



2024年12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 | 成都 | 青岛 | 广州 | 海口 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Haikou | Hongkong
www.meritsandtree.com

➤ 2024年12月立法及动态监管

1、全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国科学技术普及法》（2024修订）

全国人民代表大会常务委员会于2024年12月25日公布《中华人民共和国科学技术普及法》（2024修订）。

发布机关：全国人民代表大会常务委员会

发布时间：2024年12月25日

实施时间：2024年12月25日

文号：中华人民共和国主席令（第43号）

关键词：法律法规、科学技术、科普、科技教育

主要内容：我国经济社会快速发展，科技水平突飞猛进，人口受教育程度大幅提升，科普法所面对的环境、承担的使命、界定的责任、主体和内容都发生了巨大变化。科普内容、形式和方法也发生革命性变化。特别是科普的理念更加清晰，科普已不仅是科技知识普及，而是科学精神的弘扬、科学方法的传播，科普应该服务于人的全面发展，是社会文明进步的重要标志。面对时代需求，亟须完善科普法制，以法律形式对科普工作的方向、任务和机制进行新的规定，为新时代科普事业高质量发展提供坚强法治保障。

要点提示：

- 一、贯彻落实习近平总书记关于科技创新和科学普及的重要论述和部署
- 二、完善科普发展体制机制
- 三、总结凝练促进科普发展成功经验
- 四、以全球视野谋划和推动科普工作
- 五、坚持继承与发展并重

2、全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国增值税法》

全国人民代表大会常务委员会于2024年12月25日公布《中华人民共和国增值税法》。

发布机关：全国人民代表大会常务委员会

发布时间：2024年12月25日

实施时间：2026年1月1日

文号：中华人民共和国主席令（第41号）

关键词：法律法规、增值税

主要内容：《中华人民共和国增值税法》是中国关于增值税的根本性法律文件，替代了原有的《中华人民共和国增值税暂行条例》。该法律旨在规范增值税的征收和缴纳，保护纳税人的合法权益，并健全有利于高质量发展的增值税制度。

要点提示：

- 一、保护纳税人权益写入立法目的
- 二、“销售金融商品”是否属于“在境内发生”，具有新的判断标准
- 三、“视同销售”范围缩窄
- 四、“不属于应税交易”情形可能引发争议
- 五、5%征收率未在法条中体现
- 六、销售额明显偏高也将调整
- 七、法条未对贷款服务进项税额可否抵扣作出直接规定
- 八、餐饮服务、居民日常服务、娱乐服务或有进项抵扣的空间
- 九、留抵退税，纳税人有自主选择权但需按规定
- 十、法律赋予税务机关跨部门协作权利

3、全国人民代表大会常务委员会：全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国监察法》的决定

全国人民代表大会常务委员会发布全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国监察法》的决定。

发布机关：全国人民代表大会常务委员会

发布时间：2024年12月25日

实施时间：2025年6月1日

文号：中华人民共和国主席令（第42号）

关键词：监察、廉政建设、反腐败

主要内容：明确制定监察法的目的和依据，强调坚持中国共产党对国家监察工作的领导，构建集中统一、权威高效的中国特色国家监察体制。加强监察法的实施效果，确保监察机关能够有效地执行监察职能，同时加强对监察权的监督和制约，保障公民权利。

要点提示：

- 一、完善有关监察派驻的规定
- 二、授予监察机关必要的监察措施
- 三、完善监察程序
- 四、充实反腐败国际合作相关规定
- 五、强化监察机关自身建设

4、全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国反不正当竞争法（修订草案）》

全国人民代表大会常务委员会于2024年12月25日发布了《中华人民共和国反不正当竞争法（修订草案）》。

发布机关：全国人民代表大会常务委员会

发布时间：2024 年 12 月 25 日

关键词：不正当竞争、经营者义务

主要内容：修订草案合理明确经营者义务，为各类经营者公平参与市场竞争创造良好制度环境。明确反不正当竞争总体要求，完善部门职责表述，规定县级以上人民政府反不正当竞争行政主管部门对不正当竞争行为进行查处，法律、行政法规规定由其他部门查处的，依照其规定。

要点提示：

一、从三个方面完善不正当竞争行为相关规定：一是完善不正当竞争行为相关规定。二是强化商业贿赂治理，坚持“行贿受贿一起查”，在现行禁止实施贿赂规定的基础上，增加单位和个人不得在交易活动中收受贿赂的规定。三是完善虚假宣传、不正当有奖销售、商业诋毁、滥用优势地位损害中小企业合法权益等行为相关规定。

二、完善了反不正当竞争监管和处罚规定。修订草案按照行政处罚法规定的过罚相当、处罚与教育相结合原则，丰富监管措施，科学调整处罚额度。增加规定经营者涉嫌违反反不正当竞争法规定的，监督检查部门可以对其法定代表人或者负责人进行约谈，要求其采取措施及时整改。加大对不正当竞争行为的处罚力度。增加对实施商业贿赂的经营者的法定代表人、主要负责人和直接责任人员等“处罚到人”规定；补充对在交易活动中收受贿赂的单位和个人有关罚则。

5、中共中央办公厅、国务院办公厅：关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见

中共中央办公厅、国务院办公厅于 2024 年 12 月 5 日发布关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见。

发布机关：中共中央办公厅、国务院办公厅

发布时间：2024 年 12 月 5 日

关键词：新型城市、基础设施、安韧性城市

主要内容：韧性城市建设不仅涉及基础设施的物理改造，还包括提升城市

的管理韧性、空间韧性和经济韧性。通过构建智能高效的新型城市基础设施体系，持续提升城市设施的韧性，确保城市在面对各种风险和挑战时能够快速恢复和适应。该意见强调了在新型城市基础设施建设中，要以科技创新和数字赋能为驱动力，推动新一代信息技术与城市基础设施建设的深度融合，从而实现城市的高质量发展和高水平安全。

要点提示：

- 一、实施智能化市政基础设施建设和改造
- 二、推动智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展
- 三、发展智慧住区
- 四、提升房屋建筑管理智慧化水平
- 五、开展数字家庭建设
- 六、推动智能建造与建筑工业化协同发展
- 七、完善城市信息模型（CIM）平台
- 八、搭建完善城市运行管理服务平台
- 九、强化科技引领和人才培养
- 十、创新体制机制
- 十一、保障网络和数据安全

6、国务院办公厅：《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》

国务院办公厅于2024年12月25日发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》。

发布机关：国务院办公厅

发布时间：2024年12月25日

实施时间：2024年12月25日

文号：国办发〔2024〕52号

关键词：政府、专项债券、负面清单、自审自发

主要内容：《意见》要求，各省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府要落实主体责任，健全本地区专项债券管理工作机制，管好用好专项债券资金，采取有力措施，抓好专项债券管理工作具体组织实施。同时，国家发展改革委联合财政部会同有关方面加强对专项债券投向领域和用作项目资本金范围、优化专项债券项目审核机制等方面政策实施的跟踪评估，适时动态调整专项债券投向领域“负面清单”和用作项目资本金范围“正面清单”。对专项债券项目“自审自发”等试点政策，要及时报告试点工作进展情况，适时研究调整试点范围。做好专项债券政策解读和业务培训，运用典型案例引导各地加强专项债券管理，提高政策实施效能。

要点提示：

- 一、扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围
- 二、完善专项债券项目预算平衡
- 三、优化专项债券项目审核和管理机制
- 四、加快专项债券发行使用
- 五、强化专项债券全流程管理
- 六、加强专项债券监督问责
- 七、强化保障措施

7、自然资源部：《自然资源行政复议行政应诉规定》

自然资源部于2024年12月13日发布《自然资源行政复议行政应诉规定》。

发布机关：自然资源部

发布时间：2024年12月13日

文号：中华人民共和国自然资源部令第15号

关键词：自然资源、行政复议、行政应诉

主要内容：此前，自然资源部是通过两部规章分别规范行政复议、行政应诉工作。这次立法，按照规章制定精简、统一、效能的原则，将两部规章合并为一部。《规定》根据规范对象和适用程序的不同，分别对审理部本级行政复议案件、各级自然资源主管部门参加行政复议和行政应诉作了专章规定。同时，还规定了行政复议行政应诉工作原则、工作机制、案件办理、行政复议和司法裁判文书履行等内容。

