



2025 年 9 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 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Hongkong
www.meritsandtree.com

目录

2025年9月最新法律法规及规范性文件	4
1、全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国国家公园法》	4
2、全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国仲裁法》	4
3、最高人民法院：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的解释（征求意见稿）》	5
4、国务院、中央军事委员会：《军用土地管理条例》	7
5、国务院：《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》	8
6、商务部、民政部、人力资源社会保障部、自然资源部、住房和城乡建设部、文化和旅游部、国家卫生健康委、市场监管总局、体育总局：《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》	9
7、工业和信息化部、国家发展改革委：《工业园区高质量发展指引》	9
8、国家发展改革委办公厅：《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》	10
9、国家发展改革委办公厅：《关于加快推动工程咨询行业高质量发展的意见》	10
10、国家外汇管理局：《关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》	11
11、北京市住房和城乡建设委员会：关于发布《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2025版）》等八个标准文本的通知	11
12、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局：《关于优化调整本市个人住房房产税试点有关政策的通知》	12
13、上海市规划和自然资源局：《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》	13
14、深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行：《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》	13
15、广州市规划和自然资源局：《广州市提高土地利用效率综合改革试点实施方案》	14
16、广州住房公积金管理中心、广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局、广州市市场监督管理局：《关于优化住房公积金提取政策的通知》	15
17、广东省人民代表大会常务委员会：《广东省租赁房屋治安管理规定（修订草案修改稿征求意见稿）》	16

2025 年 9 月最新监管及行业动态	17
1、住建部党组通报中央巡视整改进展情况	17
2、自然资源部：审议通过行业标准《城市存量空间盘活优化规划指南》	17
3、自然资源部：鼓励采取市场化方式盘活存量闲置土地	18
4、自然资源部：全国 2300 县市推行交房即交证改革	19
5、住房和城乡建设部：2025 年 1-8 月全国新开工改造城镇老旧小区 2.17 万个	19
6、国务院国资委：优化土地、房屋、设施等存量资源利用方式，提高运营效能	20
7、财政部：1-8 月国有土地使用权出让收入 19263 亿元，同比下降 4.7%	20
8、统计局：房地产市场仍朝着止跌回稳方向迈进	21
9、北京：北京海淀区土地半年成交量超 2024 全年	21
10、上海：32.68 万元每平方米，房价天花板再被刷新	22
11、深圳：“最大”酒店成功出让！福田国资企业超 34 亿拿下	22
12、广州：“现房模式”渐行渐近库存首超期房	23
13、南京：多部门联合整治涉房信息发布乱象	23
14、上海城投：“一把手”落马	24
15、中交地产：重大资产重组完成资产交割	24
16、中交房地产集团：取消监事会及监事	25
17、恒大物业：核数师拒签、坏账悬顶，但已有意向买家	25
18、万科：组织架构大调整，再获深铁集团 20.64 亿借款	26
19、韩国资本巨头“抄底”中国文旅	26
20、转性、换地、退地，多家房企受益收储政策	27

➤ 2025年9月最新法律法规及规范性文件

1、 全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国国家公园法》

发布时间：2025年9月12日

施行时间：2026年1月1日

主要内容：

《国家公园法》共7章63条，包括总则、布局和设立、保护和管理、参与和共享、保障和监督、法律责任、附则。

一、科学布局，规范设立。规定科学规划国家公园总体发展布局，严格国家公园设立条件；严格设立程序，做好前期工作，经国务院批准后设立；要求做好自然保护区整合优化。

二、严格保护，加强管理。明确坚持一体化保护，实行整体保护、系统修复、综合治理；坚持规划先行，要求编制国家公园总体规划，明确保护和管理的体具体事项；强化分区管控；加强生物多样性保护，维护生态系统安全，提高生态系统质量。

三、多方参与，全民共享。要求在设立国家公园前应当提出原有居民、企业生产生活影响评估和解决方案；要求指导、支持当地居民、农村集体经济组织和企业提供生态产品和服务；完善国家公园公共服务体系，鼓励原有居民参与国家公园经营性服务；要求开展多种形式的宣传教育活动，培育国家公园文化，传播国家公园理念。

四、完善体制，强化保障。明确中央和地方政府、国家公园主管部门及有关部门、国家公园管理机构的职责，要求各方建立相应机制，加强工作协同；完善日常管理、巡护等制度，健全自然资源确权登记制度，加强监测网络体系建设，做好防灾减灾、安全管理和应急保障相关工作；完善国家公园建设保障，明确国家建立以财政投入为主的多元化国家公园资金保障制度、生态保护补偿制度；规定严格的法律责任，依法查处破坏国家公园自然资源、生态环境等违法行为。

2、 全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国仲裁法》

发布时间：2025 年 9 月 12 日

施行时间：2026 年 3 月 1 日

主要内容：

新修订的《仲裁法》共 8 章 96 条，比修订前增加了 16 条，明确了仲裁事业发展的总体要求，从完善涉外仲裁制度、提高仲裁公信力、推进中国特色仲裁制度创新等方面作出一系列制度性安排。

一、积极对接国际通行规则

一是对接国际通行规则，增设“仲裁地”制度。二是明确涉外海事纠纷或者在经国务院批准设立的自由贸易试验区、海南自由贸易港以及国家规定的其他区域内设立登记的企业之间发生的涉外纠纷，当事人可以在仲裁机构之外，选择由符合本法规定条件的人员组成仲裁庭按照约定的仲裁规则进行仲裁。三是支持仲裁机构加强对外交流合作。四是支持仲裁机构“走出去”“引进来”。五是明确仲裁机构、仲裁庭可以依照有关国际投资条约、协定关于将投资争端提交仲裁的规定，按照争议双方约定的仲裁规则办理国际投资仲裁案件。六是与民事诉讼法有关司法协助的规定相衔接。

