



2025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 | 成都 | 青岛 | 广州 | 海口 | 香港  
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Haikou | Hongkong  
[www.meritsandtree.com](http://www.meritsandtree.com)

## 目录

一、2025年2月最新法律法规及规范性文件 .....	4
1、中共中央、国务院：《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》 .....	4
2、自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局：关于印发《土地储备管理办法》的通知 .....	5
3、住房和城乡建设部办公厅：就7项国家标准公开征求意见 .....	5
4、北京市规划和自然资源委员会：关于印发《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》的通知 .....	6
5、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《北京市住房和城乡建设委员会关于调整〈北京市住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准〉部分条款的通知》公开征求意见的公告 .....	6
6、上海市住房和城乡建设管理委员会：关于印发《上海市智慧工地三年行动计划（2025-2027年）》的通知 .....	7
7、上海市人民政府：关于修改《上海市建筑垃圾处理管理规定》的决定 .....	7
8、上海市人民政府：《上海市管线管理办法》 .....	8
9、上海市房屋管理局：发布《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的通知 .....	9
10、广州市住房和城乡建设局：关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知 .....	9
11、广州市住房和城乡建设局：关于印发《广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）》的通知 .....	10
12、广州市规划和自然资源局、国家税务总局广州市税务局、广州市财政局：关于联合印发《土地出让金违约金计收问题的若干意见》的通知 .....	11
13、广州市住房和城乡建设局等部门：关于印发《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》的通知 .....	12
14、成都住房公积金管理中心：关于调整住房公积金贷款到期日的通知 .....	12

二、 2025 年 2 月最新监管及行业动态 .....	13
1、 住建部：加快推进配售型保障性住房轮候库建设工作 .....	13
2、 住建部：加快推进数字住建建设 .....	14
3、 住建部：2025 年全面完成 2000 年底前建成的城镇老旧小区改造任务 .....	14
4、 证监会：统筹做好房地产企业融资支持和债券违约风险防控 .....	15
5、 中国人民银行：2025 年宏观审慎工作会议 .....	15
6、 上海：4 宗地块均溢价成交，多家房企组成联合体拿地 .....	16
7、 上海：优化完善房地产政策，全面提速“两旧一村”改造和城市更新 .....	16
8、 广东：率先打响土地收储重启“第一枪”，多宗地块溢价回收 .....	17
9、 广东：拟发行 307 亿元土储专项债，回收 19 市 86 个项目 .....	17
10、 天津：拟降低第二套住房首付比例至 20% .....	18
11、 江苏：发布 2025 年工程建设项目工伤保险费率通知 .....	18
12、 杭州：溢价成交 3 宗地块 .....	19
13、 重庆：外地人购房不再征房产税、全面取消限售等 .....	19
14、 郑州：严肃处理提供“零首付”“首付贷”服务的房地产开发企业、中介机构 .....	20
15、 三大 AMC：股权划转中央汇金，市场化改革加速 .....	20
16、 华润置地：60.24 亿元底价竞得北京顺义后沙峪温榆河地块 .....	21
17、 万科：总部及地区公司高管全面更替，国资团队入驻 .....	22
18、 远洋集团：境外债务重组方案获批，预计两个月内生效 .....	22
19、 中国建筑：1 月新签合同总额 3925 亿 .....	22
20、 世茂集团：境外债务重组计划已获所需的大多数计划债权人批准 .....	23
21、 中国恒大：法院委任天基控股的共同及各别清盘人，股份继续停牌 .....	24
22、 苏宁：破产重整 .....	24

## ➤ 2025年2月最新法律法规及规范性文件

### 1、中共中央、国务院：《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》

发布时间：2025年1月1日

#### 主要内容：

推进中国式现代化需以乡村全面振兴为基础，围绕农业强国目标，2025年及今后“三农”工作重点包括六大领域：

#### 一、持续增强粮食等重要农产品供给保障能力

实施粮油作物单产提升工程，稳定播种面积并主攻品质；严格耕地总量管控，推进高标准农田建设与盐碱地治理；加强种业振兴和农机装备研发，构建多元化食物供给体系；完善粮食生产补贴、保险及产销区利益补偿机制。

#### 二、持续巩固拓展脱贫攻坚成果

守牢防返贫底线，强化动态监测和就业帮扶；建立分层分类帮扶制度，完善易地搬迁后续扶持；清查脱贫攻坚资产，推动经营性资产保值增效。

#### 三、着力壮大县域富民产业

发展绿色农业集群和乡村旅游新业态，完善联农带农机制；拓宽农民增收渠道，强化就业服务保障，推广以工代赈。

#### 四、着力推进乡村建设

统筹县域城乡规划，推进基础设施向农村延伸；提升教育、医疗、养老等公共服务水平；加强人居环境整治，基本消除农村黑臭水体。

#### 五、治理体系优化

加强基层党组织建设，整治形式主义；推进移风易俗，遏制高价彩礼等陋习；健全扫黑除恶常态化机制，强化农村应急管理。

#### 六、着力健全乡村治理体系

稳定土地承包关系，规范宅基地盘活利用；加大财政金融支农力度，健全人

才培育机制；深化集体林权、农垦等改革，完善农业转移人口市民化配套政策。

## 2、自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局：关于印发《土地储备管理办法》的通知

发布时间：2025年1月10日

实施时间：2025年1月10日

文号：自然资规〔2025〕2号

### 主要内容：

《土地储备管理办法》从土地储备管理的总体要求、储备计划、入库储备标准、前期开发管护与供应、资金管理、监管责任等六个方面进行了详细说明。主要内容可总结归纳为三方面：一、地储备业务实行全流程管理；二、土地储备资金实行“专款专用”；三、落实监管责任和信息化管理。