要点提示：

- 一、明确行政复议行政应诉工作原则
- 二、完善行政复议推动争议化解机制
- 三、优化便民服务
- 四、强化行政复议监督指导
- 五、充分发挥专家、学者作用

8、住房和城乡建设部：住房和城乡建设部关于印发《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024版）》的通知

住房和城乡建设部于2024年12月13日发布关于印发《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024版）》的通知。

发布机关：住房和城乡建设部

发布时间：2024年12月13日

文号：建质规〔2024〕5号

关键词：生产安全、重大事故、隐患、工程

要点提示：

- 一、制定目的与依据

为准确认定、及时消除房屋市政工程生产安全重大事故隐患，防范和遏制群

死群伤事故发生。依据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》等相关法律和行政法规制定。

二、重大事故隐患定义

在房屋市政工程施工过程中，存在的危害程度较大、可能导致群死群伤或造成重大经济损失的生产安全事故隐患。

三、适用范围

适用于新建、扩建、改建、拆除房屋市政工程的生产安全重大事故隐患判定。

县级及以上人民政府住房和城乡建设主管部门和施工安全监督机构可依照本标准进行判定。

四、重大事故隐患判定条件

施工安全管理；基坑、边坡工程；模板工程及支撑体系；脚手架工程；建筑起重机械及吊装工程；高处作业；施工临时用电；有限空间作业；拆除工程；隧道工程；施工临时堆载；冒险作业；使用禁止和限制使用的施工工艺、设备和材料；其他严重违反安全生产法律法规、部门规章及强制性标准。

9、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京市国防动员办公室：关于印发《北京市房屋建筑工程施工图事后检查要点》的通知

北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京市国防动员办公室于2024年12月23日发布关于印发《北京市房屋建筑工程施工图事后检查要点》的通知。

发布机关：北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京市国防动员办公室

发布时间：2024年12月23日

实施日期：2025年1月1日

文号：京规自发〔2024〕300号

关键词：房屋、建筑工程、施工图、事后检查

要点提示：

- 一、建筑专业检查要点
- 二、结构专业检查要点
- 三、给水排水专业检查要点
- 四、暖通专业检查要点
- 五、电气专业检查要点
- 六、勘察专业检查要点
- 七、地基处理专业检查要点
- 八、内部装修改造工程(涉及结构变动)检查要点
- 九、规划监督专项检查要点
- 十、消防工程专项检查要点
- 十一、人防工程专项检查要点
- 十二、绿色建筑专项检查要点
- 十三、装配式建筑专项检查要点
- 十四、超低能耗建筑检查要点
- 十五、无障碍环境建设专项检查要点
- 十六、地方标准执行专项检查要点

10、北京市规划和自然资源委员会：关于发布《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》的通知

北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会于2024年11月29日发布关于《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》的通知。

发布机关：北京市规划和自然资源委员会

发布时间：2024年11月29日

文号：京规自发〔2024〕284号

关键词：城市更新、土地价款

主要内容：

为落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，实施北京城市更新行动，发挥地价对城市更新的支持保障作用，根据自然资源部办公厅《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》《北京市城市更新条例》等政策法规要求，北京市规划自然资源委研究制定了《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》，从土地价格的角度激励和规范市场主体在符合规划和北京市产业政策的前提下，更新利用存量土地资源，推动城市更新项目落地实施。

要点提示：

《若干措施》共分为三个部分。一是总体要求，提出了基本思想、三项基本原则和适用范围。按计划实施竣工，已采取出让方式使用国有建设用地的项目（商品住房除外），实施城市更新涉及缴纳或补交土地价款时，适用《若干措施》。二是具体措施。主要为支持保障性租赁住房建设、支持危旧楼房改建、支持公共设施建设、支持产业类城市更新、支持地下空间开发利用、支持用地功能混合使用、明确出让土地使用权延期政策。三是工作要求。

主要创新点体现在三个方面，一是完善了城市更新土地政策“工具箱”，二是支持了民生保障和产业发展，提高资源利用效率；三是兼顾了激发市场活力和加强监管力度。

11、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会：关于发布《北京市老旧小区改造工程施工图设计文件技术审查要点》的通知

北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会于2024年12月23日发布关于《北京市老旧小区改造工程施工图设计文件技术审查要点》的通知。

发布机关：北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2024年12月23日

文号：京规自发〔2024〕298号

关键词：改造工程、老旧小区、设计文件、技术审查

主要内容：

- 一、建筑专业技术审查要点
- 二、结构专业技术审查要点
- 三、给排水专业技术审查要点
- 四、暖通专业技术审查要点
- 五、电气专业技术审查要点

12、上海市人民政府办公厅：关于转发市发展改革委制订的《上海市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》的通知

上海市人民政府办公厅于2024年12月14日发布关于转发市发展改革委制订的《上海市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》的通知。

发布机关：上海市人民政府办公厅

发布时间：2024年12月14日

文号：沪府办发〔2024〕25号

关键词：建设工程、社区、嵌入式、服务设施

主要内容：社区是城市公共服务和城市治理的基本单元，是承载人民群众美好生活的重要空间。通过开展社区嵌入式服务设施建设，在城市社区、小区公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，可以促进优质普惠公共服务向群众家门口延伸，打通服务群众“最后一公里”。根据国家最新要求，为扎实推进我市社区嵌入式服务设施建设，优化创新建设运营模式，推动设施网络更加健全、功能配置更加优化、运营管理更加高效，市发展改革委会同相关部门研究制订了《上海市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》。

要点提示：

一、什么是社区嵌入式服务设施？提供哪些服务？

社区嵌入式服务设施主要是通过进社区、小区公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，在居民适宜步行范围内，提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务。

二、本市加强社区嵌入式服务设施建设的主要考虑是什么？

一是在强化资源统筹上重点发力，与我市已开展的“15分钟社区生活圈”、完整社区建设等工作协同推进，与城市更新等工作形成合力，加强规划建设政策支持，优先盘活利用存量资源。二是在优化设施功能上重点发力，紧扣社区实际和居民需求，优先和重点提供养老托育等急需紧缺服务，推动更多服务资源下沉，努力实现功能可拓展、空间可转换、标准能兼容。三是在创新管理运营上重点发力，针对基层反映突出的设施可持续运营难、服务质量水平有待提升等问题，明确有关政策导向和实施路径，鼓励有条件的社区先行先试，创新优化建设运营模式。

三、《实施方案》的主要内容是什么？

1.加强资源统筹，不断完善设施网络。聚焦加强跨部门统筹，着力推动存量资源盘活利用，因地制宜拓展设施空间。一是优化设施规划布局，结合已实施的“15分钟社区生活圈”、完整社区建设、一刻钟便民生活圈建设等工作，统筹已有规划基础和项目安排，推动社区嵌入式服务设施补点建设和功能提升，重点打造功能复合集成的社区嵌入式服务综合体。二是鼓励存量资源改造利用，建立区级存量资源统筹利用机制，充分挖掘社区低效闲置房屋和用地资源，推动跨领域调配使用。三是加强规划建设政策支持，在优化地块容积率和建筑高度控制要求等方面加强支持，并在先行先试社区率先开展。四是统筹各类资金支持，积极争取中央资金、地方政府专项债等各类资金对建设和运营的保障。

2.突出共建共享，持续提升服务质效。按照可拓展、可转换、能兼容原则，优化配置服务功能，提升供需匹配度，提高设施利用效率。一是充分发挥党群服务阵地功能，通过多种方式整合各类资源，形成需求、资源、项目“三张清单”；二是推动设施功能复合设置和共享共用，打造更多“多功能厅”，在满足行业服务要求前提下，对于功能相似或错时复合利用的面积，允许纳入各行业目标任务计算；三是推动优质公共服务资源下沉社区，如支持社区引入更多面向失能失智

