国境内的铁路建设活动，共十一章七十二节，各章在铁路工程的建设程序、项目建设管理、承发包和合同管理、勘察设计管理、施工管理、监理管理、质量安全管理、行业监督管理及违反规定的法律责任等规定中拟作出与原《铁路建设管理办法》较大的改变。包括：新增铁路建设程序勘察工作；要求项目法人的单位负责人、技术负责人、财务负责人具备建设项目管理工作经验；鼓励统一开放、竞争有序、诚信守法的市场地位；对采取工程总承包方式的建设项目作出采购方式、承揽单位资质等规定；强调各建设单位、总承包单位和分包单位应依法建立健全工程款和农民工工资支付保障制度；将质量管理与安全管理合并为质量安全管理并对质量和安全的管控提出更高要求等。

11、北京市市场监督管理局：关于对《北京市商品房销售明码标价规定实施细则》（征求意见稿）公开征求意见的公告

北京市市场监督管理局于2023年10月7日发布《关于对〈北京市商品房销售明码标价规定实施细则（征求意见稿）〉公开征求意见的公告》。

发文机关：北京市市场监督管理局

发布时间：2023年10月7日

关键词：商品房销售、明码标价

主要内容：为进一步规范商品房销售明码标价行为，建立和维护公开、公平、透明的市场价格秩序，保护消费者和经营者的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《明码标价和禁止价格欺诈规定》（国家市场监督管理总局令第56号）、《国家发展改革委关于发布〈商品房销售明码标价规定〉的通知》（发改价检〔2011〕548号），制定《北京市商品房销售明码标价规定实施细则（征求意见稿）》，意见反馈截止时间为2023年11月6日。

要点提示：《征求意见稿》分为总则、明码标价规则、法律责任、附则等四个部分，共二十一条。

总则部分主要规定了制定目的和依据，适用范围，明码标价的概念，明码标

价的基本原则、基本要求，网络交易平台等交易场所提供者的特别义务，市场监管部门的职责，鼓励行业协会承担的职责；明码标价规则部分主要明确了商品房销售一套一标的要求，规定了商品房销售明码标价的时间要求、标价方式要显著、应当标注不同交易条件及其对应的价格，标价的有效形式和主要内容，已完成销售的房源标价要求，不得在标价之外加价、不得收取任何未予标明的费用、价格信息变动要及时调整，广告宣传中涉及的价格信息、价格承诺要真实、准确、严谨等；法律责任部分规定商品房经营者不执行明码标价规定或者实施价格欺诈行为的，由市、区市场监督管理部门依据有关规定实施行政处罚。

12、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会于2023年10月8日发布《关于对〈北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（征求意见稿）〉公开征求意见的公告》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2023年10月8日

关键词：住宅工程质量、分户验收、业主查验

主要内容：为进一步加强住宅工程质量管理，压实工程参建各方主体责任，保障住宅主体结构安全和主要使用功能，减少质量缺陷，提升住宅品质，根据《建设工程质量管理条例》《北京市建设工程质量条例》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》等法规和规定，结合本市实际，北京市住房和城乡建设委员会制定了《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（征求意见稿）》，公开征求意见时间为：2023年10月8日至10月13日。

要点提示：《征求意见稿》计四章共16条。其中：总则章节明确定义了分户验收是指建设单位组织设计、施工、监理等单位，在住宅工程主体结构和单位（子单位）工程竣工验收前，依据国家和本市有关工程建设标准、设计文件、施工合同等，对住宅及相关公共部位的实体质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动；业主查验，是指建设单位在工程竣工验收前，组织购房

业主（业主授权人），依据国家和本市有关工程建设标准、设计文件、购房合同等，对住宅及相关公共部位实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行的查验活动。

分户验收章节明确了分户验收涉及的组织实施、复核比对、违规处理等事项，为参建主体组织住宅工程质量分户验收提供了实操指南。

业主查验章节明确组织业主查验前提条件，对业主查验活动涉及的组织实施、建立问题台账、逐一销项、违规处理、争议解决途径等事项作出具体规定。

附则部分则明确了在施住宅工程、尚未确定业主的回迁安置房如何组织业主查验及分户验收。

13、北京市发展和改革委员会：关于对《北京市工程建设项目招标投标负面行为清单（征求意见稿）》公开征求意见的公告

北京市发展和改革委员会于2023年10月25日发布《关于对〈北京市工程建设项目招标投标负面行为清单（征求意见稿）〉公开征求意见的公告》。

发文机关：北京市发展和改革委员会

发布时间：2023年10月25日

关键词：建设工程项目、招标投标、负面行为清单

主要内容：为贯彻落实《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办〔2023〕8号）文件精神和本市相关工作要求，进一步推动各方参与主体在工程建设项目招标投标活动中切实做到依法合规，服务招标人及代理机构、投标人、评标委员会、公共资源交易平台运行服务机构全面了解招标投标活动全过程中禁止事项和负面行为，营造规范有序的招标投标市场环境，制定《北京市工程建设项目招标投标负面行为清单》（征求意见稿），公开征集意见时间为：2023年10月25日至11月26日。