## 3、住房和城乡建设部办公厅：就7项国家标准公开征求意见

发布时间：2025年2月14日、2025年2月18日

### 主要内容：

住房和城乡建设部办公厅发布通知，就《建设工程人工材料设备机械数据标准（征求意见稿）》《建筑自动化和控制系统 调适、检测（征求意见稿）》《建筑及居住区数字化技术应用 家居物联网协同管理协议（修订征求意见稿）》《城市运行管理服务平台 第1部分：网格（修订征求意见稿）》《城市运行管理服务平台 第2部分：管理部件和事项（修订征求意见稿）》《城市运行管理服务平台 第3部分：地理编码（修订征求意见稿）》《住宅用综合信息箱技术要求（修订征求意见稿）》7项国家标准向社会公开征求意见。其中，《建设工程人工材料设备机械数据标准（征求意见稿）》意见反馈截止时间为2025年3月21日，其余标准意见反馈截止时间为2025年3月20日。

#### 4、北京市规划和自然资源委员会：关于印发《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》的通知

发布时间：2025年2月12日

文号：京规自发〔2025〕28号

##### 主要内容：

《技术要点》适用于平原多点地区（顺义区、大兴区、昌平区、房山区及亦庄新城），城市副中心（通州区）可参照执行。《技术要点》主要考虑三方面内容：

一、丰富居住空间形式，增强居民“获得感”。通过阳台、饰面层部分面积不计入容积率，适度提高“得房率”。以建筑面积100和140平方米的户型为例，“得房率”可从80%提升至约90%。

二、立足以人民为中心，提升城市烟火气，补充基础公共服务功能。通过底层架空，配建邻里共享公共空间，增设风雨连廊等方式，营造多样化生活场景，满足人民群众美好生活需要。

三、优化小区空间布局，提升小区形象品质。通过建筑高度弹性管控，引导形成高低错落的城市天际线，丰富城市空间形态。

#### 5、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《北京市住房和城乡建设委员会关于调整〈北京市住房城乡建设系统行政处罚裁量基准〉部分条款的通知》公开征求意见的公告

发布时间：2025年2月25日

##### 主要内容：

一、落实《中华人民共和国噪声污染防治法》，新增6项新行政处罚裁量基准。

二、根据执法工作实际情况，对裁量基准中关于“对预拌混凝土生产单位未

进行配合比设计或者未按照配合比通知单生产、使用未经检验或者检验不合格的原材料、供应未经验收或者验收不合格的预拌混凝土的行为进行处罚”的裁量情节进行调整。在原有的裁量情节基础上，明确以使用未检验或检验不合格的原材料的种类区分违法行为的严重程度。

三、按照违法行为分类和处罚公示相关要求，根据市场主体违法行为造成危害后果的严重程度，将相关违法行为区分为轻微违法行为、一般违法行为和严重违法行为，并明确对应处罚公示区间。

## 6、上海市住房和城乡建设管理委员会：关于印发《上海市智慧工地三年行动计划（2025-2027年）》的通知

发布时间：2025年1月17日

文号：沪建质安〔2025〕38号

### 主要内容：

总体目标：到2027年底，上海市智慧工地建设全面有序开展，建立适应高质量发展的智慧工地管理体制机制和政策体系，智慧工地整体建设模式基本形成，工地安全质量数字化管理效能显著提高，数字化水平进一步得到提升，智慧监管模式全面向安全以外领域融合、推广，持续提升建筑工地施工现场管理信息化水平，建设工程质量安全管理工作的迈上新台阶。

重点任务：（一）场景基础夯实行动；（二）平台互联构建行动；（三）创新监管赋能行动；（四）政策引导激励行动；（五）支撑体系稳固行动：开展智慧工地标准体系研究。建立智慧工地科技创新体系。

