



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11月刊

目录

一、立法及动态监管

最高人民法院：《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）（征求意见稿）》	1
最高人民法院：发布6个建设工程质量保护典型案例	2
国家发展改革委办公厅：关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025年版）》的通知	2
国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部、商务部、国务院国资委：关于印发《招标人主体责任履行指引》的通知	3
国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部：《工程建设项目招标代理机构管理暂行办法》	4
国务院办公厅：《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》	5
住房和城乡建设部建筑市场监管司：《关于进一步完善建筑市场监管机制 持续优化建筑市场环境的通知》（征求意见稿）	6
北京人大常委会：《北京市房屋建筑使用安全条例》	7
上海市人民政府办公厅：关于转发城乡建设管理委制订的《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》的通知	8
上海市发展和改革委员会、上海市规划和自然资源局、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市农业农村委员会、上海市水务局、上海市文化和旅游局、上海市体育局、上海市绿化和市容管理局：关于印发修订后的《关于推动本市村庄建设项目施行简易审批工作的实施办法》的通知	9

深圳市住房和建设局：发布《深圳市建设工程施工（单价）标准合同（示范文本）》等4个建设工程施工类合同示范文本	10
深圳市住房和建设局：《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》	11
深圳市规划和自然资源局：《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》	12
广州市住房和城乡建设局：《广州市房屋建筑工程安全生产责任保险实施细则（试行）》	12
杭州市人民政府办公厅：《关于推进工商业用地改革促进空间精准有效配置的实施意见》	13
天津市人大常委会：《天津市城市更新条例》	14

二、市场及行业资讯

全国城市更新工作推进会：4个下功夫、4个“要”	16
住房和城乡建设部：加快进行老城区和老街区专项调查	16
北京“十五五”规划建议：持续推进住有所居，大力实施城市更新	17
北京市住建委：2025年保障房建设任务全面完成	17
重庆：支持使用专项债券收回收购符合条件的存量闲置土地	18
近2万亿债务推进，出险房企提速化债（碧桂园、融创化债破局） .	18
万科：抵押万物云、20亿元债券寻求展期、出售所持贝壳股票	19
珠免集团拟向投捷控股转让格力房产100%股权	20
远洋集团7笔境内债重组获通过，涉及130.5亿元	20
华润置地前10月累计合同销售金额1696亿元，同比下降16.6%	21

► **立法及动态监管**

1、最高人民法院：《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）（征求意见稿）》

发布时间：2025年11月23日

主要内容：

《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）（征求意见稿）》（简称“《征求意见稿》”）整体呈现三大核心导向：一是坚持多方主体利益平衡原则，兼顾发包方、承包方、实际施工人及农民工的利益平衡问题，同时突出工程质量与交易安全的核心价值导向；二是通过规则细化统一裁判尺度，强化对司法实践的规范指引，聚焦合同效力认定、优先受偿权行使、工程价款结算等实务争议焦点；三是强化风险防控导向，引导施工企业加强合同审查、强化履约管理及风险防控的意识，健全风险防控机制，筑牢合规经营防线。

一、坚持合同有效性与合同效力的动态补正

《征求意见稿》坚持“以合同有效为原则”的裁判导向，构建了对转包、违法分包、挂靠等行为的严格规划体系；

二、工程价款结算中的规则明确与风险匹配。

《征求意见稿》明确固定总价合同的价款调整问题，聚焦施工合同无效情形下的折价补偿协议效力，规范审计与鉴定的衔接规则，针对建设工程施工合同解除后的核心实务问题作出规定。

三、优先受偿权的规则细化。

《征求意见稿》对优先受偿权的范围进行限定，细化承包人与发包人通过协议折价行使优先受偿权的规则，聚焦工程价款优先受偿权能否随债权转让而转移的实务争议，明确了优先受偿权行使期限的起算规则。

