



东方律师
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



房地产法律资讯

——上海市律师协会房地产专业委员会

2026 年 8 月刊总第 117 期

上海市律师协会
房地产专业委员会

2026 年
8 月刊
总第 117 期

主任:

陆国飞

副主任: 按姓氏拼音

刘宁

宋仲春

袁晓东

编委: 按姓氏拼音

董施文 孟庆恩

潘宇虹 王俊伟

王 燕 杨 沛

叶燕燕 袁昕捷

张 奎

执行主编:

宋仲春

主编助理:

罗凯中 李悦

本期责任编辑:

王俊伟

目录

一、立法及政策动态	4
国家层面	4
国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定	4
国务院办公厅关于重点林区“十五五”期间森林年采伐限额的复函	13
关于深化住房城乡建设领域民事纠纷“总对总”在线诉调对接机制的通知	15
关于完善商品住房销售制度的通知	18
地方层面（上海）	21
上海市公园提质增效实施方案	21
上海市“一江一河”发展“十五五”规划	25
上海市城市更新和住房发展“十五五”规划	34
关于进一步优化本市购房提取住房公积金政策的通知	42
关于修改《上海市建设用地土壤污染责任人认定实施办法》的通知	43
关于实施“以旧换新”购房补贴有关事项的通知	44
关于优化本市房地产政策措施的通知	46
关于延长《上海市共有产权保障住房价格管理办法》有效期的通知	48
二、行业动态	49
关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见	49
信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）	56
商业地产贷款管理办法（试行）	70
城市更新项目贷款管理办法（试行）	76
个人住房贷款管理办法（试行）	80
三、业务问答	86
小区车位设在商家正门口，这样的改造合法吗？	86
哪些行为可构成拒不执行判决、裁定罪？点击查看 衡石 · 微普法？	89
同小区内商铺物业费比住宅物业费高合理吗？ 基层治理案例（物业治理纠纷篇）⑦	94
业主与前物业公司对物业费减免的约定，能否拘束新物业公司？ 基层治理案例（物业治理纠纷篇）⑥	96
部分楼层物业费已调低，其它楼层业主可否请求类比适用？ 基层治理案例（物业治理纠纷篇）⑤	98
一场兼顾“温情与绿色”的酒店腾退攻坚战	101

一、立法及政策动态

➤国家层面

国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定

中华人民共和国国务院令

第844号

《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》已经2026年7月31日国务院第93次常务会议通过，现予公布，自2026年9月20日起施行。

总理 李强

2026年8月10日

国务院关于修改 《住房公积金管理条例》的决定

国务院决定对《住房公积金管理条例》作如下修改：

一、在第一条中的“维护住房公积金所有者的合法权益”后增加“更好满足多样化住房消费需求”。

二、将第五条修改为：“住房公积金应当依照本条例的规定提取和使用，任何单位和个人不得挪作他用。”

三、将第六条修改为：“住房公积金的存、贷利率由国务院决定。”

四、第九条增加一项，作为第七项：“（七）审批住房公积金呆账核销申请”。

五、将第十八条修改为：“职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的5%，不得高于国家规定的最高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。”

六、将第二十三条修改为：“单位为职工缴存的住房公积金，按照规定计入有关成本费用，国家机关、事业单位在预算中列支。”

七、将第二十四条第一款、第二款修改为：“职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：

“（一）支付房租的；

“（二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；

“（三）偿还购房贷款本息的；

“（四）装修自住住房的；

“（五）支付自住住房物业费的；

“（六）离休、退休的；

“（七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

“（八）出境定居的；

“（九）国务院批准的其他住房消费情形。

“依照前款第六、七、八项规定提取职工住房公积金的，可以同时注销职工住房公积金账户。”

八、将第二十五条修改为：“职工申请提取住房公积金的，住房公积金管理中心应当自受理申请之日起3日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人；准予提取的，由受委托银行办理支付手续。”

九、将第二十六条第二款修改为：“住房公积金管理中心应当自受理申请之日起10日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，由受委托银行办理贷款手续。”

十、将第二十八条第一款中的“可以将住房公积金用于购买国债”修改为“可以将住房公积金用于购买国债和政策性金融债”。

十一、将第二十九条修改为：“住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，主要用于建立住房公积金贷款的风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域相关公共支出的补充资金。”

十二、将第三十条第二款修改为：“住房公积金管理中心的管理费用标准，由省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门按照国家规定的事事业单位费用标准制定。”

十三、增加一条，作为第三十一条：“国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门以及住房公积金管理中心应当加强数字化、智能化建设，提升住房公积金管理服务效能，实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。”

十四、将第三十四条改为第三十五条，其中的“住房公积金管理中心和职工有权督促单位按时履行下列义务”修改为“住房公积金管理中心应当督促单位按时履行下列义务”。

增加一款，作为第二款：“职工有权督促单位按时履行前款规定的义务。”

十五、增加一条，作为第三十八条：“国务院住房城乡建设主管部门应当确定住房公积金领域公共信用信息，住房公积金管理中心应当建立全面完整准确的信用记录，纳入全国信用信息共享平台。”

十六、增加一条，作为第四十一条：“以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法提取住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期退回违法提取的住房公积金，3年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。

“以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法获得住房公积金贷款的，由住房公积金管理中心责令限期退还贷款资金，5年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。”

十七、将第四十条改为第四十三条，其中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，“行政处分”修改为“处分”。

第七项修改为：“（七）未经批准用住房公积金购买国债、政策性金融债的”。

增加一项，作为第八项：“（八）未督促单位按时履行住房公积金的缴存登记等义务的”。

十八、增加一条，作为第四十九条：“个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可以自愿缴存住房公积金，按照规定享受相应的政策支持。具体办法由设区的市级以上地方人民政府制定。

“国务院住房城乡建设主管部门等有关部门应当加强对灵活就业人员缴存住房公积金工作的指导。”

十九、删去第四十六条。

二十、对部分条文作以下修改：

（一）将第七条中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，“中国人民银行”修改为“中国人民银行、国务院银行业监督管理机构”，“中国人民银行分支机构”修改为“中国人民银行分支机构、国务院银行业监督管理机构派出机构”；第八条中的“建设、财政、人民银行”修改为“住房城乡建设、财政、人民银行、银行业监督管理机构”；第十二条中的“中国人民银行”修改为“中国人民银行、国务院银行业监督管理机构”；第三十二条改为第三十三条，其中的“财政部门 and 住房公积金管理委员会”修改为“财政部门、住房城乡建设主管部门 and 住房公积金管理委员会”；第三十九条、第四十五条分别改为第四十二条、第四十八条，其中的“建设行政主管部门”统一修改为“住房城乡建设主管部门”。

（二）将第三十七条改为第三十九条，其中的“处1万元以上5万元以下的罚款”修改为“处5万元以上30万元以下的罚款”；第四十一条改为第四十四条，其中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，“给予降级或者撤职的行政处分”修改为“依法给予处分”；第四十三条、第四十四条分别改为第四十六条、第四十七条，其中的“行政处分”统一修改为“处分”。

本决定自2026年9月20日起施行。

《住房公积金管理条例》根据本决定作相应修改并对条文序号作相应调整，重新公布。

住房公积金管理条例

（1999年4月3日中华人民共和国国务院令 第262号发布 根据2002年3月24日《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》第一次修订 根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 根据2026年8月10日《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》第三次修订）

第一章 总 则

第一条 为了加强对住房公积金的管理，维护住房公积金所有者的合法权益，更好满足多样化住房消费需求，促进城镇住房建设，提高城镇居民的居住水平，制定本条例。

第二条 本条例适用于中华人民共和国境内住房公积金的缴存、提取、使用、管理和监督。

本条例所称住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其在职职工缴存的长期住房储金。

第三条 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。

第四条 住房公积金的管理实行住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运作、银行专户存储、财政监督的原则。

第五条 住房公积金应当依照本条例的规定提取和使用，任何单位和个人不得挪作他用。

第六条 住房公积金的存、贷利率由国务院决定。

第七条 国务院住房城乡建设主管部门会同国务院财政部门、中国人民银行、国务院银行业监督管理机构拟定住房公积金政策，并监督执行。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门以及中国人民银行分支机构、国务院银行业监督管理机构派出机构，负责本行政区域内住房公积金管理法规、政策执行情况的监督。

第二章 机构及其职责

第八条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟），应当设立住房公积金管理委员会，作为住房公积金管理的决策机构。住房公积金管理委员会的成员中，人民政府负责人和住房城乡建设、财政、人民银行、银行业监督管理机构等有关部门负责人以及有关专家占1/3，工会代表和职工代表占1/3，单位代表占1/3。

住房公积金管理委员会主任应当由具有社会公信力的人士担任。

第九条 住房公积金管理委员会在住房公积金管理方面履行下列职责：

（一）依据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金的具体管理措施，并监督实施；

（二）根据本条例第十八条的规定，拟订住房公积金的具体缴存比例；

（三）确定住房公积金的最高贷款额度；

（四）审批住房公积金归集、使用计划；

（五）审议住房公积金增值收益分配方案；

（六）审批住房公积金归集、使用计划执行情况的报告；

（七）审批住房公积金呆账核销申请。

第十条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟）应当按照精简、效能的原则，设立一个住房公积金管理中心，负责住房公积金的管理运作。县（市）不设立住房公积金管理中心。

前款规定的住房公积金管理中心可以在有条件的县（市）设立分支机构。住房公积金管理中心与其分支机构应当实行统一的规章制度，进行统一核算。

住房公积金管理中心是直属城市人民政府的不以营利为目的的独立的事业单位。

第十一条 住房公积金管理中心履行下列职责：

（一）编制、执行住房公积金的归集、使用计划；

（二）负责记载职工住房公积金的缴存、提取、使用等情况；

（三）负责住房公积金的核算；

（四）审批住房公积金的提取、使用；

（五）负责住房公积金的保值和归还；

（六）编制住房公积金归集、使用计划执行情况的报告；

（七）承办住房公积金管理委员会决定的其他事项。

第十二条 住房公积金管理委员会应当按照中国人民银行、国务院银行业监督管理机构的有关规定，指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受委托银行）；住房公积金管理中心应当委托受委托银行办理住房公积金贷款、结算等金融业务和住房公积金账户的设立、缴存、归还等手续。

住房公积金管理中心应当与受委托银行签订委托合同。

第三章 缴 存

第十三条 住房公积金管理中心应当在受委托银行设立住房公积金专户。

单位应当向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能有一个住房公积金账户。

住房公积金管理中心应当建立职工住房公积金明细账，记载职工个人住房公积金的缴存、提取等情况。

第十四条 新设立的单位应当自设立之日起30日内向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起20日内，为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。

单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当自发生上述情况之日起30日内由原单位或者清算组织向住房公积金管理中心办理变更登记或者注销登记，并自办妥变更登记或者注销登记之日起20日内，为本单位职工办理住房公积金账户转移或者封存手续。

第十五条 单位录用职工的，应当自录用之日起30日内向住房公积金管理中心办理缴存登记，并办理职工住房公积金账户的设立或者转移手续。

单位与职工终止劳动关系的，单位应当自劳动关系终止之日起30日内向住房公积金管理中心办理变更登记，并办理职工住房公积金账户转移或者封存手续。

第十六条 职工住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。

第十七条 新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位新调入的职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

第十八条 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的5%，不得高于国家规定的最高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。

第十九条 职工个人缴存的住房公积金，由所在单位每月从其工资中代扣代缴。

单位应当于每月发放职工工资之日起5日内将单位缴存的和为职工代缴的住房公积金汇缴到住房公积金专户内，由受委托银行计入职工住房公积金账户。

第二十条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。

对缴存住房公积金确有困难的单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，并经住房公积金管理中心审核，报住房公积金管理委员会批准后，可以降低缴存比例或者缓缴；待单位经济效益好转后，再提高缴存比例或者补缴缓缴。

第二十一条 住房公积金自存入职工住房公积金账户之日起按照国家规定的利率计息。

第二十二条 住房公积金管理中心应当为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证。

第二十三条 单位为职工缴存的住房公积金，按照规定计入有关成本费用，国家机关、事业单位在预算中列支。

第四章 提取和使用

第二十四条 职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：

- （一）支付房租的；
- （二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （三）偿还购房贷款本息的；
- （四）装修自住住房的；
- （五）支付自住住房物业费的；
- （六）离休、退休的；
- （七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- （八）出境定居的；
- （九）国务院批准的其他住房消费情形。

依照前款第六、七、八项规定提取职工住房公积金的，可以同时注销职工住房公积金账户。

职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额；无继承人也无受遗赠人的，职工住房公积金账户内的存储余额纳入住房公积金的增值收益。

第二十五条 职工申请提取住房公积金的，住房公积金管理中心应当自受理申请之日起3日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人；准予提取的，由受委托银行办理支付手续。

第二十六条 缴存住房公积金的职工，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。

住房公积金管理中心应当自受理申请之日起10日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，由受委托银行办理贷款手续。

住房公积金贷款的风险，由住房公积金管理中心承担。

第二十七条 申请人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。

第二十八条 住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下，经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金用于购买国债和政策性金融债。

住房公积金管理中心不得向他人提供担保。

第二十九条 住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，主要用于建立住房公积金贷款的风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域相关公共支出的补充资金。

第三十条 住房公积金管理中心的管理费用，由住房公积金管理中心按照规定的标准编制全年预算支出总额，报本级人民政府财政部门批准后，从住房公积金增值收益中上交本级财政，由本级财政拨付。

住房公积金管理中心的管理费用标准，由省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门按照国家规定的事业单位费用标准制定。

第三十一条 国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门以及住房公积金管理中心应当加强数字化、智能化建设，提升住房公积金管理服务效能，实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。

第五章 监 督

第三十二条 地方有关人民政府财政部门应当加强对本行政区域内住房公积金归集、提取和使用情况的监督，并向本级人民政府的住房公积金管理委员会通报。

住房公积金管理中心在编制住房公积金归集、使用计划时，应当征求财政部门的意见。

住房公积金管理委员会在审批住房公积金归集、使用计划和计划执行情况的报告时，必须有财政部门参加。

第三十三条 住房公积金管理中心编制的住房公积金年度预算、决算，应当经财政部门审核后，提交住房公积金管理委员会审议。

住房公积金管理中心应当每年定期向财政部门、住房城乡建设主管部门和住房公积金管理委员会报送财务报告，并将财务报告向社会公布。

第三十四条 住房公积金管理中心应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十五条 住房公积金管理中心应当督促单位按时履行下列义务：

- （一）住房公积金的缴存登记或者变更、注销登记；
- （二）住房公积金账户的设立、转移或者封存；
- （三）足额缴存住房公积金。

职工有权督促单位按时履行前款规定的义务。

第三十六条 住房公积金管理中心应当督促受委托银行及时办理委托合同约定的业务。

受委托银行应当按照委托合同的约定，定期向住房公积金管理中心提供有关的业务资料。

第三十七条 职工、单位有权查询本人、本单位住房公积金的缴存、提取情况，住房公积金管理中心、受委托银行不得拒绝。

职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的，可以申请受委托银行复核；对复核结果有异议的，可以申请住房公积金管理中心重新复核。受委托银行、住房公积金管理中心应当自收到申请之日起5日内给予书面答复。

职工有权揭发、检举、控告挪用住房公积金的行为。

第三十八条 国务院住房城乡建设主管部门应当确定住房公积金领域公共信用信息，住房公积金管理中心应当建立全面完整准确的信用记录，纳入全国信用信息共享平台。

第六章 罚 则

第三十九条 违反本条例的规定，单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理；逾期不办理的，处5万元以上30万元以下的罚款。

第四十条 违反本条例的规定，单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期缴存；逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。

第四十一条 以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法提取住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期退回违法提取的住房公积金，3年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。

以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法获得住房公积金贷款的，由住房公积金管理中心责令限期退还贷款资金，5年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。

第四十二条 住房公积金管理委员会违反本条例规定审批住房公积金使用计划的，由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院财政部门或者由省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门，依据管理职权责令限期改正。

第四十三条 住房公积金管理中心违反本条例规定，有下列行为之一的，由国务院住房城乡建设主管部门或者省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门依据管理职权，责令限期改正；对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

- （一）未按照规定设立住房公积金专户的；
- （二）未按照规定审批职工提取、使用住房公积金的；
- （三）未按照规定使用住房公积金增值收益的；
- （四）委托住房公积金管理委员会指定的银行以外的机构办理住房公积金金融业务的；
- （五）未建立职工住房公积金明细账的；
- （六）未为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证的；
- （七）未经批准用住房公积金购买国债、政策性金融债的；
- （八）未督促单位按时履行住房公积金的缴存登记等义务的。

第四十四条 违反本条例规定，挪用住房公积金的，由国务院住房城乡建设主管部门或者省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门依据管理职权，追回挪用的住房公积金，没收违法所得；对挪用或者批准挪用住房公积金的人民政府负责人和政府有关部门负责人以及住房公积金管理中心负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依照刑法关于挪用公款罪或者其他罪的规定，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，依法给予处分。

