



建设工程业务 法律资讯

上海市律师协会
建设工程与基础设施专业委员会
2025年1月刊

目录

一、立法及动态监管

《财政部 住房城乡建设部 工业和信息化部关于进一步扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》 1

关于《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理实施细则（暂行）（征求意见稿）》公开征求意见的通知 2

公开征求《中国企业境外可持续基础设施项目实施指引》和《中国企业境外可持续基础设施项目评价规范》两个行业标准意见 3

《住房城乡建设部办公厅关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》 5

《自然资源部 农业农村部关于严格遵守“八不准”要求坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》 6

关于征求《水利工程勘察设计的施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法（征求意见稿）》意见的函 7

《住房城乡建设部办公厅关于进一步做好全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理工作通知》 8

关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程“评定分离”管理办法（试行）》的通知 10

关于对《关于深化建设工程货物招标投标改革的若干规定（修订稿）（征求意见稿）》公开征集意见的公告 11

关于发布《北京市建设工程委托监理合同（征求意见稿）》公开征集意见的公告 12

《北京市规划和自然资源委员会 北京市发展和改革委员会关于印发北京市2025年度建设用地供应计划的通知》 14

关于调整土地增值税预征率的公告 15

关于公开征求《国家税务总局广州市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法及工程建安造价综合指标参考标准的公告（征求意见稿）》意见的通知 ... 16

二、市场及行业资讯

住房和城乡建设部拟修订四项国家标准 18

住房和城乡建设部公布五项国家标准及一项行业标准 18

住建部：2024年我国城市更新完成投资约2.9万亿元 18

全国城市更新工作部署视频会议20日在京召开 19

中国人民银行：加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳20

广东：加快城市居住区养老服务设施建设 20

浙江省住房和城乡建设厅：关于台州市玉环塘垟未来社区0207地块房地产开发建
设项目“11·18”起重机械伤害较大事故的通报 21

江西：推进“五大工程”再上新台阶 23

四川：合理控制新增房地产土地供应 加快商品房去库存 24

中海：30.65亿元斩获深圳龙岗地块 24

重庆建工：新发生111笔与恒大系抵债资产相关债务重组、金额4589.62万元 25

中国金茂：4幅地块被湖州南太湖管委会收储 26

➤ **立法及动态监管**

1、财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部：《财政部 住房和城乡建设部 工业和信息化部关于进一步扩大政府采购支持绿色建材 促进建筑品质提升政策实施范围的通知》

财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部于2024年12月31日发布《财政部 住房和城乡建设部 工业和信息化部关于进一步扩大政府采购支持绿色建材 促进建筑品质提升政策实施范围的通知》。

发布机关：财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部

发布时间：2024年12月31日

文号：财库〔2024〕36号

关键词：绿色建筑、绿色建材、政府采购

主要内容：

为深入贯彻落实党的二十届三中全会精神，按照国务院办公厅《政府采购领域“整顿市场秩序、建设法规体系、促进产业发展”三年行动方案（2024—2026年）》（国办发〔2024〕33号）完善政府绿色采购政策有关部署，积极推广绿色建筑和绿色建材，在前期政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施基础上，财政部、住房和城乡建设部、工业和信息化部决定进一步扩大政策实施范围。

要点提示：

一、实施范围

自2025年1月1日起，在北京市朝阳区等101个市（市辖区）实施政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策。纳入政策实施范围的项目包括医院、学校、办公楼、综合体、展览馆、会展中心、体育馆、保障性住房以及旧城改造项目等政府采购工程项目，含适用招标投标法的政府采购工程项目。鼓励各政策实施城市将其他政府投资项目纳入实施范围。

二、主要任务

(一) 落实政府采购政策要求。各政策实施城市要严格执行《绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准(2025年版)》，按照《财政部办公厅住房城乡建设部办公厅工业和信息化部办公厅关于印发〈政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策项目实施指南〉的通知》(财办库〔2023〕52号)要求，在纳入政策实施范围项目的可研编制、设计与审查、政府采购、施工、检测、验收、第三方机构(预)评价全流程的相关活动中，落实政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策。鼓励通过验收的项目申报绿色建筑标识，充分发挥政府采购工程项目的示范作用。

(二) 加强绿色建材采购管理。

(三) 优先开展工程价款结算。纳入政策实施范围的工程项目，要提高工程价款结算比例，工程进度款支付比例不低于已完工程价款的80%。

三、工作要求

(一) 明确部门职责。政策实施城市财政、住房城乡建设、工业和信息化部门要各司其职，加强协调配合，形成政策合力。

(二) 精心组织实施。省级财政、住房城乡建设、工业和信息化部门收到本通知后要及时转发至纳入政策实施范围城市的财政、住房城乡建设、工业和信息化部门，切实加强工作指导。

(三) 强化政策落实。财政部会同住房城乡建设部、工业和信息化部进一步加强政策指导，对部分城市先进经验和典型做法予以宣传推广。省级财政部门会同住房城乡建设、工业和信息化部门要结合本地区实际，探索建立激励评估机制，确保政策落地见效。

2、住房和城乡建设部标准定额司：关于《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理实施细则(暂行)(征求意见稿)》公开征求意见的通知

住房和城乡建设部标准定额司于2025年1月8日发布《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理实施细则（暂行）（征求意见稿）》。

