



2025年8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8月最新法律法规及规范性文件	4
1、 财政部、国家税务总局：《中华人民共和国增值税法实施条例（征求意见稿）》 4	
2、 中共中央 国务院：《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》	4
3、 国家发展改革委：《固定资产投资节能审查和碳排放评价办法》	5
4、 住房和城乡建设部、中国人民银行：《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》 ...	6
5、 国务院办公厅：转发财政部《关于规范政府和社会资本合作存量项目建设和运营的 指导意见》的通知	7
6、 最高人民法院：《关于贯彻落实〈中华人民共和国民营经济促进法〉的指导意见》	8
7、 北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心：《关于进一步优化调整 本市房地产相关政策的通知》	8
8、 北京市规划和自然资源委员会：关于落实住房城乡建设部《住宅项目规范》加强与 我市现行住宅项目规划管理衔接的有关意见	9
9、 上海市人民政府办公厅：《关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》	10
10、 上海市人民政府办公厅：《上海市人民政府办公厅关于加快推进本市城中村改造 工作的实施意见》	11
11、 上海市住房和城乡建设管理委、上海市房屋管理局、上海市财政局、中国人民银 行上海市分行、国家税务总局上海市税务局、上海市公积金管理中心：《关于优化调整 本市房地产政策措施的通知》	12
12、 广州住房公积金管理中心：关于印发《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）》的通知	13
13、 广州住房公积金管理中心：《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷 款办理指引》	14
14、 广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设局：《关于印发进一步深化工 程建设项目招标投标制度改革的通知》	14
15、 广东省住房和城乡建设厅：《关于对一般项目实行建设工程消防验收告知承诺制 备案的通知》	15
16、 湖北省住房和城乡建设厅：《关于进一步加强房屋建筑和市政工程施工许可管理 的通知》	15
17、 成都住房公积金管理委员会：《成都住房公积金管理委员会关于住房公积金支持 缴存人购买和租赁保障性住房有关政策的通知》	16

➤ 2025年8月市场及行业资讯	17
1、国务院：明确巩固房地产市场止跌回稳态势	17
2、财政部：前7月国有土地使用权出让收入16950亿元	17
3、财政部等9部门：严禁服务业经营主体将贷款资金用于房地产开发或投资、理财等套利活动	18
4、上海：将于2026年全面启动城中村整体改造项目	18
5、广州：推进内涵式高质量发展，建设现代化人民城市	19
6、山东：截至七月末，累计发放公积金贷款达10143.2亿元	20
7、湖北：2025年1~7月新建商品房销售面积增长5.8%	20
8、长沙拟使用土地储备专项债券收购1604亩存量闲置土地	21
9、大悦城地产、北京建设、华南城、中国恒大等多家房地产领域知名企业掀起港股退市潮	21
10、万科近况：2.57亿元资产抵债万物云、卖雪场、撤部门	23
11、碧桂园：境外债务重组力争年底前完成	23
12、融创中国：拟重组债务规模达95.52亿美元 拟发行强制可转换债券	24
13、中建四局：迎来“新掌舵人”	24
14、越秀地产：2025年上半年实现合同销售额615亿元	24
15、保利发展：2025年上半年实现营业总收入1169亿元	25

➤ 2025年8月最新法律法规及规范性文件

1、财政部、国家税务总局：《中华人民共和国增值税法实施条例（征求意见稿）》

发布时间：2025年8月11日

主要内容：

一、明确增值税要素定义范围，对《增值税法》第三条中货物、服务、无形资产和不动产的定义范围进行了细化，列举了各自包含的具体内容。

二、细化纳税人类型，明确了“单位”和“个人”的涵盖范围，对“一般纳税人”和“小规模纳税人”进行了明确界定。

三、明确境内消费的判断标准，对《增值税法》第四条第四项中服务、无形资产在境内消费的情形进行了明确。

四、规范专用发票开具，强化发票管理。

五、明确零税率适用范围，促进外贸发展。

六、细化一项应税交易多税率、征收率适用规则，提升可操作性。

七、明确进项税额抵扣办法，规范进项管理。

八、明确了按照一般计税方法和简易计税方法计算缴纳增值税的纳税人，因销售折让、中止或退回的处理方法。

九、细化了不得抵扣进项税额的情形，包括贷款服务、非应税交易、简易计税项目、免征增值税项目等，防范违规抵扣。

十、明确长期资产进项抵扣规则，区分专用于一般计税项目和用于其他项目，并对混合用途情况下的处理方法进行了规定，引导投资方向。

十一、规范税收优惠管理，确保政策透明。

十二、统一纳税义务发生时间相关规定，避免纳税争议。

2、中共中央 国务院：《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》

发布时间：2025年8月28日

主要内容：

《关于推动城市高质量发展的意见》（简称“《意见》”）围绕七方面提出重点任务，具体包括优化现代化城市体系，培育壮大城市发展新动能，营造高品质城市生活空间，推动城市发展绿色低碳转型，增强城市安全韧性，促进城市文化繁荣发展，提升城市治理能力水平等。