## 7、上海市人民政府：关于修改《上海市建筑垃圾处理管理规定》的决定

发布时间：2025年1月17日

施行时间：2025年3月15日

文号：上海市人民政府令第16号

### 主要内容：

《决定》主要从以下三个方面对属地和部门监管责任作了强化：

一、压实属地责任，要求区和乡镇人民政府、街道办事处将建筑垃圾处理管理纳入城市运行“一网统管”范围，加强日常巡查和派单调度。

二、明确绿化市容等相关部门依托大数据资源平台，加强许可、监管、执法信息的归集、共享和应用，为实现建筑垃圾全过程管理提供支撑。

三、强化绿化市容、住房城乡建设、交通等相关部门对处置申报的事中事后监管和施工现场的监督管理职责。

《决定》增加规划资源部门作为有关专项规划编制的会办主体，通过规划明确场所布局等要求。同时，健全场所备案管理制度，对于消纳场所和需要回填建筑垃圾的建设工程，用于消纳建筑垃圾的低洼地、废沟浜等场所，以及临时堆存建筑垃圾的场所，要求有关单位在启用前向所在地的区绿化市容部门备案；区绿化市容部门应当指派专人至现场予以核实和指导，并根据实际需要征询有关部门和属地街镇的意见。

《决定》聚焦“产出端”、“运输端”、“处置端”等重点环节作出了更为详实的制度安排。

《决定》还进一步严格了法律责任，强化了责任追究。

## 8、上海市人民政府：《上海市管线管理办法》

发布时间：2025年1月17日

施行时间：2025年3月1日

文号：上海市人民政府令第17号

### 主要内容：

《办法》主要从规划和建设两个环节对管线工程建设作了规范。

一、在规划环节：一是明确国土空间总体规划、涉及管线的详细规划、行业管线专项规划、管线综合规划以及管线综合设计方案的编制要求；二是明确



管线规划安排的一般要求、地下管线交叉处理的规划要求、架空线的规划控制要求等；三是明确管线工程建设用地与规划许可审批要求，强化源头管理。

二、在建设环节：一是明确上海市住房城乡建设管理部门会同相关部门制定全市管线施工计划，市交通部门在此基础上会同相关部门制定综合掘路计划；二是明确地下管线工程与道路工程同步建设、架空线同步入地以及临时架空线备案与拆除等管理要求；三是对施工许可、临时占用道路等手续办理，地下管线的跟踪测量与资料报送，竣工验收和不动产登记等，作了进一步细化明确。

#### **9、上海市房屋管理局：发布《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的通知**

**发布时间：**2025年1月27日、2025年2月7日

**文号：**沪房规范〔2025〕1号、沪房规范〔2025〕3号

**主要内容：**

一、评估流程透明化：明确规定评估机构选定流程，分户评估结果需强制公示。

二、补偿标准精细化：公开居住房屋的楼层、朝向系数，明确装饰装修补偿公式，企业设备搬迁可索赔

三、明确权益保障的救济途径：对分户报告不满，可向原评估机构申请复核，机构需10日内回复；复核后仍有异议，可向市估价专家委员会申请鉴定，费用由过错方承担。

#### **10、广州市住房和城乡建设局：关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知**

**发布时间：**2025年2月13日

**文号：**穗建规字〔2025〕1号

**主要内容：**

《通知》明确了商品房销售现场的公示内容，要求房地产开发企业、房地产中介服务机构公示企业和销售人员信息、项目行政许可信息、销售信息、项目周边影响因素。增加了配建安装机械式立体停车设备的车位车库信息，总平面图中建筑区划范围，预售和现售项目商品住宅的质量保证书和使用说明书等公示信息，增加广州市房地产行业协会官网作为公示平台，增加房地产开发企业销售专线电话、投诉专线电话、广州政务服务便民热线电话作为市民反映渠道。

同时，《通知》明确指引房地产开发企业、房地产中介服务机构为做好商品房销售现场信息公示工作，可以依法向相关政府部门申请公开政府信息，作为公示内容的依据，增强公示内容的真实性和权威性。明确了商品房销售现场公示期限自商品房销售之日起至全部销售完毕之日止。

《通知》还提到了商品房销售现场的公示形式，通过明确不同公示媒介、尺寸、时间等具体要求，确保购房人可以清晰了解公示内容。明确了房地产开发企业、房地产中介服务机构应履行的公示义务和应当承担的法律责任。

**11、广州市住房和城乡建设局：关于印发《广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）》的通知**

**发布时间：**2025年2月18日

**文号：**穗建规字〔2025〕2号

**主要内容：**

该办法共分6章33条，主要内容如下：

一、总则。包括制定目的、概念解释、适用范围、遵循原则、职责分工、协会自律、项目分类、出租原则、诚信申报等内容。

二、政府性房源保障性租赁住房运营管理。包括配租规则、申请条件、优先对象、租金定价、配租方式、面向个人配租程序、租期与续租、面向单位出租程序等内容。

三、市场性房源保障性租赁住房运营管理。包括租赁规则、租金定价、出租管理、房源使用等内容。

四、监督管理。包括政府性房源保障性租赁住房的房源退出、承租人及运营管理单位的禁止情形，市场性房源保障性租赁住房运营管理单位的禁止情形、保障性租赁住房的房源抽查和退出。

五、法律责任。从运营管理单位、承租人、政府相关职能部门工作人员等三方面对违规行为做出处理规定。

六、附则。明确“新人新办法、老人老办法”，同时提出纳入保障性租赁住房中的人才公寓、直管公房等房屋的申请条件、租金水平、出租程序等有特别规定，与该办法不一致的，以特别规定为准。