发布机关：住房和城乡建设部标准定额司

发布时间：2025年1月8日

文号：建司局函标〔2025〕01号

关键词：重点研发、负面清单、项目管理

主要内容：

为做好住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理工作，根据《科技部 财政部关于印发〈国家重点研发计划管理暂行办法〉的通知》（国科发资〔2024〕28号）有关规定，住房和城乡建设部组织起草了《住房城乡建设部主责国家重点研发计划重点专项管理实施细则（暂行）（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。

要点提示：

《实施细则》共十章七十三条，明确项目指南不得直接或变相限定项目的技术路线和研究方案，不得将一般性行业工作纳入；项目采取简化预算编制、下放预算调剂权、实行“包干制”“负面清单”等多种方式，扩大科研经费管理自主权；资金方面通过前补助、后补助、“里程碑”拨款等方式对具体项目分类支持。

3、商务部对外投资和经济合作司：公开征求《中国企业境外可持续基础设施项目实施指引》和《中国企业境外可持续基础设施项目评价规范》两个行业标准意见

商务部对外投资和经济合作司于2025年1月7日发布公开征求《中国企业境外可持续基础设施项目实施指引》和《中国企业境外可持续基础设施项目评价规范》两个行业标准意见。

发布机关：商务部对外投资和经济合作司

发布时间：2025年1月7日

关键词：境外、可持续治理、基础设施建设

主要内容：

根据商务部相关行业标准制订计划，现就《中国企业境外可持续基础设施项目实施指引》和《中国企业境外可持续基础设施项目评价规范》两个行业标准公开征求意见。

要点提示：

一、《实施指引》从项目财务绩效、对当地产业和经济的影响三个角度探讨项目投资、运营及废止阶段企业需考虑的因素，叙述了参与境外基础设施项目的中国企业须设立可持续治理委员会，建立可持续治理体系，完善可持续治理信息披露制度和治理落实机制，对可持续发展报告的发布时间、内容等作出说明，明确企业须建立可持续考核体系，包括规划目标完成情况的监督机制和定期考核办法，设定考核标准，并定期对考核结果予以反馈与修正。

二、为指导企业实施有效的可持续发展举措，确保项目的经济、社会和环境维度的协调发展，实现基础设施项目的全面可持续，《评价规范》围绕经济、社会、环境和治理四个维度构建框架，构建了一个全面、系统的评价体系，用以评估境外基础设施项目在可持续领域的绩效表现水平。同时参考了国际金融公司环境和社会可持续性绩效标准和部分国际机构制定的可持续基础设施标准（SURE, Envision等），引用了部分国内环境保护、社会责任等准则的内容。为增强《评价规范》的适用性和可操作性，各指标项内容做到定性指标可评价、定量指标可度量。

三、《实施指引》从项目财务绩效、对当地产业和经济的影响三个角度探讨项目投资、运营及废止阶段企业需考虑的因素，叙述了参与境外基础设施项目的中国企业须设立可持续治理委员会，建立可持续治理体系，完善可持续治理信息披露制度和治理落实机制，对可持续发展报告的发布时间、内容等作出说明，明

确企业须建立可持续考核体系，包括规划目标完成情况的监督机制和定期考核办法，设定考核标准，并定期对考核结果予以反馈与修正。

4、住房和城乡建设部办公厅：《住房城乡建设部办公厅关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》

住房和城乡建设部办公厅于2024年12月20日发布《住房城乡建设部办公厅关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》。

发布机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2024年12月20日

关键词：保障性住房、城中村改造安置房信息化管理

主要内容：

规划建设保障性住房和推进城中村改造是党中央、国务院作出的重要部署，是重要的民生工程、发展工程。为全面加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监督管理，现就有关事项进行通知。

要点提示：

一、严格依法开工建设。强化工程前期手续管理，加强规划和项目选址，保证合理工期和造价。

二、全面加强建设质量管理。压实各方主体责任，加强施工质量管理，加强改造项目管理。

三、加大建设质量监管力度。加强监督检查，完善房屋保修制度，创新监管手段，加强责任追究。

5、自然资源部、农业农村部：《自然资源部 农业农村部关于严格遵守“八不准”要求坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》

自然资源部、农业农村部于2025年1月7日发布《自然资源部 农业农村部关于严格遵守“八不准”要求坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》。

发布机关：自然资源部、农业农村部

发布时间：2025年1月7日

实施时间：2024年12月25日

文号：自然资发〔2025〕10号

关键词：乱占耕地、破坏耕地、农村用地、“八不准”

主要内容：

2020年7月《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）印发以来，各地疏堵结合，以“零容忍”的态度坚决遏制新增乱占耕地建房问题，初步遏制了新增问题高发的态势。但一些地方仍然存在违反“八不准”要求，乱占、破坏耕地等问题，影响了农村乱占耕地建房专项整治工作质效。为进一步贯彻落实好党中央、国务院决策部署，现就严守“八不准”要求，坚决遏制新增问题进行通知。

要点提示：

一、切实提高政治站位，扛牢耕地保护政治责任，严守“八不准”要求，坚决整治乱占、破坏耕地违法行为，严防变相买卖、兼并土地，切实防止“大棚房”死灰复燃，坚决整治征占黑土地建“特色小镇”等各类侵占耕地问题。

二、大力开展宣传教育引导，强化警示教育，推动形成全社会耕地保护普遍共识和行动自觉。

三、坚持严格监管和执法，巩固好农村乱占耕地建房专项整治工作成果，“零容忍”遏制新增问题，特别是对于强占多占、非法出售等恶意占地建房行为，要从严从重惩处；加强部门协同配合，充分发挥农村乱占耕地建房专项整

