



2023 年 11 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](http://www.meritsandtree.com)

## ➤ 2023年11月立法及监管动态

### 1、国务院：关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见的通知

国务院办公厅于2023年11月3日转发国家发展改革委、财政部《关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》的通知。

发文机关：国务院办公厅

发布时间：2023年11月8日

发文字号：国办函〔2023〕115号

**关键词：政府和社会资本合作、民营企业、特许经营**

**主要内容：政府和社会资本合作（PPP）实施近十年来，一定程度上起到了改善公共服务、拉动有效投资的作用，但在实践中也出现了一些亟待解决的问题。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，国务院办公厅发布本《通知》。**

**要点提示：**《通知》进一步深化基础设施投融资体制改革，切实激发民间投资活力，现就规范实施政府和社会资本合作新机制（简称新机制）提出如下指导意见：

（一）准确把握新机制的总体要求。聚焦使用者付费项目，全部采取特许经营模式，合理把握重点领域，优先选择民营企业参与，明确管理责任分工，稳妥推进新机制实施。

其中，就合理把握重点领域而言，政府和社会资本合作应限于有经营性收益的项目，主要包括公路、铁路、民航基础设施和交通枢纽等交通项目，物流枢纽、物流园区项目，城镇供水、供气、供热、停车场等市政项目，城镇污水垃圾收集处理及资源化利用等生态保护和环境治理项目，具有发电功能的水利项目，体育、旅游公共服务等社会项目，智慧城市、智慧交通、智慧农业等新型基础设施项目，城市更新、综合交通枢纽改造等盘活存量和改扩建有机结合的项目。

（二）规范推进建设实施。严格审核特许经营方案，公平选择特许经营者，规范签订特许经营协议，严格履行投资管理程序，做好项目建设实施管理。

（三）切实加强运营监管。定期开展项目运营评价，惩戒违法违规和失信行为，规范开展特许经营协议变更和项目移交等工作，建立常态化信息披露机制。

(四) 加大政策保障力度。加强组织实施，做好要素保障和融资支持，支持创新项目实施方式。

此外，《通知》附件为《支持民营企业参与的特许经营新建（含改扩建）项目清单（2023年版）》，主要包括三大类项目，具体为应由民营企业独资或控股的项目、民营企业股权占比原则上不低于35%的项目，以及积极创造条件、支持民营企业参与的项目。

## 2、国家发展和改革委员会：关于向社会公开征求《基础设施和公用事业特许经营管理办法（修订征求意见稿）》意见的公告

国家发展和改革委员会于2023年11月28日发布关于向社会公开征求《基础设施和公用事业特许经营管理办法（修订征求意见稿）》意见的公告。

发文机关：国家发展和改革委员会

发文时间：2023年11月28日

关键词：基础设施、公用事业、特许经营

主要内容：为规范实施政府和社会资本合作新机制，国家发展改革委对《基础设施和公用事业特许经营管理办法》进行了修订，并形成《基础设施和公用事业特许经营管理办法（修订征求意见稿）》，本次公开征求意见的时间为2023年11月28日至2023年12月28日。

要点提示：《修订征求意见稿》共八章六十七条，第一章总则从制定依据、适用范围、基础设施和公用事业特许经营定义、推进遵循原则和基本要求进行规定；第二章特许经营协议订立，从特许经营协议的提出目的、可行性方案编制内容和可行性论证要求进行规定，并且对审批部门、实施机构、参与主体、协议签订、资金支持等程序性内容进行规定；第三章特许经营协议的履行，从协议各方当事人的义务履行、项目规划条件要求、国有资产管理要求等进行规定；第四章特许经营协议变更和终止，对可以进行协议变更和终止的情形予以规定，并对终止后的项目资料管理以及后续经营者的选定提出要求；第五章到第七章，则对特许经营项目的监督管理和公共利益保障、争议解决、法律责任列明了相应内容，具体涉及负责监管的部门、职责和监管方式，出现争议时的解决方法，各方违反法律

规定时需承担的法律责任等有着明确的规定；第八章附则明确了与其他法律规范适用冲突、国家安全审查时的处理原则。

征求意见稿指出，特许经营项目应当符合国民经济和社会发展规划纲要、专项规划、区域规划、国土空间规划等，并且建设运营标准和监管要求明确。实施政府定价的特许经营项目，特许经营方案中有关投资回报、价格及其测算应当征求地方价格主管部门意见。

征求意见稿提出，国家鼓励金融机构为特许经营项目提供财务顾问、融资顾问等金融服务。特许经营项目可以依法合规利用预期收益质押贷款，将项目相关收益作为还款来源。鼓励保险资金通过债权、股权、资产证券化产品等多种方式为特许经营项目提供多元化资金支持。政策性、开发性金融机构对符合其业务范围内的特许经营项目可以给予差异化信贷支持，根据项目期限和特点，合理设置贷款期限和担保条件。特许经营项目融资应当依法保护各方合法权益，稳妥处置债权债务关系。不得承诺以各类财政资金担保或者作为还款来源，防止新增地方政府隐性债务。

此外，征求意见稿还提出，积极支持符合条件的特许经营项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。鼓励符合条件的特许经营项目公司进行结构化融资，发行项目收益票据、不动产信托资产支持票据和资产证券化产品等。国家鼓励特许经营项目按照市场化方式采用成立私募基金，引入战略投资者，发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等方式拓宽投融资渠道。

### 3、住房和城乡建设部：关于全面推进城市综合交通体系建设的指导意见

住房和城乡建设部于2023年11月27日发布《关于全面推进城市综合交通体系建设的指导意见》。

发文机关：住房和城乡建设部

发文时间：2023年11月27日

实施时间：2023年11月27日

发文字号：建城〔2023〕74号



**关键词：城市综合交通体系**

**主要内容：**城市综合交通体系建设是民生工程、发展工程，对促进城市经济社会高质量发展、满足人民群众美好生活需要具有十分重要的意义。我国城市综合交通体系建设取得历史性成就，但在统筹规划、协同发展、精细治理、服务质量等方面还存在突出问题，与新发展阶段城市高质量发展的要求还不适应。为贯彻落实国务院关于进一步规范城市交通基础设施规划建设的有关部署，全面推进城市综合交通体系建设工作，住房和城乡建设部特发布本意见。

**要点提示：**本意见主要包括以下内容，一、对总体要求上的指导思想和基本原则有着明确的规定；二、要求科学编制并实施城市综合交通体系规划、有序推进城市快速干线交通系统建设、积极实施城市生活性集散交通系统建设、加快开展城市绿色慢行交通系统建设；三、推动城市交通基础设施系统化协同发展，要求强化城市交通基础设施全生命周期管理、加强充换电站等配套能源设施统筹建设、加快补齐城市重点区域停车设施短板、建设城市交通基础设施监测平台；四、促进城市交通基础设施安全绿色智能发展，增强城市交通基础设施安全韧性、推动城市交通基础设施绿色发展、实施城市交通基础设施智能化改造；五、通过加强统筹协调、强化实施评估、做好宣传引导以强化组织保障。

#### **4、住房和城乡建设部：关于开展工程建设项目全生命周期数字化管理改革试点工作的通知**

**住房和城乡建设部于2023年10月24日发布《关于开展工程建设项目全生命周期数字化管理改革试点工作的通知》。**

**发文机关：**住房和城乡建设部

**发文时间：**2023年10月24日

**发文字号：**建办厅函〔2023〕291号

**关键词：**建设项目全生命周期、数字化管理

**主要内容：**为贯彻落实国务院关于工程建设项目审批制度改革部署，按照全国住房和城乡建设工作会议关于“数字住建”工作部署要求，加快推进工程建设项目全生命周期数字化管理，决定在天津等27个地区开展工程建设项目全

## 生命周期数字化管理改革试点工作。

**要点提示：**《通知》要求从 2023 年 11 月开展为期 1 年的试点工作，并要求从以下方面重点开展：

（一）推进全流程数字化报建审批。通过加强电子文件、电子签章的应用，推进工程建设项目的审批申请材料标准化及无纸化报建和审批结果电子证照；

（二）建立建筑单体赋码和落图机制。项目开工前首次办理相关审批事项，按照《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》，为建筑单体赋予全生命周期唯一的编码，通过项目代码关联、部门信息共享等，获取项目和建筑单体空间位置信息。后续办理审批事项，进一步核验项目代码、建筑单体编码和空间位置信息；