二、强化有关方面支持力度

一是对仲裁前当事人申请采取保全措施作了规定。二是针对在保全措施方面的实践问题，加大人民法院对仲裁的支持力度。三是明确仲裁庭有权请求有关方面依法协助收集证据。

三、规范担任仲裁员的条件

一是规范担任仲裁员的条件。二是增加仲裁员信息披露制度。三是拓宽首席仲裁员的选任方式。四是完善仲裁机构主任指定仲裁员的程序性要求。

3、 最高人民法院：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的解释（征求意见稿）》

发布时间：2025 年 9 月 30 日

主要内容：

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的解释（征求意见稿）》共九十条，征求意见稿截止日期为2025年10月20日。该征求意见稿主要内容涵盖以下核心制度与规则：

一、一般规定：厘清主体责任边界，破解“程序空转”

明确法定代表人辞任的“涤除登记”制度，保障辞任主体合法权益；扩展公司对外担保的“关联范围”，完善担保行为规制边界；确立关联交易“对公司不发生法律效力”的规制原则，进一步强化程序正义；细化公司人格否认的“三要件”，实现裁判尺度的统一适用；构建关联公司人格否认的“双路径”，有效扩大债权人保护范围；设置一人公司财产独立的“举证阶梯”，切实降低债权人维权难度；规定多层一人公司股东责任的“有限豁免”机制，防范责任无限传导风险；确立公司人格否认诉讼的“被告必列规则”，规避程序层面的潜在瑕疵。

二、股东出资：强化出资义务，明确责任追偿路径

界定认缴出资加速到期的“实质清偿能力”触发条件，平衡股东期限利益与债权人权益；制定董事催缴出资的“过错责任”清单，通过明确责任边界压实董事法定义务；扩展抽逃出资的“行为认定”范围，将新型抽逃手段纳入规制范畴，堵塞监管漏洞；明确出资瑕疵股东的“双重责任”，实现违约责任与出资义务的无缝衔接，强化出资约束。

三、股权代持与投资者保护：厘清效力边界，平衡各方利益

系统化股权代持的“法定无效情形”，通过规则明确性减少实践中的争议分歧；优化实际出资人显名的“过半数同意”弹性认定标准，降低合法出资人的显名门槛，保障投资权益；明确估值调整协议（对赌协议）的“公司履行限制”，严格衔接《九民纪要》裁判精神，规范对赌行为效力；确立股权回购的“压迫性持股”救济路径，针对性破解中小股东“退出无门”困局，维护股权流通秩序。

四、股权转让与优先购买权：明确交易规则，减少履行争议

多元界定股权转让的“股权取得时点”，区分不同交易场景明确权利归属，有效解决登记与实际权利的冲突问题；细化一股二卖的“善意取得”判断要素，从主观善意、合理价格、登记公示等维度明确认定标准，统一裁判思路；确立股权转

让中“受让人举证责任倒置”规则，合理分配交易双方举证义务，强化对弱势方的保护，平衡股权交易安全。

五、公司治理：划定权力边界，遏制职权滥用

推动股东知情权的“不正当目的”具象化，通过列举典型情形明确权利边界，避免知情权被滥用损害公司经营利益；

明确股东会与董事会职权不可逆向转让的规则，锁定公司治理结构的法定底线，防止权力架构紊乱；

六、公司解散与清算：量化受理标准，衔接破产程序

设定公司解散“经营困难”的量化标准与排除情形，既为司法裁判提供明确依据，也避免解散程序被不当启动；

七、上市公司特别规定：强化监管衔接，维护市场秩序

建立上市公司违法薪酬的“强制退回”机制，针对财务造假等违法情形追回不当收益，严厉打击资本市场违法违规行为。

4、国务院、中央军事委员会：《军用土地管理条例》

发布时间：2025 年 9 月 17 日

施行时间：2025 年 11 月 1 日

文号：国令第 816 号

主要内容：

《军用土地管理条例》共 30 条，旨在加强军用土地管理，保护和合理利用军用土地，保障国防和军队建设用地需要，为巩固国防、强军兴军提供基础资源支撑。

一是确立军用土地集中统管制度。中央军委后勤保障部应当加强对军用土地使用的统筹规划，引导军用土地资源优化配置。

二是强化军队建设用地保障。军队建设使用土地，应当优先使用存量军用土

地；确需新增建设用地的，应当符合国土空间规划、土地利用年度计划和用途管制等要求，尽可能使用未利用地，并依法办理建设项目用地相关手续。县级以上人民政府组织编制国土空间规划和土地利用年度计划，应当充分考虑保障军队建设用地需要，并征求军队有关单位的意见。国家健全军队建设项目用地需求通报和军地对接机制。

三是加强军用土地保护。在军用土地的上方或者下方建设相关公共基础设施的，应当按照中央军委的规定报经批准。县级以上人民政府因基础设施建设、开展公益事业等原因需要借用军用土地的，应当与军队单位签订协议，按照协议约定的用途和期限使用土地。禁止侵占、污染、破坏军用土地。

四是规范处置军用土地的使用权。军队单位可以采取军队与地方土地使用权置换整合或者向地方转移军用土地的使用权等方式处置军用土地的使用权。处置军用土地的使用权应当按照中央军委的规定报经批准，优先采取土地使用权置换整合方式。在公共利益需要、军事设施报废迁建、军用土地失去军事利用价值等情况下，可以按照规定向地方转移土地使用权，并依法办理不动产登记手续。