## 12、广州市规划和自然资源局、国家税务总局广州市税务局、广州市财政局：

### 关于联合印发《土地出让金违约金计收问题的若干意见》的通知

发布时间：2025年1月26日

实施日期：2025年2月10日

文号：穗规划资源规字〔2025〕1号

#### 主要内容：

一、违约金计收标准及计算时段：土地使用者不按时足额缴纳土地出让收入，按日加收违约金金额1%的违约金，每笔违约金不高于未按期缴纳的土地出让金本金；计算时段从约定缴款时间到期之日次日起至实际缴纳本金之日止。

二、缴款人支付款项不足以覆盖全部款项时，按利息、违约金、本金顺序缴纳。

三、因非土地使用者原因影响开发，缴款人可向规划和自然资源部门提出免计利息或违约金的异议，由其会同相关部门提出意见，异议成立的提交市土地管理委员会审议。

四、土地综合开发费、业务费等利息和违约金计收参照本意见。

### 13、广州市住房和城乡建设局等部门：关于印发《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》的通知

发布时间：2025年1月26日

文号：穗建质〔2025〕71号

#### 主要内容：

住宅工程质量潜在缺陷保险(以下简称“缺陷保险”),是指由住宅工程建设单位投保的,保险公司根据保险条款约定,在施工过程中提供风险管理服务,对在保险范围和保险责任期内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏,履行赔偿义务的保险。

#### 一、保险方案

1. 基本承保范围为地基基础和主体结构工程、保温和防水工程、装修与安装工程,对智能建筑工程、建筑节能工程、电梯工程等提供附加险。投保地基基础和主体结构工程、保温和防水工程缺陷保险的不设免赔。

2. 缺陷保险的保险期限自保单生效之日起,包括工程建设期、缺陷责任期以及保险责任期三个阶段。新建商品房、保障性住房、安置房等住宅工程均纳入管理,其中新出让居住用地需将投保要求纳入土地出让合同,保障性住房和安置房项目必须投保。

#### 二、投保和承保

支持缺陷保险采取共保模式承保。缺陷保险的承保实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台。建设单位应在施工图设计文件送审节点前,投保缺陷保险,并按合同约定一次性支付保险费。

### 14、成都住房公积金管理中心：关于调整住房公积金贷款到期日的通知

发布时间：2025年2月8日

实施时间：2025年2月8日

文号：成公积金〔2025〕6号

**主要内容：**

根据《国务院关于渐进式延迟法定退休年龄的办法》及《成都住房公积金管理中心关于印发〈成都住房公积金个人住房贷款实施细则〉的通知》（成公积金〔2021〕45号）等文件精神，调整住房公积金贷款到期日如下：

住房公积金贷款期限以整年计算，最短为1年，最长为30年，且贷款到期日男性不超过68周岁，女性不超过63周岁，或不超过法定退休时间后5年。两位及以上借款申请人，可按期限较长的一方确定贷款期限。

➤ **2025年2月最新监管及行业动态**

**1、住建部：加快推进配售型保障性住房轮候库建设工作**

2025年2月18日，住房城乡建设部在山东省青岛市召开推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会。会议指出，规划建设保障性住房是加快构建房地产发展新模式、推动房地产高质量发展的重要举措，要加快推进轮候库建设，加大配售型保障性住房建设和供给，充分发挥配售型保障性住房建设对惠民生、促转型、稳经济的重要作用。

会议要求，各地要积极担当作为，把轮候库建设工作抓实抓好，切实推动配售型保障性住房建设落地见效。

抓政策机制出台。要出台配售型保障性住房管理办法，制定在本市县统一适用的配售条件和标准，明确保障对象、准入条件、轮候排序、退出机制等管理流程和政策指引，建立常态化申请受理机制和部门联合审核机制。

抓规划计划编制。要根据本地区配售型保障性住房轮候需求，研究制定配售型保障性住房建设筹集行动方案，将轮候需求纳入年度建设筹集计划。

抓政策宣传。要通过多种渠道，做好配售型保障性住房申请条件、渠道、流程等相关政策信息公开，加大政策宣传力度。

抓信息系统使用。要与住房城乡建设部信息中心做好对接，结合实际配置和完善好轮候库信息系统，确保轮候库建设工作顺利推进。充分利用保障性住房管

理信息平台，填报项目开工、建设、收购、配售和轮候等情况，确保数据真实准确、更新及时。

(来源：中国房地产网)