《意见》提出，激活城市存量资源潜力。全面摸清城市房屋、设施、土地等资产资源底数。改造利用老旧厂房、低效楼宇、闲置传统商业设施等存量房屋，建立与建筑功能转换和混合利用需求相适应的规划调整机制。加强和规范存量城市基础设施资产管理，提高运行效能。优化产权归集、整合、置换和登记政策，盘活利用存量低效用地。

《意见》明确，加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求。全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，大力推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设。

《意见》要求，稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建。持续推动城镇老旧小区改造。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，建设创新型产业社区、商务社区。科学制定实施城市更新专项规划，一体化推进城市体检和城市更新，创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好城市环境，促进产城融合、职住平衡。

3、 国家发展改革委：《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》

发布时间：2025年7月17日

施行时间：2025年9月1日

文号：国家发展和改革委员会令 2025年第31号

主要内容：

《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（简称“《办法》”）贯彻落实党中央、国务院关于节能降碳的部署要求，进一步健全有关制度规定、着

力提升管理效能，主要修订了以下几方面内容：

一是将碳排放评价和煤炭消费管理要求纳入节能审查制度。考虑到节能与降碳的高度同源性，并紧扣煤炭这个碳达峰的主要影响因素，本次修订将项目碳排放评价、煤炭消费控制和压减要求纳入节能审查范畴，对项目用能和碳排放情况进行综合审查评价，并同步对文件名称作了修改。

二是建立节能审查权限动态调整机制。综合考虑节能降碳形势、行业发展情况等因素，由国家发展改革委对重点领域重大项目实施节能审查和碳排放评价，并细化审查流程等具体要求。

三是完善节能审查事中事后管理有关规定。要求管理节能工作的部门加强对节能审查实施情况的监督管理，明确项目发生重大变动、未落实节能审查意见等具体情形和处置方式，强化项目节能审查验收管理要求，完善法律责任相关规定。

原《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令 2023 年第 2 号）同时废止。

4、住房和城乡建设部、中国人民银行：《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》

发布时间：2025 年 8 月 26 日

施行时间：2025 年 9 月 1 日

文号：建房规〔2025〕2 号

主要内容：

《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》（简称“《办法》”）规定房地产从业机构不得向身份不明的客户销售房屋或者提供经纪服务，客户拒不配合提供身份证明材料等信息的，可以拒绝向其销售房屋或者提供经纪服务，并根据情况向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告。房地产从业机构发现或者有合理理由怀疑客户拟进行的房屋交易与洗钱等犯罪活动相关的，应当及时向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告。

《办法》要求房地产从业机构采取妥善措施，完整、准确地保存获取的客户

身份资料和交易记录，保存期不少于十年。同时，房地产从业机构应当依法履行反洗钱义务，接受反洗钱监督管理和自律管理，配合中国人民银行及其派出机构开展的反洗钱调查。房地产从业机构及其工作人员不得从事洗钱活动，或者为洗钱活动提供便利。

《办法》规定，各级住房城乡建设主管部门对房地产从业机构履行反洗钱义务的情况实施监督检查。中国人民银行及其派出机构与同级住房城乡建设主管部门建立工作沟通联系机制，对住房城乡建设主管部门的反洗钱监督检查依法予以协助。

5、国务院办公厅：转发财政部《关于规范政府和社会资本合作存量项目建设和运营的指导意见》的通知

发布时间：2025年8月20日

文号：国办函〔2025〕84号

主要内容：

一、总体要求：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，坚持稳中求进工作总基调，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，统筹发展和安全，坚持问题导向、分类施策、降本增效，规范PPP存量项目建设和运营，支持提升公共服务和民生保障水平。

二、保障在建项目顺利建设：（一）分类分级推进实施；（二）保障合理融资需求。

三、推动已运营项目平稳运行：（三）依法履约按效付费；（四）加强项目运营监管；（五）推动实现降本增效；（六）规范做好项目移交。

四、强制政策支持：（七）加大财政支持力度；（八）整合资金和政策资源。

五、加强组织保障：（九）地方政府履行主体责任；（十）压实相关部门和单位责任；（十一）项目实施机构加强资产管理；（十二）加强预算和债务管理；（十三）防范各类次生问题。

6、最高人民法院：《关于贯彻落实〈中华人民共和国民营经济促进法〉的指导意见》

发布时间：2025年8月8日

主要内容：

《关于贯彻落实〈中华人民共和国民营经济促进法〉的指导意见》（简称“《指导意见》”）从总体要求、依法平等对待、引导守法规范经营、严格公正司法、健全公正司法体制机制等五个方面，提出了深入贯彻落实民营经济促进法、促进民营经济健康发展的25条意见。主要内容包括：

一是以依法平等保护增强信心。既多措并举，保证民营经济组织公平参与市场竞争，又坚持问题导向，助力民营经济组织拓宽融资渠道，促进解决账款拖欠问题，保护民营经济组织科技创新，促进新兴产业健康有序发展。