5、 国务院：《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》

发布时间：2025 年 9 月 8 日

文号：国函〔2025〕86 号

主要内容：

《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》同意自 2025 年 9 月 8 日起 2 年内开展北京城市副中心、苏南重点城市、杭甬温、合肥都市圈、福厦泉、郑州市、长株潭、粤港澳大湾区内地九市、重庆市、成都市等 10 个要素市场化配置综合改革试点。

探索新型要素配置方式方面，进一步打破新型要素进入行业体系和产业体系的准入壁垒，推动更多新型要素加速向新质生产力转化。部分试点地区的探索内容主要包括三个方面，分别是深化土地管理制度改革、创新产业用地供应、盘活存量土地和低效用地再开发。

深化服务业领域要素保障方面，坚决破除制约要素自由流动的体制机制障碍，为消费者提供更高标准、更高品质、更加便利、更加丰富的服务，激发市场活力和动力。

提升优质要素聚集配置能力方面，试点方案充分考虑地方发展特点与实际，支持试点地区以更加开放灵活的方式利用各类创新资源，提出加快推进国际先进技术应用、允许具有境外国际通行职业资格的专业人员按相关规定取得工作许可后提供专业化的服务、深化国际互联网数据专用通道应用等任务。

6、 商务部、民政部、人力资源社会保障部、自然资源部、住房和城乡建设部、文化和旅游部、国家卫生健康委、市场监管总局、体育总局：《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》

发布时间：2025 年 9 月 1 日

主要内容：

《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》以人民为中心，2030 年拟实现“百城万圈”目标，覆盖 100 个试点城市，建 1 万个生活圈及 500 条“银发金街”、500 个“童趣乐园”。任务分四方面：扩围至县城社区，攻坚薄弱区域；优化设施，分社区类型建设并造特色场景；补“一店一早”等业态，强“一老一小”服务，育新业态；建多元治理体系，引专业运营。旨在提升居民满意度，打造全龄友好生活圈。

7、 工业和信息化部、国家发展改革委：《工业园区高质量发展指引》

发布时间：2025 年 9 月 1 日

文号：工信部联规〔2025〕189 号

主要内容：

《工业园区高质量发展指引》引导园区走特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化发展之路，为新型工业化与新质生产力发展提供支撑。核心涵盖七方面：一是做强特色产业，主导产业原则上不超 3 个，避免同质化；二是优化空间治理，

通过“工业上楼”等集约用地；三是培优企业主体，建梯度培育库促大中小企业融通；四是提升科创能力，建高水平创新载体；五是推动实数融合，打造数字园区；六是强化绿色安全，建绿色零碳园区；七是深化开放合作，推进跨园及跨境协作。

8、 国家发展改革委办公厅：《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》

发布时间：2025 年 8 月 29 日

文号：发改办投资〔2025〕782 号

主要内容：

《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》聚焦市场扩围与效能提升，推动 REITs 高质量发展。

核心包括：一是扩大资产范围，巩固收费公路等成熟类型，探索铁路、文旅、养老设施等“零案例”领域发行路径。二是优化扩募机制，已上市 REITs 满 6 个月可申报新购项目，实行“直接受理、优先评估”。三是明确责任与流程，压实发起人与中介机构责任，简化申报环节，提高推荐效率。四是强化保障，优先支持重大战略相关项目，助力盘活存量资产、扩大有效投资。

9、 国家发展改革委办公厅：《关于加快推动工程咨询行业高质量发展的意见》

发布时间：2025 年 9 月 13 日

文号：发改办投资〔2025〕824 号

主要内容：

一、深入把握行业发展定位。二、大力推广全过程工程咨询。三、加快推进数字化转型发展。四、推动构建多元化咨询服务体系。五、加强人才队伍建设。六、完善制度标准规范体系。七、推进国际交流合作。八、严格规范工程咨询从业行为。九、完善行业自律管理机制。十、加大监督执法力度。

10、 国家外汇管理局：《关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》

发布时间：2025 年 9 月 12 日

文号：汇发〔2025〕43 号

主要内容：

《关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》聚焦扩大高水平开放，提升跨境投融资便利度。

核心包括三方面：一是深化跨境投资改革，取消外商直接投资前期费用登记、境内再投资登记，允许外汇利润境内再投资，便利非企业科研机构接收境外资金。二是优化跨境融资，高新技术等企业外债额度提至 1000 万美元，“创新积分制”企业达 2000 万美元，简化登记材料。三是升级资本项目服务，缩减收入使用负面清单，允许银行自主确定抽查比例，便利境外个人购房结汇支付，同时强化事后监管。

11、 北京市住房和城乡建设委员会：关于发布《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2025 版）》等八个标准文本的通知

发布时间：2025 年 9 月 10 日

文号：京建发〔2025〕421 号

主要内容：

为贯彻落实住房和城乡建设部《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）及配套工程量计算标准，进一步规范北京市房屋建筑和市政工程施工招标工作，结合市场实际和有关规定，北京市住房城乡建设委组织对《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017 版）》等八个标准文本进行修订。现将修订后的《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2025 版）》等八个标准文本（以下简称《标准文本（2025 版）》）予以发布。

