



# 不动产征收 法律资讯

2024.4

- 关于印发《2024年上海市城市更新规划资源行动方案》的通知
- 国务院办公厅关于转发国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》的通知
- 住房城乡建设部等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见
- 住房城乡建设部关于开展房屋市政工程安全生产治本攻坚三年行动的通知
- 关于印发涉房地产纠纷民事检察监督典型案例的通知
- 发挥优势抢抓以旧换新机遇 龚正主持市政府常务会议
- 浦东新区区委书记朱芝松、区长吴金城赴“两旧一村”改造推进指挥部调研
- 新时代上海党建引领旧改创新实践基地新址正式启用 黄浦区领导出席活动

# 目录

一、 新法速递 .....	1
关于印发《2024 年上海市城市更新规划资源行动方案》的通知 .....	1
国务院办公厅关于转发国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》的通知 .....	19
住房城乡建设部等 5 部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见 .....	26
住房城乡建设部关于开展房屋市政工程安全生产治本攻坚三年行动的通知 .....	33
关于印发涉房地产纠纷民事检察监督典型案例的通知 .....	43
二、 新闻速递 .....	70
发挥优势抢抓以旧换新机遇 龚正主持市政府常务会议 .....	70
浦东新区区委书记朱芝松、区长吴金城赴“两旧一村”改造推进指挥部调研 .....	72
新时代上海党建引领旧改创新实践基地新址正式启用 黄浦区领导出席活动 .....	74

## 一、新法速递

### 关于印发《2024 年上海市城市更新规划资源行动方案》的通知

沪规划资源详〔2024〕124 号

局机关相关处室、局属相关单位、各区规划资源局、各有关单位：

经研究，现将《2024 年上海市城市更新规划资源行动方案》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2024 年 4 月 10 日

#### 2024 年上海市城市更新规划资源行动方案

为贯彻落实市委、市政府对城市更新工作的总体部署，全面落实十二届市委四次全会和全市城市更新推进大会精神，市规划资源局按照 2024 年市政府工作报告明确的工作要求，形成 2024 年上海市城市更新规划资源行动方案。

##### 一、工作目标

深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，聚焦“五个中心”建设和高质量发展，坚持以人民为中心的思想，深入推进落实《关于深入实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》，坚持

一个统领、五个统筹，积极稳妥、有力有序实施城市更新行动，推动项目全流程贯通，推出一批显功能、惠民生、强辐射、见示范的更新案例，结合项目推进，持续完善各类政策，全力推动城市更新模式不断创新。

## 二、基本原则

坚持总体规划统领。围绕“五个中心”建设，算好更新的总量、结构、布局三本账，通过城市更新促进空间布局的结构优化，着力提升中心城区核心功能，引导产业和公共服务资源向新城导入，促进职住平衡，提升城市品质，提高宜居宜业程度。

注重目标全面覆盖。充分调动各类市场主体，全面推动居住、商业商办、产业、公共中心和开放空间五类主体功能区域的更新，推动城市高质量发展。

强化机制模式创新。贯彻落实“三师”负责制，扩围统筹资源、强化设计、破解难题，形成综合性、高品质解决方案。创新资源配置方式，突出空间资源总量、存量、增量、减量、质量“五量”调控，推动资源、资产、资信、资金“四资”贯通。

推动管理流程优化。按照高质量贯通要求，强化全周期闭环管理，细化明确关键环节的操作要求，推动项目走通全流程。

## 三、行动任务

### （一）规划引领行动

聚焦居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同更新类型，开展五年更新单元和年度工作任务谋划。

1.编制各区年度更新单元规划实施报告。为明确工作目标，各区综合考虑现状土地利用、产业绩效情况，对标区域发展目标，挖潜空间资源，谋划5年城市更新任务，组织专业技术团队深化研究，明确2024年推进实施的城市更新单元相关要求。

目标任务：2024年4月完成各区年度更新单元规划实施报告的编制；责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、编审中心）。

2.划示全市城市更新单元。为推进更新蓝图划示，结合总体规划中期评估工作、各区年度城市更新单元规划实施报告，加强更新任务统筹，通盘考虑资源盘活供给，明确1-3-5年各区集中推进城市更新的重点区域，划示更新单元范围。

目标任务：2024年6月形成5年城市更新单元蓝图。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、编审中心、市规划院）。

## （二）“三师”联创行动

3.持续推进第一批试点城市更新单元。组织“三师”团队，推动城市更新单元规划实施方案的完善和审批；开展招商，推进建筑设计方案的编制，按需推进控详规划完善。

目标任务：2024年9月形成城市更新单元规划实施方案，条件成熟项目2024年12月形成项目建筑设计方案，按需推进控详规划完善。

责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、风貌处、利用处、编审中心、地调院）。

4.全面推进本年度启动的城市更新单元相关工作。全面有序推进更新行动，落实“三师”联创机制，明确城市更新综合实施平台，组建“三师”团队，针对居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同类型的更新单元，开展规划谋划、方案设计、综合评估等联创工作。

目标任务：2024年5月明确“三师”团队名单，2024年9月完成“三师”联创初步成果，2024年12月形成更新单元规划实施方案稳定成果。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、利用处、风貌处、建管处、编审中心、地调院）。

### （三）地区推介链接行动

5.推动地区策划招商链接活动。为保障项目落地实施，一是针对城市更新单元，组织开展城市更新综合实施平台招募；二是针对城市更新项目，根据城市更新单元规划实施方案，组织开展项目推介和实施主体招商；三是针对有需求的零星更新项目，开展实施或运营主体招商。

目标任务：根据市商务委全球招商时间节点要求，完成相关推介资料准备。各区结合更新单元工作推进情况，形成年度招商计划并推进相关工作。城市更新开拓者联盟于2024年每个季度分别组织一次

招商推介会。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（风貌处、详规处、建管处、利用处、编审中心），城市更新开拓者联盟。

#### （四）项目实施贯通行动

6.推动项目全流程贯通。为推动项目走通全过程，按照城市更新谋划策划、项目计划、实施方案、实施建设、运营管理5个阶段的工作要求，结合试点项目的推进，进一步细化完善各流程环节的具体操作要求。一是按照简化流程、提高效率的要求，完善城市更新单元规划实施方案及相应的控详规划编制流程。二是细化作价出资（入股）等资源配置创新、土地出让金缴付方式优化的操作要求。三是根据“三师”负责制全程贯通要求，探索BIM建筑方案走通规划、建管、土地全过程。四是探索虚拟注册登记，创新房屋首次登记、预告登记等制度，明确不动产登记收件及流程要求。

目标任务：2024年12月结合试点项目的贯通推进，按需形成相关工作指南。责任部门：市规划资源局（详规处、利用处、建管处、风貌处、登记局、信息处）、各区规划资源局。

#### （五）政策标准完善行动

7.形成相关成果编制要求和成果规范。为指导“三师”高效、高质量开展工作，结合试点项目推进，研究形成城市更新单元规划实施方案和相应的控详规划编制要求和成果标准；更新项目建筑设计方案（BIM）编制要求和成果标准；城市更新综合价值评估报告编制要求

和成果标准。

目标任务：2024年12月形成相关成果编制要求和标准。责任单位：市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、信息处、编审中心、地调院）

8.开展政策跟踪评估。为持续推进政策完善，坚持问题和实施导向，结合更新项目推进，调研、收集、评估金融机构、开发运营企业、专业咨询部门等各类主体政策建议，制定上海市城市更新发展报告；及时评估规划资源“1+3”等政策文件的落地实施情况，形成政策评估报告，提出政策标准优化建议。

目标任务：2024年12月形成上海市城市更新发展报告和规划资源政策评估报告。责任单位：市规划资源局（编审中心、地调院、详规处、利用处、风貌处、建管处），城市更新开拓者联盟。

#### （六）专业技术保障行动

9.组建“三师”资源库。为帮助各区根据项目需求高效匹配技术力量，依托规划协会、土地估价师协会等专业协会的资源，结合城市更新项目特点，按照“三师”负责制工作要求，形成策划、规划、建筑、景观、经济、评估等多专业领域的技术资源推荐库。

目标任务：2024年8月形成全市“三师”资源库。责任单位：市规划资源局（编审中心、风貌处、详规处、建管处、利用处、规划协会、土地估价师协会）

10.充分发挥专家力量。为发挥专家智慧，保障城市更新项目高品质推进，组织城市更新专家委员会开展实体化运作，参与各区年度更新单元规划实施报告、更新单元规划实施方案、更新项目建筑设计方案的评审和咨询，以及相关培训工作。

目标任务：组织专家委员会按需开展评审、咨询和培训。责任单位：市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、编审中心）。

### （七）数字赋能增效行动

11.构建城市更新区域识别模型。为提高更新需求识别效率，依托规划资源“一张图”信息平台，搭建城市更新单元识别分析模型，利用土地利用现状、建筑物质量和使用情况、土地绩效水平、国土空间规划等相关数据，开展多维度数据的叠加分析，明确城市更新重点区域，并探索开展智能化更新导向评估。

目标任务：2024年5月明确开发需求，2024年12月完成模型算法搭建，推进试点开发应用。责任部门：市规划资源局（信息处、编审中心、详规处、利用处、测绘院、地调院）。

12.搭建城市更新审批管理数字孪生模型。为加强流程贯通的信息化支撑，按照四资贯通要求，建立支撑虚拟 BIM 建筑方案审批、资产评估、登记的城市更新单元数字化档案，明确数据标准和成果要求，并与规划、土地、建管、登记等审批信息系统进行联通。

目标任务：2024年6月形成工作方案，2024年12月明确开发需

求。责任部门：市规划资源局（信息处、利用处、风貌处、建管处、详规处、登记局、测绘院、编审中心）。

#### （八）资源整合提升行动

13.谋划城市更新资源池。为统筹协调各方资源，依托产业用地绩效评估和分类处置、土地整备试点、国企“四个一批”、商务楼宇高质量发展等相关工作，结合主城区、大吴淞、大东方、大虹桥、大吴泾、新城等重要区域规划研究和实施推进，集中整备、储备适当规模的土地资源，谋划可以统一规划、统筹调配使用的土地资源池。

目标任务：2024年12月形成土地资源池建立工作方案。责任单位：各区规划资源局，市规划资源局（土地储备中心、实施处、利用处）。

#### （九）社会协同联动行动

14.开展城市更新培训交流。为凝聚社会共识，营造高质量更新氛围环境，鼓励社会协同各方参与，形成城市更新前沿理论介绍、政策文件解读、“三师”实践经验交流、行业经验分享等方面的课程包，建立行业专家、政府相关部门、“三师”团队、更新各类主体代表构成的讲师团，形成城市更新精品课程体系，明确大都市城市更新公开课系列安排，持续开展培训交流。

目标任务：2024年3月形成全年度培训方案，按计划推进全年培训工作。责任单位：市规划资源局（局干校、规划协会，相关处室）。

#### （十）先锋示范推广行动

15.开展系列新闻宣传。为增强城市更新的社会影响力,针对居住、商业商办、产业、公共中心和公共空间等不同类型,以及大、中、小等不同尺度的更新项目,邀请各区结合已经开展的案例进行组稿,开展系列宣传。

目标任务:2024年4月形成新闻宣传工作计划,按计划推进全年新闻宣传工作。责任部门:各区规划资源局,市规划资源局(公众处、详规处、编审中心)。

16.开展上海城市更新优秀案例评选。为激发社会各方动力,选取上海城市更新进程中具有一定影响力、代表性和创新性的实践项目,开展多元奖项评选。同步提炼优秀项目案例情况、创新做法、实施成效,形成更新案例集。

目标任务:2024年12月完成案例评选,形成案例集。责任部门:城市更新开拓者联盟,各区规划资源局。

17.开展研讨活动举办。为营造全社会参与城市更新的氛围,结合城市更新最新政策、规划资源领域热门议题和优秀城市更新项目实践组织研讨活动,进行专题交流。

目标任务:2024年三季度开展1次更新研讨会(可考虑结合城市更新开拓者联盟季度推介活动开展),启动优秀案例评选;2024年12月举办年度总结大会,发布上海城市更新发展报告,对优秀案例进行

颁奖宣传。责任部门：城市更新开拓者联盟，市规划资源局（详规处、编审中心），相关区规划资源局。

18.开展相关书籍编纂。为总结城市更新新模式规划资源的创新与实践，结合主题教育大调研成果，将上海城市更新政策创新、试点实践等内容整合形成相关书籍。

目标任务：2024年12月形成城市更新规划资源创新实践书籍提纲。责任部门：市规划资源局（编审中心、详规处、风貌处、建管处、利用处、政研科技处）

#### 四、保障措施

（一）强化统筹协调。市、区两级统筹联动积极推动城市更新工作。市规划资源局履行城市更新领导小组办公室副主任单位职责，加强指导、服务、协调。各区政府（管委会）加强组织保障、经费保障，推动区级层面政策制定和重要更新项目落地。各区规划资源局主动作为，积极开展城市更新相关工作的协调和服务，充分调动各类主体的更新积极性。