四、规范程序性问题

《征求意见稿》明确转包、违法分包场景下的仲裁和诉讼的主管争议，划定建设工程合同纠纷的管辖边界。

2、最高人民法院：发布6个建设工程质量保护典型案例

发布时间：2025年11月3日

主要内容：

案例1 李某诉某资源公司建设工程施工合同纠纷案：先行调解修复存在质量缺陷的工程，彰显优先保护工程质量的司法理念。

案例2 某汽车公司诉某建设公司建设工程施工合同纠纷案：工程主体结构在合理使用期限内出现质量缺陷的，施工单位应依法承担保修义务。

案例3 某建安公司诉某建设投资公司建设工程施工合同纠纷案：隐蔽工程虽经验收但仍存在质量缺陷的，施工单位应依法履行保修义务。

案例4 某镇人民政府诉某建筑公司建设工程施工合同纠纷案：施工单位明知设计存在缺陷仍按设计施工的，应与建设单位共同承担质量责任。

案例5 某食品公司诉石某等建设工程施工合同纠纷案：借用资质施工导致工程质量缺陷的，借用方与被借用方应承担连带责任。

案例6 朱某诉某劳务公司建设工程施工合同纠纷案：通过司法建议助力整治“三包一挂”，促推工程质量问题源头治理。

3、国家发展改革委办公厅：关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》的通知

发布时间：2025年11月15日

文号：发改办投资〔2025〕991号

主要内容:

《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025年版）》在现有政策基础上进一步扩大基础设施REITs的可申报行业范围，明确REITs的核心定位是盘活存量资产、促进投资良性循环与提升资产运营效率。

《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025年版）》同步强调项目申报需严格执行国家REITs常态化发行要求，坚持“优中选优”，提高项目质量与风险管理水平，且对于租赁住房、消费基础设施、商业办公、养老、城市更新等领域，发起人必须是独立法人主体且不得从事商品住宅开发业务，以确保REITs服务实体经济、专注长期稳定运营。

4、国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部、商务部、国务院国资委：关于印发《招标人主体责任履行指引》的通知

发布时间：2025年10月29日

实施时间：2026年1月1日

文号：发改法规〔2025〕1358号

主要内容:

《招标人主体责任履行指引》（简称“《指引》”）从招标投标全周期管理角度出发，明确《指引》适用于使用国有资金或者国家融资的项目，围绕标前工作、招标、开标和评标、定标、履约管理、监督管理等6个重点环节，逐项明确招标人履行主体责任的方式和要求，强调招标人对招标投标活动的科学性、合法性、廉洁性负责。

一、标前工作章节明确依法必须招标的范围和依法不招标的情形，要求招标人科学论证是否招标，加强招标方案策划和内设机构管理。

二、招标和投标章节要求招标人高质量编制招标文件，采取防范低于成本价投标、围标串标、弄虚作假等违法违规行为的针对性措施，进一步提高招标公开透明度，压实招标人在招标代理机构管理、保函核验等方面的责任。

三、组织开标和评标章节要求招标人规范履行开标流程，处理开标异议，评标环节应用远程异地评标、智能辅助评标，并对招标人代表的选派和履责作出具体规定。

四、定标章节要求招标人加强评标报告审查和中标候选人核验，落实定标责任，明确中标候选人公示异议处理、中标结果公平性审查、评标专家履职评价等具体要求。

五、履约管理章节要求招标人加强履约保证金管理，对中标人履约情况进行跟踪督促，及时收集、整理、归档招标投标资料，建立供应商考核评价机制。

六、监督管理章节明确招标人在招标投标活动中的合规管理责任，要求招标人对招标全过程的科学性和合理性进行后评价，及时向行业主管部门报告违法问题线索，并从纪检、审计、国资监管等方面加强对招标人履行主体责任情况的监管。

5、国家发展和改革委员会、工业和信息化部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部：《工程建设项目招标代理机构管理暂行办法》

发布时间：2025年10月27日

实施时间：2026年1月1日

文号：2025年第34号令

主要内容：

《工程建设项目招标代理机构管理暂行办法》（简称“《办法》”）分为总则、登记管理、从业管理、监督管理、法律责任、附则六个章节。《办法》规定了立法目的、依据、适用范围、职责分工、基本原则等内容，明确国家发

发展改革委牵头制定招标代理综合性政策，住房城乡建设部负责代理机构统一登记，工业和信息化部、住房城乡建设部、交通运输部、水利部、农业农村部等部门对本领域的招标代理活动实施监管。

此外，《办法》建立了代理机构统一登记机制，规定了代理机构承接业务的基本条件，有关投诉处理、信息核实、监督检查、代理机构评价等事项以及代理机构违法从业的法律后果等。《办法》对招标代理机构提出了统一登记、规范从业、配合监督三方面新要求。

6、国务院办公厅：《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》

发布时间：2025年11月3日

文号：国办发〔2025〕38号

主要内容：

《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》（简称“《若干措施》”）提出了13项政策举措，可归纳为扩大准入、打通堵点、强化保障三个方面。