## 2、住建部：加快推进数字住建建设

2025年2月26日，住房城乡建设部在重庆召开全国住房城乡建设系统数字住建建设推进会。

会议强调，要强化责任落实，加快推进数字住建建设，不断提升工作质效。要统筹好“新城建”和数字住建，协同推进“新城建”重点任务与数字住建整体工作，科学处理试点与全局的关系。要融合夯实数字底座，扎实推进“新城建”建设，加强数字资源建设利用，充分发挥数据要素作用，推动数据赋能。要注重科技创新，不断推动技术迭代升级，解决不同数据格式间联通问题，打通各环节的协同应用。发挥标准引领作用，推进数字住建标准国际化。要强化保障，积极谋划重大工程、重大项目，推动将其纳入“十五五”规划中，争取资金支持。切实加强住房城乡建设行业信息化人才队伍建设，保障数字住建建设人才力量。要切实统筹发展和安全，严格落实网络安全责任制，建立健全网络安全防护体系。守牢网络安全底线，筑牢网络安全屏障，确保信息化建设与网络安全同步推进。

(来源：中国建设报)

## 3、住建部：2025年全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务

2025年2月28日，住建部副部长姜万荣在国务院政策例行吹风会上表示，2024年，全国实施城中村改造项目1863个，惠及居民136.7万户，建设筹集安置房189.4万套，起到了消除安全隐患、改善居住条件和生态环境、推动城市高质量发展等积极作用，实现了一举多得。

2025年2月，住房城乡建设部公布数据，2024年全国新开工改造城镇老旧小区5.8万个，超额完成5.4万个的年度目标任务。根据各地统计上报数据，北京、河南、广西等11个地区超额完成计划。

住建部同时透露，2025年我国将谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务，持续实施完整社区建设、既有建筑改造利用和老旧街区更新改造等民生工程、发展工程。

（来源：中国证券报）

#### 4、证监会：统筹做好房地产企业融资支持和债券违约风险防控

2025年2月17日，中国证监会党委书记、主席吴清主持召开党委会。会议提到，统筹做好房地产企业融资支持和债券违约风险防控。

会议强调，要结合资本市场实际，扎扎实实落实促进民营经济发展各项政策措施。要做好民营企业股债融资支持，以服务新质生产力发展为着力点，抓好“科创板八条”、“并购六条”、资本市场做好“金融五篇大文章”实施意见等政策落实落地，完善多层次市场体系，加快培育耐心资本，吸引更多优秀民营企业借助资本市场发展壮大。要积极助力民营企业破解发展难题，配合有关部门化解拖欠民营上市公司账款问题，统筹做好房地产企业融资支持和债券违约风险防控，会同相关方面稳妥处置民营上市公司退市风险，完善市场化重整机制，推出更多典型案例。

（来源：中国证券监督管理委员会网站）

#### 5、中国人民银行：2025年宏观审慎工作会议

2025年2月17日至18日，中国人民银行召开2025年宏观审慎工作会议。

会议认为，2024年中国人民银行加快完善中央银行制度，健全宏观审慎政策和治理机制，加强金融重点领域宏观审慎管理，强化系统重要性金融机构服务实体经济能力，持续优化房地产金融政策，维护金融市场稳健运行，完善跨境人民币业务管理，提升跨境金融服务水平。

会议要求，2025年宏观审慎工作要加强宏观经济金融分析研判，立足实体经济发展和人民群众对金融服务的需求，探索拓展中央银行宏观审慎与金融稳定功能，健全宏观审慎政策体系，创新宏观审慎政策工具，推动经济持续回升向好，

维护金融市场稳健运行。完善房地产金融管理，助力房地产市场止跌回稳，支持构建房地产发展新模式。

(来源：中国人民银行网站)

## 6、上海：4宗地块均溢价成交，多家房企组成联合体拿地

2月20日，上海迎来2025年一批次土拍，4宗地块全部溢价成交，无地块触发“双高双竞”中止价，总土地出让金额159.26亿元，成交楼面均价70159元/平方米。

其中，溢价最高的是虹口瑞虹新城地块，该地块共有5家房企参与竞价，最终由中国金茂控股集团有限公司和新加坡庆隆有限公司联合体以总价89.64亿元拿下，折合楼板价11.74万元/平方米。值得注意的是，该地块也是全国楼板价第三高的宅地，仅次于上海徐汇区2幅地块。

此外，浦东新杨思地块溢价亦较高，该地块由华润置地有限公司和越秀地产股份有限公司联合体竞得，成交价50.9亿元，成交楼面价74695元/平方米，溢价率33.38%。

(来源：证券日报网)

## 7、上海：优化完善房地产政策，全面提速“两旧一村”改造和城市更新

2025年2月13日，据上海市发改委消息，为全力推动一季度上海市经济实现良好开局，全力巩固经济持续回升向好势头，在延续一批、优化完善一批存量政策基础上，上海制定一批增量政策，以政策措施的有效性应对外部环境变化的不确定性。

政策举措主要包括8个方面。一是用好用足财政政策和金融政策。二是着力激发有潜能的消费。三是着力扩大有效益的投资。四是促进外贸外资稳量提质。五是支持服务业改革创新。六是促进重点行业创新升级。七是支持经营主体健康发展。八是切实保障和改善民生。



其中切实保障和改善民生方面中提出，优化完善房地产政策，全面提速“两旧一村”改造和城市更新。全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造，完成不成套旧住房改造31万平方米，启动“城中村”改造项目25个。实施商务楼宇更新提升行动方案，加大优质住宅用地供应力度，建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，促进房地产市场平稳健康发展。

