



2023 年 8 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

➤ 2023年8月立法及监管动态

1、住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局：《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》

住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局于2023年8月18日发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

发文机关：住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局

发布时间：2023年8月18日

实施日期：2023年8月18日

文号：建房〔2023〕52号

关键词：个人住房贷款、住房套数认定标准

主要内容：为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用好政策工具箱，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，更好满足居民刚性和改善性住房需求，现就有关事项进行通知。

要点提示：该《通知》包含以下三点内容：一、居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

二、家庭住房套数由城市政府指定的住房套数查询或认定责任部门，根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。

三、此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱。

2、中国人民银行、国家金融监督管理总局：关于调整优化差别化住房信贷政策的通知

中国人民银行、国家金融监督管理总局于2023年8月31日发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。

发文机关：中国人民银行、国家金融监督管理总局

发布时间：2023 年 8 月 31 日

实施日期：2023 年 8 月 31 日

关键词：住房信贷政策

主要内容：为落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，中国人民银行、国家金融监督管理总局决定调整优化差异化住房信贷政策。

要点提示：该《通知》包含以下四点内容：一、对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%。

二、首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。

三、中国人民银行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。

四、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例和利率下限，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

3、中国人民银行、国家金融监督管理总局：《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》

中国人民银行、国家金融监督管理总局于 2023 年 8 月 31 日发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。

发文机关：中国人民银行、国家金融监督管理总局

发布时间：2023 年 8 月 31 日

实施时间：2023年9月25日

关键词：首套住房、贷款利率

主要内容：为落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债，规范住房信贷市场秩序，现就降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率有关事项发布通知，并自**2023年9月25日起实施**。

要点提示：该《通知》包含以下六点内容：一、存量首套住房商业性个人住房贷款，是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款，或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

二、自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

三、自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平，变更后的贷款合同利率水平应符合本通知第二条的规定。

四、金融机构应严格落实相关监管要求，对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核，并明确提示风险。对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行合作，并严肃处理存在上述行为的内部人员。

五、各金融机构要抓紧制定具体操作细则，做好组织实施，提高服务水平，及时响应借款人申请，尽可能采取便捷措施，降低借款人操作成本，确保本通知有关要求落实到位。

六、中国人民银行和金融监管总局各分支机构要将本通知立即转发辖内地方金融法人金融机构，督促贯彻执行，有效维护市场秩序。

4、 财政部、税务总局、住房城乡建设部：《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》

财政部、税务总局、住房城乡建设部于2023年8月18日发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》。

发文机关：财政部、税务总局、住房城乡建设部

发布时间：2023年8月18日

实施日期：2024年1月1日

文号：财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第28号

关键词：居民换购、房屋买卖、个人所得税、退税

主要内容：2022年9月30日，为支持居民改善住房条件，财政部、国家税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，规定对于居民出售自有住房后在一年内于同一城市重新购买住房的，可以按照有关规定向税务部门申请退还其出售现住房已经缴纳的个人所得税，执行期限为2022年10月1日至2023年12月31日。近日三部门发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，将相关政策优惠执行期限延长至2025年12月31日。

要点提示：《公告》包括以下五点内容：一、自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

二、本公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的，购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格；新购住房为二手房的，购房金额为房屋的成交价格。

三、享受本公告规定优惠政策的纳税人须同时满足以下条件：1.纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市（地区、州、盟）所辖全部行政区划范围。2.出售自有住房的纳税

人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。

四、符合退税优惠政策条件的纳税人应向主管税务机关提供合法、有效的售房、购房合同和主管税务机关要求提供的其他有关材料，经主管税务机关审核后办理退税。

五、各级住房城乡建设部门应与税务部门建立信息共享机制，将本地区房屋交易合同网签备案等信息（含撤销备案信息）实时共享至当地税务部门；暂未实现信息实时共享的地区，要建立健全工作机制，确保税务部门及时获取审核退税所需的房屋交易合同备案信息。

5、上海证券交易所、深圳证券交易所：《关于优化公开募集基础设施证券投资基金（REITs）发行交易机制有关工作安排的通知》及《关于优化公开募集基础设施证券投资基金发行交易机制有关工作安排的通知》

上海证券交易所及深圳证券交易所于 2023 年 8 月 29 日分别发布《关于优化公开募集基础设施证券投资基金（REITs）发行交易机制有关工作安排的通知》及《关于优化公开募集基础设施证券投资基金发行交易机制有关工作安排的通知》。

发文机关：上海证券交易所、深圳证券交易所

发布时间：2023 年 8 月 29 日

实施时间：2023 年 8 月 29 日

文号：上证函〔2023〕2526 号、深证上〔2023〕755 号

关键词：公开募集基础设施证券投资基金、REITs、发行交易机制

主要内容：为贯彻落实中国证监会《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》要求，促进公开募集基础设施证券投资基金（REITs）（以下简称基础设施 REITs）市场稳定健康发展，规范基础设施 REITs 发行交易相关事项，提振投资者信心，就优化发行交易机制有关工作安排通知。

要点提示：一、关于发售定价安排。基金管理人、财务顾问应当按照规定做好基础设施 REITs 的路演推介、询价、定价、配售等工作；结合产品规模、行业特征、原始权益人及其同一控制下的关联方自持比例等情况合理确定战略配售规模，优化投资者结构，保障基础设施 REITs 首次发售上市后流通份额合理充裕；建立原始权益人与投资者沟通机制，推动网下投资者在充分了解项目基本情况、估值情况、所属市场和行业概况、发售方案等相关内容的基础上参与询价；根据网下投资者报价情况，结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，合理审慎确定认购价格。

二、关于询价与认购。参与询价的网下投资者应当根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则，合理报价，不得采取串通合谋、协商报价等方式故意压低或抬高价格，不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；鼓励基金管理人、财务顾问在确定网下投资者配售原则和配售方式时，引导认可基础设施 REITs 长期投资价值的投资者参与网下询价及认购。基金管理人、财务顾问可以根据项目路演情况，以增加承诺条款等形式，合理审慎约定上市特定期限内网下投资者可交易的份额比例。期限、比例等具体要求可以由基金管理人、财务顾问与网下投资者协商确定。

三、关于二级市场交易。做市商应当按照规定加强基础设施 REITs 做市服务工作，提升市场流动性，推动市场健康发展。上海证券交易所（以下简称本所）将优化做市商考核激励机制，配合落实将基础设施 REITs 做市业务纳入证券公司分类评价体系的有关安排，表彰优秀基础设施 REITs 做市商。鼓励长期持有型投资者结合基础设施 REITs 的产品特征，参考权益类产品拓宽优化现有止损线等风控机制安排。

四、关于资产评估行为。评估机构应当按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等法律法规及本所相关规定开展评估工作，在充分考虑市场环境和底层资产特征基础上，合理设置评估参数，审慎确定评估结果。评估机构应当对评估参数的选取进行独立判断，不得完全依赖第

三方意见，同时应充分说明关键核心指标的预测依据及合理性，并对不利情形进行压力测试。

原始权益人应当积极配合基础设施 REITs 资产评估工作，按照规定提供相关经济行为文件、资产权属证明、财务会计信息和其他资料，并对材料的真实性、准确性、完整性和合法性负责。

基金管理人、财务顾问应当结合基础设施 REITs 同行业上市公司重大资产重组及大宗交易的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，确保评估结果审慎合理。

评估机构、基金管理人、财务顾问应当切实履行相应职责，本所将对评估机构的评估行为及基金管理人、财务顾问的评估核查责任加强监管。

五、关于配套支持政策。基础设施 REITs 是国际通行的配置资产，具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点。后续本所将进一步推动扩大基金中的基金（FOF）参与投资基础设施 REITs；配合中国证监会持续推动社保基金、养老金、企业年金、公募基金等机构投资者参与投资；积极推动将基础设施 REITs 纳入和香港证券交易所互联互通交易标的，引入境外投资者，提高市场对外开放水平；研究推出基础设施 REITs 实时指数及 ETF 产品，不断提升二级市场流动性。