（三）建立全生命周期数据归集共享机制。依托建筑单体编码和空间位置信息，实现工程项目审批、设计、施工、验收、运维等环节信息的数据共享；

（四）完善层级数据共享机制。按照住建部关于工程建设领域系统互联互通工作部署，根据“一数一源”原则和有关数据标准，调整相关系统数据内容并实时归集至省级、部级系统；

（五）推进工程项目图纸全过程数字化管理。实现各方参建主体和施工图审查机构对图纸的审查、变更、确认、验收等在线业务协同，项目设计、施工、竣工、归档全过程“一套图”闭环管理；

（六）推进 BIM 报建和智能辅助审查。加强建筑信息模型（BIM）技术在建筑全生命周期中的应用，在设计方案审查、施工图审查、竣工验收、档案移交等环节采用 BIM 成果提交和智能辅助审查；

（七）推动数字化管理模式创新。辅助政府在投资决策、房屋预售监管、房屋安全管理等方面探索更多数字化管理模式。

以上第（一）至（四）项为必选任务，第（五）至（七）项可结合地方实际自主选择。

《通知》旨在天津等 27 个地区开展工程项目全生命周期数字化管理改革试点工作，及时向全国推广试点经验，以加快推进工程项目全生命周期数字化管理。

## 5、住房和城乡建设部：关于行业标准《城镇道路工程施工与质量验收规范（局部修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部建筑市场监管司于2023年10月23日发布《城镇道路工程施工与质量验收规范（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2020年工程建设标准规范制修订及相关工作计划的通知》（建标〔2020〕9号），由北京市政建设集团有限责任公司等单位共同完成。

**要点提示：**本次修订的主要内容包括：1、删除了关于原材料的相关规定的条文；2、增加了卫星定位测量、透水沥青面层等术语；3、增加了卫星定位测量内容；4、增加了试验段施工要求、台阶方法搭接要求、填料使用要求等内容；5、修改了基层石灰技术指标，增加了粉煤灰的技术指标；6、沥青混合料面层增加了温拌沥青混凝土面层、透水沥青混凝土面层、彩色沥青混凝土面层的施工要求和检验标准；7、沥青混合料面层补充了热拌沥青混合料面层质量检验上面层厚度允许偏差；8、水泥混凝土面层增加了纵缝、横缝的施工要求，滑模摊铺机施工要点等要求；9、人行道铺装增加了透水砖路面铺装和路口盲道施工要求条文。

## 6、住房和城乡建设部：《建设工程工程量清单计价标准（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2023年11月7日发布《关于〈建设工程工程量清单计价标准（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

发布时间：2023年11月7日

关键词：工程造价、工程量清单、计价规则

**主要内容：**本修订是按照《工程造价改革工作方案》（建办标〔2020〕38号），由广东省建设工程标准定额站进行修订。

**要点提示：**本《标准》主要技术内容体例为：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.工程量清单编制；5.最高投标限价编制；6.投标报价编制；7.合同工程计量；8.合同价格调整；9.合同价款期中支付；10.工程结算与支付；11.合同价款争议的解决；12.工程计价成果与档案管理；13.附录 A~G。其中提出：1.施工过程结算款的支付比例应在合同中予以约定，不宜低于当期施工过程结算价款总额的 90%。2.发包人未按合同约定支付施工过程结算款的，承包人可催告发包人支付，并可按本标准第 8.11.9 条规定向发包人索赔。工程量清单、最高投标限价、投标报价、清标、工程计量、合同价格调整和价款期中支付、价款结算与支付等工程造价成果文件，应由造价专业人员编制，由一级注册造价工程师审核签字并加盖执业专用章。

## 7、住房和城乡建设部：关于公开征求《建设工程消防设计审查验收工作细则》《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书式样》（修订稿）意见的通知

住房和城乡建设部办公厅于 2023 年 11 月 22 日发布关于公开征求《建设工程消防设计审查验收工作细则》《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书式样》（修订稿）意见的通知。

**发文机关：**住房和城乡建设部

**发布时间：**2023 年 11 月 22 日

**关键词：**消防设计、审查验收

**主要内容：**为便于各地贯彻落实《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（2020 年 4 月 1 日住房和城乡建设部令第 51 号发布，根据 2023 年 8 月 21 日住房和城乡建设部令第 58 号修正），住房城乡建设部拟修改相应配套文件，起草了《建设工程消防设计审查验收工作细则》《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书式样》（修订稿），并向社会公开征求意见，时间为 2023 年 11 月 22 日至 2023 年 12 月 10 日。



**要点提示：**《建设工程消防设计审查验收工作细则》共五章二十六条。第一章从制定依据、制定目的、细化要求进行规定；第二章，则是针对特殊建设工程的消防设计审查进行规定，从审查程序、提交的设计文件内容及技术资料、专家评审意见等方面予以明确；第三章，关于特殊建设工程的消防验收，同样从验收程序、验收评定的内容及标准分别予以清晰规定；第四章，针对其他建设工程的消防验收备案与抽查的相关内容进行规定，包括申请备案的方式、抽查内容材料及复查要求等；第五章，是就消防设计审查验收的档案管理工作提出要求，建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查的原始技术资料应长期保存。要求主管部门要建立档案信息化管理系统，确保案卷材料齐全完整、真实合法。

《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书式样》则收录放置了11份供各地开展建设工程消防设计审查验收工作参照、细化的文书式样。

## 8、自然资源部：关于印发《乡村振兴用地政策指南（2023年）》的通知

自然资源部办公厅于2023年11月14日发布《关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023年）〉的通知》。

**发文机关：**自然资源部

**发布时间：**2023年11月14日

**实施时间：**2023年11月14日

**发文字号：**自然资办发〔2023〕48号

**关键词：**乡村振兴、用地政策

**主要内容：**为切实提升自然资源领域服务保障乡村振兴用地的能力，自然资源部根据现行的法律、法规、规章和文件，梳理乡村振兴用地涉及的政策要点，编制形成《乡村振兴用地政策指南（2023年）》。

**要点提示：**本指南共十一章四十五条，除第一章总则和第十一章附则对总体要求、适用范围、基本原则、法律责任进行梳理规定外，第二章至第十章，分别从规划管理、新增建设用地计划保障、建设用地审批与规划许可、土地利用与供应、农村不动产确权登记、乡村自然资源保护、宅基地用地政策、设施农业用地、增减挂钩与土地综合整治给出明确意见。此外，本指南还通过附录形式载录乡村

振兴用地负面清单，对禁止行为进行列明。

## 9、自然资源部：关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知

自然资源部办公厅于2023年11月10日发布《关于印发〈支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）〉的通知》。

发文机关：自然资源部

发布时间：2023年11月10日

发文字号：自然资办发〔2023〕47号

关键词：城市更新

**主要内容：**为贯彻落实党中央、国务院决策部署，发挥“多规合一”的改革优势，加强规划与土地政策融合，提高城市规划、建设、治理水平，支持城市更新，营造宜居韧性智慧城市，自然资源部组织制定《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》，并向各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局印发。

**要点提示：**本《政策指引》从目标、原则、体系、方法、工具、服务监管六方面予以规定。

第一，总体目标意在促进生产、生活、生态空间布局优化，实现城市发展方式转型，增进民生福祉，提升城市竞争力，推动城市高质量发展，为地方因地制宜地探索和创新支持城市更新的规划方法和土地政策，依法依规推进城市更新提供指引；

第二，并且对于城市更新要求坚持规划统筹、底线管控、节约集约、绿色地毯、多方参与、因地制宜的基本原则；

第三，要求将城市更新纳入国土空间规划，并从市/县、城区层面确定城市更新的目标和工作重点。同时要求拟定城市更新任务清单，编制详细规划且进行动态维护和修改；

第四，针对城市更新特点，改进国土空间规划方法。要求开展针对性调查，

做好体检评估，及时梳理更新需求和更新意愿，开展城市设计等专题研究，前置运营设计。同时，明确更新重点和更新对策，确定更新方式和更新措施、拟定更新实施安排；

第五，要求优化规划管控工具、丰富土地配置方式，从而完善城市更新支撑保障的政策工具；

第六，从全生命周期管理、市场供需对接、土地合同监管、规划实施评估方面加强城市更新的规划服务和监管。

## 10、北京市住房和城乡建设委员会：《北京市禁止使用建筑材料目录》（2023年版征求意见稿）公开征求意见的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2023年11月8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11月8日

关键词：建筑材料、禁止使用

主要内容：为落实《北京市民用建筑节能管理办法》（市政府令第256号）和《北京市推广、限制和禁止使用建筑材料目录管理办法》（京建材〔2009〕344号）相关工作要求，北京市住房和城乡建设委员会会同有关部门对《北京市禁止使用建筑材料目录（2018年版）》进行了修订，形成了《北京市禁止使用建筑材料目录》（2023年版征求意见稿），公开征求意见的时间为2023年11月8日至2023年12月8日。