第四十五条 住房公积金管理中心违反财政法规的，由财政部门依法给予行政处罚。

第四十六条 违反本条例规定，住房公积金管理中心向他人提供担保的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第四十七条 国家机关工作人员在住房公积金监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第七章 附 则

第四十八条 住房公积金财务管理和会计核算的办法，由国务院财政部门商国务院住房城乡建设主管部门制定。

第四十九条 个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可以自愿缴存住房公积金，按照规定享受相应的政策支持。具体办法由设区的市级以上地方人民政府制定。

国务院住房城乡建设主管部门等有关部门应当加强对灵活就业人员缴存住房公积金工作的指导。

第五十条 本条例自发布之日起施行。

（此件公开发布）

来源：https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202608/content_7078478.htm

国务院办公厅关于重点林区 “十五五”期间森林年采伐限额的复函

国办函〔2026〕71号

自然资源部、国家林草局：

《自然资源部关于重点林区“十五五”期间森林年采伐限额的请示》（自然资发〔2026〕90号）收悉。经国务院批准，现函复如下：

一、国务院原则同意国家林草局编制的重点林区“十五五”期间森林年采伐限额，请认真贯彻执行。

二、重点林区“十五五”期间森林年采伐限额是重点林区每年采伐林地上森林、消耗林木蓄积的最大限量，国家林草局和各有关单位必须严格执行，不得突破。因重大自然灾害等特殊情况下需要采伐林木且在采伐限额内无法解决的，应上报国务院批准。

三、国家林草局要进一步优化完善森林年采伐限额管理方式，全面实施森林可持续经营，科学开展生态保护修复，确保重点林区森林资源总量持续增长、质量不断提高、生态功能稳步提升。

四、国家林草局要加强指导，督促各省（自治区、直辖市）严格执行限额采伐、凭证采伐制度，对乱砍滥伐等破坏森林资源行为依法依规追究责任，引导节约集约利用森林资源，统筹推进高质量发展和高水平保护，加快推进生态文明和美丽中国建设。

附件：重点林区“十五五”期间森林年采伐限额表

国务院办公厅

2026年8月6日

（此件公开发布）

附 件

重点林区“十五五”期间森林年采伐限额表

单位：万立方米

单 位	总 计	商品林			公益林			不可预见性 采伐
			人工	天然		人工	天然	
合 计	820.32	338.38	86.51	251.87	434.20	64.67	369.53	47.74
内蒙古森工集团	180.00	65.72	7.62	58.10	100.95	14.39	86.56	13.33
吉林长白山森工集团	182.00	132.29	58.16	74.13	37.71	11.24	26.47	12.00
龙江森工集团	190.20	37.80	9.40	28.40	143.30	21.10	122.20	9.10
伊春森工集团	125.90	30.70	6.70	24.00	89.00	15.80	73.20	6.20
大兴安岭林业集团	142.22	71.87	4.63	67.24	63.24	2.14	61.10	7.11

注：不可预见性采伐是指因突发自然灾害、基础设施运营维护、安全生产需要等不可预见的林木采伐。

来源：https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202608/content_7077888.htm

住房和城乡建设部办公厅 最高人民法院办公厅 关于深化住房城乡建设领域民事纠纷 “总对总”在线诉调对接机制的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委及有关部门，新疆生产建设兵团住房城乡建设局，各省、自治区、直辖市高级人民法院、新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院：

为深入贯彻党中央关于矛盾纠纷预防化解部署，落实中央宣传部、中央政法委、最高人民法院等《关于深化“总对总”多元化纠纷解决机制改革的意见》（法发〔2026〕1号）要求，推动住房城乡建设领域民事纠纷“总对总”在线诉调对接机制（以下简称“总对总”机制）扩面提质增效，促进住房城乡建设领域矛盾纠纷源头化解，现就有关事项通知如下。

一、扩大“总对总”在线诉调对接机制地区覆盖面

北京、内蒙古、浙江、福建、山东、广东等6个试点地区要深化“总对总”机制建设，在化解物业服务、商品房买卖、商品房租赁、建设工程合同等纠纷基础上，向化解城市建设管理、住房公积金等纠纷扩展。其他地区要按照《最高人民法院办公厅、住房和城乡建设部办公厅关于建立住房城乡建设领域民事纠纷“总对总”在线诉调对接机制的通知》（法发〔2023〕358号）和本通知要求，结合实际推动“总对总”机制建设。力争2027年底，实现全国住房城乡建设领域民事纠纷“总对总”在线诉调对接机制在省级层面全覆盖。

二、推进调解组织和调解员队伍建设

（一）推动调解队伍管理规范化。按照省级住房城乡建设部门（含城管执法部门、住房公积金管理机构，下同）审核、住房城乡建设部推荐、最高人民法院确认的程序，建立住房城乡建设领域民事纠纷“总对总”调解组织和调解员名册（以下简称“总对总”名册），记录调解组织、调解员基本信息及业绩履历等内容。省级住房城乡建设部门对调解组织是否依法依规设立、人员管理及运行方式是否规范、调解员是否具备相应专业知识和调解能力等进行审核。住房城乡建设部对各省（区、市）报送的名册进行抽查。地方人民法院可以将“总对总”名册里的调解组织和调解员直接纳入本地区特邀调解名册。

（二）推动调解队伍能力专业化。住房城乡建设部门和人民法院要加强对调解组织的业务指导，组织开展调解员业务培训。调解组织要根据发展方向，吸纳符合条件的住房城乡建设领域注册执业人员、专业技术人员、物业服务专家等作为主要调解力量。鼓励调解组织邀请有关人大代表、政协委员及法律服务工作者、退休干部参与调解工作。支持调解组织加大自行受理调解申请力度，在调解中灵活运用争议评审、评估鉴定等机制，高效组织调解工作。

（三）推动调解队伍建设品牌化。住房城乡建设部门与人民法院要联合开展调解组织培育培优工作，选树一批有影响力的调解组织和调解员。支持调解组织聚焦住房城乡建设领域常见多发或疑难纠纷，根据自身特点，发挥专业优势，选择一项或多项作为主要发展方向，大力推进“内行人解专业事”，打造特色调解组织品牌。鼓励行业协会设立具有调解功能的专业机构开展调解工作。

三、提升诉调对接质效

（一）加强调解分流。对诉至法院的住房城乡建设领域民事纠纷，人民法院要通过提供宣传手册、工作指南、调解典型案例等，向当事人充分释明“总对总”机制的优势，引导当事人优先选择调解方式解决纠纷。

（二）分类委托调解。人民法院依法立案后，要根据当事人意愿，同时考虑纠纷标的、性质、调解组织受理范围、行业领域、专业特色等，委托适宜的调解组织进行调解，委托时将人民法院的对接人员和联系方式一并告知调解组织。

（三）完善对接流程。调解组织收到委托案件后，要及时核实案情，在3个工作日内确认是否接受委托。认为不符合受理范围、不适宜调解的，及时说明理由并与人民法院协商后退回；确认接受委托的，要按照规定期限，依据其调解规则，通过人民法院调解平台开展调解。达成调解协议的，调解组织要提示当事人履行调解协议；调解不成的，调解组织要在调解平台记录调解不成的原因、已经确认的案件事实以及需要向人民法院提示的其他情况等，并转由人民法院通知当事人依法交纳诉讼费后，及时转入审理程序。

（四）规范司法确认。调解组织自行或者接受人民法院先行调解阶段委托达成的调解协议，双方当事人可以通过线上或线下方式共同向有管辖权的人民法院申请司法确认。调解组织要及时、全面、客观地向有关人民法院披露案件信息。人民法院要在受理确认申请之日起30个工作日内完成审查，经审查符合法律规定的，裁定确认其效力；不符合法律规定的，裁定不予受理或者驳回申请。

（五）防范虚假调解。调解组织和调解员要严格依法依规开展调解，不得参与虚假调解。各地住房城乡建设部门要组织抽查调解程序和调解协议是否合法合规，保障调解工作公正规范运行。对参与虚假调解的调解组织和调解员，一经查实，退出“总对总”名册。有条件的地方住房城乡建设部门可以推动建立调解事务联合协调机制，协助开展调解组织和调解员自律管理工作。

（六）协同推进“示范性诉讼+批量化调解”工作。对物业服务、商品房租赁、建设工程合同等住房城乡建设领域常见多发纠纷，有关地区中级、基层人民法院要会同住房城乡建设部门积极运用“示范性诉讼+批量化调解”机制，发

挥示范案例引领作用，由“总对总”调解组织开展批量化解工作，引导当事人在法律框架内达成调解或和解。

（七）强化源头治理。各地住房城乡建设部门要会同人民法院深入重点企业、社区基层一线，针对住房城乡建设领域常见多发纠纷开展法治宣传和指导，帮助企业、群众提升依法办事能力和意识，提前识别和化解潜在法律风险。要推动将调解方式纳入建设工程施工合同、物业服务合同、商品房买卖合同等示范文本。

四、加强组织领导

（一）健全推进机制。各地住房城乡建设部门、人民法院要加强工作对接，明确职责分工，推动解决工作堵点难点。稳步推进“总对总”调解组织入驻或者汇聚到综治中心，积极融入深化综治中心规范化建设，实现信息互通、资源共享。要定期就住房城乡建设领域民事纠纷化解及成讼情况开展会商，对普遍性、趋势性问题采取治理措施。

（二）强化工作保障。各地住房城乡建设部门、人民法院要主动争取党委、政府支持，将公益性调解案件相关经费纳入财政预算，按纠纷类型、调解难度、案件数量实施差异化补贴，对承担群体性、疑难复杂纠纷的调解组织予以倾斜。对委托调解成功且不申请出具法律文书的案件，人民法院不予收取诉讼费用。

（三）加大宣传力度。各地住房城乡建设部门、人民法院要利用公众号、视频号等新媒体，加强宣传推广。推进多元解纷案例库等建设，建立典型案例征集、审核、推荐入库机制，适时联合发布典型案例，不断提升社会公众的知晓度和信任度，营造“有纠纷、先调解”的社会氛围。

（四）强化科技赋能。人民法院要会同住房城乡建设部门加强调解平台建设，优化视频调解、电子签名、在线司法确认等功能，推动人民法院调解平台与住房城乡建设部门建设的调解平台互联互通，实现纠纷信息、调解进度和文书材料等实时共享。要积极探索运用大数据、人工智能等技术，应用智能化公共法律服务平台，推动“总对总”工作提质增效。工作中要强化数据安全治理，做好个人信息保护。

住房和城乡建设部办公厅

最高人民法院办公厅

2026年7月31日

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2026/art_e41b94d863b8494f83a97d38d6f1c5f0.html

住房和城乡建设部 自然资源部 金融监管总局

关于完善商品住房销售制度的通知

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅（委、管委）、自然资源主管部门，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、自然资源局，各金融监管局：

为贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产发展新模式的决策部署，坚持稳中求进、先立后破，稳步推进商品住房销售制度改革，现就有关事项通知如下。

一、完善商品住房预售管理

各地要规范商品住房预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全，有效防范商品住房交付风险，维护购房人合法权益。

（一）规范预售条件。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，具体条件由各地根据实际情况确定。

（二）加强预售资金监管。市县住房和城乡建设部门履行预售资金监管职责，由住房资金监管机构承担具体监管工作。住房资金监管机构应与房地产开发企业签订资金监管协议，并在项目的主办银行开立资金监管账户。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。商品住房项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后，解除资金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除购房合同，房地产开发企业须按照合同约定退还购房资金并承担违约责任。房地产开发企业应与购房人在购房合同中约定购房资金存入资金监管账户的相关权利责任。

（三）优化存量项目预售管理。本通知施行之日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。应合理确定监管额度，优化预售资金使用，严格预售资金监管，保障预售资金安全。

二、有力有序推行商品住房现房销售

各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，减少商品住房交付纠纷，从根本上防范交付风险，维护购房人合法权益，加快构建房地产发展新模式。

（一）推进商品住房现房销售。本通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选

择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。

（二）现房销售实行备案管理。房地产开发企业应按照有关要求，完成项目竣工验收等事项，将现房销售方案和具备交付条件的有关证明报市县住房城乡建设部门备案。房地产开发企业应按现房销售方案进行销售，所销售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等限制交易的情形，确保土地房屋权属清晰。

（三）推行现房销售定金制。实行现房销售的商品住房项目，在取得建筑工程施工许可证后，房地产开发企业可与购房人签订购房定金合同，依法收取少量定金。购房定金合同应约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等，保护双方合法权益。市县住房城乡建设部门履行定金监管职责，住房资金监管机构承担定金监管工作，在项目的主办银行开立定金监管账户。房屋具备交付条件后，解除定金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除定金合同，房地产开发企业依法返还定金，承担违约责任。各地要结合实际制定购房定金合同示范文本。

三、加强政策措施协同

各地要同步完善商品住房项目土地供应、金融支持等相关政策，优化项目开发建设、销售和不动产登记管理，加强政策协调和衔接，提高管理服务效能。

（一）优化土地供应管理。市县要优化国土空间规划和土地利用方式，按照住房发展规划和年度计划，合理确定房地产用地供应规模。统筹规划、合理布局商品住宅用地，优化土地出让方案，可带规划方案出让。房地产开发企业须用自有资金购地，可按国家规定分期缴纳土地出让价款，具体缴纳比例和时限由市县人民政府确定。对于实行现房销售的项目，在土地出让公告中向社会公开现房销售相关信息。

（二）加大融资支持力度。房地产项目实行主办银行制，房地产项目开发公司和主办银行双向选择，一个项目确定一家主办银行，主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。房地产项目开发公司以土地使用权抵押申请开发贷款的，应以分户土地使用权集合设定抵押，相关办法另行制定。支持房地产项目开发公司通过股权、债券等多种方式开展融资。对实行现房销售和预售的项目，按照市场化原则满足项目合理融资需求，实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。

（三）完善开发建设管理。商品住房开发建设实行项目开发公司制。建立健全商品住房项目工程质量保证体系，落实项目开发公司工程质量首要责

任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任。优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限，做好商品住房项目小区规划、房屋设计、施工建造、竣工验收、交付使用等全过程管理工作。提高房地产项目开发品质，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。

（四）推行“交房即交证”。现房销售前，一般应办理房屋首次登记。优化商品住房销售中涉及的买卖合同网签、不动产登记、抵押贷款办理等环节流程，强化工作协同，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

各省、自治区要加强对所辖城市商品住房销售工作的指导监督。各市县要制定实施细则，加强政策解读，营造良好舆论环境，促进房地产高质量发展。

本通知自发布之日起施行。

住房和城乡建设部

自然资源部

金融监管总局

2026年8月28日

（此件主动公开）

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/xzgfwx.jk/art/2026/art_105194568.html

各区人民政府，市政府各委、办、局：

《上海市公园提质增效实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2026 年 8 月 3 日

上海市公园提质增效实施方案

为深化公园城市建设，进一步完善公园功能、提升公园品质、创新管理模式、增强公园活力，制定本实施方案。

一、工作目标

到 2028 年底，新增各类公园 300 座以上，全市公园总数达到 1400 座以上；绿道总长度达到 2400 公里以上；单位附属绿地开放总数达到 250 处以上；设置健身体育设施的公园占比达到 50% 以上；形成 50 个以上公园提质增效案例，市民群众获得感、幸福感进一步增强。

二、优化空间布局，推动城园融合发展

（一）启动新一轮公园建设。聚焦重点发展区域和公园绿地覆盖盲区，高质量建设各类公园，同步谋划公园运营，着力打造口袋公园以及小微绿地、湿地，积极建设社区生境花园，建成上海市白玉兰文化公园、上海市儿童公园、吴淞中央公园等一批标志性公园。（责任单位：市绿化市容局、市发展改革委、市财政局、市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市生态环境局、各区政府）

（二）优化公园边界形态。推动城市核心区、商圈周边、社区腹地的公园打开围墙、内外融合，促进公园与社区、商圈、街区以及交通枢纽等连接贯通、相互赋能。科学划定公园边界，严格按地类管理公园，沿街界面存量商业业态综合评估后可以调出公园范围。到 2028 年底，完成 20 座以上公园打开围墙，建设 30 公里以上环公园绿道。（责任单位：市绿化市容局、市规划资源局、市交通委、市商务委、各区政府）

（三）推动城园互促联动。强化公园和属地社区联动，结合城市更新，统筹完善公园内外餐饮、厕所、停车、住宿和文体休闲等便民服务设施。到 2028 年底，以上海动物园、上海野生动物园为重点，试点推动 30 座公园与周边地区融合发展，联动开展 100 场以上“公园+文商旅体展”活动。（责任单位：市绿化市容局、市商务委、市文化旅游局、市体育局、各区政府）

三、提升功能品质，优化公园服务场景

（四）改善生态景观质量。科学划分开放共享与生态保护区域边界，保育近自然野化空间，减少人为扰动，加强生物多样性保护。优化开放共享区域植被群落，增加开放草坪与游憩空间，优先选用乡土适生树种和地产草种。统筹推进林水、蓝绿空间融合，加强水陆过渡带治理，提升水体清澈度。到 2028 年底，乡土适生树种和地产草种在新建、改建公园绿地的应用比例分别达到 80%、50% 以上，打造 60 个以上的乡土适生树种和地产草种应用案例；梳理耐水湿、耐盐碱适生树种，提升湿地乔木占比，修复 30 座公园水体水生态。（责任单位：市绿化市容局、市水务局、各区政府）

