



2024年2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

➤ 2024年2月立法及动态监管

1、住房和城乡建设部 市场监管总局办公厅：印发《房屋建筑和市政基础设施项目工程建设全过程咨询服务合同（示范文本）》

住房和城乡建设部、市场监管总局办公厅于2024年2月4日发布关于印发《房屋建筑和市政基础设施项目工程建设全过程咨询服务合同（示范文本）》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部 市场监管总局办公厅

发布时间：2024年2月4日

文号：建办市〔2024〕8号

关键词：基础设施 咨询服务 示范合同

主要内容：为促进工程建设全过程咨询服务发展，维护工程建设全过程咨询服务合同当事人的合法权益，制定本示范文本。

要点提示：《示范文本》包括合同协议书、通用合同条款、专用合同条款3个部分，共35条，适用于房屋建筑和市政基础设施项目工程建设全过程咨询服务。合同协议书主要明确合同当事人基本的合同权利义务。通用合同条款既考虑了现行法律法规对工程建设全过程咨询服务活动的有关要求，也考虑了合同当事人的实际需要，兼顾各项工程咨询服务的通常做法。专用合同条款是合同当事人根据建设工程项目特点及具体情况，通过双方谈判、协商，对通用合同条款的原则性约定进行细化、完善、补充、修改或另行约定的合同条款。

《示范文本》中提供的全咨服务内容选项，在传统的全过程咨询（报批、勘察设计、招监造、项管）外，增加了专项服务（融资咨询、信息技术、风险管理咨询、后评价、节能绿建、保险咨询等）选项。

《示范文本》为推荐性使用，合同当事人可结合建设工程项目具体情况，参照《示范文本》订立合同，并按照法律法规和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

2、住房和城乡建设部：印发《住房和城乡建设部科技创新平台管理暂行办法》

住房和城乡建设部于2024年2月7日发布关于印发《住房和城乡建设部科技创

新平台管理暂行办法》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2024年2月7日

实施日期：2024年2月7日

文号：建标〔2024〕14号

关键词：科创平台 平台监管

主要内容：为深入贯彻中共中央、国务院《关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》，积极培育住房和城乡建设部科技创新平台（以下简称部科技创新平台），规范部科技创新平台建设管理，提高住房城乡建设领域科技创新能力，依据科学技术进步法、促进科技成果转化法等有关法律法规，制定本办法。

要点提示：办法共五章三十四条，包括总则、申报条件与程序、建设与验收、运行与绩效评价等内容，适用于部科技创新平台的申报、建设、验收、运行和绩效评价等管理工作。

办法明确，由住建部负责部科技创新平台规划布局 and 综合管理相关工作，各省级住建部门负责部科技创新平台培育、推荐工作，协助开展平台建设及运行管理。办法指出，部科技创新平台的建设期一般不超过3年。不能按期完成建设任务、达到建设目标的平台，可书面向住房和城乡建设部申请延长建设期，延长时限不超过1年，且只能延期1次。办法强调，各级住建部门及其工作人员在科技创新平台管理工作中应当依法履行职责，严格遵守廉政纪律，对在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法依规给予处理。

3、国家金融监督管理总局：《固定资产贷款管理办法》

国家金融监督管理总局于2024年2月2日发布新版《固定资产贷款管理办法》。

发布机关：国家金融监督管理总局

发布时间：2024年2月2日

实施日期：2024年7月1日

文号：国家金融监督管理总局令2024年第1号

关键词：固定资产贷款

主要内容：为规范银行业金融机构固定资产贷款业务经营行为，加强固定资产贷款审慎经营管理，促进固定资产贷款业务健康发展，依据《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》等法律法规，制定本办法。

要点提示：国家金融监督总局此次对2009年发布的《流动资金贷款管理暂行办法》、《固定资产贷款管理暂行办法》、《个人贷款管理暂行办法》及《项目融资指引》等信贷管理制度进行修订，将《项目融资管理规定》的相关内容纳入《固定资产贷款管理办法》，使原有的“三法一指引”信贷基础制度管理体系变更为“三个办法”体系。新办法从体系上更明晰，从管理上更统一，从操作上更简明。

具体到《固定资产贷款管理办法》，主要修改内容如下：

一、进一步明确了固定资产投资的定义：此次明确口径为“固定资产的建设、购置、改造等行为”，对于部分业务场景精准选择、界定为固定资产贷款提供了依据，也为设备更新改造、城市更新改造业务合理匹配了业务品种。

二、限定了固定资产贷款期限：原《暂行办法》对固定资产贷款期限未提出明确要求，实践中银行基本执行非基础设施类固定资产和项目贷款原则上不超过15年的相关规定。新法要求固定资产贷款期限一般不超过十年。

三、进一步细化了固定资产贷款调查的内容：新法对固定资产贷款的尽职调查内容进一步细化，内容涉及固定资产贷款的评价的主要方面。

四、新增了对项目融资担保条件的“原则性”规定：要求对“可办理项目融资信用贷款的，应当在风险评价时进行审慎论证，确保风险可控，并在风险评价报告中充分说明”，一方面对此部分内容释放了一些灵活性，便于商业银行进行优质项目营销；另一方面要求“例外”不抵押时要进行审慎论证，并在风险评价报告中充分说明，这也是风险报告中需要“留痕”的重要内容。

五、限定了贷款还款方式：原“三法一指引”中均未明确规定贷款还款方式，此次新法中对此进行了明确规定，内容上更加完整，并规定：①超过一年期的固

定资产贷款须分期偿还；②还款频率原则上不低于每年两次；③需要降低还款频率的，须进行分析论证；④首次还本日不低于项目达到运营状态后满一年。

六、进一步细化了资金支付的要求：包括对受托支付的限额进行了调整；对资金“趴账”问题进行了规范；对项目建设进度与贷款发放的进度匹配性提出了更高要求；提出了紧急用款场景下简化审核材料及审核流程的要求。