老人的专业照护服务，设置更多卫生服务站点、社区托育“宝宝屋”等。

3.着力创新运营，促进可持续发展。重点是引入专业力量，整合多方资源，支持社区嵌入式服务设施提供与民生相关的便民服务。一是提升专业运营能力，鼓励各区培育壮大各类社区服务经营主体，引导开展连锁化、规模化、品牌化、托管式运营，探索建立社区嵌入式服务合格供应商制度；二是健全可持续运营模式，支持在社区嵌入式服务设施中统筹设置一定比例微利经营的便民服务和产品，相关租金或经营收入反哺设施日常运营投入；三是积极拓展社区共建资源，引导各类主体参与社区服务供给，如依托区域化党建平台，拓展区域内多方资源，探索引入更多“社区合伙人”。

四、如何推动社区嵌入式服务设施建设落实落地？

一是建立由市发展改革委、市住房城乡建设管理委、市规划资源局牵头，相关部门和各区共同参与的工作推进机制。二是率先在120个左右社区开展试点，支持各区加强组织保障，推动《实施方案》中若干改革举措在社区落地，特别是通过项目等形式，探索存量资源利用的具体路径，完善建设运营管理制度，创新设施可持续运营模式等，尽早形成能推广、可借鉴的经验做法和建设运营模式。三是鼓励各区将社区嵌入式服务设施纳入为民办实事项目，符合条件的项目，将积极支持申报两重、中央预算内、地方专项债等政策支持。

13、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局：《上海市财政局、国家税务总局上海市税务局关于单位纳税人房产税困难减免有关事项的公告》

上海市财政局、国家税务总局上海市税务局于2024年12月20日发布《上海市财政局、国家税务总局上海市税务局关于单位纳税人房产税困难减免有关事项的公告》。

发布机关：上海市财政局、国家税务总局上海市税务局

发布时间：2024年12月20日

实施时间：2024年1月1日

文号：沪财发〔2024〕10号

关键词：单位纳税人、房产税、税款减免

主要内容：为进一步支持企业发展，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》有关规定，对本市房产税困难减免有关事项进行公告。

要点提示：

- 1、明确可申请房产税困难减免以及不得享受房产税困难减免的情形；
- 2、明确纳税人申请房产税困难减免需要提交的材料；
- 3、明确从2024年1月1日开始施行。纳税人在2024年发生《公告》中列举的情形，符合条件的，可申请退还当年已缴纳的房产税。

14、上海市人民政府：关于延长《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》有效期的通知

上海市人民政府于2024年12月27日发布关于延长《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》有效期的通知。

发布机关：上海市人民政府

发布时间：2024年12月27日

实施时间：2024年12月27日

文号：沪府〔2024〕72号

关键词：上海、房产税、试点、个人住房

主要内容：上海试点征收房产税已经第十二年了，凡是2011年1月28日以后，新购第二套以上住房的，都有可能要交房产税。

要点提示：

1、本市户籍

购首套房，无论面积多大，免收房产税。

新购且属于第二套及以上住房，人均60㎡建筑面积免征房产税，超出面积视为“应税面积”应缴纳房产税

基于以上条件计算：本年度应缴房产税 = 按人均建筑面积 60 m² 计算超出部分面积 × 新购房单价 × 70% × 税率（0.4% 或 0.6%）

① 所购住房单价 ≤ 91954 元/m²，房产税税率 0.4%；

② 所购住房单价 > 91954 元/m²，房产税税率 0.6%

2、外地户籍

有本市长期居住证满 3 年可免交房产税（如只满 1 年先交 2 年到满 3 年可退前面 2 年交的房产税）。没有长期居住证的外地人需每年全额（不以人均面积计算按产证面积全部缴纳）缴纳房产税直到卖掉为止。

3、外籍人士

每年全额（不以人均面积计算按产证面积全部缴纳）缴纳房产税直到卖掉为止。

15、深圳市住房和建设局：深圳市住房和建设局关于印发《深圳市安居型商品产权房管理有关事项处理办法》的通知

深圳市住房和建设局于 12 月 23 日发布深圳市住房和建设局关于印发《深圳市安居型商品产权房管理有关事项处理办法》的通知。

发布机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2024 年 12 月 23 日

实施日期：2025 年 1 月 2 日

文号：深建规〔2024〕6 号

关键词：安居型商品房、产权

主要内容：此办法详细规定了安居型商品房如何取得完全产权的补缴价款计算、办理条件、办理流程，以及涉及继承、结婚离婚等权利人变更的相关事宜，为购房人提供了明确的指导和保障。

要点提示：

根据《处理办法》规定，购房人申请取得完全产权，需同时符合四个条件：一是申请人为安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》登记的权利人，且经其他共同权利人一致书面同意；二是签订安居型商品房买卖合同满十年；三是因按揭贷款为该套安居型商品房设定抵押的，须经抵押权人书面同意；四是无法规、规章规定及安居型商品房买卖合同约定的不得取得完全产权的情形。

政策还明确，购房人不申请取得完全产权的，不需要补缴价款，安居型商品房的住房性质保持不变，购房人可按规定继续占有和使用该住房，还可按规定进行继承。也就是说，不申请取得完全产权就不需要补缴价款，居住权不会受到影响，购房人可以根据自身情况自愿选择是否取得完全产权。

取得完全产权前发生继承，有四种处理方式：一是将住房登记至未在本市拥有政策性住房的继承人名下；二是向市住房主管部门申请收购该套住房，就收购款进行继承；三是按照规定继续占有、使用该套住房；四是待住房符合取得完全产权条件并补缴价款后，取得该套住房的完全产权。

申请安居房的完全产权所需补缴价款的具体计算公式为：补缴价款=（原市场价格-原购买价格）×50%-税费。其中，原市场价格统一按照原购买价格除以70%计算，原购买价格不包含户内装饰装修价格。税费是指权利人在办理安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费。

此外，政策明确了购房人取得安居型商品房完全产权后，如果将住房上市交易转让出去的，按照相关规定不能以无房身份再次享受本市住房保障政策。

16、广州市规划和自然资源局：《广州市规划和自然资源局关于印发进一步优化审批服务机制惠企利民促进经济社会发展若干措施（第六批）的通知》

广州市规划和自然资源局于2024年12月25日发布《广州市规划和自然资源局关于印发进一步优化审批服务机制惠企利民促进经济社会发展若干措施（第六批）的通知》。

发布机关：广州市规划和自然资源局

发布时间：2024年12月25日

关键词：惠企利民、盘活、低效用地

主要内容：为盘活利用存量土地，提高土地利用效率，推进广州低效用地再开发试点工作，建立低效用地再开发试点项目库，已入库试点项目适用低效用地再开发惠企利民措施，通过试点先行探索建立可复制、可推广的低效用地再开发政策体系与制度机制。

要点提示：

- 一、盘活低效用地、促进项目招商
- 二、优化产业管控、推动项目落地
- 三、提升审批质效、优化政务服务

17、天津市住房公积金管理委员会：关于印发《天津市灵活就业人员参加住房公积金制度管理办法》的通知

天津市住房公积金管理委员会于2024年12月18日发布关于印发《天津市灵活就业人员参加住房公积金制度管理办法》的通知。

发布机关：天津市住房公积金管理委员会

发布时间：2024年12月18日

实施时间：2024年12月25日

文号：津公积金委〔2024〕7号

关键词：公积金、灵活就业人员

主要内容：天津市灵活就业人员自2024年12月25日起可以缴存住房公积金了，参加自愿、退出自由。

要点提示：

一、缴存范围。未纳入《天津市住房公积金管理条例》规定的在职职工范围，年满法定就业年龄但未到法定退休年龄，以非全日制、个体经营、新就业形态等方式就业的灵活就业人员，可按照《管理办法》缴存住房公积金。

二、缴存方式。灵活就业人员可在天津市住房公积金月缴存额上限和下限之间自主选月缴存额，月缴存额上限为天津市同期住房公积金缴存基数上限乘以24%，下限为同期住房公积金缴存基数下限乘以10%。考虑到灵活就业人员收入特点，明确漏缴不补缴。灵活就业人员缴存的住房公积金按照国家规定计息。天津市住房公积金缴存基数调整年度为当年的7月1日至下一年的6月30日。