（五）提升公园服务能级。落实全龄友好理念，遵循公园设计规范，进一步完善基础设施配置。因地制宜增设体育健身、儿童游憩、宠物友好、智能储物等服务设施。禁止设立私人会所，包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所。到 2028 年底，打造儿童户外游戏空间 100 处，新增篮球场 100 个、宠物友好公园 10 座，开放草坪及林下空间 60 公顷以上。（责任单位：市绿化市容局、市财政局、市体育局、各区政府）

（六）实施分类分级管理。科学确定公园类别，针对不同类型、等级公园建立差异化管理模式，明确功能定位、服务重点、政策供给和成本承担方式，建立全生命周期成本管理制度，提高公共财力投入精准度，提升公园管理科学化、精细化、智能化水平。（责任单位：市绿化市容局、市财政局、各区政府）

（七）建设智慧监管平台。围绕安全防控、养护管理、便民服务、生态监测核心需求，融合视频监控、大数据、物联网、无人机等数字化技术，统筹搭建全市智慧公园综合监管平台，实现全域数据互联互通、资源共享共用。到 2028 年底，完成平台全面落地投用，中心城区公园出入口、人流密集处、水域周边等重点区域安防监控全覆盖，在大型及基础条件优良公园布设人群密度监测、客流计数系统。（责任单位：市绿化市容局、市数据局、市公安局、各区政府）

四、强化要素保障，盘活存量空间资源

（八）盘活公园房屋资源。支持公园定期对配套服务用房使用效益进行评估，优化使用功能，对于公园内无不动产权属等手续的房屋，按照本市有关规定补办相关手续；对于确不具备补办条件，经房屋质量安全性检测、消防安全评估和消防设施检测合格的房屋，支持用于科普展示等公共服务业态，拓展公园服务功能。支持各区对区域内公园绿地配套服务用房及其它经营服务设施加强统筹，实行统一招标、整体运营。在 6 座市属公园先行启动试点工作，2028 年逐步扩大至全市范围。（责任单位：市绿化市容局、市

规划资源局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市消防救援局、各区人民政府)

(九) 创新用地保障政策。研究公园绿地叠加绿化融合管理措施, 支持公共活动需求较大的区域经规划评估、城市设计和景观方案论证后, 叠加文商旅体展功能, 通过指标统筹明确配套建筑占地比例及地下空间开发相关要求。研究城市开发边界外的郊野公园、野生动物园等的生态复合利用政策。新建公园绿地地下空间应优先用于公园停车配套和公共服务, 开发比例不超过 50%。(责任单位: 市绿化市容局、市规划资源局、市发展改革委、市住房城乡建设管理委)

(十) 活化利用场地空间。在坚守公园公益属性、维护正常游园秩序前提下, 支持公园按照有关规定, 合理利用广场、草坪、水体、林下空间等场地资源, 引入符合公园定位的短期经营性服务项目, 通过市场机制优化运营成本, 推动公园从基础管护向品质服务延伸, 更好满足公众多层次、个性化的休闲需求。支持公园联动上海国际花卉节打造特色园艺活动。支持公园打造自然研学场景, 打造中小学生户外实践基地。到 2028 年底, 新增 50 处公园特色消费场景。(责任单位: 市文化旅游局、市商务委、市市场监管局、市体育局、市规划资源局、市绿化市容局、各区人民政府)

五、创新运管机制, 激发全域公园活力

(十一) 支持公园文创开发。鼓励公园采取自主研发、授权开发、联名开发、委托经营等方式培育特色文创产品, 规范布局文创产品展示展销区域, 推动文创与游园体验深度融合。到 2028 年底, 打造 20 个具有辨识度的公园文创品牌。(责任单位: 市绿化市容局、市文化旅游局、市财政局、市人力资源社会保障局、各区人民政府)

(十二) 强化公园业态管理。加强公园业态规范引导与全过程监管。研究出台公园业态负面清单, 由市绿化市容部门结合实际进行常态化调整公布。公园新增业态须符合相关设计规范, 涉及布局调整的, 按规定程序办理; 不涉及布局调整的, 由绿化市容部门加强事中事后监管。市、区两级公园举办活动分别由相应的绿化市容部门审核, 各区可结合实际制定简化流程。举办全国性活动的, 由市绿化市容部门批准。(责任单位: 市绿化市容局、各区人民政府)

(十三) 建立体检评估机制。建立常态化公园体检评估制度, 优化城市体检评估中涉及公园的相关指标和内容。强化公园体检评估结果运用, 精准推进老旧公园更新改造, 夯实公园安全运行基础, 优化公园功能业态, 构建闭环长效管理模式。2027 年, 制定出台全市公园体检评估办法。(责任单位: 市绿化市容局、市住房城乡建设管理委、各区人民政府)

六、强化共建共享，凝聚公园治理合力

（十四）加强各方协同联动。充分发挥党建引领网格治理机制作用，有效整合绿化市容、公安、城管执法、民政、交通、应急、消防救援等力量，建立健全联勤联动机制，协调解决公园治理中的24小时开放公园夜间管理、噪声防治等突出矛盾和共性问题。拓宽社会力量参与渠道，落实义务植树、市民园长等举措，汇聚公园治理多方合力。（责任单位：市绿化市容局、市公安局、市城管执法局、市消防救援局、市民政局、市委组织部、市委社会工作部、市精神文明办）

（十五）强化安全韧性管理。构建系统完备、平急结合的公园安全治理体系。结合海绵城市建设，提高公园及周边地区的雨水应急调蓄能力，因地制宜提升公园周边地区防汛安全。常态化排查公园各类安全风险，完善公园安防设施设备，健全极端天气、大客流等各类突发事件应急处置预案，营造安全文明、和谐舒心的游园环境。（责任单位：市绿化市容局、市住房城乡建设管理委、市水务局、市公安局、市消防救援局、市应急局、市民政局、市民族宗教局、市精神文明办）

（十六）加强法规标准支撑。加快推动修订《上海市公园管理条例》。适应新的形势和要求，研究完善公园规划建设、设施运维、24小时开放管理、游园秩序、安全管理等领域规章制度和标准细则，明确管理权责和行为边界，为公园提质增效提供制度保障。（责任单位：市绿化市容局、市财政局、市司法局）

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20251128/8bbebad18f0d44b3945fc36c345c4701.html>

各区人民政府，市政府各委、办、局：

《上海市“一江一河”发展“十五五”规划》已经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2026 年 7 月 24 日

上海市“一江一河”发展“十五五”规划

为持续塑造“一江一河”高品质公共空间载体，系统激活高能级资源要素，根据《上海市国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入学习贯彻中央城市工作会议精神和习近平总书记考察上海重要讲话精神，深入践行人民城市理念，紧扣“一江一河一带”功能融合和品质提升的战略导向，不断提升高效能治理服务水平，坚持促贯通、提品质、优服务、强功能，通过拓展延伸滨水公共空间、全面提升空间服务品质、系统融汇文商旅体展要素、以区域更新推动腹地发展、强化核心功能板块集聚牵引、创新构建高效能治理体系等策略，将“一江一河”沿岸地区打造成为展示城市形象、承载城市功能、彰显城市魅力的世界级滨水区。

至 2030 年，黄浦江沿岸地区逐步建成引领未来发展的创新走廊、文化内涵丰富的城市客厅、彰显绿色生态的蓝绿新画卷、联动水岸与腹地的发展引擎。苏州河沿岸地区逐步建成凸显上海人文的风貌展示带、多元包容的都市活力区、共建共治的社区纽带、更新焕活的宜居宜游目的地。到 2035 年，“一江一河”实现从“空间贯通惠及群众”向“让人民乐享共创优质资源”的跃升，全面打造创新活力奔涌、人文魅力交融、生态价值彰显、治理效能领先的世界级名片。

本轮规划范围侧重流域下游区段的的城市核心功能承载，黄浦江沿岸地区北至吴淞口、南至闵浦三桥，覆盖流域两岸总长约 124 公里；苏州河沿岸地区西至嘉松北路，东至苏州河河口，覆盖流域两岸总长约 73 公里。统筹范围侧重上游区段的生态系统构建，黄浦江、苏州河上游分别抵至上海行政边界。中长期开发建设从生态系统整体性和流域系统性出发，统筹“一江一河”骨干支流河道及滨水单元区域。

专栏 “十五五”时期上海市“一江一河”发展主要指标

序号	分区	指标名称	2025 基期值	2030 目标值	属性
1	黄浦江	新增滨江绿地及公共空间面积（公顷）	〔520〕	〔100〕	约束性
2	中心城区	高能级水岸段打造长度（公里）	/	〔9〕	预期性
3	苏州河	活化提升滨河绿地及公共空间面积（公顷）	/	〔100〕	预期性
4	“一江一河”	新增滨水贯通岸线长度（干流、支流）（公里）	干流〔24〕、支流〔0〕	干流〔4〕、支流〔48〕	约束性
5		塑造多元功能融合的文旅引擎区段（个）	/	〔10〕	预期性
6		新增高等级公共设施建筑数量（处）	/	〔10〕	预期性
7		滨水空间在线服务覆盖率（%）	/	100	预期性

注：〔 〕内为5年累计数

二、黄浦江沿岸地区的主要任务

（一）延展秀带，系统构建“一江一河一带”蓝绿网络

多方式推进滨水岸线贯通延伸。推动浦东滨江三岔港楔形绿地段、杨浦滨江复兴岛、闵行紫竹滨江（乐道滨—浦江第一湾公园段）滨水岸线贯通。杨浦滨江中北段（复兴岛—军工路沿线）结合土地收储有序推动空间品质提升。适时启动浦东滨江北延伸段贯通开放。结合规划编制、土地收储，积极探索战略预留区过渡期使用方式。

提升打造一批标志性节点。结合区域更新和功能注入，激活滨水岸线及公共空间，依托黄浦江与外环绿带交汇区域大型滨江绿地、节点绿地建设，连片布局开放式体育绿地。建设世博地区浦西片区标志性开放空间，推动复兴岛未来城市创新实验，重点打造徐浦大桥周边、浦东滨江民生筒仓、吴淞口国际邮轮港、紫竹半岛江心区域等区段滨水景观新地标。聚焦三林楔形绿地、西岸自然艺术公园等节点绿地强化黄浦江与外环绿带功能联动。推动上海理工大学、上海植物园等单位附属绿地开放共享。

加快推动支流水系功能性拓展。打通滨水沿线堵点，实现公共空间联通与环境品质整体提升。加快浦东世博水环、南浦水环、徐汇“汇景汇美”南北景观水环建设。激活一批支流水系，推动川杨河绿廊、北横泾科创水岸、蕴藻浜二期、复兴岛运河等支流水系向腹地的功能性拓展。

提升蓝绿空间生态韧性与连通性。通过设置多级挡墙、扩大河道过流断面等方式，提升垂江支流防涝行泄能力。研究推进黄浦江挡潮闸工程，持续推进跨区水环境联防联控，筑牢“一江一河”生态屏障和安全底线。进一步提高城市生态系统连通性，打造太浦河清水廊道，研究推进大吴泾三水交汇、淀浦河生态间隔带等生态空间单元的规模化造林工程。打通跨界地区断点，共建生态游憩网络，系统谋划黄浦江核心段至长三角生态绿色一体化示范区及太湖流域全线的景观链接，串联区域“绿色珠链”。

（二）提振活力，打造文商旅体展融合的城市会客厅

营造高能级滨水文旅场景。系统塑造特色鲜明、功能互补的滨水文旅集聚区。重点支持宝山上海国际邮轮旅游度假区、虹口北外滩旅游度假区、紫竹水利风景区对标国家级标准完善配套设施、优化服务品质，打造徐汇滨江西岸都市旅游休闲街区，推动世博地区浦西片区建设文博庆典汇聚地和“后街1公里街区”，松江沿岸地区打造具有江南文化特色的“上海之根”文脉传承区。

提升文体展演场馆设施能级。打造徐汇滨江热力秀场和宝山滨江主题旅游街区，形成一南一北文旅新地标。建设上海工业博物馆、上海博物馆北馆等文体展演地标节点。整体改造浦东滨江前滩体育公园，打造“演艺+体育+休闲”多功能户外活动综合体。结合2028年奥运会资格系列赛举办，优化攀岩、滑板、自由式小轮车等体育设施布局。推进徐浦大桥、卢浦大桥桥下空间改造利用，拓展体育活动时间。

加强文旅品牌与游线开发。推动长江国家文化公园（上海段）建设，打造宝山长江文化文旅融合区。依托长三角一体化协调机制，推动长江沿线客运码头设施落地，促进长江游轮在沪发展。完善游船码头投资开发机制，优化黄浦江沿线游船码头布局，研究推出浦江游览环线或多点停靠式线路等航线新产品。深化宝山、徐汇等滨江观光游览特色线路前期研究。推进重点区域整体功能提升与业态融合，塑造一批标志性的文旅引擎区段。围绕核心展演赛事及消费群体需求，联动文创、餐饮、购物等业态主体，深化港航票一体运营，提升文旅消费体验。

打造多元文体休闲活动赛事。统筹整合沿岸文旅资源，彰显“一江一河”文化特色。鼓励通过设置固定展映点、跨区联动等方式增强协同效应。加强市区联动，鼓励多元主体参与，增加滨水活动举办频次，持续丰富群众性体育活动，推动艺术文化和商业消费共栖发展。持续放大上海国际光影节、上海国际花卉节等主题节庆活动效应，进一步做强上海帆船公开赛、上海马拉松赛、上海赛艇公开赛等品牌赛事，策划举办更具世界影响力的文化艺术活动及体育赛事。

建设标识性消费黄金水岸。优化商业空间布局，以“一江一河”交汇处“黄金三角”为核心，依托南京东路、小陆家嘴、北外滩等市级商圈，打造引

领全球的消费高地。在重点区域培育首发经济、发展夜间经济，形成黄浦滨江外滩地区、徐汇滨江地区等水岸夜生活体验区，打造世界级滨水夜经济活力带。

（三）复合利用，营造全龄包容共享的高品质场所

统筹落实全龄友好场景建设。完善滨水公共空间无障碍标识系统，全面推动无障碍环境达标改造，浦东滨江、徐汇滨江等重点区域加快实现无障碍环境整体提升。有序推进公共设施、驿站、配套商业、活动场地等的适老化、适儿化改造，结合滨水公园绿地、文化场馆等现有设施拓展自然教育、美育教育、课外实践等场所，分龄分区设置体育游乐设施、亲水设施和近水平台，均衡布点儿童活动集中区域，加快建设中福会少年宫新宫等重点项目。

鼓励公共服务设施复合利用。聚焦既有滨水设施的功能植入与业态优化，补齐配套服务短板。重点改造提升十六铺旅游码头，东昌路、其昌栈等轮渡码头及周边驿站，在保障交通服务的基础上增设休憩配套服务功能。结合沿岸片区更新和空间贯通进度，持续高标准推进驿站建设。对符合条件的公共绿地叠加绿化融合管理要求，在重点区域试点提升配套服务能级。

推动市政设施开放提升。结合黄浦江挡潮闸工程等项目规划实施，推动两岸周边滨水区域的开发开放。推进世博地区浦西片区等区段防汛墙亲水性改造，鼓励结合功能需求改造利用废弃高桩码头，提升岸线集约化利用水平。加强沿江基础设施集约选址及综合利用，推动实施徐汇滨江燃气过江井等综合改造工程。

（四）水陆联动，建设顺畅便捷高效韧性的综合交通网

完善综合交通网络体系。结合全市交通网络布局，开展沿江两岸上下游快速交通系统连接的可行性研究。加快推进南北通道和轨道交通 15 号线、19 号线、20 号线、23 号线一期等重大工程建设。建成隆昌路隧道、嘉松公路越江大桥，完成闵浦三桥改造工程，推进龙水南路隧道建设。完善滨江干支道路网络体系，虹口北外滩持续完善中央绿轴与二层连廊系统，徐汇滨江持续推进六纵及一河九路建设，建成长华港人行桥、跨龙耀路二层连廊。围绕新增轨道线路，进一步整合和优化地面公交线路，做好轨道交通、地面公交两网融合。完善机动车和共享单车停车导引系统，满足多时段停车需求。

探索推动两岸互动与水陆联动。研究推动黄浦江中心区段货运“南北有序、逐级分流”。结合越江隧道规划建设，推动外滩观光隧道改造，深化研究浦江两岸世博地区慢行隧道可行性，提升慢行越江品质。科学设定越江通道通行时段，更好满足非机动车过江需求。统筹优化黄浦江核心段（徐浦大桥—南浦大桥）轮渡码头功能布局，完善多层次越江交通体系。丰富水上通勤方式，结合需求选择黄浦、杨浦、浦东的适当点位开设中小型班轮游环线。