在扩大准入方面，《若干措施》提出，鼓励民间资本参与需报国家审批(核准)的具有一定收益的铁路、核电等重点领域项目；鼓励民间资本参与建设运营各地方规模较小、具有盈利空间的城市基础设施领域新建项目；引导民间资本参与低空经济、商业航天等领域建设，积极支持有能力的民营企业牵头承担国家重大技术攻关任务；清理不合理的服务业经营主体准入限制等。

在打通堵点方面，《若干措施》提出，保障民营企业在电力并网运行、油气管网设施使用、运力资源调配等方面的合法权益；鼓励支持民营企业加快建设重大中试平台、综合性数字赋能平台，加快数字化升级改造等。

在强化保障方面，《若干措施》提出，通过中央预算内投资、新型政策性金融工具、信贷支持等，破解投融资难题。

7、住房和城乡建设部建筑市场监管司：《关于进一步完善建筑市场监管机制持续优化建筑市场环境的通知》（征求意见稿）

发布时间：2025年11月25日

文号：建司局函市〔2025〕163号

主要内容：

一、强化建筑市场动态监管。优化市场准入服务，提高建设工程企业资质和专业技术人员注册审批工作便利度，积极探索智能化审批。加强企业资质动态核查，加大核查频次。加大建筑市场清出力度，依法严肃查处发生工程质量安全责任事故、弄虚作假骗取资质或注册执业资格的企业或个人，维护建筑市场秩序。

二、夯实建筑市场经营主体责任。明确建设单位质量安全首要责任，严格执行基本建设程序和发包制度，落实项目法人责任制，全面履行项目管理职责。压实工程勘察、设计、施工和监理等有关单位主体责任，完善质量安全管理体系统，健全施工安全事前预防机制。强化项目负责人责任追究，严格落实质量安全“一票否决”制。

三、严格注册执业人员管理。完善平台功能，强化信息公开，在全国建筑市场监管公共服务平台公示注册人员变更注册单位次数和注册轨迹。加强专业技术人员注册变更管理，规范企业资质申报行为。

四、推动建筑工程服务按质择优。优化工程勘察、设计、监理等工程服务项目评标方法，突出技术因素，重点评审项目负责人及其团队能力、技术方案等内容，提高技术标权重，降低投标报价权重。探索改革评标规则，技术标和投标报价分别评审。

五、积极推进建筑工程招标评定分离改革。进一步探索完善建筑工程评定分离制度，厘清评标委员会职责定位。完善招标人定标机制，招标人应当科学制定定标规则，体现规范、透明、民主决策要求，建立健全内部程序、决策约束和风险控制机制。

六、规范建筑市场发包承包活动。规范工程发包行为，建设单位不得将工程肢解发包，不得将工程发包给不具有相应资质的单位。规范工程分包行为，施工总承包单位对全部工程施工活动负总责，应当依法开展工程分包活动。

七、严格落实工程款支付要求。规范工程进度款支付行为，政府投资项目建设单位应当严格落实《政府投资条例》（国务院令第712号）《关于完善建设工程价款结算有关办法的通知》（财建〔2022〕183号）要求，除留存法定额度工程质量保证金之外，及时足额支付工程进度款；工程竣工验收前，建设单位应按合同约定支付工程款到位。

八、加快推进建筑市场信用体系建设。规范建筑市场信用评价工作，不得以信用评价名义变相设置地方、企业壁垒，不得对各类经营主体区别对待，不得将特定行政区域业绩、设立本地分支机构作为信用评价加分事项。

九、强化建筑市场数字化智能化监管。加强招标投标监管，加快招标投标交易平台与建筑市场监管信息平台的互联共享，探索实施信息化预警。强化建筑市场与施工现场联动管理，进一步完善全国建筑市场监管公共服务平台与省级建筑市场监管一体化工作平台。

8、北京人大常委会：《北京市房屋建筑使用安全条例》

发布时间：2025年11月28日

施行时间：2026年4月1日

文号：北京市人民代表大会常务委员会公告〔十六届〕第46号

主要内容：

《条例》共七章五十三条，从房屋建筑使用安全责任、房屋建筑使用安全防范、危险房屋治理与应急处置、农村房屋建筑使用安全等角度作出了细致规定。

《条例》明确了房屋建筑使用安全的总体要求。明确适用范围涵盖全市各类房屋建筑；坚持预防为主、防治结合，责任明晰、规范使用，共管共治、城乡并重的管理原则；构建住建部门主责、相关部门协同、乡镇街道协助的管理体系；鼓励运用新技术管控安全风险，推动信息互通和数据共享；强化对国家机关、中央在京单位、军队的服务保障。