要点提示：此次修订后的禁止使用建筑材料目录的征求意见稿中，共涉及13种大类别的94种建筑材料，对禁止使用的范围进行规定，并对禁止使用的原因进行解释，同时也还针对每种材料禁止使用的依据与生效时间进行了说明。

## 11、北京市住房和城乡建设委员会：关于对北京市地方标准《公共建筑节能工程施工质量验收规程》公开征求意见的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2023年11月10日发布《关于对北京市地方标准〈公共建筑节能工程施工质量验收规程〉公开征求意见的通知》。

发文机关：北京住房和城乡建设委员会

发布时间：2023年11月10日

关键词：公共建筑、节能工程、质量验收

主要内容：本《公开征求意见稿》是由北京市住房和城乡建设委员会根据北京市市场监督管理局《2022年北京市地方标准制修订项目计划（第一批）》（京市监发〔2022〕14号文）的要求组织修订并发布，进行公开征求意见，时间为2023年11月10日至2023年12月10日。

要点提示：本规程修订的主要技术内容包括：1.对章节顺序进行了局部调整，将原第16章监测和控制节能工程调整为第13章，原第15章地源热泵换热系统节能工程调整为第14章，其他章节依次顺延；2.在第3章增加了公共建筑节能工程子分部工程划分内容，并对各章中不同检验项目的检验批，依据现行国家标准进行了调整和细化；3.在各章中完善了部分材料的见证取样复验项目；4.补充完善了门窗、幕墙分项的验收要求；5.增加部分用能设备的验收要求；6.细化、完善了工程现场实体检验要求；7.修订实施后可操作性较差的部分条款。

## 12、北京市住房公积金管理中心：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

北京市住房公积金管理委员会于2023年10月31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：北京市住房公积金管理委员会

发布时间：2023年10月31日

实施时间：2023年11月1日

关键词：住房公积金、个人住房贷款

主要内容：为支持居民刚性和改善性住房需求，体现公积金制度公平性、互助性、普惠性，经北京市住房公积金管理委员会第二十九次全体会议批准，

**就优化住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）中住房套数认定标准发布本《通知》。**

**要点提示：**本《通知》对首套房、二套房的认定以及不予公积金贷款的情形进行规定，具体如下：

一、首套住房认定标准：借款申请人（含共同申请人，下同）在北京市无住房且全国范围内无公积金贷款（含住房公积金政策性贴息贷款，下同）记录的，执行首套住房公积金贷款政策；

二、二套住房认定标准：借款申请人在北京市有1套住房的；或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的；或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录的，执行二套住房公积金贷款政策；

三、不予公积金贷款情形：借款申请人在北京市有2套及以上住房的或全国范围内已使用过2次公积金贷款的，不予公积金贷款。

### 13、上海市人民政府：关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见的通知

上海市人民政府于2023年10月24日发布修订后的《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》的通知。

**发文机关：**上海市人民政府

**发布时间：**2023年10月24日

**实施时间：**2023年11月1日

**发文字号：**沪府规〔2023〕12号

**关键词：**土地资源

**主要内容：**为进一步提升土地资源要素配置效率和产出效益，走内涵式、集约型、绿色化高质量发展新路，上海市人民政府发布修订后的本《意见》。

**要点提示：**本《意见》从六个方面给予相应意见：

第一，覆盖全域土地资源，提升城市综合承载力。具体要求为统筹生态、农



业、城镇三大空间，加强控制线管控，优化城乡建设用地结构，强化最严格的耕地保护制度；

第二，突出“以减定增”，确保建设用地流量。分别从低效建设用地减量化，国土资源利用计划联动管理，推进土地储备，加快批而未供建设用地处置，探索特定用地不纳入建设用地规模管理新机制方面推进；

第三，创新存量土地再开发模式，推动城市更新可持续发展。要求：完善城市更新实施机制、全面推进“15分钟社区生活圈”建设、有序实施低效用地再开发、严格闲置土地处置；

第四，保持合理开发强度，提升城市空间品质。并提出坚持开发强度分层分区管控、强化开发强度分类差异化引导、集约高效利用产业用地、鼓励土地混合利用、促进地下空间资源合理利用的具体要求；

第五，坚持质量绩效导向，提高土地资源经济密度。并经营性用地市场配置方式、产业用地配置方式、配置乡村土地资源、节约集约用地技术体系方面进行完善优化；

第六，提升市、区协同效率，优化营商环境。要求：优化建设项目规划土地审批、市、区一体推动控详规划提质增效、强化土地全生命周期共同监管、加强土地基础数据高质量支撑、实施土地管理数字化转型、加大耕地保护执法力度、严格对区政府履行土地管理职责的监督检查。

#### 14、广东省人民政府：《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》

广东省人民政府于2023年10月23日发布《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》。

发文机关：广东省人民政府

发布时间：2023年10月23日

实施时间：2024年1月1日

发文字号：粤府令第304号

关键词：国有建设用地使用权、交易市场

**主要内容：**为进一步优化建筑营商环境，特别是为省内建筑业三级资质企业纾困解难，广东省住房和城乡建设厅根据《住房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》（建司局函市〔2023〕116号）精神，对广东省建设工程企业资质延续有关事项发布本《通知》。

**要点提示：**本《规定》共二十四条，主要内容从本《规定》对国有建设用地使用权的适用范围、遵循原则、交易形式、主管部门职责、组织工作程序、部门办理事项、法律责任等方面进行规定。同时，还对相应的供地方案的拟定批准实施、招拍挂公告的内容、结果的公开公示进行细化要求，也对不同交易形式下取得的国有建设用地使用权相关事项手续的办理、市场地价的更新发布、标定等方面提出了明确规定。

## 15、广东省住房和城乡建设厅：《关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》

广东省住房和城乡建设厅于2023年10月31日发布《关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》。

**发文机关：**广东省住房和城乡建设厅

**发布时间：**2023年10月31日

**关键词：**工程企业资质、资质延期

**主要内容：**为进一步优化建筑营商环境，特别是为省内建筑业三级资质企业纾困解难，广东省住房和城乡建设厅根据《住房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》（建司局函市〔2023〕116号）精神，对广东省建设工程企业资质延续有关事项发布本《通知》。

**要点提示：**本《通知》主要内容包括：一、关于三级资质延期，由我省各级住房城乡建设主管部门核发的建筑业企业施工总承包三级、专业承包三级资质证书，资质证书有效期于2024年12月30日前届满的，统一延期至2024年12月31日。上述资质有效期将在“三库一平台”管理信息服务系统和全国建筑市场监管公共服务平台自动延期，企业无需申请；二、关于省级审批资质延续，延续由广州市住房和城乡建设局、深圳市住房和建设局办理。资质证书有效期于2023年12月31日前届满的，即日起可向相关住建主管部门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相关住建主管部门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，不予受理。同时，对于对企业资质延续的申请也要求对企业提交的延续申请、企业注册人员等进行核实，核查合格的方可准予延续。

## 16、 深圳市规划和自然资源局：发布《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》的通知

深圳市规划和自然资源局于 2023 年 11 月 17 日发布《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》。

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2023 年 11 月 13 日

实施时间：2023 年 12 月 1 日

发文字号：深规划资源规[2023]8 号

关键词：城市更新、土地信息

**主要内容：**根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（深圳市人民政府令第 305 号）第三十三条、《深圳市人民政府办公厅关于加强行政规范性文件管理的实施意见》（深府办〔2021〕8 号）的规定，结合工作实际，深圳市规划和自然资源局对《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》进行简易修改，并予以发布。

**要点提示：**修改后的《规定》共包括十五条内容，第一条至第三条，分别对制定依据、适用范围、职责部门对工作分工等分别进行规定。第四条对城市更新单元拆除范围内的土地、建筑物的权属认定方式、认定程序、认定依据等明确规定。第五条、第六条分别对土地信息核查的申请、审查要求具体所需的材料、审查内容提出要求。第七条至第十三条，则是从历史用地的处置范围、处置申请、审查要求、已规划项目的历史用地处置、处置比例、具体实施要求、低价测算都规定了具有操作性的内容。第十四条则规定了对更新项目的其他实施要求，第十五条要求本规定从 2023 年 12 月 1 日开始实施。