（五）错位发展，加快形成高质量发展增长极

核心功能标杆引领区块。突出外滩—陆家嘴—北外滩“黄金三角”核心功能区的示范引领作用，加强用地复合与功能融合发展，进一步集聚高端要素，推动跨区联动和功能牵引，打造世界级滨水科创集聚带。黄浦外滩区块重点推动第二立面区域焕新，打造世界级金融文化中央活动区。浦东陆家嘴区块重点推动商务楼宇与公共空间更新，加快港务大厦迁建，持续集聚总部型、功能性、国际性金融机构。虹口北外滩区块加快建设航运服务功能创新区，推动世界会客厅二期等重大项目建设，联动山寿里、提篮桥历史风貌区实施城市更新。

功能品质重点提升区块。强化空间布局优化和资源要素保障，推动世博—前滩—徐汇滨江“新黄金三角”整体能级跃升，杨浦滨江、宝山滨江充分培育发展新动能。世博地区浦西片区重点培育以金融科技为核心、若干未来产业赛道为突破、科创服务为支撑的产业体系，建设国际交流示范地、文博庆典汇聚地和都市科创引领地；浦东世博—前滩区块稳步推动世博文化公园生态文旅品质能级提升，打造总部经济、商贸航运、文化演艺高地；徐汇滨江区块提速建设西岸数智中心和大模型科创街区，结合区域更新推动沿江开发效应和品牌价值向南部、腹地辐射延伸。杨浦滨江南段依托数字经济总部优势，集聚高质量创新型企业，进一步挖掘提升工业历史价值，培育人人共享的美好生活实验场景。杨浦滨江中北段打造环上海理工大学都市工业协同创新高地，复兴岛加速推进未来城市创新实验。宝山滨江地区持续深化中国邮轮旅游发展示范区建设，优化邮轮口岸功能，推进邮轮产业发展。

发展战略转型升级区块。依托门户枢纽、科创策源等优势资源，推动吴淞创新城、大零号湾及周边地区加快形成产业集群，激活浦东滨江中北段区域整体转型动能。落实大吴淞地区专项规划，加快浦东高桥生态湾三岔港绿地、吴淞新中心中央文化绿轴等项目建设。有序推进沪东船厂、高桥港南片区、吴泾工业区土地收储及土壤修复、环境整治等工作。

（六）持续更新，彰显世界级滨水区文化底蕴

联动更新提升建成岸线品质。结合区域更新重点推进浦东滨江新民洋段（其昌栈渡口—民生路渡口）、世博地区浦西片区、杨浦滨江复兴岛运河段（虬江—定海路桥）、徐汇滨江云峰油库等区段岸线的功能融合和品质提升。

持续活化利用历史文化遗产。启动实施外滩第二立面、中央公园组团等区域更新，活化外滩历史建筑群、杨浦滨江工业遗存等一批优秀历史文化遗产，推动虹口北外滩第一立面与第二立面深度融合，系统展示沿线历史遗产风貌，构建都市文化艺术走廊。

（七）协同善治，构建智慧联动的高效能治理典范

多元共治深化开放共享。完善跨部门、跨区域协同机制，加强沿线企事业单位与滨水空间建设的深度融合。持续深化全过程人民民主实践，通过线上线下多元渠道广泛问计于民、汇集民智。引导社会力量深度参与滨水空间的日常维护、秩序引导与文化传播，构建政府、社会、市民多方协同的治理共同体。

精准施策提升精细化治理效能。结合工作日、节假日通勤及文旅活动等不同需求精准匹配交通与运营保障。针对短时大客流，优化交通运营组织，持续试点定制公交等多样化服务。依托大数据管理平台，优化交通调配和停车管理，适度增设开放共享的社会停车位和非机动车停放点，缓解滨江两岸通勤时段、节假日和重要活动期间的车行和停车瓶颈。围绕滨水空间设施、文旅活动、交通流量等建设可视化查询应用场景，系统提升智慧化管理水平。

以柔性治理营造友好包容空间。强化社区公约、居民自律等柔性治理的引导作用。积极回应公众多元化休闲需求，科学合理设置垂钓、露营等活动区域。在条件允许的区段，鼓励增设各类活动专用设施，营造友好、包容、有序的滨水公共空间氛围。

三、苏州河沿岸地区的主要任务

（一）开放共享，构筑安全宜人的品质水岸

整合提升重要滨水景观绿地节点。推动苏州河嘉定段北岸滨水岸线基本贯通，苏州河与外环绿带“一河一带”交汇点大型绿地整体联通，打造中心城区规模最大的滨河景观节点。推动长风公园等既有大中型绿地功能升级，植入文化休闲、特色消费、运动健身等复合功能。

建设生态韧性景观廊道。完成木渎港栈道景观提升等支流精品廊道项目建设。打造彭越浦、走马塘生态绣带，谋划推动苏州河—外环西河—纵泾港等水系成环，构建贯通连续、功能复合的蓝绿生态廊道。融合防涝提标与景观休闲功能，因地制宜推进防汛墙迎水立面整治、亲水岸线建设。

持续推进吴淞江生态治理。持续推进吴淞江工程（上海段）分期建设，加快推进吴淞江凤栖湿地生态复合单元规划编制。实施干支流协同治理工程，建立水质实时监测网络，推进水务、生态环境、城市管理多部门联合执法，各区联动、统一标准，保障高标准治理。

构建多元活力公共空间。系统激活建筑屋顶、桥下空间，植入体育、休闲、便民服务等复合功能，形成公共服务节点。促进滨水空间由封闭管理向开放共享转型，重点研究建工苗圃绿地、长宁临空森星绿地等区域。

精细提升沿河建筑风貌。进一步优化提升苏州河沿线建筑风貌，引导新建、改建建筑与滨水界面协调统一。充分整合沿岸现代建筑、历史遗迹、跨河

桥梁、水闸等关键节点，完善水岸标识，建设提升沿线景观照明系统，形成连续优美的观景廊道。

（二）空间焕新，构建复合多元的活力水岸

建设全龄友好高品质节点。整体推动已贯通段步道无障碍环境优化和指引标识系统完善，加快启动具备条件的苏州河桥梁无障碍改造提升。补全服务设施、植入小型保障类商业，持续提升滨水空间儿童友好水平，结合滨水驿站、公共服务设施等集中建设2—3处全龄友好高品质节点。

推动潜力存量板块功能转型。依托滨水岸线贯通，加快推动嘉定沿岸地区产城功能融合与品质提升，以汽车博览公园为核心，建设汽车文化主题旅游区。结合区域更新，系统提升黄浦南苏州河路中段、普陀长寿路商务单元、静安东斯文里、长宁湖丝栈等地区的岸线功能与业态。加强腹地联动，推进乍浦路、厦门路、七浦路、黄河路等街道空间改造与沿街界面功能优化提升。

增强沿岸商业休闲功能。推动存量商业空间功能升级。建设苏州河河口段（黄浦、虹口、静安）、“半马苏河”公园段两处全时活力水岸。聚焦中山公园、曹家渡商圈等重要节点，增强水岸与存量商业服务空间的功能联动。鼓励北苏州路、外滩源等水岸空间点位常态化举办市集、展演等各类户外公众活动。加强沿河建筑开放，激发底层空间活力，植入外摆商业、文化展陈等业态，带动浙江路、天潼路等滨水道路沿线商业业态整体提升。

促进公共文化设施开放共享。完成苏州河展示中心改造提升，探索苏州河工业文明展示馆、上海少年儿童图书馆、邮政博物馆等场馆进一步联动河岸公共空间，提升服务能级。

持续优化驿站功能服务水平。积极推动党群组织、属地社区、社会团体、商业机构等参与驿站运营管理，引入轻餐饮、文化展览、亲子活动、科普教育等多元功能，鼓励延长服务时段，将滨水驿站打造成集休憩、消费、体验于一体的综合活力节点。

（三）优化交通，营造舒适安全的慢行网络

持续加密桥梁通道。建成白玉路、泾阳路跨苏州河桥，加快云岭西路过苏州河通道规划建设，推动苏州河与外环绿带交汇处跨河通道规划研究，统筹考虑上游地区新建桥梁兼顾航运功能需求。

优化临河道路断面形式。探索云岭西路、南苏州路等临河重要道路断面改造提升。结合滨河开放空间与市政道路统筹优化骑行道布局，打造主次垂河慢行骨干道，加快构筑滨河慢行网络。试点推动静安北苏州路沿线、普陀长风地区等区域打造高品质休闲慢行街区。

强化水岸腹地慢行系统。加强沿线腹地轨交站点与滨水公共空间的慢行连接，完善地面铺装、标识系统指引，同步推动周边配套公交站点、非机动车停车场地等交通设施的规划建设。

（四）文旅融合，打造人气集聚的苏河新景

活化提升文化遗存的功能业态。推动临河历史建筑公共开放，植入文旅休闲功能。推进中山公园、长风湾等有条件地区打造综合性旅游目的地。重点推动上海造币厂、华东政法大学长宁校区历史建筑群等一批遗产点位更新利用，打造提升外滩源、长寿湾区域、四行仓库等高能级文旅节点，加快推进湖丝栈、东斯文里等更新单元实施。

构建水陆联动的苏州河文旅体系。联动沿岸重要功能节点，塑造多元融合的文旅引擎区段，打造民族工业遗产、红色记忆文化、苏州河生态治理历史、都市文化艺术等特色文旅游线。提升既有游船码头及周边配套服务，结合沿岸地区城市更新增建1—2处游船码头。加强河口水闸运行协调，提升游船通航效率。升级苏州河水上游览品牌，推出定制化主题游船、特色主题航线和常态化水上巴士服务。

打造特色水岸活动品牌。提升“半马苏河”文化旅游节、苏州河城市龙舟邀请赛、苏州河半程马拉松赛等活动赛事能级，形成具有影响力的苏州河特色水岸品牌活动。因地制宜拓展常态化水上运动开展区段，丰富活动类型，持续完善丹巴路码头水上活动中心功能配套，结合公园改造提升与支流水系贯通打造苏州河水上体验新场景。

（五）多元参与，构建更加包容的现代化治理体系

构建滨水共建共治共享发展格局。以区域化党建联建引领滨水地区发展建设，健全滨水协调共治格局。持续拓宽人民建议征集渠道，充分发挥群众自治组织的桥梁纽带作用，积极吸纳社会力量与公益组织参与滨水空间共建共治共享。

深化滨水治理体系创新。推动各区段构建养护运维管理一体化模式，结合实际完善配套服务功能，持续推动滨水空间管理养护水平高标准提升。建立健全苏州河水域活动统筹管理机制，科学整合水上公务、文旅体验、体育赛事等多元场景需求，优化水域资源配置与利用效能。

四、保障措施

充分发挥市“一江一河”工作领导小组办公室的统筹协调作用，推进规划任务分解落实，开展规划实施动态评估。继续优化区级滨水工作机构组成，“管办结合”把控长效运营品质，持续提升滨水工作机构统筹规划、建设、管

理全过程的能力。完善滨水公共空间维护管养及运营标准，强化区级主体责任。构建智慧监测体系，在有条件区段先行先试布局数字公共基础设施和感知网络。建立滨水空间活力动态评估体系，赋能可持续发展。用足用好政策工具，进一步完善配套设施、加强土地混合利用。持续探索滨水地区的区域更新政策路径，在创新战略预留区过渡期使用方式、完善公共空间商业活动运营管理机制、推动保留建筑活化利用等方面，形成更多可复制、可推广的经验做法。

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20251124/77ad46cb10324cfebcf27efccff36f2a.html>

各区人民政府，市政府各委、办、局：

《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》已经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2026 年 7 月 24 日

上海市城市更新和住房发展“十五五”规划

为高质量开展城市更新，推进住房发展，根据《上海市国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神和中央城市工作会议精神，以推进城市更新和住房发展为抓手，增强城市发展动力，改善住房民生，优化公共服务，增强安全韧性，提升治理效能，推动城市高质量、内涵式、可持续发展，把发展成果转化为民生福祉，努力建设现代化人民城市，为加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市提供有力支撑。

到 2030 年，人居环境持续改善，存量资源提质增效，公共服务优质均衡，风貌特色魅力彰显，生态系统拓展优化，本质安全全面加强。城市更新和住房发展体制机制更加健全，法规政策更加完善，模式路径更加多样，投融资方式更加丰富。

专栏“十五五”时期上海市城市更新和住房发展主要指标

专栏“十五五”时期上海市城市更新和住房发展主要指标				
序号	指标	2025年基期值	2030年目标值	属性
1	城中村整体改造项目认定数量（个）	〔70〕	〔12〕	约束性
2	旧住房成套改造（含小梁薄板房屋改造）（万平方米）	〔129〕	〔120〕	预期性
3	实施老旧小区改造面积（万平方米）	〔6880〕	〔3000—4000〕	预期性
4	新增供应商品住房规模（万平方米）	〔4200〕	〔2500—2800〕	预期性
5	新增供应各类住宅用地面积（公顷）	〔2921〕	〔1800—2300〕	预期性
6	新增供应保障性租赁住房数量（万套〔间〕）	〔26.7〕	〔25—27〕	预期性
7	新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位数量（万张）	〔7.3〕	〔12〕	预期性
8	推动商办楼宇更新数量（栋）	/	〔150〕	预期性
9	更新商业设施面积（万平方米）	〔260〕	〔500〕	预期性
10	推进重点更新片区数量（个）	/	〔20〕	预期性
11	提升和新建“美丽街区”数量（个）	875	1000	预期性
12	社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率（%）	87.92	95	预期性
13	成熟大型居住社区数量（个）	29	32	预期性
14	重点小区物业治理提升数量（个）	/	〔1500〕	预期性
15	区管及以上美丽幸福河湖建成率（%）	21	70	预期性
16	改建或新建口袋公园数量（座）	〔393〕	〔200〕	预期性
17	新增达到海绵城市建设要求的城市建成区面积（平方公里）	〔295.8〕	〔450〕	预期性
18	既有建筑节能改造面积（万平方米）	〔3200〕	〔5000〕	预期性
19	为居民用户更换切断型智能燃气表数量（万台）	〔305〕	〔500〕	预期性

注：〔 〕内为5年累计数。

二、人居环境持续改善

（一）城中村和旧住房成套改造提速攻坚。加快城中村改造，用足用好城中村改造专项借款、地方政府专项债等，加大财政资金投入。加快动迁腾地，积极推进实施房票等多元化安置。到2026年底，全面启动城中村整体改造项目，全面完成整治提升。到2027年底，全面完成整体改造项目的前期改造。同步推进实施规划拔点。

加快旧住房成套改造，通过拆除重建、旧城区改建、功能置换等方式实施不成套职工住宅改造，积极完善公房承租权归集、腾退更新路径。到2026年

底，力争全面完成剩余约2万平方米小梁薄板房屋改造。到2030年底，力争基本完成不成套职工住宅改造，不成套里弄、公寓、花园住宅更新取得积极成效，推动实施一批兼具民生改善、保护发展的城市更新项目。

（二）老旧小区改造接续实施。进一步扩大老旧小区改造覆盖面，同步解决房屋安全隐患问题，实现公房、售后公房类小区全覆盖修缮，逐步扩展至混合类、早期商品房小区，按照“先体检、后改造”的原则，分批纳入改造计划。提升改造水平，丰富改造内容，引导居民参与和自治，共同维护改造成果。支持老旧住房自主更新。有序推进老旧电梯更新和既有多层住宅加装电梯。持续推进既有居住建筑节能改造。

（三）房地产市场平稳健康发展。加快构建房地产发展新模式，稳妥有序推进房地产开发、融资、销售等相关基础性制度建设，严格落实商品住房预售资金监管制度和项目开发公司制，强化房地产项目开发全过程管理。规范市场秩序，提升房地产业务能级水平。加大专业化、规模化住房租赁企业培育力度，健全房屋租赁分类监管体系。

加快完善住房供应体系，综合考虑人口结构、家庭规模及变动趋势，科学合理确定各区住房供应规模、空间布局和产品结构。适应多子女家庭等多样化住房需求，增加房型更优、品质更高、配套更好的改善性住房供应。深化完善房地联动，增加主城区优质住宅用地供给，建立新城住宅用地供应与人口导入相适应的土地供应机制，优化住宅用地容积率、建筑高度、配建保障性租赁住房等指标。

（四）住房保障扩容提质。强化公共租赁住房兜底保障，做到应保尽保。持续扩大保障性租赁住房供给，着力优化空间布局和供应结构，强化供需匹配。加强新时代城市建设者管理者之家筹措供应，丰富点位规划布局，提高中心城区床位占比。根据需求确定配售型保障性住房、征收安置住房建设规模。加强各类人才安居服务，面向新就业大学生等青年群体，强化普惠性青年安居专项支持，面向重点单位急需紧缺人才，用好人才安居平台，实施“房补联动”。有序推进住房保障轮候库建设，加强保障房供后管理服务。

三、存量资源提质增效

（五）商业商办更新提升。推进商办楼宇功能拓展和融合发展，支持存量商办楼宇因地制宜兼容符合地区发展导向和人民群众生产生活需求的功能业态，分类引导低效商办楼宇更新提升。加强招商引资，促进业态升级。依托上海市存量商办楼宇一站式服务平台，优化营商服务和管理流程。完善商办楼宇监测机制，加强监测平台建设，实现数据互联互通。做好宣传发布，引导和稳定市场预期。推进小陆家嘴、虹桥国际中央商务区、漕河泾、五角场等商务单元更新。