（二）强化机制保障。结合控详规划市区一体、产业用地绩效评估、土地整备试点、“四个一批”等相关工作，以及培训研讨等各项活动的举办，建立市、区定期沟通机制，跟踪项目进展，畅通更新项目推进过程中的问题、困难反馈渠道，推动市、区两级城市更新政策的不断完善和具体问题的协调解决。组建市规划资源局城市更新工作

专班，建立定期例会制度，统筹协调各项工作，定期专报工作进展。

（三）强化示范带动。鼓励各区结合城市更新项目的开展，积极试模式、试机制、试规范，加快项目推进，总结经验做法，加强示范性项目的宣传，促进形成“比学赶超”的工作态势，提振市场预期，提高居民满意度，营造全社会参与和支持城市更新工作的良好氛围。

附件：2024年上海市城市更新规划资源行动方案任务分解表

附件

2024年上海市城市更新规划资源行动方案任务分解表

行动板块	编号	行动要求		目标任务	牵头部门	支撑部门
一、规划引领行动	1	编制各区年度更新单元规划实施报告	为明确工作目标，各区综合考虑现状土地利用、产业绩效情况，对标区域发展目标，挖潜空间资源，谋划5年城市更新任务，组织专业技术团队深化研究，明确2024年推进实施的城市更新单元相关要求。	2024年4月完成各区年度更新单元规划实施报告的编制。	各区规划资源局，市规划资源局(详规处)	市规划资源局(编审中心)
	2	划示全市城市更新单元	为推进更新蓝图划示，结合总体规划中期评估工作、各区年度城市更新单元规划实施报告，加强更新任务统筹，通盘考虑资源盘活供给，明确1-3-5年各区集中推进城市更新的重点区域，划示更新单元范围。	2024年6月形成5年城市更新单元蓝图。	各区规划资源局，市规划资源局(详规处)	市规划资源局(编审中心、市规划院)
二、“三师”联创行动	3	持续推进第一批试点城市更新单元	组织“三师”团队，推动城市更新单元规划实施方案的完善和审批；开展招商，推进建筑设计方案的编制，按需推进控详规划完善。	2024年9月完成城市更新单元规划实施方案，2024年12月形成项目建筑设计方案，按需推进控详规划完善。	各区规划资源局，市规划资源局(详规处、风貌处、利用处)	市规划资源局(编审中心、地调院)
	4	全面推进本年度启动的城市	全面有序推进更新行动，落实“三师”联创机制，明确城	2024年5月明确“三师”团队名单，2024年9月完成“三师”	各区规划资源局，市规划资源局(详规	市规划资源局(编审中心、地调院)

		更新单元相关工作	市更新综合实施平台, 组建“三师”团队, 针对居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同类型的更新单元, 开展规划谋划、方案设计、综合评估等联创工作。	联创初步成果, 2024年12月形成更新单元规划实施方案稳定成果。	处、利用处、风貌处、建管处)	
三、地区推介链接行动	5	推动地区策划招商链接活动	为保障项目落地实施, 一是针对城市更新单元, 组织开展城市更新综合实施平台招募; 二是针对城市更新项目, 根据城市更新单元规划实施方案, 组织开展项目推介和实施主体招商; 三是针对有需求的零星更新项目, 开展实施或运营主体招商。	根据市商务委全球招商时间节点要求, 完成相关推介资料准备。各区结合更新单元工作推进情况, 形成年度招商计划并推进相关工作。城市更新开拓者联盟于2024年每个季度分别组织一次招商推介会。	各区规划资源局, 城市更新开拓者联盟, 市规划资源局(风貌处、详规处)	市规划资源局(建管处、利用处、编审中心)
四、项目实施贯通行动	6	推动项目全流程贯通	一是按照简化流程、提高效率的要求, 完善城市更新单元规划实施方案及相应的控详规划编制流程。	2024年12月结合试点项目的贯通推进, 按需形成相关工作指南。	市规划资源局(详规处)	各区规划资源局
			二是细化作价出资(入股)等资源配置创新、土地出让金缴付方式优化的操作要求。		市规划资源局(利用处)	
			三是根据‘三师’负责制全程贯通要求, 探索BIM建筑方案走通规划、建管、土地全过程。		市规划资源局(风貌处、建管处、详规处、利用处、登记局)	

			四是探索虚拟注册登记，创新房屋首次登记、预告登记等制度，明确不动产登记收件及流程要求。		市规划资源局（登记局）	
五、政策标准完善行动	7	形成相关成果编制要求和成果规范	研究形成城市更新单元规划实施方案和相应的控详规划编制要求和成果标准。	2024年12月形成相关成果编制要求和标准。	市规划资源局（详规处）	市规划资源局（编审中心）
			研究形成更新项目建筑设计方案（BIM）编制要求和成果标准。		市规划资源局（建管处、风貌处、信息处）	——
			研究形成城市更新综合价值评估报告编制要求和成果标准。		市规划资源局（利用处）	市规划资源局（地调院）
	8	开展政策跟踪评估	结合更新项目推进，调研、收集、评估金融机构、开发运营企业、专业咨询部门等各类主体政策建议，制定上海市城市更新发展报告。	2024年12月形成上海市城市更新发展报告。	城市更新开拓者联盟	市规划资源局（编审中心、详规处、利用处、风貌处、建管处）
及时评估规划资源“1+3”等政策文件的落地实施情况，形成政策评估报告，提出政策标准优化建议。			2024年12月形成规划资源政策评估报告。	市规划资源局（编审中心、地调院）	市规划资源局（详规处、利用处、风貌处、建管处）	
六、专业技术保障行动	9	组建“三师”资源库	为帮助各区根据项目需求高效匹配技术力量，依托规划协会、土地估价师协会等专业协会的资源，结合城市更	2024年8月形成全市“三师”资源库。	市规划资源局（编审中心）	市规划资源局（风貌处、详规处、建管处、利用处、规划协会、土

			新项目特点，按照“三师”负责制工作要求，形成策划、规划、建筑、景观、经济、评估等多专业领域的技术资源推荐库。			地估价师协会)
	10	充分发挥专家力量	为发挥专家智慧，保障城市更新项目高品质推进，组织城市更新专家委员会开展实体化运作，参与各区年度更新单元规划实施报告、更新单元规划实施方案、更新项目建筑设计方案的评审和咨询，以及相关培训工作。	组织专家委员会按需开展评审、咨询和培训。	市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处）	市规划资源局（编审中心）
七、数字赋能增效行动	11	构建城市更新区域识别模型	为提高更新需求识别效率，依托规划资源“一张图”信息平台，搭建城市更新单元识别分析模型，利用土地利用现状、建筑物质量和使用情况、土地绩效水平、国土空间规划等相关数据，开展多维度数据的叠加分析，明确城市更新重点区域，并探索开展智能化更新导向评估。	2024年5月明确开发需求，2024年12月完成模型算法搭建，推进试点开发应用。	市规划资源局（信息处、编审中心）	市规划资源局（详规处、利用处、测绘院、地调院）
	12	搭建城市更新审批管理数字孪生模型	为加强流程贯通的信息化支撑，按照四资贯通要求，建立支撑虚拟BIM建	2024年6月形成工作方案，2024年12月明确开发需求。	市规划资源局（信息处、利用处、风貌处、建管处、	市规划资源局（测绘院、编审中心）

			筑方案审批、资产评估、登记的城市更新单元数字化档案，明确数据标准和成果要求，并与规划、土地、建管、登记等审批信息系统进行联通。		详规处、登记局)	
八、资源整合提升行动	13	谋划城市更新资源池	为统筹协调各方资源，依托产业用地绩效评估和分类处置、土地整备试点、国企“四个一批”、商务楼宇高质量发展等相关工作，结合主城区、大吴淞、大东方、大虹桥、大吴泾、新城等重要区域规划研究和实施推进，集中整备、储备适当规模的土地资源，谋划可以统一规划、统筹调配使用的土地资源池。	2024年12月形成土地资源池建立工作方案。	各区规划资源局，市规划资源局(土地储备中心)	市规划资源局(实施处、利用处)
九、社会协同联动行动	14	开展城市更新培训交流	为凝聚社会共识，营造高质量更新氛围环境，鼓励社会协同各方参与，形成城市更新前沿理论介绍、政策文件解读、“三师”实践经验交流、行业经验分享等方面的课程包，建立行业专家、政府相关部门、“三师”团队、更新各类主体代表构成的讲师团，形成城	2024年3月形成全年度培训方案，按计划推进全年培训工作。	市规划资源局(局干校、规划协会)	市规划资源局(相关处室)

			市更新精品课程体系，明确大都市城市更新公开课系列安排，持续开展培训交流。			
十、先锋示范推广行动	15	开展系列新闻宣传	为增强城市更新的社会影响力，针对居住、商业商办、产业、公共中心和公共空间等不同类型的更新项目，邀请各区结合已经开展的案例进行组稿，开展系列宣传。	2024年4月形成新闻宣传工作计划，按计划推进全年新闻宣传工作。	各区规划资源局，市规划资源局（公众处）	市规划资源局（详规处、编审中心）
	16	开展上海城市更新优秀案例评选	为激发社会各方动力，选取上海城市更新进程中具有一定影响力、代表性和创新性的实践项目，开展多元奖项评选。同步提炼优秀项目案例情况、创新做法、实施成效，形成更新案例集。	2024年12月完成案例评选，形成案例集。	城市更新开拓者联盟，各区规划资源局	——
	17	开展研讨活动举办	为营造全社会参与城市更新的氛围，结合城市更新最新政策、规划资源领域热门议题和优秀城市更新项目实践组织研讨活动，进行专题交流。	2024年三季度开展1次更新研讨会（可考虑结合城市更新开拓者联盟季度推介活动开展），组织相关研讨，启动优秀案例评选；2024年12月举办年度总结大会，发布上海城市更新发展报告，对优秀案例进行颁奖宣传。	城市更新开拓者联盟，市规划资源局（详规处）	市规划资源局（编审中心），相关区规划资源局

	18	开展相关书籍 编纂	为总结城市更新新模式规划资源的创新与实践，结合主题教育大调研成果，将上海城市更新政策创新、试点实践等内容整合形成相关书籍。	2024年12月形成城市更新规划资源创新实践书籍提纲。	市规划资源局（编审中心）	市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、政研科技处）
--	----	--------------	---	-----------------------------	--------------	-------------------------------

## 国务院办公厅关于转发国家发展改革委、住房城乡建设部 《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》的通知

国办函〔2024〕20号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻落实。

国务院办公厅

2024年3月12日

### 加快推动建筑领域节能降碳工作方案

国家发展改革委 住房城乡建设部

建筑领域是我国能源消耗和碳排放的主要领域之一。加快推动建筑领域节能降碳，对实现碳达峰碳中和、推动高质量发展意义重大。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进经济社会发展全面绿色转型，加快推动建筑领域节能降碳，制定本方案。

#### 一、总体要求

加快推动建筑领域节能降碳，要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精神，全面贯彻习近平生态文明思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力推动高质量发展，坚持节约优先、问题导向、系统观念，以碳达峰碳中和工作为引领，持

续提高建筑领域能源利用效率、降低碳排放水平，加快提升建筑领域绿色低碳发展质量，不断满足人民群众对美好生活的需要。

到 2025 年，建筑领域节能降碳制度体系更加健全，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，新建超低能耗、近零能耗建筑面积比 2023 年增长 0.2 亿平方米以上，完成既有建筑节能改造面积比 2023 年增长 2 亿平方米以上，建筑用能中电力消费占比超过 55%，城镇建筑可再生能源替代率达到 8%，建筑领域节能降碳取得积极进展。

到 2027 年，超低能耗建筑实现规模化发展，既有建筑节能改造进一步推进，建筑用能结构更加优化，建成一批绿色低碳高品质建筑，建筑领域节能降碳取得显著成效。

## 二、重点任务

（一）提升城镇新建建筑节能降碳水平。优化新建建筑节能降碳设计，充分利用自然采光和通风，采用高效节能低碳设备，提高建筑围护结构的保温隔热和防火性能，推动公共建筑和具备条件的居住建筑配置能源管理系统。大力推广超低能耗建筑，鼓励政府投资的公益性建筑按超低能耗建筑标准建设，京津冀、长三角等有条件的地区要加快推动超低能耗建筑规模化发展。提升新建建筑中星级绿色建筑比例。严格落实工程建设各方责任，重点把好施工图审查关和工程项目验收关，强化年运行能耗 1000 吨标准煤（或电耗 500 万千瓦时）及以上建筑项目节能审查，严格执行建筑节能降碳强制性标准。