6、自然资源部：关于公开征求《土地征收成片开发标准（征求意见稿）》意见的公告

自然资源部于 2023 年 8 月 24 日发布关于公开征求《土地征收成片开发标准（征求意见稿）》意见的公告。

发文机关：自然资源部

发布时间：2023 年 8 月 24 日

关键词：土地征收、成片开发

主要内容：2020 年 11 月 5 日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》，有效期三年，今年 11 月即将到期。为做好标准修订工作，自然资

源部起草了《土地征收成片开发标准》（征求意见稿）。按照自然资源规范性文件管理规定，现将征求意见稿及其说明公布，意见反馈截止时间为2023年9月8日。

要点提示：和试行稿相比，此次征求意见稿的修改主要体现在三个方面：一是明确了成片开发的实施范围，原试行稿表述为“在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区”，征求意见稿按照《土地管理法》规定，将实施范围明确为“城镇建设用地范围内”。

二是明确了对符合条件的省级以上开发区、国家级自贸区，因其实质已经符合成片开发要求，简化程序可不编制成片开发方案，具体为：在国务院或省级人民政府批准设立的各类开发区（纳入《中国开发区审核公告目录》）、国务院批准的自由贸易试验区内，按照国土空间规划确定的基础设施、公共服务设施和其他公益性用地的比例不低于规定要求，需要征收土地的，可不编制土地征收成片开发方案。

三是明确了三种成片开发方案可调整的情形，及相应报批手续，具体为：因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可按规定调整土地征收成片开发方案。成片开发方案调整涉及地块变化的，调整方案应报省级人民政府批准；调整仅涉及实施进度安排的，调整方案应报省级自然资源主管部门备案。调整后公益性用地比例应当符合规定要求，已实施征收的地块不得调出。

7、住房和城乡建设部：关于修改《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的决定

住房和城乡建设部于2023年8月21日公布关于修改《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的决定。

发文机关：住房和城乡建设部

发布时间：2023年8月21日

实施时间：2023年10月30日

文号：中华人民共和国住房和城乡建设部令第58号

关键词：建设工程、消防设计审查验收

主要内容：为进一步加强建设工程消防设计审查验收管理，保证建设工程消防设计、施工质量，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律、行政法规，住房和城乡建设部对《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）进行修改，并自2023年10月30日起实施。

要点提示：本次修改包括以下八处：一、将第十七条修改为：“特殊建设工程具有下列情形之一的，建设单位除提交本规定第十六条所列材料外，还应当同时提交特殊消防设计技术资料：（一）国家工程建设消防技术标准没有规定的；（二）消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的；（三）因保护利用历史建筑、历史文化街区需要，确实无法满足国家工程建设消防技术标准要求的。前款所称特殊消防设计技术资料，应当包括特殊消防设计文件，以及两个以上有关的应用实例、产品说明等资料。特殊消防设计涉及采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的，还应当提供相应的中文文本。”

二、增加一条，作为第十八条：“特殊消防设计文件应当包括特殊消防设计必要性论证、特殊消防设计方案、火灾数值模拟分析等内容，重大工程、火灾危险等级高的应当包括实体试验验证内容。特殊消防设计方案应当对两种以上方案进行比选，从安全性、经济性、可实施性等方面进行综合分析后形成。火灾数值模拟分析应当科学设定火灾场景和模拟参数，实体试验应当与实际场景相符。火灾数值模拟分析结论和实体试验结论应当一致。”

三、将第二十一条改为第二十二条，第三款修改为：“评审专家应当符合相关专业要求，总数不得少于七人，且独立出具同意或者不同意的评审意见。特殊消防设计技术资料经四分之三以上评审专家同意即为评审通过，评审专家有不同意见的，应当注明。省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当将专家评审意见，书面通知报请评审的消防设计审查验收主管部门。”

四、将第三十三条改为第三十四条，第一款修改为：“对其他建设工程实行备案抽查制度，分类管理。”

五、增加一条，作为第三十五条：“省、自治区、直辖市人民政府住房和城

乡建设主管部门应当制定其他建设工程分类管理目录清单。其他建设工程应当依据建筑所在区域环境、建筑使用功能、建筑规模和高度、建筑耐火等级、疏散能力、消防设施设备配置水平等因素分为一般项目、重点项目等两类。”

六、将第三十五条改为第三十七条，增加一款，作为第二款：“一般项目可以采用告知承诺制的方式申请备案，消防设计审查验收主管部门依据承诺书出具备案凭证。”

七、将第三十六条第一款改为第三十八条，修改为：“消防设计审查验收主管部门应当对备案的其他建设工程进行抽查，加强对重点项目的抽查。抽查工作推行‘双随机、一公开’制度，随机抽取检查对象，随机选派检查人员。抽取比例由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门，结合辖区内消防设计、施工质量情况确定，并向社会公示。”

八、将第三十六条第二款改为第三十九条。

8、北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局：《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》

北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局 2023 年 9 月 1 日发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局

发布时间：2023 年 9 月 1 日

实施时间：2023 年 9 月 1 日

文号：京建发〔2023〕299 号

关键词：个人住房贷款、住房套数认定标准

主要内容：为贯彻落实住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52 号）要求，

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，现就优化北京市个人住房贷款中住房套数认定标准进行通知。

要点提示：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

9、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会：《关于进一步细化既有非居住建筑改建公寓型、宿舍型保障性租赁住房部分技术要求的通知》

北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会于 2023 年 8 月 24 日发布《关于进一步细化既有非居住建筑改建公寓型、宿舍型保障性租赁住房部分技术要求的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会

发布时间：2023 年 8 月 24 日

文号：京建发〔2023〕288 号

关键词：非居住建筑、改建、公寓型保障性租赁住房、宿舍型保障性租赁住房、技术要求

主要内容：贯彻落实《北京市城市更新条例》《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，进一步拓展非居住建筑改建保租房渠道，切实解决改建过程中的技术障碍，依据《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》，结合调研与实际案例经验，就既有非居住建筑改建公寓型、宿舍型保障性租赁住房部分技术要求进行通知。

要点提示：《通知》主要包含三点：一、在符合规范要求，保障安全、满足日常生活起居活动要求的基础上，可结合实际，合理利用内部空间进行加层或局部加层改建，不得增加建筑面积，结构层高在 2.2 米以下的不计算面积。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款，不变更原建设工程规划许可证。不再作为保障性租赁住房使用的，应恢复原状。

二、消防设计审查验收管理按照《北京市关于深化城市更新中既有建筑改造消防设计审查验收改革的实施方案》相关要求执行。改建后保障性租赁住房的建筑防火应满足现行国家消防技术标准及我市相关技术要求。特别是，建筑高度大于 24 米的商业办公改建公寓型保障性租赁住房，当现状建筑中位于袋形走道两侧或尽端的房间疏散门至最近安全出口的直线距离不满足《建筑设计防火规范》第 5.5.17 条第 1 款对高层旅馆建筑相关要求时，可通过调整疏散门位置或疏散门房间和相邻房间的平面布置等方式实施改建。

三、应根据改建后的用途、使用环境和后续工作年限等，复核建筑物结构和构件的承载力、主体结构的抗震能力；经技术鉴定或设计确认需要加固时，应根据鉴定报告或设计确认情况进行加固设计。设计方案评审阶段，专家应结合后续工作年限重点审查荷载复核、技术鉴定报告应用情况及结构开洞加固方案等内容。

10、北京市住房和城乡建设委员会：《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》

北京市住房和城乡建设委员会于 2023 年 8 月 16 日发布《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》。