三、退出缴存。灵活就业人员连续停缴6个月以上（含6个月），无未结清的个人住房公积金贷款或账户余额不足最近一次个人住房公积金贷款月还款额的，可提取全部住房公积金并注销个人住房公积金账户。

四、提取及贷款。灵活就业人员符合租房、购房、偿还贷款本息等提取条件，可以提取住房公积金；在天津市购买住房可申请个人住房公积金贷款，市住房公积金管理中心根据灵活就业人员的收入核定其还贷能力。具体提取、贷款政策参照在职职工提取、贷款政策执行。

18、江苏省人民政府：关于印发《江苏省深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案》

江苏省人民政府于2024年12月5日发布关于印发《江苏省深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案》。

发布机关：江苏省人民政府

发布时间：2024年12月5日

实施时间：2024年12月5日

文号：苏政发〔2024〕102号

关键词：城镇化、以人为本

主要内容：2023年江苏常住人口城镇化率75.04%，高于全国平均水平9个百分点，是全国常住人口与户籍人口城镇化率差距最小的省份之一，城镇化发展总体上迈入增速放缓、质量提升、城乡融合的新阶段。近日，江苏省政府印发《江苏省深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案》（以下简称《实施方案》），对未来五年新型城镇化建设作了具体部署。《实施方

案》提出了 5 大行动、1 项体制机制改革任务和 24 项具体举措。

要点提示：

一是聚焦老百姓关心的就业、教育、住房、社保等“心头事”，实施农业转移人口市民化质量提升行动。

二是聚焦“人产城”深度融合，实施潜力县域城镇化水平提升行动。

三是聚焦都市圈建设中的“协同化”要求，实施现代化都市圈同城化水平提升行动。

四是聚焦人民群众过上美好生活的“高品质”需求，实施城市功能品质提升行动。

五是聚焦实现城乡居民生活的“均质化”目标，实施城乡融合发展水平提升行动。

六是聚焦“人地钱”挂钩制度，健全推进新型城镇化体制机制。

19、杭州市规划和自然资源局：杭州市规划和自然资源局印发《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知》

杭州市规划和自然资源局于 2024 年 12 月 12 日发布《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知》。

发布机关：杭州市规划和自然资源局

发布时间：2024 年 12 月 12 日

实施日期：2024 年 12 月 13 日

文号：杭规划资源发〔2024〕49 号

关键词：容积率、人居环境、建设用地

主要内容：根据通知内容，部分新房封闭式阳台只算一半面积，小区门厅、开放式风雨连廊不纳入容积率计算，按规定移交相关部门的社区、养老、托育、文体等公共服务配套设施不纳入容积率计算。

要点提示：

新的计算规则共 9 条，涉及停车、门厅、阳台等多处功能空间，其中引起最多讨论的主要是 3 项内容。

首先是停车空间。第 1 条中，“用于满足停车配建最低标准的停车空间（包括独立设置的且专门用于停车的停车楼、居住用地内位于底层架空平台下方的停车空间、位于建筑内部的多层停车空间）不纳入容积率计算”，被认为是明确鼓励多样化的停车形式。

其次是阳台。第 4 条明确，“邻近高速、高架、铁路、航空航道沿线，以及规划有特殊要求的居住建筑，在规划条件中明确需采用封闭式阳台的，阳台按水平投影面积的 1/2 计算容积率”。这意味着新规后在规划设计端就解决了目前临高架、高铁等有噪音干扰的小区“封阳台”之争，且购房者的实际得房率也增加了。

第三则是奖励。第 7 条、第 8 条都涉及建筑面积奖励：前者鼓励商业商务用地范围内的地铁出入口、地面以上的站厅、向公众 24 小时开放的空中连廊与建筑结合设置，连廊设置楼层不超过地上 3 层；后者对于在满足自身配建要求的基础上，按规划要求配置的公共服务配套设施，其设置位置应对外开放且具备便捷的公共可达条件——两者都可以“做一补三”，即给予不超过建成后无偿移交相关部门管理部分 3 倍的建筑面积作为奖励。

20、重庆市住房和城乡建设委员会：关于发布《低碳建筑评价标准》的通知

重庆市住房和城乡建设委员会于 2024 年 12 月 11 日发布关于发布《低碳建筑评价标准》的通知。

发布机关：重庆市住房和城乡建设委员会

发布时间：2024 年 12 月 11 日

实施时间：2025 年 3 月 1 日

文号：渝建标〔2024〕54 号

关键词：建筑、低碳、标准

主要内容：低碳建筑指在满足建筑室内环境参数的前提下，在建筑设计、

建筑材料、施工建造和运行维护的建筑物全生命周期内减少碳排放量的建筑。

要点提示：

根据新标准，低碳建筑评价分为预评价和评价两个步骤。

预评价应在建筑工程施工图设计完成后进行，评价应在建筑投入使用一年并使用率达到 80% 以上后进行。与原有评价标准相比，新标准将原来的低碳规划、低碳施工等指标调整为低碳设计、低碳材料、低碳建造、低碳运维 4 类性能指标；新增了建筑能耗节约率、建筑节能率、绿色建材应用比例、可再利用材料使用率等指标作为低碳建筑的基本要求。其中，4 类性能指标包括控制项和评分项，评价指标还针对各项指标的提高要求统一设置提高与创新附加分项。控制项的评定结果为达标或不达标；评分项和附加分项的评定结果为分值。低碳建筑控制项要求包括：根据建筑所处区域的能源资源条件，合理选择可再生能源利用方式；建筑空间应符合环境和体感舒适度，优化风、光、声、热设计；建筑应设置能耗监测系统，公共建筑进行能耗数据分类、分项计量，居住建筑进行能耗数据分类、分户计量等。

此外，低碳建筑等级应由低到高划分为基本级、一星级、二星级、三星级 4 个等级。当满足全部控制项要求时，低碳建筑等级应为基本级。一星级、二星级、三星级低碳建筑在满足相关基本要求的前提下，低碳设计等 4 类性能指标得分要求应分别达到其总分值的 60%、70%、85%。

21、上海证券交易所：关于发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》的通知

上海证券交易所于 2024 年 11 月 29 日发布了关于《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》的通知。

发布机构：上海证券交易所

发布时间：2024 年 11 月 29 日

实施时间：2024 年 11 月 29 日

文号：上证发〔2024〕147 号、上证发〔2024〕148 号

关键词：基础设施 REITs、信息披露、年度报告、中期报告、季度报告

主要内容：为了规范公开募集基础设施证券投资基金年度报告信息披露，保护投资者的合法权益，上海证券交易所制定了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》，自发布之日起施行。

要点提示：

- 一、压实主体披露责任，明确业务参与人履职情况披露要求；
- 二、强化运作管理职责，规范基金层面披露事项；
- 三、突出基础设施 REITs 特性，强化基础设施项目披露要求；
- 四、以投资者需求为导向，合理降低信息披露成本。

22、上海证券交易所：关于发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》的通知

上海证券交易所于 2024 年 12 月 27 日发布了关于《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》的通知。

发布机构：上海证券交易所

发布时间：2024 年 12 月 27 日

实施时间：2024 年 12 月 27 日

文号：上证发〔2024〕161 号

关键词：基础设施 REITs、资产核查、信息披露、共性、差异化

主要内容：本次修订后的《审核关注事项指引》内容包括一般规定及特殊规定。其中，一般规定明确了基础设施 REITs 各大类资产核查和信息披露的共性要求，特殊规定对产业园区、收费公路、租赁住房、仓储物流及消费基础设施各大类资产作了差异化的核查及信息披露要求。

要点提示：

一、优化篇章结构和章节排布，进一步增强内容的逻辑性。同时，为便于市场参与主体使用，以指引附件形式明确了大类基础资产差异化的核查及信息披露要求。

二、进一步明确基础设施项目共性的核查及信息披露内容；进一步规范了相关参与机构的资产评估行为，引导评估机构在充分考虑市场环境和底层资产特征基础上，合理设置评估参数，审慎确定评估结果，管理人需对评估参数和评估方法的选取进行独立判断和专业分析；进一步强化运营管理要求，新增基础设施基金的分层决策机制、激励约束安排、突发事件响应要求，优化运营管理费、履职情况监督等安排实现激励约束目标，有效统筹价值创造和投资者保护的关系。