《标准文本（2025 版）》适用于北京市范围内依法必须进行招标的房屋建

筑和市政工程，自印发之日起施行。《北京市住房和城乡建设委员会关于发布<北京市房屋建筑和市政工程施工招标资格预审文件标准文本（2017 版）><北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017 版）>的通知》（京建发〔2017〕440 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于发布<北京市房屋建筑和市政工程监理资格预审文件标准文本（2019 版）><北京市房屋建筑和市政工程监理招标文件标准文本（2019 版）>的通知》（京建发〔2020〕54 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于发布<北京市房屋建筑和市政工程专业承包招标标准文本（2020 版）><北京市房屋建筑和市政工程专业分包招标标准文本（2020 版）><北京市房屋建筑和市政工程材料采购招标标准文本（2020 版）>和<北京市房屋建筑和市政工程专业设备采购招标标准文本（2020 版）>的通知》（京建发〔2020〕312 号）中《北京市房屋建筑和市政工程专业承包招标标准文本（2020 版）》《北京市房屋建筑和市政工程专业分包招标标准文本（2020 版）》同步废止。

12、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局：《关于优化调整本市个人住房房产税试点有关政策的通知》

发布时间：2025 年 9 月 16 日

施行时间：2025 年 1 月 1 日

文号：沪财发〔2025〕5 号

主要内容：

一、持有上海市居住证并在本市工作生活的符合国家和上海市有关规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才，和持有上海市居住证满 3 年并在上海市工作生活的购房人：

（一）在上海市新购住房，且该住房属于家庭第一套住房的，暂免征收房产税。

（二）在上海市新购且属于家庭第二套及以上住房的，合并计算的家庭全部住房面积（指住房建筑面积，下同）人均不超过 60 平方米（即免税住房面积，含 60 平方米）的，新购的住房暂免征收房产税；人均超过 60 平方米的，对属新购住房超出部分的面积，按暂行办法的规定计算征收房产税。

二、持有上海市居住证但不满3年的购房人,其上述住房先按暂行办法的规定计算征收房产税,待持有上海市居住证满3年并在上海市工作生活的,其符合第一条规定的免税住房和面积在上海市居住证持证期间已征收的房产税,可予退还。

三、以上政策自2025年1月1日起执行。购房人已购应税住房符合上述暂免征收规定的,可向应税住房所在地税务机关申报,并重新办理房产税纳税信息的申报、认定,对所属期在2025年1月1日以后多征收的税款可予退还。

13、上海市规划和自然资源局：《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》

发布时间：2025年9月26日

文号：沪规划资源建〔2025〕375号

主要内容：

《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》围绕5方面提出17项举措,以“人民城市”理念推动住宅品质升级。

核心包括：一是优化城市设计,分区明确风貌要素,临街住宅可增1%-3%计容面积配建公共服务设施,高品质外立面饰面层不计容积率。二是营造全龄社区,底层架空层、风雨连廊等公共空间不计容积率,完善慢行与生态设施。三是升级居住空间,优化阳台、设备平台计容规则,鼓励灵活户型与绿色健康技术。四是便利存量更新,老旧小区加装电梯等改造免规划审批,简化面积增加手续。五是强化全周期管理,明确设计要求,推进智慧社区建设。

14、深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行：《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》

发布时间：2025年9月5日

施行时间：2025年9月6日

文号：深建字〔2025〕199号

主要内容：

一、分区优化调整居民购买商品住房政策

（一）符合深圳市商品住房购买条件的居民家庭（包括本市户籍居民家庭、自购房之日前在深圳市连续缴纳社会保险或个人所得税满1年及以上的非深圳市户籍居民家庭），在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房不限套数。

（二）无法提供自购房之日前在深圳市连续缴纳社会保险或个人所得税满1年及以上证明的非深圳市户籍居民家庭，在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房限购2套。

（三）在盐田区、大鹏新区购买商品住房，不再审核购房资格。

（四）成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策。

二、分区优化调整企事业单位购买商品住房政策

企事业单位可在本市范围内购买商品住房，用于解决员工住房等需求。其中，在福田区、南山区和宝安区新安街道范围内购买商品住房，需同时满足设立年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名及以上条件；在本市其他区域购买商品住房，不再审核购房资格。

三、优化调整个人住房信贷政策

各银行业金融机构根据深圳市市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。

15、广州市规划和自然资源局：《广州市提高土地利用效率综合改革试点实施方案》

发布时间：2025年9月22日

施行时间：2025年9月26日

文号：沪规划资源建〔2025〕375号

主要内容：

一、探索土地管理制度改革。构建市、区两级建设用地“指标池”，调剂拆旧复垦等新增指标；探索连片绿地不纳入建设用地规模，利用其及桥下空间打造运动设施。

二、优化产业用地供应方式。全面推行长期租赁、弹性出让等多元模式，明确租期与差异化定价，允许分期缴出让金，工业项目超期未缴计收利息。

三、盘活存量土地资源。通过协议置换、协商收回盘活低效工业用地，符合条件的暂免有偿使用手续；闲置用地可收回并优先置换至产业集中区。

四、挖潜地下空间价值。将地下空间纳入全域规划，推动地上地下立体开发，鼓励结合交通枢纽、商业体建设地下停车场、商业服务等设施，提升空间复合利用率。

五、健全城乡统一市场。多路径盘活闲置农房，有序推进集体经营性建设用地入市，搭建全要素资源招商平台，匹配空间载体与产业需求。

六、推进合理有序用海。支持历史围填海区域“建设用地使用权+海域使用权”两权合一出让，创新用海审批登记流程，破解用海管理难点。

16、广州住房公积金管理中心、广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局、广州市市场监督管理局：《关于优化住房公积金提取政策的通知》

