



2025年7月
植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 广州 | 武汉 | 杭州 | 青岛 | 成都 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Guangzhou | Wuhan | Hangzhou | Qingdao | Chengdu | Hongkong
www.meritsandtree.com

目录

2025年7月最新法律法规及规范性文件	4
1、国务院：《住房租赁条例》	4
2、国务院：《农村公路条例》	5
3、住房和城乡建设部办公厅：关于印发《“好房子”建设经验做法（第一批）》的通知	5
4、住房和城乡建设部办公厅：关于印发《城市更新规划编制导则》的通知	6
5、住房和城乡建设部办公厅：《住房和城乡建设部办公厅关于推进落实建设项目开工“一件事”的通知》	6
6、住房和城乡建设部建筑市场监管司：关于《建设工程施工合同（示范文本）》等三个合同示范文本（征求意见稿）公开征求意见的通知	7
7、自然资源部、市场监管总局：《国有建设用地使用权出让合同（示范文本）》	8
8、国家发展改革委：关于向社会公开征求《工程建设项目招标代理机构管理办法（征求意见稿）》意见的公告	8
9、最高人民法院：《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》	9
10、最高人民法院：《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释（二）》	10
11、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《关于规范个人开展住房转租活动的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告	11
12、北京住房公积金管理中心：《关于进一步扩大提取住房公积金直付房租业务试点范围的通知》	11
13、上海市规划和自然资源局：关于印发《关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（2025版）》的通知	12
14、深圳市住房和建设局：深圳市2025年住房发展年度计划	13
15、广州住房公积金管理中心：关于公开征求《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）》（征求意见稿）意见的公告	13
16、广东省自然资源厅：《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》	14
17、成都市住房和城乡建设局、成都市教育局、成都市规划和自然资源局、成都市商务局、成都市国有资产监督管理委员会、成都住房公积金管理中心：《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	15
2025年7月市场及行业资讯	17

1、中央城市工作会议在北京举行，“城市更新”写入总体要求	17
2、住房城乡建设部：抓好“四好”建设，高质量开展城市更新	17
3、国资委：中央企业要主动参与城中村和危旧房改造	18
4、财政部：2025 上半年国有土地出让收入 14271 亿元，同比下降 6.5%	18
5、国家统计局：房地产市场继续朝止跌回稳方向迈进	19
6、证监会：统筹化解处置房企债券违约风险和支持构建房地产发展新模式	19
7、北京：34 个项目 5.1 万套房源年内开工	20
8、上海：上半年共建设筹措 4.2 万套保障性租赁住房	20
9、深圳：2025 年上半年房地产开发投资下降 15.1%	21
10、广州：2025 年存量房交易托管资金已达百亿元	21
11、青岛：住房“以旧换新”政策升级	22
12、长沙：实施“以旧换新”购房补贴，出台十条措施促楼市发展	22
13、全球资管巨头“抄底”中国房地产	23
14、万科：深铁今年内第七次借款	23
15、房地产代建市场规模持续扩大，头部企业加速落子	24
16、绿地控股：预计 2025 年上半年净亏损 30 亿元-35 亿元	24
17、新希望服务：“转舵”砍掉八成并购预算	25
18、金地集团：新一轮的组织架构调整方案	25
19、绿城：又一重要高管换人	26

2025年7月最新法律法规及规范性文件

1、国务院：《住房租赁条例》

发布时间：2025年7月16日

施行时间：2025年9月15日

文号：国令第812号

主要内容：

一、明确总体要求。强调住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主导与政府引导相结合，鼓励多渠道增加租赁住房供给，培育市场化、专业化住房租赁企业。

二、规范出租承租活动。规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康，非居住空间不得单独出租用于居住；出租人和承租人应当实名签订住房租赁合同，以及出租人和承租人应当遵守的行为规范等。

三、规范住房租赁企业行为。规定住房租赁企业应当发布真实、准确、完整的房源信息，建立住房租赁档案，健全内部管理制度；从事转租经营的，按规定设立住房租赁资金监管账户。

四、规范经纪机构行为。规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源并编制住房状况说明书；对收费服务项目明码标价。

五、强化监督管理。明确设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员等实施分级分类监管；行业组织应当加强行业自律管理。

六、严格责任追究。对出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构以及政府有关部门工作人员的违法行为，分别规定了严格的法律责任。