（二）推进城镇既有建筑改造升级。组织实施能效诊断，全面开展城镇既有建筑摸底调查，建立城市级建筑节能降碳改造数据库和项目储备库。以城市为单位制定既有建筑年度改造计划，合理确定改造时序，结合房屋安全情况，明确空调、照明、电梯等重点用能设备和外墙保温、门窗改造等重点内容，结合重点城市公共建筑能效提升、小区公共环境整治、老旧小区改造、北方地区冬季清洁取暖等工作统筹推进。纳入中央财政北方地区冬季清洁取暖政策支持范围的城市，要加快推进既有建筑节能改造。居住建筑节能改造部分的能效达到现行标准规定，未采取节能措施的公共建筑改造后实现整体能效提升20%以上。

（三）强化建筑运行节能降碳管理。加大高效节能家电等设备推广力度，鼓励居民加快淘汰低效落后用能设备。建立公共建筑节能监管体系，科学制定能耗限额基准，明确高耗能高排放建筑改造要求，公示改造信息，加强社会监督。各地区要加快建立并严格执行公共建筑室内温度控制机制，聚焦公共机构办公和技术业务用房、国有企业办公用房、交通场站等公共建筑，依法开展建筑冬夏室内温度控制、用能设备和系统运行等情况检查，严肃查处违法用能行为。定期开展公共建筑空调、照明、电梯等重点用能设备调试保养，确保用能系统全工况低能耗、高能效运行。选取一批节能潜力大的公共机构开展能源费用托管服务试点。推动建筑数字化智能化运行管理平台建设，推

广应用高效柔性智能调控技术。推动建筑群整体参与电力需求响应和调峰。

（四）推动建筑用能低碳转型。各地区要结合实际统筹规划可再生能源建筑应用，确定工作推进时间表、路线图、施工图。制定完善建筑光伏一体化建设相关标准和图集，试点推动工业厂房、公共建筑、居住建筑等新建建筑光伏一体化建设。加强既有建筑加装光伏系统管理。因地制宜推进热电联产集中供暖，支持建筑领域地热能、生物质能、太阳能供热应用，开展火电、工业、核电等余热利用。探索可再生能源建筑应用常态化监管和后评估，及时优化可再生能源建筑应用项目运行策略。提高建筑电气化水平，推动新建公共建筑全面电气化，提高住宅采暖、生活热水、炊事等电气化普及率。

（五）推进供热计量和按供热量收费。各地区要结合实际制定供热分户计量改造方案，明确量化目标任务和改造时限，逐步推动具备条件的居住建筑和公共建筑按用热量计量收费，户内不具备供热计量改造价值和条件的既有居住建筑可实行按楼栋计量。北方采暖地区新竣工建筑应达到供热计量要求。加快实行基本热价和计量热价相结合的两部制热价，合理确定基本热价比例和终端供热价格。加强对热量表、燃气表、电能表等计量器具的监督检查。

（六）提升农房绿色低碳水平。坚持农民自愿、因地制宜、一户一策原则，推进绿色低碳农房建设，提升严寒、寒冷地区新建农房围

护结构保温性能,优化夏热冬冷、夏热冬暖地区新建农房防潮、隔热、遮阳、通风性能。有序开展既有农房节能改造,对房屋墙体、门窗、屋面、地面等进行菜单式微改造。推动农村用能低碳转型,引导农民减少煤炭燃烧使用,鼓励因地制宜使用电力、天然气和可再生能源。

(七)推进绿色低碳建造。加快发展装配式建筑,提高预制构件和部品部件通用性,推广标准化、少规格、多组合设计。严格建筑施工安全管理,确保建筑工程质量安全。积极推广装配化装修,加快建设绿色低碳住宅。发挥政府采购引领作用,支持绿色建材推广应用。纳入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政府采购工程,应当采购符合绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准的绿色建材。加快推进绿色建材产品认证和应用推广,鼓励各地区结合实际建立绿色建材采信应用数据库。持续开展绿色建材下乡活动。推广节能型施工设备,统筹做好施工临时设施与永久设施综合利用。规范施工现场管理,推进建筑垃圾分类处理和资源化利用。

(八)严格建筑拆除管理。推进城市有机更新,坚持“留改拆”并举,加强老旧建筑修缮改造和保留利用。对各地区建筑拆除情况加强监督管理。各地区要把握建设时序,坚决杜绝大拆大建造成能源资源浪费。

(九)加快节能降碳先进技术研发推广。支持超低能耗、近零能耗、低碳、零碳等建筑新一代技术研发,持续推进超低能耗建筑构配

件、高防火性能外墙保温系统、高效节能低碳设备系统、建筑运行调适等关键技术研究，支持钙钛矿、碲化镉等薄膜电池技术装备在建筑领域应用，推动可靠技术工艺及产品设备集成应用。推动建筑领域能源管理体系认证，定期征集发布一批建筑领域先进适用节能降碳技术应用典型案例。加快建筑节能降碳成熟技术产品规模化生产，形成具有竞争力的建筑节能降碳产业链，培育建筑节能降碳产业领军企业。支持有条件的企业建设建筑节能降碳技术研发和培训平台，加强从业人员工程实践培训。

（十）完善建筑领域能耗碳排放统计核算制度。完善建筑领域能源消费统计制度和指标体系，构建跨部门建筑用能数据共享机制。建立完善建筑碳排放核算标准体系，编制建筑行业、建筑企业以及建筑全生命期碳排放核算标准，统一核算口径。

（十一）强化法规标准支撑。推动加快修订节约能源法、民用建筑节能条例等法律法规。区分不同阶段、建筑类型、气候区，有序制定修订一批建筑节能标准，逐步将城镇新建民用建筑节能标准提高到超低能耗水平。加快完善覆盖设计、生产、施工和使用维护全过程的装配式建筑标准体系。鼓励各地区结合实际制定严于国家建筑节能标准的地方标准。开展新建建筑和既有建筑节能改造能效测评，确保建筑达到设计能效要求。加强建筑能效测评能力建设。

（十二）加大政策资金支持力度。完善实施有利于建筑节能降碳

的财税、金融、投资、价格等政策。加大中央资金对建筑节能降碳改造的支持力度。落实支持建筑节能、鼓励资源综合利用的税收优惠政策。鼓励银行保险机构完善绿色金融等产品和服务，支持超低能耗建筑、绿色建筑、装配式建筑、智能建造、既有建筑节能改造、建筑可再生能源应用和相关产业发展。

### 三、工作要求

各地区各有关部门要认真贯彻落实党中央、国务院部署，充分认识加快推动建筑领域节能降碳的重要意义，切实完善工作机制，细化工作举措，不断提高能源利用效率，促进建筑领域高质量发展。各省级人民政府要结合本地区实际，将本方案各项重点任务落实落细，明确目标任务，压实各方责任，加强统筹协调和政策资金支持，形成工作合力。各地区要坚持系统观念，统筹兼顾各方利益，有效解决可能出现的问题和矛盾，确保兜住民生底线；要广泛开展节能降碳宣传教育，引导全社会自觉践行简约适度、绿色低碳生活方式。

## 住房和城乡建设部等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见

建村规〔2024〕4号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进乡村全面振兴，提升乡村建设水平，着力加强农村房屋（以下简称农房）质量安全管理，切实保障农民群众生命财产安全，推进建立农房建设管理长效机制，经国务院同意，现提出如下意见。

### 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，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，统筹发展和安全，强化系统观念和底线思维，建立健全农房建设管理制度体系，保障农房质量安全，提升农民群众居住品质，建设宜居宜业和美乡村，不断满足农民群众对美好生活的需要。

——坚守底线，安全第一。坚持人民至上、生命至上，有力保障农房选址安全、设计安全、建造安全和使用安全，将农房质量安全监管贯穿农房建设管理使用各环节，强化风险管控，坚决防范农房安全事故发生。

——远近结合，标本兼治。常态化开展既有农房安全隐患排查整治，及时消除存量安全隐患；加强新建农房建设管理，严控增量安全风险。

——强化协同，系统施策。落实属地管理责任，加强部门统筹协调，按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”的原则，将行政审批和安全监管有效衔接，建立农房用地、规划、建设、使用全过程管理制度。

——村民主体，多方参与。强化村民作为农房建设使用责任主体的安全意识，充分发挥村民自治组织作用，将农房建设行为规范纳入村规民约，鼓励引导社会力量参与，形成多元共治合力。

到2025年，基本建立适应农村特点的农房建设管理体制机制，实现农房质量安全的全过程闭环监管，农房建设行为规范有序，农房安全风险得到有效管控，农房质量安全水平普遍提升。到2035年，全面建立农房建设管理制度体系和技术标准体系，农房质量安全得到切实保障，配套设施基本完善，农房建设品质大幅提升。

## 二、进一步强化既有农房安全管理

（一）常态化开展农村房屋安全隐患排查整治。聚焦用作经营、3层及以上、人员密集和违规改扩建等重点农村房屋，建立健全工作台账，持续跟踪，有效管控。结合旧村整治、新村建设、农村危房改造、洪涝和地质灾害工程治理、避险搬迁等工作，分类施策、系统整治。对经排查存在安全隐患的房屋，各地要督促产权人和使用人抓紧整治到位，及时消除安全隐患。相关部门要按职责落实行业监管范围内的安全监管责任，依法依规协同做好农房安全管理工作，形成监管合力。

（二）严格用作经营的农房安全管理。农房用作经营活动应当符合相关安全要求，产权人和使用人要严格落实经营性自建房安全管理相关规定，在开展经营活动前确保房屋具备安全使用条件。县级人民政府及其相关部门要加强农房用作经营活动的审批监管。县级有关部门和乡镇人民政府之间应加强信息推送和部门协同，对用作经营的农房开展联合抽查检查，对存在严重安全隐患、危及公共安全的，要立即采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施。产权人和使用人采取有效措施彻底消除安全隐患后方可恢复使用。

（三）严格改扩建和变更用途管理。对农房实施改扩建，应当依法办理用地、规划建设等有关审批手续，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。将农村住宅用作经营、公共服务和人员密集场所的，应当依法办理有关审批手续。

（四）加快建立农房安全常态化巡查机制。各地要充分利用农村房屋安全隐患排查整治、自建房安全专项整治和全国自然灾害综合风险普查房屋建筑调查工作成果，建立常态化农房安全隐患巡查机制。将农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查 and 群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除安全隐患。

（五）逐步建立农房安全定期体检制度。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的安全主体责任，地方各级人民政府及其相关部门应进一步健全和完善政策措施，指导

产权人和使用人定期开展房屋安全检查，对超过一定使用年限的农房，聘请专业机构进行安全鉴定。

（六）持续推进农村危房改造和抗震改造。做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，建立农村低收入群体住房安全动态监测和保障长效机制。对符合条件的重点对象危房，要及时纳入政策保障范围，做到应保尽保。实施改造的农房要同步达到当地的抗震设防要求。鼓励引导地震易发区农户实施农房抗震改造，县级以上人民政府给予必要的政策支持。

### 三、加快健全新建农房安全管理长效机制

（七）合理安排农房建设用地。各地要保障村民建房合理用地需求。农房建设应当符合村庄规划，坚持节约集约用地，不占或少占耕地。鼓励在尊重村民意愿的前提下，结合新村建设和旧村整治，因地制宜安全建设农房，严禁违背农民意愿合村并居搞大社区。

（八）切实保障农房选址安全。在编制村庄规划、安排农房建设用地时应尽量避让地震断裂带、地质灾害高易发区和隐患点、地下采空区、洪泛区等危险地段。严格控制切坡建房。确需利用不利地段的，县级有关部门应当指导建设方采取安全有效工程处置措施。

（九）严格规范农房设计施工。农村低层住宅可以选用标准设计图集，委托乡村建设工匠施工。其他农村住宅、农村公共建筑应当依法委托具有相应资质的单位进行设计或选用标准设计，委托具有相应资质的单位进行施工。农房设计和施工应符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准的要求。

（十）统筹实施行政审批。乡镇人民政府要统筹建立联审联办制度，依法依规开展农房用地、规划、建设行政审批。优化审批流程，实行“一个窗口”对外，为农民群众提供便捷高效的服务。县级有关部门要切实履行好审批职责，并加强对乡镇开展审批中技术审查的指导。

（十一）切实落实监管责任。县级有关部门和乡镇人民政府要强化审批事项的事中事后监管，建立批前审查、现场检查、竣工验收相结合的监督机制。有条件的地区可以通过政府购买确有资质的第三方服务等方式，加强对农房建设的管理和服务。

（十二）充实基层力量。县级人民政府要组织相关部门和乡镇人民政府，统筹资源力量，加强农房质量安全监管，做好农房建设技术指导和服务，实现农房用地、规划、建设和使用全过程管理，推动执法力量下沉，统筹开展对违法占地、违法建设、违规使用等行为的监督检查处。