七、新增了对无形资产相关业务场景的业务办理依据：新法要求对专利权、著作权等知识产权以及采矿权等其他无形资产办理的贷款，可根据贷款项目的业务特征、运行模式等参照本办法执行，解决了业务实践中一些无形资产对应贷款无办理依据的问题。

4、住房和城乡建设部：关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知

住房和城乡建设部于2024年2月21日发布关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2024年2月21日

文号：建房函〔2024〕20号

关键词：住房发展规划

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进房地产市场平稳健康发展，就编制住房发展规划和年度计划、建立“人、房、地、钱”要素联动机制等有关事项发布通知。

要点提示：通知指出，住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。各地要科学编制规划，认真组织实施，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

住建部要求，各城市根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为

主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制 2024、2025 年住房发展年度计划。

按照要求，住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。2024 年 4 月 30 日前、2025 年 3 月 31 日前，各城市要以适当方式向社会公布当年住房发展年度计划有关情况。

通知还要求，各城市要统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，提前谋划 2026—2030 年住房发展规划。

5、交通运输部：印发《公路工程施工分包管理办法》

交通运输部于 2024 年 2 月 18 日发布关于印发《公路工程施工分包管理办法》的通知。

发文机关：交通运输部

发布时间：2024 年 2 月 18 日

实施日期：2024 年 2 月 18 日

文号：交公路规〔2024〕2 号

关键词：公路分包 基础设施 管理办法

主要内容：为规范公路工程施工分包活动，加强公路建设市场管理，保证工程质量，保障施工安全，根据《中华人民共和国公路法》《中华人民共和国招标投标法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规，结合公路工程建设实际情况，制定本办法。

要点提示：交通运输部此次对原《公路工程施工分包管理办法》部分条款进行了修订。新办法进一步规范公路工程施工分包行为，优化公路建设领域营商环境提供政策土壤，是深入贯彻落实党中央、国务院决策部署的体现。

主要修订内容如下：

一、明确主体和关键性工作范围：增加了第九条内容，规定除公路工程施工分包负面清单所列主体和关键性工作不得进行施工分包外，其他工作均可依法施工分包。同时，对公路工程施工分包负面清单制定职责予以了明确。

二、优化施工分包时点要求：删除了原办法第十一条“承包人对拟分包的专项工程及规模，应当在投标文件中予以明确”等内容，在现第八条中明确“承包人按照合同约定或者经发包人书面同意，可以将中标项目中负面清单以外的部分单位工程、分部工程或者分项工程分包给满足相应条件的其他施工单位完成”。

三、明确施工分包与劳务合作界面：根据总包企业、分包企业、劳务企业在方案编制、施工组织、质量安全进度控制等方面职责，在第五章行为管理中完善了转包、违法分包、以劳务合作名义进行施工分包等具体认定情形，对第六章附则中施工分包、劳务合作定义进行了优化，进一步明确了二者区分界面。

四、规范施工分包单位应具备条件：删除了原第六条中省级交通运输主管部门负责制定本行政区域施工分包专项类别以及相应资格条件的规定，在现第八条中调整为“对设有资质要求的单位工程，单位工程及所含分部工程、分项工程的分包人应当具备国家规定的相应专业承包资质条件；其他单位工程及所含分部工程、分项工程的分包人应当具备的条件由发包人根据工程实际情况确定”。

6、交通运输部办公厅：印发《公路工程施工分包负面清单（2024年版）》

交通运输部办公厅于2024年2月20日发布关于印发《公路工程施工分包负面清单（2024年版）》的通知。

发文机关：交通运输部办公厅

发布时间：2024年2月20日

文号：交办公路〔2024〕6号

关键词：公路分包 负面清单 质量监管

主要内容：为落实《公路工程施工分包管理办法》等有关规定，规范公路工程施工分包活动，加强公路建设市场管理，保证工程质量，保障施工安全，制定本负面清单。

要点提示：《负面清单》对不得分包的工程内容进行明确规定，明确提出了特殊桥梁、隧道和路基路面工程的主体和关键工作不得施工分包的工程内容，划定了分包实施的边界，明晰合法与非法的分包内容的界定规则，破除制约分包发展的不合理束缚，鼓励专业化分包，提高专业化程度。

7、住房和城乡建设部办公厅：关于征求《2024年工程建设规范标准编制及相关工作计划（征求意见稿）》的通知

住房和城乡建设部办公厅于2024年2月4日发布关于征求《2024年工程建设规范标准编制及相关工作计划（征求意见稿）》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年2月4日

关键词：工程标准 征求意见稿

主要内容：住房和城乡建设部办公厅发布了关于征求《2024年工程建设规范标准编制及相关工作计划（征求意见稿）》的通知，《通知》指出为满足工程建设需要，落实工程建设标准化工作改革要求，住房和城乡建设部会同有关部门和行业标准化管理机构，研究提出了《2024年工程建设规范标准编制及相关工作计划（征求意见稿）》。现向社会公开征求意见。意见反馈截止时间为2024年3月10日。

要点提示：本次住建部将要征求的标准包括：1、工程建设标准，其中，含电子工业管道工程数字化技术标准在内的88项国家标准、宿舍建筑设计规范在内的37项行业标准、泡沫混凝土在内的57项产品标准。2、标准翻译，其中，含云计算基础设施工程技术标准在内的53项标准翻译。3、国际标准，其中，含建筑和土木工程—韧性设计的原则、框架和指南—第1部分：适应气候变化在内的49项国际标准。

其中，《计划》中涉及工程建设标准方面，新制定的主要包括：算力设施工程技术标准、电子工业管道工程数字化技术标准、电子工程设计防火标准、建筑与市政工程智慧工地统一标准。