三、明确大类资产差异化要求，提高核查和信息披露针对性。为体现行业特性，针对产业园区、仓储物流类资产，进一步细化了合规性、经营财务、运营管理方面的核查及信息披露要求。

四、上海证券交易所于 2022 年 7 月 15 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》（上证发〔2022〕109 号）、2023 年 5 月 12 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》（上证发〔2023〕81 号）同时废止。

23、深圳证券交易所：关于发布《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理（2024 年修订）》的通知

深圳证券交易所于 2024 年 11 月 29 日发布关于《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理（2024 年修订）》

的通知。

发布机构：深圳证券交易所

发布时间：2024年11月29日

实施时间：2024年11月29日

文号：深证上〔2024〕1013号

关键词：信息披露、解除限售/锁定、收益分配、停复牌、基金份额持有人大会

主要内容：为了进一步提高公开募集基础设施证券投资基金市场参与主体办理存续期业务质效，保障基础设施REITs平稳运行，深圳证券交易所对《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》进行了修订，自发布之日起施行。

要点提示：

相较于2021年7月首次发布的版本，2024年11月发布的第4号指南主要修订点体现在以下四点，一是修改重要提示，二是增加公告类别，三是修订基础设施基金场内及场外份额解除锁定申请表，四是增加基金份额持有人大会章节。

同时，深圳证券交易所于2021年7月15日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》（深证上〔2021〕692号）同时废止。

24、深圳证券交易所：关于发布《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第5号——定向扩募业务办理》的通知

深圳证券交易所于2024年11月29日发布关于《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第5号——定向扩募业务办理》的通知。

发布机构：深圳证券交易所

发布时间：2024年11月29日

实施时间：2024年11月29日

文号：深证上〔2024〕1012号

关键词：定向扩募发售、扩募份额登记、限售及锁定、扩募上市

主要内容：为了便于公开募集基础设施证券投资基金市场参与主体办理向特定对象扩募发售业务，保障基础设施REITs市场平稳运行，深圳证券交易所制定了《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第5号——定向扩募业务办理》，自发布之日起施行。

要点提示：

《定向扩募业务指南》是首次制定发布，正文分为三章，分别介绍了定向扩募发售，扩募份额登记、限售及锁定和扩募上市的业务办理流程，指南的最后部分为业务办理过程中相关申请材料或公告的模板和附件。

一、明确基金管理人定向扩募发售的业务办理要求，包括发售前的工作、扩募发售业务办理流程、发售后的工作等。

二、明确基金管理人办理场内份额登记和限售、场外份额登记和锁定业务流程，分为同时包括场外和场内扩募份额情形和仅有场内扩募份额情形，由基金管理人向结算总部、深圳结算提交登记申请，向结算总部、深圳结算和深交所提交限售申请完成登记和限售业务办理。

三、明确基金管理人办理扩募上市业务流程。基金管理人向深交所完成一致行动人填报并提交上市申请，经深交所审批通过后启动上市流程。基金管理人还应当在规定时间内披露上市交易公告书和上市交易提示性公告。

25、深圳证券交易所：关于发布《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》的通知

深圳证券交易所于2024年11月29日发布关于《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》的通知。

发布机构：深圳证券交易所

发布时间：2024年11月29日

实施时间：2024年11月29日

文号：深证上〔2024〕1017号、深证上〔2024〕1018号

关键词：基础设施证券投资基金、信息披露、年度报告、中期报告、季度报告

主要内容：为了规范公开募集基础设施证券投资基金年度报告、中期报告和季度报告披露，保护投资者合法权益，深圳证券交易所制定了《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》和《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》，自发布之日起施行。

要点提示：

一、在明确基础设施 REITs 信息披露基本要求的基础上，进一步压实相关主体责任，强化业务参与者履职情况披露要求。一方面，明确信息披露义务人、信息披露配合义务人和专业机构等主体在定期报告编制和披露过程中的责任。要求原始权益人应当建立内幕信息管理规范，严格履行内幕信息保密义务；运营管理机构应持续关注基础设施项目资产的运营情况，同时对披露事项进行确认。另一方面，规范信息披露事务管理，明确信息披露事务负责人应当组织和协调年度报告披露事务，对年度报告的合规性和质量承担相应责任，强化信息披露事务负责人公示要求。同时，明确基金管理人、运营管理机构、原始权益人、基金托管人、资产支持证券管理人和专业机构履职情况披露要求，新增基金份额持有人大会情况和基础设施 REITs 相关业务参与者受到处罚、诉讼或者仲裁等情况披露规定。

二、充分考虑了基础设施 REITs 收益主要来源于基础设施项目的特点，通过细化基础设施项目运营的披露要求，加强穿透式监管。一方面，细化基础设施项目运营披露事项，明确定期报告应当披露基础设施项目的基本情况和行业情况，说明重要基础设施项目的运营情况，披露重要基础设施项目公司主要财务指标并进行财务分析。另一方面，明确现金流和回收资金披露要求，要求基金管理人披

露报告期内基础设施项目公司经营现金流的归集、管理、使用以及变化情况以及原始权益人回收资金使用相关信息。此外，还明确了产业园区、仓储物流等七类行业基础资产披露要求，针对不同基础资产类别分别设置口径统一的关键运营指标，提升基础资产经营情况的可比性。

➤ 2024年12月市场及行业资讯

1、全国住房城乡建设工作会议：2025年全国住建工作的五项重点任务

2024年12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，系统总结2024年工作，部署进一步全面深化住房城乡建设领域改革，明确2025年重点任务，奋力推进住房城乡建设事业高质量发展。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹在工作报告中盘点了2024年4大板块重点任务，一是房地产市场出现积极变化，二是城乡建设扎实推进，三是建筑业加快转型升级，四是基础支撑不断夯实。同时，明确了全国住建工作的五项重点任务：持续用力推动房地产市场止跌回稳；推动构建房地产发展新模式；大力实施城市更新；打造“中国建造”升级版；建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。

（来源：中房网、新京报）

2、国务院办公厅：除保障房、土地储备以外的房地产开发等纳入专项债券“负面清单”

国务院办公厅近日印发《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（以下称《意见》），旨在更好发挥专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用。

《意见》明确，实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。同时，《意见》提出要扩大专项债券用作项目资本金

范围、优化专项债券额度分配、做好专项债券项目融资收益平衡、加快专项债券发行进度、要加强专项债券资金使用监管。

(来源：中房网)

3、财政部：2024年推进落实一揽子化债方案 推动房地产市场止跌回稳

2024年12月23日至24日，全国财政工作会议在北京召开。

会议指出，2024年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。一是加力落实存量和增量财政政策，供需两侧发力，加快实施进度。二是扎实推动高质量发展，积极支持科技强国建设，推进区域协调发展，支持深入打好污染防治攻坚战。三是积极支持办好民生实事，支持企业稳岗扩岗，促进各阶段教育高质量发展，提高城乡居民基础养老金全国最低标准等。推动各地下沉财力，兜牢基层“三保”底线。四是更大力度防范化解重点领域风险，推进落实一揽子化债方案，支持融资平台改革转型，推动房地产市场止跌回稳。五是深化财税体制改革和财政管理监督，研究谋划新一轮财税体制改革，在财政部等16个中央部门率先开展零基预算改革试点，开展财会监督专项行动。六是持续加强国际财经交流合作，积极参与多边财金渠道议程，服务中美经贸双方牵头人达成共识成果。七是坚决落实全面从严治党政治责任。

(来源：中房网)

4、中国人民银行：适时降准降息，支持房地产市场止跌回稳

2024年12月16日，中国人民银行党委召开会议，传达学习中央经济工作会议精神，按照全国金融系统工作会议部署，研究明确贯彻落实举措。中国人民银行党委书记、行长潘功胜主持会议，各党委成员出席会议。

会议强调，重点抓好以下工作任务：一是实施好适度宽松的货币政策；二是更好支持高质量发展重点领域和薄弱环节；三是稳妥有效防范化解重点领域金融风险；四是稳步推进金融改革和高水平开放；五是纵深推进全面从严治党。