（十三）强化资金支持。各地应结合实际需要将农房建设管理相关经费纳入本级政府预算，用好现有财政资金和政策渠道，按规定支持农房质量安全和品质提升，采取以奖代补、先改后补等方式支持农房安全隐患整治、抗震加固、节能改造和配套设施建设。

#### 四、加强技术引导和制度创新

（十四）提高农房设计水平。各地要以县域为单元，因地制宜推广各类新型建造方式，编制具有地域特色、乡土特点的农房标准设计图集，免费供村民选用并提供技术咨询服务。标准设计图集应当包括

建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等。有条件的地区可以通过政府购买服务等方式，鼓励引导建筑设计单位和专业人员提供农房设计服务，满足村民个性化建房需求。

（十五）提升农房建设品质。各地要健全完善农房建设地方标准和技术导则，积极推进“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调”的现代宜居农房建设，因地制宜促进新结构、新材料、新工艺和绿色低碳技术的广泛应用，加快农村改厕及水电气路信等配套设施建设，不断完善农房使用功能，满足村民现代生产生活需要。

（十六）培育乡村建设工匠队伍。各地要加强乡村建设工匠培训，提升乡村建设工匠职业技能和综合素质，建立乡村建设工匠名录，落实乡村建设工匠施工质量安全责任。以乡村建设工匠为主体，培育小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队，承接农房和小型工程项目建设。

（十七）提高农房建设管理信息化水平。各级住房城乡建设主管部门要会同有关部门统筹建立农房综合管理信息平台，建设包含空间地理信息、行政审批、设计建造和房屋安全状况等信息在内的农房全生命周期数据库，强化各层级系统的上下联动和部门间的信息共享，打通数据壁垒，着力提升农房质量安全监管的数字化、智慧化水平，推动实现农房建设管理“一网通办”。

（十八）探索建立农房保险制度。鼓励地方政府和金融机构积极开展农房保险试点，重点在地震易发区、地质灾害高易发区、洪涝灾

害易发重发区推广农房巨灾保险制度，鼓励用作经营的农房产权人投保公众责任保险等险种，鼓励村民投保房屋财产保险。

### 五、强化工作保障

各地要加快建立完善省负总责、市县和乡镇抓落实的工作机制，因地制宜推动农房建设管理地方性法规、地方政府规章和规范性文件的制定，广泛宣传农房建设管理相关法律法规、政策举措，不断增强产权人和使用人等相关主体的法律意识、责任意识和安全意识。地方各级人民政府要加强统筹协调，强化部门协同配合，因地制宜建立健全农房建设管理长效机制，将农房质量安全提升作为乡村建设评价的重要指标，完善问题发现、反馈整改和跟踪督办机制。国务院住房城乡建设、应急管理、自然资源、农业农村、市场监管等部门要依据职责分工建立农房质量安全综合监管机制，加强对各地农房建设管理工作的监督指导，重大事项及时报告。

住房城乡建设部

应急管理部

自然资源部

农业农村部

市场监管总局

2024年4月12日

## 住房和城乡建设部关于开展房屋市政工程安全生产治本攻坚三年行动的通知

建质〔2024〕27号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，北京市规划和自然资源委、城市管理委，山东省交通运输厅，上海市交通委：

为认真贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述和指示批示精神，巩固安全生产工作基础，按照国务院安委会关于开展安全生产治本攻坚三年行动的工作部署，针对房屋市政工程领域突出问题，住房和城乡建设部决定开展房屋市政工程安全生产治本攻坚三年行动（以下简称治本攻坚行动）。现将有关事项通知如下。

### 一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持人民至上、生命至上，统筹发展和安全，坚持问题导向和目标导向相结合，着力在施工安全事前预防机制、施工安全数字化监管体系、市场现场监管有效联动机制、安全生产监督执法能力、企业本质安全水平、安全生产文化建设等六个方面，补短板、强弱项，推动房屋市政工程安全生产水平迈上新台阶，切实提高风险隐患排查整改质量，切实提升发现问题和解决问题的强烈意愿和能力水平，有效降低事故总量，坚决遏制重特大事故发生，保障安全生产形势持续稳定向好。

到2024年底前，基本消除2023年及以前排查发现的重大事故隐患存量，力争实现生产安全事故“双下降”；2025年底前有效遏制重大事故隐患增量，较大及以上事故得到有效遏制；2026年底前形成重大事故隐患动态清零的常态化机制，生产安全事故总量、相对指标显著下降。

## 二、主要任务

### （一）健全施工安全事前预防机制

1.建立隐患排查和责任倒查机制。“逐企业、逐项目、逐设备”检查在建房屋市政工程，每年至少完成2轮全覆盖隐患排查，将排查整改责任落实到人，对未开展排查或查出重大事故隐患不及时整改的，参照事故调查处理程序，查清问题源头，依法依规严肃追责问责。2025年底前，建立完善的隐患排查和责任倒查机制。

2.推动重大事故隐患动态清零。将检查发现的重大事故隐患逐项纳入全国房屋市政工程重大事故隐患数据库。我部将依托大数据分析技术，指导各地及时研判多发隐患和共性问题，开展专项排查，实现“精准拆弹”，做到隐患排查、整改、督办、销号工作闭环管理。2024年底前，建成整改措施具体化、效果可视化的全国房屋市政工程重大事故隐患数据库；2026年底前，基本实现重大事故隐患动态清零。

3.提升危大工程安全管控水平。逐步建立全国危大工程清单、施工方案论证专家和论证结论数据库，实现危大工程管控业务流程标准

化,关键环节可视化。强化危大工程专项施工方案论证,从专家遴选、专家论证、事中事后检查、信用管理等环节,全流程规范专家履职行为,压实论证责任,提高专项施工方案质量,从源头提升危大工程安全管控水平。2025年底前,建成全国危大工程全量覆盖的全流程信息数据库。

4.构建施工安全科技保障体系。推动以科技保障安全生产治理体系和治理能力现代化,加快推广涉及施工安全的智能建造技术产品,替代“危、繁、脏、重”的人工作业,推动危大工程作业面“机械化换人、自动化减人、智能化无人”,加快形成施工安全领域新质生产力,淘汰危及安全生产的施工工艺、设备和材料。利用科技手段加强工程技术资料数字化管理。

## (二) 构建施工安全数字化监管体系

5.全面实行施工安全领域电子证照制度。构建施工安全监督机构、建筑施工企业、工程项目、从业人员、机械设备全量、全要素、跨地域、跨层级协同监管机制,形成全国房屋市政工程施工安全监管“一张网”,实现人岗匹配、责清事明,将安全生产责任落实到最小单元,保障各类生产要素具备安全生产条件。2024年底前,完成建筑起重机械使用登记、备案和房屋市政工程施工安全监督人员考核合格证书电子证照换发工作。

6.加强施工现场数字化赋能。推广应用全国工程质量安全监管信息平台小程序、服务号，实现持证主体扫码亮证、刷脸验真，监管人员移动执法、动态监管。构建房屋市政工程施工安全数字化预警体系，实现极端天气、生产安全事故、证照状态等预警信息全覆盖、及时精准推送。制定智慧安全工地技术标准和评价标准，实现施工现场安全监管业务流程标准化、安全条件可视化、关键数据结构化。2026年底前，初步建成全国在建房屋市政工程施工安全数字化预警体系。

### （三）完善市场现场监管有效联动机制

7.严厉打击市场违法违规行为。严查建设单位应招未招、肢解发包、未依法取得施工许可证擅自开工建设、任意压缩合理工期和造价等问题。严厉打击出借资质、围标串标、转包、违法分包、超资质或无资质承揽工程等违法行为，持续优化建筑市场环境。

8.开展建筑施工企业安全生产条件动态核查。对不能满足人员配备要求、未设置安全生产管理机构、事故（隐患）多发频发的企业及项目开展动态核查、重点监管，依法暂扣或者吊销安全生产许可证。2024年底前，依托电子证照制度，依法依规严格限制因生产安全事故暂扣、吊销安全生产许可证的建筑施工企业在全国范围内参加招标投标活动、承揽新的工程项目，对未持有效安全生产许可证的建筑施工企业承接的工程项目，不得颁发施工许可证。对发生生产安全责任事故或安全生产许可证被暂扣、吊销的建筑施工企业，1年内不得作为

评优表彰、政策试点和项目扶持对象。2025年底前，构建更加高效的建筑施工企业安全生产条件数字化动态核查机制，基本健全失信惩戒制度。

9.严查关键岗位人员履行法定职责行为。依托全国工程质量安全监管信息平台、建筑市场监管公共服务平台和建筑工人管理服务信息平台，对安全生产关键岗位人员履职行为精准分析、实时预警、动态监管，确保安全生产管理人员考核合格证、注册执业资格证“人证合一”，企业负责人、项目负责人依法依规开展带班检查，特种作业人员持证上岗，严厉打击各类借证、挂靠和无证上岗行为。

#### （四）提升安全生产监督执法能力

10.坚持严管重罚。按照“四不放过”原则，紧盯每一起事故调查处理，健全生产安全事故报送、调查、公示、处罚的全链条数字化闭环管理机制，坚决扭转执法宽松软虚现象，严肃查处迟报、漏报、谎报、瞒报事故的单位和个人，对存在发生事故后未调查、未依法处罚甚至“零处罚”的地区开展约谈、通报和挂牌督办。2024年底前，建成全国房屋市政工程生产安全事故“曝光台”。

11.提升一线监管人员水平。健全监督人员考核发证、定期培训、持证上岗制度，对在建房屋市政工程实行网格化监管，实现安全检查责任到岗到人，精准分析、动态记录监督人员履职情况，对存在检查频次过低、重大事故隐患“视而不见”“查而不改”等问题的地区及

个人进行约谈通报，对监管力量明显不足、甚至“无人监管”的地区开展重点督导帮扶。

12.压实全链条监管责任。严格贯彻落实安全生产“十五条”硬措施，清理整顿随意下放审批层级、以集中审批为名随意降低安全门槛等现象，严肃处理违法发放施工许可证、安全生产许可证等违法审批行为。杜绝“只管发证、不管处罚”“只管事前审批、不管事中事后监管”等现象，对直接关系安全的取消、下放事项，开展动态评估，坚决纠正基层接不住、监管跟不上的事项。

13.解决安全监管难点痛点。按照有施工必须有监管的原则，着力解决基层监管职责不清、边界交叉问题，切实消除监管盲区。重点整治市政工程、政府投资工程不履行基本建设程序的行为，严厉打击违法建设、不依法申领施工许可就擅自开工、工程技术资料归档不及时或不真实等现象。针对近年来事故多发频发的沟槽开挖、有限空间作业、高处作业等高危作业环节，以及汛期施工、冬季施工等特殊气象条件下施工，指导各地结合地域特点，综合运用“四不两直”、明查明访、暗查暗访等方式，精准实施短频快的专项检查。

#### （五）提高企业本质安全水平

14.建立健全企业安全管理机制。严格落实全员安全生产责任制，足额配备安全生产管理人员，全面推行项目安全总监和专职安全生产管理人员企业委派制度。完善安全生产管理人员检查流程和一线作业

人员操作标准，严格落实“施工安全日志”制度，实行专职安全生产管理人员佩戴安全生产检查记录仪上岗，规范关键岗位人员的履职行为。

15.提升从业人员安全素养。推动建立全国房屋市政工程安全生产关键岗位人员培训信息数据库，强化对建筑施工安全领域考核机构、培训机构监督管理，规范考核培训流程，探索开展建筑施工特种作业人员、建筑施工企业安全生产管理人员全国统一命题，提升考核培训质量，提高安全生产关键岗位人员技能水平和安全素养。2026年底前，建成全国房屋市政工程安全生产关键岗位人员考核、培训信息数据库。

16.提升企业安全生产标准化水平。督促建筑施工企业严格执行《企业安全生产费用提取和使用管理办法》，确保安全生产费用足额提取，支出有据，真正保障施工现场安全生产条件。建立房屋市政工程安全生产责任保险信息数据库，健全安全生产责任保险事故预防工作机制。探索房屋市政工程领域安全生产标准化企业定级制度，引导建筑施工企业创建安全生产标准化工地，提升施工现场科学化、标准化管理水平。

#### （六）加强安全生产文化建设

17.树牢企业安全发展理念。指导企业树牢安全发展理念，坚持安全第一、预防为主、综合治理的方针，从源头上防范化解重大安全风险。充分发动从业人员举报安全生产违法行为，拓宽投诉举报渠道，

健全投诉举报机制，推动由“要我安全”向“我要安全”“我会安全”的转变。

18.加强安全生产培训。督促企业严格落实安全培训主体责任，保障培训经费需求，健全企业全员培训制度，提升应急防范意识和安全防护技能。建筑施工企业要对新员工进行至少 32 学时的安全培训，每年进行至少 20 学时的再培训；完善和落实师傅带徒弟制度，特种作业人员实习至少 3 个月后方可独立上岗，鼓励应用特种作业模拟仿真实训系统。