治工作机制统筹协调作用，加强协作配合、形成管控合力，以实际行动巩固好农村乱占耕地建房专项整治工作成果。

四、坚持疏堵结合，切实保障农村村民住宅建设等合理用地需求，加大土地资源要素保障力度，建立健全容错纠错机制，严守农村用地建房法律政策底线红线。

五、严肃考核问责追责，驰而不息推进全面从严治党。

6、水利部办公厅：关于征求《水利工程勘察设计施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法（征求意见稿）》意见的函

水利部办公厅于2024年12月27日发布关于征求《水利工程勘察设计施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法（征求意见稿）》意见的函。

发布机关：水利部办公厅

发布时间：2024年12月27日

文号：办建设函〔2024〕1046号

关键词：水利工程勘察设计、水利工程施工、转包、分包

主要内容：

为进一步规范水利工程勘察、设计、施工转包违法分包等违法行为的认定查处，保证水利工程建设质量和安全，维护水利建设市场秩序，水利部对《水利工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理暂行办法》进行了修订，形成了《水利工程勘察设计施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法（征求意见稿）》并公开征求意见。意见反馈截止时间为2025年1月27日。

要点提示：

《水利工程勘察设计的施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法（征求意见稿）》分为总则，勘察、设计转包违法分包等违法行为，施工转包违法分包等违法行为，监督管理和附则5章，共21条。主要修订内容是：

一、扩大适用范围。结合实际需要，增加勘察设计以及设计采购施工总承包模式下的转包、违法分包、出借借用资质等违法行为认定查处相关规定，原《办法》名称相应修改为《水利工程勘察设计的施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法》。

二、细化认定标准。根据认定查处工作需要，结合水利工程建设实际，完善相关条款。如细化履行合法手续的分公司、本单位人员的定义；在勘察设计的施工转包情形中增加了母公司承揽的工程交由子公司实施的情形；对主要建筑材料、大中型机械设备定义进行调整；明确劳务作业单位计取主要建筑材料款或大中型机械设备费用其一即认定为违法分包；对勘察设计单位的主要勘察人员、主要设计人员作出明确界定等。

三、严格管理措施。根据有关法规，补充了流域管理机构对所属工程违法行为的认定查处和监督管理职责；补充了不同违法情形下对相关单位和直接责任人员的行政处罚适用条款；建立违法行为认定处理联动机制，加大信用惩戒力度。

7、住房和城乡建设部办公厅：《住房城乡建设部办公厅关于进一步做好全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理工作的通知》

住房和城乡建设部办公厅于2025年1月20日发布《住房城乡建设部办公厅关于进一步做好全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理工作的通知》。

发布机关：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2025年1月20日

文号：建办市函〔2025〕14号

关键词：建筑市场、市场监管、公共服务平台、工程项目信息管理

主要内容：

为进一步推进工程项目信息录入全国建筑市场监管公共服务平台，加强项目信息管理工作，现发布《住房和城乡建设部办公厅关于进一步做好全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理工作的通知》。

要点提示：

一、推进工程项目信息补录入全国平台。在《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理的通知》（建办市函〔2023〕391号）印发之日（2023年12月29日）前已竣工验收的工程项目信息，以及未在2023年12月29日前竣工验收但其中标公示、合同签订、施工图审查完成、施工许可证发证日期在2024年9月1日之前的项目相关环节信息，补录入全国平台截止时间为2025年6月30日。

二、优化工程项目信息管理工作。各级住房城乡建设主管部门要认真贯彻落实“数字住建”工作要求，加快推进各级建筑市场监管一体化工作平台与同级工程建设项目审批管理系统、全国建筑工人管理服务信息平台、施工图审查系统、城建档案管理系统等工程项目信息数据的共享，实现项目信息数据归集和公开，避免企业重复录入，切实减轻企业负担。

各级住房城乡建设主管部门要进一步强化项目信息数据审核责任，提高审核效率，保障数据质量。对于企业提出工程项目信息审核确认申请的项目，地方各级住房城乡建设主管部门要结合项目监管信息、城建档案信息以及工程项目共享信息，严格确定数据等级（A、B、C级）并逐级推送至全国平台，确保录入数据的真实性、准确性和规范性。对于无需主管部门审核的建筑市场主体自录D级项目信息，进一步简化录入程序，加快项目信息推送至全国平台进程，项目信息数据的真实性、准确性和规范性由企业自行负责。

8、北京市住房和城乡建设委员会：关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程“评定分离”管理办法（试行）》的通知

北京市住房和城乡建设委员会于2025年1月3日发布关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程“评定分离”管理办法（试行）》的通知。

发布机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2025年1月3日

实施日期：2025年2月1日

文号：京建发〔2025〕1号

关键词：建设工程招投标、评标、中标、评定分离

主要内容：

为贯彻落实《国务院办公厅关于创新完善体制机制推动招标投标市场规范健康发展的意见》（国办发〔2024〕21号），进一步深化建设工程招标投标改革，创新完善体制机制，北京市住房城乡建设委制定了《北京市房屋建设和市政基础设施工程“评定分离”管理办法（试行）》。