8、住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅：印发《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》

住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅于2024年2月20日发布关于印发《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅

发布时间：2024年2月20日

实施日期：2024年2月20日

文号：建办科〔2024〕11号

关键词：保护提升项目 建设指南

主要内容：为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平文化思想，落实中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》和“十四五”规划《纲要》有关部署，加强国家历史文化名城和街区等保护提升项目管理，进一步提升项目谋划、建设、实施和管理水平，制定本指南。

要点提示：《指南》适用于国家发展改革委等7部门印发的《文化保护传承利用工程实施方案》中的历史文化名城和街区等保护提升项目。

《指南》提出，项目建设总体要符合国家关于历史文化保护传承工作要求，符合有关法律法规和专项保护规划，科学编制项目建设方案和规划设计。建设内容原则上应包括以下六类或其中几类：（一）建筑保护修缮和活化利用；（二）历史风貌保护修复与提升；（三）周边环境配套改善；（四）必要基础设施与防灾设施提升；（五）公共文化设施建设提升；（六）必要动态监测与智慧化管理。

《指南》要求，在项目组织与实施管理方面首先要做到科学谋划部署，做好组织协调，其次要规范建设程序，确保工程质量，最后加强监督管理，发挥综合效益。

9、住房和城乡建设部办公厅：关于国家标准《智能建筑设计标准（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2024年2月7日发布关于国家标准《智能建筑设

计标准（局部修订征求意见稿）》公开征求意见的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年2月7日

关键词：智能建筑设计 国家标准 征求意见稿

主要内容：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），住房建设部组织华东建筑集团股份有限公司等单位修订了国家标准《智能建筑设计标准》。现公开征求意见。意见反馈截止时间为2024年3月8日。

要点提示：此次《标准》在2015年发布的原标准基础上进行了局部修订，落实标准制定紧跟时代发展，贯彻国家关于建筑“双碳”、绿色与健康建筑的政策，提升建筑管理效率和智能化水平，促进数字建筑发展。

主要修订内容如下：

一、明确智能建筑建设应以新型信息通信技术为基础，形成端、边、管、云的智能建筑顶层设计架构。

二、补充与物联网、光纤通信、5G 移到通信等新技术相关的内容，使得未来的智能建筑达到物理空间与人的活动逐渐相适应的目标。

三、根据建筑类别和业态特点及管理需求，针对性地调整各章节条文，并补充工业物联网等智能建筑基础设施设计原则等内容。

四、建立智能建筑客观和主观评价指标体系，制定智能建筑评价等级，对客观评价得分和主观评价得分通过加权计算进行评价分级。

10、 住房和城乡建设部办公厅：关于国家标准《生活垃圾处理产业园区技术要求（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2024年2月5日发布关于国家标准《生活垃圾处理产业园区技术要求（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年2月5日

关键词：产业园区 生活垃圾处理国家标准 征求意见稿

主要内容：根据《国家标准化管理委员会关于下达2022年碳达峰碳中和国家标准专项计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2022〕23号），住房和城乡建设部组织华中科技大学等单位修订了国家标准《生活垃圾处理产业园区技术要求》。现公开征求意见。意见反馈截止时间为2024年3月8日。

要点提示：该《标准》包括生活垃圾处理产业园区的总体要求、建设要求、管理与运行监管要求、安全管理要求、碳排放管理与核算要求及环境保护要求。适用于集中处理生活垃圾、厨余垃圾、可回收物、大件垃圾、建筑垃圾、园林绿化垃圾、粪便等垃圾处理园区。具有生活垃圾处理功能的静脉产业园区、循环经济产业园区、资源循环利用基地等可参照执行。

生活垃圾处理产业园区应具备以下功能：园区应统筹服务区域内不同类型垃圾集中处理，并应形成一体化项目群和降低建设投入。园区应形成与垃圾分类、无废城市发展相适应的终端垃圾处理模式；园区应具有垃圾协同处理、安全运行、节能降碳、环保达标的服务保障功能；园区应以土地集约利用、能量梯级利用、废物交换利用、污水循环利用的资源化利用为发展方向；园区应具备应对突发公共卫生事件应急处理垃圾的功能。

园区建设规模应与服务范围的垃圾量相适应。生活垃圾日产生量小于300吨的小城市或城镇，宜区域统筹与邻近城市共建共享园区。

11、住房和城乡建设部办公厅：关于行业标准《智慧环卫系统建设标准（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2024年2月5日发布关于行业标准《智慧环卫系统建设标准（征求意见稿）》公开征求意见的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年2月5日

关键词：智慧环卫系统 行业标准 征求意见稿

主要内容：根据《住房和城乡建设部标准定额司关于开展<建筑垃圾就地分类及再利用技术标准>等13项标准编制工作的函》（建标标函〔2019〕154号），上海环境卫生工程设计院有限公司等单位起草了行业标准《智慧环卫系统建设标准（征求意见稿）》。现公开征求意见，截止时间为2024年3月8日。

要点提示：该《标准》适用于国家、省级、市（区、县）级智慧环卫系统的设计、建设、验收、运行和维护。企业智慧环卫系统的设计、建设、验收、运行和维护可参照执行。其中，智慧环卫系统是指应用互联网（Internet）、地理信息系统（GIS）、物联网（IoT）、云计算（Cloud Computing）、大数据分析（Big Data）、人工智能（AI）等技术，实现科学化、精细化和智能化的环卫管理系统。

智慧环卫系统的建设和运行应以需求为导向，遵循因地制宜、安全高效、技术先进、运行稳定的原则。智慧环卫系统应按照分层设计、模块构建的原则进行建设，基本框架宜由应用层、应用支撑层、数据层、基础设施层和运维服务体系、安全保障体系构成。智慧环卫系统分为国家、省级、市（区、县）级三级，应根据其管理层级的不同，选择相应的系统配置，采取分级分权限管理，实现不同层级间联网互通、数据共享和业务协同。