2、 国务院：《农村公路条例》

发布时间：2025年7月16日

施行时间：2025年9月15日

文号：国令第813号

主要内容：

《农村公路条例》（简称“《条例》”）立足农村公路“建管养运”全生命周期，构建了系统完备、务实管用的制度体系。

一是权责清晰的责任体系。《条例》明确了“国家统筹、省级协调、县级主责、乡村参与”的责任架构。

二是多元可持续的资金体系。《条例》确立“财政投入为主、多渠道筹措为辅”的资金制度，创新性提出三大筹资路径。

三是统筹协调的建设体系。《条例》构建了科学的建设标准。一是“提质与延伸并举”；二是“技术等级差异化”；三是“衔接融合”。

四是长效化的管养体系。《条例》聚焦管养关键环节：一是强化超限治理；二是压实养护责任；三是健全安全机制。

五是协同发展的服务体系。《条例》提出“促进农村客运、货运物流、邮政快递融合发展”，推动农村公路从“出行工具”向“产业载体”升级。

3、 住房和城乡建设部办公厅：关于印发《“好房子”建设经验做法（第一批）》的通知

发布时间：2025年7月2日

文号：建办标函〔2025〕171号

主要内容：

《“好房子”建设经验做法（第一批）》涵盖出台推动政策、加强技术支撑、打造示范样板、强化科技赋能、优化物业服务和健全产业体系等六方面内容。住

建部将在标准、设计、材料、建造、维护等方面系统发力，为人民群众建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。

其中：出台推动政策方面，不同地区围绕加强过程监管、强化部门协同、完善支持措施等，形成一批经验做法。加强技术支撑方面，一些地方提高建设标准、发布技术导则、加强新技术推广应用。强化科技赋能方面，部分地区开展科技攻关。打造示范样板方面，一些地方打造新建“好房子”样板，一些地方探索老房子变“好房子”。优化物业服务方面，一些地方搭建智慧物业平台，强化生活服务线上办功能。

4、住房和城乡建设部办公厅：关于印发《城市更新规划编制导则》的通知

发布时间：2025年7月17日

文号：建办科〔2025〕46号

主要内容：

《导则》对基本要求、规划编制、保障措施三方面进行了制定。

一、基本要求

（一）编制目的；（二）适用范围；（三）定位作用；（四）编制原则；（五）体检先行；（六）设计引导；（七）多元参与。

二、规划编制

（一）规划编制实施体系；（二）编制程序；（三）规划期限；（四）专项规划内容；（五）专项规划成果；（六）片区策划内容；（七）片区策划成果；（八）项目实施方案内容；（九）项目实施方案成果。

三、保障措施

（一）编制经费；（二）实施评估；（三）规划修改；（四）档案移交；（五）专业人员队伍支撑；（六）技术支持。

5、住房和城乡建设部办公厅：《住房和城乡建设部办公厅关于推进落实建设项目

开工“一件事”的通知》

发布时间：2025年5月16日

文号：建办厅〔2025〕36号

主要内容：

建设项目开工“一件事”适用于新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施工程，不含需要开展特殊消防设计评审的项目。具体包括建筑工程施工许可（建设工程质量监督手续办理）、建设工程消防设计审查、城市建筑垃圾处置核准、城镇污水排入排水管网许可等事项。

通知明确，2025年6月底前，各省（区、市）制定建设项目开工“一件事”实施方案，明确目标任务、改革措施、职责分工和进度要求。2025年9月底前，地级及以上城市公开建设项目开工“一件事”办事指南，提供建设项目开工“一件事”集成办理服务。

通知提出五项主要任务：一是推动“一件事”集成办理。二是提升“一件事”服务效能。三是规范“一件事”审批和管理。四是优化“一件事”网上审批。五是完善“一件事”数据归集共享。

6、住房和城乡建设部建筑市场监管司：关于《建设工程施工合同（示范文本）》等三个合同示范文本（征求意见稿）公开征求意见的通知

发布时间：2025年7月9日

主要内容：

为规范市场主体合同行为，促进建筑市场公平，维护建筑市场秩序，结合当前实际情况，住房和城乡建设部建筑市场监管司组织对《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）、《建设工程施工专业分包合同（示范文本）》（GF-2003-0213）、《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》（GF-2003-0214）进行了修订。

《建设工程施工合同（示范文本）》由合同协议书、通用合同条款与专用合同条款三部分组成，属于建设工程合同，适用于建设单位发包的施工总承包工程

和建设单位依法发包的专业承包工程。

《建设工程施工专业分包合同（示范文本）》由合同协议书、通用合同条款与专用合同条款三部分组成，属于建设工程合同，适用于施工总承包单位依法分包的专业分包工程。

《建设工程施工劳务分包合同（示范文本）》由合同协议书与合同条件两部分组成，适用于总承包单位、专业承包单位和专业分包单位依法分包的劳务作业。合同当事人可结合劳务分包作业具体情况。