要点提示：起草过程中重点把握了《负面清单》制定依据的标准统一，突出招标投标活动参与各方全覆盖，根据各参与方在招标投标活动中每个环节的禁止事项，详细勾画出招标投标全过程中参与方发生的负面行为。

《负面清单》设置了招标人、招标代理机构及相关人员、投标人、评标委员会及成员、公共资源交易平台运行服务机构及相关人员四类招标投标活动参与方共 59 项负面行为，其中招标人、招标代理机构及相关人员共包括不按规定招标或规避招标、不按规定发布公告文件、限制和排斥潜在投标人、公示与时限不按规定等 24 项负面行为；投标人包括不符合要求参与投标、行贿、低于成本价竞标、弄虚作假等 13 项负面行为；评标委员会及成员包括不按规定开展评标、收受财物或好处、透露有关评标情况、协助串通投标等 6 项负面行为；公共资源交易平台运行服务机构及相关人员包括电子招投标系统不满足相关功能要求、存在限制或排斥潜在投标人、违规收取费用或指定购买工具软件、泄密等 16 项负面行为。

14、 上海市人民政府：关于印发《上海市进一步推进新型基础设施建设行动方案（2023-2026 年）》的通知

上海市人民政府于 2023 年 10 月 19 日发布《关于印发〈上海市进一步推进新型基础设施建设行动方案（2023-2026 年）〉的通知》。

发文机关：上海市人民政府

发布时间：2023 年 10 月 19 日

关键词：新型基础设施建设、数字化转型、人工智能、区块链

主要内容：为进一步推进具有上海特色的新型基础设施建设，加快推进上海城市数字化转型，提升城市能级和核心竞争力，根据国家新型基础设施建设规划有关要求，结合实际，制定本《行动方案》。

要点提示：《行动方案》主要目标是到 2026 年底，全市新型基础设施建设水平和服务能级迈上新台阶，人工智能、区块链、第五代移动通信（5G）、数字孪生等新技术更加广泛融入和改变城市生产生活，支撑国际数字之都建设的新型基础设施框架体系基本建成。

主要任务包括五项：构建泛在互联的高水平网络基础设施、建设云网协同的高性能算力基础设施、建设数智融合的高质量数据基础设施、打造开放赋能的高能级创新基础设施、打造便捷智敏的高效能终端基础设施。

《行动方案》还提出了十项示范工程，包括：高性能计算能力提升工程、区块链技术应用工程、数据要素市场培育工程、公共数据授权运营试点工程、机器人规模化应用工程、高级自动驾驶公交示范工程、智慧仓储设施提升工程、海上风电制氢先导工程、健康医疗数据赋能工程、新型智慧养老示范工程。

15、上海市住房公积金管理委员会：关于优化本市住房公积金个人住房贷款套数认定标准的通知

上海市住房公积金管理委员会于2023年10月17日发布《关于优化本市住房公积金个人住房贷款套数认定标准的通知》。

发文机关：上海住房公积金管理委员会

发布时间：2023年10月17日

实施时间：2023年10月30日

关键词：住房公积金、个人住房贷款

主要内容：为进一步发挥住房公积金制度的公平性、互助性、普惠性，经上海市住房公积金管理委员会审议通过，就调整本市住房公积金个人贷款政策有关事项作出通知。

要点提示：根据《通知》，缴存职工家庭名下在本市无住房、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应认定为购买首套住房；缴存职工家庭名下在本市已有一套住房、符合改善型认定条件，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应认定为购买第二套改善型住房。此外，《通知》还具体规定了对缴存职工家庭不予贷款的情形包括在全国有未结清的住房公积金个人住房贷款和在全国有两次及以上住房公积金个人住房贷款记录。《通知》自2023年10月30日起施行，2023年10月30日（含）后受理的公积金贷款按《通知》执行。

16、广东省住房和城乡建设厅：关于印发《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》的通知

广东省住房和城乡建设厅于2023年10月30日发布《关于印发〈广东省城镇老旧小区改造项目估算指标〉的通知》。

发文机关：广东省住房和城乡建设厅

发布时间：2023年10月30日

实施时间：2023年11月1日

关键词：城镇老旧小区改造、估算指标

主要内容：为深入贯彻《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等文件精神，发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，满足人民群众美好生活需要，广东省住房和城乡建设厅组织编制了《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》。

要点提示：《估算指标》适用于广东全省行政区域内使用政府财政资金的城镇老旧小区改造建设项目，其他资金来源的城镇老旧小区改造建设项目可参照使用，是编制、审查广东省城镇老旧小区改造建设项目前期投资估算的参考依据，是城镇老旧小区改造建设项目投资决策、方案比选的主要经济指标。《估算指标》共五个章节，分别为建筑体修缮、基础设施改造、小区环境整治、服务设施提升、片区联动改造。《估算指标》包含城镇老旧小区改造建设工程从开工到竣工的建筑安装工程费，指标范围值已涵盖广东省城镇老旧小区改造建设总体情况，可根据项目的定位和具体情况合理选择取值，作为规划项目的估算值。