会议要求，要认真做好岁末年初各项工作。密切跟踪监测，促进金融市场平稳运行。加大支付清算、现金供应等中央银行金融服务工作力度，满足人民群众金融需求。高度重视安全生产工作，确保金融基础设施安全稳定运行。

会议强调，中国人民银行系统要坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，坚持党中央对金融工作的集中统一领导，坚定不移走中国特色金融发展之路，以金融高质量发展服务中国式现代化。

（来源：澎湃网、新浪财经）

5、国家统计局：2023 年末全国房地产业企业法人单位资产总计 1692867.5 亿元

2024 年 12 月 26 日，国家统计局最新数据显示，截至 2023 年末，中国房地产业企业法人单位资产总计达到 1692867.5 亿元，较 2018 年末增长 46.0%。

具体来看，房地产开发经营企业的总资产为 1362961.7 亿元，相比 2018 年末增加了 35.5%；物业管理企业的资产总额为 53021.5 亿元，增长率高达 72.9%；而房地产中介服务企业的资产则达到了 24805.8 亿元，增幅更是达到了惊人的 86.4%。截至 2023 年底，全国房地产业企业法人单位的总负债额为 1255492.2 亿元，相较于 2018 年末上升了 41.1%。

（来源：观点网）

6、国家统计局：2024 年 1 至 11 月 新建商品房销售额 85125 亿元 同比下降 19.2%

2024 年 12 月 16 日，国家统计局发布 2024 年 1—11 月份全国房地产市场基本情况。

一、房地产开发投资完成情况

1—11 月份，全国房地产开发投资 93634 亿元，同比下降 10.4%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 71190 亿元，下降 10.5%。

二、新建商品房销售和待售情况

1—11 月份，新建商品房销售面积 86118 万平方米，同比下降 14.3%，其中住宅销售面积下降 16.0%。新建商品房销售额 85125 亿元，下降 19.2%，其中住宅销售额下降 20.0%。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—11 月份，房地产开发企业到位资金 96575 亿元，同比下降 18.0%。其中，国内贷款 13476 亿元，下降 6.2%；利用外资 30 亿元，下降 29.2%；自筹资金 34676 亿元，下降 11.0%；定金及预收款 29624 亿元，下降 25.2%；个人按揭贷款 13911 亿元，下降 30.4%。

四、房地产开发景气指数

11 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.62。

（来源：财经网）

7、央视新闻联播：全国保交房已交付 324 万套

央视网（新闻联播）记者近日从住房城乡建设部获悉，截至 11 月底，全国保交房已交付住房 324 万套，在一系列政策措施作用下，房地产市场呈现止跌回稳的积极势头。

住房城乡建设部表示，经过各地各部门的持续推进，297 个地级及以上城市均已建立房地产融资协调机制。截至 11 月末，全国“白名单”项目贷款审批通过金额已达到 3.6 万亿元，全国保交房攻坚战已交付住房 324 万套。

在一系列政策措施作用下，房地产市场信心得到有效提振，呈现出止跌回稳的积极势头。住房城乡建设部表示，下一步将持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。

（来源：央视网、中国经济新闻网）

8、第十五届中国房地产科学发展论坛成功召开

2024年12月16日至18日，为贯彻落实“9.26”中央政治局会议和12月12日中央经济工作会议精神，促进房地产市场止跌回稳，引导行业企业转型升级，由中国房地产业协会主办的“第十五届中国房地产科学发展论坛”在北京成功举行。本次论坛以“主动变革 转型发展”为主题，吸引了众多业内人士、专家学者及相关企业代表齐聚一堂，共同探讨和交流房地产行业的未来发展之路。

（来源：中房网）

9、新华社：房地产行业正处于新旧模式转型的关键期

2024年12月8日，新华社发表文章《新华述评 | 房地产市场走势怎么看——当前中国经济问答之六》，深入分析了我国房地产市场的中长期趋势。房地产行业正处于新旧模式转型的关键期。迎难而上，主动破局。按照中央统一部署，各地各部门正同心协力，打好土地、财税、金融等政策组合拳，让这些政策的效果充分显现。

（来源：新华社）

10、上海统计局：2024年1-11月上海市固定资产投资同比增5.6% 房地产开发投资增5.4%

2024年12月17日，上海统计局发布数据显示，2024年1-11月上海市全社会固定资产投资同比增长5.6%。在三大投资领域中，城市基础设施投资比上年同期增长0.1%；工业投资增长10.4%；房地产开发投资增长5.4%。全市三大产业投资中，第一产业投资比上年同期增长63.5%；第二产业投资增长10.6%；第三产业投资增长4.6%。

（来源：观点网）

11、广州市规划和自然资源局：发布29条新措施优化审批服务 提高土地利用效率

2024年12月25日，广州市规划和自然资源局发布《关于进一步优化审批服务机制惠企利民促进经济社会发展若干措施（第六批）的通知》，在已有五批共117条惠企利民措施的基础上，新增包含盘活低效用地、推动产业提质发展等29条措施。

其中，为盘活利用存量土地，提高土地利用效率，《通知》提出建立低效用地土地管控规则，支持处理低效用地中历史遗留建设用地无需使用新增建设用地指标，推动解决低效用地中历史遗留建设用地问题。同时，支持集体与国有建设用地置换，简化用地置换流程。

支持分期缴纳土地出让金。低效用地再开发需补缴土地出让金的项目经批准后可分期缴纳。用于工业用途的项目，首次缴纳比例不低于应缴土地出让金的30%，余款可在签订出让合同或相关协议之日起24个月内付清。用于除工业用途以外的项目，首次缴纳比例不低于应缴土地出让金的50%，余款在签订出让合同或相关协议之日起12个月内付清。

（来源：中房网）

12、多地调整公积金政策

继12月9日中央政治局会议定调“稳住楼市”后，多地密集出台住房公积金新政。

12月12日，湖南益阳进一步优化调整公积金政策，其中提出，提高贷款额度、放宽面积标准、调整贷款次数认定标准、取消户籍限制，提高高层次人才租房提取额度和购房最高贷款额度。

同日，河南濮阳调整公积金政策，包括上调贷款最高额度、全面放开购买二套房“商转公”业务、降低首付比例、放宽异地贷款职工使用条件等。

12月11日，山西临汾也调整公积金贷款及提取政策，其中提出，贷款最高额度提至100万元，高层次人才、二孩及以上多子女家庭等可上浮20%；优化房屋套数认定标准；放宽“商转公”贷款时间限制条件；扩大购房提取范围。

同日，河北石家庄发布提取住房公积金支付购房首付款的通知称，在石家庄市行政区域内购买新建商品住房可申请提取本人及其配偶名下公积金支付购房首付款。

根据中指研究院不完全统计，今年以来，全国陆续发布公积金优化政策超400次。中指研究院政策研究总监陈文静认为，目前多数城市限制性政策已基本放开，而公积金政策仍具备优化调整空间。未来，公积金政策或更多与支持多孩家庭、改善性住房需求相结合，并加大力度。

12月12日，益阳市住房公积金管理中心进一步优化调整住房公积金业务政策。

在贷款支持方面，住房公积金最高贷款额度由45万元调整为60万元，符合生育政策二孩及以上家庭（含合法收养），最高贷款额度提高到72万元。纯公积金贷款单元建筑面积控制由105平方米（不含）以下放宽至120平方米（不含）以下。提供住房公积金贷款的单元建筑面积由200平方米（不含）以下提高至280平方米（不含）以下。调整家庭住房公积金贷款次数认定标准，2011年1月1日之前在益阳市发放的住房公积金贷款不计入借款人家庭贷款次数。借款申请人为异地缴存住房公积金职工的，取消借款人或配偶具有益阳户籍或在益阳缴纳社保的规定。

在支持高层次人才方面，高层次人才在缴存地无自有住房且租住商品房的，租房提取住房公积金限额按规定额度上浮50%确定。高层次人才的住房公积金最高贷款额度提高到72万元。

12月12日，据“濮阳发布”公众号消息，濮阳住房公积金政策有调整。

根据《关于调整住房公积金缴存使用政策的通知》，濮阳市市城区住房公积金单笔贷款最高限额由60万元调至80万元，各县城及建制镇由50万元调至60万元，“二套房”单笔贷款最高限额与“首套房”相同。