二是引导规范经营夯实基础。通过颁布司法解释、发布典型案例、调研指导、案件审理等方式，惩治民营经济组织内部腐败等犯罪行为，引导民营经济组织规范内部治理、诚信合法经营，规范用工、保护消费者合法权益。推动民营经济进一步发展，服务保障民营经济组织安全“出海”。

三是以严格公正司法稳定预期。要求依法加强产权司法保护，规范处置涉案财产，依法纠正涉企冤错案件，保护民营经济组织及其经营者人格权益，保护民营经济组织及其经营者合法权益。

四是以善意文明司法激发活力。在立案、审判、执行全过程，优化诉讼服务，降低民营经济组织解纷脱困成本。完善失信惩戒和信用修复机制，扎实开展规范涉企执法司法专项行动，有力有效整治不规范执行行为，最大限度降低对企业正常生产经营的影响。提升涉外审判效能、加强法治宣传，不断增强司法服务供给。

7、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心：《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》

发布时间：2025年8月8日

施行时间：2025年8月9日

文号：京建发〔2025〕360号

主要内容：

一、明确符合条件家庭在本市五环外不再限制购房套数

（一）符合本市商品住房购买条件的居民家庭，购买五环外商品住房（含新建商品住房和二手住房）不限套数。即：京籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满2年及以上的非京籍居民家庭，购买五环外商品住房不限套数。

（二）对成年单身人士在本市购买商品住房的，按照居民家庭执行限购政策。

二、从四方面加大了住房公积金支持力度

（一）扩大首套房公积金贷款支持范围。对借款人（含共同申请人，下同）在本市无住房但全国范围内有1笔已结清公积金贷款记录的，由此前认定为二套房，调整成认定为首套房，执行首套住房公积金贷款政策。

（二）加大二套房公积金贷款支持力度。最高贷款额度为100万元，最低首付款比例不低于30%。

（三）提高每缴存公积金一年可贷额度。借款人每缴存公积金一年可贷提高至15万元，缴存年限不够一整年的，按一整年计算。如借款申请人为已婚的，核算公积金贷款额度以夫妻双方中缴存年限较长的一方计算。

（四）支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请公积金贷款。

8、北京市规划和自然资源委员会：关于落实住房城乡建设部《住宅项目规范》加强与我市现行住宅项目规划管理衔接的有关意见

发布时间：2025年8月13日

主要内容：

一、做好在途项目管理衔接

相关单位应认真执行现行标准规范。2025年5月1日前取得用地批准手续

的住宅项目，可按照取得用地批准手续时有效的工程建设强制性标准进行施工图设计文件审查，2027年5月1日前仍未取得建设工程规划许可证的，应按《规范》进行施工图设计文件审查。中央单位、驻京部队住宅项目另有规定的，从其规定。

二、落实新建项目《规范》执行

新建居住项目在土地供应前编制规划综合实施方案时，应统筹用地指标，优化室内外竖向设计，在符合街区控规基准高度，且不突破国家安全、文物保护、机场航线净高、微波通道管控等要求的前提下，合理确定居住用地建筑高度。对于建筑高度45米（含）以内的居住用地，如因新规范要求层高提高至3米引起住宅建筑高度超过基准高度1米以内，不视为突破基准高度要求。

三、结合实际确定相关规划指标

新建居住项目在土地供应前编制规划综合实施方案时，应按照北京市有关居住项目绿地率的有关要求，在居住环境品质优良、配套设施充足、人防安全等前提下，合理确定居住用地建筑密度，确保建筑高度、建筑密度与容积率相互匹配。

9、上海市人民政府办公厅：《关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》

发布时间：2025年7月29日

文号：沪府办发〔2025〕13号

主要内容：

1.着力提升片区能级品质。聚焦与“五个中心”发展密切相关的商务片区和功能，从全市层面促进空间资源整合，提升楼宇业态集聚度,打响商务区特色品牌。

2.着力强化功能业态复合。针对传统商务楼宇功能单一、配套不齐的状况，根据现代办公的需求，强化垂直混合、整体复合、就近整合和积极融合的空间策略。按照商务楼宇所处的不同区域位置，分级分类明确可兼容业态的引导清单。允许符合条件的商务楼宇在一定时间内灵活调整内部业态，支持补充小型便民设施，提升楼宇功能适应性与吸引力。

3.着力推进楼宇改造升级。用好容积率奖励和弹性规划政策，通过放宽计容条件、延长土地款缴纳期限、优化简易装修审批流程等措施，降低更新成本，加快实施速度。

4.着力优化商务生态环境。鼓励跨楼宇、跨街区统一运营管理，鼓励有专业运营能力的平台企业整体运营，在传统物业管理基础上提升亲商、营商、招商能力和特别的专业服务能力，营造良好的商务生态。严格限制分割销售，保障楼宇整体品质与长期市场价值。

5.着力提升片区空间品质。突出片区的空间特色和品牌优势，着力改善区域的交通便捷性、基础设施水平、公共空间活力及文化氛围，提升街区温度和烟火气，通过环境品质升级带动区域价值提升。