要点提示：

一、“评定分离”：让评标专家和招标人各司其职，即评标委员会按照招标文件确定的评标办法评标并推荐中标候选人，招标人按照招标文件确定的定标办法从中标候选人中自主确定中标人。

二、评标委员会按照评标结果的优劣顺序，向招标人推荐一般不少于3个中标候选人，但推荐时不体现中标候选人的评选排序。

三、招标人从中标候选人中自主确定中标人。

四、《北京市房屋建设和市政基础设施工程“评定分离”管理办法（试行）》自2025年2月1日起试行，试行期为1年。

9、北京市住房和城乡建设委员会：关于对《关于深化建设工程货物招标投标改革创新的规定（修订稿）（征求意见稿）》公开征集意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会于2025年1月20日发布关于对《关于深化建设工程货物招标投标改革创新的规定（修订稿）（征求意见稿）》公开征集意见的公告。

发布机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2025年1月20日

关键词：建设工程、货物招投标、招投标监管

主要内容：

为进一步优化货物招投标监管举措，规范货物招投标市场主体行为，依据《工程建设项目货物招标投标办法》（七部委27号令）、《北京市建设工程招标投标监督管理规定》（北京市人民政府令第122号）、《国务院办公厅关于创新完善体制机制推动招标投标市场规范健康发展的意见》（国办发〔2024〕21号）、《国家发展改革委等部门关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》（发改法规规〔2022〕1117号）有关规定，北京市住房和城乡建设委员会起草了《关于深化建设工程货物招标投标改革创新的规定（修订稿）（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。

要点提示：

《关于深化建设工程货物招标投标改革创新的规定（修订稿）（征求意见稿）》对2015年市住房城乡建设委出台《关于深化建设工程货物招标投标改革创新的规定》（京建发〔2015〕4号）及其同步发布的配套实施细则进行了整合和修订，包括明确招标范围、优化招标程序、完善评标办法三部分共计十八条内容。修订范围涉及删除七条不适用条款、调整四条原有条款、新增七条条款，具体如下：

一、适应当前货物招投标发展趋势，删除与现有监管方式不适应的条款；

二、修订完善建设工程货物名录，新增了轨道交通及市政基础设施重要材料设备，进一步优化完善货物招标范围、明确招标主体，扩大打捆招标范围，更加贴合建设工程货物招标实践需求；

三、新增样品评审相关条款，解决仅凭书面投标文件难以准确判断、客观评价投标人的拟供货产品是否满足采购需求的问题；

四、新增支持创新产品参与投标的相关条款，将首台（套）产品相关证明文件等同业绩证明；

五、新增推广绿色建材应用的相关条款，鼓励招标人优先采用绿色建材，招标人可在招标文件中对绿色建材参与投标设置相应的加分项；

六、新增最低投标价法及“双信封”投标与评审机制的相关条款，提高评标工作的公平性和透明度；

七、新增规范异常低价评审相关条款，规避严重影响履约的低价投标；

八、新增推行隐藏投标人信息的暗标评审的相关条款，避免评标专家主观因素可能导致的倾向性意见，保证评标过程公平公正；

九、新增招标计划提前发布条款，鼓励更多潜在投标人参与投标。

10、北京市住房和城乡建设委员会：关于发布《北京市建设工程委托监理合同（征求意见稿）》公开征集意见的公告

北京市住房和城乡建设委员会于2025年1月20日发布关于《北京市建设工程委托监理合同（征求意见稿）》公开征集意见的公告。

发布机关：北京市住房和城乡建设委员会

发布时间：2025年1月20日

关键词：建设工程监理、监理合同、监理酬金、监理服务期

主要内容：

为解决北京市建设工程监理行业目前存在的问题，引导行业良性发展，进一步规范北京市建设工程监理市场行为，创造公平、有序的市场环境，促进监理行

业持续健康发展，北京市住房和城乡建设委员会联合北京市市场监督管理局一起起草了《北京市建设工程委托监理合同（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。

要点提示：

一、精简合同构架，梳理条款逻辑

将《监理合同2014版》的“合同协议书、合同通用条款、合同专用条款”等内容融合统一，并配套合同说明，使用更为便捷，逻辑更为清晰，操作性更强。

二、明确定义，清晰责任

本次修编为合理区分“缺陷责任期服务”和“工程保修阶段服务”，将缺陷责任期的服务酬金含在监理酬金中，并明确缺陷责任期内的监理服务范围。

三、细化了监理酬金的计价方式

经调研现行监理合同履行情况，本次修编将监理酬金的计价方式明确划分为固定总价、固定费率及其他等合同计价方式，并在合同中明确各方式的计算方法，合同双方在签订合同时可以选择使用。

四、明确服务费支付比例及时限，保障履约

根据监理行业目前现状,为解决部分项目监理酬金支付不到位的情况，对首付款支付、中期支付、结算支付的比例和期限进行具体约定，并保留合同使用者根据实际情况自行约定的权利，使支付条款适用于各类型资金性质的监理项目，既增加了发包人的自主权利，又保障了监理企业的权益。

五、梳理变更条款，解决监理服务期无偿延期等行业突出问题

为了解决监理行业中监理服务期无偿延期问题，将“非监理人原因造成的监理服务期限延误”这一情况统一纳入变更情形。变更酬金的计算方式可按照延期时间计算变更酬金，也可按投入相应数量的监理人员成本费用加利润的方