12、工业和信息化部：公开征集对《化工工程建设起重规范》等18696项行业标准复审结论的意见

工业和信息化部于2024年2月6日公开征集对《化工工程建设起重规范》等18696项行业标准复审结论的意见。

发文机关：工业和信息化部

发布时间：2024年2月6日

关键词：化学工程 行业标准 征集意见

主要内容：为做好行业标准维护工作，及时更新和淘汰落后标准，提高行业标准的科学性、适用性和有效性。按照《工业通信业行业标准制定管理办法》对行业标准复审的要求和程序，工业和信息化部组织开展了标龄5年以上行业标准复审工作。经相关行业协会、标准化技术组织评审，对复审结论予以公示。

要点提示：此次复审涵盖化工、石化、黑色冶金、有色金属、黄金、建材、

稀土、机械、汽车、船舶、航空、轻工、纺织、包装、兵工民品、电子、通信等 17 个行业共 18696 项行业标准。其中，继续有效 12794 项，拟修订 4655 项，拟废止 1247 项。

建筑工程领域涉及 7 项建材行业标准，其中《化学工程建设起重规范》、《化学工业工程建设交工技术文件规定》、《化工设备工程施工及验收规范》、《化工粉体工程设计通用规范》继续有效，《化工建设项目施工组织设计标准》、《石油和化学工业工程建设项目管理规范》、《石油化工建设工程项目监理规范》拟修订。

13、 住房和城乡建设部办公厅：关于行业标准《剧场建筑设计规范（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 2024 年 2 月 5 日关于行业标准《剧场建筑设计规范（局部修订征求意见稿）》公开征求意见的通知。

发文机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024 年 2 月 5 日

关键词：剧场建筑 行业标准 征求意见稿

主要内容：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），住房和城乡建设部组织中国建筑西南设计研究院有限公司等单位修订了行业标准《剧场建筑设计规范》。现公开征求意见。意见反馈截止时间为 2024 年 3 月 8 日。

要点提示：本次修订的主要内容包括：

- 一、增加剧场内部装修的相关规定。
- 二、修订舞台机械、舞台灯光、舞台音响的部分技术参数。
- 三、修订与相关规范、标准不协调的条文。
- 四、原规范的相关强制条文改为非强制条文。

14、广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会：关于印发广东省城乡建设领域碳达峰实施方案的通知

广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会于2024年1月31日发布关于印发广东省城乡建设领域碳达峰实施方案的通知。

发文机关：广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会

发布时间：2024年1月31日

实施日期：2024年1月31日

文号：粤建科〔2024〕13号

关键词：广东省 碳达峰

主要内容：为深入贯彻落实党中央、国务院关于碳达峰碳中和决策部署，有效控制广东省城乡建设领域碳排放量增长，切实做好城乡建设领域碳达峰工作，根据《住房和城乡建设部、国家发展改革委关于印发城乡建设领域碳达峰实施方案的通知》（建标〔2022〕53号）、《中共广东省委、广东省人民政府关于完整准确全面贯彻新发展理念推进碳达峰碳中和工作的实施意见》（粤发〔2022〕2号）、《广东省碳达峰实施方案》（粤府〔2022〕56号）等文件，制定本实施方案。

要点提示：《实施方案》包含7章26节内容，主要内容包括总体要求、助力绿色低碳湾区建设与区域协调发展、推进城市绿色低碳系统性建设、统筹县城和乡村绿色低碳发展、强化建筑节能减碳、保障措施、组织实施共七章。《实施方案》的落地是对国家和省碳达峰两个“1”的顶层设计文件要求的落实，是分层次有序推进城乡建设领域碳达峰行动的重要一环。

《实施方案》按照全覆盖要素、多角度减碳、地域化措施的编制思路，围绕助力绿色低碳湾区建设与区域协调发展、推进城市绿色低碳系统性建设、统筹县城和乡村绿色低碳发展、强化建筑节能减碳四方面，提出任务和目标，明确保障措施和组织实施。

15、 浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅：调整《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》部分技术规定

浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅于2024年2月8日发布关于调整《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》部分技术规定的通知。

发文机关：浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅

发布时间：2024年2月8日

实施日期：2024年3月1日

文号：浙建房发〔2024〕29号

关键词：浙江省 建面计算 竣工测量

主要内容：为进一步规范建筑工程测量行为、统一面积计算口径，按照《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）相关规定，对《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018）作出调整。

要点提示：本次调整主要内容如下：

- 一、进一步规定了涉及阳台、飘窗、住宅设备平台、无柱雨篷的建筑面积。
- 二、明确了结构层高或斜面结构板顶高度小于2.20m的建筑空间，不计算建筑面积。
- 三、明确了建筑出挑部分的下部空间，不计算建筑面积。
- 四、明确了《技术规程》中特殊层高空间需要加倍计算建筑面积的相关条款，涉及建筑面积的计算按照《民用建筑通用规范》有关规定执行，涉及容积率面积的计算按照《浙江省工程建设项目“多测合一”测量技术规程（试行）》相关规定执行。

16、 深圳市住房和建设局：关于优化本市住房限购政策的通知

深圳市住房和建设局于2024年2月7日发布《关于优化住房限购政策的通知》。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2024 年 2 月 7 日

实施日期：2024 年 2 月 7 日

关键词：深圳 限购 政策调整

主要内容：为更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进深圳市房地产市场平稳健康发展，就优化深圳市住房限购政策事宜发出通知。

要点提示：通知明确，深圳本市的户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购 2 套住房，深圳本市户籍成年单身人士（含离异）限购 1 套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。

非深圳本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前 3 年在深圳市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购 1 套住房。