发布时间：2025年9月28日

文号：穗公积金中心〔2025〕63号

主要内容：

一、缴存人及其配偶购买我市行政区域内现售商品住房、存量商品住房、配售型保障性住房或者共有产权住房，可申请提取住房公积金用于支付购房首付款。

二、缴存人及其配偶在我市行政区域内为其拥有所有权的住宅实施老旧电梯更新改造，可申请提取住房公积金用于支付家庭分摊费用。

17、广东省人民代表大会常务委员会：《广东省租赁房屋治安管理规定（修订草案修改稿征求意见稿）》

发布时间：2025 年 9 月 5 日

主要内容：

《广东省租赁房屋治安管理规定（修订草案修改稿征求意见稿）》（简称“《规定》”）向社会各界公开征求意见，意见征集截止时间：2025 年 9 月 25 日。

一、集中出租房须配专员、装监控

全省建立租赁信息联网报送机制，对十间以上集中出租房，要求配备专职管理员并在公共区域安装能够保存不少于三十日的监控设备，同时设立未成年人入住保护条款，力图通过精细化手段筑牢租赁安全防线。

二、及时报送租赁房屋租赁信息

相关责任主体（出租人、房地产经纪机构、电子商务平台或者委托代理人等）应当自租赁关系设立、租赁房屋治安信息发生变化之日起三个工作日内报送租赁房屋治安信息；出租人也可以委托承租人报送租赁房屋治安信息。

三、时租、日租房专项约束

短租经营者应确保必须落实 24 小时专人值守与访客登记。在接待未成年人入住时执行“三重防护”：登记监护人信息、核查同行关系、强化安全巡查。

四、妥善保管和使用相关信息

租赁服务机构、房地产中介等主体妥善保管和使用相关信息，禁止非法收集、使用、买卖个人信息，违者将依照个人信息保护法追责。

➤ 2025年9月最新监管及行业动态

1、住建部党组通报中央巡视整改进展情况

2025年9月22日，中央纪委国家监委公布《中共住房和城乡建设部党组关于二十届中央第三轮巡视整改进展情况的通报》。

从防范化解房地产风险方面，加强行业安全管理、推动解决危及群众生命财产安全问题方面，推动行业健康发展方面，落实机构改革部署、健全部内运行机制方面，落实全面从严治党要求方面，加强干部队伍和基层组织建设方面，巡视审计整改方面等七个方面反馈重点问题整改落实情况。

其中，防范化解房地产风险方面明确：一是适应我国房地产市场供求关系新变化，加快构建房地产发展新模式，完善相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求；二是坚决贯彻落实党中央关于促进房地产市场止跌回稳决策部署，协同有关部门打出“四个取消、四个降低、两个增加”政策“组合拳”，充分赋予城市政府调控自主权，指导各地因城施策、一城一策、精准施策，持续推进政策效应释放；三是会同有关部门压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，坚持法治化、市场化原则，扎实做好保交楼保交房工作，切实维护购房人合法权益；四是与金融监管总局联合印发《关于推动城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效的通知》，推动更好满足项目合理融资需求；五是指导各地严格落实关于规范商品房预售资金监管的有关文件规定，严格监管商品住房预售资金，推动项目建设交付。

同时，推进行业健康发展方面明确：一是统筹谋划行业发展，加快构建房地产发展新模式，加快完善法律法规，加强统计和数字化建设；二是推动解决群众急难愁盼问题；三是大力推进“好房子”建设；四是加强城市更新和城市管理；五是改进住房保障工作；六是整治房地产市场和建筑市场秩序；七是加快推动建筑业转型升级。

（来源：数字住建公众号）

2、自然资源部：审议通过行业标准《城市存量空间盘活优化规划指南》

2025年9月18日，自然资源部于新闻发布会上公布，自然资源部组织制定并审议通过了行业标准《城市存量空间盘活优化规划指南》（简称“《指南》”），明确存量空间盘活优化是国土空间总体规划、详细规划的重要任务之一，填补了存量空间如何编制规划的技术标准空白。

首先，《指南》强化了规划目标分层有效传导机制；其次，《指南》创新了详细规划的分层编制和动态编制机制，有效应对存量提质增效阶段项目面广点散、推进周期长的特点；再次，《指南》建立了分类修改详细规划的动态维护机制，将详细规划的动态维护分为技术修正、优化调整、规划修改三类，以灵活响应平衡短期效益与长期价值的可持续性需求，高效衔接项目落地。此外，《指南》要求加强针对存量空间的各类专题研究，通过加强项目评估、市场评估、财政分析、资产权益配置等各类专题研究，提升详细规划的科学性和可实施性。

发布会上，北京市、上海市、广东省广州市、湖北省武汉市、福建省泉州市、浙江省湖州市、四川省泸州市等7个城市的自然资源部门，分享交流了当地存量空间盘活优化中规划方面的经验做法。

（来源：中国自然资源报、澎湃网）

3、自然资源部：鼓励采取市场化方式盘活存量闲置土地

2025年9月11日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，介绍全国部分地区实施要素市场化配置综合改革试点有关情况，并答记者问。

会上，自然资源部自然资源开发利用司司长孔维东表示，自然资源部将指导要素市场化配置综合改革试点地区结合本地区的实际工作，积极探索、稳步推进，促进土地要素有序流动与节约高效配置。在盘活传统土地和低效用地再开发方面，自然资源部将细化完善低效用地认定标准，推动城镇低效用地腾退和主动退出，推进国有企事业单位存量土地的盘活利用，鼓励采取市场化方式来盘活存量闲置土地，进一步提高土地节约、集约利用水平。在深化土地管理制度改革方面，赋予试点地区更大的土地资源管理自主权，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革。在创新产业用地供应方面，建立健全长期租赁、先租赁后出让、弹性年期供应等市场供应体系；支持不同产业用地类型合理转换；探索混合产业用地供给