促进商业街区活力焕新，推动商业设施布局与消费功能要素相适应，优化重塑街区空间与功能业态。推动南京路、徐家汇等重点商圈能级提升，加强国际级消费集聚区建设。加强文商旅体展融合，加大智慧商圈和新型消费基础设施等建设力度，完善商业空间布局体系。支持企业自主更新，推进存量商业设施改造升级。

推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，结合“美丽街区”建设，统筹道路设施、建筑立面、沿街绿化、路面保洁等进行全要素、一体化建设提升，打造“美丽街区+文旅”“美丽街区+商业”“美丽街区+生态”新模式，放大“美丽街区”溢出带动作用。

（六）产业空间集约盘活。加强空间布局引导，持续稳定产业空间规模，确保产业用地用于产业发展。深化开展存量产业用地盘活处置，建立全生命周期管理制度。加强综合绩效评估，识别低效产业用地并形成分类处置方案，鼓励发展战略性新兴产业、未来产业。综合采用政府收储、自主更新、联合更新等方式，加快推进产业集聚区建设，培育一批高能级产业特色园区。推动低效产业用地盘活处置 75 平方公里。

（七）重点片区焕新引领。通过城市更新专项规划，统筹划定若干城市更新片区，加大土地、规划、财税、金融等配套政策支撑。加强更新片区策划，提出目标定位、主要功能和业态产业，明确统筹主体、实施路径和资金来源，排摸更新项目并合理安排实施时序，形成项目实施方案。推进外滩第二立面、吴淞创新城等重点片区内不少于 300 个更新项目实施。

四、公共服务优质均衡

（八）城市功能持续完善。充分利用存量低效资源，优先补齐民生领域公共服务设施短板。建设改造全民健身场地设施，开展市体育宫、江湾体育场馆更新改造前期研究工作。推进适老化、适儿化改造，加快公共场所无障碍环境建设改造。加快全龄友好滨水空间建设，不断完善黄浦江、苏州河沿线公共服务设施，更新改造沿岸游船、轮渡码头及周边驿站。新增家门口养老服务站 1000 家；完成公交站台无障碍改造不少于 300 个；推进黄浦江、苏州河沿岸一批儿童友好体验点和滨水驿站提质升级，推动已贯通区域无障碍环境提升。

（九）完整社区扩面增效。统筹实施完整社区建设与社区嵌入式服务设施、“15 分钟社区生活圈”等工作。因地制宜设置社区托幼、养老、卫生、文化、便民商业等配套设施，加强存量闲置房屋复合利用。增加社区各类产业空间，发展相关服务业，构建“社居商企”多元融合的社区生态。建设更新改造社区公共空间、公共绿地、环境卫生等场所设施，增加健身休闲运动场所。加强各类基础设施建设，完善设施运行维护机制。到 2027 年底，主城区和五个新城完整社区覆盖率达到 60%，新增建成特色类完整社区 15 个以上。在此基础上，进一步优化完整社区空间布局，推动完整社区向新市镇延伸。

（十）大居发展提质增能。建设全龄友好、多元融合、业态丰富的大型居住社区。以需定建，统筹建设筹措转化保障性住房，加强品质管控，提高房源使用效能。加强人口监测分析，结合完整社区建设要求，动态评估和优化基础设施和公共服务设施空间布局，滚动实施大型居住社区配套三年行动计划，提高建设及开办品质，形成特色亮点。新增公共服务配套 300 项，成熟大型居住社区占比提升至 80%以上。

（十一）“好房子”建设有序推进。实施房屋品质提升工程，全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平，聚焦隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等问题，建设改造安全舒适绿色智慧的“好房子”。优化房型设计和全装修标准，提高建筑性能，完善配套设施。发展智能建造，培育现代化建筑产业链，加快推动建筑业转型升级。加强规划、建设、预售、交付全流程管理，完善预看房、工程质量保险、竣工验收等制度。推动既有住房更新改造，把老房子改造为“好房子”。

（十二）物业治理水平显著提升。优化住宅小区党建引领物业治理体制机制，健全居民区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。推动业委会应建尽建、按时换届，全链条完善业主大会、业主委员会组建、运行与监督机制。实施物业服务质量提升行动，建立质价相符的物业行业市场调节机制，推广酬金制物业服务计费方式。提升物业服务企业履约水平，鼓励支持物业服务企业业态向居家养老、健康管理、家政服务 etc 个性化服务领域延伸。强化物业服务企业应急状态响应能力和水平。鼓励引导物业管理区域或管理单位合并，支持企业开展集团化运作、品牌化经营。加快智慧物业建设。全市住宅小区物业治理覆盖率达到 100%。

五、风貌特色魅力彰显

（十三）构建保护传承体系。健全历史文化保护传承法规体系，研究并推动历史文化名城保护规划编制工作，开展中国历史文化名镇保护规划修编。摸清文化遗产资源底数，完成第四次全国文物普查和新发现文物认定公布，完成老城区和老街区专项调查工作，公布一批上海市历史文化名镇，完成第六批优秀历史建筑、第二批上海市红色资源、第四批上海工业遗产认定公布。

（十四）分级分类保护利用。积极探索历史文化资源活化利用模式。持续推进衡山路—复兴路、老城厢、愚园路、南京西路等历史文化风貌区有机更新，注重发掘和带动传统特色产业的提升。持续推进新场镇、朱家角镇等历史文化名镇保护提升和传承利用。坚持保护第一、应保尽保、以用促保，实施海关大楼、真如寺大殿等重点文物建筑以及高阳大楼、花园坊等优秀历史建筑的保护修缮项目。积极引导具备对外开放条件的文物和优秀历史建筑向社会公众开放。

（十五）彰显历史人文元素。保护好传统文化基因，鼓励继承创新，建设彰显上海红色文化、海派文化、江南文化的城市特色风貌，推出一批人文、艺

术、建筑、时尚相融合的“城市行走”线路。动员组织社区居民和社会机构深度挖掘传承历史文化。继续用好“文化和自然遗产日”等品牌主题活动，开展形式新颖、内容丰富的文化遗产宣传展示。

六、生态系统拓展优化

（十六）加强生态环境治理。构建多层次、成网络、功能复合的城市生态基础设施体系。系统化全域推进海绵城市建设，强化初雨治理和排水能力提升融合。修复河湖海岸湿地空间，保护湿地风貌。巩固城市黑臭水体治理成效，打造一批高品质生态清洁小流域。加强建设用地土壤污染风险管控和修复。

（十七）推进公园城市建设。实施新一轮“公园城市”建设工程，加快环城生态公园带建设。重点构建“一江一河一带”蓝绿生态网络，以黄浦江、苏州河、外环绿道为骨架，拓展延伸“一江一河”滨水开放区域，联通垂江生态廊道。系统推进城市绿环绿楔绿道建设。公园数量累计达到1600座以上，新增黄浦江滨江绿地及公共空间面积100公顷，活化提升苏州河滨河绿地及公共空间面积100公顷，新增黄浦江滨水贯通岸线长度52公里（干流水系4公里、支流水系48公里）。

（十八）推动绿色低碳转型。大力发展绿色建筑，加快新型建材研发应用，推动超低能耗建筑、低碳建筑规模化发展，推行装配式建筑和全装修住宅。推动金山绿色低碳转型，打造宝山吴淞创新城绿色低碳样板区。健全生活垃圾全程分类体系，持续开展生活垃圾分类投放设施友好化改造，因地制宜推动部分生活垃圾转运站升级改造。完成既有公共建筑节能改造3000万平方米，完成既有居住建筑节能改造2000万平方米。

七、本质安全全面加强

（十九）加强房屋安全管理。健全房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度。完善数字化智慧体检、专业评估和检测鉴定相结合的房屋安全体检制度，优化既有房屋安全风险预估预警大模型。完善住宅专项维修资金政策，推动建立健全既有房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。积极探索普惠性综合保险机制，结合市场化手段提升房屋安全保障水平。

（二十）完善交通基础设施。推进既有轨道交通线路提效增能，开展轨道交通信号系统升级和车站综合改造。持续开展城市快速路功能提升工程和道路老旧设施更新，继续实施高架道路“年轻化”改造。优化城市货运网络规划设计，健全分级配送设施体系。持续推进停车资源优化和智能化改造，推动一批既有公共停车场（库）更新改造、功能提升。稳步实施慢行交通专项提升项目，建设慢行交通精品区域。

（二十一）统筹防洪排涝治理。加强河网管网联排联调，加快排水防涝设施建设改造，加强绿色调蓄顶层设计，深度融合城市更新、海绵城市建设等工

作，推进公园、绿地、下沉式广场、地下空间等绿色调蓄设施建设，构建完善的城市防洪排涝体系。有序实施河道整治工程、重要泵闸口门建设和主海塘提标改造建设，持续开展防汛泵站设备集中更新工程，并推进实施一批低洼圩区改造、积水点改造项目。

（二十二）实施市政管网更新。加快城市基础设施生命线安全工程建设，推动重要设施、能源、水源等分布式布局，完善抗灾设防标准，提高安全保障能力。全面排查基础设施风险隐患，实施老旧燃气、供排水、电力等管网设施改造。持续开展雨污混接排查整治，建立健全长效管理机制。加强城市生活污水收集处理、再生利用和污泥处理处置设施建设改造，加快建立污水处理厂站网一体建设运维机制。到2028年底，完成架空线入地和杆箱整治道路长度300公里。

（二十三）强化重点领域安全管理。开展消防救援设施和力量配置评估，加快实施老旧消防设施更新改造，着力解决老旧高层建筑消防突出风险隐患，推动一批高层建筑消防安全设施设备更新。加强消防救援站点、救援设施设备更新。推动应急避难场所提升改造，推进地下空间统筹开发和综合利用。

八、持续强化支撑保障

（二十四）创新工作机制。建立健全城市体检和城市更新一体化推进机制，加强体检成果向更新项目实施转化。建立完善城市更新“专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系，衔接国土空间规划，编制城市更新专项规划，开展片区策划，制定项目实施方案，推动项目实施。建立健全适应城市更新的规划、建设、运营、治理体制机制。加强城市更新社会风险评估、矛盾化解处置机制建设。完善“人房地钱”要素联动机制，以人定房、以房定地、以房定钱。加强住房发展年度计划实施情况的动态监测，提高住房供给与人口变化匹配度，强化住宅用地供需衔接。

（二十五）完善法规政策标准。持续贯彻实施《上海市城市更新条例》。健全党建引领物业治理法规体系，推动修订《上海市住宅物业管理规定》及配套文件。持续优化城市更新规划资源政策。推动土地混合开发利用和用途依法合理转换，完善过渡期政策，依法稳妥推进工商业用地土地使用权延期续期，推动零星用地集中改造政策落地实施。优化产权归集、整合、置换和登记政策。进一步完善住房租赁相关配套政策。完善适用于高质量城市更新和住房发展的技术标准。制定修订分类适用的消防、配套公共设施等标准。构建“好房子”建设技术标准体系。完善大居配套建设管理导则。

（二十六）健全投融资方式。建立可持续的城市更新投融资体系。加大市、区财政投入，积极争取中央预算内投资、专项借款支持，用好超长期特别国债，对符合条件的城市更新项目，给予专项债等支持。落实城市更新相关税费减免政策。完善市场化投融资模式，创新激励机制，吸引社会资本参与城市更新。建立健全政府、经营主体、社会群众多方资金共担模式。鼓励各类金融

机构加强对城市更新项目的信贷支持，创新金融产品。完善住房金融相关政策。发挥城市房地产融资协调机制作用，推进城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效。深化住房公积金制度改革，拓展住房公积金覆盖面和使用范围，持续深化长三角地区住房公积金一体化合作。加大居民住房消费金融支持力度，更好满足居民合理购房信贷需求。

（二十七）构建多主体协同参与机制。政府统筹协调各类存量资源，支持国有企业、民营企业参与城市更新。充分发挥街道社区作用，注重在城市更新中间需、问计、问效于民，建立居民、产权人、企业等多方主体参与机制。有效发挥市场作用，充分调动经营主体积极性。鼓励产权所有人自主更新，支持企业盘活闲置低效存量资产，更好发挥国有资本带动作用，优化国企考核机制。统筹各项城市更新任务，用好“三师”联创机制，推进集成设计实施一体化工作，支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，健全专家参与公共决策制度。培育城市更新专业化运营机构。

（二十八）加大科技赋能。加强城市更新科技创新能力建设，大力研发新技术、新工艺、新材料，加快科技成果推广应用。全面推进市城市更新信息系统建设。持续推进城市信息模型底座建设，推广建筑信息模型技术应用于既有建筑改造等场景。探索智能感知设施在城市更新领域的应用。着力构建“数据驱动、智能协同、韧性安全”数字房管治理体系。

九、组织实施

全面加强党的领导，持续强化市、区城市更新领导小组统筹调度职能，完善城市治理工作体系，发挥好“一委一办一平台”作用，建立健全城市管理统筹协调机制。坚持市、区协同，推动城市治理重心和配套资源下沉，市级有关部门做好政策制定和重点工作的协调指导，明确目标、任务和措施。各区政府压实主体责任，细化落实本规划确定的重点任务，确保顺利实施。加大宣传力度，广泛宣传新时代党领导城市更新的创新政策和工作成效，积极营造良好氛围。

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/zhengce/detail?businessId=f584d873f87045148c7eccelae637b3&siteId=0001>

关于进一步优化本市购房提取住房公积金政策的通知

上海市公积金管理中心：

为更好支持缴存人购买自住住房，减轻缴存人购房资金压力，现就进一步优化购房提取住房公积金政策相关事项通知如下：

一、首付款提取范围由预售商品住房扩大至现房

1. 缴存人购买本市新建商品住房现房的，按照规定办理购房合同网签备案后，在本市无住房公积金贷款、无委托提取住房公积金归还住房贷款等生效中提取业务的，可以申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。同一购房行为办理一次首付款提取，提取金额不超过交易双方约定的首付款金额。缴存人提取支付购房首付款的，不影响住房公积金贷款额度计算。

2. 提取资金转入房地产开发企业在上海市公积金管理中心报备的收款账户。购房合同被撤销、解除或者确认无效的，房地产开发企业应在申请撤销购房合同网签备案前退回提取资金。

二、放宽购房提取范围、频次和限额

缴存人符合《上海市住房公积金提取管理办法》关于购买拥有所有权自住住房提取公积金条件的，在取得不动产权证书后的5年内每年可提取一次，每次提取不超过申请时个人住房公积金账户内余额，且提取总额不超过购买该住房以自有资金支付的购房款（扣除首付款提取金额）。

缴存人购买本市住房缴纳的契税及购买与本市住房配套使用的产权车位（库）、储藏室支出纳入住房消费支出总额计算，购房人可提取本人及配偶的住房公积金。购买车位（库）、储藏室的，在取得车位（库）或储藏室不动产权证书的5年内每年可提取一次，且车位（库）或储藏室不动产权证书的发证日期不早于本通知施行之日。每套自住住房最多支持购买一处车位（库）、一处储藏室办理提取。所购车位（库）或储藏室一年内再次转让的，首次提取时间间隔至少一年。仅购买车位（库）、储藏室部分产权且该车位（库）、储藏室剩余产权未变动的，不能提取住房公积金。

三、市公积金管理中心可以根据本通知制定操作细则

本通知自2026年8月21日起施行。

上海市住房公积金管理委员会

二〇二六年八月二十日

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20251104/a76a1275ea9d4d80abcee54e4ecbe4454.html>

上海市生态环境局、上海市规划和自然资源局关于修改 《上海市建设用地土壤污染责任人认定实施办法》 的通知

各有关单位：

现决定对《上海市建设用地土壤污染责任人认定实施办法》作如下修改：

将第一条中的“《中华人民共和国土壤污染防治法》”修改为“《中华人民共和国生态环境法典》”。

本通知自 2026 年 8 月 17 日起施行，有效期至 2029 年 8 月 31 日。《上海市建设用地土壤污染责任人认定实施办法》根据本通知作相应文字调整后，重新发布。

附件：修改后的《上海市建设用地土壤污染责任人认定实施办法》

上海市生态环境局
上海市规划和自然资源局
2026 年 8 月 17 日

相关附件

[修改后的《上海市建设用地土壤污染责任人认定实施办法》.pdf](#)

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/zhengce/detail?businessId=1f0bdcc6a96842dfa6f5c27ce8122154&siteId=0024>

关于实施“以旧换新”购房补贴有关事项的通知

各有关单位：

根据《关于优化本市房地产政策措施的通知》（沪建房管联〔2026〕359号）的规定，支持居民家庭改善居住条件，现就实施“以旧换新”购房补贴有关事项通知如下：

一、适用范围

自2026年8月21日至2027年3月31日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案（以网签备案日期为准），且在网签备案日前后1年内出售本市二手住房（以不动产登记簿记载的转移登记日期为准）的，可按所购新建商品住房贷款总额的一定比例申领购房贷款补贴。

自2026年8月21日至2027年3月31日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案（以网签备案日期为准），且在网签备案日前后1年内出售本市外环内二手住房（以不动产登记簿记载的转移登记日期为准）的，可申领“以旧换新”补贴。