7、自然资源部、市场监管总局：《国有建设用地使用权出让合同（示范文本）》

发布时间：2025年6月16日

文号：自然资发〔2025〕102号

主要内容：

修订后的合同示范文本保持总体结构不变，使用说明共17条，正文共9章、43条，附件共3个。修订内容主要体现在3个方面：

一是有效衔接上位法的规定要求，基于出让人与受让人双方平等民事主体的考虑，优化完善相关条款内容。

二是注重土地全生命周期管理。结合近年来土地出让政策、用途分类、规划条件出具、出让价款征管、不动产登记等自然资源资产管理领域新政策，衔接机构改革涉及规划许可等管理职责的调整，将全生命周期管理理念贯穿土地出让管理全过程各环节，更新相应条款内容。同时，突出合同示范文本的普适参考性。

三是进一步区分所有者职责和监管者职责。按照改革要求，合同条款内容聚焦国有建设用地使用权的设立和管理等全民所有自然资源资产所有者职责事项，不再将一些监管事项、行政处罚事项纳入合同示范文本。

8、国家发展改革委：关于向社会公开征求《工程建设项目招标代理机构管理办法（公开征求意见稿）》意见的公告

发布时间：2025年7月16日

主要内容：

《工程建设项目招标代理机构管理办法（公开征求意见稿）》共6章36条，建立了国家发展改革委指导协调、住房城乡建设部牵头登记、各行业主管部门对具体代理活动实施监管的工作机制，健全了统一登记、项目负责人制、信息共享、集中公示等管理机制，明确了代理机构承接业务、收取费用、组织评标、档案管理等环节的行为要求和相应法律责任。

第一章总则，规定了立法目的、依据、适用范围、职责分工、基本原则等内容。

第二章登记管理，规定了代理机构及其从业人员开展登记的平台、内容、流程及相关要求，并对信息共享作出专门规定。

第三章从业管理，规定了代理机构承接业务的基本条件、人员管理、代理合同、代理费用、行为规范、投诉处理、资料保存等内容。

第四章监督管理，规定了有关投诉处理、信息核实、监督检查、代理机构评价等事项。

第五章法律责任，规定了代理机构及其从业人员违反相关管理要求所应承担的法律责任。

第六章附则，规定了解释机关、施行时间等内容。

9、最高人民法院：《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》

发布时间：2025年7月23日

施行时间：2025年7月24日

文号：法释〔2025〕10号

主要内容：

《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》（简称

“《解释》”)共二十三条,主要包括以下方面内容:

- 一、细化执行异议之诉的管辖、起诉及相关诉求合并审理等问题。
- 二、明确执行异议之诉判决对执行的效力以及审判与执行的协调问题。
- 三、对几类常见民事权益排除强制执行作出进一步细化规定。
- 四、明确通过虚假诉讼妨碍依法执行的法律责任及处理措施。

与《解释》一同发布的还有六则典型案例。这些典型案例生动诠释了《解释》所彰显的司法理念和裁判规则,有助于理解《解释》的规定内容。

10、最高人民法院:《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释(二)》

发布时间:2025年7月31日

施行时间:2025年9月1日

文号:法释〔2025〕12号

主要内容:

一、坚持稳就业优先与推进经济高质量发展相结合

《解释二》立足以高质量审判促进稳就业,推动经济高质量发展。一是引导用人单位更好履行稳岗社会责任。二是促进人才有序流动。劳动者的自由流动有利于优化社会资源配置、促进技术创新和产业升级。

二、坚持维护劳动者合法权益与促进用人单位发展相结合

人民法院坚持依法衡平保护劳动者、用人单位双方利益,保障劳动者合法权益和就业稳定,为用人单位生存发展、有序运转创造条件。

三、坚持公平性与差别化相结合

《解释二》聚焦劳动者最关心最直接最现实的利益问题,力求符合广大人民群众的价值和情感认同,实现改革发展成果共享。一是明确承包人、被挂靠人承担用工主体责任。二是明确混同用工时保护劳动者合法权益的规则。三是明确用

人单位与劳动者约定或者承诺不缴纳社会保险费的法律后果。

此外，《解释二》还对涉外国人劳动关系、劳动合同期满后继续用工责任、无法继续履行劳动合同情形、职业健康检查对解除劳动合同效力的影响、诉讼中的仲裁时效抗辩等作出规定。与《解释二》同步发布六个劳动争议典型案例。

11、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《关于规范个人开展住房转租活动的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告

发布时间：2025年7月3日

主要内容：

《关于规范个人开展住房转租活动的通知（征求意见稿）》一方面明确了需要办理市场主体登记的转租住房数量标准，将达到一定规模的个人“二房东”纳入住房租赁企业管理；另一方面细化了个人转租住房及住房租赁企业、房地产经纪机构、互联网信息平台开展业务活动的有关要求。

- （一）明确个人转租住房的有关要求。
- （二）明确需办理相关经营手续的标准。
- （三）明确转为租赁企业后的经营要求。
- （四）明确个人转租日常监管及治理机制。