此次政策优化降低了居民购房门槛，有利于更好满足户籍居民和在深工作人员的刚性和改善性住房需求。

➤ 2024年2月市场及行业资讯

1、行业要案：碧桂园被提请清盘

2024年2月28日，碧桂园控股有限公司（HK.02007）在港交所发布公告称，该司获悉 Ever Credit Limited 于2024年2月27日向香港特别行政区高等法院提出对公司的清盘呈请，内容有关呈请人与该司之间本金约16亿港元的未支付定期贷款及应计利息。

香港高等法院已将呈请的首次聆讯日期定为2024年5月17日。该司称将极力反对呈请、徵询法律意见，并采取一切必要行动保护其合法权益。

(1) 清盘呈请影响

根据香港法《公司（清盘及杂项条文）条例》（香港法例第32章）第182条，倘本公司最终因呈请而清盘，则于起始日（即2024年2月27日）后对该司直接拥有的财产作出的处置、任何该司股份转让或任何该司股东地位的变更将属无效，除非获得高等法院授出的认可令。倘呈请随后被撤销、驳回或永久搁置，则于起始日或之后作出的任何有关财产处置、转让或变更均不受影响。

(2) 重组方案

该司称将继续与其境外债权人保持积极主动的沟通，并与其尽快形成重组方案，以期在切实可行的情况下尽快向市场公布方案条款。同时，该司将尽力与呈请人保持主动的沟通，并在对全部债权人公平的原则下，与呈请人友善协商，妥善处理问题（包括将努力促使呈请尽快被撤回或驳回呈请）。

（来源：香港联交所）

2、财政部：2023年国有土地使用权出让收入近5.8万亿元，同比下降13.2%

2月1日，财政部公布的2023年财政收支情况显示，在土地和房地产相关税收中，契税5910亿元，同比增长2%；房产税3994亿元，同比增长11.2%；城镇土地使用税2213亿元，同比下降0.6%；土地增值税5294亿元，同比下降16.6%；耕地占用税1127亿元，同比下降10.4%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，2023年，全国政府性基金预算

收入 70705 亿元，同比下降 9.2%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 4418 亿元，同比增长 7.1%；地方政府性基金预算本级收入 66287 亿元，同比下降 10.1%，其中，国有土地使用权出让收入 57996 亿元，同比下降 13.2%。

2023 年，全国政府性基金预算支出 101339 亿元，同比下降 8.4%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 4851 亿元，同比下降 12.5%；地方政府性基金预算支出 96488 亿元，同比下降 8.2%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 55407 亿元，同比下降 13.2%。

(来源：观点网)

3、金融监管总局：对房地产“白名单”项目合理融资需求“应满尽满”

国家金融监督管理总局 2 月 6 日召开专题会议，进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关工作。

金融监管总局表示，要进一步提高对建立城市房地产融资协调机制重大意义的认识。近期，相关工作取得积极进展，多数城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了房地产项目“白名单”并推送给商业银行，商业银行积极响应，有效对接项目名单，已提供一批新增融资和贷款展期，满足不同房地产项目合理融资需求。

金融监管总局要求，各监管局要成立工作专班，主动加强与地方政府和住建部门协同配合，积极参与协调机制各项工作，及时掌握辖内各城市协调机制运行情况。指导督促辖内银行完善制度流程，尽力满足合理融资需求。各监管局要按照协调机制要求，总结良好经验与做法，加大复制推广力度。对存在的问题与堵点，要及时报告，通过协调机制认真研究、切实解决，助力辖内房地产市场平稳健康发展。

金融监管总局要求，各商业银行要主动对接协调机制，对推送的房地产项目名单及时开展评审，加快授信审批。各商业银行内部要建立专门工作机制，优化贷款审批流程，细化尽职免责规定，指导督促各分支机构加强对辖区房地产项目的调研，全面掌握情况。对于需要协调解决的事项，应及时向协调机制报告并推动解决。

(来源：新华社)

4、住建部：214个城市已建立房地产融资协调机制

2月20日下午，住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议。

自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来，各地和相关金融机构紧锣密鼓抓好落实，不少城市春节假期仍在推进工作，协调机制落地见效持续取得新进展。截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目已获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。另据中国银行、建设银行、农业银行、邮储银行和部分股份制银行有关数据，已对“白名单”项目审批贷款1236亿元，正在根据项目建设进度需要陆续发放贷款。

会议强调，城市房地产融资协调机制是贯彻落实一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求的重要举措，是破解当前房地产企业融资困境的有力抓手，是维护购房人合法权益的有效手段，也是完善房地产项目管理的重大创新。各地要高度重视城市房地产融资协调机制有关工作，精准提出房地产项目“白名单”，推动协调机制持续取得实效。

会议要求，各地在开展工作时形成“两个闭环”。一是要形成“推送——反馈”的工作闭环。城市房地产融资协调机制根据条件筛选项目并推送给商业银行，各商业银行按照规程审查后放贷，对不予放贷的项目向金融监管部门报送“无法贷款的原因”，由城市政府及时协调解决，形成“白名单”项目从推送到反馈的工作闭环。二是要形成“发放——使用——偿还”的管理闭环，确保资金全部用于项目开发建设，严防资金被挪用于购地、偿还债务或其他投资。

城市房地产融资协调机制的加快落地，将为房地产项目开发建设提供精准融资支持，有效推动政银企联动，对促进房地产市场平稳健康发展发挥重要作用。

(来源：中国政府网)

5、国家统计局：1月份一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.5%

2月23日，国家统计局发布2024年1月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。2024年1月份，70个大中城市中商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，商品住宅销售价格环比降幅整体收窄、同比整体延续降势。

统计数据显示，1月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.1个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月收窄0.1个百分点。

1月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%，降幅比上月收窄0.1个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降0.7%、0.8%、1.2%和1.6%。