17、广东省住房和城乡建设厅：关于征求广东省标准《建筑防火及消防设施物联网系统技术标准》（征求意见稿）意见的函

广东省住房和城乡建设厅于2023年10月12日发布《关于征求广东省标准〈建筑防火及消防设施物联网系统技术标准〉（征求意见稿）意见的函》。

发文机关：广东省住房和城乡建设厅

发布时间：2023年10月12日

关键词：建筑防火、消防设施、物联网、技术标准

主要内容：为了合理设计建筑防火及消防设施物联网系统，保障施工质量，规范验收和运维管理，提升防火的可靠性、灭火的及时性、管理的高效性，预防和减少火灾发生，保护人身和财产安全，制定本《建筑防火及消防设施物联网系统技术标准》（征求意见稿），公开征集意见时间为：2023年10月12日至2023年11月10日。

要点提示：《技术标准》适用于广东省范围内新建、改建和扩建的工业、民用、市政等建设工程和既有建（构）筑物的建筑防火及消防设施物联网系统的设计、施工、验收和运维管理。建筑防火及消防设施物联网系统的设计、施工、验收及运维管理应遵循国家的法律、法规以及“预防为主，防消结合”的工作方针和政策，结合工程自身的特点，采用有效的技术措施，统筹兼顾，做到安全可靠、技术先进、经济合理。《技术标准》分为十一章，包括：总则、术语、基本规定、感知层、传输层、平台层、应用层、安全保障、施工、验收、运行和维护等内容。

18、 深圳市住房公积金管理委员会：关于我市住房公积金租房提取有关事项的通知

深圳市住房公积金管理委员会于2023年10月25日发布《关于我市住房公积金租房提取有关事项的通知》。

发文机关：深圳市住房公积金管理委员会

发布时间：2023年10月25日

实施时间：2023年11月1日

关键词：住房公积金、提取额度

主要内容：为贯彻落实国家、省、市关于解决好新市民、青年人住房问题和积极生育支持措施有关工作部署，加大对新市民、青年人以及多子女家庭缴存职工租房提取住房公积金缓解住房困难的支持力度，根据国务院《住房公积金管理条例》以及《深圳市住房公积金提取管理规定》等相关规定，结合深圳市实际，对职工办理租房提取业务有关事项作出调整。

要点提示：《通知》内容主要包括五个方面。一是提高无房缴存职工住房公积金租房提取额度标准。职工本人及其家庭成员未在本市拥有商品住房、政策性

住房和保障性住房，职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。二是增设多子女家庭住房公积金倾斜性支持政策，符合相关规定的家庭办理租房提取业务，不受月缴存额的限制。三是落实承租公共租赁住房职工按实际月租金提取住房公积金的政策。四是构建保障性租赁住房租金直付支持机制。五是业务办理的其他要求，包括：如实申报信息、按要求提交相关材料，并按规定的提取方式和提取频率办理业务；同一个时间段内职工及其家庭成员只可选择一种提取额度计算方式提取住房公积金，且提取住房公积金不得超过其住房公积金账户余额；按实际月租金提取住房公积金的，职工及其家庭成员合计提取金额应不超过实际月租金等相关要求。

➤ 2023年10月市场及行业资讯

1、财政部：前三季度房产税收入2600亿元，同比增长7.5%；国有土地使用权出让收入30875亿元，同比下降19.8%

10月24日，财政部公布2023年前三季度财政收支情况。

1-9月累计，全国一般公共预算收入166713亿元，同比增长8.9%。其中，税收收入139105亿元，同比增长11.9%；非税收入27608亿元，同比下降4.1%。分中央和地方看，中央一般公共预算收入75886亿元，同比增长8.5%；地方一般公共预算本级收入90827亿元，同比增长9.1%。

土地和房地产相关税收中，契税4491亿元，同比增长2.2%；房产税2600亿元，同比增长7.5%；城镇土地使用税1547亿元，同比下降3.1%；土地增值税4337亿元，同比下降16%；耕地占用税887亿元，同比下降16%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-9月累计，全国政府性基金预算收入38683亿元，同比下降15.7%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入3048亿元，同比下降7.9%；地方政府性基金预算本级收入35635亿元，同比下降16.3%，其中，国有土地使用权出让收入30875亿元，同比下降19.8%。

（来源：财政部官网）

2、国家金融监督管理总局：稳妥降低存量首套房贷利率 目前绝大部分贷款已调整到位

10月20日，国家金融监督管理总局举行2023年三季度银行业保险业数据信息新闻发布会。统计信息与风险监测工作相关负责人刘志清在会上介绍，金融监管总局成立以来，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持底线思维，增强系统观念，按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”方针，着力化解重点领域风险，严守不发生系统性风险底线。当前我国金融业运行总体平稳，防范化解风险各项工作有序推进。