12、北京住房公积金管理中心：《关于进一步扩大提取住房公积金直付房租业务试点范围的通知》

发布时间：2025年7月15日

施行时间：2025年7月15日

文号：京房公积金发〔2025〕31号

主要内容：

- 一、优化提取措施

1.划转房租频率增加“按季直付”。缴存人申请“直付房租”后，公积金中心依据房屋租赁合同备案的租金支付周期，按月或按季划转可提取的住房公积金至住房出租机构账户，用于支付房租。

2.业务申请时间扩展至房屋租赁合同备案有效期内。自本通知发布之日起，凡房屋租赁合同在备案有效期内的缴存人，可申请“直付房租”业务，支持存量合同办理，扩大业务覆盖范围。

3.采取“直付房租”方式可提取支付的住房公积金与租金差额部分，由缴存人与试点住房出租机构自行协商支付。

二、扩大试点范围

扩大房源覆盖范围。将试点住房出租机构运营的商品房房源覆盖范围扩展至全市，公租房试点项目增加至3个，试点房源总量由4万套增加至33万套。

13、上海市规划和自然资源局：关于印发《关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（2025版）》的通知

发布时间：2025年7月24日

施行时间：2025年7月24日

文号：京房公积金发〔2025〕31号

主要内容：

一、贯通城市更新全流程

（一）构建全周期城市更新模式，包括规划引领、资源统筹、项目计划、规划制定、实施建设、运营管理五个阶段；（二）谋划“十五五”工作部署；（三）明确年度城市更新规划资源行动任务；（四）完善城市更新综合实施机制；（五）编制城市更新单元规划；（六）编制更新项目实施方案；（七）简化更新项目控详规划程序；（八）实施差异化土地资源配置；（九）优化规划许可流程；（十）优化更新项目竣工验收；（十一）创新融合空间、数字空间确权登记和流转方式；（十二）实施更新项目全生命周期管理。

二、完善城市更新机制与政策。

(一) 健全“三师”联创机制；(二) 创新土地资源资源配置机制；(三) 完善空间规划支持政策；(四) 完善土地资源资源配置支持政策；(五) 完善适用于城市更新的技术标准；(六) 加强综合政策支持；(七) 提升城市更新数字化水平。

14、深圳市住房和建设局：深圳市 2025 年住房发展年度计划

发布时间：2025 年 7 月 23 日

主要内容：

一、计划目标

(一) 2025 年居住用地供应目标：2025 年计划供应居住用地 100 公顷。其中，供应商品住房用地 60 公顷；供应保障性住房用地 40 公顷。

(二) 2025 年保障性住房计划目标：2025 年计划新安排建设筹集保障性住房 4 万套（间），计划竣工保障性住房 3.23 万套（间）。

(三) 2025 年商品住房供应计划目标：2025 年计划供应商品住房 4 万套。

二、附则

本计划自印发之日起执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

15、广州住房公积金管理中心：关于公开征求《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）》（征求意见稿）意见的公告

发布时间：2025 年 7 月 2 日

主要内容：

商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（以下简称“商转公贷款”），是指缴存人申请将其在广州市住房公积金贷款承办银行尚未结清的商业性个人住房贷款余额，全部转为住房公积金个人住房贷款。

对于申请条件，在申请商转公贷款的时候，除符合广州市住房公积金贷款相

关规定外，还应同时符合《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）》规定的八大条件。

在贷款期限方面，商转公贷款的贷款期限按申请时广州市公积金贷款政策核定，同时不得高于原商业贷款剩余期限，且与商业贷款已还年限合计不超过30年。

贷款利率方面，商转公贷款利率按照中国人民银行公布的公积金贷款利率执行。

16、广东省自然资源厅：《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》

发布时间：2025年7月4日

施行时间：2025年8月4日

文号：粤自然资规字〔2025〕2号

主要内容：

一、总体要求。要求各地要坚持以人民为中心的发展思想，落实属地管理主体责任，坚守房屋安全底线，按照“缺什么补什么、谁审批谁负责”要求，坚持群众无过错即办证，将建设单位责任与群众利益相分开，切实保障群众合法权益。

二、适用范围：2024年12月31日前国有建设用地上已建成销售的城镇住宅。集体所有土地上开发的商品房，国家和省明令禁止办理不动产登记，不纳入适用范围。

三、处置措施。从8种历史遗留问题类型提出相应的处置意见：

- 1.关于解决用地手续不完善的问题。
- 2.关于解决建设工程规划核实不完善的问题。
- 3.关于解决开发建设单位申请主体不清或缺失的问题。
- 4.关于解决竣工验收手续不完善的问题。

- 5.关于解决欠缴土地出让价款和相关税费的问题。
- 6.关于解决原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题。
- 7.关于解决跨宗地建设的问题。
- 8.关于解决其他方面的问题。