发文机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2023 年 8 月 16 日

文号：京建发〔2023〕277 号

关键词：住宅物业管理、生活垃圾、住宅室内装饰装修、收费

主要内容：针对群众集中反映的居民生活垃圾收费以及装饰装修收费标准不一致、装修保证金退还难等问题，市住房城乡建设委研究起草了《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》。

要点提示：《通知》决定取消装饰装修管理服务费和装饰装修管理保证金，并将居民生活垃圾纳入到物业服务统一管理。该文件规范了居民生活垃圾清运收费，有效解决相关主体间关于收费问题的矛盾，进一步维护物业管理相关主体的合法权益。

《通知》明确了居民生活垃圾清运、处理费收费属性、价格及收费主体：北京市居民生活垃圾收费实行政府定价。居民生活垃圾清运费为经营服务性收费，收费标准为 30 元/户·年，可以由物业服务人收取。物业服务费中包括居民生活垃圾清运费的，物业服务人不得重复收取；物业服务费中未包括居民生活垃圾清运费的，物业服务人应当按照上述标准收取居民生活垃圾清运费，并且在物业管理区域显著位置公示收费标准。

11、上海市住房城乡建设管理委、上海市房屋管理局、人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局：《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》

上海市住房城乡建设管理委、上海市房屋管理局、人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局于 2023 年 9 月 1 日发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

发文机关：上海市住房城乡建设管理委、上海市房屋管理局、人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局

发布时间：2023 年 9 月 1 日

实施时间：2023 年 9 月 2 日

文号：沪建房管联〔2023〕446 号

关键词：个人住房贷款、住房套数认定标准

主要内容：为更好满足居民刚性和改善性住房需求，根据住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52 号）精神，经市政府同意，现就有关事项进行通知。

要点提示：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在上海市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

12、上海市房屋管理局：关于印发《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》的通知

上海市房屋管理局于2023年8月10日发布关于印发《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》的通知。

发文机关：上海市房屋管理局

发布时间：2023年8月10日

文号：沪房规范〔2023〕6号

关键词：住房租赁公共服务平台、管理规定

主要内容：为深入贯彻落实市委、市政府关于全面推进上海城市数字化转型的决策部署，进一步推动本市住房租赁公共服务平台的建设和应用，不断提升本市住房租赁服务管理水平，依据《上海市住房租赁条例》等规定，现制订《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》。

要点提示：《管理规定》共13条，围绕《条例》要求，结合住房租赁平台管理服务内容，从目的依据、职责分工、平台建设、经营主体备案、实名从业、房源核验、网上签约和登记备案以及管理要求等方面进行了优化。

一是理顺住房租赁平台工作机制。明确市、区两级管理部门及行业组织的职责分工。市级层面，市房屋管理部门主要负责平台业务规划和统筹协调，市住房租赁管理事务中心主要负责平台具体工作的组织推进；区级层面，区房屋管理部门主要负责辖区内平台相关服务和监管的统筹实施，区住房租赁中心主要负责辖区内平台具体业务的开展。此外，要求市房地产经纪行业协会在督促住房租赁市场主体规范经营的同时，建设完善行业信用信息子平台。

二是提升平台信息化服务能力。依托住房租赁平台和市大数据资源平台，建立完善市、区相关管理部门以及街道（镇）的数据利用和共享机制，强化业务协同；以平台网站和“我要租房”应用场景为门户，提供住房租赁线上一站式服务，并按本市“一网通办”要求，逐步落实线上办理、免于提交等服务措施；统一数据规则，向具备条件的住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台开放数据接口，为相关市场主体批量开展住房租赁相关业务提供服务和便利。

三是明确平台相关业务办理口径。关于主体备案，依法将住房租赁企业开业

报告（信息记载）调整为住房租赁企业备案，进一步规范住房租赁企业、房地产经纪机构备案新增、变更、注销和补办流程，并与原有相关政策口径作了衔接。关于实名从业，统一从业信息卡样式和内容，要求住房租赁企业、房地产经纪机构在从业人员入职后 30 日内，为其办理从业信息卡。关于房源核验，建立完善租赁住房基础数据库，向各类市场主体提供房源核验服务，取得房源核验码或按规则标注房源类型后，方可通过网络信息平台发布房源信息；明确住房租赁企业出（转）租住房标准，对单套住房内客厅（起居室）使用面积在 12 平方米以上，通过住房租赁平台完成房源核验的，可以且仅可按规定要求隔断出一间房间单独出租。

四是强化市场主体使用平台监管。要求住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台，依法合规使用住房租赁平台各项功能，规范自身经营。违反相关法律、法规的，从其规定处理；办理相关业务时，发现有提交虚假材料、虚拟租赁交易或造成信息泄露等情形的，市住房租赁中心可以暂停提供住房租赁平台相关服务。

13、 深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局：《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》

深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局于 2023 年 8 月 30 日发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

发文机关：深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局

发布时间：2023 年 8 月 30 日

实施时间：2023 年 8 月 31 日

关键词：个人住房贷款、住房套数认定标准

主要内容：为更好满足深圳市居民刚性和改善性住房需求，根据住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房

套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）精神，经市政府同意，就相关事项进行通知。

要点提示：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在深圳市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

14、 深圳市住房和建设局：关于印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》的通知

深圳市住房和建设局于2023年8月4日发布关于印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》的通知

发文机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2023年8月4日

实施时间：2023年8月13日

文号：深建规〔2023〕4号

关键词：保障性租赁住房项目、认定办法

主要内容：为规范保障性租赁住房项目认定工作，加快发展保障性租赁住房，结合我市实际，市住房建设局制定了《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》。

要点提示：《办法》规定的保障性租赁住房项目包括新建项目、居住存量房屋筹集项目和既有非居住房屋改建项目。（一）新建项目，是指在各类建设用地上新建的项目，包括未开工、已开工但未竣工项目。（二）居住存量房屋筹集项目，是指利用产权清晰且已建成使用的具有居住功能的房屋筹集作为保障性租赁住房的项目（以下简称产权明晰居住存量房屋项目），以及将按规定经规模化品质化改造提升的城中村房屋等筹集作为保障性租赁住房的项目（以下简称城中村改造项目）。（三）既有非居住房屋改建项目，是指将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的项目。该类项目按照《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》（深建规〔2022〕8号）认定，《办法》未作规定。

《办法》就保障性租赁住房的项目主体作出规定：（一）新建项目。土地使用权人可以申请保障性租赁住房项目认定，并作为项目主体。（二）产权明晰居住存量房屋项目。房屋所有权人或者运营管理单位可以申请保障性租赁住房项目认定，并作为项目主体。（三）城中村改造项目。改造单位或者运营管理单位可以申请保障性租赁住房项目认定，并作为项目主体。

《办法》明确，保障性租赁住房项目运营管理单位应当依法办理商事主体登记，经营范围应当包含“住房租赁”相关字样，开立住房租赁资金专用账户，并按照我市相关规定在市住房租赁监管服务平台完成企业备案，但从事生产经营（不含住房租赁经营）的企业自用产业园区配套宿舍的除外。

《办法》明确，保障性租赁住房项目分别由市、区政府组织认定。除非居住存量土地新建保障性租赁住房项目由市政府组织认定外，其他类型的项目原则上由区政府组织认定。市住建局可以根据市政府的授权组织开展项目认定。

15、 深圳市住房和建设局：关于印发《深圳市物业服务招标投标指导规则》的通知

深圳市住房和建设局于2023年8月14日发布了《关于印发〈深圳市物业服务招标投标指导规则〉的通知》。

发文机关：深圳市住房和建设局

发布时间：2023年8月14日

实施时间：2023年10月15日

文号：深建规〔2023〕6号

关键词：物业服务、招标投标

主要内容：为进一步完善我市物业管理制度体系建设，规范物业服务招标投标活动，促进物业服务行业健康发展，根据《深圳经济特区物业管理条例》等相关规定，结合深圳市实际，制定了《深圳市物业服务招标投标指导规则》。