(来源：凤凰网)

## 8、广东：率先打响土地收储重启“第一枪”，多宗地块溢价回收

以广东为代表的部分省份正在加快推进专项债收回收购存量闲置土地工作，春节过后，广东省内至少15城先后发布专项债收回收购闲置土地的公示。来自中指院的数据显示，截至2月11日，广东省佛山、惠州、珠海、中山、江门等地均发布涉及土地收储的公告，土地数量超160宗，土地使用面积超680万平方米，拟收购价格合计超350亿元。东吴证券在报告中表示，这意味着，广东近期将启动相关土储专项债的发行工作。广东土地收储工作的推进，给市场带来更多期待。

克而瑞统计的36宗被收储净地，对比拿地价格的整体收购价格的折扣约为87.5%。其中，多宗地块为溢价或原价收购。就收购量而言，银河证券在报告中表示，从本轮各地土地收储规模来看总体较为可观，珠海、惠州、潮州、中山、茂名拟收购土地总价分别占2024年全年土地成交总价款的84%、54%、46%、31%、24%。从目前数据来看，闲置土地收购规模和收购价格均略超市场预期。

(来源：澎湃新闻)

## 9、广东：拟发行307亿元土储专项债，回收19市86个项目

广东省拟发行307.1859亿元土储专项债。本次发行债券将用于回收19个地级市上报的86个土地储备、回收闲置存量土地项目。

2025年2月23日，广东省财政厅披露，2025年广东省政府专项债券(八期~九期)发行总额307.1859亿元，涉及2只债券，均为新增专项债券。本批债券

包含一只 5+2 年含权债券、一只 7 年期到期后一次性偿还本金债券，均为记账式固定利率付息债券，债券利息均按年支付。

其中，2025 年广东省政府专项债券（八期）计划发行总额 114.04 亿元，期限为 7 年（5+2），募资拟用于广州市和惠州市的土地储备、回收闲置存量土地项目。第八期债券募投项目合计 17 个，项目总投资合计 209.44 亿元，募投项目包括广东广播电视台东圃地段（存量收储）、惠州市本级回购惠城区金山新城湖山片区 JSH-B04-19 地块等，项目内容主要为收回存量闲置国有建设用地，项目收入主要来自土地出让收入。

2025 年广东省政府专项债券（九期）计划发行总额 193.1459 亿元，期限为 7 年，募资拟用于珠海市、汕头市、佛山市、韶关市、河源市、梅州市、汕尾市、中山市、江门市、阳江市、湛江市、茂名市、肇庆市、清远市、潮州市、揭阳市和云浮市的土地储备、回收闲置存量土地项目。第九期债券募投项目合计 69 个，项目总投资合计 263.81 亿元，募投项目包括 2025 年珠海市斗门区土地收储项目、金凤西路北侧一期（汕大南侧六期）、保利香槟地块项目等，项目内容主要为回收存量闲置土地，项目收入主要来自土地出让收入。

（来源：澎湃新闻）

## 10、天津：拟降低第二套住房首付比例至 20%

2025 年 2 月 24 日，天津市住房公积金管理中心发布关于《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告。其中明确，缴存人申请公积金贷款购买家庭第二套住房的，最低首付款比例由 30% 调整为 20%。

（来源：天津市住房公积金管理中心网站）

## 11、江苏：发布 2025 年工程建设项目工伤保险费率通知

2025 年 2 月 10 日，江苏省人力资源和社会保障厅官方网站公开发布《省人力资源和社会保障厅关于确定 2025 年全省工程建设项目工伤保险费率的通知》（苏人社函〔2025〕1 号）文件。

(来源：江苏省人力资源社会保障厅网站)

## 12、杭州：溢价成交 3 宗地块

2025 年 2 月 20 日，杭州举行春节后第二次土拍。

杭州本次共出让 3 宗宅地，总建筑面积 15.9 万平方米，起拍总价 23.3 亿元。最终，3 宗地均出让成功，成交总金额约 31.4 亿元，平均溢价率 34.8%。其中，大家房产以 10.83 亿元的价格摘得上城区城东新城单元地块，溢价率 54.04%；滨江集团 13.81 亿元竞得滨江区西兴单元地块，溢价率 43.69%；临平区汀城单元商住地块由乔智置业以 6.76 亿元的价格竞得，溢价率 1.5%。

(来源：财联社)

## 13、重庆：外地人购房不再征房产税、全面取消限售等

2025 年 1 月 24 日，重庆市人民政府办公厅印发《重庆市推动经济持续向上向好若干政策举措》的通知，明确重庆将完善全市个人住房房产税试点政策，不再将市外人员购买普通住宅纳入征税范围；安排市级财政资金支持培育和发展住房租赁市场，对房源筹集、装修、运营等实施补贴；培育专业化租赁企业，支持托管经营个人闲置住房、升级更新老旧设施；统筹安排保障性住房再贷款政策工具支持收购存量商品房，因地制宜盘活经营；推动城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效，支持金融资产管理公司收购困难房企项目不良贷款；加力盘活存量闲置土地等。