四、工作要求。要求各地要提高思想认识，落实属地责任，构建“政府主导、部门联动”的工作机制，协同推进不动产登记历史遗留问题化解工作。要明确负面清单，守牢政策底线。同时规定了可参照执行的有关情形，以及本意见的有效期限。

**17、成都市住房和城乡建设局、成都市教育局、成都市规划和自然资源局、成都市商务局、成都市国有资产监督管理委员会、成都住房公积金管理中心：
《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》**

发布时间：2025年7月21日

施行时间：2025年7月21日

文号：成住建发〔2025〕86号

主要内容：

一、着力提升供应质量

（一）完善“人房地钱”联动机制。（二）推动区域均衡发展。（三）规定计容商服建筑面积持有比例。（四）支持高品质住宅建设。

二、满足多样化需求

（五）鼓励推广采用直补购房首付等措施。（六）支持有条件的区（市）县探索学龄儿童直接监护人凭网签备案的新建住宅类商品房买卖合同。（七）稳步推进城市更新。（八）加力开展“安家成都”房产促消费活动。（九）分批取消住房限售政策。

三、持续推进存量盘活

(十) 优化完善详细规划。(十一) 提高商办运营质效。(十二) 丰富商业办公业态。(十三) 加快“统筹住房”上市销售。(十四) 支持非住宅配套机动车位在满足一定条件后, 面向业主不限个数销售。

四、更好发挥住房公积金制度功效

(十五) 加大住房公积金贷款支持力度。(十六) 扩大住房公积金使用范围。(十七) 加大灵活就业人员参加住房公积金制度支持力度。

➤ 2025年7月市场及行业资讯

1、中央城市工作会议在北京举行，“城市更新”写入总体要求

2025年7月14日至15日，中央城市工作会议在北京举行。

会议强调，当前和今后一个时期城市工作的总体要求是：坚持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和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

会议指出，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。城市工作要深刻把握、主动适应形势变化，转变城市发展理念，更加注重以人为本；转变城市发展方式，更加注重集约高效；转变城市发展动力，更加注重特色发展；转变城市工作重心，更加注重治理投入；转变城市工作方法，更加注重统筹协调。

会议部署城市工作7个方面的重点任务。一是着力优化现代化城市体系。二是着力建设富有活力的创新城市。三是着力建设舒适便利的宜居城市。四是着力建设绿色低碳的美丽城市。五是着力建设安全可靠的韧性城市。六是着力建设崇德向善的文明城市。七是着力建设便捷高效的智慧城市。

（来源：中国政府网）

2、住房城乡建设部：抓好“四好”建设，高质量开展城市更新

2025年7月17日，住建部党组召开理论学习中心组学习（扩大）会议，传达学习中央城市工作会议精神，研究住房城乡建设领域贯彻落实工作。

会议强调，要自觉践行以人民为中心的发展思想，坚持因地制宜、分类指导，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，加快构建房地产发展新

模式，打造“中国建造”升级版，着力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

会议要求，要把城市更新摆在更加突出位置。认真贯彻落实《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，建立健全城市更新实施机制，做好城市更新专项规划，加强既有建筑改造利用，稳步推进城中村和危旧房改造，开展完整社区建设，更好关心呵护“一老一小”。推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承城市历史文化。

（来源：中房网）

3、国资委：中央企业要主动参与城中村和危旧房改造

2025年7月21日，国务院国资委党委召开扩大会议。

会议强调，中央企业要主动融入城市发展创新生态，优化布局结构，通过产业升级、科技创新、业态创新等方式，积极引领城市新质生产力发展，紧跟城市政策，合理布局新赛道，提升企业核心竞争力，实现企业与城市发展的相互促进、共建共享。要助力建设舒适便利的宜居环境，构建城市治理智能体系，积极参与城市精品建筑建设，参与城中村和危旧房改造，改善人居环境，共同营造高品质城市生活空间。要着力建设安全可靠的基础设施，守住“安全第一、生命至上”底线，将基础设施安全打造成建设安全可靠韧性城市的重要基座和隐形竞争力，以绿色发展为引领，将低碳环保理念融入基础设施建设，推动减污降碳扩绿协同增效。要充分激活存量资源潜力，结合所在城市规划、禀赋，有效统筹、配置和利用好存量资源，用好当地支持政策，探索盘活资源的新路径。

（来源：中国房地产报）

4、财政部：2025上半年国有土地出让收入14271亿元，同比下降6.5%

2025年7月25日，财政部在中国发布2025年上半年财政收支情况报告，上半年，全国政府性基金预算收入19442亿元，同比下降2.4%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入2173亿元，同比增长4.8%；地方政府性基金预算

本级收入 17269 亿元，同比下降 3.2%，其中，国有土地使用权出让收入 14271 亿元，同比下降 6.5%。

政府性基金预算支出情况显示，上半年，全国政府性基金预算支出 46273 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 6308 亿元，同比增长 6.2 倍；地方政府性基金预算支出 39965 亿元，同比增长 15.1%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 20601 亿元，同比下降 6.4%。