17、 深圳市规划和自然资源局：关于印发《深圳市建设工程规划许可证豁免清单》的通知

深圳市规划和自然资源局于2023年11月2日印发《深圳市建设工程规划许可证豁免清单》的通知。

发文机关：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2023年11月2日

实施时间：2023年11月3日

关键词：建设工程规划许可证

主要内容：为深入贯彻党的二十大精神，落实党中央、国务院深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，全面开展工程建设项目审批制度改革，根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《广东省自然资源厅关于继续深化若干规划用地改革事项的通知》（粤自然资函〔2020〕552号）等相关文件精神，进一步减少审批层级，提高审批效率，提升公共服务水平，深圳市规划和自然资源局制定《深圳市建设工程规划许可证豁免清单》并发布。

要点提示：《清单》共二十二条，并从免于办理《建设工程规划许可证》的情形和无需办理《建设工程规划许可证》的情形进行规定，涉及范围包括非居住房屋改建保障性租赁住房、老旧小区改造、既有住宅加装电梯、既有红线（管理范围线）内增设体育活动设施、既有红线内增设构筑物、“河道、水库”内相关小型配套设施、部分市政设施、公共设备、停车设施、电力设备等众多方面。

18、 深圳市住房和城乡建设局：关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告

深圳市住房和城乡建设局于2023年11月22日发布《关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告》。

发文机关：深圳市住房和城乡建设局

发布时间：2023年11月22日

实施时间：2023 年 11 月 23 日

关键词：优惠政策、普通住房

主要内容：为更好满足居民刚性和改善性住房需求，现将我市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率 1.0 以上（含 1.0），且单套住房套内建筑面积 120 平方米以下（含 120 平方米）或者单套住房建筑面积 144 平方米以下（含 144 平方米）。

要点提示：将原来规定的同时满足住宅小区建筑容积率 1.0 以上（含 1.0）、单套住房套内建筑面积 120 平方米以下（含 120 平方米）或者单套住房建筑面积 144 平方米以下（含 144 平方米）、实际成交总价 750 万元以下（含 750 万元）等三个条件，调整为同时满足住宅小区建筑容积率 1.0 以上（含 1.0）、单套住房套内建筑面积 120 平方米以下（含 120 平方米）或者单套住房建筑面积 144 平方米以下（含 144 平方米）等两个条件。

## 19、广州市规划和自然资源局：关于印发《广州市建筑工程容积率计算办法》的通知

广州市规划和自然资源局于 2023 年 11 月 9 日发布《关于印发〈广州市建筑工程容积率计算办法〉的通知》。

发文机关：广州市规划和自然资源局

发布时间：2023 年 11 月 9 日

实施时间：2023 年 11 月 9 日

关键词：建筑工程、容积率

主要内容：为推进高质量发展、绿色低碳可持续发展，进一步优化营商环境、促进科创研发、助推制造业立市，打造宜居、韧性、智慧城市，延续历史文脉、增加民生福祉，规范规划管理中建筑工程容积率计算，根据《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）、《广州市城乡规划技术规定》等国家标准及规章的规定，结合国家省市相关政策要求与广州市实际而制定。

要点提示：本《办法》规定了广州市行政区域内不计入容积率建筑面积的情



形，对住宅、商业、办公、工业建筑的公共开放空间及其交通附属设施（含专用楼梯、电梯及坡道）以及半开敞空间的规则计算容积率的规则。同时，也对建筑层高不超过层高基准值的容积率的倍算规则以标准表的形式进行计算，并且对于本《办法》未规定的情形，要求按照《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）需计算建筑面积的，应当按其建筑面积计算容积率面积。

## 20、广州市住房和城乡建设局：关于进一步规范商品房市场经营行为的通知

广州市住房和城乡建设局于2023年10月23日发布《关于进一步规范商品房市场经营行为的通知》。

发文机关：广州市住房和城乡建设局

发布时间：2023年10月23日

关键词：房地产开发企业、商品房

主要内容：进一步规范商品房市场经营行为，强化房地产开发企业主体责任，保护人民群众合法权益，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，广州市住房和城乡建设局发布本《通知》。

要点提示：本《通知》对相关事宜通知主要要求为：

一、房地产开发企业不得通过诱导、教唆、协助购房人伪造证明材料等方式骗取购房资格，不得向不具备购房资格的购房人销售商品房；

二、未取得商品房预售许可证的商品房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、认筹、预订、排号、售卡、VIP入会基金等方式向购房人收取或变相收取诚意金、订金、定金、预订款等费用，严格执行预售制度，依法依规开展经营活动；

三、房地产开发企业与预购人签订书面的商品房预购销合同后，房地产开发企业向预购人收取的商品房预购定金应当转作预购人支付的商品房预售款；预售商品房项目不得使用一般账户收存商品房预售款，必须直接存入监管账户；

四、房地产开发企业做好商品房项目销售现场信息公示工作。其中：销售商

品房时设置样板房的，应当明确标识实际交付标准，按照房屋规划户型及房屋用途等设置一个或以上标准样板房；除以书面方式在销售现场显著位置公示外，通过电子信息屏等其他方式辅助公示的，也应当做到规范展示、要素齐全、内容一致，并安排专人讲解；

五、房地产开发企业应积极履行企业主体责任，通过多种方式化解矛盾纠纷。

## 21、浙江省人民政府：《浙江省重大建设项目管理办法》

浙江省人民政府于2023年10月31日发布《浙江省重大建设项目管理办法》。

发文机关：浙江省人民政府

发布时间：2023年10月31日

实施时间：2024年1月1日

发文字号：浙江省人民政府令第398号

**关键词：重大建设项目**

**主要内容：**为了发挥重大建设项目牵引带动作用，扩大有效投资，优化投资结构，提高投资效益，推动高质量发展，也便于浙江省行政区域内重大建设项目的建设、协调、服务和管理的适用，特根据有关法律、法规的规定，结合浙江省实际，浙江省人民政府制定本《办法》。

**要点提示：**《办法》共六章三十八条。第一章总则部分（一到五条），对办法的制定目的、适用范围、重大项目的定义和认定以及各级政府、部门的职责进行明晰；第二章项目确定（六到十三条）则对重大项目的要求、管理方式、编制年度计划及办理程序、审批申请核准等问题进行明确规定；第三章服务保障（十四条到二十一条），要求项目所在地人民政府建立重大项目协调机制，对重大建设项目的土地、房屋征收和补偿、海域（水域）使用等工作给予支持和协助。并对自然资源部门、生态环境、节能等主管部门的职责予以明确，还从项目建设所需的电力、交通运输、通信、供水、供热、供气等方面提出支持和协助要求；第四章组织实施（二十二条到三十二条）该部分内容主要从项目法人的建设工作的责任方面进行规定，从勘察、设计、施工、竣工以及项目的审批、核准和备案

等方面提出相应要求，规范建设、严格实施；第五章 法律责任（三十三条到三十四条）该章节内容则是政府部门、项目法人等在项目建设过程中的违法违规行为的法律责任予以规定；第六章 附则（三十七条到三十八条）要求各级人民政府参照本办法执行，并规定自 2024 年 1 月 1 日起实行本办法。

## ➤ 2023年11月市场及行业资讯

### 1、四部委：召开房企融资座谈会 了解房地产行业资金状况和企业融资需求 万科、保利、龙湖等参会

11月7日，人民银行、住建部、金融监管总局、证监会联合召集数家房企座谈，了解房地产行业资金状况和企业融资需求。据悉，参会企业包括万科、保利、华润、中海、龙湖和金地等。

易居研究院研究总监严跃进表示，上述会议进一步说明，各部门多部门积极落实中央金融工作会议精神，通过座谈会方式深入了解下半年房企新动态，尤其是资金状况和融资状况。这也充分说明对于房企资金层面的关注和支持。

民生银行首席经济学家温彬认为，中央金融工作会议提出，要“健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁，满足不同所有制房地产企业合理融资需求”，后续房企的中短期债务重组或将是缓解企业偿债燃眉之急、化解房地产市场风险的一个关键突破口，也有助于完成“保交楼”任务。

（来源：财联社）

### 2、中国人民银行、金融监管总局、中国证监会：联合召开金融机构座谈会 讨论多项房地产金融放松政策

11月17日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会，贯彻落实习总书记在中央金融工作会议上的重要讲话精神和会议部署，研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作。

会上提出了“三个不低于”，即行自身房地产增速不低于银行业平均房地产增速，对非国有房企对公贷款增速不低于本行房地产增速，对非国有房企个人按揭增速不低于本行按揭增速。此举对扭转当前低迷的房地产市场具有重大意义。