式计取变更酬金，有效解决监理服务期无偿延期这一行业突出问题，引导监理行业的健康良性发展。

11、北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会：《北京市规划和自然资源委员会 北京市发展和改革委员会关于印发北京市2025年度建设用地供应计划的通知》

北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会于2025年1月14日发布《北京市规划和自然资源委员会 北京市发展和改革委员会关于印发北京市2025年度建设用地供应计划的通知》。

发布机关：北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会

发布时间：2025年1月14日

实施日期：2025年1月14日

文号：京规自发〔2025〕7号

关键词：建设用地、商品住宅用地、城中村改造

主要内容：

2025年，北京市计划安排建设用地供应总量3165-3665公顷，与往年相比基本持平，向重点功能区、产业园区、轨道交通站点周边等重点区域倾斜。此外，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。

要点提示：

一、商品住宅用地首次采用弹性指标

根据2025年北京供地计划，北京今年的商品住宅用地首次采用了弹性指标，明确了浮动范围，并且商品住宅用地供应量下限下调了60公顷，“以需定供，加快构建房地产发展新模式”将会是今年土地供应的导向之一。

二、供应向轨道交通站点周边等重点区域倾斜

2025年北京供地计划提出，优先保障轨道交通站点周边及城中村改造资金平衡商品住宅用地供应。加大站城融合力度，适度提高轨道站点周边用地建设强度，打造微中心。

12、国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局：关于调整土地增值税预征率的公告

国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局于2024年12月27日发布《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》。

发布机关：国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局

发布时间：2024年12月27日

实施日期：2025年1月1日

关键词：土地增值税、预征率

主要内容：根据《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（2024年第10号）规定，现将广东省土地增值税预征率进行公告。

要点提示：

一、除第二条、第三条的情形外，房地产开发项目中各类型房地产预征率为1.5%。

二、首次产生土地增值税预征纳税义务的房地产开发项目，预计增值率大于50%且小于或等于100%的，预征率为3.5%；预计增值率大于100%且小于或等于200%的，预征率为5%；预计增值率大于200%的，预征率为8%。

三、保障性住房预征率为零。

四、广东省各市（区）税务局此前规定与本公告不一致的，统一按照本公告规定执行。《深圳市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告〔2010〕6号）、《国家税务总局深圳市税务局关于发布〈土地增值税征管工作规程〉的公告》（2019年第8号）第十一条同时废止。

13、国家税务总局广州市税务局：关于公开征求《国家税务总局广州市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法及工程建安造价综合指标参考标准的公告（征求意见稿）》意见的通知

国家税务总局广州市税务局于2025年1月21日发布关于公开征求《国家税务总局广州市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法及工程建安造价综合指标参考标准的公告（征求意见稿）》意见的通知。

发布机关：国家税务总局广州市税务局

发布时间：2025年1月21日

关键词：土地增值税、预计增值率测算、工程建安造价综合指标

主要内容：

为进一步做好我市土地增值税预征、清算管理工作，促进我市房地产业持续健康发展，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）、《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》（国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号）、《国家税务总局广东省税务局国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（2024年第5号）的有关规定，国家税务总局广州市税务局起草了《国家税务总局广州市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法及工程建安造价综合指标参考标准的公告（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。

要点提示：

一、明确土地增值税预计增值率测算方法

考虑扣除项目金额标准发布时间滞后2-3年的因素,《国家税务总局广州市税务局关于明确土地增值税预计增值率测算方法及工程建安造价综合指标参考标准的公告(征求意见稿)》规定测算预计增值率时,建筑安装工程费按照广州市发布的最新年度土地增值税扣除项目金额标准上浮30%计算确定。另外,结合广州市已清算土地增值税项目的成本费用情况,前期工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用,根据计算确定的建筑安装工程费的25%计算确定。

二、发布土地增值税工程建安造价综合指标参考标准

造价标准主要包含基础工程、地下室工程、地上建筑工程、特殊装饰工程、燃气工程、室外配套工程、其他工程等类别,主要用于房地产开发项目的土地增值税预计增值率测算以及土地增值税清算管理。

在土地增值税清算过程中,纳税人符合《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条、《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》(国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号)第二十七条、第四十条规定的,税务机关参照造价标准测算其扣除项目金额,并据以计算扣除。税务机关造价标准据以计算土地增值税扣除项目金额时,适用房产工程开工至竣工期间所对应年度的标准数值。如房产工程开工至竣工期间跨多个年度的,适用所跨年度标准数值的加权平均值。纳税人对税务机关按照造价标准核定的扣除成本金额有异议的,应当提供相关证据材料,经税务机关认定后,予以调整。上述相关证据材料包括但不限于竣工图、工程承发包合同、工程结算书等。如相关证据材料存在缺失,纳税人可以提供工程造价咨询企业出具符合要求的工程造价成果文件作为补充证据材料,经税务机关认定后,予以调整。

➤ 市场及行业资讯

1、住房和城乡建设部拟修订四项国家标准

2025年1月17日，住房和城乡建设部网站公布《关于国家标准<水利工程设计防火规范（局部修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于国家标准<低温再生转轮调湿新风机组（征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于国家标准<建筑整体式高效空调冷源系统（征求意见稿）>公开征求意见的通知》《关于国家标准<水蒸发冷却空调机组（修订征求意见稿）>公开征求意见的通知》，意见反馈截止时间为2025年2月20日。