2025 年 2 月 8 日，重庆市住房和城乡建设委员会通过官网宣布，自 2025 年 2 月 8 日起，重庆市中心城区将取消原已纳入两年限售范围住房的再交易管理。这标志着重庆楼市全面解除住房限售政策。重庆自 2017 年 9 月开始执行的限售政策，正式落幕。按重庆最新政策，取消限售后，购房者在取得《不动产权证书》后即可上市交易，这将极大提高市场流动性，激发市场活力。同时，政策调整也有利于优化住房套数认定标准，支持住房“以旧换新”，促进房地产市场平稳健康发展。

(来源：重庆本地宝、腾讯网)

#### 14、郑州：严肃处理提供“零首付”“首付贷”服务的房地产开发企业、中介机构

2025年2月6日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于“零首付”“首付贷”购房风险警示》。

一、早在2017年，住建部、央行、银监会就联合印发了《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》，严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资。

二、“零首付”“首付贷”不仅不能从根本上解决购房者资金短缺问题，通常还须借助于签订阴阳合同、高评价格等违规、违法行为来实现。这不仅大大增加购房者贷款利息及按揭月供款的负担，还存在较大的骗贷法律风险。

三、“零首付”“首付贷”涉及的违规、违法操作行为，无法在网签合同中明确约定，更不受法律保护，一旦房地产开发企业无法兑现承诺，银行不能完成贷款审批手续，将会给购房者造成经济损失，购房者也很难依法追责索赔。

四、“零首付”“首付贷”通常是由房地产开发企业或房地产中介机构通过预先垫付，或者是虚拟抬高房屋价格，再从银行贷款的方式来获得首付款，开发企业和购房者签订的合同可能存在法律争议，因此当事方可能都会被追究法律责任。

五、严正警告各房地产开发企业，各房地产中介机构要依法、依规开展房地产经营活动，对违规、违法开展“零首付”“首付贷”销售商品房、提供“零首付”“首付贷”服务的房地产开发企业、房地产中介机构依法依规予以严肃处理，情节严重的，移交有关部门依法处理。同时将其违规、违法行为计入信用档案，向社会公示。

（来源：中房网）

#### 15、三大 AMC：股权划转中央汇金，市场化改革加速

总资产规模超3万亿元的三大金融资产管理公司（AMC）股权划转工作尘埃落定。2025年2月14日，中国信达、东方资产、长城资产同日公布，控股股东财政部通过无偿划转方式将所持公司股份全部划转至中央汇金投资有限责任公司（简称“中央汇金”）。

根据公告，财政部持有中国信达221.37亿股公司内资股（约占58%股权）、长城资产376.7亿股股份（约占73.53%股权）、东方资产488.3亿股股份（约占71.55%股权），无偿划转完成后，财政部将不再持有三大AMC股份，中央汇金将接替财政部成为控股股东。

金乐函数分析师廖鹤凯认为，三大AMC划至中央汇金意味着之前财政部作为大股东的四大AMC模式已经完成了历史使命，并需要进行较大的改革。继中国华融后，三大AMC市场化之路也将彻底开启，强调公司属性，增强公司治理与运营，以更规范的市场参与者身份再出发。

（来源：中房网）

## 16、华润置地：60.24亿元底价竞得北京顺义后沙峪温榆河地块

2025年2月27日，北京迎来一宗顺义区后沙峪镇温榆河低密宅地出让，最终华润置地摘得该地块。

北京市顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目SY00-2101-2007、2008地块二类居住用地地块，地块五通一平，用地规模170374.25平方米，规划建筑面积172077.9925平方米，容积率仅1.01，绿地率30%，建筑限高24米（局部27米），起拍价为60.24亿元，起拍楼面价35007元/平方米。该地块最终由华润置地开发（北京）有限公司底价竞得，成交总价60.24亿元，成交楼面价35007元/平方米。

其中SY00-2101-2007地块，土地出让面积65518.62平方米，规划建筑面积66173.8062平方米，起始价为23.17亿元；SY00-2101-2008地块，土地出让面积104855.63平方米，规划建筑面积105904.1863平方米，起始价为37.07亿元，地块内部规划一条街坊路，宽度为15米。

（来源：中国房地产网）

### 17、万科：总部及地区公司高管全面更替，国资团队入驻

2025年2月5日，市场消息显示，万科企业股份有限公司宣布了一项重大的内部人事变动，涉及战略投资运营管理部、财务资金管理部、法务部等集团总部，以及北京、华东等开发经营BG本部等多个核心岗位。