其中，在促进房地产市场平稳健康发展方面，会同相关部门优化房地产政策，合理优化首付比例和贷款利率要求，明确将“认房不认贷”纳入“一城一策”工

具箱，更好地满足刚性和改善性住房需求。同时，稳妥降低存量首套房贷利率，目前绝大部分贷款已调整到位，有效缓解居民房贷支出压力。指导银行保险机构落实“金融十六条”，满足房企合理融资需求。前三季度，银行累计发放房地产开发贷款 2.4 万亿元。截至三季度末，房地产开发贷款展期余额同比增长 183%，商业银行开立保函置换预售监管资金余额同比增长 80%。

（来源：中国房地产网）

3、“二套转首套”贷款利率批量调整 后续仍可自主申请

为期一个月的存量首套房贷利率批量调整于 2023 年 10 月 25 日结束。

从 2023 年 9 月 25 日起，多家银行已对符合首套住房贷款利率政策的存量个人住房贷款主动实施利率批量下调，无需自主申请，且存量房贷利率下调于调整当日生效。但对于需要自主申请的“二套转首套”、固定利率转 LPR 等存量房贷则于 10 月 25 日统一批量调整。

以交通银行为例，其工作人员告诉记者：“对于符合自动调整范围的存量首套房贷，10 月 22 日及以前已主动申请的二套转首套、固定利率转 LPR 等存量房贷，我行已批量调整完毕。”由于对“二套转首套”的存量房贷而言，大多数银行需要去自主申请才能予以调整。对于还未来得及申请的贷款者，上述工作人员表示：“10 月 25 日只是批量调整的时间节点，后续仍然可以自主去贷款网点申请，需要提供可以佐证首套房的相关证明。”

一位北京房主告诉新京报记者，“经过调整后，我的存量房贷利率显示从 5.35%降低到 4.75%，一个月少了 400 多块。”据了解，这位业主是在 2020 年 9 月“卖一买一”换的新房，当时执行的二套房贷利率 5.35%；如今，叠加“认房不认贷”的利好政策，二套变首套，房贷利率下调至北京首套房房贷利率的下限 4.75%。

8 月 31 日，中国人民银行、金融监管总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

谈及目前降低存量首套房贷利率，国家金融监督管理总局相关负责人日前在2023年三季度银行业保险业数据信息新闻发布会上表示“目前绝大部分贷款已调整到位，有效缓解居民房贷支出压力。”

中指研究院市场研究总监陈文静表示：“存量首套房贷利率下降有助于降低居民负担，提升居民消费意愿，在一定程度上可以强化居民的加杠杆能力，同时也有利于促进部分改善性购房者入市。对于商业银行而言，降低存量首套房贷利率也可以在一定程度上减缓居民提前还贷情况。总体而言，该利好政策有助于房地产市场信心修复和预期改善，推动刚需和改善性需求入市，激发市场活跃度。”

（来源：新京报）

4、自然资源部：2023年度全国国土变更调查全面启动

自然资源部办公厅于2023年9月25日发布工作开展通知后，2023年度全国国土变更调查近日全面启动。预计于2023年12月15日前，采集覆盖全国的卫星遥感影像并提取年度新增变化信息。

年度国土变更调查，是指在全国国土调查及上年度国土变更调查成果基础上，对每年年末全国城乡各种土地的地类、位置、面积、分布等利用现状及年度内变化情况的调查。通过调查，可以掌握全国国土利用变化情况，对国土利用和保护进行动态监测、评估预警。

国土变更调查将采集覆盖全国的最新遥感影像数据，以卫星遥感影像为主、航空遥感影像为补充，再通过县级实地调查、逐级地类核查和全面检查，更新各级国土调查数据库。

中国地质调查局自然资源综合调查指挥中心自然资源调查监测处处长李明指出，年度国土变更调查结果中的耕地数据是耕地保护和粮食安全责任制考核的基础依据。查清耕地、林地、湿地、建设用地等每一块变化图斑的类型、面积、属性等情况，形成的变更调查成果，能够为国土空间规划编制提供重要的基础数据。

（来源：中国房地产网）

5、自然资源部：创新土地供应方式 从源头上解决户外运动用地问题

10月24日，在国家发展改革委专题新闻发布会上，自然资源部负责人表示，将按照“创新土地供应方式”的要求，从源头上解决人民群众回归自然、亲近自然的户外运动用地和空间问题。

自然资源部自然资源开发利用司二级巡视员黄清表示，鼓励利用集体建设用地、“四荒”土地，也就是荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地，发展户外运动产业。同时明确要求进一步优化户外运动产业涉及的建设用地审批等审批流程，完善长期租赁、租让结合、弹性年期出让等供地新方式。

负责人还表示，将降低用地门槛。利用城市空闲土地的，可依据临时建设的办法管理；在不妨碍防洪、供水安全等前提下，可依法依规在河道湖泊沿岸、滩地建设健身步道；鼓励复合利用土地，可与具有相容性用途土地产权人达成使用协议的方式用地。