此外，会议还提出拟修改开发贷、经营性物业贷、个人住房贷款办法等。

（来源：华尔街见闻）

### 3、 财政部：提前下达 2024 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算

财政部提前下达 2024 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算。

财政部指出，为进一步加快转移支付预算执行进度，提高地方预算编制的完整性，现提前下达 2024 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金。

财政部《提前下达 2024 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金分配表》显示，资金共计 425 亿元。

财政部表示，该项资金待 2024 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，具体使用范围按照相关资金管理办法执行。2024 年，中央财政城镇保障性安居工程补助资金纳入直达资金管理，直达资金标识贯穿资金分配、拨付、使用等各个环节，财政部对直达资金实行动态监控。各省在向下级下达该项转移支付时，应单独下达预算指标文件，并保持中央直达资金标识不变。财政部门将中央直达资金分解落实到单位和具体项目时，对资金来源既包含中央直达资金又包含地方对应安排资金的，应在预算指标文件、信息管理系统中按资金明细来源分别列示和登录预算指标。

（来源：央视网）

### 4、 国家统计局：10 月份各线城市商品住宅销售价格环比下降 同比涨跌互现

11 月 16 日，国家统计局发布数据显示，2023 年 10 月份，70 个大中城市商品住宅销售价格环比下降城市个数略增，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比涨跌互现。其中，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 67 个，均比上月增加 2 个；新建商品住宅销售价格同比下降城市有 47 个，比上月增加 2 个；二手住宅同比下降城市有 67 个，个数与上月相同。

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 11 月 15 日举办的 10 月份国民经济运行情况新闻发布会上表示，从这些数据来看，目前房地产市场仍然处于转型期的调整中。针对房地产市场形势，党中央、国务院作出了一系列重要部署，近期相关部门密集出台一系列优化调整政策。从 10 月份当月情况看，房地产开发投资、商品房销售额等指标出现了一定的边际改善



迹象。

刘爱华表示，从长期看，目前我国人均 GDP 刚刚超过 1.2 万美元，城镇化率也还有较大提升空间。整体上住房刚性需求和改善性需求依然较大。未来，随着各地区、各部门进一步深化落实房地产有关政策，房地产发展新模式逐步建立，将促进房地产市场的平稳健康和高质量发展。

（来源：证券日报）

## 5、 央行行长：中国房地产业正在寻求新的平衡 已能看到一些积极发展的迹象

11 月 28 日，在香港金融管理局-国际清算银行高级别会议上，中国人民银行党委书记、行长潘功胜做了演讲并在问答环节回应了关于如何看待当前中国房地产市场的问题。

对于房地产市场，潘功胜表示，当前确实遇到了一些波动，但不仅仅是中国，很多国家也遇到了同样的问题。潘功胜表示，在长期看来，房地产市场的调整对于中国经济增长和可持续发展是有益的，但短期内也应当防止溢出性风险。他谈道：“对此，我们采取了一系列措施，包括降低首付比例，降低房贷利率，鼓励商业银行和借贷者去商谈更优惠的利率，提供金融支持“保交楼”，向地方政府提供资金支持向低收入人群提供公租房，也鼓励金融机构支持房地产商进行债务重组、支持房地产市场并购。”

潘功胜指出，上述措施已逐渐起到了效果，目前已经能够看到一些积极发展的迹象。“总体来讲，中国的房地产业正在寻求新的平衡”。此外，他还特别提及，标普的一份报告显示，中国房地产市场的情绪和价格都开始呈现正常化的趋势，预计房地产市场已经见底。

（来源：澎湃新闻）

## 6、 住建部：超大特大城市名单“上新”

住房和城乡建设部日前发布的《2022 年城市建设统计年鉴》显示，超大城市增加了 3 个，特大城市增加 2 个。其中，东莞城区总人口达到 1082.44 万，武

汉城区总人口达到 1080.64 万，杭州城区总人口达到 1002.1 万，跨上 1000 万人的台阶，跻身超大城市行列；合肥城区总人口达到 650.4 万，苏州达到 500.08 万，迈过 500 万人的门槛，成为特大城市。

根据《2022 年城市建设统计年鉴》（以下简称“年鉴”），2022 年共有 5 座城市实现“升级”，分别为武汉、东莞、杭州、合肥和苏州，全国城区总人口在 500 万人以上的城市达到 19 座。

从区域看，实现“升级”的 5 座城市中，有 3 座在长三角地区。至此，长三角地区的超大特大城市数量达到了 5 座，分别为上海、杭州 2 座超大城市，以及南京、合肥、苏州 3 座特大城市，占全国超大特大城市总数量的 1/4。

人口分布更密集的珠三角地区，在超大城市数量上仍具优势，共有深圳、广州、东莞 3 个城区人口超过 1000 万的超大城市。

城市人口规模扩大，主要缘于人口流动。此外，区划调整也是城市人口数据变化的一个重要因素。苏州跻身特大城市，就有这方面的原因。由于代管 4 个县级市，苏州过去城区常住人口一直没能突破 500 万。近日，苏州工业园区调整了城乡划分代码，将其人口纳入苏州城区人口之列，助推苏州城区常住人口突破 500 万，跻身特大城市。

（来源：人民网）

## 7、 住建部：2023 年 1-10 月全国新开工改造城镇老旧小区 5.28 万个

住建部网站近日公布的消息显示，2023 年全国计划新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个、涉及居民 865 万户。

根据各地统计上报数据，1—10 月份全国新开工改造城镇老旧小区 5.28 万个、惠及居民 870 万户，按小区数计开工率 99.6%。

分省看，浙江、上海、湖北、江苏、贵州、福建、河南、安徽、山东、宁夏、兵团、广东、内蒙古、湖南、重庆、河北、吉林、黑龙江、江西、海南、云南、陕西、青海、新疆等 24 个省份全部开工，其余 8 个省份开工率在 93% 以上。

（来源：中房网）

## 8、 社科院蓝皮书：去年全国商品房销售金额同比下降 26.7%

11月22日，中国社会科学院上市公司研究中心与社会科学文献出版社联合发布《中国上市公司蓝皮书：中国上市公司发展报告（2023）》。蓝皮书指出，2022年全国商品房销售面积同比下降24.3%，销售金额同比下降26.7%。

蓝皮书指出，中指销售金额排名前100位的房企销售总额同比下降42%；在上市房企中，全年合同销售金额在50亿元以上或以持有型物业为主且公布了年度财务数据的公司（A+H）共80家，这80家主要房地产上市公司全年并表销售额的中位数降幅为30%，合同销售金额的中位数降幅为41%。

2022年，80家公司中有10家公司全年的合同销售金额在2000亿元以上，有19家公司全年的合同销售金额在1000亿元以上，规模排名前50的上市公司合同销售金额的门槛已降至200亿元；其中，平均有24%的销售金额来自表外贡献。行业整体的销售大幅萎缩。

总体上，在行业冲击下，一些大企业成为债务违约的“重灾区”，财务相对稳健的中型房地产企业及以持有型物业为主的地产企业排名有所提升。销售的大幅萎缩也不可避免地导致行业整体周转效率和抗风险能力的大幅下滑，行业整体的财务状况堪忧。

（来源：澎湃新闻）

## 9、 中国房地产业协会：2023年第三季度房地产开发企业信用状况报告发布

近日，由中国房地产业协会信用建设办公室指导，中房网信用房地产研究团队发布了《2023年第三季度房地产开发企业信用状况报告》。这是中国房地产业协会为推进行业信用建设，通过大数据技术打造中国房地产开发企业信用信息平台（以下简称“房地产信用平台”），进而发布的行业信用状况常态化监测报告。

报告显示，根据房地产信用平台收录统计，第三季度全国房地产开发企业各类不良信用信息共计53078条，同比增加34.74%，环比2023年第二季度增加15.25%。从开发企业产生的不良信用信息类型来看，主要为欠税信息，占比约为

66.01%，其次为失信被执行人和经营异常信息。需要说明的是，欠税信息的上升，与相关部门的披露时间、查处及追溯力度有一定关系。另外，由于企业报送并公示年报的时间为每年1月1日至6月30日，逾期未报送年报的企业会被列入经营异常名录，所以本季度经营异常信息数量同比波动幅度不大，而环比却出现大幅上涨。

根据房地产信用平台的统计，第三季度全国共有5家房地产债券发行人确认境内信用债券实质违约或触发交叉条款（不包括展期情形），涉及债券13只，同比减少27.78%，环比2023年第二季度减少7.14%；违约涉及债券余额126.75亿元，同比增加77.55%，环比2023年第二季度增加91.38%。