同时，全面放开购买二套房“商转公”业务，取消“商转公”业务中对拟转商业性贷款的时间限制（原商业性贷款购房为“二手房”，申请办理“商转公”业务时，所购住房竣工时间超过20年的，贷款额度不高于50%）。

另外,凡购买保障性住房的市民,首付款比例不低于所购住房总价款的 15%,贷款额度不高于所购住房总价款的 85%;购买商品住房的(含“首套房”、“二套房”),首付款比例不低于所购住房总价款的 20%,贷款额度不高于所购住房总价款的 80%(购买“二手房”,所购住房竣工时间超过 20 年的,贷款额度不高于 50%)。

此外,进一步放宽异地贷款职工的使用条件。凡在全国各地缴存住房公积金的,均可在濮阳市申请个人住房公积金贷款(含商转公业务),申请异地贷款的职工,与濮阳市贷款职工享有同等贷款权益,不受缴存地、户籍地等条件限制。

12 月 11 日,临汾市住房公积金管理中心发布《关于阶段性调整住房公积金贷款及提取政策的通知》。

其中提出,降低首付款比例,下调个人住房公积金贷款利率。缴存职工使用住房公积金贷款购买自住商品房的,首套住房和二套住房最低首付比例均为 20%;购买保障性住房的,最低首付比例为 15%。

同时,提高贷款最高额度,贷款最高额度 100 万元。对高层次人才、二孩及以上多子女家庭、现役军人家庭、参与存量住房“以旧换新”活动的缴存职工,住房公积金贷款最高额度在 100 万元基础上上浮 20%。

另外,优化住房公积金贷款房屋套数认定标准。对于公积金装修贷款及 2014 年 12 月 31 日前发放并在申请贷款前已结清的公积金贷款,不再计入公积金贷款次数。只将拟购房所在县(市、区)的住房公积金购房贷款次数作为房屋套数认定标准。此外,取消存贷挂钩机制,缴存职工购买住房申请公积金贷款时,公积金贷款额度与公积金缴存时间不再挂钩。调整贷款期限,住房公积金个人住房贷款最长期限不超过 30 年。

新政还提出,放宽“商转公”贷款时间限制条件,2024 年 11 月 30 日(含)前由商业银行向借款人发放且尚未结清的个人住房贷款,凡符合临汾中心办理“商转公”贷款业务条件的,均可申请。扩大住房公积金购房提取范围,缴存职工在 2024 年 12 月 1 日(含)以后购买住房时,可同时申请提取父母、子女住房公积金。

(来源:证券时报网)

13、长沙市住房和城乡建设局：全面实行存量房交易资金监管

2024年12月24日，长沙市住房和城乡建设局印发《关于进一步做好长沙市存量房交易资金监管工作的通知》（以下简称《通知》），明确从12月27日起，长沙全面实行存量房交易资金监管制度，将通过存量房交易资金监测专户，对存量房交易资金的流量流向进行全额全程监测监管，切实规范存量房交易市场秩序，维护交易双方合法权益。

《通知》明确，交易双方当事人办理存量房买卖合同网签备案时，应当签订交易资金监管协议。同时还明确，存量房交易资金监管的范围包含存量房买卖合同中约定的全部房价款，包含定金、首付款、商业银行和公积金中心发放的按揭贷款以及其他形式的购房款。通过中介机构促成交易的，佣金也应纳入资金监管范围。通过监管范围的规定，对交易款项可实现全流程闭环管理，做到所有购房资金应管尽管，同时佣金纳入监管范围，也将进一步提升房屋交易价格的透明度。

（来源：中房网）

14、桂林市住房公积金管理中心：取消公积金异地购房提取限制

2024年12月23日，广西壮族自治区桂林市住房公积金管理中心发布关于落实推动房地产市场平稳健康发展工作的通知（市公积金〔2024〕18号），对公积金异地购房提取机制、公积金贷款首付款比例作出调整。

通知提出，畅通住房公积金异地购房提取机制，缴存人购买自有产权住房的，申请提取住房公积金支付购房款或偿还住房贷款本息，不再设置工作地、户籍地等条件。此外，通知明确，调整住房公积金贷款首付款比例。2024年12月6日起，缴存人家庭使用住房公积金贷款购买首套、二套住房，首付款比例统一调整为不低于20%。

（来源：中房网）

15、哈尔滨：保障性住房实行配售制，实行一房一价

2024年12月26日，哈尔滨人民政府发布印发哈尔滨市保障性住房配售管理办法（试行）的通知，其中涵盖配售价格、面积标准、配售管理和封闭管理等内容。

其中，配售价格方面，在保证项目资金整体平衡的前提下，新建保障性住房配售价格均价，由市住建部门依据建设单位申请，组织市发改、资源规划、财政、国资、税务等部门研究形成一致意见，呈报市政府审定后确定。新建保障性住房配售价格由成本、税金和利润构成。存量住房转化的保障性住房配售价格均价，由存量住房建设单位结合房屋成本及周边住房价格等因素合理确定。保障性住房实行一房一价，向社会公布。

面积标准按照保基本的原则，新建保障性住房单套建筑面积以70-110平方米为主，引进人才住房建筑面积可适当放宽。存量住房转化为保障性住房的，结合现有房源实际，原则上单套建筑面积不超过120平方米。

配售管理提到，保障性住房实行配售制，统一纳入市房屋联机备案系统管理。取得《哈尔滨市配售型保障性住房购买资格通知书》的家庭方可购买保障性住房。每个申请家庭仅能享受（包括购买、继承、受赠等方式）一套保障性住房。配售工作应当公开、公平和公正，应采取摇号等方式组织选房配售，原则上一个项目一个配售方案。交付使用后，购房人应按规定申请办理不动产登记。经审核准予登记的，应当在预告登记证明和不动产权证中注记“配售型保障性住房，封闭管理”，同时记载于不动产登记簿。

长期未出售的配售型保障性住房，可转化为保障性租赁住房，承租人有购买意愿的，在符合申请条件的前提下可以优先购买。

此外，保障性住房交付使用后，购房人应当按照规定缴纳房屋专项维修资金、物业服务费及公共事业费用。保障性住房不得用于生产经营。购房家庭不得擅自改变房屋建筑主体或承重结构。

同时，保障性住房应纳入街道和社区管理，购房人享有相应的落户、子女就学等基本公共服务。

（来源：中房网）

16、杭州：溢价率高达 76.5% 杭州“土拍”升温

2024 年 12 月 19 日，杭州 2024 年第二十批次土地出让正式拉开帷幕。出让地块不多，仅有 2 宗，但开发商对这 2 宗地的热情较高，10 家房企均参与了此次竞拍。

据公开资料显示，此次出让的 2 宗宅地总建筑面积为 9.18 万平方米，总起价 15.52 亿元，分别是萧山区北干东单元和临平区乔司新城单元地块。最终，2 宗宅地共揽金约 25.92 亿元。

其中，萧山区北干东单元地块被中天美好和海威置业联合体以 17.99 亿元摘得，溢价率高达 76.5%。这一溢价率打破了此前杭州多个板块地王创造的溢价纪录，不仅创下 2024 年杭州宅地最高溢价率，同时也刷新了杭州自 2018 年以来宅地溢价率高度。

另一宗地——临平区乔司新城地块则最终由浙江英冠以 7.92 亿元竞得，溢价率 48.83%。这一地块建筑面积为 4.33 万平方米，起始楼面价为 12300 元/平方米。

（来源：中房网）

17、武汉：最高溢价率超 20%！武汉土拍揽金超 210 亿元

2024 年 12 月 26 日，武汉再迎土拍“大战”，成交总额超 210 亿元。

今日共出让 22 宗涉宅地块，总起始价超 176 亿元，最终 22 宗涉宅地块均成功出让，收金 178.21 亿元，华润置地、华侨城、伟星房产、武汉地产集团、嘉里置业等知名房企均有斩获。此外，今日土拍还成交了多宗商服、文化、工业等其他非涉宅地块，成交总额 33.54 亿元。