《条例》中明确了关于房屋建筑使用安全责任。规定房屋建筑所有权人是房屋建筑使用安全责任人，明确房屋使用人、受托管理人等相关主体的责任；强调任何单位和个人不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构，不得超过设计荷载使用房屋建筑；危险房屋不得用于出租，依法转让、出租房屋建筑，应当如实告知有关安全事项；装饰装修活动不得危害房屋建筑使用安全。

房屋建筑使用安全防范方面，《条例》明确专项排查、网格化巡查对安全隐患的发现作用；健全安全评估、安全鉴定制度；规定公共建筑使用达到二十五年的，应当开展安全评估；明确城镇房屋应当进行安全鉴定的情形；对房屋安全鉴定机构实行备案管理，对安全鉴定报告实施统一赋码管理。

关于危险房屋治理与应急处置，《条例》规定，要求房屋建筑使用安全责任人根据安全鉴定报告结论采取解危治理措施；规定危险房屋不得用于生产经营、公益事业等活动；明确相关部门协同督促责任人及时解危，区政府应当制定应急处置预案。

关于农村房屋建筑使用安全，《条例》设置“农村房屋建筑使用安全”专章，实现城乡全覆盖管理，规定市级有关部门、涉农区政府、乡镇街道、村（居）委会的工作职责；强化对农村经营用房的监管，相关部门在办理营业执照登记、行政许可时应当依法严格把关；明确要求结合洪涝和地质灾害工程治理、避险搬迁、危房改造等工作，分类处置、及时消除农房安全隐患。

9、上海市人民政府办公厅：关于转发城乡建设管理委制订的《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》的通知

发布时间：2025年10月30日

施行时间：2025年12月1日

文号：沪府办规〔2025〕12号

主要内容：

《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》（简称“《办法》”）适用范围重点聚焦于那些规模较小但数量庞大、监管相对薄弱的房屋建筑工程。

一、在压实安全责任方面，《办法》明确业主是房屋使用安全的第一责任人，确立了建设单位的首要责任，进一步强化施工单位的主体责任。在监管责任层面，《办法》创新性地构建了“市-区-街镇”三级监管网络。

二、在监管机制上，《办法》建立了基于风险的分级分类监管机制，构建了全流程信息化监管体系，强化街镇网格化巡查机制，创新实施“备案+承诺+监管”的管理模式。

三、《办法》对高风险小型房建工程设立了更为严格的全过程管理要求。

四、在监督执法方面，《办法》建立了多重保障机制：一是产权注记，长效警示；二是联动查验，堵塞漏洞；三是依法追责，多重震慑。

五、在公众参与方面，鼓励市民群众参与小型房建工程违法违规行为监督举报，明确任何单位或者个人均有权检举、控告、投诉小型房建工程存在的安全隐患和安全生产违法违规行为。

10、上海市发展和改革委员会、上海市规划和自然资源局、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市农业农村委员会、上海市水务局、上海市文化和旅游局、上海市体育局、上海市绿化和市容管理局：关于印发修订后的《关于推动本市村庄建设项目施行简易审批工作的实施办法》的通知

发布时间：2025年11月7日

施行时间：2025年11月11日

文号：沪发改规范〔2025〕9号

主要内容：

一、适用范围

本办法适用于按照固定资产投资管理的小型村庄建设项目，具体包括新建、改建或者扩建的农村生活垃圾处理、农村生活污水治理、农村供排水、村内道路、文化体育、村容村貌提升等项目，其他小型村庄建设项目可参照执行。

二、简易审批流程

对于适用简易审批的政府投资项目，区发展改革委和区政府指定的相关部门可采取统一审批可行性研究报告的方式，合并办理项目建议书、可行性研究报告、初步设计、投资概算等审批。对于适用简易审批的企业投资项目，不需编制可行性研究报告，项目建设单位应按照相关规定办理手续。适用简易审批且在集体建设用地上开展建设的项目可免于办理规划土地意见书，直接办理项目投资审批，再依次办理乡村建设规划许可证、开工放样复验后可开工建设。