此外，将减少用地成本。支持以租赁方式供地，稳定社会力量建设经营性健身设施的长久预期。

（来源：中房网）

6、国家开发银行：今年以来发放超 3400 亿元贷款支持城市基础设施建设

10月7日，国家开发银行发布消息，1-9月，开发银行向城市基础设施领域发放贷款超过3400亿元，为城市交通、防洪排涝、污水和垃圾收集处理、管廊管网、城市有机更新等城市市政及公共设施建设、改造和智慧化升级等提供了有力支持。

实践中，国家开发银行主动配合国家发展改革委、自然资源部、生态环境部、住房和城乡建设部等部委，加强项目梳理对接，积极向有关重点规划编制和政策设计建言献策，推动重点项目落地实施。同时，开发银行围绕国家“十四五”规划提出的重点领域，聚焦服务提高城市规划、建设、治理水平、促进城乡建设绿色发展等，加强调查研究，积极探索市场化融资模式，推进存量资产盘活，将基础设施、产业设施、配套经营服务设施有机结合起来，着力为城市基础设施建设提供优质、高效的金融服务，推动将“廊、网、道”建设、产城融合、生态保护

和修复等系统谋划，打破区域间、行业间分割，推动各类基础设施之间形成互为支撑、协同互补、融合联动的高质量发展态势。

开发银行有关部门负责人表示，下一步，开发银行将继续深入贯彻党中央、国务院决策部署，贯彻新发展理念，主动服务和融入构建新发展格局，践行以人民为中心的发展思想，进一步加大以市场化方式支持城市基础设施建设力度，为打造宜居、韧性、智慧城市，推进以人为核心的新型城镇化建设作出新的贡献。

（来源：国家开发银行官网）

7、国内首批消费类基础设施公募 REITs 获得受理

2023 年 10 月 20 日，证监会发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》，将公募 REITs 试点资产类型拓展至消费基础设施，自发布之日起施行。

10 月 26 日，证监会和沪深交易所官网显示，四只消费基础设施公募 REITs 产品已正式提交申报材料，项目状态显示为已受理，资产类型包括购物中心、社区商业等。这四只消费基础设施公募 REITs 包括华夏华润商业 REIT、华夏金茂购物中心 REIT、中金印力消费 REIT 和嘉实物美消费 REIT。

公募 REITs 一直是全球商业运营商打通“投融管服退”商业闭环的重要环节，全球知名的商业地产运营巨头凯德集团，正是通过私募基金 REITs 实现了真正意义上的“轻盈发展”，实现总资产规模增长 3 倍的同时，净负债率却同比下降了 56%。

万科董事会主席郁亮称，REITs 对于不动产经营业务的重要性，类似于按揭贷款之于住宅开发的重要性，能够实现商业模式的闭环。一旦完成 REITs 的环节打通，万科将有望真正从房地产开发商转变为不动产的经营服务商。

（来源：21 世纪经济报道）

8、标普评级：中国房地产即将触底 或于 2024 年缓慢复苏

10 月 16 日，标普评级在报告中表示，对中国房地产开发商来说，好消息是

行业即将触底。坏消息是，未来几年内的行业发展水平可能将继续在底线附近徘徊。标普预期，新建项目锐减、低线城市库存过剩以及不断收紧的托管限制将使房地产销售继续保持低迷。

这种情况也将扩大国有房地产开发商和民营开发商之间的差距。国资开发商一直更专注于高端房地产市场，这在当前市场低迷背景下优势显著。这些实体的融资渠道也相对顺畅，而许多民营开发商正面临融资困难。近期，一系列大型民营房地产公司发生的债务违约事件打击了市场信心。

标普认为，中国房地产市场正朝着年销售额 10 万亿元至 11 万亿元的平衡点迈进。为了实现这一目标，标普将当前房价代入 2009 年-2015 年的总建筑面积销售，该时间段被视为行业的供需平衡时期。标普全球信贷分析师 Esther Liu 表示：“房地产相关政策不断更迭，伴随市场情绪起伏。但 2009 年-2015 年这段相对平稳时期可能是房地产复苏的最终水平，标普将其视为行业发展的基线。”

（来源：中国房地产网）

9、三季度住房租金同比下跌环比微涨

2023 年 10 月 20 日，由贝壳研究院、纬房研究院、新华网产业经济研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会联合课题组完成的《中国住房租赁市场发展报告（2023 年三季度）》正式对外发布。

报告对 2023 年三季度 40 个重点城市的住房租金走势分析发现，三季度住房租金同比下跌，环比微涨。一线城市租金成交价同比跌幅高于二线城市，一线城市除北京微涨外，上海、广州、深圳均同比下跌。

根据贝壳研究院数据，三季度全国重点 40 城月度租金水平为 36.6 元/平米，环比微涨 0.8%，同比下跌 4.2%，为近五年最低值。从月度同比来看，7、8、9 月月度租金指数分别同比下跌 1.5%、1.7%、1.3%，相比于去年同期的月度同比跌幅均缩小了 1 个百分点。从月度环比来看，7 月、8 月租金指数环比微涨 1.0%、0.2%，9 月环比下跌 0.5%。