要点提示：《指导规则》共列五章，共四十三条。主要内容如下：

（一）关于适用范围。本规则适用于本市行政区域内的住宅物业管理区域业主大会通过公开招标方式选聘物业服务企业及其监督管理的活动。考虑到我市实际情况，《指导规则》还规定了参照适用本规则的其他情形，如住宅物业管理区域依法成立业主大会之前、非住宅物业管理区域以及原农村城市化社区等其他采用公开招标方式选聘物业服务企业等。

（二）关于全市统一的招标投标交易平台。《条例》第五十六条第三款“鼓励业主大会通过住房和城乡建设部门建立的招投标平台选聘物业服务企业”，为统筹规范全市物业服务招标投标活动，《指导规则》明确我市业主大会公开招标选聘物业服务企业的，鼓励通过全市统一的物业服务招标投标交易平台进行。

（三）关于招标人及业主委员会的职责范围。《指导规则》明确我市物业服务招标投标活动实行招标人负责制，业主大会是住宅物业管理区域公开招标选聘物业服务企业的招标人。《指导规则》对业主委员会作为业主大会的执行机构履行招标人的职责范围作了详细规定，同时也明确规定了选聘物业服务企业相关事项应当由业主大会会议作出决定而不得授权业主委员会决定，不得授权业主委员会直接确定中标人。

（四）关于招标文件编制与备案。根据《条例》第六条第五款关于街道办事处相关职责的规定，《指导规则》规定业主委员会应当在街道办事处的指导下参照市住房和城乡建设部门发布的示范文本编制招标公告和招标文件，招标文件的内容主要包括物业服务期限和范围、投标人的资格条件、投标报价要求、评标方法、定标方法、拟签订的物业服务合同文本等；同时规定，业主委员会应当及时将业主大会会议通过的招标文件通过市住房和城乡建设部门建立的物业管理信息平台报街道办事处备案。

（五）关于评标和定标方法。经过充分的基层调研，从实际出发，《指导规则》明确了评标方法包括择优评审法和定性评审法，定标方法主要包括票决定标法和票决抽签定标法，招标人也可以授权评标委员会经评审择优确定中标人，具体由业主大会会议表决确定并在招标文件中载明。《指导规则》同时规定，评标方法采用择优评审法的，定标方法应当采用票决定标法，评标方法采用定性评审法的，定标方法可以采用票决抽签定标法，鼓励业主大会通过票决定标法选聘物业服务企业。制度设计上既尊重业主自治权又兼顾公平和效率。

评标方法采用择优评审法的，评标委员会应当按照招标文件的规定审查各投标文件是否满足招标文件实质性要求，并对服务方案、投标报价、物业服务评价等进行优劣比较，最终按照合格投标人数的 50%（采取四舍五入取整）择优推荐进入定标环节，具体数量由业主大会会议表决，但原则上不多于八名、少于三名。举例说明：如业主大会会议表决确定并在招标文件中载明进入定标环节的合格投标人不多于 6 名、少于 4 名的，经评审后合格投标人数的 50% 为 7 名时，不在此区间，则最终应推荐 6 名进入定标环节；合格投标人数的 50% 为 5 名时，在此区间内，则最终应推荐 5 名进入定标环节；合格投标人数的 50% 为 3 名时，不在此区间，则最终应推荐 4 名进入定标环节。

（六）关于物业服务评价在物业服务招标投标中的运用。2022 年 1 月 1 日，《深圳市物业服务评价管理办法》开始实施，该办法旨在通过对物业服务企业和物业管理项目负责人的评价管理，推进我市物业服务市场主体诚信建设，引导物业服务企业和从业人员良性竞争，提升物业服务质量。为使物业服务评价切实发挥上述作用，进一步完善我市物业监管体系，《指导规则》规定，招标人在设置评标标准时应当参考投标人及其项目负责人上年度根据《深圳市物业服务评价管理办法》获得的物业服务评价等级情况。

16、 广州市人民政府办公厅：《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》

广州市人民政府办公厅于 2023 年 8 月 29 日发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

发文机关：广州市人民政府办公厅

发布时间：2023 年 8 月 29 日

实施时间：2023 年 8 月 18 日

文号：穗府办函〔2023〕44 号

关键词：个人住房贷款、住房套数认定标准

主要内容：为更好满足刚性和改善性住房需求，优化调控政策，落实《住房城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认

定标准的通知》（建房〔2023〕52号）要求，推动广州市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就优化广州市个人住房贷款中住房套数认定标准进行通知。

要点提示：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

此外，广州市住房和城乡建设局在对本《通知》的解读中明确，政策执行时点以《住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）印发时间2023年8月18日为界。2023年8月18日0:00前签订个人住房贷款合同的，按原政策执行。2023年8月18日0:00后签订个人住房贷款合同的，按新政策执行。

17、江西省高级人民法院、国家税务总局江西省税务局：《关于印发民事执行中不动产处置税费征缴协作的意见的通知》

江西省高级人民法院、国家税务总局江西省税务局于2023年7月28日发布《关于印发民事执行中不动产处置税费征缴协作的意见的通知》。

发文机关：国务院办公厅

发布时间：2023年7月28日

实施时间：2023年9月1日

文号：赣高法〔2023〕64号

关键词：民事执行、不动产处置、税费征缴协作

主要内容：为进一步深化民事执行与税费征缴协作，规范民事执行中不动产处置相关税费征缴，切实提高不动产司法处置工作效率，现印发《关于民事执行中不动产处置税费征缴协作的意见》，自2023年9月1日执行，具体适用时间以网络司法拍卖、变卖公告发布时间为准（司法拍卖、变卖公告发布时间为2023年8月31日（含）前的不适用）。

要点提示：《意见》强调，人民法院在执行案件过程中，可以向不动产所在

地主管税务机关进行定向询价和应缴税费测算。对已经纳入存量房交易核价管理的不动产，不动产主管税务机关应当在7个工作日内完成不动产定向询价及税费测算。

《意见》要求，人民法院不得在拍卖、变卖公告中明确由买受人概括承担全部税费；拍卖、变卖不动产成交或者依法裁定以物抵债后，应当向不动产主管税务机关出具执行裁定书。成交双方应当分别按照税收法律法规等规定在不动产权属转移前缴纳税费。税务机关征收不动产处置环节税费后，应当即时开具税费凭证；买受人先行垫付被执行人应缴税费的，执行法院可将被执行人税费凭证作为扣划税费款凭证。

《意见》明确，人民法院依法协助税务机关执行被执行人历史欠缴税费。税务机关依法征收不动产司法处置环节税费后，应当积极协助人民法院办理相关不动产过户手续，不得以被执行人欠缴非司法处置环节税费为由拒绝协助办理相关手续。

➤ 2023年8月市场及行业资讯

1、关于存量房贷利率调整，多家银行表态

在8月25日举行的中信银行中期业绩发布会上，中信银行副行长谢志斌表示，中信银行正在密切关注监管导向和市场的动向，也对行内业务情况进行及时梳理和分析，对可能发生的业务调整，已经做好了预案。

不过，谢志斌表示，基于目前掌握的信息来看，同业各行对政策的理解不尽相同。就实际操作而言，需要考虑对客政策的一致性、各区域差异性以及利率调整力度等诸多因素。从客户角度看，各银行按照相当的标准执行，更有利于提高公平性，也有利于降低客户舆情，但是从区域情况来看，地产政策“因城施策”，各地区按揭贷款利率差异比较大，存量利率调整确实比较难实行“一刀切”的管理政策。从调整力度来看，也需要兼顾银行实际承受能力。

在8月28日招商银行2023年中期业绩交流会上，招商银行行长助理彭家文表示，存量房贷利率下调势在必行，是大概率事件，目前已制定了相应的预案。从内部测算结果来看，存量房贷利率下调总体可控，后续会做好资产负债配置和结构安排，平衡好风险和量的增长的关系。