今年，监管部门和各地方持续发力，加速推进一系列“保交楼、保民生、保稳定”举措，在各方积极行动下，“保交楼”表现持续向好，不少规模房企也已开始将交付数据列为披露的重点内容。

随着房地产行业进入市场修复期，房企持续发力“保交付”，全力推进“保交楼”工作，也有助于行业信心加速企稳。同时，“保交付”成效不仅展示了房企实力，更体现出企业信用和社会责任。

（来源：乐居网）

## 10、交易商协会：促进金融与房地产良性循环

据中国银行间市场交易商协会消息，11月28日，交易商协会组织商业银行、证券公司等部分会员单位举行座谈会，深入学习贯彻中央金融工作会议精神，认真研究落实人民银行等三部门联合召开的金融机构座谈会和人民银行等八部门联合印发的《关于强化金融支持措施 助力民营经济发展壮大的通知》要求，持续推动加强民营企业金融服务，促进金融与房地产良性循环，做好融资平台债务风险化解工作。

参会机构表示，将坚持“两个毫不动摇”，树立“一视同仁”理念，切实加强民营企业金融服务。总体来看，当前市场机构承销和投资民营企业债券仍然偏少，需要进一步优化投资决策和风控机制，用好民营企业注册发行“绿色通道”，按照市场化、法治化原则，加大对民营企业债券的承销和投资力度。同时，要一

视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，避免简单的“垒大户”和“一刀切”行为，继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资，支持保障性住房等“三大工程”建设。

参会机构认为，要认真贯彻落实中央关于防范化解地方债务风险的政策精神，提高政治站位，确保金融支持地方债务风险化解工作落实落细。主承销商要切实履行尽职调查责任，加强能力建设，向投资人充分揭示风险。会计师事务所和律师事务所等中介机构要加强对财务报告真实准确性和合法合规性的审查。此外，参会机构提出，对于部分涉嫌干扰发行定价，影响市场秩序的“害群之马”，希望交易商协会进一步加强市场自律管理，加大自律惩处力度，严肃市场纪律。

参会机构表示，将深刻把握金融工作的政治性、人民性，不断提升金融服务实体经济质效，做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章，推动银行间市场高质量发展。

（来源：中房网）

## 11、北京：1~10月房地产开发投资增长2.6%

11月16日，北京市统计局公布了2023年1~10月北京经济运行情况。1~10月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长4.9%。其中，房地产开发投资增长2.6%，基础设施投资下降0.5%，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长21.1%，自年初以来保持两位数增长。1~10月，全市房屋施工面积12297.2万平方米，同比下降4.3%，其中住宅施工面积6103.6万平方米，下降4.7%。商品房销售面积862.7万平方米，同比增长3.3%，其中住宅销售面积634.3万平方米，增长5.1%。

（来源：中国经济网）

## 12、上海：全市场规模最大保租房REITs获受理 上海城投集团与国泰君安共同打造区域资产盘活标杆案例

近日，由上海城投集团作为发起人，以旗下江湾社区、光华社区作为底层资产，国泰君安资管作为基金管理人和资产支持证券管理人，国泰君安证券作为财

务顾问的国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金获中国证监会及上海证券交易所正式受理。

该项目底层资产为上海城投集团旗下城投宽庭品牌经营的优质保租房资产江湾社区、光华社区。城投宽庭是上海城投集团 2019 年发布的租赁住房品牌，以全生命周期管理为核心理念，致力打造“居于宽处、庭放美好”的租住生活方式，推动保租房向标准化、品牌化发展。江湾社区、光华社区位于上海市中心城区杨浦区，毗邻上海城市副中心之一的江湾-五角场，地处杨浦区大创智重点功能区，步行可达地铁 10 号线，交通便捷通达，商业配套完备。底层资产合计为市场供应近 3,000 套租赁住房，建筑面积约 17 万平方米，截至 10 月底出租率约 93%，已进入稳定运营阶段。

本次受理的该项目是上海市属国企首单获中国证监会受理的保租房 REITs，也是目前全市场正式申报的规模最大保租房 REITs。该项目为市场提供了优质资产，对打造公募 REITs 中的保租房板块具有重大意义，也为市场注入价值修复信心。

自 2018 年至今，上海城投集团已通过招拍挂等方式获取并建设了 8 个租赁住房社区，落实房源逾 16000 套，总建筑面积约 90 万平方米，建成交付后预计可服务人数超过 2 万人。基础设施 REITs 为保障性租赁住房资产提供了上市通道和资本金来源，有助于广泛吸纳各类社会资金共同参与保租房建设，扩大区域投资，优化投融资结构。本项目发行有助于上海城投集团实现轻重资产分离，滚动做大保租房投资规模，对建立资产上市通道，打造长三角国有企业保租房存量资产盘活标杆案例具有典型示范意义。

（来源：上海市国资委）

### 13、 深圳市国资委：充分认可和信任万科

面对近期万科债券的非理性波动，11 月 6 日，万科与境内外金融机构举行三季度业绩说明会。万科管理层于会上分享了公司三季度最新经营情况，在房地产行业艰难形势下，万科依然保持了稳健的财务状况。

现金流层面，截至三季度末，万科持有货币资金 1037 亿元，对短期债务覆



盖倍数为 2.2 倍。公司对于境内外债务一定会保障如期兑付，市场完全不需要为此担心。融资层面，万科与主要金融机构保持了长期战略合作伙伴关系，融资渠道仍然畅通。今年 1-10 月，万科新增融资金额超过 850 亿，其中境内新增融资平均利率仅 3.64%。

深圳市国资委表示充分认可和信任万科团队的专业性，万科长期坚持稳健的经营策略和财务政策，具备足够的安全性，并未出现传言所说的财务风险、管理风险。如有需要或遭遇极端情况，深圳市国资委有充分信心、足够的资金资源和工具，通过项目合作、优化股权投资结构、债券认购、协调金融机构融资等一切可能的市场化、法治化手段帮助万科积极应对。深圳地铁也表示，将坚定与万科站在一起，已准备好丰富“工具箱”给予支持。深圳市国资委强调，国资国企有实力、也有能力支持万科防范和应对各类风险。

业内人士分析，万科是深圳国资体系的重要成员，深圳国资将万科纳入统计报表范围，万科总资产、营业收入、利润总额在深圳国资中占比均超三成以上，万科的经营发展对深圳国资具有重大影响。国资如此立场鲜明地力挺企业实属罕见，这说明此次面对来势汹汹的做空势力和市场过度的恐慌情绪，深圳国资选择与万科共同面对，体现了国资大股东对万科的高度重视。更重要的是，深圳国资不仅有鲜明的表态，还有多项具体举措，无疑是给过度恐慌情绪所影响的市场各方吃下“定心丸”。

（来源：经济观察报）

#### **14、广州：新挂牌宅地恢复“价高者得” 成首个取消地价上限一线城市**

11 月 21 日，根据广州公共资源交易中心官网显示，广州市黄埔区挂牌今年第四批次土地出让的首宗宅地。该地块起拍总价为 39.47 亿元，土地面积共 37711 平方米，预计将于 12 月 22 日出让。

公告显示，此次挂牌宅地出让按照价高者得原则确定竞得人，并未设置地块最高成交价，在多位受访者看来，这意味着广州正式取消宅地“限地价”出让政策，成为首个取消地价上限的一线城市。

此前，广州先后通过设置最高限制地价，以竞拍者报价触顶后转入竞配建面

积、触顶后转竞自持面积、摇号等方式控制土拍溢价，涉宅地出让溢价长期控制在15%以内。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，在新的政策架构下，广州恢复价高者得的竞拍原则，意味着不再限制房价，也不再竞配建、竞自持。对开发商来说，就能根据房价水平直观地计算出利润空间，显然是在给市场让利、休养生息，提振房企拿地的积极性。

“近期政策调整都以广州打头阵，对于理解一线城市的政策动向具有非常强的导向。”易居研究院研究总监严跃进称，同时也说明除了过去购房端或需求侧方面的政策放松外，供给侧层面的政策放松已经到来，这对于激活房企拿地积极性，确保土地市场复苏和向好发展，以及进一步影响市场预期等都有积极的作用。

（来源：证券日报）

## 15、广州：限购放松一个月 新房成交涨了四成

国庆节前夕，广州打开了住房限购的一道口子，10月便成为了检验政策效果的一个重要窗口。

根据广州中原研究发展部的统计，10月份，广州新房网签6521宗，创近5个月来的新高，环比上升43%，同比增长23%。二手房的活跃度也有所提高，来自广州市房地产中介协会的数据显示，广州的二手住宅在10月份网签了9361宗，环比、同比的增幅分别为9.6%、41.3%。从成交结构可以看出限购放松对销售的拉动作用，番禺区新房、二手房成交宗数的环比增幅高达192%、37%。