三、招投标和验收

使用国有资金投资的项目，施工单项合同估算价不超过400万元，重要设备、材料等货物采购单项合同估算价不超过200万元，勘察、设计、监理等服务采购单项合同估算价不超过100万元的，可依法不进行招标。村庄建设项目竣工后，已办理乡村建设规划许可证的项目应按照相关规定由区规划资源部门组织验收；委托镇（乡、街道）政府办理乡村建设规划许可证的项目，可由镇（乡、街道）政府在区规划资源部门指导下组织开展竣工验收，验收完成后报区规划资源部门备案；免办乡村建设规划许可证的项目，按照项目类型在区级行业主管部门指导下由镇（乡、街道）政府组织验收。

11、深圳市住房和建设局：发布《深圳市建设工程施工（单价）标准合同（示范文本）》等4个建设工程施工类合同示范文本

发布时间：2025年11月19日

主要内容：

深圳市住房和建设局发布了《深圳市建设工程施工（单价）标准合同（示范文本）》（适用于招标工程）、《深圳市建设工程施工（单价）标准合同（示范文本）》（适用于非招标工程）、《深圳市建设工程施工（总价）标准合同（示范文本）》、《深圳市建设工程设计采购施工总承包标准合同（示范文本）》。

12、深圳市住房和建设局：《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》

发布时间：2025年11月20日

主要内容：

一、优化项目改建条件。《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》（简称“《通知》”）扩大了权属证明范围，明确业主同意要求等。

二、强化改建安全监管。《通知》提出，改建项目须按规定开展土壤污染状况初步调查、提供调查报告，区住房建设部门应当将改建项目纳入涉及文件的抽查对象，区住房建设部门在设计阶段提前介入、提供技术指导和服务，质量安全监管机构应当加强对改建项目按图施工的监督等。

三、完善项目改建要求。《通知》调整了改建项目新旧消防技术标准使用，提出了室内空间使用要求及使用新技术改建要求。

四、调整项目认定程序。《通知》将改建项目涉及、鉴定要求调整至认定后，将项目认定权限下放至区政府。

13、深圳市规划和自然资源局：《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》

发布时间：2025年11月20日

主要内容：

一、优化政策适用范围。为落实要素市场化配置要求，促进土地要素流通顺畅、提高存量土地资源利用效率，《转让办法》对政策适用范围进行优化，明确出让合同或不动产登记证书限定自用的工业用地，取得政府产业部门同意意见后，补缴地价进行转让。

二、支持空闲未建土地分宗转让。为进一步提高工业用地利用效率，《转让办法》规定在符合规划、消防安全、环境保护等相关要求前提下，将空闲未建土地分宗转让，分宗转让部分土地面积应大于10000平方米且具备独立成宗条件。

三、完善工业用地使用权转让交易程序。对于企业选择以公开交易方式转让工业用地使用权的，在取得规划和自然资源主管部门派出机构和区产业部门同意意见后，通过土地二级市场平台提出转让申请。经审查通过后，由平台系统直接推送至市公共资源交易机构，切实提升交易效率，为企业办理提供便利。

14、广州市住房和城乡建设局：《广州市房屋建筑工程安全生产责任保险实施细则（试行）》

发布时间：2025年11月18日

施行时间：2025年12月1日

文号：穗建质〔2025〕1269号

主要内容：

一、投保范围与主体：明确在本市行政区域内从事房屋建筑工程的建设、施工、监理等单位应投保安全生产责任保险，覆盖工程项目全过程。

二、**保险责任与保障**：保险承担施工期间因生产安全事故造成的从业人员人身伤亡、第三者人身伤亡和财产损失，以及必要的救援费用和法律费用。

三、**事故预防服务**：要求保险机构提供风险辨识、隐患排查、培训宣传等事故预防服务，并建立服务档案。

四、**投保与理赔流程**：规定投保方式、信息报送、理赔申请及赔付时限，确保理赔及时透明。

五、**监督与管理**：明确住建部门对保险实施情况的监督管理职责，并对未按规定投保的单位设定相应处理措施。

15、**杭州市人民政府办公厅：《关于推进工商业用地改革促进空间精准有效配置的实施意见》**

发布时间：2025年10月29日

施行时间：2026年12月1日

文号：杭政办函〔2025〕47号

主要内容：

一、**改革完善工业用地精准配置机制**。加强产业项目遴选，确保每年新供工业用地优先用于符合杭州市产业发展导向的战略性新兴产业、未来产业以及民间投资项目；实施灵活多元的供地方式、差异化地价政策，降低产业项目用地用房成本。