“随着存量房贷利率下调，一定程度上会增强我们客户的黏度，会让银行对客户的经营进一步加深，从而对零售业务的增长有利。”彭家文表示。

8月29日，农行召开中期业绩发布会，农行副行长林立表示：“近期人民银行明确‘指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率’。我们体会，这个意见一方面有利于减轻部分存量住房贷款客户的财务成本负担，另一方面有利于商业银行平滑提前还贷压力，有利于平稳经营。在有关政策方案明确后，我们将抓紧制定具体的操作细则，尽快完善合同文本，加紧系统改造调整工作，积极做好组织实施。作为国有大行，我们坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，凡是符合政策有利于老百姓的事情，我们都会全力做好金融服务。”

（来源：中国金融新闻网）

2、四大一线城市集体落实“认房不认贷”：换房门槛明显下降，“金九银十”可期

9月1日晚间，上海、北京相继发布政策全面执行首套房“认房不认贷”政策。在此之前，广州、深圳已于8月30日执行认房不认贷政策。至此，北上广深四个一线城市已全部落实首套“认房不认贷”政策。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，四个一线城市全部落实首套“认房不认贷”政策，政策信号明显，预计将极大修复市场情绪和预期，提振市场信心。

易居研究院研究总监严跃进表示，认房不认贷政策，通俗来说，就是希望把更多购房群体和购房需求纳入到首套房的认定标准中。纳入到首套房标准，可以实实在在地降低首付比例和房贷利率。

从政策效果上看，由于北京、上海原本的二套房首付比例较高，因此市场原猜测将“有条件”放开认房认贷。不过，此次两地出台认房不认贷政策，并未设置前提条件，业内认为落地效果更加明显。

举例来说，当前上海一套新房平均总价大概为500万元。政策前，二套房最高比例（认购非普通住宅）为70%，即首付款需要350万元。而按照现在新政策，若纳入到首套房的认定范畴，那么首付款大约需要175万，相当于房价款的35%。

同样，纳入到首套房标准，其房贷利率也会跟着下调。当前上海二套房利率为5.25%，按照贷款本金200万、30年期等额本息计算，其利息总支出约为198万，月供约为11044元/月。若按新的政策，其利率为4.55%，其利息总支出约为167万，月供约为10193元/月。对比来看，利息总支出减少近31万元，月供减少约851元/月。

另以北京为例，北京无房有贷款记录的购房家庭，首付比例将由“普宅60%/非普宅80%”调整为“普宅35%/非普宅40%”。以总价400万住房计算，普通住房的首付将减少100万元，非普通住宅的首付将减少160万元。房贷利率将由5.25%降至4.75%，下降50个基点，以300万贷款为例，按25年等额本息计算，利息将减少26.21万元，购房门槛和购房成本明显下降，或明显促进无房有贷款记录以及卖一买一购房需求入市。

陈文静指出，近期监管部门落地多项政策利好，一线城市已全面落实首套房

“认房不认贷”，接下来，各地也将加速落地降低首付比例、降低二套房贷利率、降低存量房贷利率的相关举措，政策暖风频吹，核心城市房地产市场将迎来一波向上行情，“金九银十”市场可期，核心城市房地产市场有望逐渐企稳，从而带动全国房地产市场逐渐修复。未来4个月，全国房地产市场能否企稳对于宏观经济大盘至关重要。

诸葛数据研究中心首席分析师王小嫿提到，一线城市是全国政策的风向标，其调整能大幅改善市场预期，提振当前的市场活跃度，进而能够带动全国的楼市的企稳。

针对购房者关心的房价问题，王小嫿认为，新政后，短期对成交量有明显的促进作用，对房价的影响效应相对滞后，但也起到企稳的作用。

严跃进认为，要深入、精准理解党中央提及的“供求关系发生重大变化”的新表述。当前上海等特大城市出台认房不认贷政策，和供求关系发生重大变化等新情况是有密切关系的。政策出台后，一些合理的市场需求将逐步释放，但当前，购房者购房心态更加理性健康，房价将会保持稳定的基础和良好态势。

根据中指监测，除了一线城市外，目前武汉、中山、惠州、东莞、成都、重庆等城市已明确发文执行首套住房“认房不认贷”，短期其他二线和三四线城市将全面跟进。

（来源：澎湃新闻）

3、证监会：上市房企再融资不受破发、破净和亏损限制

8月27日，证监会发布消息，统筹一二级市场平衡、优化IPO、再融资等监管安排。证监会方面表示，充分考虑当前市场形势，完善一二级市场逆周期调节机制，围绕合理把握IPO、再融资节奏。

根据近期市场情况，阶段性收紧IPO节奏，促进投融资两端的动态平衡；对于金融行业上市公司或者其他行业大市值上市公司的大额再融资，实施预沟通机制，关注融资必要性和发行时机；突出扶优限劣，对于存在破发、破净、经营业绩持续亏损、财务性投资比例偏高等情形的上市公司再融资，适当限制其融资间隔、融资规模。

此外，引导上市公司合理确定再融资规模，严格执行融资间隔期要求。审核中将对前次募集资金是否基本使用完毕，前次募集资金项目是否达到预期效益等予以重点关注；严格要求上市公司募集资金应当投向主营业务，严限多元化投资。

值得注意提，针对上市房企再融资，证监会还提出，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。

（来源：中房网）

4、央行、外汇局：指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率

8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。会议深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，落实党中央、国务院关于经济金融工作的决策部署，总结上半年工作，分析当前形势，部署下一阶段工作。中国人民银行党委书记、行长，国家外汇管理局党组书记、局长潘功胜出席会议并讲话。中国人民银行党委委员、国家外汇管理局党组成员出席会议。主题教育中央第三十三指导组副组长卢希到会指导。

会议认为，2023年以来，中国人民银行、国家外汇管理局认真贯彻党的二十大和中央经济工作会议精神，精准有力实施稳健的货币政策，有效防控金融风险，持续深化金融改革，切实改进金融服务，全面加强党的建设，各方面工作取得新成绩。

一是货币信贷和融资总量保持合理增长。保持流动性合理充裕，适时引导金融机构保持信贷总量适度、节奏平稳，实体经济融资成本稳中有降，金融支持实体经济力度保持稳固。

二是高质量发展重点领域和薄弱环节得到有效支持。调增支农支小再贷款、再贴现额度，延续实施普惠小微贷款支持工具、碳减排支持工具、支持煤炭清洁高效利用专项再贷款。指导金融机构用好设备更新改造专项再贷款。加强乡村振兴和农业强国建设金融服务。

三是外汇市场基本稳定。加强外汇市场“宏观审慎+微观监管”两位一体管理，优化企业汇率避险服务。人民币汇率在合理均衡水平上保持基本稳定。推动跨境贸易和投融资外汇便利化政策扩容提质。保障外汇储备资产安全、流动和保

值增值。

四是重点领域金融风险得到有序处置。推动重点机构风险进一步化解。加快金融稳定保障基金积累。更好发挥存款保险功能。构建分级分段的银行风险监测、预警和硬约束早期纠正工作框架。延长“金融 16 条”有关政策适用期限，支持民营房企发行债券。加大保交楼金融支持力度。

五是金融改革开放深入推进。加强宏观审慎管理，完善系统性金融风险监测分析框架。组织开展国内系统重要性银行评估，落实附加监管要求。完善粤港澳大湾区“跨境理财通”业务试点。推动内地与香港利率“互换通”上线。

六是国际金融合作持续深化。积极开展重要金融外交，建设性参与二十国集团、国际货币基金组织等多边机制。推动建立国际清算银行人民币流动性安排。继续牵头做好二十国集团可持续金融工作。