和清单管理制度；保障新产业新业态用地需求；完善产业用地“亩均论英雄”的综合评价政策体系。

（来源：中国政府网、中房网）

4、自然资源部：全国 2300 县市推行交房即交证改革

2025 年 9 月 23 日，据自然资源部消息，通过相关部门和各地共同努力，办证难历史遗留问题化解工作取得积极成效。全国累计已化解历史遗留问题房屋 2300 多万套，今年以来化解 230 多万套，群众拿到“红本本”，与之相关的落户、入学、买卖、融资等难题也迎刃而解，有力保障了群众合法权益，增强了市场活力，维护了社会和谐稳定。源头防范新增问题的长效机制加快构建，全国 2300 多个县市实施新建商品房项目“交房即交证”改革，发放不动产权证书 840 多万本，群众在拿到新房钥匙的同时就能领到不动产权证书，获得感、幸福感、安全感明显提升。

下一步，自然资源部将与相关部门齐心协力，深化协调联动，强化政策指导，抓好统筹调度，推动政策举措落地见效。

（来源：腾讯网）

5、住房和城乡建设部：2025 年 1-8 月全国新开工改造城镇老旧小区 2.17 万个

2025 年，全国计划新开工改造城镇老旧小区 2.5 万个。根据各地统计上报数据，今年前 8 个月，全国已累计新开工改造城镇老旧小区 2.17 万个。目前河北、辽宁、重庆等多个地区所有列入计划的项目均已开工建设。

住房和城乡建设部相关负责人表示，下一步，住房和城乡建设部将在完成“十四五”城镇老旧小区改造任务的基础上，继续深入推进这项工作，重点做好小区内老化管线改造，消除安全隐患。开展建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，小区环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造，支持有条件的楼栋加装电梯，改善群众居住条件和生活环境。

（来源：光明日报、央视网）

6、国务院国资委：优化土地、房屋、设施等存量资源利用方式，提高运营效能

2025年9月11日，国务院国资委党委和中央企业党委（党组）开展理论学习中心组联学，国务院国资委党委书记、主任张玉卓主持联学。

倪虹表示，国资央企应牢固树立和践行人民城市理念，准确把握当前和今后一个时期城市工作的总体要求，主动适应城市发展阶段新变化，认真落实党中央关于城市工作的新部署，深入实施城市更新行动，推动构建房地产发展新模式，打造“中国建造”升级版，走出一条中国特色城市现代化新路子。

张玉卓指出，中央企业要强化责任担当，积极融入城市创新生态、基础设施、宜居环境建设，培育壮大城市新质生产力，补齐城市发展短板，营造高品质城市生活空间。要盘活存量资源，切实发挥示范引领作用，结合城市资源禀赋和发展规划，优化土地、房屋、设施等存量资源利用方式、提高运营效能，用好用足各类支持政策，以体制机制创新增强城市发展动力活力。

（来源：凤凰网）

7、财政部：1-8月国有土地使用权出让收入19263亿元，同比下降4.7%

2025年9月17日，财政部公布的《2025年1-8月财政收支情况》显示，全国1-8月，在土地和房地产相关税收中，契税3012亿元，同比下降15.3%；房产税3307亿元，同比增长11.5%；城镇土地使用税1704亿元，同比增长6.3%；土地增值税2967亿元，同比下降18.3%；耕地占用税1001亿元，同比增长4%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-8月，全国政府性基金预算收入26449亿元，同比下降1.4%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入2933亿元，同比增长0.6%；地方政府性基金预算本级收入23516亿元，同比下降1.6%，其中，国有土地使用权出让收入19263亿元，同比下降4.7%。

1-8月，全国政府性基金预算支出62602亿元，同比增长30%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出7609亿元，同比增长3.1倍；地方政府性基金预算支出54993亿元，同比增长18.8%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出26732亿元，同比下降4.1%。

（来源：中房网）

8、统计局：房地产市场仍朝着止跌回稳方向迈进

2025年9月15日，国家统计局新闻发言人付凌晖在国新办新闻发布会上表示，今年以来，各地区、各部门因城施策稳定房地产市场，继续出台政策推动房地产市场止跌回稳，积极促进刚性和改善性住房需求释放。

从前8个月情况看，受国内外形势变化影响，房地产市场虽有所波动，但商品房销售和住宅价格同比降幅还是在收窄，去库存成效继续显现，房地产市场仍朝着止跌回稳方向迈进。近期，部分城市进一步调整优化住房政策，效果有所显现，市场交易出现改善。前8个月，房地产市场运行有以下几个主要特点：一是房地产市场销售降幅收窄。二是新建商品住宅价格同比降幅收窄。三是房地产企业资金和库存有所改善。

但也要看到，房地产销售仍在下降，房地产市场修复需要一个过程，促进房地产止跌回稳还需要继续努力。下阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新，积极构建房地产发展新模式，增加高品质住房供给，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

（来源：中国房地产报）

9、北京：北京海淀区土地半年成交量超2024全年

素以稀缺著称的北京市海淀区土地市场，住宅用地在2025年上半年现井喷式放量。

2025年上半年，北京总共成功出让22宗地块，土地出让金总额突破千亿元大关，同比增长37.3%。其中，海淀区供地数量迎来爆发，出让的6宗土地占总地块数量的27.27%，相比去年同期仅为2宗增长明显，4宗土地更是吸引了多家实力房企激烈角逐。还值得一提的是，2025年上半年海淀区地块供应量超过2022年、2023年及2024年全年海淀区土地供应量的3宗、2宗和5宗。