其中，编号 P(2024)202 号地块，位于武昌区徐家棚团结路以西，土地面积 17932 平方米，规划建筑面积 53800 平方米，土地类型为纯宅地，起始价 5.92 亿元，起始楼面价 11000 元/平方米。该地块经过 25 轮竞价，最终由御江丰（武汉）房地产开发有限公司（华润置地）以总价 7.12 亿元竞得，成交楼面价 13230 元/平方米，溢价率 20.28%。

本场土拍结束后，武汉土拍市场本月仅剩1宗小体量工业用地待出让，基本宣告2024年土拍收官。

（来源：中国房地产网）

18、南京：15.23亿元成交4宗宅地，2宗溢价成交的地块所建房屋全部由政府订购

2024年12月28日，南京土地市场成交4宗纯宅地，2宗溢价成交，2宗底价成交，成交总金额15.23亿元。4宗宅地中3宗位于浦口区，1宗位于江宁区，总用地面积约17.3公顷，起拍总价13.35亿元。

出让公告要求，2宗溢价成交的地块内所建房屋全部由政府（或其指定单位）订购，最终由江苏省金陵建工集团有限公司旗下公司竞得。该集团创立于1986年，为江苏省国有企业；2003年通过改制为江苏省省属民营大型建筑企业集团。

此次出让地块中起始总价最高的是NO.2024G74地块——江宁区滨江开发区昌顺路以北、嘉业路以西地块。东至嘉业路，南至昌顺路，西至地秀路，北至普惠路。规划用地性质为R2二类居住用地，出让面积71646.47平方米，容积率 $1.0 < Far \leq 2.2$ ，建筑高度 ≤ 60 米。挂牌起始价6.34亿元。该地块经过40轮竞价，由江苏金陵建工集团旗下徐州金丰房地产发展有限公司以7.72亿元竞得，溢价率21.77%，单位地价10775元/平方米。

出让公告要求，该地块内所建房屋全部由南京江宁滨江经济开发区管理委员会（或其指定单位）订购，竞得人须在签订土地出让合同前与江宁区人民政府、南京江宁滨江经济开发区管理委员会签订《房屋订购协议》。

此次溢价率最高的是NO.2024G89地块，即浦口区永宁街道琥珀路以南、侯冲路以东地块。东至建宁西路，西至侯冲路，南至宁南路，北至琥珀路。规划用地性质为R2二类居住用地，出让面积30663.22平方米，容积率 $1.0 < Far \leq 1.7$ ，建筑高度 ≤ 35 米。挂牌起始价1.41亿元。该地块经过26轮竞价，由江苏金陵建工集团旗下徐州金达房地产发展有限公司以1.91亿元竞得，溢价率35.46%，单位地价6229元/平方米。

出让公告要求，该地块内所建房屋全部由浦口区政府（或其指定单位）订购，竞得人须在签订土地出让合同前与浦口区政府（或其指定部门）签订《房屋订购协议》。该地块建筑方案设计阶段应征求地铁主管部门书面意见。随着城市轨道交通规划、设计的不断深化和工程条件制约，线路、站点及出入口、风亭等附属设施位置有调整的可能，政府保留调整权利。

另外两宗浦口区地块均由国企以底价成交。NO.2024G68 浦口区汤泉街道银泉东路以南、龙泉路以东 01 地块起始价 3.41 亿元，由南京宁浦房地产开发有限责任公司以 3.41 亿元竞得。该地块东至现状，西至龙泉路，南至现状，北至银泉东路。规划用地性质为 R2 二类居住用地，出让面积 52522.09 平方米（含仅出让地下空间 2416.17 平方米），容积率 $1.0 < Far \leq 1.05$ ，建筑高度 ≤ 18 米。

NO.2024G88 浦口区江浦街道文德西路以南、江淼路以东地块起始价 2.19 亿元，由南京宁浦房地产开发有限责任公司以 2.19 亿元竞得。该地块东至规划双桥路，西至江淼路，南至规划凤凰台路，北至文德西路。规划用地性质为 R2 二类居住用地，出让面积 18190.19 平方米，容积率 $1.0 < Far \leq 1.25$ ，建筑高度 ≤ 60 米。

（来源：澎湃网）

19、华润隆地：成功完成对香港房屋协会（房协）五个屋苑商场的收购

2024 年 12 月 23 日，华润隆地宣布，成功完成对香港房屋协会（房协）五个屋苑商场的收购，收购包括土瓜湾欣荣商场、长沙湾喜荟、喜韵、喜盈及喜漾共五个社区商场在内的商业零售资产包。

华润隆地本次收购的资产包建筑面积约 16 万平方呎，区位条件良好，步行 5-10 分钟可达港铁站，10-20 分钟车程通达尖沙咀及港岛中环等核心商圈。

项目位处成熟居住区，生活配套相对完善，附近居住人口密集，民生消费客群基数较大。目前经营情况稳健，各物业专注于服务民生需求，业态覆盖餐饮、教育、运动及健康等，平均出租率达 95% 以上。

据悉，本次成功收购房协商场后，华润隆地将以自有“Brim”品牌，助力新收购资产提升竞争力。

(来源：观点网)

20、滨江集团：今年销售额已突破 1000 亿元

2024 年 12 月 26 日，滨江集团召开 2024 年度媒体恳谈会。总裁张洪力在会上表示，截至目前，公司已实现销售额 1020 亿元。

同时，对于滨江集团明年的销售目标，公司董事长戚金兴透露，预计在 1000 亿元左右；这个“左右”的规模，如果幅度大一些，在 750 亿元到 1250 亿元，如果幅度小一些，在 900 亿元到 1100 亿元，继续保持房地产总销售 1% 的份额。之所以未将销售目标定死，是因为市场仍处于变化调整过程中，存在诸多不确定性，企业需要根据环境变化及时做出适度调整。

(来源：中房网)

21、金科地产：金科股份重整新增 5 家财务投资人

2024 年 12 月 27 日，金科地产集团股份有限公司发布关于公司及子公司与部分财务投资人签署重整投资协议的公告。

公告显示，经产业投资人确认，同意青岛兴怀投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“青岛兴怀投资”)、青岛兴芷投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“青岛兴芷投资”)、重庆国际信托股份有限公司(以下简称“重庆国际信托”)、海南陆和私募基金管理有限公司(以下简称“海南陆和私募”)、北京昊青私募基金管理有限公司(以下简称“北京昊青私募”)作为财务投资人参与金科重整投资，金科股份、重庆金科、管理人、上海品器联合体与以上 5 家财务投资人分别签署了《重整投资协议》。

同日，金科股份还披露了重整事项的进展公告，公司接管理人通知，管理人银行账户已在规定时限内收到上海品器联合体、四川发展证券基金按照已签署协议约定需支付的履约保证金。

根据协议，此次 5 家财务投资人累计投资 2.3936 亿元，合计受让标的股份约 2.3 亿股。投资金额分三笔支付完成：在上海品器联合体产业投资协议签署后

的二十个工作日内，支付第一期履约保证金 7182.6 万元；重庆五中院裁定批准金科《重整计划》后的十个工作日内，支付第二期履约保证金 5027.32 万元；《重整计划》获批后的六十日内支付全部剩余投资款，累计 11726.08 万元。并承诺，自标的股份登记至指定账户之日起十二个月内，不通过任何形式转让、减持或者委托他人管理其持有的标的股份。

（来源：中房网）

22、碧桂园：20 亿元出售持有的长鑫科技 1.56% 股本权益

2024 年 12 月 27 日，碧桂园披露交易出售长鑫科技约 1.56% 股本权益公告。

公告称，以 20 亿元的代价出售长鑫科技集团股份有限公司（以下简称“长鑫科技”） 1.56% 的股本权益。出售事项完成后，本集团将不再于长鑫科技拥有任何权益。

截至 2023 年 12 月 31 日，销售股权的公允价值为 19.41 亿元，预期出售销售股权将为公司 2024 年财年增加盈利 0.59 亿元，即销售股权的代价与销售股权的账面价值之差额。

碧桂园表示，公司拟将出售所得款项用作本集团的一般营运资金，目前打算主要用于保交房等项目建设开支。

（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：蔡琳颖、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

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

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

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

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