6.着力加强政策支持保障。提供多样化更新实施选项，明确多种更新路径，并鼓励创新方式解决产权等复杂问题，支持因地制宜推进改造。强化资金支持与市场服务，优化国企管理机制，利用数据平台统计市场信息，引导预期，促进市场稳定发展。

10、上海市人民政府办公厅：《上海市人民政府办公厅关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见》

发布时间：2025年8月27日

文号：沪府办〔2024〕39号

主要内容：

一、改造范围和工作目标：改造范围主要是位于中心城区周边、老城镇地区（撤制镇）、城乡结合部，以集体建设用地为主，现状为村民宅基地和其他用地相互交织，被城镇建成区包围或基本包围的自然村。将群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村优先纳入改造范围。

二、完善改造机制：（一）拓展改造方式；（二）细化规划计划；（三）加快项目改造；（四）明确改造时序；（五）做好权益保障；（六）加强资金监管。

三、提升改造水平：（一）促进区域更新；（二）助推产业发展；（三）加

强风貌保护；（四）服务宜居安居。

四、加大政策支持：（一）优化项目认定；（二）优化规划编制；（三）优化土地供应；（四）增强资金平衡；（五）拓宽融资渠道；（六）做好征收补偿安置。

五、强化组织保障：（一）夯实各方责任；（二）发挥平台作用；（三）加强监督管理。

11、上海市住房和城乡建设管理委、上海市房屋管理局、上海市财政局、中国人民银行上海市分行、国家税务总局上海市税务局、上海市公积金管理中心：《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》

发布时间：2025年8月25日

施行时间：2025年8月26日

文号：沪建房管联〔2025〕417号

主要内容：

一、调减住房限购政策

（一）符合本市住房购买条件的居民家庭，包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满1年及以上的非本市户籍居民家庭，在外环外购买住房不限套数，包括新建商品住房和二手住房。

（二）成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。

二、优化住房公积金政策

（一）对缴存人购买二星级及以上新建绿色建筑住房的，住房公积金（含补充公积金）最高贷款额度上浮15%。

（二）对缴存人购买上海市新建预售商品住房的，可以按规定申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。

（三）对缴存人提取住房公积金支付购房首付款的，不影响其住房公积金贷款额度计算。

三、优化个人住房信贷政策

各银行业金融机构根据上海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。

四、完善个人住房房产税政策

对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税；购买的第二套及以上住房在合并计算家庭全部住房面积后，给予人均 60 平方米的免税面积扣除。

12、广州住房公积金管理中心：关于印发《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）》的通知

发布时间：2025 年 8 月 20 日

文号：穗公积金中心规字〔2025〕1 号

主要内容：

《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）》（简称“《办法》”）规定，在广州市开户缴纳住房公积金满 60 个月及以上，没有使用过住房公积金贷款，目前在广州唯一住房且已在商业银行支付贷款 3 年以上的，并满足其他办理条件的，可以与原商业银行协商办理将原来的商业贷款余额转为住房公积金贷款（以下简称“商转公”）。

《办法》提出，可贷额度根据房屋购买价格与评估价两者中较低者的 70% 计算，结合商贷余额等综合因素确定；可贷款期限根据原商业贷款剩余期限及与商贷已还年限合计不超过 30 年等确定。经审批通过后的贷款利率，执行住房公积金贷款利率。

同时，《办法》规定分别以个贷率 75% 启动、85% 防控轮候和 90% 暂停作为动态调控机制。

申请“商转公”只需“一站式办理”，申请人在原商贷的住房公积金贷款受托银行就可完成申请，无需到住房公积金管理中心办理。

13、广州住房公积金管理中心：《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款办理指引》

发布时间：2025年8月20日

施行时间：2025年8月21日

主要内容：

一、《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款办理指引》（简称“《指引》”）明确规定了申请广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款，除符合广州市住房公积金贷款相关规定外，还应符合的条件。

二、在可贷额度方面，《指引》规定，商转公贷款额度按申请时广州市住房公积金贷款政策核定，同时不得高于商转公贷款申请时原商业贷款余额与未来3个月应还本金的差额，且不得超过购房总价款的70%。

三、在贷款期限方面，《指引》明确，商转公贷款的贷款期限按申请时广州市住房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（商业住房贷款已还年限按年取整）。

14、广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设局：《关于印发进一步深化工程建设项目招标投标制度改革的通知》

发布时间：2025年8月15日

文号：穗发改〔2025〕62号

主要内容：

一是推进“评定分离”，明确招标人主要负责人责任，完善规则、优化定标委员会组成，推行定标量化与信息“双公开”。

二是优化政府投资项目管理，推行集中+提级建设模式，创新发包方式，监管财政资金，支持中小企业参与。

三是创新评标定标，优化报价机制，推广“暗标”“远程评标”，评标专家

终身负责，加快 AI 辅助评审。

四是加强履约与信用管理，健全履约评价机制，强化中标人责任，深化信用应用。

五是强化监管，压实行业监督部门责任、建立行业监管“一张网”，设立内部举报人制度，加大违法惩戒曝光。

六是明确组织领导与改革氛围营造等保障措施。

15、广东省住房和城乡建设厅：《关于对一般项目实行建设工程消防验收告知承诺制备案的通知》

发布时间：2025 年 8 月 6 日

施行时间：2025 年 10 月 1 日

文号：粤建规范〔2025〕4 号

主要内容：

《广东省住房和城乡建设厅关于对一般项目实行建设工程消防验收告知承诺制备案的通知》（简称“《通知》”）共五条，主要围绕五个方面对其他建设工程消防验收备案分类管理和采用告知承诺方式申请办理建设工程消防验收备案和抽查工作作出具体规定：