与此同时，北京市海淀区土地供应呈现出两个显著特征：其一，供地格局呈现明显的自北向西梯度转移态势；其二，通过旧城改造拆迁释放的地块规模显著增加。进一步看，近两年海淀区供应的住宅用地中，由旧改拆迁而来的地块呈增加态势。

（来源：今日头条）

10、上海：32.68 万元每平方米，房价天花板再被刷新

2025 年 9 月 10 日，金陵华庭公布了最新“一房一价”备案表，其中一套 865 平方米的复式房源总价高达 2.83 亿元，折合单价约 32.68 万元/平方米，这一数字让金陵华庭成为上海新房市场备案单价最高的住宅。

这距离项目首次开盘还不到半年时间。今年 3 月 22 日，金陵华庭一期 158 套房源在 3 小时内售罄，揽金 92.34 亿元。二期房源于 9 月 11 日开启认购，均价已从一期的 18.9 万元/平方米涨至 20.5 万元/平方米，涨幅超过 8%。

金陵华庭二期推出 120 套建面约 357~865 平方米大平层及复式房源，套均总价 8200 万元左右，总货值达 98.43 亿元。如果实现“日光”，也将会是上海今年单次开盘最高销售纪录。

这个嘉里建设重仓押注的项目，成为其 2025 年上半年合约销售额飙升的重要推动力，也将直接决定嘉里建设 2025 年的收成。半年报数据显示，嘉里建设 2025 年上半年实现合约销售额 161.86 亿港元，同比增长 130%。

（来源：新浪网）

11、深圳：“最大”酒店成功出让！福田国资企业超 34 亿拿下

2025 年 8 月 22 日，深圳市福田文旅城服有限公司以底价竞得位于宝安区沙井街道的 A301-0608 宗地。值得一提的是，该宗地上的项目原为深圳市湾区会展国际酒店，是一宗带建筑物一起出让的地块，土地面积约 10 万平，建面约 33 万平，其中已建建面约 31 万平。

根据公告明确的信息，A301-0608 宗地的土地使用权起始价为 6.21 亿元，地上酒店建筑物的评估价值约为 28.05 亿元，两者合计构成酒店资产的整体出让起始总价，约 34.26 亿元。

公开资料显示，深圳市湾区会展国际酒店于 2023 年开业，定位为集群型城市商务园林式酒店，总投资超 30 亿元，拥有约 4000 套客房，是深圳市内规模最大的酒店之一。深圳市福田文旅城服有限公司成立于 2024 年 8 月 13 日，是由深圳市福田区财政局全资控股的国有独资企业，注册资本 10 亿元。

（来源：南方日报）

12、广州：“现房模式”渐行渐近库存首超期房

广州一手楼市正步入“以现房为主”的新阶段。数据显示，截至今年上半年，广州商品住宅可售库存现房占比已超五成，现房库存首次超过期房。业内人士指出，当前市场环境下，“所见即所得”的现房因能规避烂尾、货不对板等风险，让购房者更具安全感。目前，已有城市将“现房销售”写入土地出让条件，当前也是广州启动商品房基础制度优化改革的重要契机。“好房子”新标准与现房销售相结合，有望真正实现高质量的供给侧结构性改革，稳定市场预期。

房企需重视这一市场信号，提前为销售制度可能的变革做好准备。在现房与期房交楼时间存在明显差异的情况下，期房项目需拿出更核心的地段、更优的户型设计或更高的性价比，方能保持竞争力。

（来源：腾讯网）

13、南京：多部门联合整治涉房信息发布乱象

近期，针对南京市部分涉房“自媒体”及房地产经纪机构散布不实信息恶意营销、炮制标题违规引流、以偏概全扰乱市场、煽动群体地域对立、编造虚假人设不当牟利等违规行为，南京市委网信办、市房产局、市公安局、市市场监管局等部门联合对“小象找房”“汇景房达人”“南京老 K 盘房”“南京大胡子看房”“南京草莓熊找房”“南京房探张静”“旗袍姐聊楼市”“金陵静姐说房”等“自媒体”账号，以及南京抖家好房网络科技有限公司、南京楼市老张房地产经纪有限公司等房地产经

纪机构进行联合约谈和教育提醒，要求严格遵守《网络信息内容生态治理规定》《广告法》《房地产广告发布规定》等法律法规，规范网络信息发布和房地产经纪服务行为。

（来源：中房网）

14、上海城投：“一把手”落马

“公司董事长蒋曙杰被查，暂由陈庆江代行法定代表人、董事长工作，继续维护好生产经营秩序。”2025年8月20日，上海城投（集团）有限公司（下称：上海城投）发布公告。

在此2日前，上海市纪委监委公布消息，上海城投党委书记、董事长蒋曙杰涉嫌严重违纪违法，目前正接受纪律审查和监察调查。中央纪委国家监委网站同步转发了蒋曙杰被查的消息。

这位2017年起执掌上海最大城市建设投资企业的掌门人突然落马，震动了上海政商两界。

上海城投表示，截至目前，公司各项业务均正常运转，预计上述事项不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

（来源：中房报）

15、中交地产：重大资产重组完成资产交割

2025年8月31日，中交地产重大资产重组完成资产交割，上市公司房地产开发业务相关的资产和负债置出至中交房地产集团。

中交集团坚决贯彻落实党中央稳中求进工作总基调，贯彻稳楼市政策，主动稳企业、稳预期，履行央企责任担当。重组期间，上市公司地产开发业务经营保持稳定，稳妥推进保交楼任务。中交集团积极落实国务院国资委和中国证监会提高上市公司质量工作要求，通过资产重组充分保障全体股东利益，获得股东大会中小股东高比例通过。