二、**改革完善商服用地分类供应机制**。定期调查商业服务业用地使用情况，有序推动过剩商服用地规划优化；强化商服用地的产业属性。

三、**改革完善存量空间高效盘活机制**。细化临时改变房屋用途规则；制定出台单一性质用地的适建功能清单。

四、改革完善土地混合开发利用机制。在主导功能不变的前提下，在产业用地上先行探索详细规划弹性管控，促进功能混合，满足产业发展多元需求；探索开展土地短期开发利用。

五、改革完善二级市场有偿使用机制。延长土地租赁期限，建立土地还原利率与 LPR 挂钩机制；统一地下空间有偿使用标准，实施向下递减的地下空间有偿使用标准；对依法建设项目合理误差范围内的超建面积，按照原成交楼面地价补缴土地出让金。

六、改革完善全过程跟踪服务机制。强化产业用地履约监管主体责任，加强项目全程跟踪服务；合理确定项目投入、产出等准入指标及建设周期；建立健全产业用地综合绩效评估体系。

16、天津市人大常委会：《天津市城市更新条例》

发布时间：2025年11月28日

施行时间：2026年1月1日

文号：天津市人民代表大会常务委员会公告第49号

主要内容：

一、明确内涵与核心原则

条例首先界定了“城市更新”的概念，特指为适应城市发展新阶段和人民新期待，对本市建成区内城市空间形态和城市功能进行可持续改善的建设活动。整个工作遵循四大核心原则：规划引领、统筹推进，确保更新工作科学有序；政府引导、市场运作，发挥政府统筹作用并激发市场活力；以人为本、共建共享，将公众意愿和权益保障置于中心；保护传承、绿色低碳，注重历史文化保护和生态可持续发展。

二、建立系统的规划与实施体系

条例构建了“专项规划—实施方案”两层体系。市人民政府将组织编制全市城市更新专项规划，作为顶层设计。各区人民政府则需依据市级规划，制定详细的本区域实施方案。实施方案必须包含更新范围、目标、内容、规模、实施模式、资金来源、产权处置等关键要素，并在制定过程中通过论证、公示等方式广泛征求公众及利益相关方意见，确保决策的民主性与科学性。

三、确定重点方向与多元实施模式

城市更新内容聚焦六大重点领域：1) 改善居住社区环境与设施；2) 推动产业园区转型升级与提质增效；3) 完善城市公共配套服务设施；4) 加强历史文化街区与风貌建筑的保护利用；5) 补齐基础设施短板，提升韧性；6) 推进绿色建筑、海绵城市及智能化改造。在实施上，鼓励采用多种模式，包括政府主导、市场主体自主实施，以及政府与市场合作等灵活方式。

四、提供多维政策保障与强化监督管理

为保障更新项目顺利落地，条例提出了有力的支持政策：市级层面设立城市更新专项资金，并鼓励创新投融资机制；在土地政策上，允许依法进行用地性质转换、兼容使用和年期续期，并可按规定给予容积率奖励；同时优化行政审批流程，建立绿色通道。在监管方面，强调对项目实施的全过程监督，要求妥善处理各类不动产权益，严格落实安全生产责任，并建立健全长期运营维护管理机制，确保更新成果持久惠民。

➤ 市场及行业资讯

1、全国城市更新工作推进会：4个下功夫、4个“要”

2025年11月21日，全国城市更新工作推进会在芜湖召开，这是中央城市工作会议后的首场全国性推进会。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席并讲话。

会议指出，因地制宜、探索创新，着力在规划、资金、运营、治理4个方面下功夫，即下功夫编制好城市更新专项规划，下功夫建立可持续的城市建设运营投融资体系，下功夫建立可持续的运营模式，下功夫抓好系统治理和基层治理。

同时，会议要求，坚持人民立场，坚持想明白、干实在，坚持专业、敬业，牢固树立正确政绩观，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，确保取得实实在在的成效，要加强组织领导，要坚持多元参与，要守牢安全底线，要强化基础保障。

(来源：中房网)

2、住房和城乡建设部：加快进行老城区和老街区专项调查

为全面摸清城乡历史文化资源，明确城市更新中的保护底线，各地正在加快进行老城区和老街区专项调查。住房和城乡建设部要求，明年2月前各地要完成地市级的成果审核。此次调查以市辖区、县域为基本单元，以历史上都城、府城、州城、县城所在的老城区、老镇区为重点调查范围。涵盖1911年以前建成，由城墙等围起来的传统老城区，1911至1949年体现近代历史的区域，1949至1978年代表新中国建设成就的区域，以及1978年以来反映改革开放成就的区域，包括各类凝聚公众情感记忆的老街巷、老厂区、老校区等。