- （一）明确一般项目范围，列明应当符合的条件。
- （二）明确告知承诺适用条件。
- （三）规范告知承诺办理流程
- （四）提高服务效率。
- （五）强化事中事后监管。

16、湖北省住房和城乡建设厅：《关于进一步加强房屋建筑和市政工程施工许可管理的通知》

发布时间：2025年8月22日

文号：鄂建设规〔2025〕3号

主要内容：

一、充分认识办理施工许可的重要性。

二、优化施工许可审批：（一）优化房屋建设工程施工许可审批，一是分阶段办理施工许可，二是落实施工许可办理条件替代机制；（二）优化市政工程施工许可审批，一是分段办理施工许可，二是优化施工许可办理条件替代机制；（三）明确材料补正时限。

三、加强施工许可监管：（一）压实监管责任；（二）加强动态监管；（三）严格依法查处。

17、成都住房公积金管理委员会：《成都住房公积金管理委员会关于住房公积金支持缴存人购买和租赁保障性住房有关政策的通知》

发布时间：2025年8月21日

文号：成公积金委〔2025〕7号

主要内容：

一、降低首付款比例。购买保障性住房使用住房公积金贷款的，最低首付款比例为15%。

二、提高贷款额度。购买保障性住房使用住房公积金贷款的，单、双缴存人最高贷款额度对应上浮50%。

三、支持又提又贷。缴存人购买保障性住房，提取住房公积金支付购房首付款同时还可申请使用住房公积金贷款。

四、支持代际互助。缴存人购买保障性住房，可提取本人父母、子女、配偶的住房公积金。

五、支持由租转购。同一个自然年度内，办理过租房提取的缴存人，还可办理购买保障性住房提取或偿还保障性住房贷款本息提取。

六、支持租房提取。缴存人租住保障性租赁住房，连续缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在成都市行政区域内无自有产权住房的，可按实际房租支出提取。

➤ 2025年8月市场及行业资讯

1、国务院：明确巩固房地产市场止跌回稳态势

2025年8月18日，国务院总理李强主持召开国务院第九次全体会议，深入学习贯彻习近平总书记关于当前经济形势和经济工作的重要讲话精神，强调要切实将思想和行动统一到党中央对形势的科学判断和决策部署上来，巩固拓展经济回升向好势头，努力完成全年经济社会发展目标任务。

李强强调，要进一步提升宏观政策实施效能，深入评估政策实施情况，增强政策针对性和有效性，及时回应市场关切，稳定市场预期。采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，结合城市更新推进城中村和危旧房改造，多管齐下释放改善性需求。要在深化改革开放中增强发展动力，推进科技创新和产业创新深度融合，激发各类经营主体的创新创造活力。坚定不移扩大高水平对外开放，有序扩大自主开放和单边开放，创新发展数字贸易、服务贸易。要更大力度稳定就业保障民生，拓宽就业增收渠道，聚焦群众关切提升民生服务，进一步加强防灾减灾救灾和安全生产监管，确保社会大局稳定。

李强强调，各地区各部门要持续加强行政效能建设，以“高效办成一件事”为抓手持续优化政府监管和服务，为群众办事、企业经营创造更多有利条件。要创新思路、提升本领，增强适应新情况、解决新问题的能力。要坚持实事求是，扎扎实实下苦功夫，全面提高政府工作的整体水平。

（来源：新华社）

2、财政部：前7月国有土地使用权出让收入16950亿元

2025年8月19日，财政部公布《2025年1-7月财政收支情况》显示，1-7月，全国一般公共预算收入135839亿元，同比增长0.1%。在土地和房地产相关税收中，契税2694亿元，同比下降15%；房产税3201亿元，同比增长11.2%；

城镇土地使用税 1653 亿元，同比增长 5.8%；土地增值税 2786 亿元，同比下降 17.8%。

此外，1-7 月，全国政府性基金预算收入 23124 亿元，同比下降 0.7%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 2596 亿元，同比增长 8.8%；地方政府性基金预算本级收入 20528 亿元，同比下降 1.8%，其中，国有土地使用权出让收入 16950 亿元，同比下降 4.6%。

全国政府性基金预算支出 54287 亿元，同比增长 31.7%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 7109 亿元，同比增长 4.5 倍；地方政府性基金预算支出 47178 亿元，同比增长 18.1%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 23572 亿元，同比下降 6.1%。