19.强化安全生产文化宣传。指导企业创新教育形式，综合运用事故分析、警示教育、专题培训、模拟事故体验等，让从业人员亲眼看到、亲身感受到不安全行为的后果，充分了解工作中的危险因素和预防措施，推动从业人员自觉提升自身安全素养。持续开展“安全生产月”及现场咨询日活动，采取编制施工安全图集、画册，拍摄宣传片、警示教育片等多种形式开展宣传，引导企业持续开展安全生产文化建设。

### 三、工作要求

（一）强化组织领导。各地要做好动员部署，系统谋划、精心安排、压实责任，编制本地区治本攻坚行动方案，明确责任分工和工作目标，加大统筹协调和督促力度，确保取得实效。请省级住房城乡建

设主管部门于2024年4月30日前将本地区治本攻坚行动方案报我部。

（二）加强督导检查。我部将每年开展全国督导检查，每季度对治本攻坚行动进展情况进行调度，每月向各省级安全生产委员会通报治本攻坚行动中存在的突出问题和生产安全事故情况。各地要根据在建房屋市政工程规模，加强施工安全监督队伍建设，依规配备施工安全监督人员，要定期开展层级督导检查，对工作开展不力、事故多发频发的地区进行约谈、通报、曝光，并于每月5日前向上级住房城乡建设主管部门报送上月工作进展。

（三）创新工作机制。各地要充分总结治本攻坚行动的工作经验，深刻剖析工作中的短板、弱项，综合运用大数据分析、人工智能、视觉识别等信息技术，创新应用数字化监管手段，结合地域特点、季节特点、施工特点和企业管理水平开展综合风险评估，对重点领域、高危环节加大监管力度，推动安全监管向事前预防转型。

（四）做好支撑保障。各地要积极争取财政支持，加强安全生产工作投入，做好治本攻坚行动各项任务措施的支撑保障，鼓励通过政府购买第三方服务强化监督力量支撑。科学合理安排预算，为数字化监管工作提供必要的资金保障，确保监管数据互联互通，构建全国建筑统一大市场。

（五）强化宣传引导。各地要充分利用报刊、广播、电视、新媒体等多种形式，多层面、多渠道、全方位宣传治本攻坚行动的进展和成效，推广先进经验，曝光典型案例，鼓励公众参与，畅通举报渠道，营造良好的安全生产舆论氛围。

住房和城乡建设部

2024年4月8日

## 关于印发涉房地产纠纷民事检察监督典型案例的通知

各省、自治区、直辖市人民检察院，解放军军事检察院，新疆生产建设兵团人民检察院：

房地产业事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。2023年底召开的中央经济工作会议专门强调，“做好保交楼、保民生、保稳定工作”。当前，涉房地产纠纷案件易发高发，主要涉及“一房二卖”、逾期交房、迟延办理产权证等情形，呈现出群体性、矛盾对立激烈等特征。为深入学习贯彻习近平法治思想，充分发挥检察职能，助力实质性化解房地产领域矛盾纠纷，深化“检护民生”专项行动效果，持续做实人民群众可感受、能体验、得实惠的检察为民，最高人民检察院组织选编了6件涉房地产纠纷民事检察监督典型案例，作为“检护民生”专项行动系列典型案例。现印发你们，供各地参考借鉴。

最高人民检察院

2024年4月11日

张某等71户业主与贵州省安顺市某房地产开发有限责任公司商品房预售合同纠纷检察和解系列案

### 【关键词】

商品房预售合同 逾期办证违约金 检察和解 检护民生

### 【基本案情】

2015年6月30日，张某与贵州省安顺市某房地产开发有限责任公司（以下简称某房开公司）签订商品房预售合同，购买该公司开发的商品房。合同约定：出卖人承诺于2015年12月31日前，取得该商品房所有权初始登记，并将办理商品房转移登记的有关文书交付买受人，逾期不能交付的，出卖人按已付房价款的万分之一向买受人承担违约责任。合同签订后，张某依约支付了购房款336757元，某房开公司于2016年8月1日交付房屋，但一直未办理产权登记。2018年12月25日，张某诉至贵州省安顺市西秀区人民法院，请求判令某房开公司交付办理商品房转移登记的有关文书，配合其办理房屋所有权证，并以购房款为基数，按日万分之一的标准支付2016年1月至2018年12月25日期间的逾期办证违约金共计36706.51元，此后继续按日万分之一的标准以购房款为基数支付违约金，直至办妥房屋所有权证之日止。

该案经一审、二审，贵州省安顺市中级人民法院于2019年5月29日作出终审判决，以案涉房屋尚未申请办理商品房现房备案手续，达不到办理不动产权证书的条件为由，对办理不动产权证书的诉讼请求未予支持。对于逾期办证违约金，认为张某在接收房屋时怠于发现案涉房屋不具备办理不动产权证书的条件，并放弃了拒绝接收该房屋的权利，本身也存在过错，故酌情判令某房开公司支付2016年1月1日至2019年1月7日期间的逾期办证违约金3980元。驳回张某的其他诉讼请求。

张某不服，向贵州省高级人民法院申请再审，该院指令安顺市中级人民法院再审。安顺市中级人民法院再审认为，张某不能举证证实逾期办证对其造成的损失，结合房开公司违约的主客观过错、合同实际履行情况等因素，综合辖区经济发展、物价及收入水平等情况，酌情判令某房开公司按日万分之零点一五为标准，支付2016年1月1日至2018年12月25日期间的逾期办证违约金共计5500.93元；2018年12月26日起至某房开公司交付案涉房屋不动产权证之日期间的逾期办证违约金，以张某已交付购房款为基数，按日万分之零点一五进行计付；驳回张某的其他诉讼请求。

同时期，另有70户业主也对某房开公司提起诉讼，请求判令办理房产证并支付逾期办证违约金，安顺市中级人民法院经再审作出类似判决。

### 【检察机关履职情况】

受理及审查情况：张某等71户业主不服再审判决，向贵州省安顺市人民检察院申请监督，该院于2021年5月25日受理该案。该院审查认为，再审判决未按当事人合同约定计算逾期办证违约金理据不足，适用法律错误，并据此提请贵州省人民检察院抗诉。为妥善处理该系列纠纷，贵州省人民检察院从案件事实、法律适用、某房开公司履行能力等方面充分评估案件监督的法定性和必要性。一是经与人民法院沟通了解到，近年来受房地产市场下行影响，因延迟交房、逾期办证等引发的商品房纠纷增多，若按照合同约定裁判，不但得不到执行，还可能导致企业破产，从而出现购房户权益更难保障的后果。考虑到

房开企业实际经营困难及后期执行问题，人民法院对合同约定的违约金多有调减。二是经类案检索发现，对于涉商品房逾期办证违约金，全省各地法院调减规则不尽统一。参照《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条的规定，该系列案件违约金调减幅度较大，与当地的经济水平不相适应，达不到督促合同各方当事人秉持诚实信用原则履行合同义务的效果。三是某房开公司因案涉纠纷被多次投诉，正常运转遭受严重影响，且尚有其他债务纠纷，存在破产风险，不具备按照日万分之一标准支付违约金的能力。但其在某商业银行缴存的工程质量保证金尚余50万元，且有车位租赁费收益，实际承受能力高于生效判决确认的标准。四是虽然案涉房开项目因未申请办理商品房现房备案，导致无法办理房产证。但经沟通，住建、不动产登记等部门表示在完善相关资料的情况下，将优先协助企业办理产权证。

### 【检察和解】

考虑到房地产经济面临的复杂严峻形势和后续执行问题，贵州省人民检察院认为，简单提出抗诉并不能解决张某等业主的实际问题，难以从源头上彻底化解矛盾，检察和解可能是处理案件比较好的方式。省、市两级检察院围绕矛盾症结，主动加强与人民法院、相关行政主管部门、银行等部门沟通，协同开展和解工作。一是积极协调住建部门、不动产登记中心，通过完善相关资料，为71户业主办理了产权证，解决了张某等人最关心、最担忧的产权问题，为全面和解奠定基础。二是通过协调有关银行，对某房开公司已经验收合格的项目预存

的50万元工程质量保证金解除查封，为房开企业清偿业主违约金提供条件。三是做好对张某等人的释法析理工作，耐心解释介绍当前经济形势和房开企业经营困难情况，分析违约金增加后可能面临的难以执行到位问题，张某等71户业主最终同意按照日万分之零点三支付违约金。在检、法、行政机关等多方共同努力下，双方当事人最终达成和解，由某房开公司用工程质量保证金50万元支付逾期办证违约金，不足部分用车位租赁费抵扣，71户业主向检察机关撤回监督申请。

### 【典型意义】

（一）检察机关在办理涉房地产监督案件中，应着眼实质性解决购房者困难问题，依法能动履职，切实维护民生民利。住房问题涉及人民群众的切身利益，依法妥善处理房地产纠纷是“检护民生”的重要内容。检察机关在办理涉房地产纠纷案件中，要结合房地产调控政策和市场经营现状，充分评估购房者诉求实现的可能性，并以此为导向，选择最优处理方式。本系列案中，法院调减违约金依据不足，违背合同诚实信用原则，但“一抗了之”既无法解决办证问题，也将面临再审后按照合同判决无法执行的情况。鉴于此，检察机关在全面调查核实的基础上，充分评估实质化解争议的可能性，能动开展检察和解，引导双方当事人依法合理解决矛盾纠纷，一揽子解决购房者反映强烈的办证问题及违约金问题，最大限度保障了购房者的合法权益，彰显了民事检察为民司法的情怀和担当。

（二）检察机关对涉房地产监督案件开展矛盾化解，应强化一体、综合、能动履职，多方联动形成合力，提升检察和解实效。近年来，

随着经济下行压力增大，大量商品房买卖纠纷进入民事诉讼，其中以逾期交房、逾期办证纠纷居多，呈现出涉诉人数多、涉诉标的大、当事人矛盾尖锐的特点，化解难度大。检察机关在开展检察和解中，要充分运用法治思维和法治方式，通过上下一体、检法联调、府院联动，形成多向发力、分层递进、衔接配套多元解纷格局，积极推进一体综合能动履职，在促进行政审批、查找房企财产、加强释法说理和风险控制等方面协作配合，提升检察和解效果。

孙某与衡水某房地产开发有限公司确认合同无效纠纷民事检察和解案

**【关键词】**

商品房买卖合同 格式条款 检察和解 诉源治理

**【基本案情】**

2017年9月22日，孙某与衡水某房地产开发有限公司（以下简称某房地产公司）签订了商品房买卖合同一份，合同约定孙某购买位于衡水市故城县郑口镇京杭大街西侧美林水岸某号商铺。商品房买卖合同中附件三《装饰、设备标准》第七条约定：二楼楼顶平台归三楼住户使用，具体使用面积详见设计图纸。入住之后，因三楼住户在二楼楼顶平台私自搭建围栏、庭院、菜园等，严重破坏了楼顶结构，导致孙某所购的商铺常年漏雨；且因上述合同约定，三楼住户禁止孙某到楼顶进行维修，漏雨问题一直存在，影响了孙某的日常生活。2021年2月25日，孙某起诉某房地产公司至河北省故城县人民

法院，请求法院判决确认商品房买卖合同附件三第七条“二楼楼顶平台归三楼住户使用”的格式条款无效。

故城县人民法院于2021年4月7日作出民事判决。该院认为某房地产公司不认可其与孙某签订的商品房买卖合同附件三中的第七条是其为了重复使用而预先拟定的，且孙某仅提交了一份商品房买卖合同也不足以证明该条款系格式条款，且该条款也不存在法律规定的无效情形。故该院判决驳回孙某的诉讼请求。

孙某不服一审判决，上诉至衡水市中级人民法院，衡水市中级人民法院于2021年6月29日作出民事判决。该院认为，格式条款只有存在法律规定的无效情形时，才能被宣告无效，并非只要是格式条款就一定无效。本案中，孙某购买案涉商铺时，该商铺系现房，孙某接收商铺时对商铺进行了验收，在《商住楼交接确认单》上注明案涉商铺存在的问题并签字确认。孙某签字确认的该确认单中所列明的问题未包含案涉商铺楼顶平台，且案涉商铺的楼顶平台并非属于孙某所购商铺的专有部分，孙某主张附件三第七项“二楼楼顶平台归三楼住户使用”的条款限制了其作为所有权人的权利，缺乏事实和法律依据，该院不予支持。孙某虽主张案涉商铺验收时并未对楼顶进行验收，但未提供相应的证据证明其主张。同时，双方签订的《商品房买卖合同》约定，本合同及附件共13页，合同附件与本合同具有同等法律效力。因《商品房买卖合同》双方已经签字生效，并已经备案，应视为孙某对《商品房买卖合同》附件三的内容系明知，合同附件三的内容亦是双方真实意思表示，合法有效。故该院判决驳回上诉，维持原判。