三季度 40 城中 28 个城市环比稳中微涨或持平。从同比来看，三季度多数城市租金水平同比下跌，具体来看，全国重点 40 城中烟台、中山租金水平同比基

本持平；北京、天津、石家庄、惠州、芜湖、西安、呼和浩特、廊坊和太原 9 个城市租金同比微涨。分不同能级城市来看，三季度一线城市同比跌幅高于二线城市，一线城市中，三季度北京租金水平同比微涨 0.8%，深圳、广州和上海租金水平平均同比下跌。

三季度重点 40 城租赁成交量环比、同比增加均超过 10%，租赁市场活跃度环比、同比均呈现上升趋势。三季度毕业生群体带来较强的租赁需求，再加上推迟购房人群“购转租”的租赁需求增加，使得整体租赁需求保持旺盛。全国重点 40 城租赁市场热度在 7 月、8 月达到市场热度峰值，7 月、8 月租赁成交量基本持平，并超过去年月度峰值。

报告预计，四季度住房租赁市场活跃度将环比下降、同比提升，租金水平环比、同比将保持稳中有降的趋势。

（来源：新华网）

10、 加速落地，已有近 30 城优化限购政策

继 9 月底广州宣布解除对部分区域限购后，同为一线城市的上海，近日也对限购政策做出了调整。

10 月 24 日，上海金山区出台的人才安居政策提出，符合一定条件的非沪籍人才，在上海缴纳社保或个税 3 年以上、且在上海无住房的，可购买一套房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

而就在此前几日，作为热点城市的杭州，也对住房限购政策进行了优化。根据杭州发布的通知，将住房限购范围调整为上城区、拱墅区、西湖区和滨江区。杭州市户籍家庭在杭州市限购范围内限购 2 套住房；非杭州市户籍家庭在杭州市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的，可在杭州市限购范围内限购 1 套住房。

实际上，今年以来越来越多的城市正在加入放松限购的队伍中。

据中房网不完全统计，截止 10 月 26 日，年内全国至少已有 30 个重要城市优化了限购政策。政策调整方向包括缩小限购区域或是全面解除限购、取消特定面积段房屋限购、降低本地或外地户籍家庭购房门槛等。

整体来看，除上海和广州外，对限购政策进行调整的范围主要集中在二线城市和部分热点三线城市。其中，包括绍兴、中山、宁波、武汉、无锡、合肥、郑州、福州、济南、青岛、南京、沈阳、大连、兰州、扬州、嘉兴、宁德在内的17个城市目前已经全面解除限购措施。上海、广州、杭州、成都、天津、厦门、珠海、西安和赣州等城市仅对部分区域放开了限购。同时，还有一部分城市则是在限购条件方面做出了一定放宽。

值得注意的是，部分城市的限购放松呈现从外围到核心区域递进的特点。以南京为例，早前南京的江北、江宁、栖霞、雨花台、六合、溧水、高淳区已取消限购，今年以来，放松区域扩散到产业聚集区，而9月8日起，南京玄武、秦淮、建邺、鼓楼四区也已放松限购，至此南京全域解除限购。还有中山、济南、青岛、沈阳、郑州和武汉等城市，也采取了类似的方式。

而杭州对法拍房也解除了限购，新政明确，参与杭州市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，取消“须符合本市住房限购政策”限制。

在上述城市中，长沙、沈阳、厦门、合肥、福州和中山等城市在限购政策的优化中，对多孩家庭有一定的政策倾斜。如沈阳在全面解除限购之前，最先落实、支持的是多孩家庭购买自住房的政策。根据其规定，对生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有2套住房的，可在沈阳限购区域内再购买1套新建商品住房。再如中山市，在其全域放开限购政策之前的一个月提出，对符合国家生育政策生育二孩及以上家庭，购房资格审核时无需提供住房证明。

（来源：中房网）

11、 上海第三批次供地落幕 总出让金 675.73 亿元

10月25日，上海第三批集中供地第二轮的竞拍结束，至此三批集中供地收官。本批次推出的17宗地块分两轮出让，总成交金额675.73亿元。第三方机构克而瑞称，本批次成交的地块较前几批次的溢价率有所降低，但仍有8宗地块进入摇号阶段，另有3宗溢价成交和6宗地块底价成交。

此次土拍规则重大调整，采用“竞地价+竞品质+摇号”方式出让，较二批次新增竞报“高品质建设”指标的要求，明确最低装修价格标准，引导房企高质

量建设。同时，本次土地竞买重启“招挂复合”竞买方式，即在竞价前先打分，“好中选优”。

本批次出让的部分地块房地联动价上涨。第三方机构克而瑞表示，对比本批次地块与周边地块的房地联动价或售价情况来看，本批次地块的房地联动价稳中有升。同策研究院分析称，此举是为稳楼市预期。

克而瑞统计，第三批次 17 宗地块中，有 12 宗为纯住宅用地，平均房价地价差 26991 元/平方米，比上一批次提升了大约 2000 元/平方米，平均地价房价比 0.5，比上一轮次减少 0.06，整体来看，本批次的纯住宅地块在盈利方面空间更高。