1月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有56个和68个，比上月分别减少6个和2个。

从同比来看，商品住宅销售价格整体延续降势。1月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.5%，降幅比上月扩大0.4个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比由上月上涨0.1%转为下降0.4%。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.1%，降幅比上月扩大0.3个百分点。

1月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降4.9%，降幅比上月扩大1.4个百分点。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降4.4%和4.5%，降幅比上月分别扩大0.4和0.3个百分点。

1月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有53个和70个，比上月分别增加5个和1个。

(来源：新华网)

6、住建部：推动加大保障房建设和供给，部署第二批项目筹备

2月5日，住建部在福州召开保障性住房建设工作现场会。会议宣传推广保障性住房建设经验做法，交流工作进展，部署第二批项目筹备，推动加大保障性住房建设和供给。

会议指出，规划建设保障性住房，是在新形势下适应中国式现代化建设新要求，完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革，对于解决工薪收体住房困难、促进经济发展、改善城市面貌具有重要作用。各地要进一步提高政治站位，深刻认识推进保障性住房建设对于构建房地产发展新模式的重要意义。加大保障性住房建设和供给，有利于完善“保障+市场”的住房供应体系，保障性住房满足工薪收体刚性住房需求，商品住房满足城乡居民改善性住房需求，不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求。

会议强调，在保障性住房建设中，各地要合理确定保障范围和准入条件，对社会公布，建立常态化受理机制，将符合条件的工薪收体纳入轮候库，在合理轮候期内予以保障。要以编制住房发展规划为抓手，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，将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容，根据保障性住房需求，科学确定保障性住房发展目标，以人定房，以房定地、以房定钱。要探索建立保障性住房房屋体检、养老、保险三项制度，为房屋提供全生命周期安全保障。要选择部分保障性住房项目作为示范工程，以绿色、低碳、智能、安全为目标，打造“好房子”样板，让人民群众的居住生活更加舒适美好。

会议要求，各地要抓制度建设，尽快出台地方实施意见及配套办法，加快完善“1+N+X”的政策体系。要抓项目开工，对第一批已经确定的项目倒排工期，挂图作战，确保按时开工，如期交付。要抓第二批项目筹备，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，持续做好项目谋划和储备。要抓配套政策落地，落实好中央补助资金、专项债券、商业配套贷款和税费优惠等支持政策。

(来源：中房网)

7、 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心：LPR 最大幅度调降，房贷利率接近历史最低点，有望助推楼市情绪修复

贷款市场报价利率（LPR）迎来 2024 年首度下调，5 年期以上品种大幅下降 25 个基点，1 年期品种保持不变。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 2 月 20 日贷款市

场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,保持不变,5年期以上LPR为3.95%,下调25个基点。

对房地产市场而言,更能反映按揭贷款利率走向的即是5年期以上LPR。作为房贷报价的参考基准,5年期以上LPR的调整会影响到购房者的房贷,即如果LPR下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

(来源: 澎湃新闻)

8、国务院:《长江经济带—长江流域国土空间规划(2021—2035年)》获批

2月5日,国务院发布关于《长江经济带—长江流域国土空间规划(2021—2035年)》的批复。作为首部经国务院批准的流域性国家级国土空间专项规划,《规划》对长江经济带和长江流域国土空间保护、开发、利用、修复等各类活动进行了总体引导和管控。

长江经济带横贯东西、承接南北、通江达海,是区域协调发展的重点;长江流域是一个整体,沿江各地共饮一江水,是一个生态共同体。《规划》从长江经济带整体性和长江流域系统性着眼,范围包括长江经济带和长江流域的陆域国土、内水,以及有关领海。其中,陆域面积240万平方公里,包括长江经济带11个省份全域,以及长江保护法规定的长江流域其他8省份的相关县级行政区域,共计1173个县级行政区域。

《规划》提出,到2025年,长江大保护格局基本形成,江湖关系明显改善;到2035年,全面建成健康安澜、生态优美、协调联结、繁荣宜居、特色彰显的黄金经济带。

(来源: 人民网)

9、住建部:城镇房屋安全管理三项制度试点工作研讨会召开

为贯彻落实全国住房城乡建设工作会议精神,加快推进城镇房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度试点工作,2月5日,住房城乡建设部工程质量安全监管司会同房地产市场监管司等在北京召开城镇房屋安全管理三项制度试点工

作研讨会，部分试点城市介绍试点方案和工作进展，与会人员进行交流研讨。

会议指出，建立三项制度是贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神和党中央、国务院决策部署的具体工作举措，是有效解决我国城镇房屋安全突出问题、补齐既有房屋安全治理体系短板的基础性制度安排，对于统筹住房城乡建设事业高质量发展和高水平安全具有重要意义。

会议强调，要坚持以人民为中心的发展思想，以“想明白”牢记初心使命，以“干实在”狠抓任务落实，以“我要干”激发内生动力，扎实推进试点工作，加快构建房屋全生命周期安全管理长效机制，切实提高房屋安全管理水平，维护人民群众生命财产安全。

会议要求，各地住房城乡建设主管部门要进一步统一思想，加强统筹，形成合力。要抓紧制定试点方案，加快推进试点工作，力争取得实质性进展。要加强宣传引导，形成良好社会氛围。

（来源：中国建设报）

10、国开行：发放城中村改造专项借款 360 多亿元

据国家开发银行消息，截至今年 2 月 20 日，全行已发放城中村改造专项借款 360 多亿元，涉及北京、上海、广州等 32 个城市 223 个项目，惠及城中村居民 26 万户，支持建设安置房 54 万套。