二手房市场也从新政中受惠，不少原本处于观望状态的买家开始陆续入市，继9月环比增长4.76%之后，10月广州市二手住宅网签套数环比增幅扩大至9.56%。广州市房地产中介协会认为，成交量上升一方面是因为部分区域优化限购，部分潜在的购房需求得到释放，另一方面则是由于增值税征免年限由原来的5年缩短至2年，大大降低次新房交易相关方的税费负担，次新房流通效率提升。

虽然10月份的数据有令人欣喜的一面，但广州的库存压力依然不容小觑。截至10月末，广州全市的新房库存量为1191.1万平方米，去化周期19.2个月，仍处于近一年高位。截至11月1日，贝壳外网显示的放盘量为142278套，按照

10月份的成交量计算，也要消化15个月。

（来源：中国房地产网）

## 16、广州：鼓励民间投资参与城中村改造、社会民生等领域建设

11月24日，《广州市进一步促进民间投资高质量发展若干政策措施》（下称《若干措施》）印发。同日，广州召开新闻发布会，解读《若干措施》（直播回顾）。

会上，广州市发展改革委副主任陈旭介绍，聚焦民间投资面临的实际困难和突出问题，《若干措施》从拓宽投资领域、增强要素保障、强化融资支撑、优化投资环境等4个方面制定了21条具体政策措施，“出实招求实效”，力促民间投资高质量发展。

（来源：第一财经）

## 17、杭州：土拍恢复“价高者得”

核心二线热点城市杭州在新一轮土地挂牌中，取消了土地限价“禁令”。11月9日，杭州发布第13批次宅地挂牌出让公告，其中提到，本次挂牌出让宗地实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。本次杭州共推出10宗地块，总出让面积约45.74万平方米，总建筑面积101.3万平方米，总起价约128.7亿元，将于12月12日挂牌出让。

分析人士认为，此次杭州恢复“价高者得”的竞价方式，位置及资源禀赋不错的优质地块，不排除会诞生“新地王”。值得关注的是，在放开了土地限价的同时，杭州部分区域还取消了新房价格限制。据悉，此次杭州取消了富阳、临安、临平、钱塘四个区域的新房限价，但上城、拱墅、滨江、西湖、萧山、余杭六区新房限价仍保持不变。其进一步表示，富阳、临安、临平、钱塘等放开新房限价后，这些区域的价格将回归市场逻辑，房企在开发项目时也能够更灵活制定价格。

随着杭州取消土地限价，目前已发布新挂牌宅地公告的22城中，仅剩北京、上海及郑州的部分地块，还未取消土地限价。

根据中指研究院数据，全国 22 个集中供地城市中，已有 19 个城市已相继发布新挂牌宅地公告，其中，成都、合肥、济南、重庆、厦门、长沙、南京、福州、武汉、苏州、青岛、无锡、天津、长春、杭州、沈阳等 16 城不再设置地价上限，郑州部分城区依然限制了地价，北京、上海仍维持地价、房价“双限”。

（来源：中国房地产报）

## **18、港媒：恒大债权人接管许家印位于香港山顶的两处豪宅 合计市值超 15 亿港元**

11 月 22 日，据《香港经济日报》报道，中国恒大董事局主席许家印位于香港山顶布力径社区的两处豪宅被债权人接管，债权人已于 11 月 21 日向当局递交了接管文件，预计几天内将正式接管这两栋豪宅，总市值合计超过 15 亿港元。

2010 年，许家印通过公司转让形式，购入了三间布力径别墅大宅，即布力径 10 号的 B 座、C 座和 E 座，市值分别约 8 亿港元、7 亿港元和 10 亿港元，合计共 25 亿港元。其中，B 座大宅出租多年，C 座大宅则用于许家印自住。

（来源：香港经济日报）

## **19、万科：拟发行 14.35 亿元商业房地产抵押贷款支持证券**

11 月 28 日晚间，万科 A 发布公告称，为满足公司业务发展需要、利用存量资产拓宽融资渠道，万科企业股份有限公司拟开展商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）业务，并于 2023 年 11 月 27 日获得深圳证券交易所关于本事项的无异议函。

根据发行方案，万科拟向六家子公司提供 14.35 亿元的股东借款。其中，四家是持有经营性不动产的下属子公司，两家是负责经营管理前述部分不动产的下属子公司。

万科作为原始权益人，拟将前述的 14.35 亿元股东借款作为基础资产，转让予由华泰证券（上海）资产管理有限公司作为管理人设立的“华泰资管鹏新资产支持专项计划”，并发行资产支持证券，万科及下属子公司提供符合发行 CMBS

一般商业惯例的增信方式。

(来源：中房网)

## 20、万科：正与深铁积极协商 100 亿元合作或收购项目

11 月 29 日，在投资者活动上，万科就公司表外规模、表外小平台情况等问题进行了交流。

万科方面表示，公司的表外业务大部分是联合营的开发业务，对于这些业务万科始终坚持稳健的财务策略。合作项目绝大部分由万科操盘，项目投融资事项遵循公司统一的规则与要求。针对大股东深圳地铁约 100 亿的合作或收购项目，万科表示，公司与深铁集团双方正在积极协商，推进相关事项。公司将根据上市规则及其他适用的法律法规适时做出进一步公告。

此外，万科称，行业进入新的发展阶段，公司坚持走不动产开发、经营、服务并重的道路，目前拥有业内最全面的不动产赛道布局，在不动产综合发展方面已经建立一定的优势，相信这将成为公司竞争力的重要来源。

(来源：中房报)

## 21、金地集团：今年最后一笔公开债已兑付

11 月 10 日，金地集团已将约 21.4 亿元划入上海清算所兑付专户，用于支付 11 月 10 日到期的“21 金地 MTN006”中票利息以及 11 月 12 日到期的“20 金地 MTN004”中票本息。

“21 金地 MTN006”是金地集团在 2021 年 11 月发行的，规模为 15 亿元，期限 3 年，票面利率 4.17%，每年付息一次，利息为 6255 万元。“20 金地 MTN004”的发行时间是 2020 年 11 月，总额为 20 亿元，票面利率 3.93%，到期日为 2023 年 11 月 12 日，金地集团需要支付共 20.786 亿元的本息。据了解，“20 金地 MTN004”是金地集团今年到期的最后一笔公开债务。

虽然今年的偿债压力已大幅缓解，但从金地集团第三季度的财务数据来看，经营层面的挑战仍不容小觑。第三季度，该公司实现 154.4 亿元的营业收入，归

属母公司的净利润亏损 14.74 亿元，分别同比下降 38.15%、207.16%，前三季度实现营业收入 522.95 亿元，同比下滑 1.47%，归属母公司净利润 0.58 亿元，同比下跌 98.27%。

销售层面，今年前 9 月，金地集团累计实现签约金额约 1219.3 亿元，同比减少 25.2%。投资方面，该公司也颇为谨慎，前 9 月只在部分核心城市拿地，总投资额约 125 亿元，同比下降 43.2%，投资强度仅 10.3%。即便如此，销售规模的下降还是对现金流带来了明显影响，前 9 月，金地集团经营活动产生的现金流量净额是-7.45 亿元，去年同期则为 119.7 亿元。截至 9 月末，该公司的货币资金余额约 338.5 亿元，现金短债比 0.81。

目前看来，金地集团还是把销售回款视为最重要的现金流入通道。据金地集团透露，11 月至 12 月，该公司计划推出数个位于核心一二线城市的项目，新推可售货值超过 200 亿元，充足的可售货源将补充公司的流动性。如，将在 11 月开盘的东莞青云境，首批供货超 17 亿元，上海金地嘉峯汇、金地嘉境预计在年底加推约 50 亿元货值的新货。

（来源：澎湃新闻）

## **22、碧桂园：前 10 个月累计交付 46 万套房屋**

11 月 10 日晚间，碧桂园（02007.HK）发布未经审核运营数据，10 月，公司实现归属本公司股东权益的合同销售金额约 63.1 亿元，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约 73 万平方米。

今年前 10 个月，碧桂园实现权益销售额 1612.9 亿元，同比下降 47.88%；权益销售面积为 2043.2 万平方米，同比下降 48.88%。

依据碧桂园此前公布的数据，截至 9 月底，本集团属公司权益所有人于国内获取土地的预期建筑面积约为 64.35 万平方米，总代价约 69.3 亿元，平均地价为 10766 元/平方米。