七是金融服务与管理质效不断提升。加快推进金融法律体系建设。实施重要基础数据及资管产品等大数据统计。善始善终做好平台企业金融业务突出问题整改，加强常态化监管。深入开展金融领域关键信息基础设施安全保护工作。稳妥推进数字人民币研发。扎实推进国家金库工程建设。持续加强征信合规监管和金融消费者权益保护。加强高风险行业和机构反洗钱监管。有效发挥金融研究和参事建言献策作用。

会议指出，中国人民银行党委、国家外汇管理局党组坚持将政治建设摆在首位，全面从严治党向纵深推进。深入学习贯彻习近平总书记关于主题教育的重要指示批示精神，高标准高质量推进主题教育。扎实开展理论学习，大兴调查研究，深入开展干部队伍教育整顿。坚持以严的基调强化正风肃纪反腐。强化巡视和审计问题整改，全力配合经济责任审计。党校办学、工会和共青团工作、离退休干部服务、所属单位管理、集中采购、机关服务等工作质效持续提升。机构改革工作平稳推进。

会议要求，下半年，中国人民银行、国家外汇管理局系统要深刻领会中央关于经济形势的科学判断，进一步统一思想、坚定信心，切实抓好党中央、国务院决策部署贯彻落实，精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备，扎实推动经济高质量发展。

一是继续精准有力实施稳健的货币政策，持续改善和稳定市场预期，为实体

经济稳定增长营造良好的货币金融环境。综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，发挥总量和结构性货币政策工具作用，大力支持科技创新、绿色发展和中小微企业发展，着力增强新增长动能。继续深化利率市场化改革，促进企业综合融资成本和居民信贷利率稳中有降。坚持“两个毫不动摇”，切实优化民营企业融资环境。

二是加强和改善外汇政策供给，维护外汇市场稳健运行。密切关注跨境资金波动情况，加强宏观审慎管理和预期引导，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。推动银行健全汇率风险管理服务长效机制，加强对重点主体汇率避险支持。深入推进贸易外汇便利化等政策措施，进一步完善跨国公司本外币一体化资金池业务管理框架。完善境外机构投资者境内证券期货投资资金管理。维护外汇市场健康秩序，高压打击地下钱庄、跨境赌博等违法违规活动。完善中国特色外汇储备经营管理。

三是支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

四是切实防范化解重点领域金融风险。统筹协调金融支持地方债务风险化解工作。进一步完善金融风险监测、评估与防控体系，继续推动重点地区和机构风险处置，强化风险早期纠正，丰富防范化解系统性风险的工具和手段，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

五是深化金融国际合作和金融业高水平开放。积极参与全球金融治理，推进全球宏观政策协调。主动推进绿色金融国际合作。稳步扩大金融领域规则、规制、管理、标准等制度型开放。简化境外投资者投资中国市场程序，丰富可投资资产种类。进一步便利境外投资者增持人民币资产，有序推进人民币国际化。

六是持续提升金融服务和管理水平。统筹推进重点立法修法项目。深化统计分析大数据应用试点工作。深入开展涉赌涉诈“资金链”治理。持续推动数字人民币研发试点。稳步建设国库信息化项目。全面强化征信监管和反洗钱工作。进一步提升金融研究和参事建言献策质效。

会议强调，要全面加强党的领导和党的建设。坚持党中央对金融工作的集中统一领导，坚决贯彻落实党中央决策部署，进一步完善督办落实机制，重要工作及时向党中央请示报告。高质量完成第一批主题教育，周密组织开展第二批主题教育。稳妥有序落实机构改革任务。全面落实党委意识形态工作责任制。高质量开展政治巡视，强化巡视成果运用。进一步加强干部选育管用工作。坚定不移正风肃纪反腐，把严的基调、严的措施、严的氛围长期坚持下去，持续加大对腐败问题的惩治力度。常态化长效化推进中央巡视整改。针对经济责任审计提出的问题，全面系统研究改进各项工作。

会议要求，中国人民银行、国家外汇管理局系统要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，坚决做到“两个维护”，全面贯彻落党中央、国务院决策部署，扎实工作、埋头苦干，继续创造性地做好各项工作，有力推动经济持续回升向好。

中国人民银行和国家外汇管理局各司局、党委各部门、副省级以上分支机构、所属单位主要负责同志，派驻纪检监察组负责同志参加会议。中央组织部、中央财办、中央金融办、国务院办公厅、审计署有关同志应邀出席会议。

（来源：中国人民银行官网）

5、发改委：适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势

据新华社消息，受国务院委托，国家发展改革委主任郑栅洁 28 日向十四届全国人大常委会第五次会议报告了今年以来国民经济和社会发展计划执行情况。

报告指出，今年以来，计划执行情况总体较好，国民经济持续恢复、总体回升向好，为实现全年目标打下了良好基础。下一步要加大宏观政策调控力度，积极扩大国内需求，大力推动现代化产业体系建设，持续深化改革开放，全面抓好农业农村工作，深入推进区域协调发展和新型城镇化建设，扎实推进经济社会发展绿色转型，切实防范化解重点领域风险，加大民生保障力度。

围绕下半年需要重点抓好的工作，报告称，要加大宏观政策调控力度，强化各类政策协调配合，加强逆周期调节和政策储备。积极扩大国内需求，通过增加居民收入扩大消费，通过终端需求带动有效供给。更好发挥政府投资带动作用，

加快地方政府专项债券发行和使用。调动民间投资积极性，出台实施有针对性的激励民间投资政策。

值得注意提，在防范化解重点领域风险方面，报告指出，加强风险预警和妥善处置，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，因城施策用好政策工具箱，优化供地结构，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。增加保障性住房供给，支持地方政府和企业加大保障性租赁住房建设。有效防范化解地方债务风险，落实好一揽子化债方案。稳妥处置金融领域风险，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

（来源：中房网）

6、国家统计局：前7月全国房地产开发投资67717亿元，同比下降8.5%

8月15日，国家统计局发布2023年1~7月份全国房地产市场基本情况。

1~7月份，全国房地产开发投资67717亿元，同比下降8.5%；其中，住宅投资51485亿元，下降7.6%。

房地产开发企业房屋施工面积799682万平方米，同比下降6.8%。其中，住宅施工面积563026万平方米，下降7.1%。房屋新开工面积56969万平方米，下降24.5%。其中，住宅新开工面积41546万平方米，下降25.0%。房屋竣工面积38405万平方米，增长20.5%。其中，住宅竣工面积27954万平方米，增长20.8%。

商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%，其中住宅销售面积下降4.3%。商品房销售额70450亿元，下降1.5%，其中住宅销售额增长0.7%。7月末，商品房待售面积64564万平方米，同比增长17.9%。其中，住宅待售面积增长19.5%。

房地产开发企业到位资金78217亿元，同比下降11.2%。其中，国内贷款9732亿元，下降11.5%；利用外资30亿元，下降43.0%；自筹资金23916亿元，下降23.0%；定金及预收款27377亿元，下降3.8%；个人按揭贷款13950亿元，下降1.0%。

7月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为93.78。

(来源：新浪财经)

7、多家房企完成上半年业绩披露 50 家营收同比下降

8 月进入尾声，多家房企也完成上半年业绩披露事项。根据中指院数据显示，截至 2023 年 8 月 30 日，已有 97 家 A+H 股房企发布 2023 年半年报或中期业绩公告。根据中指研究院监测数据显示，97 家 A+H 股房企营业收入均值同比下降 1.3%，净利润均值扭亏为盈，其主要受恒大亏损额减少影响，剔除恒大后的营业收入均值为 119.9 亿元，同比下降 4.8%，净利润均值为 7.2 亿元，同比下降 19.3%。其中，50 家企业营收同比下降，68 家企业净利润同比下降，行业整体盈利性持续走弱。

(来源：财经网)