孙某不服二审判决，向河北省高级人民法院申请再审。河北省高级人民法院于2021年11月9日裁定驳回孙某的再审申请。

### 【检察机关履职情况】

受理及审查情况：2022年2月21日，孙某不服，向衡水市人民检察院申请监督。衡水市人民检察院受理该案后，依法运用调查核实权，经查阅法院卷宗，询问孙某提供的多名证人，向住建部门发出协助调查函，调查设计图纸及三楼住户与某房地产公司签订并备案的《商品房买卖合同》，全面了解案件基本事实和发生背景。检察机关调查发现，三楼住户与某房地产公司签订的《商品房买卖合同》中并未约定其享有二楼楼顶的使用权，规划设计图纸将二楼楼顶分为两部分，北一半为三楼的观景平台，南一半为放置二楼住户太阳能储电设施等空间。某房地产公司在向三楼住户销售房屋时，口头承诺按照图纸使用二楼楼顶平台。三楼住户在使用二楼楼顶平台时，私自搭建围栏、庭院、菜园，破坏了楼顶结构，导致孙某所购的商铺常年漏雨，影响孙某的日常经营生活。

### 【检察和解】

检察机关经审查认为，案涉条款虽是开发商为了重复使用而预先拟定的条款，但根据有关法律规定，除一般无效情形外，格式条款只有存在涉及损害主要权利的情形才无效。本案中，案涉商铺的楼顶平台并非属于孙某所购商铺的专有部分，孙某主张该条款限制了其作为所有权人的权利，缺乏事实和法律依据，因此案涉条款虽为格式条款，但不存在无效情形。但考虑到本案矛盾纠纷的实质是相邻关系纠纷，

孙某在与三楼住户多次交涉无效后以某房地产公司为被告提起确认合同无效之诉，意图通过否定《商品房买卖合同》中格式条款效力，以维护所购买房屋正常居住使用的合法权益。检察机关简单作出不支持监督申请决定，案了事未了，某房地产公司在销售过程中不规范行为以及三楼业主使用楼顶平台不当引发的矛盾依然存在。为减轻当事人诉累，检察机关邀请人民监督员、区人大代表、律师等五名听证员就该案举行公开听证会。听证会上，承办检察官详细介绍了案情，双方当事人充分发表了意见，听证员从法理情的角度对开发商售房过程中不当承诺、放任三楼住户私搭乱建以及造成业主损失等问题进行了评析，帮助双方当事人梳理民事权利义务。在检察官与听证员的共同释法说理下，双方达成和解协议，某房地产公司对楼顶进行防水维修，并协助相关部门拆除二楼楼顶私搭乱建，孙某主动向检察机关撤回监督申请。

### 【延伸工作】

衡水市人民检察院在依法开展监督工作的同时，通过一体履职与故城县人民检察院组建诉源治理办案专班，依法能动履职，对于办案中发现的辖区部分商品房小区业主私搭乱建监管不力等社会治理问题，依法向故城县住房和城乡建设局、故城县社区建设和物业监督管理筹建工作领导小组办公室等单位制发检察建议书，督促其履行监管职责，及时处理违建问题。检察建议制发后，各职能部门高度重视，第一时间加强排查，进行内部整顿、建章立制、多措并举整改问题。

### 【典型意义】

（一）检察机关办理涉商品房买卖合同监督案件，既要准确认定法律关系，也要注重案件办理实效，解决购房人急难愁盼问题。房产事关老百姓的生存权益。实践中，有的房地产公司为了销售便利，将本属业主共有的屋顶部分承诺特定住户享有使用权，特定住户在屋顶上私自搭建建筑物，损害楼体结构，造成安全隐患。本案中，针对某房地产公司销售商铺时，制定的“二楼楼顶平台归三楼住户使用”的格式条款，孙某意图通过起诉该格式条款无效，实现对楼顶的使用权能，解决因三楼住户在二楼楼顶平台私搭乱建导致屋顶漏水问题。但根据有关法律规定，案涉楼顶平台并非属于孙某所购商铺的专有部分，案涉条款虽为格式条款，但并非当然无效，孙某的诉求得不到法律的支持。鉴于上述情况，检察机关在准确认定法律关系的基础上，综合考虑法理情，通过公开听证促进双方达成了和解协议，使矛盾得到实质性化解，真正做实人民群众可感受、能体验、得实惠的检察为民。

（二）检察机关在办案中应当以个案为切口，延伸检察监督，助推社会综合治理，并建立长效工作机制。本案办结后，检察机关通过走访调研、大数据筛查，发现当地近年来因私搭乱建问题得不到妥善解决而激化矛盾并诉至法院的案件多发。为推动行业治理，检察机关坚持一体履职，成立专班开展有关工作，向有关部门制发社会治理类检察建议并跟进落实情况，确保取得实效。此外，本案当事人孙某的父亲是一名退役军人，案涉商铺是倾多年积蓄为子购买，其为房屋漏水问题奔走维权，却得不到及时妥善解决，一定程度上反映出当地退役军人权益保障方面存在机制不畅等问题。为此，衡水市人民检察院

与衡水市退役军人事务局就保护退役军人合法权益会签《关于加强支持起诉工作保护退役军人合法民事权益的工作机制》，建立了检察机关驻退役军人事务局民事支持起诉服务站，进一步形成了退役军人合法权益保护的工作合力。

### 张某仲与唐某房屋租赁合同纠纷检察和解案

#### 【关键词】

房屋租赁合同 调查核实 检法衔接 实质性化解

#### 【基本案情】

2011年10月16日，张某仲与唐某签订了《商铺租赁合同》，约定由张某仲转租唐某承租的3700平方米商铺（位于新疆维吾尔自治区库尔勒市某购物广场三楼），租期十年（自2011年11月17日至2021年12月31日），第一年租金80万元，后续租金逐年递增5%。合同签订后，张某仲以该商铺地址注册公司，用于开展教育培训等经营活动。2019年4月18日，因张某仲未按期支付租金，唐某向库尔勒市人民法院提起诉讼，要求张某仲支付所欠房屋租金、违约金及物业费。库尔勒市人民法院经缺席审理后判决张某仲向唐某支付房屋租金及违约金合计4476225元。2021年8月6日，唐某申请执行，库尔勒市人民法院依法扣划张某仲23066.15元并冻结其股权和房产，将其列入失信人员名单，限制高消费，随后作出终结本次执行程序裁定。在执行过程中，张某仲不服库尔勒市人民法院判决，向库尔勒市人民法院申请再审被裁定驳回。

### 【检察机关履职情况】

受理及审查情况：2023年3月23日，张某仲向库尔勒市人民检察院申请监督，主张本案实际承租人系张某，法院缺席审理程序违法。库尔勒市人民检察院受理该案后，调阅并审查了本案一审、再审及执行卷宗，经审查认为该案一审系缺席判决，认定张某仲欠付唐某房租400余万元的基本事实不清，缺乏证据证明。检察机关进行以下调查核实工作，一是充分听取双方当事人及案外实际承租人张某对该案判决认定事实、证据及适用法律的意见；二是引导唐某、张某对双方争议的租期、欠付租金等部分不清楚的事实，进行核算并提供相关证据；三是与执行法官了解执行情况作出终结本次执行程序原因。检察机关查明，2011年9月，张某与唐某对租赁商铺合同协商一致，由唐某先在合同上签名。次月，张某委托张某仲代签了合同，唐某对此知情且未提出异议。合同履行过程中，张某仲一直未实际使用案涉商铺，而是由张某装修商铺后实际使用。张某先单独使用2800平方米，后与他人合伙经营，最后又将铺面分割后进行转租。期间，唐某曾直接收取了部分转租期间次承租人交付的租金。后张某与唐某因租金支付责任主体及数额等问题发生争议，多次结算未果引发诉讼。

### 【检察和解】

为充分保障当事人合法权益，妥善化解矛盾，检察机关组织公开听证会，通知案外人张某参加，核对证据并听取各方意见。听证过程中，唐某、张某及张某仲确认截至2017年底前租金共计651万余元，唐某认可起诉金额中未扣除张某已付的226万余元房租的事实。但张

某提出因银行卡丢失,导致100余万元支付租金的转账记录无法提供,且2017年之后唐某同意转租并直接收取了部分租金,现无法联系次承租人,致使欠付的该部分租金情况无法查实。唐某对此不予认可,和解工作陷入僵局。检察官对当事人摆事实,陈利弊,耐心引导三方换位思考、互谅互让,妥善化解争议。最终,唐某、张某、张某仲达成和解协议,协议约定:1.张某、张某仲与唐某约定去法院签署执行和解协议,张某仲放弃申请监督权利;2.张某与张某仲以三年为期分期支付剩余租金130万元,若逾期则承担20万元违约金;3.解除张某仲与唐某之间的房屋租赁合同,唐某自愿放弃2018年至2021年期间200余万元的租金;4.若张某另有相关支付租金凭证,超过30万元的金额,可从剩余130万元应付租金中扣除。

### 【延伸工作】

听证会后,库尔勒市人民检察院向库尔勒市人民法院提出恢复执行的建议,法院审查后决定恢复执行。在承办检察官与执行法官共同见证下,当事人依照检察和解协议内容签订了执行和解协议。2023年6月12日,申请人张某仲向检察机关撤回监督申请。

### 【典型意义】

(一) 检察机关在办案中应当强化民法典理念引领,厘清法律关系,助推房地产租赁市场规范化、法治化。本案法院审理时适用合同法,检察监督时民法典已实施。两者虽未规定名义承租、实际承租的责任问题,但民法典新增次承租人可直接向出租人支付租金,其多付部分享有向承租人追偿的权利,蕴涵了谁使用谁付费,由实际使用人

支付租金的立法精神。检察机关依法调查核实，查清案件基本事实为促成三方当事人签署检察和解协议奠定了基础。检察机关通过检察和解，促使名义承租人与实际承租人自愿共同负担债务，符合民法典鼓励交易和保护债权人的价值取向。

（二）检察机关在办案中应当积极推动检察和解与法院执行和解无缝对接，促成检法双赢，减轻当事人诉累。定分止争是司法工作的应有之义。检察机关在监督法院民事生效判决时，通过构建“调查核实查明事实+公开听证+引导检察和解+对接法院执行和解+跟进督促执行”的办案模式，既保证和解协议有效落实，又与法院形成合力，共同保护各方民事主体合法权益。本案中，检察机关推动检察和解对接法院执行和解，法院恢复执行案件，避免程序空转，节约司法资源，最大效率解决当事人矛盾纠纷。

宋某军、赵某、刘某源申请不予执行仲裁裁决执行监督系列案

**【关键词】**

一房二卖 仲裁裁决 不予执行 检察建议

**【基本案情】**

1999年10月，宋某军、赵某、刘某源分别与湖南省某房地产开发公司（以下简称某房产公司）签订《商品房购销合同》，约定购买某大厦第一层1-8、16号房，单价每平方米5600元，总金额237万余元。宋某军等支付全款并占有使用，上述合同在房管部门进行了备案。

2001年12月，某房产公司与宋某签订《商品房买卖合同》及《补充协议》，约定将包含宋某军等购买的上述房屋及门面在内该大厦一层南头裙楼出卖给宋某，房屋面积633平方米，总金额443.1万元。同时约定以某房产公司欠宋某的借款抵房款，宋某至今未占有使用案涉房屋，上述合同未进行备案。

2005年5月，宋某向长沙仲裁委员会申请仲裁，请求裁决某房产公司交付案涉房屋并协助办理房屋权属证书。同年12月，长沙仲裁委员会作出裁决：“一、某房产公司应在本裁决书送达之日起十日内将宋某购买的某大厦首层南向从⑤轴到⑩轴裙楼商业用房（建筑面积633平方米）交付给宋某；二、某房产公司应在本裁决书送达之日起90日内协助宋某办理好房地产权属证书。”

仲裁裁决生效后，宋某向长沙市中级人民法院申请执行。长沙市中级人民法院指定长沙市天心区人民法院立案执行。2006年8月，天心区人民法院作出裁定，以执行中发现部分执行标的已被宋某军等人占有使用，某房产公司暂无可供执行的财产为由，终结本次执行程序。2009年10月，天心区人民法院恢复执行并发出公告，要求宋某军等限期腾退，宋某军等提出异议。2010年11月，天心区人民法院作出裁定，驳回宋某军等的异议，并告知不服裁定可在15日内向法院提起诉讼。宋某军等向天心区人民法院提起执行异议之诉，因未按时缴纳诉讼费，被视为按自动撤诉处理。2012年6月，天心区人民法院再次采取执行措施并发出执行公告，要求宋某军等腾退案涉房屋。同年9月，宋某军等再次提出执行异议，天心区人民法院再次裁定驳回宋某