（来源：中房网）

3、财政部等 9 部门：严禁服务业经营主体将贷款资金用于房地产开发或投资、理财等套利活动

2025 年 8 月 12 日，财政部、民政部、人力资源社会保障部、商务部、文化和旅游部、国家卫生健康委、中国人民银行、金融监管总局、体育总局九部门联合发布《服务业经营主体贷款贴息政策实施方案》（以下简称“方案”）。方案明确指出：经营主体要确保将贷款资金用于开展合规经营活动、提升服务供给能力、改善消费基础设施，严禁虚报、冒领、套取、截留、挤占、挪用贷款资金，严禁将贷款资金用于房地产开发或投资、理财等套利活动。经办银行要严格按照相关部门审核检查结果申领贴息资金，确保贴息资金合规用于向符合贴息条件的经营主体兑付，严禁经办银行和经营主体套取贴息资金。

（来源：中国政府网）

4、上海：将于 2026 年全面启动城中村整体改造项目

近日，市十六届人大常委会第 23 次会议审议了《关于城市更新工作推进情况的报告》。

市住房城乡建设管理委主任王桢表示，近年来，本市城市更新在增进民生福祉、提升城市品质、优化功能布局、促进转型发展、强化韧性安全、传承城市文脉等方面取得积极成效。接下来，将积极探索符合上海市实际的城市更新新模式新机制，加快城市更新步伐，推动城市高质量发展。以规划为引领，科学制定城市更新目标任务。加快可持续的更新模式探索创新，更好地服务城市长远发展。制定《上海市城市更新行动方案（2026—2028年）》，在2025年全力完成第一轮三年行动方案任务基础上，进一步明确未来三年的重点任务和更新项目。如，明确在2026年全面启动城中村整体改造项目，2027年全面完成小梁薄板房屋改造，继续开展老旧小区改造，加快推动商业商务提升活力，促进产业用地提质增效、推动“一江一河一带”功能融合和品质提升，强化历史文化保护传承等。

（来源：上海市住房和城乡建设管理委员会）

5、广州：推进内涵式高质量发展，建设现代化人民城市

2025年8月27日，广州市召开城市更新和城市品质提升工作推进会，深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述和对广东系列重要讲话重要指示精神，贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，听取市城中村及老旧小区改造、城市品质提升工作情况汇报，研究部署下一步工作。

稳步推进城市更新、全面推进城市品质提升工作是深入贯彻落实习近平总书记在中央城市工作会议上的重要讲话精神，推动超大城市内涵式高质量发展，更好满足人民美好生活需要的重要举措。要坚决把思想和行动统一到总书记、党中央决策部署上来，紧扣建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市目标，坚定践行人民城市理念，牢固树立正确政绩观，坚持“五个转变、五个更加注重”重要原则，立足当前、着眼长远，加大改革创新力度，用好用足“绣花”功夫，深入推进城中村及老旧小区改造，全面提升城市能级品质，加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”，建设具有经典魅力和时代活力的中心型世界城市。要高质量推进城市更新，加力提速推进城中村改造，坚持“留、改、拆”并举，用好“依法征收、净地出让”模式，探索建立“人房地钱”要素联动机制，集中资源推进四大重点片区和重点项目改造，持续推进“三旧”改造项目分类处理，加快构建房地产发展新模式，因地制宜做好产业保育和转型升级，合理有序

疏解中心城区非核心功能，完善基础设施和公共服务，加强历史文化保护传承，提升城市治理智慧化精细化水平；有力有序推进老旧小区改造，积极探索自主更新改造模式，开展完整社区建设和片区联动改造，探索建立片区运营管理新模式，以办好“民生微实事”为抓手，全力消除安全隐患、改善人居环境、完善片区服务功能，不断增强群众获得感幸福感安全感。

（来源：广州政府网）

6、山东：截至七月末，累计发放公积金贷款达 10143.2 亿元

根据《山东省住房公积金 2024 年年度报告》，山东省实缴住房公积金人数达到 1193.39 万人。但长期以来，灵活就业人员由于劳动关系不稳定、收入波动大等特点，现行的住房公积金制度难以有效覆盖这一群体。破解这一难题，山东抓住住建部开展灵活就业人员参加住房公积金制度的关键机遇。济南、青岛、淄博、枣庄、烟台、日照、德州 7 市纳入试点，总数全国第一。通过打破“身份限制”，将试点区域内以非全日制、个体经营、新就业形态等方式灵活就业的符合年龄要求等群体都纳入了制度覆盖范围。

今年 5 月，中国人民银行下调个人住房公积金贷款利率，山东省各地打出政策“组合拳”，聚焦上浮贷款额度、优化公积金使用政策等方面持续加力。在提高贷款额度方面，各地进一步提高最高贷款额度，将多子女家庭最高贷款额度上浮比例由不低于 20% 调整至 30%，并将“好房子”、现房销售项目和多子女家庭贷款上浮额度累加计算。目前，济南、青岛 2 市最高贷款额度达到 170 万元、其他城市一般不低于 160 万元，比年初平均提高 30% 以上。在优化贷款政策层面，山东省通过“降门槛、扩范围、强协同”等多维调整。其中，首付比例上，二套房最低首付比降至 20%、与首套一致，同时取消购房提取、还贷提取的户籍地和工作地限制，打破地域壁垒。