8、深圳公租房“收入线”划定：人均年可支配收入超 5.4 万元，不能申请公租房

8 月 28 日，《每日经济新闻》记者从深圳市发展和改革委员会官网获悉，深圳市发展和改革委员会、深圳市住房和建设局发布《深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民收入财产限额的通知》（以下简称《通知》），划定深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民收入财产限额。

《通知》显示，深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民收入限额：人均年可支配收入 54000 元（含）以下；公共租赁住房申请家庭和单身居民财产限额：3 人及以下家庭（含单身居民）财产 66 万元（含）以下，4 人及以上家庭财产 87 万元（含）以下。

深圳市发改委同日发布的另一份文件也对上述政策内容条款进行了解释：公共租赁住房主要面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工供应，因此要求市发展改革部门会同市主管部门根据本市居民收入水平等因素划定收入财产限额。

此外，今年 7 月深圳市发改委发布的《深圳市公共租赁住房管理办法》，对一些细节也做了补充描述：如申请者之前已经进入公租房轮候库的，暂时不查收

入和资产；但公租房入住续约时，2个续约方案其中一个，需要查收入和资产。

据此前深圳市住房和建设局发布的《深圳市公共租赁住房申请家庭经济状况核对和认定实施细则（征求意见稿）》，关于家庭收入范围方面，对核对对象的家庭收入范围进一步细化，规定家庭收入主要包括工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入，并在此基础上明确了优待金、奖学金、城乡居民基本养老保险基础养老金等八类不计入家庭收入项。

关于家庭财产范围方面，规定家庭财产范围为核对对象拥有（含接受继承、赠与）的全部实物财产和货币财产，包括房屋、车辆、银行存款、证券、基金、商业保险、互联网金融资产等。

（来源：财经网）

9、首批深市房企发行股份购买资产及再融资案例已成功落地

据央视新闻报道，截至8月30日，深市房企已披露再融资预案9家、重组预案3家，深圳证券交易所已陆续受理了6家上市房企再融资项目和1家重组项目，并有多家项目顺利获批。

深交所资料显示，目前深市首单房企重组项目，于6月12日注册生效。上市房企的并购重组交易有助于做优做强主业的同时，提高公司持有优质资产规模和比重，同步募集的配套资金主要用于存量住宅项目后续建设及交付并偿还债务，有利于“保交楼、保民生、保稳定”工作顺利推进以及优化资产负债结构。该项目目前已完成标的资产过户，新增股份已发行上市，后续配套募集资金择机发行。

此外，目前深市已有2单再融资项目取得注册批文，主要投向“保交楼、保民生”的房地产项目和棚户区改造项目以及补充流动资金。前述项目的落地示范，有利于提振市场信心，助力化解房地产行业风险。3家在审的房企再融资项目均已发出问询函，相关项目审核进度正在稳步推进。这3家房企已披露了半年度业绩预告，业绩均较去年同期有所好转。

深交所表示，下一步，将继续按照党中央国务院和证监会的政策部署，持续做好上市房企股权融资的服务工作，积极发挥资本市场功能，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好地服务稳定宏观经济大盘。

(来源：中房网)

10、 深圳：支持民间资本参与重大项目建设

8月17日，据“深圳发布”消息，深圳于16日正式发布《关于促进民营经济做大做优做强的若干措施》（以下简称《若干措施》），紧盯深圳民营企业发展的共性问题，从重大项目建设、激发科技创新活力、应用场景开放、拓展海外市场等方面，提出20条“实招”优化民营经济发展环境，支持民营经济做大做优做强。

《若干措施》中提到，要加强民营企业融资支持，设立50亿元中小微企业银行贷款风险补偿资金池，适当降低资金池入池门槛、提高补偿比例，降低政府性融资担保机构小微企业融资担保费率至1%以下。

支持民间资本参与重大项目建设，鼓励民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)试点，支持民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源。

(来源：新浪财经)

11、 基于股价处于低位 万科决定终止A股定增事项

8月30日晚，万科发布公告称，公司于2023年8月30日经第二十届董事会第二次会议和第十一届监事会第二次审议，决定通过了《关于终止向特定对象发行A股股票事项并撤回申请文件的议案》，同意公司终止向特定对象发行A股股票事项，并向深圳证券交易所申请撤回相关申请文件。

今年，在“三支箭”之股权融资开闸之下，万科于2月10日审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等相关议案。此后的5月19日，深交所对万科报送的向特定对象发行股票的申请文件进行了核对，认为申请文件齐备，决定予以受理。

对于终止A股定增事项，万科在公告中表示，本次向特定对象发行股票预案公布后，公司与相关中介机构积极推进各项相关工作，并得到监管部门鼎力支

持。基于当前公司 A 股股价处于低位，经审慎分析，并充分听取投资者意见，公司决定终止向特定对象发行股票，向深交所申请撤回申请文件。

（来源：新京报）

12、 上半年亏损 489 亿元 碧桂园：尽最大努力保现金流安全

被流动性问题所困扰的碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”，02007.HK）今年没有召开中期业绩会。

8 月 30 日的业绩公告显示，该公司上半年实现收入约 2263.1 亿元，同比提升 39.4%，但录得了 489.3 亿元的股东应占亏损，权益销售额 1287.6 亿元，同比下降 30%。整体经营压力显而易见。

相较 2022 年全年 60.52 亿元的股东应占亏损，今年上半年，碧桂园的亏损额度大幅增加，主要是因为计提了约 403.38 亿元的存货减值准备，66.62 亿元的金融资产及合同资产减值损失，以及因外汇波动带来的约 30.38 亿元净汇兑损失。

截至 6 月底，碧桂园的总资产约 1.62 万亿元，总负债约 1.36 万亿元，净资产约 0.26 万亿元，尚未出现资不抵债的情况。权益可售资源共计约 7801.6 亿元，对比 2022 年底的 9555 亿元，可看出上半年该公司以消化存量土地为主。

现金流方面，截至 6 月底，碧桂园的总现金余额约 1305.7 亿元，其中现金及现金等价物约 1011.2 亿元，受限制现金约 294.5 亿元。对比 2022 年底，上半年该公司的有息负债规模下降了 134 亿元至 2579 亿元。一年内到期的有息债务总额约 1087 亿元，现金水平无法完全覆盖。

碧桂园用了不少篇幅介绍当前身处的困境，除了阶段性的流动压力外，还透露预售业绩面临重大挑战，自 4 月份以来销售业绩明显下滑，截至中期业绩发布日也没有明显反弹迹象。此外，在发行新的境内公司债券和境外优先票据方面，该公司也面临更多困难。

债务偿付的压力已经凸显，碧桂园表示已经就若干本金将于 2023 年 6 月 30 日后 12 个月内到期的境内公司债券与债券持有人开始谈判，以徵求其同意将相应的到期日延长。而将于 8 月到期支付的美元债利息，目前还在 30 天的宽限期内。碧桂园坦言，部分借款的条款对公司的偿付能力表现有要求，如果未来财务

状况持续恶化，可能导致这部分借款的违约及若干其他借款的交叉违约。

至于怎么解决阶段性的流动性问题，碧桂园也列举了几条举措。债务展期是首要的，除了境内公司债外，该公司还与相关银行和金融机构就将于一年内到期的现有银行和其他借款的续期和延期进行商讨，在7月份成功对一笔约61.4亿元的银团贷款进行再融资，新贷款期为30个月。其他动作包括，加快销售回款和其他应收款的回收，与承建商、供应商协商付款安排，以确保工期、加快预售监管资金的释放，盘活业绩较差的资产，处置物业开发项目的投资等。