军等的异议。宋某军等不服，向长沙市中级人民法院申请复议。长沙市中级人民法院作出撤销天心区人民法院驳回异议的裁定，发回重新审查。2014年4月，天心区人民法院重新审查认为，宋某军等提出的执行异议实质是对案涉房产所有权提出异议，与2010年作出的驳回异议裁定系针对的是同一标的物，故不再重复裁决，驳回宋某军等的异议。而此前的2013年7月，天心区人民法院曾以无法执行为由，裁定终结本次执行程序。

2019年，宋某向长沙市中级人民法院申请恢复执行。同年7月，长沙市中级人民法院将该案指定到长沙市雨花区人民法院执行。同年11月，雨花区人民法院裁定将案涉房屋产权过户至宋某名下，宋某持本裁定书到有关机构办理产权转移登记手续。2020年10月，宋某军等向雨花区人民法院提出执行异议。雨花区人民法院认为宋某军等人提出的要求确认房产所有权的诉求，不属于执行异议程序审查的范围，不予审查。宋某军等提出的执行异议实质是主张对案涉房屋拥有优先取得房屋所有权的权利，从而排斥宋某依据仲裁裁决提出的执行申请，该异议请求与天心区人民法院2010年作出的执行裁定处理的异议请求实质内容一致，已由天心区人民法院作出实体处理，告知其提起执行异议之诉，现宋某军等再次提起执行异议属重复主张权利，不符合受理条件，遂于同年12月作出裁定驳回宋某军等人的异议。宋某军等不服，再次向长沙市中级人民法院申请复议。2021年4月，长沙市中级人民法院裁定维持雨花区人民法院驳回异议裁定。同年7月，宋某

军等向长沙市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至2022年6月，法院未予立案。

### 【检察机关履职情况】

受理及审查情况：2022年6月，宋某军等认为长沙市中级人民法院在执行宋某与某房产公司商品房买卖合同纠纷仲裁裁决一案中存在违法情形，向长沙市人民检察院申请监督。

检察机关查明，案涉房屋由于未办理竣工验收手续就交付使用，导致案涉房屋栋证及分户证未及时办理，后某房产公司又“一房二卖”引发房屋权属争议，房屋登记部门认为该案权属登记属历史遗留问题，要求争议各方先走司法程序确定权属后再办理。2013年，宋某军等人就该案执行问题进行信访。同年1月，相关单位召开该仲裁裁决执行案的协调会。天心区人民法院认为，长沙仲裁委员会将不属于某房产公司的财产裁决给宋某，致本案无法执行，于同年7月裁定终结本次执行程序。

### 【监督意见】

2022年8月，长沙市人民检察院向长沙市中级人民法院制发执行监督检察建议。检察机关认为，办理一房数卖纠纷案件时，如果数份合同均有效且买受人均要求履行合同的，一般应按照已经办理房屋所有权变更登记、合法占有房屋以及合同履行情况、买卖合同成立先后等顺序确定权利保护顺位。本案中宋某军等购买案涉房屋签订合同在先、付款在先，并在房管部门办理了合同备案，实际占有使用房屋20余年，应确定其权利保护顺位先于宋某。某房产公司在仲裁过程中隐

瞒案涉房屋已出售的事实，侵害合同签订在先的宋某军等人合法权益，应当裁定不予执行该仲裁裁决。

另，天心区人民法院于2006年、2013年两次执行已查明案件相关事实，并裁定终结本次执行程序。雨花区人民法院再次将案涉房产作为执行标的裁定过户，明显与在先的执行活动相矛盾。宋某军等就执行法院多次重新启动执行而作出的执行行为不服提出异议及申请复议，不应认定是重复主张权利，雨花区人民法院驳回其异议及长沙市中级人民法院复议维持不当。

#### **【监督结果】**

长沙市中级人民法院采纳了长沙市人民检察院提出的不予执行仲裁裁决检察建议，并于2022年11月1日作出执行裁定，撤销天心区人民法院驳回宋某军等的异议裁定。另对宋某军等申请不予执行仲裁裁决一案立案审查，长沙市中级人民法院于2023年3月31日裁定不予执行本案生效仲裁裁决。

#### **【典型意义】**

（一）检察机关办理“一房二卖”监督案件，应当坚持区分原则，准确认定房屋买卖合同效力以及房屋所有权的归属。“一房二卖”是指出卖人将同一特定房屋出售给不同买受人的行为。实践中，作为房地产开发商出卖人因国家房地产调控政策限制，融资渠道收窄，资金链日益绷紧等压力而实施“一房二卖”等违法行为，既损害了买受人的合法权益，也破坏了房产交易秩序。检察机关在办案中，应当综合办理房屋变更登记、合法占有房屋以及合同履行情况、买卖合同成立

先后等顺序确定权利保护顺位，未取得房屋所有权的其他买受人则有权请求出卖人返还购房款并赔偿其损失。本案中，检察机关充分发挥民事检察职能作用，对房产交易中的“一房二卖”问题进行有效监督，维护了顺位在先房屋买受人宋某军等的合法权益，增强了人民群众的房产交易信心，保障了房地产交易秩序和安全，落实了以人民为中心的发展思想，以检察力量守护民生民利。

（二）检察机关通过监督法院对生效仲裁裁决的执行活动，有效维护仲裁案外人的合法权益。现阶段，检察机关对仲裁活动直接进行监督，尚无明确的法律依据，但通过监督人民法院仲裁裁决司法审查实现对仲裁程序的间接监督，既有法律依据，也有实践基础。根据民事诉讼法的规定，检察机关有权对人民法院的执行活动实施法律监督，人民法院对仲裁裁决裁定执行或者不予执行，所作裁定即属于人民法院民事执行裁判，如果裁判确有错误的，检察机关应当进行民事执行监督。本案中，开发商某房产公司故意向仲裁机构隐瞒案涉房屋已出售并备案的事实，致使仲裁机构作出错误的仲裁裁决书，恶意损害房屋前买受人宋某军等的权益，宋某军等据此向法院提出执行异议，法院裁定驳回宋某军等的异议错误。检察机关就仲裁裁决所涉相关事实展开调查核实，并在此基础上向法院制发不予执行仲裁裁决检察建议被法院采纳，有效维护仲裁案外人的合法权益。

黄某海等 27 人与某房地产公司商品房销售合同纠纷系列抗诉案

**【关键词】**

逾期办证违约金 自由裁量权行使 抗诉 检法联调

**【基本案情】**

2010年，黄某海等27人与福建省莆田市某房地产公司（以下简称某房地产公司）分别签订《商品房买卖合同》，向某房地产公司购买商品。合同约定，如因出卖人原因，买受人不能在商品房交付后90日内取得房屋权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付款的万分之二支付违约金。黄某海等27人缴纳首付款、办理按揭贷款后，某房地产公司于2013年6月至12月期间陆续交房，但因实际施工与工程规划不符，未能如约为黄某海等27人办理房屋权属证书。

2015年5月，黄某海等27人分别起诉某房地产公司至莆田市荔城区人民法院，请求判令某房地产公司以购房款为基数，按日万分之二标准支付逾期办证违约金。某房地产公司认为合同约定的违约金过高，请求法院调低按公积金贷款利率计算。

莆田市荔城区人民法院认为，某房地产公司构成违约，但合同约定的逾期办证违约金远远超过买受人的实际损失，且办理房屋权属证书涉及的客观因素非出卖人所能控制，判决某房地产公司以购房款为基数，以同期同类公积金贷款利率的50%为标准，向黄某海等27人支付逾期办证违约金。黄某海等27人不服，向莆田市中级人民法院提出上诉。莆田市中级人民法院认为一审酌情调整违约金标准并无不当，维持原判。二审判决生效后，黄某海等27人于2017年4月期间陆续办理了房屋权属证书。

黄某海等 27 人分别向福建省高级人民法院申请再审。福建省高级人民法院认为违约金调整属于自由裁量权范围,驳回黄某海等 27 人再审申请。

### 【检察机关履职过程】

受理及审查情况:黄某海等 27 人不服生效判决,向莆田市人民检察院申请监督。因该系列案件涉及人数众多,福建省人民检察院及时介入指导案件的办理。检察机关调取了 2016 年以来莆田全市法院办理的同类案件两千余件,发现法院对逾期办证违约金计算标准存在类案不同判问题。另查明,黄某海等 27 人均是通过办理商业按揭贷款购房,法院判决按公积金贷款利率的 50%计算逾期办证违约金,与合同约定的违约金标准、按揭贷款利率之间的差额较大,严重损害买受人的合法权益,具有监督的必要性。

### 【监督意见】

莆田市人民检察院将该 27 件系列案件提请福建省人民检察院抗诉。福建省人民检察院认为,(一)《商品房买卖合同》合法有效,应当严格履行。即便买受人的损失数额难以确定,也应当根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条规定参照金融机构计收逾期贷款利息的标准计算,遂判决按公积金贷款利率的 50%计算违约金,缺乏法律依据。(二)《商品房销售合同》是某房地产公司提供的格式合同,逾期办证违约金条款是合同中的固有条款,相对于某房地产公司,黄某海等 27 人在缔约地位上属于弱势一方,逾期办证的原因是某房地产公司实际施工与工

程规划不符，黄某海等 27 人并无过错，且某房地产公司也未能举证证明合同约定的逾期办证违约金过分高于购房人的损失，法院判决大幅调低违约金标准，对黄某海等 27 人显失公平。（三）某房地产公司在诉讼中仅请求法院调整按公积金贷款利率计算逾期办证违约金，法院判决调整为公积金贷款利率的 50%，超出当事人诉讼请求范围。2022 年 6 月 30 日，福建省人民检察院就该系列案件向福建省高级人民法院提出抗诉。

### 【监督结果】

福建省高级人民法院裁定提审该 27 件系列抗诉案件。再审期间，法检两院依托民事抗诉案件协同调解机制，逐案逐户耐心细致做当事人的思想工作，积极促成双方达成调解协议。2022 年 11 月 25 日，该系列抗诉案件全部再审调解结案，黄某海等 27 人在原判决基础上，每人再获得平均约 7 万元的补偿，某房地产公司在一个月内全部履行完毕。

### 【典型意义】

（一）检察机关在办理商品房销售合同纠纷案件中，对生效判决未依法追究开发商逾期办理房屋权属证书的违约责任的，应加强监督，维护购房人的合法权益。房屋权属证书是购房人取得房屋合法所有权的法律凭证，取得房屋权属证书后，购房人可以对房屋进行转让、赠与、继承、租赁、抵押等活动，实现不动产的价值。《商品房销售管理办法》明确规定，协助购房人办理产权登记手续是开发商的法定义务。在《商品房销售合同》中约定逾期办证违约金条款，可以督促开

发商及时履行义务，确保购房人合同权利早日实现。本案中，逾期办理房屋权属证书的责任完全在开发商，购房人并无过错，法院将逾期办证违约金标准从合同约定的日万分之二（折合年利率约为7.3%）调整为公积金贷款利率的50%（折合年利率约为1.35%），将使开发商的违约成本和违约金条款对开发商的约束作用大大降低，损害了购房人的正当权益。检察机关通过对法院不当行使自由裁量权的行为进行监督，有效促进解决商品房销售合同纠纷中长期存在的逾期办证违约金裁判标准不统一的问题，发挥纠偏和引领价值。

（二）检察机关在办案中应加强检法联调，促进矛盾纠纷实质性化解，着力解决人民群众的急难愁盼问题。实践中，开发商逾期办证或逾期交房的现象多发，此类案件涉及面广、影响面大。检察机关办理此类案件，要深入践行新时代“枫桥经验”，将司法为民理念融入民事检察工作全过程，用心用情办好发生在群众身边的、关系群众切身利益的案件，既要维护购房群众的正当权益，又要充分考虑企业的实际经营情况，因案制宜寻找各方利益的平衡点。本案众多购房人在交房后，逾期三四年时间未能办理房屋权属证书，多次到某房地产公司维权，与该公司工作人员发生冲突，该公司的生产经营及在当地的声誉均受到了较大影响。福建省检察机关对该27件系列案件提出抗诉后，认真贯彻“两高”关于做好抗诉再审案件调解和矛盾化解工作的要求，主动与再审法院沟通，共同研究制定调解方案。检察机关派员参与再审调解，从检察监督角度，帮助当事人正确认识案件事实和