（来源：观点网）

5、国家统计局：房地产市场继续朝止跌回稳方向迈进

2025 年 7 月 15 日，国家统计局公布的全国房地产市场基本情况显示，1-6 月份全国房地产开发投资 46658 亿元，同比下降 11.2%；新建商品房销售面积 45851 万平方米，同比下降 3.5%；新建商品房销售额 44241 亿元，下降 5.5%。

国家统计局副局长盛来运在国新办新闻发布会上表示，今年以来，各地区各部门按照中央的决策部署和要求，因城施策推动房地产市场企稳，从统计数据来看，相关措施成效明显。房地产总体朝着止跌回稳的方向迈进。具体表现包括商品房销售降幅收窄；一二三线城市商品房价格虽然有所波动，但总体降幅都有所收窄；房地产市场资金的来源也有所改善，房地产企业化债工作有序推进；房地产库存连续四个月减少。

盛来运强调，要看到目前房地产销售面积和价格同比还都在下降，房地产筑底转型是一个过程，这是正常现象，要以更大力度来推进房地产止跌回稳。

（来源：澎湃新闻）

6、证监会：统筹化解处置房企债券违约风险和支持构建房地产发展新模式

2025 年 7 月 24 日，中国证监会召开证监会系统党的建设暨 2025 年年中工作会议，总结上半年工作，分析当前形势，部署下一阶段证监会系统党的建设和改革发展重点任务。

会议强调，持续提升监管执法效能。突出打大、打恶、打重点，强化监管协同，提高科技监管能力，提升执法质效，坚决惩治资本市场违法违规行为。坚持突出重点、精准施策，防止一刀切、简单化，切实做到严而有度、严而有方、严而有效。精准防控资本市场重点领域风险。统筹化解处置房企债券违约风险和支持构建房地产发展新模式，稳步推动融资平台债务风险化解和市场化转型，严厉打击私募违法违规和非法证券期货活动。稳步推进高水平制度型开放。系统研究完善资本市场对外开放总体布局、实施路径，稳妥有序抓好自主开放重点举措落实落地，推动在岸与离岸市场协同发展，持续拓展资本市场跨境合作新空间。增强资本市场重大问题研究的权威性和影响力，更好服务国家战略和监管需要。

（来源：澎湃新闻）

7、北京：34个项目5.1万套房源年内开工

北京市住建委披露，年内北京计划开工34个保障房项目，涉及房源超5.1万套；将有41个保障房项目竣工，涉及房源超5.6万套。

今年首批保障性住房建设筹集计划共涉及38个建设项目、53220套房源，其中，公租房项目2个、房源983套；保租房项目14个、房源17655套；安置房项目22个、房源34582套。38个项目中，年内计划开工34个项目，涉及房源51097套，分布在海淀、丰台、朝阳等多区。另有涉及2123套房源的4个储备项目年内推进手续，计划2026年开工。4个储备项目均位于海淀区，包括树村保障性租赁房项目。

今年将有41个项目竣工，涉及房源56083套。其中有12个保障性租赁房项目、房源11154套，包括海淀区苏家坨镇集体土地租赁住房项目、昌平区沙河镇豆各庄村集体土地租赁住房项目；4个公租房项目、房源6045套；22个安置房项目、房源35979套，如北京北汽越野车棚改定向安置房项目、海淀区双新村棚户区改造项目；3个共有产权房项目、房源2905套。

（来源：北京市人民政府）

8、上海：上半年共建设筹措4.2万套保障性租赁住房

2025年7月30日，上海市十六届人大常委会第23次会议听取和审议市政府关于2025年上半年上海市国民经济和社会发展计划执行情况的报告。

其中，报告显示，今年上半年，启动城中村改造项目13个，完成中心城区零星二级旧里下房屋改造3万平方米、小梁薄板房屋等不成套旧住房改造11.3万平方米，完成既有多层住宅加装电梯2038台。加快商办楼宇更新提升，虹桥经济技术开发区、漕河泾、五角场、大柏树、真如等商务单元更新进入实质性推进阶段。住房保障体系持续完善，上半年建设筹措保障性租赁住房4.2万套(间)，筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位1.9万张，开展在沪应届高校毕业生安居保障专项行动。

(来源：新浪网)

9、深圳：2025年上半年房地产开发投资下降15.1%

2025年7月30日，深圳市统计局发布数据显示，根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025年上半年，深圳市地区生产总值18322.26亿元，按不变价格计算，同比增长5.1%。其中，第一产业增加值10.33亿元，增长2.8%；第二产业增加值6505.56亿元，增长3.3%；第三产业增加值11806.37亿元，增长6.1%。