（来源：澎湃新闻）

12、 深圳：前三季度房地产开发投资增长 17.4%

10 月 30 日，深圳市统计局公布了 2023 年前三季度深圳经济运行情况。

公布情况显示，根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年前三季度深圳市地区生产总值为 24468.25 亿元，同比增长 5.4%。其中，第一产业增加值为 17.51 亿元，同比下降 1.5%；第二产业增加值为 8876.97 亿元，同比增长 4.7%；第三产业增加值为 15573.76 亿元，同比增长 5.8%。

其中，固定资产投资持续较快增长。前三季度，深圳全市固定资产投资同比增长 13.9%。分领域看，房地产开发投资增长 17.4%。

（来源：深圳市统计局）

13、 广州一宅地终止出让 官方回应“未取消地价上限”

10 月 19 日是广州市新滘西路以北 AH050727 地块进行网上竞拍的日子，但在前一天，广州市规划和自然资源局却宣布因故终止该地块的出让。

对于地块终止出让的原因，广州业内有不少揣测，包括广州是否将跟进取消地价的最高限制等。部分二线城市已经开始根据政策精神调整土地出让规则，例如，10 月 17 日，厦门市自然资源和规划局挂出了一幅住宅用地的出让公告，表

示将采用拍卖方式出让，不设拍卖底价，按照“价高者得”原则确定受让人。鉴于广州在“认房不认贷”、限购放松等方面走在一线城市的前列，业内猜测就土地出让政策而言，广州也有可能率先放松。

对于这个问题，10月19日，广州市规划和自然资源局的相关人士对中国房地产报记者表示，新滘西路以北 AH050727 地块终止出让是因为一些内部问题，并非是为了后续重新挂牌、取消土地出让的最高限价，“目前广州的土地拍卖规则没有变化。”合富辉煌广州公司市场首席分析师冯佩云认为，新滘西路以北 AH050727 地块终止出让，大概率是因为没有开发商报名竞价。

（来源：中国房地产网）

14、 成都拟出台新规 住宅区楼宇名不能随便起

10月9日，成都市住建局起草了《成都市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准管理办法（征求意见稿）》。根据征求意见稿，自2024年1月1日起，具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名（更名）批准工作由住建主管部门负责。

本办法所称具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇，是指住建主管部门管理权限范围内所有住宅区、楼宇。机关、企事业单位内部自建自用建筑物（如机关办公楼、学校教学楼、医院住院楼、企业厂房、仓库等）可不办理名称批准，确需办理的，按照本办法要求执行。

征求意见稿提出，鼓励住宅区、楼宇采用反映历史文化内涵深具地域特色的名称同时应符合相关规定，不得使用损害国家主权与领土完整，有损民族尊严，破坏民族团结与社会稳定，违背政策法规和社会公序良俗以及易产生误解、歧义的词语；不得使用人名或外国地名及其简称；不得使用帝王称谓、官衔、职位等词语，如皇庭、王府等；不得使用冠有“万国”“中央”“欧洲”等刻意夸大的词语；不宜使用易于产生歧义的通名，如门、世家、庄园等。

（来源：成都市住房和城乡建设局）

15、 成都上线全国首个一站式住房交易业务办理平台“蓉易住”

10月23日，成都市住建局宣布，一站式住房交易业务办理平台“蓉易住”已于近日完成调试并正式上线，是全国首个实现租赁和房屋交易（新房、二手房）全程网办的平台。意味着今后成都市民办理租赁、二手房、新房交易业务均可实现全程网办，无论购房人、售房人是否在本本地均可在线完成交易。

“你的手有多快，交易就有多快。”成都市住建局相关负责人表示，购房人登录平台后，可自动读取与身份绑定的成都市辖区内的待签约电子合同，购房所需填写的大部分资料也由系统自动生成，购房人仅需完成实人认证、电子签名即可。而对于操作相对较多的售房人来说，也仅需完成不到10步的操作，即可完成房屋买卖。智能房屋提取、房源核验、身份识别、手写电子签名，极大的提高了业务办理的体验感。

目前，“蓉易住”已正式在四川天府新区、成都高新区、锦江区、青羊区、成华区、金牛区、武侯区范围内正式上线，后续将根据运行情况选择合适时机逐步推广至成都全市范围。

（来源：成都市住房和城乡建设局）

16、 佳兆业：各方交换了一些初步重组方案但尚未达成最终协议

10月17日，佳兆业集团控股有限公司发布有关债务重组的最新公告称，已就境外债务向债权人小组提呈初步指示性重组方案，但公司与债权人小组之间尚未就境外重组条款达成最终协议。

公告显示，过去数月，债权人小组及其顾问与佳兆业及其顾问紧密合作，对佳兆业的财务和运营状况进行了深入的尽职调查。佳兆业亦相应积极回应了一系列的尽职调查问题，提供了各种形式的支持文件、档案和证据。各方交换了一些初步重组方案，但迄今尚未达成最终协议。