（来源：住房和城乡建设部）

2、住房和城乡建设部公布五项国家标准及一项行业标准

2025年1月20日，住房和城乡建设部网站公布《关于发布行业标准<保洁员职业技能标准>的公告》《关于发布国家标准<电动汽车电池更换站设计标准>的公告》《关于发布国家标准<电动汽车充电站设计标准>的公告》《关于发布国家标准<广播电视制播工程项目规范>的公告》《关于发布国家标准<广播电视传输覆盖网络工程项目规范>的公告》《关于发布国家标准<生活垃圾焚烧处理与能源利用工程技术标准>的公告》。

（来源：住房和城乡建设部）

3、住建部：2024年我国城市更新完成投资约2.9万亿元

2025年1月21日，从住房城乡建设部了解到，2024年，我国共实施城市更新项目6万余个，完成投资约2.9万亿元，综合性成效逐步显露。

住建部表示，2024年全国各地不断创新完善城市更新工作机制、制度政策和实施模式，共实施城市更新项目6万余个，完成投资约2.9万亿元，其中包括了城镇老旧小区改造、完整社区建设、历史文化保护等多种类型项目。

住建部介绍，截至目前，全国已有410多个城市成立了城市更新工作领导小组，21个城市设立城市更新局，常态化推进城市更新工作专职管理。在构建制度政策

框架方面，1个省9个城市出台了城市更新条例，92个城市出台了管理办法，150个城市印发指导性文件，城市更新目标任务、路径程序逐渐清晰。

不仅如此，297个地级及以上城市全面开展城市体检的同时，各地还创新多元化城市更新投融资机制，12省设立专项资金给予奖补或贷款贴息，28个城市设立了城市更新基金，总资金规模达4550亿元。各地通过政企合作、特许经营、企业承包、自主更新等，吸引社会资本投入。

(来源：中房网)

4、全国城市更新工作部署视频会议20日在京召开

2025年1月20日，全国城市更新工作部署视频会议20日在京召开。

中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰强调，要认真学习深刻领会习近平总书记重要讲话精神，着力贯彻落实党的二十大和二十届三中全会、中央经济工作会议部署，认真落实国务院常务会议要求，进一步认识实施城市更新对于城市发展模式转型、助力经济高质量发展、满足人民群众需要的重大意义，坚持目标导向和问题导向，有力有序有效推进城市更新重点任务。

何立峰指出，实施城市更新必须科学制定城市更新专项规划，坚持一张蓝图绘到底、干到底，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走。要讲究策略方法，坚持尽力而为、量力而行，先急后缓、有力有序，合理适用、因地制宜，科学确定改造目标和标准，让群众舒适舒心。要落实项目资金平衡责任，按照市场化、法治化原则，统筹利用各方面资金资源，构建好政府、市场与住户之间的资金共担机制。要坚持不动则已、动则必快、动则必成，按期高质量完成项目建设，确保把好事办好、实事办实。要加强组织保障，城市政府应切实承担好主体责任，精心谋划组织，务实推进城市更新项目实施，确保工程质量安全，中央有关部门要加强政策支持，共同推动城市更新工作取得实效。

(来源：中房网)

5、中国人民银行：加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳

中国人民银行货币政策委员会2024年第四季度（总第107次）例会于2024年12月27日召开。

会议研究了深化金融供给侧结构性改革相关工作，指出要引导大型银行发挥金融服务实体经济主力军作用，推动中小银行聚焦主责主业，支持银行补充资本，共同维护金融市场的稳定发展。有效落实好存续的各类结构性货币政策工具，做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章，继续加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度，推动加快发展新质生产力，更有针对性地满足合理的消费融资需求。用好证券、基金、保险公司互换便利和股票回购增持再贷款等新设立工具，维护资本市场稳定。加快推进科技创新和技术改造贷款投放进程，加大对大规模设备更新和消费品以旧换新的金融支持。持续做好支持民营经济发展壮大的金融服务，充分发挥支持小微企业融资协调工作机制作用，进一步打通中小微企业融资的堵点和卡点。着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和风险防控能力。

（来源：中国房地产网）

6、广东：加快城市居住区养老服务设施建设

近日，广东省住房城乡建设厅联合省发展和改革委员会等部门印发通知，进一步加强城市居住区养老服务设施规划、建设及移交使用管理工作，不断助推养老服务工作质效提升。

通知从规划到运营的各个环节，全面、细致地对城市居住区养老服务设施进行了规范。规划许可环节，要求各地依据老年人口规模、分布及需求特点，

科学合理布局养老服务设施，确保设施的覆盖率与可达性。设计建设环节，明确了配建的养老服务设施的面积标准、功能设置及建设要求，保证设施的质量与实用性。

移交运营环节，规定了移交的时限和内容，进一步细化运营方式和相关优惠政策。特别强调了养老服务设施应与新建居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，避免养老设施建设滞后或被挪用问题发生。

据相关负责人介绍，通知将对广东省健全养老服务体系、推动养老服务事业高质量发展产生积极影响。一方面，有助于整合各方资源，形成部门工作合力，有效解决养老服务设施建设过程中的规划不合理、建设标准不统一、移交使用不顺畅等问题，提高设施建设的效率与质量。另一方面，按标准配建养老服务设施将进一步提升社区养老服务能力，使老年人能够在熟悉的居住环境中享受到生活照料、康复护理、精神慰藉等多元化服务，真正实现从“养老”到“享老”，不仅减轻了家庭养老负担，也促进了机构养老与居家社区养老的融合发展，推动银发经济的多元化、规模化发展。