上半年，全市固定资产投资同比下降10.9%，其中，房地产开发投资下降15.1%，基础设施投资增长7.7%，工业技术改造投资增长47.1%。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长47.7%，交通运输、仓储和邮政业投资增长32.5%，科学研究和技术服务业投资增长21.7%。

(来源：深圳市统计局)

10、广州：2025年存量房交易托管资金已达百亿元

2025年7月18日，从广州市住房和城乡建设局了解到，广州市房屋交易监管中心进一步优化存量房交易资金托管服务，畅通资金托管办理渠道，足不出户即可守护财产安全。今年以来，广州存量房交易托管资金达百亿元，真正实现“群众零风险、市场更规范”。

存量房交易的资金安全风险，是交易过程中令买卖双方担忧的事情，买家担

心给了钱却收不到房，卖家担心配合过户后却收不到尾款。广州市房屋交易监管中心提供的存量房交易资金托管服务，则可以有效解决买卖双方的担忧，即由买卖双方双方在托管机构设立专项资金托管账户，对交易资金实行全流程封闭式监管，确保“钱不过手、风险可控”。

（来源：广东建设报）

11、青岛：住房“以旧换新”政策升级

2025年7月14日，青岛市发布新政“12条”，以更大力度支持住房“以旧换新”，构建“政府引导+政策支持+市场运作”框架。

其中，政策明确：实施主体收购的房屋应为成套二手住房，房龄按照不动产权证记载的竣工日期之日起不超过20年；房屋产权清晰，不存在限制房屋交易的情形，可自由上市交易；周边交通便利，医疗、教育、生活等基础设施配套完善，物业管理规范。

被收购房屋的产权人须同步购买新建商品住房，新购商品住房建筑面积应大于二手住房建筑面积，或总价格高于二手住房的收购总价格。

收购资金可办理银行贷款，首付款由实施主体自筹，剩余部分由商业银行贷款提供。财政部门对实施主体给予每套3万元的一次性收购补助和每年2%的收购贷款贴息（最长不超过5年），由市财政和新建商品住房辖区财政共同承担，其中：一次性收购补助由市财政负担，贷款贴息由新建商品住房辖区财政负担。

（来源：凤凰网）

12、长沙：实施“以旧换新”购房补贴，出台十条措施促楼市发展

2025年7月14日，长沙市住建局等12部门联合印发《关于进一步优化房地产发展措施的通知》，重点围绕购房补贴政策优化、多子女家庭购房支持、存量土地盘活等十个方面推出举措，以进一步激发市场活力，推动长沙房地产市场平稳健康发展。

通知提出了实施“以旧换新”购房补贴。长沙市家庭或个人出售自有住房后，一年内购买新建商品住房的，可按新房总价 1% 申领购房补贴，单套最高 3 万元，推动新房与二手房市场良性互动，助力改善居民居住品质。

针对长沙多子女家庭，如生育二孩及以上且子女未成年的家庭购买新建商品住房，在拟购住房所在区县（市）已有住房的，套数认定核减一套，按核减后的套数认定标准执行住房信贷政策。

同时，长沙市稳步推进房票安置，在实施货币化安置的基础上，鼓励各区县（市）根据实际情况，在城中村及城市危旧房改造中灵活运用房票安置。

（来源：中房报）

13、全球资管巨头“抄底”中国房地产

2025 年 7 月，全球资产管理巨头施罗德资本旗下的房地产投资部门宣布与浙江实力企业西子国际达成战略合作，共同组建股权投资平台，并计划联合发起总规模约 30 亿元人民币的私募房地产股权投资基金。此次合作将专注于长三角核心城市（如上海、杭州、南京等地）的优质写字楼，以及消费类基础设施（如老旧商场、物流仓储升级、新型社区商业等）的投资机会，展现出明确的逆周期布局信号。

除了施罗德资本，今年以来，美国汉斯集团、淡马锡、安耐德资本、范达集团等多家外资机构也纷纷在中国设立私募基金管理公司，加速在华布局。国家外汇管理局数据显示，2025 年上半年，外资净增持境内股票和基金 101 亿美元，扭转了过去两年的净减持态势。这表明资本“大鳄”已备好资金潜伏，等待优质不动产价格“底部”的到来，预示着未来中国不动产市场将迎来一轮抄底、并购和交易大戏。

（来源：腾讯网）

14、万科：深铁今年内第七次借款

7月30日晚，万科A公告称，经协商，公司第一大股东深圳市地铁集团有限公司（以下简称深铁集团）向公司再提供不超过8.69亿元借款。借款用于偿还万科在公开市场发行的债券本息以及经出借人同意的指定借款利息。

截至目前，深铁集团持有万科27.18%的股权，为公司第一大股东，本次交易事项构成关联交易。

记者注意到，此次关联借款，已是年内深铁集团至少第七次向万科“输血”，合计借款金额约227亿元。此外，今年1月27日，深铁集团还出手收购了万科红树湾物业开发项目投资收益权以及相关标的。