同时符合上述条件的居民家庭，可叠加申领购房贷款补贴和“以旧换新”补贴；其中未通过贷款购买新建商品住房的，可单独申领“以旧换新”补贴。

二、补贴标准

居民家庭申领新建商品住房的购房贷款补贴金额，按照其贷款总额（含住房公积金贷款、商业贷款以及组合贷款）的1%确定。贷款总额不超过500万元的，按贷款总额1%的相应金额确定补贴；贷款总额超过500万元的，按5万元最高限额确定补贴。补贴资金总规模2亿元，用完即止。

“以旧换新”补贴金额按照单套3万元确定。

三、申领流程

（一）申请。符合补贴条件的申请人，可在完成二手住房转移登记、且取得新建商品住房不动产登记证明（预告登记）或不动产权证后，向所购新建商品住房所在区房地产交易中心提交商品住房“以旧换新”相关材料，申请补贴。

（二）审核。区房地产交易中心负责对二手住房出售时间、购入新建商品住房合同网签备案时间以及不动产登记证明记载债权数额等信息进行审核。

（三）发放。审核通过后，区房地产交易中心通知申请人发放补贴事宜，并将补贴发放至申请人的银行账户。

补贴资金列入区房管部门预算，由同级财政部门统筹安排。

四、其他事项

（一）申请人应当对提交材料的真实性、合法性和有效性负责。通过提交虚假材料骗取补贴的，须全额返还已申领补贴，并承担相应法律责任。

（二）居民家庭出售二手住房，是指通过市场化方式出售并完成转移登记，不包括赠予、继承、析产以及强制转移等转让情形。

（三）居民家庭出售的一套二手住房限定对应一套新建商品住房申领补贴；同一套新建商品住房仅可申领一次补贴。

（四）领取补贴后，如确需解除新建商品住房网签合同的，购房居民家庭应先退还补贴，再申请办理撤销合同网签备案的手续。

（五）在本通知施行之日前，居民家庭已完成新建商品住房合同网签备案，在政策实施期间通过撤销重新办理合同网签备案，不纳入补贴适用范围。本通知施行前符合原“以旧换新”补贴条件的，按照原规定申领。

特此通知。

2026年8月21日

来源：

<https://fgj.sh.gov.cn/zcjd/20251126/5b012135f9fa4e6490c6af9022f87775.html>

关于优化本市房地产政策措施的通知

各有关单位：

为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，经市政府同意，现就优化房地产相关政策措施通知如下：

一、扩大提取公积金支付购房首付款范围。缴存人购买本市新建商品住房现房的，可以申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。缴存人提取住房公积金支付购房首付款的，不影响其住房公积金贷款额度计算。

二、优化购房提取公积金频次和限额。缴存人符合购买自住住房提取公积金条件的，在取得不动产权证后的5年内每年可提取一次，提取总额不超过以自有资金支付的购房款。

三、拓宽住房公积金购房支出情形。缴存人购买本市自住住房缴纳的契税及购买与住房配套使用的产权车位（库）、储藏室支出纳入住房消费支出总额计算，购房人可按规定提取本人及配偶的住房公积金。

四、优化个人住房信贷政策。对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。

五、实施“以旧换新”购房贷款补贴。自本通知实施之日起至2027年3月31日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后1年内出售本市二手住房的，可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴（补贴金额按其购买新建商品住房贷款总额的1%计算，单套住房最高补贴5万元；补贴总金额2亿元，用完即止）。

六、优化“以旧换新”补贴。自本通知实施之日起至2027年3月31日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后1年内出售本市外环内二手住房的，可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴（单套住房补贴3万元）。

七、推行房票安置。在征收拆迁补偿安置中增加房票安置方式，重点聚焦城中村改造和旧城区改建项目等，统筹平衡现有征收拆迁补偿标准，多种方式满足居民多元化安置需求。

八、加快推进收购二手住房用作保障性租赁住房。以需求为导向，结合“十五五”时期保障性租赁住房发展要求，各中心城区（含浦东新区外环内区域）推进二手住房收购工作，并加快改造出租，切实增加中心城区保障性租赁住房供应。

本通知自 2026 年 8 月 21 日起施行。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市财政局

人民银行上海市分行

上海金融监管局

市公积金中心

2026 年 8 月 20 日

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/zhengce/detail?businessId=82df5e3bf87845ed903492dc5d495574&siteId=0011>

关于延长《上海市共有产权保障住房价格管理办法》有效期的通知

各区发展改革委、住房保障房屋管理局、市住房保障事务中心：

经评估，2021 年 8 月 30 日市发展改革委、市房屋管理局印发的《上海市共有产权保障住房价格管理办法》（沪发改规范〔2021〕9 号）需继续实施，有效期延长至 2031 年 8 月 31 日。

特此通知。

附件：上海市共有产权保障住房价格管理办法

上海市发展和改革委员会

上海市房屋管理局

2026 年 8 月 4 日

相关附件

[附件：上海市共有产权保障住房价格管理办法.docx](#)

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/zhengce/detail?businessId=30ce10d7d0b34c6c99240c95286a9c8a&siteId=0025>

二、行业动态

关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见

第一章 总则

第一条 为完善房地产信贷管理，维护购房人合法权益，满足行业合理融资需求，促进房地产市场稳健运行，加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展，根据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》等法律法规，制定本意见。

第二条 适应房地产市场供求关系变化，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品和管理体系，促进金融与房地产良性循环。遵循以下原则：

一是坚持以人民为中心，促进高质量发展。配合商品住房销售制度改革，改革个人住房贷款制度，优化住房金融服务，支持刚性和改善性住房需求，助力健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

二是坚持统筹规划，系统集成。围绕房地产开发、建设、销售、运营全链条，改进优化房地产信贷体系，统筹规划全生命周期和各细分领域信贷产品，实现总量合理、结构均衡、期限匹配、专款专用。

三是坚持制度规范，审慎管理。完善房地产金融宏观审慎管理，强化前瞻性防范和逆周期调节，规范房地产相关主体融资行为，促进房地产市场稳健运行。

四是坚持有序发展，防范风险。丰富房地产贷款产品和服务，提高风险定价能力，支持行业转型和高质量发展。加强房地产信贷业务监督管理，强化贷款质量监测预警，防范化解房地产信贷风险。

第三条 银行业金融机构应按照本意见要求，完善房地产信贷管理机制，加强各类房地产贷款业务协同布局，优化内外部业务流程，提高全链条管理服务能力，有效防范金融风险。

第二章 房地产贷款品种

第四条 本意见所称的房地产贷款指银行业金融机构发放的用于商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等房地产领域开发、建设、销售、运营的各类贷款。

第五条 银行业金融机构不得发放用于缴交土地出让价款及相关税费的贷款。

第六条 银行业金融机构可以在房地产开发建设阶段发放房地产开发贷款，包括商品住房开发贷款、保障性住房开发贷款、住房租赁开发建设贷款、商业地产开发贷款等。银行业金融机构应加强房地产开发贷款封闭管理，确保专款专用，实现贷款发放与项目建设周期相匹配。

第七条 银行业金融机构可以在房地产销售阶段发放购房贷款，包括个人住房贷款、住房租赁团体购房贷款、商业用房购房贷款等。银行业金融机构应严格执行个人住房贷款发放规定，切实保障购房人合法权益。

第八条 银行业金融机构可以在房地产运营阶段发放经营性贷款，包括经营性物业贷款、住房租赁经营性贷款等。银行业金融机构应结合房地产运营阶段的合理资金需求，丰富贷款产品和服务，推动住房品质提升和房地产行业转型发展。

第九条 中国人民银行、金融监管总局按照职责分工可以根据经济社会发展需要，新设房地产贷款品种。

第三章 房地产开发贷款

第十条 房地产开发贷款指银行业金融机构向具备房地产开发资质的开发企业发放的用于房地产项目（含商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等）开发建设的贷款。

第十一条 开发企业申请房地产开发贷款，项目资本金比例应符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定。项目资本金应先于房地产开发贷款全额到位，并与房地产开发贷款配套投入项目建设。

第十二条 房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进行封闭管理。

项目公司应在主办银行开立资金账户。项目存续期间，除按规定要求监管的预售资金、定金等外，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入在主办银行开立的资金账户管理。主办银行和资金账户在房地产开发贷款结清前原则上不得变更。

项目预售资金监管账户和定金账户应按规定在主办银行开立。项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全的重大事项，应事先告知主办银行。

第十三条 房地产开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程。预售项目贷款期限原则上不超过3年，最长不超过5年；现房销售项目贷款期限原则上不超过5年，最长不超过7年。贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过7年。首次还本日期原则上应在项目竣工备案后，经协商一致的可以提前归还贷款本金。

银行业金融机构要综合评估项目建设周期、销售方式和前景、还款来源保障等，合理确定房地产开发贷款金额和期限。

第十四条 银行业金融机构发放房地产开发贷款应以项目土地、在建工程为抵押，并可以根据情况采取股东担保、股权质押等方式进行增信。

第十五条 银行业金融机构应根据项目建设进度、风险情况分批发放房地产开发贷款，并通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象账户。

第十六条 保障性住房开发贷款指银行业金融机构发放的专项用于支持符合要求的配售型保障性住房项目开发建设的贷款。贷款人应按照保本微利原则，在全面测算项目综合收益和风险基础上，结合项目建设运营周期和还款来源、资金成本等情况，合理确定贷款利率和还款方式。贷款利率一般应低于商品住房开发贷款利率水平。

第十七条 住房租赁开发建设贷款指银行业金融机构向依法合规新建、改建长期租赁住房的房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体发放的用于建设租赁住房的贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年。

第四章 购房贷款

第十八条 购房贷款指银行业金融机构向自然人或企业等法人实体发放的购买房屋用于自住、经营或租赁的贷款，包括个人住房贷款、商业用房购房贷款、住房租赁团体购房贷款等。

第十九条 个人住房贷款指银行业金融机构向自然人发放的用于购买住房的贷款。贷款对象需符合住房所在城市购房条件。

第二十条 银行业金融机构发放个人住房贷款应符合最低首付比例要求。个人住房贷款期限最长不超过40年，金额不得超过拟购买住房的评估价值。贷款期限在1年以内（含1年）的，实行到期一次性还本付息或按月还本付息；贷款期限在1年以上的，按月还本付息。

第二十一条 银行业金融机构发放个人住房贷款应重点评估借款人还款能力，加强借款人收入真实性核查，审慎做好借款人风险识别，并符合个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求。

第二十二条 所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。

个人住房贷款应通过受托支付方式发放。对实行现房销售的，受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户；对实行预售的，受托支付至项目预售资金监管账户。所购住房为再交易住房的，受托支付至贷款合同约定的借款人交易对象账户。

第二十三条 银行业金融机构发放个人住房贷款应要求借款人以所购住房作为抵押。对于暂未取得所购住房不动产权属证书或其他情形无法办理抵押登记的，银行业金融机构应视情要求借款人办理抵押预告登记、追加其他阶段性担保等。

第二十四条 对于已发放的浮动利率个人住房贷款，当贷款利率水平与全国新发放个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可以与银行业金融机构协商变更合同约定的利率水平，或申请新发放浮动利率个人住房贷款置换存量贷款，方式应由借款人自主选择。变更后或新发放贷款利率加点幅度由银行业金融机构与借款人自主协商确定，不得低于变更或置换贷款时所在城市个人住房贷款利率加点下限（如有），贷款金额不得高于原贷款剩余本金金额。

银行业金融机构不得发放贷款金额随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款；对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，不得以再评估后的净值为抵押追加购房贷款。

第二十五条 鼓励符合条件的银行业金融机构以个人住房贷款为基础资产，发行信贷资产支持证券，分散信用风险，提高贷款投放能力，完善房地产贷款利率市场化形成机制。

第二十六条 对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，银行业金融机构可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商，灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

第二十七条 商业用房购房贷款指银行业金融机构向自然人或企业等法人实体发放的用于购买商业用房（含商住两用房）的贷款。

申请贷款购买的商业用房应为已竣工备案的房屋。银行业金融机构发放商业用房购房贷款应符合最低首付比例要求。商业用房购房贷款期限一般不超过10年，最长不超过15年。

自然人申请商业用房购房贷款的，应参照个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求执行。

第二十八条 住房租赁团体购房贷款指银行业金融机构向企业、符合条件的事业单位、专业化规模化住房租赁企业发放的，用于依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的贷款。

申请住房租赁团体购房贷款购买的房屋应为法律关系清晰、已竣工备案的商品住房、商业用房等，贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变。住房租赁团体购房贷款期限最长不超过30年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的80%。

第五章 经营性贷款

第二十九条 经营性物业贷款指银行业金融机构向持有商业性房地产的企业发放的以经营性物业为抵押的贷款。贷款对象为依法成立、持有已竣工备案、取得不动产权证书并投入运营的商业性房地产的企业法人。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。

经营性物业贷款期限最长不超过15年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的70%，第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。

第三十条 住房租赁经营性贷款指银行业金融机构向运营自有产权或依法合规改造形成的非自有产权租赁住房的住房租赁企业发放的用于日常运营的贷款。

住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款期限最长不超过20年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的80%。

住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款期限最长不超过5年，贷款金额原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目，住房租赁经营性贷款可以用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。

第六章 房地产金融宏观审慎管理

第三十一条 中国人民银行依法实施房地产宏观信贷调控，牵头建立房地产金融宏观审慎政策框架，会同相关部门制定房地产金融宏观审慎政策，开展宏观审慎管理。金融监管总局依法对银行业金融机构房地产贷款业务实施监督管理。

第三十二条 中国人民银行会同金融监管总局确定全国个人住房贷款、商业用房购房贷款最低首付比例政策。

中国人民银行会同金融监管总局对银行业金融机构实施房地产贷款集中度管理。

个人住房贷款利率政策由中国人民银行另行规定。

中国人民银行根据市场形势、金融机构风险情况、系统性金融风险状况等，会同相关部门建立其他房地产金融逆周期调节机制。

第三十三条 中国人民银行对银行业金融机构房地产信贷业务开展宏观审慎监测评估。根据监测评估结果，可会同相关部门调整适用的房地产金融宏观审慎管理工具参数。

第三十四条 中国人民银行会同金融监管部门针对房地产发展新模式需要，改革完善房地产信贷、债券、股票、资管、境外融资等全口径房地产金融统计指标体系并开展统计监测。相关部门按照职责分工对各领域房地产融资进行统计监测。

银行业金融机构要优化统计业务流程，完善房地产信贷数据报送制度，按规定报送统计数据，加强金融统计数据源头质量管理，确保报送的数据及时、准确、完整，严防数据造假。

第七章 附则

第三十五条 本意见所称的银行业金融机构指在中华人民共和国境内设立的政策性开发性银行和商业银行、农村合作银行、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构。政策性开发性银行在符合自身职能定位和业务范围的前提下，依法依规开展房地产贷款业务。

第三十六条 本意见自印发之日起施行，施行之日前已签订房地产贷款合同的，继续按照合同约定执行。

个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体业务管理办法由金融监管总局牵头制定。

《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）、《中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通知》（银发〔2006〕184号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发〔2007〕452号）、《中国人民银行关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》（银发〔2008〕302号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2010〕275号）、《中国人民银行关于做好差别化住房信贷政策实施工作的通知》（银发〔2011〕66号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2015〕305号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2016〕26号）同时废止。

此前相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/33/2026-08-31/7500014901608649232.html>

信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）

第一章 总则

第一条为促进信托公司房地产领域信托业务（以下简称房地产信托业务）有序健康发展，规范信托公司投资和服务行为，依法维护信托当事人合法权益，推动信托业务与房地产发展新模式相匹配，根据《中华人民共和国信托法》《中华人民共和国银行业监督管理法》《信托公司管理办法》等法律法规和规章，以及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（以下简称《指导意见》）等，制定本办法。

第二条本办法适用于中华人民共和国境内依法设立的信托公司。

第三条本办法所称房地产信托业务，包括资产服务信托和资产管理信托两类业务，不包括公益慈善信托和信托公司固有业务。国家金融监督管理总局另有规定的除外。

本办法所称房地产信托产品是指信托公司按照信托文件约定运用受托资金投向房地产业资产的集合资金信托计划。

第四条信托公司开展房地产信托业务，投资资产包括标准化资产和非标准化资产。

本办法所称标准化资产是指信托公司投向房地产业标准化债权类资产、股票以及有关法律法规和监管规定认定的其他标准化资产。非标准化资产是指除本条认定的标准化资产以外的其他房地产业资产，包括非标准化债权类资产、未上市股权、物权等。标准化债权类资产和非标准化债权类资产按照《指导意见》《标准化债权类资产认定规则》等认定，国务院金融管理部门另有规定的除外。

第五条 信托公司开展房地产信托业务，应当立足受托人定位，遵循法律法规和监管要求，确保信托目的合法合规，发挥信托机制财产独立、风险隔离的功能优势，应当遵循以下原则：

（一）服务实体经济原则。坚守信托本源定位，坚持房地产信托业务以项目为中心，支持构建房地产发展新模式，公平对待各类所有制房地产企业的项目，提供与房地产业高质量发展相适应的信托投资和服务配套支持。