广东省住房和城乡建设厅将继续联合相关部门建立健全长效监管机制，进一步加强对通知落实情况的跟踪指导，推动各项规定落地见效。

(来源：中国建设报)

7、浙江省住房和城乡建设厅：关于台州市玉环塘垟未来社区0207地块房地产开发建设项目“11·18”起重机械伤害较大事故的通报

2025年1月14日，浙江省住房和城乡建设厅发布《省建设厅关于台州市玉环塘垟未来社区0207地块房地产开发建设项目“11·18”起重机械伤害较大事故的通报》。

2024年11月18日，台州市玉环塘垟未来社区0207地块房地产开发建设项目发生一起起重机械伤害事故，造成3人死亡。该项目建设单位为玉环市城建开发有限公司（项目负责人：朱敏豪），施工总承包单位为天颂建设集团有限公司（法定代表人：严青荣，项目负责人：王冲），监理单位为五洲工程顾问集

团有限公司（法定代表人：柴恩海，总监：林耿）。经初步调查，事故发生的直接原因为塔式起重机吊装指挥人员违规采用不符合规范要求的吊具和吊运方式吊装集水井预支模，在指挥塔吊重新起吊时未对吊钩与预支模的连接情况进行检查，导致预支模在吊运过程中脱钩掉落，砸中现场附近3名作业人员致死。

该起较大事故发生在全省建设施工领域治本攻坚三年行动期间，还存在信息迟报和伤亡人数谎报情节，影响极其恶劣，教训十分深刻，暴露出企业在安全生产责任落实和事故处理中的严重问题，以及属地住房城乡建设主管部门在安全监管方面的盲区漏洞。为深刻汲取事故教训，有效稳控安全生产形势，提出三个要求：

一是清醒认识房屋市政工程安全生产严峻形势，清醒认识抓好房屋市政工程安全生产工作的重要性、艰巨性、长期性，将“时时放心不下”的责任感转化为“事事心中有底”的行动力，督促指导企业严格落实安全主体责任，及时排查和整治安全隐患，切实防范化解重大安全风险。

二是举一反三全面排查安全风险隐患，结合全省建设施工领域安全生产风险隐患整治专项行动，对照《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024版）》，全面加强起重机械及吊装工程、基坑工程、模板工程、脚手架工程、拆除工程等危险性较大的分部分项工程隐患排查整治。对检查中发现的隐患要书面责令整改，对问题隐患严重不能保证安全的，要立即责令停工整改并跟踪落实。

三是严抓严管建筑起重机械安全管理，严把源头管控关，严把交底验收关，严把人员履职关，严把监督检查关。

四是严格规范事故信息报送工作，进一步提高对报送时效性、准确性要求。各级住房城乡建设主管部门要全面查找堵塞制度漏洞，压实层级报送责任，落实现场勘察责任，严格遵守报送时效要求，认真做好事故核实。

（来源：浙江省住房和城乡建设厅）

8、江西：推进“五大工程”再上新台阶

日前，江西省住房城乡建设工作会议召开。会议强调，2025年，全省住房城乡建设系统将结合江西实际，深入实施“五大工程”。

以推动“好社区”示范建设为主线，推进“强建设工程”再上新台阶。启动200个“好社区”试点，新建改造地下管网及管廊3000公里。新建、改造口袋体育公园40个。持续推进城镇老旧小区改造，新增开工改造老旧小区716个、26.95万户。推进城市建筑垃圾治理专项攻坚行动，力争综合利用率达到50%。力争年底前实现“三个全覆盖”——物业服务行业、物业服务企业、业委会党组织全覆盖；住宅小区物业服务全覆盖；符合条件的住宅小区业主委员会或物业管理委员会全覆盖。

以开展“遇建赣派·留筑记忆”行动为牵引，推进“重传承工程”再上新台阶。打造赣派建筑的“一村一乡愁，一街一记忆，一城一故事”。持续开展历史文化资源普查、认定、测绘、建档、挂牌，丰富保护名录。鼓励社会资本参与，引导历史建筑私有产权人在合法合规前提下自发修缮、自主保护、自行利用。

以稳固住房城乡建设领域“两根支柱”为目标，推进“优服务工程”再上新台阶。持续用力推进房地产市场止跌回稳，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。依法依规加强房地产企业准入、开发、主体、资金、退出等监管，进一步规范市场秩序。推广全生命周期数字化管理改革试点，推进电子化申报、智能式填表、全流程“网办”。推动更多资质审批事项“智慧办”。

以深化治本攻坚三年行动为抓手，推进“保安全工程”再上新台阶。力争年底前各设区市基本实现对城区城镇燃气管道、老旧危桥等重点领域安全运行监测。持续深化城镇燃气安全专项整治和城市燃气管道及设施“带病运行”专项治理。深化住宅工程质量多发问题治理、建设工程质量检测专项整治，推动住宅工程“先验房后收房”试点扩面。

以整治形式主义为基层减负为重点，推进“转作风工程”再上新台阶。推进建筑市场从“严进、松管、轻罚”向“宽进、严管、重罚”转变。强化失信惩戒，加大打击力度，让违法违规企业接不到新项目、得不到市场认可。

(来源：中国建设报)