国开行强调，服务保障性住房建设、城中村改造等“三大工程”，是党中央、国务院赋予的重要政治任务。全行上下要深化认识、提高站位，切实把思想和行动统一到习近平总书记重要讲话精神和党中央、国务院决策部署上来，胸怀“国之大者”、厚植金融报国情怀，进一步增强做好“三大工程”金融服务的责任感使命感，发挥政策性金融的独特优势，抓紧抓实各项工作，担当好金融“国家队”和“主力军”，把事关中国式现代化全局的大事要事办好办实。

此外，国开行表示，下一步，全行要凝心聚力、全力以赴，推进服务保障性住房建设和城中村改造工作取得扎实新成效。出手要“快”，持续靠前发力，看准了就抓紧干，能多干就多干一些，加快推动项目落地，切实发挥主力银行作用。发力要“准”，主动担当作为，深化政银企合作，做好政策衔接，系统谋划融资

方案，优化业务流程，提高服务质效。保障要“细”，完善政策支持，加大资源倾斜力度，强化考核激励。合规要“严”，遵循金融规律，处理好推动发展和防控风险的关系，筑牢发展之基。协作要“紧”，下好全行“一盘棋”，强化协同配合，完善工作落实机制，加强督促指导。国开行将与各相关部委、各地党委政府相向而行、同向发力，携手推进“三大工程”建设，以实干实绩向党和人民交出一份满意的答卷。

(来源：中房网)

11、 国务院：《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》获批

2月9日，国务院发布关于《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》（以下简称《方案》）的批复，表示原则同意该方案。

批复指出，《方案》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，认真贯彻习近平生态文明思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，践行绿水青山就是金山银山理念，牢固树立节约集约循环利用的资源观，以实现碳达峰碳中和目标为引领，聚焦建筑、交通、产业三大关键领域，强化能源、生态、文化三大重点支撑，统筹产业结构调整、污染治理、生态保护、应对气候变化，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，推动绿色发展理念融入北京城市副中心经济社会发展各领域全过程，形成有利于绿色发展的国土空间利用格局，使北京城市副中心成为习近平生态文明思想重要践行地、绿色发展制度改革先行先试区、绿色技术示范应用创新区、人与自然和谐共生引领区。

批复要求，北京市人民政府要加强组织领导，完善工作机制，制定配套政策，落实工作责任，加强与国务院有关部门及河北省人民政府的协调合作，确保《方案》各项目标任务如期实现。重要政策、重大工程和重点项目要按程序报批。国务院有关部门要按照职责分工，强化协调配合，按照国家有关规定，在政策实施、体制创新、项目建设等方面做好指导支持，帮助解决《方案》实施中遇到的困难和问题。此外，国家发展改革委要牵头做好指导服务和跟踪分析，适时组织开展《方案》实施进展情况评估，重大问题及时向国务院报告。

(来源：北京日报)

12、北京2月土拍收官，出让金额超200亿元

2月23日，北京昌平区百善镇地块完成出让，北京住总以45亿元底价竞得。至此，北京2月份土地出让收官，5宗地块合计出让金额达到200.6亿元。

北京昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块底价出让，地块性质为R2二类居住用地、A33基础教育用地，土地面积约12.08万平方米，规划建筑面积约14.88万平方米，销售指导价为5.6万元/平方米。最终由北京住总置业有限公司底价竞得，成交价格35亿元。

在此之前，北京海淀翠湖地块受到12家房企争夺，北京大兴区西红门地块受到9家房企争夺。

其中，京海淀翠湖HD00-0305-0024地块起拍价格为25.1亿元，吸引了海开、建发、兴创、铁建、金隅、厦门国贸、中海、中建一局、中旅投资、华通置业（中交）、保利、方兴亦城（金茂）、城建兴瑞共13家房企报名。该宗地块最终由中旅投资以28.865亿元摇号竞得，成交楼面价为63464元/平方米，溢价率15%。

北京大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块，起拍价格为42.4亿元，中建三局、建发、兴创、铁建、中铁、住总、中海、华润、方兴亦城（金茂）9家房企报名竞拍。最终该地块由中建三局摇号竞得，成交楼面价约4.15万元/平方米，溢价率15%。

2月21日，北京市完成2024年春节后的首场土拍，北京住总置业有限公司以12.6亿元的底价摘得北京市顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块。地块起拍价格为12.6亿元，起拍楼面价约2.22万元/平方米，销售指导价为4.6万元/平方米，浮动8%。地块面积为2.84万平方米，建筑控制规模≤56800平方米。地块用途方面，包括了零售商业用地，用地规模为16458.64平方米，建筑规模为32917.28平方米，容积率为2.0，控高36米。地块仅有金茂、住总、保利3家房企参与报名竞拍，但最终除了住总外，另外两家房企没有参与出价。

更早之前，2月1日，一宗位于北京亦庄新城0503街区的地块，华被润置地开发（北京）有限公司以75.38亿元的价格竞得，挂牌出让起始价为75亿元，土地溢价率约0.51%。该地块为北京经济技术开发区亦庄新城0503街区

YZ00-0503-B19R1、B19A1、B19A2、B25B1 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地、B1S3 商业用地混合基础设施用地国有建设用地，出让年限为居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年，用地规模约 14.77 万平方米，地上建筑规模约 33.21 万平方米，土地开发程度为六通一平。

(来源：中国证券报)

13、北京通州：部分解除住房限购政策

2 月 6 日，北京市住建委和通州区政府发布《关于调整通州区商品住房销售政策的通知》。根据新政，自 2 月 6 日起具有北京市购房资格的四类家庭，可在通州区购买 1 套商品住房。

一是，在京未拥有住房的北京户籍居民家庭；

二是，在京已拥有 1 套住房的通州区户籍居民家庭；

三是，在京已拥有 1 套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的北京户籍居民家庭；

四是，在京未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非京籍居民家庭。

调整后，在通州区落户或就业的家庭，如需购买通州区商品住房，符合北京市限购条件即可，取消了在通州落户或纳税、社保满三年的限制，更有利于促进疏解单位、企业从业人员在城市副中心安居置业，实现职住平衡。