按照计划，到明年2月份，专项调查要完成地市级主管部门的成果审核。到明年6月份，住房和城乡建设部将汇总分析全国专项调查成果，形成总结报告。

(来源：央视新闻)

3、北京“十五五”规划建议：持续推进住有所居，大力实施城市更新

2025年11月26日，中共北京市委发布了《关于制定北京市国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》（以下简称《建议》）。

《建议》明确，持续推进住有所居。加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”的住房供应体系、租购并举的住房制度。推动站城融合发展，实施以公共交通为导向的综合开发，优先向轨道交通站点周边供应建设用地，完善住宅、商业、社区服务等生活配套设施。优化保障性住房供给，加大存量资源盘活力度，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。扩大租赁住房有效供给，培育市场化专业化运营机构，规范发展租赁市场。探索“一张床、一间房”模式，改善城市运行服务保障人员居住条件。增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。

《建议》提出，大力实施城市更新。突出城市更新整体性、系统性，加强空间资源统筹利用，实施区域综合性更新。有序推进老城平房区整院成片区改造，持续实施老旧小区、危旧楼房改造，鼓励产权主体自主更新。稳步推进城中村改造。推进完整社区建设，完善一刻钟便民生活圈。积极推动老旧厂房、老旧低效楼宇、低效产业园区更新。优化整合存量资源，提高低效闲置资源使用效率。科学有序高效利用地下空间。加强制度创新和政策集成，完善以需求为导向、项目为牵引的分类实施机制，优化用地政策，健全多元化投融资方式，探索建立可持续的更新模式。

（来源：中房网）

4、北京市住建委：2025年保障房建设任务全面完成

据北京市住建委官网消息，北京2025年第二批保障性住房建设筹集计划正式印发。本批次计划包括新建项目17个、房源1.98万套，筹集项目7个、0.24万套，

竣工项目7个、房源0.81万套，以及对应13个计划年内开工项目的34条市政道路及水电气热配套工程。本批次计划内项目包括公租房、保租房和各类安置房。

2025年，北京计划建设筹集保租房5万套（间），竣工各类保障房8万套（间），截至10月底，已全面完成上述任务。

（来源：中房网）

5、重庆：支持使用专项债券收回收购符合条件的存量闲置土地

2025年11月28日，重庆市人民政府印发《重庆市要素市场化配置综合改革试点行动方案》。其中提出，优化存量用地盘活机制。有序推进盘活存量商品房转为保障性住房改革。支持使用专项债券收回收购符合条件的存量闲置土地。探索短期利用盘活储备土地和已供存量建设用地，合理设置短期利用期限。开展工商业用地使用权续期试点，允许在法定最高出让年限内灵活选择续期时间。允许有条件的存量商业办公用地功能性质合理转换、置换。推动不同产业用地类型合理转换，探索按新规划用途（房地产用地除外）以协议方式办理用地手续。建立土地二级市场转移预告登记制度，探索工业项目分割登记转让。推行公共交通导向综合开发（TOD），探索生态环境导向开发（EOD）模式。优化详细规划治理机制，推进国有企事业单位存量土地盘活利用。

（来源：中房网）

6、近2万亿债务推进，出险房企提速化债（碧桂园、融创化债破局）

近期房地产债务化解进入加速期，境内外多家出险房企密集推进重组进程，累计涉及近2万亿元有息负债。融创中国于11月5日完成95.5亿美元境外债务重组，碧桂园紧随其后，其约1270亿元境外债重组方案获债权人会议表决通过；10月以来，花样年、旭辉控股等至少8家房企陆续披露债务重组实质性进展，已有21家房企的境内外债务重组或重整方案获得批准或执行落地，化解债务规模累计约1.2万亿元。

各企业在重组工具上呈现明显多元化趋势，通过现金回购、股权或权益类工具、以新换旧、资产置换、票据展期、实物偿付等方式大幅压降有息负债，部分企业负债削减幅度达到40%至70%，债务成本显著下降，偿债期限普遍被拉长至5-10年甚至更久，有效缓解集中兑付与流动性压力。在债务风险阶段性收敛的背景下，多家完成重组的房企正同步推动项目复工、复产与交付，加快销售回款节奏，整体行业风险出清不断深入，房地产企业资产负债表修复步伐明显加快。