9、四川：合理控制新增房地产土地供应 加快商品房去库存

2025年1月20日上午，四川省第十四届人民代表大会第四次会议开幕。会议听取了省长施小琳代表省人民政府作的工作报告。报告提出，推进以人为本的新型城镇化。科学有序推进农业转移人口市民化，在部分人口数量较多、城镇化水平低的县重点突破，聚焦子女教育、住房保障、社会保险等问题，支持常住地加大基本公共服务投入，让有意愿的进城农民工在城镇落户，推动未落户常住人口均等享有基本公共服务。开展城市更新，加力实施城市“里子”工程，推进智能化市政基础设施建设改造，打造宜居、智慧、韧性城市。合理控制新增房地产土地供应，盘活存量用地和商办用房，在城市更新、危房改造、征地拆迁、地灾搬迁中鼓励“房票”安置，加快商品房去库存。完善并提升住房建设标准，推进“好房子”建设。

(来源：中国房地产网)

10、中海：30.65亿元斩获深圳龙岗地块

2025年1月16日，深圳迎来2025年首宗宅地出让。该地块位于龙岗区龙城街道龙飞大道和青春路交叉口东北侧，土地出让面积20838.77平方米，规划建筑面积103508平方米，容积率4.97，起始价17.99亿元，起始楼面价17380元/平方米。地块吸引了华润、招商、中海、越秀、绿城、深业、建发以及南山地产共计8家竞买人参与，经过246轮竞价，最终中海企业发展集团有限公司以总价30.65亿元竞得该地块，成交楼面价29611元/平方米，溢价率70.37%。

(来源：中国房地产网)

11、重庆建工：新发生111笔与恒大系抵债资产相关债务重组、金额4589.62万元

2025年1月15日，重庆建工发布关于盘活资产的进展公告。

公告显示，除前期已披露的债务重组事项外，重庆建工新发生与中国恒大集团及其所控股、参股企业（以下简称“恒大系企业”）抵债资产相关的债务重组共111笔，成交金额合计4589.62万元，产生债务重组收益362.56万元（按连续12个月标的相关原则累计，数据未经审计）。

重庆建工称，根据公司“攻坚盘活”改革突破工作安排，为防范化解债权债务风险，盘活存量资产，公司将持续开展债务重组及资产处置工作，预计交易总金额不超过23亿元，交易资产标的包括但不限于：住宅、商业、车位、土地等，上述额度适用期限自公司股东大会审议通过本议案之日起，至次年公司股东大会审议通过相关议案之前一日止。该事项已于2024年6月25日召开的2023年年度股东大会审议通过。

因恒大系企业以其开发的住宅、商业和车位等资产抵偿对公司的工程欠款，经与公司合作的供应商友好协商，公司将前述抵债资产转抵供应商，用于偿还对供应商的相关账款。除前期已披露的债务重组事项外，公司新发生与恒大系企业抵债资产相关的债务重组成交金额合计4589.62万元（按连续12个月标的相关原则累计），其中包括：以商业类资产进行债务重组共83笔，成交金额合计4379.6万元；以车位类资产进行债务重组共28笔，成交金额合计210.02万元。

重庆建工表示，上述累计债务重组交易有利于盘活存量资产，优化公司资产负债结构，改善公司财务状况，提升资金周转及运营效率。相关交易符合公司发展战略，属于正常经营行为，不存在损害公司及广大股东特别是中小股东利益的情形。

（来源：中房网）

12、中国金茂：4幅地块被湖州南太湖管委会收储

2025年1月13日，中国金茂发布土地收储公告。公告称，2025年1月13日，公司的间接全资附属公司湖州东茂与湖州南太湖管委会就土地收储订立土地收储协议。根据土地收储协议，湖州东茂同意将该地块交由湖州南太湖管委会收储，代价为7.81亿元，以现金补偿。

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），湖州南太湖管委会将申报专项债资金处置闲置土地工作，湖州东茂应予配合。若该地块纳入专项债资金处置闲置土地清单，并具备实施条件，双方最晚应于土地收储协议签订后180天内就使用专项债政策资金支付补偿的分期期限等安排进一步协商，如达成一致可另行签订协议。双方应当共同配合，在土地收储协议签订后15日内完成《不动产权证书》注销，由国家收储，并腾出该地块交湖州南太湖管委会验收确认。湖州东茂承诺该地块移交时保持当前现状不变，在该地块完成移交手续后，湖州东茂将不再享有对该地块上既有建设成果（若存在）的所有权。

该地块包含4幅编号分别为TH-07-01-06A、08B、08E及09A的地块，总占地面积约为147277平方米，位于湖州市滨湖东，该等地块目前规划用于开发住宅物业、零售商业以及批发市场用途。截至目前，该地块仍未开发。

中国金茂称，作为地方政府城市管理及优化土地使用效率工作的一部分，该地块将根据土地收储协议进行收储。2021年12月，集团通过公开竞买程序竞得该地块，曾拟于该地块开发住宅物业、零售商业以及批发市场，但当时没有任何有关具体或实质开发计划或时间表。

截至目前，基于各种因素，包括但不限于物业市场的市场情况、住宅物业及零售商业的供求情况、估计开发成本及优化集团资源使用，该地块仍未开发。因此，董事会认为湖州南太湖管委会收储该地块不会对集团的营运管理产生任何重大不利影响。此外，经参考等地块的经评估市场价值，认为补偿属公平合理。董事相信，土地收储有利于集团优化资源使用，长远而言有利于集团的未来发展。

(来源: 中房网)