“未来集团将继续尽最大努力保障现金流的安全。”碧桂园在公告中强调，会拼尽全力扭转当前的困局。

近几日，碧桂园已经有所动作。8月26日宣布将广州亚运城项目26.67%股权，以约13亿元的价格转让了中海，变现税前收益约5亿元，用于保交楼等项目建设开支。8月30日又透露将以每股0.77港元的价格向建滔集团发行约3.5亿股，用于抵偿2.7亿港元的债务。据了解，建滔集团在2021年底于碧桂园签订了融资协议，向后者借出18.8亿港元定期贷款。目前，碧桂园同意偿还3.19亿港元，加上此次抵扣的2.7亿港元后，还有15.98亿港元的本息余额。

债务展期还没有实质性的进展。8月18日，碧桂园向债权人发布了9月2日到期的“16碧园05”的展期方案，并透露计划在8月25日召开第一次债券持有人会议，后来，会议的截止时间延长到了8月31日。根据知情人士透露，碧桂园已在8月29日向债权人提出了《关于增加40个自然日宽限期的议案》，希望争取更多沟通时间。

比境内公司债展期更紧迫的是美元债的利息兑付。8月7日，碧桂园两笔美元债的利息未能如期兑付，因仍在30天宽限期内，还不算实质性违约。截至8月31日，宽限期仅剩6天时间。对于能否在宽限期内兑付利息，碧桂园内部至今未有明确消息。

（来源：中房网）

13、 中国恒大集团在美国申请破产保护

据彭博社等媒体报道，中国恒大集团（以下简称“中国恒大”）17日在美国纽

约申请破产保护，此举旨在确保该集团的美国资产在债务重组过程中不受侵害。

报道称，企业在其他地区进行重组时，可根据美国《破产法》第 15 章申请破产保护，使其在美国境内的资产免遭诉讼。中国恒大在向曼哈顿破产法院提交的文件中提到，该集团正寻求在香港和开曼群岛进行重组计划。

(来源：中国新闻网)

14、 中国恒大 8 月 28 日起复牌 早盘股价大幅下跌

8 月 28 日，中国恒大集团（简称“中国恒大”）发布公告称，中国恒大的股份于当天上午 9 时起恢复买卖。

从股价情况来看，中国恒大早盘低开，跌幅为 86.67%，每股报 0.22 港元；截至 9 点 50 分，中国恒大跌幅 82.73%，每股报 0.285 港元。

前一天（8 月 27 日），中国恒大发布的 2023 年半年报显示，今年上半年，中国恒大实现合约销售金额 334.13 亿元，合约销售面积 511.5 万平方米。上半年累计销售回款 271 亿元。在负债方面，上半年，中国恒大总负债较去年末小幅下降至 23882 亿元，剔除预收房款后的负债为 17842 亿元，其中有息借款 6248 亿元、工程材料款等应付款项 10566 亿元、其他负债 1029 亿元。

(来源：新京报)

15、 远洋集团：3 只美元票据达成违约豁免

8 月 17 日晚间，远洋集团控股有限公司（简称“远洋集团”）发布内幕消息称，有关 2024 年票据、2027 年票据及 2029 年票据各自的特别决议案已于 8 月 17 日举行的相关会议上获正式通过。

根据公告，上述 3 只美元票据分别为 2024 年到期的 6.98 亿美元有担保票据、2027 年到期的 5 亿美元 5.95% 有担保票据、2029 年到期的 6 亿美元 4.75% 有担保票据。

相关会议所需的法定人数及会上所投票数必要大多数已由合资格票据持有人或合资格持有人达成。因此，各系列的资格条件已获达成。

此外,公告披露,通过特别决议案、达成资格条件及就相关系列支付同意费,以及不合资格票据持有人付款或不合资格持有人付款后,相关发行人、远洋集团及受托人将于8月18日或前后(即修订生效日期)订立相关补充信托契据,据此,相关各系列的建议修订及豁免将生效。

(来源:新京报)

16、“第二支箭”再发力,龙湖2023年第一期中期票据发行成功

8月30日,龙湖成功发行2023年第一期中期票据,发行规模11亿元,期限3年,利率为3.5%。该债券由中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债增进”)提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,由中国工商银行、中国银行、中国建设银行以及中国邮政储蓄银行四大国有银行联合承销。

这是自去年以来,龙湖第三次成功发行中债增进担保中票。2022年8月,龙湖发行2022年第一期中期票据,规模15亿元,为中债增进提供全额担保增信支持的首单民营房企债券;2022年11月,龙湖发行规模为20亿元的中期票据,是央行“第二支箭”延期并扩容政策实施后民营房企发行的首单债券。至今,龙湖累计发行中债增进债券规模达到46亿元,是截至目前发行规模最大的房企。

业内人士认为,龙湖接连三次中债增进债券的成功发行,反映了监管层对优质民企合理融资需求的大力支持,也说明龙湖作为优质房企的代表,始终保持着自身的财务稳健并获得监管层的认可。

今年以来,房地产公司中新湖中宝、新城控股、中骏集团、金辉集团等先后成功发行中债增进债券,规模分别为7亿元、8.5亿元、7亿元、8亿元,利率均在4%及以上。

从房企选择上,可以看出监管层倾向于支持经营情况稳健、财务安全度较高的房企。据龙湖2023年中期业绩报告显示,公司合同销售额达985.2亿元,同比增长15%,经营性收入为122亿元,同比增长10.4%。业务稳健发展的同时,龙湖始终保持财务自律,截至8月18日,其现金短债倍数为2.4倍,短债占比维持在10%左右,在手现金超过724亿元,在行业面临困境的情况下,龙湖依然保有充足的资金储备和融资主动性。

龙湖集团首席财务官赵轶在中期业绩会上表示，公司融资渠道多元且通畅，银行授信，开发性物业贷款、港币银团以及中债增进债券均有充足的余额，公司执行“还得多借得少”策略，主动压降外债。此外，7-8月，龙湖已累计偿还共计83.7亿元公司债，至此，2023年内境内到期公司债已基本还清，仅余11月到期的1.19亿元。

基于龙湖良好的业绩和财务表现，截至目前，穆迪、标普、惠誉三大国际评级机构均给予龙湖投资级评级，认为公司业绩符合预期，流动性充足。

就在龙湖中票发行的同一天，中国人民银行召开金融支持民营企业发展工作推进会，会议提出，将在债券方面推动民营企业债券融资支持工具扩容、增量、提效，扩大民营企业债券融资规模，鼓励和引导机构投资者尤其是银行，加大对民营企业债券的配置。

（来源：中房网）

17、 珠海一新盘“打五折”？宝龙回应：传言失实，调价售楼很正常

近日，一则“珠海一房企打响‘五折’卖房第一枪，金湾区某知名楼盘备案价2.8万元/平方米，开发商打折卖1.4万-1.5万元/平方米”的消息在社交媒体上引起广泛关注。

据悉，该楼盘位于珠海金湾区航空新城，是由上市房企宝龙地产和雅戈尔置业共同操盘的“金湾·宝龙城”项目（预售证备案名为“金湾宝龙广场”）。针对该事件，宝龙方面向新京报记者回应称，该房源2021年初备案价为每平方米2.8万元（最高的那套），但中间已经历两次调价，今年4月调至2.1万元，7月调至1.9万元，因此坊间传言的2.8万打对折是失实的，因为传言中截取了最低价的1.5万那套房源与最初的备案价比对。

“最初发布小视频宣传对折卖房的是中介公司，他们急功近利操作，而该项目的房源并非全部打这么大的折扣，这就如同商家搞促销，其中某一件特价商品的价格被拿出来夸大宣传了。”宝龙方面称。

“宝龙长期以来的战略都是‘深耕长三角’，在当前形势下，不会再加大规模去扩张，而会更多将重心转移到长三角区域。”宝龙方面表示，许多房企都有债务

展期的现象存在，而宝龙一直坚持努力偿付，所以调价售楼很正常，市场上打包整个项目出售的房企都不在少数。

（来源：新京报）

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

本期编辑:艾泓骏

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

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