根据初步重组框架，佳兆业已就集团的境外债务（包括现有债务）向债权人小组提呈初步指示性重组方案。公司提案初步包括：降杠杆计划，佳兆业拟将一定数量的现有债务转换为公司的股份，以实现可持续的资本结构；将剩余现有债务兑换为新的以美元计价的公开票据（“新票据”）；及将若干资产处置所得款

净额,包括集团现有项目中的一系列旧改项目,作为偿还新票据的额外资金来源。

截至公告日期,佳兆业仍在与债权人小组沟通,且公司与债权人小组之间尚未就境外重组条款达成最终协议。对于佳兆业提案包含的某些条款,债权人小组表示其并不支持。

佳兆业方面表示,截至本公告日期,尽管公司与债权人小组之间尚未就重组条款达成最终协议,双方将继续进行建设性对话,以在切实可行情况下尽快落实重组方案的条款。公司将继续适时向所有利益相关方提供有关重组进展的重大更新资料。

下一步,集团将继续坚守企业及社会责任,尽最大努力确保物业交付予购房者。

(来源:中房网)

17、 碧桂园: 尚未支付某债务项下本金为 4.7 亿港币的到期款项

10月10日,碧桂园在港交所发布公告称,预计集团的流动性在中短期内仍将持续紧张,截至本公告日,集团共9笔境内公司债券本金共计约人民币147亿元的展期方案已获得相关债券持有人的必要同意,尚未支付某债务项下本金金额为4.7亿港币的到期款项。

碧桂园称,由于中国房地产市场的深度调整,进入2023年以来,本集团销售额承压明显。根据本集团未经审计的经营数据,2023年1月至9月,本集团实现权益销售金额约人民币1549.8亿元,同比下降43.9%,较2021年同比下降65.4%。其中2023年9月单月实现权益销售金额约人民币61.7亿元,连续第六个月环比下降,同比下降80.7%,较2021年下降86.5%。同时,在行业销售环境未明显得到改善的形势下,本集团面临资产处置出售的重大不确定性,预计本集团的流动性在中短期内仍将持续紧张。

碧桂园表示,自2020年以来,本集团融资活动现金流持续净流出,在融资环境极其艰难的情况下,本集团坚持通过销售回款及存量现金资源履行偿付义务。然而,当前本集团销售和融资面临严峻挑战,账面可动用资金仍然持续减少。虽然本集团已竭尽全力探索过包括资产处置等不同方案筹集现金流以继续履行财

务承诺,但在当前市场环境下仍难以在短期内迅速补充足额的现金流以改善流动性,导致本集团的现金状况依旧显著承压。

碧桂园提到,已聘请中国国际金融香港证券有限公司和华利安诺基(中国)有限公司担任财务顾问及盛德律师事务所担任法律顾问,协助评估集团的资本结构及流动性状况,并制定整体的解决方案。

(来源:中房网)

18、 万科:前三季度实现销售金额 2806 亿元 9 月新增 5 个开发项目

10月3日,万科企业股份有限公司发布2023年9月份销售及近期新增项目情况简报。

数据显示,9月份,万科实现合同销售面积193.8万平方米,合同销售金额320.1亿元,同比减少7.8%。

综合今年前三季度情况来看,1-9月,万科累计实现合同销售面积1818.4万平方米,合同销售金额2806.1亿元,同比减少10.8%。

土地储备方面,9月份,万科新增加开发项目5个,分别位于佛山、武汉、长沙、重庆,合计计容建筑面积79.5万平方米,公司权益建筑面积50.6万平方米,需支付权益价款44.4亿元。

(来源:澎湃新闻)

19、 中国建筑:1-9 月新签合同 31027 亿元 地产业务销售 3335 亿元

10月11日,中国建筑股份有限公司发布2023年1-9月经营情况。

据介绍,1-9月中国建筑新签合同总额31027亿元,同比增长13.8%。

其中,地产业务方面,1-9月实现合约销售额3335亿元,同比增长22.4%。合约销售面积1329万平方米,同比增长21.1%;期末土地储备8447万平方米,新购置土地储备585万平方米。

(来源:观点网)

20、 远洋集团：2023 年上半年净亏损 125.62 亿元

10 月 13 日，远洋控股集团（中国）有限公司发布发生重大损失的公告。

公告称，公司已披露 2022 年度审计报告及 2023 年半年度报告。2022 年末公司净资产为 472.76 亿元，2023 年半年度公司未经审计的合并报表净亏损为 125.62 亿元，占上年末净资产 26.57%，超过上年末净资产的百分之十。

关于发生重大损失的原因，远洋控股表示，2023 年上半年，公司结转的项目主要为武汉、杭州、太原等土地成本和建安成本较高的高档项目，导致毛利承压，房地产销售业务毛利率大幅下降；受房地产市场销售回暖未及预期的影响，基于审慎原则，公司对部分项目计提了资产减值准备。

（来源：中房网）

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、顾春、金哲远、毛翔、孙凌岳、伍怡、张宝旺

本期编辑：李嘉琪、张燕、余佳薇、钱文

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、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