前 10 个月，碧桂园已累计交付约 46 万套房屋，交付项目涉及 31 个省份、237 个城市。在第三方交付榜单上，碧桂园交付量持续稳居行业第一。

11 月 10 日，碧桂园召开月度集团管理会议，会上，集团管理层表示，行业



分化不断持续，整体仍处于低迷期，但政策利好不断叠加，市场信心的恢复需要过程，集团上下要迎难而上，坚定信心保交付，努力穿越周期进入健康发展的轨道。碧桂园集团总裁莫斌在会议上强调，保交付一定是公司的重中之重，一切为了保交付，并且要坚定信心保交付。

（来源：澎湃新闻）

### **23、 华润置地：挂牌转让杭州润奥地产 34%股权**

11月3日，据上海联合产权交易所公告，上海泓喆房地产开发有限公司转让杭州润奥房地产开发有限公司34%股权，底价8364.42万元，公告披露起止日期为2023年11月3日至2023年11月30日，转让方为上海泓喆房地产开发有限公司。杭州润奥房地产开发有限公司目前由上海泓喆房地产开发有限公司（华润置地控股有限公司持股100%）持股34%，圣奥集团有限公司持股33%，杭州萧山保亿建设开发有限公司持股33%。

财务资料显示，杭州润奥房产开发截止2023年7月31日，营业收入2.9亿元，利润总额3821万元，净利润2865万元；资产总计7.4亿元，负债总计6.6亿元，所有者权益7622万元。

公告披露起止日期为2023年11月3日至2023年11月30日。

（来源：金融界）

### **24、 融创：百亿美元债务重组正式生效 国内首家完成**

11月20日晚，融创发布公告，宣布境外债务重组各项条件已获满足，11月20日起正式生效。至此，融创整体化解约900亿元人民币的债务风险，成功降债45亿美元，经营基本面将迎来好转的契机。

“化债闯关成功，意味着融创在境外公开市场2—3年内无刚性还债压力，暂时没有二次‘出险’危机。同时，化债也带动权益资本增加，修复资产负债表。”镜鉴咨询创始人张宏伟表示，接下来，融创需抓住经济恢复及各地利好楼市政策集中释放期，做好保交付及销售工作，稳住经营现金流基本盘，再寻机重回房企

融资白名单，恢复上市主体在资本市场的融资功能。

张宏伟进一步称，融创化债方案的细节和模式，对其他房企有重要的参考意义，比如与不同金融机构达成一致的难点在哪儿，本金和利息如何处理等。从11月21日公司股价开盘表现来看，其境外化债方案的正式生效，得到了资本市场的认可，在一定程度上提振了行业信心。

（来源：证券日报）

## 25、惠誉：下调万达商管和万达香港长期外币发行人评级至“C”

11月22日，惠誉评级已将大连万达商业管理集团股份有限公司和万达商业地产（香港）有限公司的长期外币发行人违约评级（IDR）从“CC”下调至“C”。惠誉同时将万达商业子公司发行、万达香港担保的美元票据的评级从“CC”下调至“C”，回收率评级为“RR4”。

此次评级下调之前，万达商业宣布正向2024年1月29日到期的6亿美元债券的持有人发起同意征求，寻求拟议修订条款及豁免现有和潜在违约事件。

根据惠誉的标准，惠誉将拟议修订视为不良债权置换（DDE）。如果拟议的同意征求成功，IDR将被下调为“RD”（限制性违约）。惠誉随后将重新评估万达商业的信用状况，以确定与该公司修订后的资本结构和风险状况一致的IDR。

惠誉依据其《母子公司评级关联性标准》授予万达香港和万达商业评级。这两家公司的发行人违约评级等同，因为惠誉评定在受困情景下两者的独立信用状况相同。万达香港是万达商业下属唯一的全资境外融资平台及海外投资控股公司。

（来源：观点网）

## 26、美的置业：再发10亿元中票“第二支箭”助力降低房企债券融资成本

11月22日，美的置业集团有限公司2023年度第五期中期票据成功发行，总发行规模10亿元，期限2年。本期中票品种一由民企债券融资支持工具（“第二支箭”）创设保护凭证提供支持，发行规模2亿元，发行利率4.6%；品种二由华夏银行、交通银行创设保护凭证提供支持，发行规模8亿元，发行利率5.16%。

(来源：证券时报)

## 27、 万达集团：恳请债权人同意美元债展期

11月28日，大连万达商业管理集团有限公司（以下简称“万达商管”）近期在和持有人沟通时表示，希望债券持有人能够通过2024年1月29日到期的这笔美元债的展期方案。按照万达商管的方案，拟对这笔美元债展期至2024年12月29日。万达集团的人士表示，这笔债券正是万达集团此前对外公开展期金额为6亿的美元债。

万达商管近期对外公开财务数据时表示，2023年万达商管面临154亿元境内公开债及4亿美元债，合计约182亿元公开债的集中到期，现已全部按时完成兑付。截至目前，万达商管境内信用债余额为69亿元。

截至今年9月底，万达商管扣除所有负债后的净资产超3000多亿元，累计开业广场492家，其中合作202家，已实现轻资产转型，未来自持广场资本支出较小。随着商管业务持续复苏，每年都会产生经营性净现金流。

(来源：澎湃新闻)

## 28、 宝龙地产：预计流动资金及银行存款仍无法履行当前及日后债务所需

11月29日，宝龙地产控股有限公司发布公告称，受复杂的经营环境影响，集团的销售复苏缓慢，流动资金紧张状况日益严峻。公司已竭尽全力，但预计流动资金及银行存款仍无法履行当前及日后债务所需。

公告表示，自2021年下半年以来，中国房地产行业进入深度调整的阶段，集团的流动性面临前所未有的压力。为减轻流动性资金压力，集团积极加强财务风险管理，实施了多项措施，包括加快开发中物业和已建成物业的预售和销售、加快销售款和其他应收款的回笼、延长部分借款的债务期限、争取新的融资渠道、推进潜在资产处置及控制开支等。此外，集团继续履行其境外债务的还款义务。自2022年1月1日至本公布日期，集团已偿还境外债务本金和利息合共约人民币61.2亿元。

根据公司若干境外长期计息银行及其他借款的条款，无法支付将导致违约事件。截至本公布日期，集团尚未收到任何要求加快偿还债务的通知。鉴于集团目前面对的压力，公司认为应立即探讨当前整体债务的全面解决方案，以确保集团的可持续经营，维护其所有持份者的利益。

此外，公司已委聘海通国际证券有限公司为财务顾问，而盛德律师事务所为法律顾问，以促进公司与债权人之间的透明对话。公司及其顾问将与公司债权人合作，探讨寻求全面解决当前流动资金问题的所有可行方案，以确保集团的可持续经营，维护其所有持份者的利益。

（来源：中房网）

## **29、恒大集团：事发于 134 亿元，恒大物业起诉恒大集团**

11 月 28 日，恒大物业发布公告称，有关本集团约人民币 134 亿元存款质押被相关银行强制执行一事，全资附属公司金碧物业对深圳启航金属材料有限公司、贵州广聚源房地产开发有限公司、恒大地产集团贵阳置业有限公司、恒大地产集团有限公司及中国恒大集团（责任方）就约 20 亿元存单质押担保被银行强制执行的追偿事宜，已向广东省广州市中级人民法院提起诉讼，要求相关责任方偿还款项约 19.96 亿元及暂计利息约 1.5 亿元。

公告中，恒大物业还表示，其已于 2023 年 11 月 28 日收到法院正式接受立案的通知，称将继续追讨相关存款质押，并就诉讼的任何重大进展或其他行动发布进一步公告。

恒大物业起诉恒大集团及其关联子公司的事件，源于一笔高达 134 亿元人民币的存款质押问题。根据恒大物业的声明，恒大物业的 6 家子公司在 2020 年至 2021 年期间为多家第三方公司提供了质押担保，涉及资金总额高达 134 亿元。这些资金最初是作为银行质押的形式存在，但在 2021 年 9 月由于质押担保期限到期且未得到适当处理，这些存款被相关银行强制执行。作为回应，恒大物业在 2023 年 11 月 28 日对恒大集团及相关子公司提起法律诉讼，要求其偿还 19.96 亿元人民币及利息。

恒大物业起诉恒大集团背后，揭示了集团内部的财务和法律纠纷，同时也是

恒大集团多年来积累的巨额债务和财务风险的集中爆发。

11月29日，中国恒大公告回应，目前公司及相关附属公司未收到广东省广州市中级人民法院就金碧物业提出诉讼的通知。

（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：范晓强、项梁、马巧妮、李阳



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