（来源：山东省人民政府）

7、湖北：2025 年 1~7 月新建商品房销售面积增长 5.8%

2025年8月18日，湖北省统计局发布2025年1~7月湖北经济运行情况。数据显示，全省经济保持平稳运行，延续向好态势。在投资、消费、外贸等方面均保持高位增长，其中固定资产投资同比增长6.5%，全省新建商品房销售面积2840.25万平方米，增长5.8%。固定资产投资平稳运行，制造业投资增势良好，1~7月，全省固定资产投资同比增长6.5%，与1~6月持平，高于全国4.9个百分点；扣除房地产开发投资，全省固定资产投资增长9.8%。分领域看，制造业投资增长12.8%；基础设施投资增长4.4%；房地产开发投资下降5.7%。全省新建商品房销售面积2840.25万平方米，增长5.8%。分产业看，第一产业投资增长14.7%，第二产业投资增长12.1%，第三产业投资增长2.8%。民间投资增长5.5%；扣除房地产开发民间投资，民间投资增长11.1%。

（来源：中房网）

8、长沙拟使用土地储备专项债券收购1604亩存量闲置土地

长沙市自然资源和规划局近日发布2025年第三批拟使用土地储备专项债券回收收购存量闲置土地的项目公示，拟以39200万元，收回雨花区2宗地块共约148亩。

加上此前发行两批资金投向的24宗、约1456亩存量闲置土地的收储整理，长沙市将使用土地储备专项债券回收收购26宗约1604亩存量闲置土地。

公开信息显示，今年以来，湖南省已成功发行三批土地储备专项债券，合计发行金额238.54亿元，将加快盘活存量闲置土地。

（来源：中房网）

9、大悦城地产、北京建设、华南城、中国恒大等多家房地产领域知名企业掀起港股退市潮

2025年7月31日，大悦城房地产有限公司（简称“大悦城地产”）公告，计划以0.62港元/股的价格回购股份，并建议撤销大悦城地产的港股上市地位。同日，大悦城控股集团股份有限公司公告，大悦城地产董事会计划向除大悦城控股及得茂有限公司以外的其他股东提出私有化建议。

2025年8月24日，北京建设（控股）有限公司发布公告，皓明控股有限公司提出的私有化北京建设并撤销北京建设上市地位的建议；8月28日，北京建设与皓明控股有限公司联合公告，宣布达成私有化协议。根据协议，皓明控股将以计划安排方式私有化北京建设，并撤销其股份在香港联合交易所的上市地位，该计划已获得法院批准，并于2025年8月27日正式生效。北京建设将于8月29日下午4时撤销在香港联交所的上市地位。

相较于大悦城地产、北京建设的主动申请退市，部分房地产企业是被取消上市地位或面临退市风险的。

2025年8月11日，华南城港交所公告，华南城控股有限公司的股份已于今天上午10时55分起暂停买卖，成为继中国恒大集团之后被清盘的中国资产规模最大的开发商。此前华南城在港交所公告，2025年5月19日香港高等法院聆讯上，香港高等法院下令将呈请的清盘聆讯押后至2025年8月11日。该清盘呈请由债权人花旗国际提出，原因是华南城未能偿还2024年4月到期的约3.06亿美元欠款。此前华南城经过数月谈判，但其重组方案仍未能获得债权人足够支持。

2025年8月12日，中国恒大在港交所发布公告称，2025年8月8日，公司收到联交所发出的信函，表示基于公司未能满足联交所对其施加的复牌指引中的任何要求，且股份一直暂停买卖并未于2025年7月28日之前恢复买卖，联交所的上市委员会根据上市规则第6.01A（1）条已决定取消公司的上市地位。中国恒大股份上市的最后一天为2025年8月22日，并将于2025年8月25日上午9时起取消股份上市地位，且公司无意就上市委员会作出取消上市地位的决定申请复核。

2025年8月13日，合景泰富集团控股有限公司（简称“合景泰富”，01813.HK）发布公告，获悉山东阳光新天地小额贷款有限公司（以下简称“新天地小贷”）于8月11日向香港高等法院提出了其的清盘呈请，内容有关该公司所提供的担保未偿还金额约6.42亿元及应计利息约1.36亿元。8月14日，合景泰富方面对中国房地产报记者表示，经公司及境外律师评估，此次接获清盘呈请的风险在可控范围内。“公司已与境外债权人沟通，重组进程不会受到影响。公司已在积极协调处理，不会对日常经营产生影响。”