本次重组是中交房地产集团围绕“三个六”战略框架，坚持问题导向、高质量发展导向，守住市场风险底线，围绕全面加快创新与转型大文章，实现上市公司业务“由重转轻”战略性调整。未来，上市公司将聚焦物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，转型城市智慧服务与运营商，不断优化业务布局，提升核心竞争力和市场影响力，实现高质量发展和市值有效提升。

（来源：中国交建）

16、中交房地产集团：取消监事会及监事

2025 年 9 月 8 日，中交房地产集团有限公司发布关于取消监事会及监事免职的公告。

公告指出，根据公司股东决议及内部决议，中交房地产集团有限公司不再设置监事会及监事，该变动程序符合《公司法》等相关法律法规，并已完成工商变更程序。

此次监事会人员变动涉及李宁，其自 2022 年 3 月起担任监事，此次变动原因为公司不再设置监事会及监事。

（来源：新浪网）

17、恒大物业：核数师拒签、坏账悬顶，但已有意向买家

恒大物业集团有限公司（以下简称“恒大物业”，06666.HK）于 8 月 29 日交出了 2025 年上半年的业绩答卷：营业收入同比增长 6.9%至 66.47 亿元，在管面积增至 5.96 亿平方米，展现出一定的业务韧性。然而，光鲜的营收增长背后，是毛利率与净利率的双双下滑，以及核数师拒绝发表审核意见的尴尬局面。这一举动在香港资本市场极为罕见且严厉，其潜台词是：基于目前的审阅程序，我们无法保证这份财报的真实性与完整性，其中可能隐藏着未发现的重大风险。

2025 年 9 月 11 日晚，恒大物业发布公告，透露中国恒大的清盘人已收到针对该公司的非约束性收购意向。

据了解，截至目前，中国恒大及 CEG Holdings 仍为恒大物业的控股股东，持有其已发行股本的 51%。而中国恒大的清盘人一直在找机会出售这 51% 的股权，因为恒大物业是中国恒大旗下最具价值的资产之一，2024 年的收入近 128 亿元，截至 9 月 11 日的市值亦超过 99 亿港元。

公告显示，相关股权交易还处于初步阶段，清盘人未与任何有意方进行谈判，但市场传言有意竞购的企业包括中国海外集团及华润集团子公司。

9 月 12 日，中国海外发展相关人士对中国房地产报记者表示，目前不掌握竞购恒大物业的相关情况。而华润置地方面则回应称相关传言“不属实”。

受收购消息刺激，9 月 12 日，恒大物业股价的早盘涨幅一度超过 30%。

（来源：中房网）

18、万科：组织架构大调整，再获深铁集团 20.64 亿借款

2025 年 9 月 17 日，万科集团网站更新了组织架构和管理团队信息，核心是集团总部强力集权，原先的区域层级全部取消，变成了 16 个由总部直接管控的地区公司；物业、商业、长租公寓等 8 个事业部保持不变，由总部直接管控。

随着万科区域公司被取消，开发业务的投资、财务、运营等权限上收到集团，深铁背景管理层的实际权限已经从集团渗透到一线执行层面。

在新组织架构落地的同时，9 月 16 日晚间，万科公告称，公司第一大股东深铁集团向公司提供不超过 20.64 亿元借款。自 2025 年初深铁集团全面接管以来，已累计向万科提供借款近 260 亿元。

撤区域、收权限、派高管、注资金，深铁集团正打出一套组合拳，全力救助万科。

（来源：中房网）

19、韩国资本巨头“抄底”中国文旅

2025年9月21日，MBK旗下的海合安文旅，正式完成对原苏州华谊兄弟电影世界的全资收购。这座占地690亩的影视主题乐园，由于该项目先天存在定位偏差、资金不足、IP不讨喜等诸多缺点，成为华谊兄弟败得最惨的文旅项目。

如今这一项目被MBK接盘，除接受其股权和债权外，还斥资亿元对其进行改造提升，并更名“海合安苏州阳澄半岛乐园”，从此该项目由中资变成韩资。

值得注意的是，MBK在中国已经收购了多个文旅项目。2021年，其以65亿元的价格，收购了海洋海昌主题乐园旗下的武汉、成都、天津和青岛四处极地海洋馆，以及郑州海昌海洋公园项目66%的股权。如今，MBK在中国的五大文旅项目，年客流量超过1200万人次，已经是中国不容小觑的文旅玩家之一。

（来源：腾讯网）

20、转性、换地、退地，多家房企受益收储政策

2025年9月22日，金地集团披露了一份投资者交流会活动记录，透露2024年底以来已通过当地保障房收储方式置换获取了武汉2宗住宅用地。几天前，华发股份也在武汉竞得1宗住宅用地，这幅地本为该公司2020年竞得的商业地块，今年被收储后调整为住宅用途出让。

9月份享受了政策利好的还有万科，该公司位于福州的一宗闲置工业用地成功被收储。更早前，保利发展透露上半年新完成“调转换退”的土地有51万平方米，绿城中国、越秀地产、建发国际集团等公司也在着力推进存量土地的盘活。

越来越多房企受益于国家的存量闲置土地收储政策。据相关研究机构统计，截至8月18日，全国各地公示拟使用专项债券收回收购存量闲置土地的数量已超4300宗，总金额超5500亿元。

（来源：中房网）