(来源：北京商报)

7、万科：抵押万物云、20亿元债券寻求展期、出售所持贝壳股票

2025年11月25日，针对投资者提出的万科当年投资的贝壳股票是否出售的问题，万科企业股份有限公司（简称“万科”）回应称，“公司持有贝壳的股票已经全部出售。”万科此次清仓贝壳股票，并未透露减持贝壳股份的具体细节，包括时间节点、减持节奏和收益情况。

11月26日夜间，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）发布一份公告，作为召集人，浦发银行拟召开“22万科MTN004”2025年第一次持有人会议。此次会议召开的背景，是为稳妥推进本期债券本息兑付工作，特召开持有人会议对本期债券展期相关事项进行审议。这其中，“展期”二字成为业界聚焦的关键词。据公告显示，该笔债券债项余额20亿元，票面利率3%，原定于2025年12月15日兑付本金。

11月28日晚间，港交所一则公告引发市场广泛关注。万物云空间科技服务股份有限公司（02602.HK，以下简称“万物云”）披露，其控股股东万科企业将持有的1532.11万股公司股份抵押给深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁”）。这已是近一个月来，万科与深圳地铁之间的第三笔重大融资安排。在房地产市场持续下行的背景下，这家曾经的中国房地产标杆企业，正面临自成立以来最严峻的流动性考验。

(来源：中房网)

8、珠免集团拟向投捷控股转让格力房产100%股权

2025年11月17日，珠免集团发布公告称，公司拟将持有的珠海格力房产有限公司100%股权转让至珠海投捷控股有限公司，交易对方以现金方式支付交易对价，经交易双方协商，确认本次交易价格为55.18亿元。

根据公告，本次交易构成重大资产重组。交易过程中存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、被终止的风险。

本次交易前，上市公司主营业务为以免税为核心的大消费业务及房地产业务等。通过本次交易，上市公司将加快完成全面去地产化，更加聚焦于以免税业务为核心的大消费业务。

(来源：中房网)

9、远洋集团7笔境内债重组获通过，涉及130.5亿元

远洋集团债务重组迎来进展，7笔境内公司债的重组议案获得债券持有人会议表决通过，涉及金额合计130.5亿元。

远洋集团(03377.HK)2025年11月26日公告，远洋集团全资附属公司北京远洋控股集团有限公司7只公司债券(即H15远洋3、H15远洋5、H18远洋1、H19远洋1、H19远洋2、H21远洋1及H21远洋2)于2025年8月15日起于上海证券交易所停牌。停牌期间，鉴于远洋控股整体经营现状，远洋控股召集了该等公司债券之债券持有人会议，审议债券重组的议案。截至本公告日，该等公司债券的相关重组议案已经持有人会议表决通过。该等公司债券自2025年11月27日上海证券交易所开市起复牌。

远洋集团称，根据相关债券持有人会议结果的公告，相关方后续将按顺序启动现金购回选项、股票经济收益权选项、资产抵债选项（住宅项目收益抵债和商业项目收益抵债），具体安排以远洋控股后续公告为准。

根据远洋控股公告，自2023年以来，远洋控股全力以赴保交付、化风险、稳经营，尽管取得了积极成效，维持了总体稳定的有利局面，但是资产负债结构依然承压，流动性仍然紧张。经间接控股股东远洋集团协调，远洋控股拟对10只债券进行重组，涉及金额合计180.5亿元。此次获得表决通过的，即为上述10只债券中的7只公司债券，合计130.5亿元。

（来源：界面新闻）

10、华润置地前10月累计合同销售金额1696亿元，同比下降16.6%

2025年11月12日，华润置地有限公司发布了截至2025年10月31日止一个月未经审核的营运数据。

公告显示，截至2025年10月31日止一个月，华润置地实现总合同销售金额约人民币152.0亿元，总合同销售建筑面积约68.1万平方米，分别按年减少51.0%及46.8%。

1-10月，华润置地累计合同销售金额约人民币1696.0亿元，总合同销售建筑面积约641.0万平方米，分别按年减少16.6%及27.4%。

2025年10月，华润置地实现经常性收入约人民币43.3亿元，按年增长3.0%，其中，经营性不动产业务租金收入约人民币29.4亿元，按年增长16.8%。1-10月累计经常性收入约人民币414.8亿元，按年增长7.2%，其中，经营性不动产业务租金收入约人民币271.0亿元，按年增长13.0%。

（来源：环球网）