（来源：东方财富网）

15、房地产代建市场规模持续扩大，头部企业加速落子

2025年7月8日，中指研究院发布《2025上半年中国房地产代建企业排行榜》。该榜单数据显示，代建市场规模持续扩大，头部企业加速布局。

分季度看，不少房企代建业务规模持续增长。例如，二季度，龙湖集团控股有限公司旗下的龙湖龙智造板块以606万平方米的新签约代建面积位列第一。

具体来看，2025上半年，绿城管理控股有限公司以1989万平方米位列新签约规模排行榜第一。旭辉管理集团有限公司和北京润地建设管理有限公司代建新签约面积分别为876万平方米和856万平方米，分列第二位和第三位。

（来源：东方财富网）

16、绿地控股：预计2025年上半年净亏损30亿元-35亿元

2025年7月14日，绿地控股公告称，预计2025年半年度实现归属母公司所有者的净利润-30亿元到-35亿元，与上年同期相比，将出现亏损。预计2025年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-30亿元到-33亿元。

绿地控股表示，预计 2025 年上半年公司仍将出现亏损，主要原因是：第一，由于市场下行，公司房地产业的结转规模、基建产业的营收规模同比均有较大幅度的下降，公司房地产业结转毛利率也同比下降，导致业绩进一步承压；第二，受资产价格下行、公司加大促销去化力度、部分项目开发周期延长等多种因素的影响，基于谨慎性原则，公司部分房地产项目拟计提减值准备；第三，房地产项目利息资本化减少，计入当期财务费用的利息支出增加。

（来源：澎湃新闻）

17、新希望服务：“转舵”砍掉八成并购预算

2025 年 7 月 15 日晚间，新希望服务（03658.HK）发布公告，宣布变更约 4.58 亿港元未动用上市所得款项用途。根据公告，公司计划将原用于战略收购及投资的 80.4% 资金重新分配至营运资金、人才建设及数字化升级，仅保留 13.2% 用于潜在并购。这一调整标志着新希望服务的战略重心从外延式扩张转向内生能力提升。

公告显示，新希望服务上市所得款项净额约 7.9 亿港元，此前已使用 3.32 亿港元。此次调整后，43% 的未动用资金将补充营运资金，29.2% 投入人才招募与团队建设，11.1% 用于信息系统升级。

新希望服务解释称，当前市场并购标的估值与协同效益未达预期，优化资金配置是为“支持业务持续增长及提升竞争力”。

多位行业专家认为，这一转变折射出物业行业整体逻辑的变化。

（来源：中房网）

18、金地集团：新一轮的组织架构调整方案

2025 年 7 月 26 日中午，金地集团（3.740,-0.02,-0.53%）股份有限公司（以下简称“金地集团”，600383.SH）公布了新一轮的组织架构调整方案。

此轮调整始于总部层面，包括合并原工程管理中心与成本管理中心，成立“工程与成本管理中心”，新设供应链管理中心，新增“综合审议工作小组”等。此后，

金地集团对区域及地区公司进行整合，将现有的5个区域公司精简为4个大区公司，同时把原来的城市公司整合为10个地区公司。上述调整伴随一系列人事变动。

2025年7月28日，金地集团相关负责人对记者表示，经过上述组织架构调整，金地集团由原来的“总部—区域—城市公司”3级管理模式调整为“总部—大区—地区公司”的2.5级管理模式。“新设立的大区公司与原来的区域公司有所不同，其职能进一步精简，主要是对地区公司进行业务督导、审计监察、人力行政等，不完全算是1个层级，所以现在是‘2.5级管理模式’。未来的总部是一个强管控的模式，是经营决策的中心，直接管理地区公司。这样模式下的管理更加高效和扁平化，有助于经营成果的实现。”

（来源：腾讯网）

19、绿城：又一重要高管换人

又一位中交系“老将”加入绿城高管层。

近日，绿城中国网站撤下了原执行总裁李森的照片，取而代之的是“中交系”资深高管赵晖，成为绿城新任党委书记、执行总裁，主要负责党群、华中区域公司、商业管理等工作。

赵晖身上一个明显标签就是“中交系”，他曾在中交体系内任职超过30年，2018年出任中交地产董事长，2022年出任中交集团市场开发总监、市场部总经理。此次赵晖接棒执行总裁，标志着“中交系”核心高管全面入驻绿城系关键岗位。为解决混改企业“控股不控权”问题，数月之前，中交系就接连派驻高管进入绿城，通过人事调整确保战略协同与风险管控。

（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：项平、蔡名珺、冯颢然

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，我们将会在第一时间与您联系。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

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

香港：香港中环康乐广场1号怡和大厦33楼3310室