据悉，此次变动中，万科总部各部门以及地区公司高管团队全面更替，国资背景的经理人队伍全面入驻，接替原有班底。

（来源：中房网）

### 18、远洋集团：境外债务重组方案获批，预计两个月内生效

2025年2月19日，远洋集团境外重组方案寻求批准香港协议安排的呈请聆讯召开。

香港高等法院批准了远洋集团的申请且未附加条件，但香港协议安排仍需要满足必需的四个条件：需获得出席香港协议安排会议并投票的香港协议安排债权人中，持有至少75%债权总额的过半数同意（不论是否修订）；香港法院批准香港协议安排（不论有否修订）；向香港公司注册处处长登记香港协议安排批准令的盖印副本；有关香港协议安排的承诺契据的相关各方妥为签订该契据。

远洋集团在2月19日晚间的公告中透露，上述四个条件的要求已经满足，满足条件的首日即为生效日，所以2月19日为香港协议安排的生效日。远洋集团同时表示，公司境外债务重组生效日期尚未发生，公司将适时另行公告。

有知情人士介绍，重组生效需要完成各种程序性的前置条件，一般在法庭裁定后的一两个月内完成，也是行业中常见的安排。

（来源：澎湃新闻）

### 19、中国建筑：1月新签合同总额3925亿

2025年2月21日，中国建筑股份有限公司发布2025年1月经营情况简报。

根据简报，中国建筑1月新签合同总额达到3925亿元，同比增长3.9%。其中，建筑业务新签合同额为3778亿元，同比增长4.2%。

具体到建筑业务细分领域，房屋建筑新签合同额为2365亿元，同比下降15.7%；基础设施新签合同额为1402亿元，同比增长73.4%；勘察设计新签合同额为11亿元，同比下降13.6%。境内业务新签合同额为3608亿元，同比增长0.5%；境外业务新签合同额为170亿元，同比增长346.3%。

在施工面积方面，房屋建筑施工面积为138412万平方米，同比下降0.3%；房屋建筑新开工面积为1986万平方米，同比增长25.8%；房屋建筑竣工面积为838万平方米，同比下降35.1%。

地产业务方面，中国建筑2025年1月合约销售额为147亿元，同比下降2.8%；合约销售面积为63万平方米，同比下降21.8%。期末土地储备为7748万平方米，新购置土地储备为26万平方米。

（来源：财联社）

## 20、世茂集团：境外债务重组计划已获所需的大多数计划债权人批准

2025年2月24日，世茂集团（00813.HK）发布公告，境外债务重组计划已获得所需的大多数计划债权人批准。公司将寻求香港高等法院对重组计划的批准及裁决，寻求裁决计划的呈请将于3月13日上午10时聆讯。

2月24日，世茂集团境外债务重组计划会议在香港中环金融街8号国际金融中心二期39楼盛德律师事务所举行。共2079名持有投票计划债权总额约115.74亿美元的计划债权人出席计划会议并投票。共2053名（占出席计划会议并参加投票的计划债权人总数的98.75%）持有投票计划债权总额110.40亿美元（占出席计划会议并参加投票的投票计划债权总额的95.39%）的计划债权人投票赞成计划。

公告称，香港高等法院已将该呈请的首次聆讯日期定为3月19日。世茂集团表示，提交该呈请并不代表呈请人能成功对公司进行清盘。

（来源：澎湃新闻）

## 21、中国恒大：法院委任天基控股的共同及各别清盘人，股份继续停牌

2025年2月27日，中国恒大集团（简称“中国恒大”）发布就公司一间附属公司委任共同及各别清盘人及继续停牌公告。

公告显示，2025年2月21日，香港高等法院颁令委任安迈顾问有限公司的Edward Simon Middleton及黄咏诗为中国恒大附属公司天基控股的共同及各别清盘人。此前，天基控股已于2025年2月19日被发出清盘令。

此外，根据公告，中国恒大股份自2024年1月29日起暂停买卖，并将继续停牌，直至另行通知。公司及投资者在买卖证券时需谨慎行事。

（来源：新京报）

## 22、苏宁：破产重整

2025年2月7日，全国企业破产重整案件信息网发布苏宁电器集团、苏宁控股集团、苏宁置业集团破产重整案件信息与一债会公告，三家公司于2025年1月26日由南京中院受理破产重整。根据公告要求，3家公司的债权人需要在2025年3月25日前向苏宁电器集团管理人申报债权，首次债权人会议定于4月2日在线召开。

在苏宁系中，苏宁置业是其唯一的房地产开发平台。苏宁广场与苏宁易购广场皆是由苏宁置业旗下商业管理公司负责运营。

据知情人士称，苏宁易购和苏宁置业在产业溢出效应上相互配合，物流地产和大型购物中心能聚集人流、提高周边地价，深受地方政府青睐；苏宁易购对物流和零售店面的大规模产业投资，使苏宁置业在与地方政府的谈判中更具底气。但在地产调控趋严的背景下，苏宁的地产项目面临销售不畅、资金回笼困难等问题，进一步加大其资金压力。因建设单位资金困难，合肥苏宁广场、仙林中心苏宁广场、杭州临平区苏宁广场等项目，已停工多年，仍在等待复工。

（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、孙付、王安田、卢翔、项平、程浩

本期编辑：鲁宏、张燕、蔡名珺、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](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

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

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香岭路1号资源博雅广场4号楼10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