（二）风险可控原则。坚持信托资产真实、资金流向明确、风险有效隔离，建立健全符合房地产业特征的信托风险管理体系，持续强化风险防范和管控能力。

（三）适当性原则。坚持履行诚实信用、勤勉尽责的受托义务，信息充分披露，严格遵守适当性管理要求。引导投资者优化资产配置，分散投资风险，依法保障投资者合法权益，不断提高信托服务水平。

第六条国家金融监督管理总局及其派出机构依法对信托公司房地产信托业务实施监督管理。

第二章 业务管理

第七条信托公司开展房地产信托业务，应当符合下列条件：

（一）具备清晰的房地产信托业务发展战略和规划，并与本机构经营目标、投资管理能力、风险管理水平等相匹配。董事会应当定期审查并持续评估完善。

（二）具备健全的公司治理和组织架构。董事会和高级管理层应当充分了解房地产业、本机构房地产信托业务及其面临的各类风险。设置或者指定专门的房地产信托业务部门并承担集中统一管理职责，定期向董事会和高级管理层汇报。董事会应当承担房地产信托业务风险管理的最终责任。

（三）具备健全、有效的房地产信托业务管理制度体系、流程和监督执行机制，并根据实际情况定期评估完善。

（四）具备完善、有效的房地产信托业务风险和内控管理体系，能够有效识别、预警、管控、缓释、处置各类风险。

（五）具备与本机构房地产信托业务相匹配的专业人员队伍。建立本机构房地产信托业务人员内部资格认定标准、培训、考核评价和问责制度。

（六）具备与本机构房地产信托业务相匹配的信息系统和系统运营能力，涵盖业务管理、数据分析、风险监测、资金监控、会计核算、内部控制等功能模块。

（七）国家金融监督管理总局规定的其他审慎性条件。

第八条信托公司应当结合房地产行业特点，对信托目的合法性、关联交易事项、委托人提供的财产来源、权属证明、信托当事人资质以及信托当事人提供的说明承诺等进行尽职调查，对信托业务的法律风险、合规风险、操作风险和声誉风险等进行评估。信托公司不得有以下行为：

（一）不公平对待委托人。

（二）通过信托受益权拆分转让等方式突破委托人的人数限制，变相降低投资门槛。

（三）通过调整业务结构、业务模式、分类归属等方式规避监管要求。

（四）为违法违规活动提供便利。

（五）国家金融监督管理总局的其他禁止性规定。

第九条信托公司管理房地产信托业务取得的信托财产，在扣除信托文件明确约定的受托人报酬和信托费用后，应当全额向受益人进行分配。严禁将信托财产收益归入固有财产、通过挪用其他信托财产等方式垫付信托业务的本金或者财产收益。

信托公司应当按照相关法律法规及监管规定，建立科学有效的信托服务价格管理体系，充分披露信托服务价格信息，保障信托当事人获得服务价格信息和自主选择权利。

第十条信托业务终止，信托公司应当按照有关法律法规及监管规定办理清算手续并出具清算报告。

第三章 资产管理信托

第一节 一般规定

第十一条信托公司应当自主开展尽职调查，由本机构房地产信托业务部门和人员组织实施，核查项目真实性、合规性，以及抵（质）押物状况（如有）等。不得仅以外部机构提供的信息作为论证和研判的依据。

第十二条信托公司应当对房地产项目、开发或者持有该项目的项目公司（以下简称项目公司）及其股东、所在集团等开展实地尽职调查，全面、准确、有效掌握项目信息，包括但不限于：

（一）项目公司的股权关系、公司治理、资产负债情况、征信信息、重大诉讼事项、经营状况等。

（二）项目公司的主要股东、所在集团、实际控制人及其主营业务、经营及财务状况、征信信息、重大诉讼事项、重大违法违规事项等。

（三）房地产项目应当依法取得的审批、核准或者备案等资质情况和有效凭证。项目资本金真实性、来源合规性等证明材料。项目建设计划及可行性、预期现金流、面临的各种风险等材料。

（四）涉及担保的，应当掌握相关抵（质）押物的权属、价值及其缓释风险有效性，保证人履行责任能力和真实意愿等。

（五）信托公司根据投资管理认为需要掌握的其他信息及证明材料。

第十三条信托公司应当建立房地产信托业务集中决策机制，至少由房地产信托业务、风险管理、法律合规、财务管理、金融消费者保护等部门审议后出具书面意见，并获得信托公司高级管理层批准。未经机制决策同意的，信托公司不得开展与房地产业相关的资产管理信托业务。

第十四条信托公司应当在公司内部建立项目管理人制度。对拟投资的房地产项目指定专门管理人，实行“一个项目对应一个管理人”，严格筛选并指定项目管理人。

项目管理人应当熟悉房地产业经营管理模式、相关法律、行政法规和监管规定，具备房地产建设运营管理或者投融资、法律等相关领域工作经验，符合本机构资质标准和最低培训要求。

项目管理人应当按照本机构授权和职责界定，掌握房地产项目涉及信托业务全生命周期管理的情况，履行尽职调查、风险监测、合同履约、项目进度跟踪、资金监控、风险处置、信息报告等牵头协调职责。信托公司在项目结束前不得随意调整变更项目管理人，确需调整变更的，应当经高级管理层审批。

第十五条信托资金投资房地产业标准化资产的，应当按照信托合同约定，制定投资策略和投资方案，履行受托职责，了解所投资产情况，防范投资风险，维护投资者合法权益。

第二节 投资非标准化债权类资产

第十六条信托资金投资房地产业非标准化债权资产的，除满足本办法第七条规定的条件外，还应当符合下列条件：

（一）信托公司监管评级在2级以上，最近两个会计年度未发生连续亏损，且净资产不低于10亿元人民币或者等值的外币。

（二）国家金融监督管理总局规定的其他审慎性条件。

第十七条信托资金用于房地产开发项目的，信托公司应当以项目公司为直接融资主体和用款主体，投资期限应当与房地产项目开发进度相匹配。同一信托产品应当按照穿透原则识别资金用途，不得偏离该房地产开发项目用

途，不得向项目公司以外其他主体提供融资和该项目公司的其他开发项目提供融资。

信托资金用于项目公司偿还本项目其他金融机构贷款的，应当限于项目贷款。信托公司应当提高风险管理要求和加强资金跟踪监控，防范资金偏离项目开发用途。

第十八条信托资金用于房地产开发项目的，相关项目应当符合以下要求：

（一）项目所属项目公司取得合法、完整、真实、有效的立项或者备案文件，符合环境影响评价管理要求，取得土地不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证。当地对“四证”另有规定的从其规定，但须与“四证”齐全具有同等效力。

（二）项目资本金比例符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定，项目资本金实缴到位。股东借款和股权投资附加回购承诺等债务性资金不得视为项目资本金，股东承诺在项目公司偿还金融机构贷款前放弃受偿权的股东借款除外。

（三）项目所属项目公司应当具有房地产开发企业资质。

（四）国家金融监督管理总局和国家建设行政主管部门要求的其他条件。

第十九条信托资金用于房地产开发项目的，信托公司应当加强资金管理，严禁和严格防范以下行为：

（一）直接或者变相发放流动资金贷款。

（二）融资方将资金用于缴纳土地出让价款。

（三）融资方将资金用于发放土地储备贷款，资金用途包括土地收购及土地前期开发、整理。

（四）融资方将资金用于偿还股东借款、其他投资以及与本项目无关的缴纳税款、诉讼费用和罚金等。

（五）以规避房地产信托业务监管要求为目的，通过应收账款出让、收（受）益权转让等方式，协助项目公司的关联方或者关联方的上下游企业进行融资。

（六）国家金融监督管理总局的其他禁止性规定。

第二十条信托公司应当对投资房地产开发项目的信托资金实施封闭管理，对每个项目实行专门开户、单独建账、单独调拨、独立运作，项目间资金不得相互混同，严禁项目资金挪作他用。

第二十一条信托公司应当和企业约定，将项目发放的信托资金存入该项目主办银行进行封闭管理，在主办银行以项目公司名义开立专门的管理账户，并以合同形式与项目公司进行约定。主办银行应当与信托财产专户的托管银行为同一家法人银行。

信托公司和主办银行应当与项目公司签订三方合同，落实专户管理和资金监测要求。信托公司与主办银行应当根据项目公司提出的用款申请及有效证明材料进行资金使用审核，审核通过后由主办银行按照审核后的金额、用途等要素划拨资金。主办银行应当履职尽责，加强对项目资本金、项目融资、支付支用、销售回款、融资还款等重点环节监测。主办银行发现异常情况的，应当及时通知信托公司，并按照约定采取干预措施。

第二十二条信托公司应当在项目资本金全额到位后，与主办银行采用受托支付形式按照房地产项目开发进度分比例投放资金。

信托公司应当与项目公司明确约定，共同根据房地产项目开发进度和销售回款情况，合理安排资金回收，但不得使用未解除监管的购房资金或者定金。

第二十三条信托公司可以与项目公司及其股东协商，对项目公司公章、印鉴、证照、银行账户数字证书等进行共管。

第二十四条信托资金不得直接或者间接投资房地产业未上市股权，符合以下情形或者法律法规和国家金融监督管理总局另有规定的除外。

信托资金以直接投资或者通过私募投资基金等间接方式投资已建成房地产项目的未上市股权或者持有已建成房地产项目的物权，且房地产项目符合国家宏观政策和产业政策，具有可预期的现金流或者商业价值。信托资金投资单一已建成房地产项目的规模不得超过该信托产品净资产的 25%。

第四章 资产服务信托

第二十五条信托公司开展与房地产业相关的资产服务信托，应当具有合法的信托目的、有确定的信托财产并提供具有实质内容的受托服务。信托公司应当在信托文件中载明信托事务的决策程序和议事规则，明确界定各方当事人的权利义务、风险承担方式和相关事宜。

信托公司应当对各方当事人权利、义务的匹配性进行评估，可以聘请律师事务所评估并出具法律意见书。

第二十六条委托人应当以真实身份参与资产服务信托，并承诺信托财产的来源、用途符合法律法规规定，信托财产必须是委托人合法所有的财产。信托公司应当审查信托财产的来源，法律法规禁止流通的财产不得作为信托财产。

第二十七条信托公司开展与房地产业相关的资产服务信托，不得有以下行为：

- （一）通过委托贷款规避本办法规定。
- （二）直接或者间接募集资金，法律法规和监管规定的资产证券化业务除外。
- （三）泄露因职务之便获取的未公开信息，利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动。
- （四）从事或者协助信托当事人从事利益输送、内幕交易、操纵市场等违法违规活动。
- （五）国家金融监督管理总局的其他禁止性规定。

第二十八条信托公司开展财富管理服务信托、行政管理服务信托等资产服务信托业务时，按照委托人的要求运用受托资金投资房地产业非标准化资产的，适用本办法第十六条至第二十四条的规定。

第二十九条信托公司将资金、不动产、未上市股权等财产用于房地产项目公司风险处置，可以按照市场化、法治化原则为房地产项目提供配套金融服务。信托公司可以与金融资产管理公司、地方资产管理公司等机构开展合作，共同处置、化解房地产项目存量风险。

第五章 适当性管理

第三十条房地产信托产品应当面向合格投资者非公开发行。合格投资者应当符合《指导意见》有关私募合格投资者的规定。信托公司应当根据信托产品中房地产业资产比例、风险情况等，相应上调合格投资者的募集标准。

单只信托产品投向房地产业非标准化资产比例达到 50%的，投资者应当全部为非自然人投资者。该信托产品投资者为私募资管产品的，信托公司应

当穿透识别并确认该资管产品的全部投资者为非自然人投资者，否则不得接受该资管产品投资。

第三十一条信托公司可以自行销售房地产信托产品，也可以委托符合条件的代销机构代理销售房地产信托产品。信托公司房地产信托产品销售人员应当是与信托公司或者代销机构签订劳动合同的在岗人员。信托公司应当建立专门管理制度，销售人员凭资质上岗，事前明示身份并出示内部资质证明。未经信托公司或者代销机构进行公司内部资质认定的，任何人员不得从事房地产信托产品的销售。

信托公司与代销机构应当根据法律法规、监管规定和协议约定，合理划分双方的权利和义务，共同承担房地产信托产品销售管理责任。信托公司与代销机构应当诚实守信、勤勉尽责，防范利益冲突，履行说明义务、反洗钱义务等责任，承担投资者适当性审查、产品推介和合格投资者确认等相关职责。

代销机构是指由国家金融监督管理总局依法实施监督管理的银行业金融机构，其准入要求和相关行为应当符合《商业银行代理销售业务管理办法》等规定，国家金融监督管理总局另有规定的除外。

第三十二条信托公司及其代销机构应当根据产品属性和风险特征对房地产信托产品划分风险等级，对投资者进行风险承受能力评估，并提出明确的适当性匹配意见，面向具备风险识别能力和风险承受能力的合格投资者销售信托产品。

第三十三条信托公司应当向委托人或者受益人充分披露信息和揭示风险，不得宣传或者承诺保本保收益，不得设置预期收益率，不得以绝对数值形式展示业绩比较基准，业绩比较基准应当同步披露计算标准，不得夸大或者片面宣传产品的投资收益或者过往业绩。

信托公司及其代销机构应当向投资者全面准确告知包括产品基本信息、风险等级、风险揭示、购买产品需要支付的相关费用或者费率、适当性匹配意见等信息，主动提供相关信托文件文本，就房地产信托产品相关资金运用、风控措施等重点内容向投资者解释说明。

第三十四条信托公司应当在认购风险申明书、信托计划说明书、信托合同等信托文件中以单独条款设定不少于 48 小时的投资冷静期安排，并载明投资者在投资冷静期内的权利。投资冷静期应当设置在信托资金募集期间内，并自信托文件签字确认后起算。

投资者本人在投资冷静期内放弃认购的，信托公司应当遵从投资者意愿，解除已签订的信托文件，及时全额退还投资者已投资款项。

第三十五条信托公司应当依据法律法规规定和信托文件约定，持续评估所投资或者管理资产的状况，履行信息披露义务，及时、准确、真实、完整地披露相关信息和信托产品的重大变化，示例说明最不利投资情形和结果等。

信息披露不得存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏或者欺诈等行为。信托公司应当对信息披露的及时性、准确性、真实性、完整性负责。

第六章 风险管理

第三十六条信托公司应当全面分析房地产业发展变化形势及各类宏观因素影响情况，有效监测房地产价格波动及其对投资资产和经营管理的影响，及时调整房地产信托业务策略，防范房地产业及相关要素变化产生的风险。

第三十七条信托公司应当对信托财产及交易结构的法律风险进行充分识别、评估和防范，保障信托财产合法有效，防范信托财产及相关权益被第三方主张权利的风险。

第三十八条信托公司应当建立严格有效的房地产信托业务内控制衡机制，明确各级部门、岗位和人员的权利责任边界，规范设置前中后台职责权限，防止利益冲突。信托公司应当建立健全员工职业操守和行为准则，持续开展专业能力和合规培训。

第三十九条信托公司应当建立健全声誉风险事前评估、监测、应对和报告机制，充分考虑房地产业的行业特征，对声誉事件的性质、严重程度、传播速度、影响范围和发展趋势等进行评估。定期开展声誉风险隐患排查，从源头减少声誉风险触发因素，防止因处理不当、误读误解引发声誉风险。

第四十条信托公司应当指定部门负责房地产信托产品风险压力测试的实施与评估。充分考虑不同压力情景下房地产业资产变现能力、变现所需时间和可能的价格折损，并关注各类风险对房地产信托产品风险的影响，掌握极端情况下的风险情况，并制定应对措施和应急预案。

第四十一条信托公司应当建立健全关联交易管理制度，禁止利益输送、规避监管和监管套利等行为。

第四十二条信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务，应当至少按季度对房地产信托产品非标准化资产交易对手的信用水平、财务状况、股权结构重大变动、房地产项目运营销售等情况进行监测分析，动态评估抵（质）押物价值和保证人履约能力，制定风险应急预案，防范交易对手信用状况不利变动、不能履行合同义务等风险。

信托公司应当按照审慎原则定期评估所投资房地产资产价值。评估发现资产价值发生重大不利变化的应当及时采取措施。

第四十三条信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务，应当建立流动性风险监测预警体系和信托产品久期管理机制，落实信托产品的流动性管理责任。房地产信托产品直接或者间接投资于非标准化资产的，相关期限设置应该符合《指导意见》有关规定，不得期限错配。

第四十四条信托公司房地产信托业务部门通过非标准化资产形式投资异地房地产项目的，应当提高异地项目尽职调查和风险管控强度，建立与异地项目复杂性相匹配的制度流程、专业队伍和资源保障机制，全面了解分析项目所在地区房地产市场状况和风险情况，采取更加严格审慎的评估标准和审查要求。建立健全与异地项目风险管控需要相匹配的人员驻点工作机制，提高项目进度跟踪、资金运行、销售情况等方面的管理强度和查访频度，防止异地项目管理责任弱化和失管失控。信托公司不得将房地产信托项目立项、风险审查、投资决策等核心权限下放异地部门，切实防范跨区域信息不对称引发的各类风险。