（来源：香港交易所、新浪财经、中房网）

10、万科近况：2.57 亿元资产抵债万物云、卖雪场、撤部门

2025 年 8 月 26 日，万物云空间科技服务股份有限公司（02602.HK）发布公告，宣布与控股股东万科企业股份有限公司及其关联方签订债务清偿协议，涉及总代价约 2.57 亿元。根据协议，万科将以转让物业或车位的方式，结清其对万物云的部分到期债务。此次交易涉及全国多个城市的商品房、商铺及车位，部分物业尚处于开发建设阶段。与此同时，万物云还宣布收购万科旗下杭州两家公司 100% 股权，初始对价合计约 9824 万元，交易完成后，两家公司将成为万物云的全资附属公司。公告显示，此次收购的代价将用于抵偿万科及其关联方对万物云的贸易应收款项及其他往来余额。

另，据香港中旅中期业绩披露，2025 年 8 月 26 日，香港中旅分别与万科旗下长春万科和万科酒管及相关方签订股权转让协议，收购吉林松花湖国际度假区开发有限公司和北京万冰雪体育有限公司各 75% 股权。其中的吉林松花湖度假区项目，是万科旗下最优质的冰雪资产。同时，万科内部正完成 30 年来最大规模的一次组织架构重塑：撤销开发经营本部和全部区域公司，总部同步重组为 13 个平行中心，并设立 16 个城市公司，这也是深铁集团入驻后最大规模的管理变革落地。据悉，此番调整的目标是，在强化组织管控与保持市场活力之间取得关键平衡，力争实现治理效能与业务发展双重提升。

（来源：中房网）

11、碧桂园：境外债务重组力争年底前完成

2025 年 8 月 19 日，碧桂园发布境外债务重组的重大进展及修订重组支持协议。公告称，公司就境外债务重组建议已与银行协调委员会协定主要条款，协调委员会占现有银团贷款本金总额的 49%，其成员已加入重组支持协议，或正履行内部程序以取得加入批准。

碧桂园同时表示，已获得持有大量现有债务的债权人大力支持，公司正与项目小组及协调委员会就正式文件紧密合作，力争在 2025 年年底完成建议重组。

（来源：中房网）

12、融创中国：拟重组债务规模达 95.52 亿美元 拟发行强制可转换债券

2025 年 8 月 18 日，融创中国发布拟进行一系列重组相关交易，包括发行强制可转换债券、向主要股东发行债券以及采纳团队稳定计划，并建议增加法定股本。

公告称，此次重组涉及的债务求偿额截至 2025 年 6 月 30 日估计为 95.52 亿美元，其中包括本金及应计未付利息。

在股权结构稳定计划方面，融创中国计划向债权人分配强制可转换债券，其中每 100 美元本金的债券中，将有 23 美元的债券发行予孙宏斌先生或其指定人士。这一措施旨在稳定公司的股权结构，增强投资者信心。

融创中国目前持有的优先票据总额约为人民币 876.66 亿元，强制可转换债券约为 0.97 亿美元，可转换债券约为 2.46 亿美元，融创国际强制可转换债券约为 0.16 亿美元。这些金融工具的存在显示了公司在资本市场的活跃度和多元化的融资渠道。

（来源：中房网）

13、中建四局：迎来“新掌舵人”

2025 年 8 月 15 日，中国建筑第四工程局召开干部职工会议，中国建筑集团宣布了一项重要人事任命：周圣接任中建四局党委书记、董事长；因年龄原因，易文权不再担任中建四局党委书记、董事长职务，马义俊不再担任党委副书记、董事、总经理职务。

这个变动，意味着中建四局正式进入“周圣时代”。

（来源：中房网）

14、越秀地产：2025 年上半年实现合同销售额 615 亿元

2025年8月26日，越秀地产发布2025年中期业绩。报告期内，实现营业收入475.74亿元，同比增加34.62%；毛利50.63亿元，同比增加4.45%；权益持有人应占溢利13.7亿元；每股基本盈利0.3403元；拟派发中期股息每股0.166港元。2025年上半年，集团录得合同销售（连同合营企业及联营公司项目的销售）金额约为615亿元，同比上升11%，完成全年合同销售目标1205亿元的51%。

（来源：中房网）

15、保利发展：2025年上半年实现营业总收入1169亿元

2025年8月25日，保利发展公告表示，2025年上半年，公司实现签约金额1451.71亿元，站稳行业龙头位置，同比减少16.25%；实现签约面积713.54万平方米，签约均价提升至2.03万元/平方米。

期内，公司完成住宅交付6.3万套，实现房地产销售结转收入1051亿元，营业总收入1169亿元，同比下降16.08%；公司毛利率14.6%，略高于2024年全年水平；实现利润总额99亿元，同比下降29.7%；归属母公司净利润27.11亿元，同比下降63.5%。

期内，实现销售回笼1448亿元，综合回笼率100%，同比提高15个百分点；当期销售回笼率65.3%，同比提升9个百分点。同时，想尽办法盘活资金，以推动存量项目纳入收储、收回政府回购款和返还款、加快已投资项目转化落地等方式，解决占压资金122亿元；通过盘活预售监管资金、加快退税等增加可动用资金107亿元。报告期内，公司经营活动现金净流入160.17亿元，同比实现由负转正；期末货币资金余额1385.62亿元，占总资产比例保持在10%以上，另有593亿元已售待回笼资金，未来可动用资金充裕。

（来源：中房网）