(来源：北京日报)

14、上海：非沪籍个人缴满 5 年社保个税可在外环以外区域限购 1 套住房

1 月 30 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，规定自 1 月 31 日起，在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满 5 年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购 1 套住房，以更好满足居民合理住房需求，促进区域职住平衡、产城融合。

(来源：澎湃财经)

15、央行上海总部：落实好差别化住房信贷政策，满足各类房企合理融资需求

1月31日，人民银行上海总部召开2024年货币信贷工作会议，传达贯彻2024年人民银行货币信贷工作会议精神，部署2024年上海货币信贷工作。

其中，会议对2024年上海货币信贷工作进行具体部署。一是保持货币信贷总量合理增长。各金融机构要根据上海实际，按照市场化、法治化原则满足实体经济有效融资需求，增强信贷总量增长的稳定性和可持续性。二是实现信贷均衡投放。把握好贷款投放节奏，平滑信贷投放月度波动，努力营造良好的货币金融环境。三是优化信贷供给结构。聚焦“五篇大文章”，持续加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。四是盘活被低效占用的资源，切实提高资金使用效率。充分发挥闲置、低效存量资金的作用，提升存量贷款使用效率，优化新增贷款投向，将更多金融资源用于支持科技创新、绿色转型和高端制造业，加快培育新动能新优势。五是做好房地产金融工作。落实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。落实好“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。六是继续释放贷款市场报价利率（LPR）改革成效。增强LPR对实际贷款利率的指导性，推动实体经济融资成本稳中有降。发挥好存款利率市场化调整机制的重要作用，稳定银行负债成本和净息差，增强金融支持实体经济能力和可持续性，提振消费和投资意愿。

(来源：中房网)

16、上海建工：2023年归母净利润15.08亿元

2月26日，上海建工发布2023年度业绩快报公告显示，公司在2023年营业总收入达3047.15亿元，同比增长6.53%；营业利润为23.57亿元，同比增长28.71%；归属于上市公司股东的净利润为15.08亿元，同比增长11.24%。

同日，上海建工发布公告，披露了关于2023年度计提资产减值准备的情况。为真实反映公司资产和财务状况，公司根据《企业会计准则》对截至2023年底

的资产进行了减值测试,预计计提信用减值损失和资产减值损失共计18.38亿元。公告指出,此次计提减值准备将对该公司2023年度净利润产生约15.74亿元的负面影响,具体减值项目、金额以2023年度经审计的财务报告为准。

(来源:中房网)

17、广东12城共提出168个地产融资项目,总需求1314亿元

2月22日,广东省住房和城乡建设厅召开视频调度会议,推动城市房地产融资协调机制落地见效,通报近期工作进展情况,部署下一阶段工作。截至2月21日,12个城市共提出房地产项目168个,融资总需求1314亿元;其中12个项目已获得新增融资贷款12.3亿元,融资总额的98%由民营房企或混合所有制房企获得。

会议指出,自1月份住房和城乡建设部、金融监管总局部署建立城市房地产融资协调机制以来,广东省住房和城乡建设厅会同国家金融监督管理总局广东监管局紧锣密鼓抓好落实,各城市深入细致开展工作,部分城市春节假期仍加班加点,协调机制落地见效持续取得新进展。截至2月21日,广州、深圳、汕头、佛山、肇庆、惠州、韶关、梅州、阳江、东莞、中山、云浮等12个城市共提出房地产项目168个,融资总需求1314亿元;其中12个项目已获得新增融资贷款12.3亿元。从获得融资的情况来看,12.3亿元中有12.1亿元由民营房企或混合所有制房企获得,占融资总额的98%。

会议强调,建立城市房地产融资协调机制是贯彻落实一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求的重要举措,是以房地产项目为对象解决融资问题的有力措施,是保障购房人合法权益的有效手段,也是完善房地产项目管理的重大创新。各地要深刻认识建立城市房地产融资协调机制的重要意义,准确把握房地产融资协调机制的实质,担当作为,把握关键,精准发力。在开展工作时,要形成融资落实反馈和使用管理两个闭环,加强部门合作,形成工作合力,强化监测协调,建立周调度、月通报制度,及时解决工作中遇到的问题,全力推动城市房地产融资协调机制落地见效。

(来源:中房网)

18、深圳华侨城：1月销售额同比减少5%至18.2亿元，无新增土地储备

2月26日，深圳华侨城股份有限公司（华侨城A，000069.SZ）披露2024年1月经营情况公告。

公告显示，1月份公司实现合同销售面积11万平方米，合同销售金额18.2亿元；2024年1月公司累计实现合同销售面积11万平方米，同比减少11%；合同销售金额18.2亿元，同比减少5%。

另外，1月份公司无新增土地储备面积。

华侨城此前披露的2023年业绩预告数据显示，公司预计该年度将出现亏损。具体数据为，2023年归属于上市公司股东的净利润亏损额预计在51亿-72亿元，2022年同期亏损109.05亿元，同比减亏53.23%至33.98%。扣除非经常性损益后的净利润亏损额预计在51.1亿-72.1亿元，同比减亏56.12%至38.08%。

华侨城称，业绩变动的主要原因是地产业务收入结转金额和毛利率较2022年同期下降，同时对部分项目计提了资产减值准备。亏损金额较2022年同期大幅减少，主要得益于公司旅游业务的强劲复苏、深入开展降本增效专项行动以及本报告期计提的资产减值准备较2022年同期减少。

（来源：澎湃新闻）

植德不动产部

植德不动产部熟悉不动产领域商业逻辑，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。

植德不动产部的合伙人及律师尤其擅长在不动产领域的投融资、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：李嘉琪 沈澈 王静

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