分清责任，引导当事人互谅互让并最终达成调解协议，真正实现案结事了人和，切实增强人民群众的司法获得感。

宁波某建筑装饰有限公司与宁波某文艺创作工作室装饰装修合同纠纷检察和解案

**【关键词】**

装饰装修合同纠纷 公开听证 检察和解 一揽子调处

**【基本案情】**

2022年5月30日，宁波某建筑装饰有限公司（以下简称装饰公司）与宁波某文艺创作工作室（以下简称文艺工作室）签订《施工合同》一份，约定由装饰公司提供砌墙、电气改造、瓷砖铺贴、油漆涂刷等装修服务，工程造价13万元。在合同履行的过程中，双方又签订《施工合同补充协议》，约定装修工程的竣工日期及其他事宜。工程完工后，文艺工作室按约支付工程款，双方对装修质量产生争议。2022年9月21日，文艺工作室向宁波市鄞州区人民法院起诉，诉请判令确认涉案施工合同解除，要求装饰公司退还装修款并承担违约金、律师费、担保费各项损失共计52.7万余元，后在庭审中将损失金额变更为5.7万余元。诉讼期间，双方因装修合同纠纷引发警情。

宁波市鄞州区人民法院认为，装饰公司基本完成装修任务，合同解除的条件尚不成立，但鉴于其不具备相应的装修资质，影响到文艺工作室的备案验收及正常开业，且装修存在部分地面不平、角落未新铺地砖的情形，酌定装饰公司退回文艺工作室装修款及承担违约金、

律师费、保全费各项损失共计16100元。装饰公司不服，向宁波市中级人民法院提出上诉。宁波市中级人民法院认为，案涉工程存在地面不平、逾期交付情形，一审法院酌情认定装饰公司赔偿损失合情合理，判决驳回上诉，维持原判。装饰公司不服二审判决向浙江省高级人民法院申请再审，再审法院裁定驳回装饰公司的再审申请。

### 【检察机关履职过程】

受理及审查情况：装饰公司向宁波市人民检察院申请法律监督，主张法院事实认定错误，请求抗诉。检察机关依法受理后查阅了案件卷宗，实地走访涉案工程装修现场，上门咨询辖区住建局消防科专业人员意见，全面了解涉案工程纠纷情况。经审查查明，装饰公司在宁波从事建筑工程装修项目多年，基于朋友关系以较低的价格与文艺工作室建立合作关系，其不仅完成了涉案装修工程，而且还免费提供合同之外案涉工程的协助搬家等相关劳务。经实地查看装修现场，查明法院在事实认定上存在一定的瑕疵，案涉地板为聚氯乙烯塑料贴膜，是对原有地板的一种装饰手段，无法实现装修地面平整；角落未铺设地板、逾期交付均与客观实际不相符，并非装饰公司单方面违反合同约定。

另了解到，装饰公司法定代表人因对本案判决不服，又另诉要求文艺工作室及经营者支付涉案工程合同范围外的劳务报酬。文艺工作室在判决生效后向法院申请强制执行，因装饰公司账户名下没有资产，执行未果。

考虑到案涉双方当事人均为市场主体小微企业，争议金额较小，且又引发新的诉讼纠纷，若能一揽子调处，可以避免和防范当事人之间的冲突进一步升级，也能助力解决执行难，较快实现当事人各自的利益诉求。

### 【检察和解】

为了畅通当事人权益保障通道，宁波市人民检察院组织召开公开听证会，精心邀请长期从事企业经营管理的宁波老字号协会会长、善于做群众工作的全国金牌调解员及经验丰富的民商事知名律师作为听证员，参与引导和解息诉工作。在听证会上，客观公正地帮助当事人分析利弊得失，告知装饰公司一方另行起诉的劳务纠纷案件没有诉权基础，其早日履行执行款，能够避免公司被列入失信黑名单、法定代表人免于被限制高消费等执行惩戒措施。同时，说服文艺工作室在赔偿款上作出一定的让步。经反复沟通，打开当事人的法结和心结，找准双方当事人的利益平衡点。最后，促成装饰公司与文艺工作室达成和解协议，装饰公司赔偿文艺工作室各项损失共计6000元，并当场履行完毕。装饰公司向宁波市人民检察院撤回监督申请，并向鄞州区人民法院撤回劳务合同纠纷案件，鄞州区人民法院作出准许撤诉的民事裁定。文艺工作室向鄞州区人民法院申请执行结案。

### 【典型意义】

（一）检察机关在办理装饰装修合同纠纷监督案件时，应当结合装修行业规范与有关法律规定，对案件实际情况进行综合判断。装饰装修行业关系着人民群众的居住质量及生活品质，但因装修行业施工

主体资质参差不齐，且装修个性化需求较强，往往对施工质量和交付标准约定不明，导致合同纠纷常见多发。司法实践中，双方当事人以有利于自身的原则解释合同条款，难以达成一致。检察机关通过实地走访涉案工程现场，上门咨询行政机关装修资质、装修质量标准等专业意见，在查明案件客观事实的前提下，准确理解适用违约责任相关规定，合理引导当事人认识双方的违约责任及赔偿数额，为促进案件和解奠定基础。

（二）检察机关在办案中应当加强检察和解，强化诉源治理，实质性化解涉诉矛盾纠纷。检察机关在履行法律监督职能的同时，要加强监督的法定性与必要性审查，从矛盾纠纷源头化解、稳定市场预期、服务小微企业的角度，努力寻求监督办案的最优解。在本案中，检察机关积极开展民事检察和解，通过公开听证明法理解心结，系统处理当事人之间因案涉工程所引起的检察监督、劳务合同纠纷和执行案件，既减轻了当事人的诉累，又节约了司法资源，避免小微企业陷入执行惩戒措施，用检察智慧和法治力量构建公正透明、管理规范、竞争有序的市场秩序，促推经营主体平稳健康发展。

## 二、新闻速递

### 发挥优势抢抓以旧换新机遇 龚正主持市政府常务会议

2024-04-16 来源：解放日报

记者 孟群舒

市委副书记、市长龚正4月15日主持召开市政府常务会议，要求按照市委部署，推动大规模设备更新和消费品以旧换新；精心办好“上海之夏”国际消费季系列活动；持续提升医养结合服务能级和水平；加强噪声污染治理。

会议原则同意《上海市推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动计划（2024—2027年）》并指出，要充分发挥上海的产业和市场优势，强化企业关键主体作用，推出更多更好的产品和服务，抢抓设备更新和消费品以旧换新机遇。要推进新型工业化，推动工业设备高端化、绿色化、智能化升级。要激发有潜能的消费，重点支持需求迫切、拉动力大且购置成本高的大宗耐用消费品以旧换新。要增强城市安全韧性，加快老旧电梯、老旧燃气和城市管网更新改造，电动自行车以旧换新，能源电力设施和通信网络设施升级改造等。要加快健全标准规范体系，畅通回收循环利用全链条，着力丰富金融供给，让企业和群众“去旧更容易、换新更愿意”。

会议指出，要精心办好“上海之夏”国际消费季系列活动，通过商旅文体展联动，挖掘本土消费潜力，并吸引外籍人士来沪旅游、度假、消费。要精心策划高能级标杆活动，全力打造一流的度假和消

费体验。精细打造高品质服务环境,支持办好各类大型演出赛事活动,为外籍人士来沪提供便捷服务。精准开展高水平对外推介,将上海打造成中国入境旅游第一站,联动长三角策划推广系列文旅路线和产品。

会议原则同意《关于进一步深化养老机构医养结合发展的若干措施》并指出,要继续支持有条件的养老机构内设医疗机构,进一步做实社区卫生签约服务,共同为住养老人提供优质医疗服务。推动养老机构为老年人规范提供输液服务和床旁医疗服务,大力推广“养老院+互联网医院”。支持和鼓励各区因地制宜开展试点创新,持续探索医养结合的新机制、新模式,不断提升能级水平。

会议原则同意《上海市噪声污染防治行动方案(2024—2026年)》并指出,要积极回应人民群众的新期待,守护好人民群众“耳边的安静”。要健全高效处置机制,加快建立健全噪声污染防治信息共享、问题收集、线索移交、督察问责等联动工作机制。要健全长效治理机制,细化装修、广场舞等社会生活噪声防控要求、监管和执法职责,强化源头管控,切实减少夜间施工噪声影响,优化噪声监测点布局,提升监管效能。

会议还研究了其他事项。

## 浦东新区区委书记朱芝松、区长吴金城赴“两旧一村”改造推进指挥部调研

2024-04-10 来源：浦东新区人民政府

为加快推进现代化城区和人民城市建设，4月9日下午，市委常委、区委书记朱芝松，市政府副秘书长、区委副书记、区长吴金城前往“两旧一村”改造推进指挥部开展调研，并和指挥部相关负责同志座谈交流。

按照浦东新区“两旧一村”改造总体目标，全区已经完成中心城区街道范围内城中村点位改造；到2025年底前，还要完成中环线内城中村点位改造，基本完成外环线范围内城中村点位改造，同时完成小梁薄板不成套职工住宅点位改造；到2028年底前，全面完成新区城中村改造和不成套职工住宅改造。

区领导一行在指挥部办公室看望慰问一线工作人员，听取新一轮城中村项目改造机制模式和无卫生设施旧住房提升改造工作汇报。2023年以来新区向市申报认定的城中村改造项目，包括唐镇小湾村暮二村项目、航头镇航南社区航东鹤鸣项目、北蔡镇联勤南新项目、合庆镇老集镇南社区项目、新场镇新场村蒋桥村项目、北蔡镇中界村杨桥村项目等。目前合作主体、融资渠道均已明确，正在抓紧推进实施，后续项目也有了初步设想。近期国家金融监管总局、住房城乡建设部分别联合多部委印发的《超大特大城市城中村改造贷款管理办法》和《关于通过专项借款支持城中村改造工作方案的通知》，为浦东新区城市更新和“两旧一村”改造工作带来新的利好和支撑。

朱芝松在座谈交流时说，“两旧一村”改造工作是推进浦东新区加快打造现代化城区和促进经济社会发展的重要抓手，要全面贯彻以人民为中心的发展思想，以坚持执政为民的情怀一抓到底、全面完成。以“指定一批、研究一批、成熟一个、申报一个、认定一个”的原则，集中资源、集中优势、集中力量推进“两旧一村”改造工作有序有力开展，让全区人民共享浦东开发开放成果。开展好“两旧一村”改造工作，要压实责任，凝聚合力，提升能力，锤炼作风，进一步完善指挥调度模式，按照节点要求完成目标任务。希望大家撸起袖子加油干，在实践中提升统筹协调的能力、做群众工作的能力、处理复杂问题的能力，敢于攻坚、善于攻坚，牢牢把牢廉洁关，为现代化城区建设作出更大贡献。

吴金城指出，加快推进“两旧一村”改造工作、着力解决“拎马桶”问题都是重要的民生工程，时间紧、任务重，大家肩上的担子很沉。要能快则快、集中攻坚、用足政策、选好合作主体，确保为民办实事早落地、让群众早受益。

区领导彭琼林、毕桂平、余颖参加调研。

## 新时代上海党建引领旧改创新实践基地新址正式启用 黄浦区领导出席活动

2024-04-03 来源：黄浦区人民政府

4月1日下午，由市委组织部指导、黄浦区委组织部举办的新时代上海党建引领旧改创新实践基地新址启用仪式在广东路306号举行。黄浦区委常委、常务副区长洪继梁，区委常委、组织部部长李铭及市委组织部组织二处、市住建委、市房管局相关处室负责同志出席活动。

作为全市12个新时代上海基层党建创新实践基地之一，新时代上海党建引领旧改创新实践基地于2021年建党百年前夕落成。去年以来，黄浦区委统筹资源力量，升级打造2.0版，基地面积由340平方米增加到700平方米，集中展示了上海深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，牢记习近平总书记殷殷嘱托，全力推动党建引领旧改、加快推进“两旧一村”改造，谱写人民城市建设新篇章的奋进图景。仪式上，洪继梁、李铭共同启用新时代上海党建引领旧改创新实践基地新址。

为更好发挥基地“集中展示、实践实训、理论研讨、为民服务”四大功能，黄浦区委组织部联合相关委办局、主题式区域化党建平台在活动现场推出首批六大赋能项目。仪式上，洪继梁为“旧房改造·环境提升”观察点项目、“第二立面·整体焕新”观察点项目、“一街

一路·活力再造”观察点项目颁授证书。李铭为房管系统中青年干部教育实践基地项目、新时代建设者管理者之家·党群服务阵地项目、“初心之地·向‘新’生长”项目颁授证书。

李铭发表致辞，希望新时代上海党建引领旧改创新实践基地聚焦党建引领这条主线，形成破解难题、改善民生、凝聚群众的强大动能，走出更多党建引领超大城市旧区改造的“新路子”。聚焦创新实践这一主题，持续打造闪亮“金名片”，力争为全市乃至全国旧区改造提供更多解决方案。聚焦高质量发展这个任务，不断贡献强劲“驱动力”，为实现高质量发展提供有力支撑，不断续写新时代人民城市建设的精彩篇章。

静安区委组织部、闵行区委组织部及黄浦区相关部委办局负责同志；与城市更新主题相关的黄浦区域化党建平台牵头单位负责同志、秘书处负责同志；各街道分管党建工作的副书记和受邀嘉宾等参加活动。