第四十五条信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务，在风险可控的前提下，应当遵循合理分散原则，建立健全房地产集中度风险管理制度，除法律法规和国家金融监督管理总局另有规定外，房地产信托业务应当满足以下集中度比例限制：

（一）房地产信托业务余额不得高于本机构信托业务实收规模的 5%。

（二）投资于单一房地产企业（集团）的房地产信托业务余额不得高于本机构房地产信托业务余额的 20%。

（三）通过非标准化资产形式投资的房地产信托业务余额不得高于本机构房地产信托业务余额的 50%。

信托公司还应当对本机构信托资金投资于单一房地产项目、单一地域等审慎设置投资比例上限。

第四十六条信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务，应当充分考虑房地产业资产期限及风险延期暴露等因素，合理确定房地产业务薪酬激励机制。不得将业务增长、盈利等单项指标简单与员工收入挂钩，实施薪酬递延支付和追索扣回制度，防范激进展业和过度承担风险行为。房地产信托产品投资非标准化资产，涉及员工绩效薪酬的，应当在信托产品清算完成后评估发放。

第四十七条信托公司应当建立健全从事房地产信托业务人员的持续培训制度，定期或者不定期通过内部、外部培训和考核等方式，使从业人员熟悉信托政策、法律法规及房地产信托业务知识，具备与房地产信托业务管理、销售相匹配的专业技能。

信托公司应当对房地产信托从业人员的公司内部资质考核、培训情况、产品管理、销售行为进行持续评估并记录存档。从业人员每年接受本机构实施或者认可的培训时间不得少于 20 小时。

第四十八条信托公司应当建立健全内、外部审计制度，提高内、外部审计有效性，持续督促提升业务经营、风险管理、内控合规水平。

信托公司开展房地产信托业务的，应当将房地产信托业务纳入内部审计范畴。开展与房地产业相关资产管理信托业务的，应当每年进行内部专项审计，审计内容包括但不限于制度建设、风险管控、财务核算、适当性管理、信息披露、合法合规等情况。

信托公司应当聘请独立的第三方会计师事务所，定期对房地产信托产品的信托资金运用情况、资产真实性、抵（质）押物状况、项目管理情况等事项进行专项审计。

信托公司应当将上述审计报告报送董事会。董事会应当针对审计发现的问题，督促高级管理层及时采取整改措施，并跟踪检查整改措施的实施情况。

第七章 监督管理

第四十九条国家金融监督管理总局及其派出机构采取现场检查与非现场监管相结合的方式对信托公司房地产信托业务进行持续监管。

第五十条国家金融监督管理总局及其派出机构对标国家不同阶段房地产宏观调控及金融监管政策，可以要求信托公司动态优化客户准入、项目标准、投放规模、业务结构、风控流程等机制。信托公司年度监管评级发生下调，不再满足从事房地产信托业务条件的，不得新增房地产信托业务。

第五十一条国家金融监督管理总局及其派出机构应当对信托公司房地产信托产品受托履职行为加强监管，及时发现并纠正违规行为，保护信托委托人和受益人合法权益。

第五十二条国家金融监督管理总局及其派出机构应当根据职责对信托公司房地产信托业务加强风险监测和早期识别预警，综合评估信托公司房地产

信托业务风险状况，并视情况依法实施早期干预措施，督促信托公司尽早化解风险。

第五十三条国家金融监督管理总局及其派出机构应当加强与地方党委政府沟通协作，根据职责分工协同做好房地产信托风险处置等工作。

第五十四条国家金融监督管理总局及其派出机构可以根据信托公司的经营管理情况、风险水平和房地产信托业务开展情况等，对信托公司房地产信托业务提出相关监管要求。

第五十五条信托公司出现房地产信托业务监管指标不符合规定标准的，国家金融监督管理总局及其派出机构应当责令限期整改；逾期未整改或者整改不到位的，可以依法采取监管措施。

第五十六条信托公司违反本办法规定的，国家金融监督管理总局及其派出机构可依据《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规依法责令改正，并视情况依法采取监管措施或者实施行政处罚。

第五十七条主办银行违反本办法规定的，国家金融监督管理总局及其派出机构可依据《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规依法责令改正，并视情况依法采取监管措施或者实施行政处罚。涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

第五十八条国家金融监督管理总局及其派出机构可以要求主办银行提供信托资金投资的数据、信息等材料，并报告重大情况。

第五十九条信托公司聘请或者开展合作的财务、法律、审计、评估等专业服务机构参与信托公司房地产信托业务，违反有关法律、行政法规和本办法规定的，国家金融监督管理总局及其派出机构有权记录其不良行为，并将违法违规情况通报其监管或者主管部门。

第六十条 信托公司聘请或者开展合作的财务、法律、审计、评估等专业服务机构，专业服务机构应当近两年无违法等不良记录。

第六十一条 信托公司应当按照规定，定期向国家金融监督管理总局或者其派出机构报送与房地产信托业务相关的统计报表等，并确保报送信息的真实性、准确性、完整性和及时性。

第六十二条 信托公司应当将房地产信托名称、信托目的、信托期限、信托当事人、信托财产、信托利益分配等信托产品及其受益权信息和变动情况及时在信托登记系统进行登记和更新，并确保登记信息真实、准确和完整。

第六十三条 信托公司违反本办法规定从事房地产信托业务活动的，应当根据国家金融监督管理总局及其派出机构提出的整改要求，在规定的时限内提交整改方案并采取整改措施。

对于在规定时限内未能采取有效整改措施的信托公司，或者其行为严重危及信托业务稳健运行、损害投资者合法权益的，国家金融监督管理总局及其派出机构有权依照法律法规采取监管措施。

第六十四条 信托公司从事房地产信托业务活动，违反本办法规定导致重大风险隐患或者引发较大风险事件，以及存在严重违反本办法规定其他情形的，由国家金融监督管理总局及其派出机构依照法律法规予以处罚。

第六十五条 信托公司从事房地产信托业务活动，违反有关法律、行政法规以及国家有关银行业监督管理规定的，国家金融监督管理总局及其派出机构除依照本办法上述规定视情况依法采取监管措施或行政处罚外，还可以依照法律法规对直接负责的董事、高级管理人员和其他直接责任人员进行处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附则

第六十六条 信托公司投资境外房地产相关业务应当同时符合境外投资有关规定。

第六十七条 本办法所称房地产开发项目是指符合国家有关标准和规范的、有土地不动产权证书对应的房地产开发建设项目。

本办法所称未上市股权是指在中华人民共和国境内依法设立和注册登记，且未公开上市的股份有限公司、有限责任公司的股权，以及有限合伙企业的有限合伙份额。

本办法中“以上”“达到”“不低于”“不少于”均含本数；“收益率”指年化收益率。

第六十八条 国家金融监督管理总局对保障性住房、租赁住房、商业地产等另有规定的，从其规定。城市更新项目涉及的具体内容专门政策法规规定的，还应符合相关规定。

第六十九条 本办法由国家金融监督管理总局负责解释。

第七十条 本办法自 2027 年 3 月 1 日起施行。《中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产、证券业务监管有关问题的通知》（银监办发〔2008〕265 号）、《中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产信托业务监管有关

问题的通知》（银监办发〔2010〕54号）、《中国银监会关于信托公司开展项目融资业务涉及项目资本金有关问题的通知》（银监发〔2009〕84号）同时废止。本办法实施前出台的有关规定与本办法不一致的，按照本办法执行。

信托公司应当自本办法发布后对本机构不符合规定的制度流程、组织架构、信息系统等落实整改。

信托公司对本机构在本办法发布之前形成的房地产信托业务存量资产予以到期结清。不符合本办法第七条、第十六条等规定条件的信托公司，在本办法发布后不得新开展房地产信托业务。

来源：[HTTP://WWW.FANGCHAN.COM/POLICY/33/2026-08-31/7500013117653717511. HTML](http://www.fangchan.com/policy/33/2026-08-31/7500013117653717511.html)

商业地产贷款管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条为规范银行业金融机构开展商业地产贷款业务，有效防范化解风险，支持构建房地产发展新模式，根据《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》等法律法规和规章，制定本办法。

第二条本办法所称贷款人，是指在中华人民共和国境内依法设立的商业银行、农村合作银行、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构。

第三条本办法所称商业地产贷款，是指用于商业地产的建设、购买和运营，以其销售、出租、经营等产生的现金流为主要还款来源的贷款。

本办法所称商业地产包括土地性质为商业服务业设施用地的商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等。

第四条贷款人开展商业地产贷款业务应当符合国家对商业地产发展的政策导向，遵循依法合规、审慎经营、商业可持续原则。

第二章 风险管理

第五条贷款人应当建立健全商业地产贷款风险管理的治理架构和内部控制机制，制定商业地产贷款管理政策和程序，有效识别、评估、监测、控制和缓释商业地产贷款风险。

第六条贷款人开展商业地产贷款业务，应当以项目为对象开展贷款全流程管理，以项目偿债能力为核心，并考虑项目发起人主体信用等因素，评估、发放和管理贷款。各项目应当单独建账、单独核算、独立运作、封闭管理，项目间资金不得混同。

第七条商业地产贷款应当实行主办银行制。每个项目应当确定一家主办银行，单独或与其他贷款人以银团贷款模式发放贷款。主办银行应当强化主体责任，牵头履行好尽职调查、项目审核、信息共享、资金管理、贷后管理等职责。

采用银团贷款模式的，应当由牵头行履行主办银行相应职责。

第八条贷款人应当对商业地产贷款项目实施资金封闭管理。贷款人应当在合同中与借款人约定，在主办银行开立专门的资金账户，并对账户实施监控，核实资金用途，严禁项目资金挪用。承贷物业运营或销售收入应当全部进入该资金账户，优先用于偿还项目贷款本息。

第九条贷款人应当做好商业地产贷款业务的集中度风险管理，设定相应的风险限额，做好监测管控。

第十条贷款人应当建立健全商业地产贷款风险评估和预警体系，密切关注宏观经济及市场变化，结合超期未开发土地的违法违规情形，定期对商业地产贷款开展风险评估，并及时采取有效的风险防范措施。

第十一条贷款人应当定期对商业地产贷款开展压力测试，并合理设置压力测试情形，考虑因素包括但不限于国内生产总值、市场利率、物业价格、租金水平、出租率等。

第十二条贷款人发放的商业地产贷款只能用于本城市的商业地产项目，不得跨城市发放。本条所称城市，是指地级及以上城市。

第十三条贷款人在确定贷款金额时，应当遵循审慎原则，充分考虑当前和未来趋势，合理确定评估方式与项目价值，不得通过高估项目价值过度融资，并做好动态跟踪和评估。

第十四条贷款利率应当遵循利率市场化、商业可持续原则，由借贷双方在遵守国家有关规定和行业自律管理要求的前提下协商确定。

第十五条贷款人应当严格落实商业地产贷款的抵押担保措施，将贷款对应的全部商业地产项目资产为贷款设定抵押担保，根据需要将应收租金、经营收入或项目公司股权等为贷款设定质押担保，确保担保真实、合法、有效，并依法办理抵质押物登记。项目抵质押物不足值或阶段性无法办理抵质押的，应当要求借款人为贷款补充提供其他担保。

第十六条贷款人应当与借款人在合同中约定，商业地产在出售、变卖、变更抵押物等情形时，借款人应征得贷款人同意，出售、变卖等所得价款优先用于偿还存量贷款。

第十七条贷款人应当建立健全商业地产贷款信息管理系统。系统应当具备统计、计量、监控、报告功能，准确、连续、完整反映商业地产贷款信息。

第三章 商业地产开发

第十八条贷款人可以向符合条件的企业法人发放开发贷款用于商业地产的新建、改建。贷款不得用于缴纳土地出让金及相关税款，不得用于置换股东及关联方借款，不得用于项目分红，不得用于支付其他与项目开发建设无关的款项等。

第十九条借款人应当具备以下条件：

（一）具备相应开发资质，经营管理规范、法人治理结构健全、财务状况良好、杠杆水平合理；

（二）信用状况良好，无逃废金融债务等违法违规行为；

（三）股权关系清晰，实际控制人具备相应的出资能力和信用状况，不存在经相关主管部门查实的主观故意囤积房源、违规改变土地用途性质等行为；

（四）贷款人要求的其他条件。

第二十条商业地产开发项目应当具备以下条件：

（一）取得合法、完整、真实、有效的立项或备案文件，符合国家产业、土地、环保和投资等相关政策要求；

（二）取得土地不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证，当地对“四证”另有规定的从其规定，但须与“四证”齐全具有同等效力；

（三）符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定，项目资本金实缴到位；

（四）符合国土空间规划、区域功能定位；

（五）预期还款来源稳定、可靠；

（六）改建项目应当符合当地城市政府所要求的必要条件和程序。

第二十一条贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过7年。

第二十二条贷款人应当综合评估项目总投资金额、项目资本金投入、运营后净现金流、其他融资等，审慎确定贷款金额，满足合理融资需求，避免过度融资。

项目资本金应当符合国家规定的最低项目资本金要求。项目借贷资金、股东及关联方借款、“名股实债”等债务性资金和其他借款人非自有资金，不得作为项目资本金。

第二十三条贷款人应当在发放贷款前确认借款人满足合同约定的提款条件，在项目资本金全额到位后，根据项目工程进度等情况发放贷款。

第二十四条贷款人应当加强项目监测，重点关注项目建设进度、建成后销售或运营、资金封闭管理等情况，出现异常及时采取应对措施。

第四章 商业地产购买

第二十五条贷款人可以向符合条件的企业法人发放贷款,用于购买商业地产。

第二十六条借款人应当具备以下条件:

(一) 信用状况良好,无逃废金融债务等违法违规行为;

(二) 经营管理规范、治理结构健全、财务状况良好、杠杆水平合理,具备与项目相匹配的运营管理能力;

(三) 贷款人要求的其他条件。

第二十七条使用贷款购买的商业地产应当符合法律关系清晰、已竣工备案、估值合理、预期还款来源稳定可靠等条件。

第二十八条贷款用于商业地产购买的,期限一般不超过10年,最长不超过15年。

第二十九条贷款人应当综合评估项目交易价格、首付款比例、项目投入运营后净现金流情况以及其他资金来源等,审慎确定贷款金额。其中,贷款首付比例不得低于金融管理部门确定的最低首付比例,具体由贷款人根据市场化原则自主确定。

贷款人应当要求借款人使用自有资金足额支付首付款,不得使用贷款等非自有资金支付。贷款人应当对借款人首付款真实情况进行审核。

第三十条贷款人应当在发放贷款前确认借款人满足合同约定的提款条件,并在符合首付款已足额到位、达到购买合同约定的支付进度等条件后发放贷款。对存有未结清开发贷款或信托融资的项目,用于购买商业地产的贷款资金应当受托支付至开发贷款或信托产品指定的账户,优先用于偿还该项目开发贷款或信托融资。

第三十一条贷款人应当加强项目监测,重点关注项目交易进度、购买后运营情况、物业价值变动、运营收入封闭管理等,出现异常及时采取应对措施。

第五章 商业地产运营

第三十二条贷款人可以向符合条件的企业法人发放经营性物业贷款,用于承贷物业在运营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求,不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。监管部门另有规定的除外。

第三十三条借款人应当具备以下条件：

- （一）拥有合法、完整、独立的物业所有权，有共同产权人或第三方权利人的，应取得其书面同意；
- （二）经营管理规范、法人治理结构健全、财务状况良好、杠杆水平合理；
- （三）信用良好，无逃废金融债务等违法违规行为；
- （四）具备与项目相匹配的运营管理能力；
- （五）贷款人要求的其他条件。

第三十四条借款项目应当具备以下条件：

- （一）已按规定履行项目投资管理、规划、环评、用地等相关手续，已竣工备案并投入运营；
- （二）已取得不动产权证书，项目所有权、经营权、收益权和处置权清晰；
- （三）具有成熟的经营模式和运营能力，具有持续经营能力，贷款还款来源稳定、可靠。

第三十五条经营性物业贷款的期限一般不超过10年，最长不超过15年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年。

第三十六条贷款人应当主要评估物业经营状况、评估价值，并考虑借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等，审慎确定贷款金额，原则上不超过承贷物业评估价值的70%。

第三十七条贷款人应当做好项目监测，重点关注项目运营、物业价值、运营收入封闭管理等情况，出现异常及时采取应对措施。

第六章 监督管理

第三十八条国家金融监督管理总局及其派出机构依法对商业地产贷款业务实施监督管理，并可以根据贷款人的经营管理情况、风险水平和商业地产贷款业务开展情况等，对贷款人提出相关审慎监管要求。

第三十九条贷款人违反本办法规定开展商业地产贷款业务的，国家金融监督管理总局及其派出机构应当责令其限期改正，并可依法对相关机构或者人员采取监管措施或者实施行政处罚。

第七章 附 则

第四十条贷款人可以向符合条件的个人发放贷款用于购买商业用房。贷款期限一般不超过10年，最长不超过15年，贷款首付比例不得低于金融管理部门确定的最低首付比例。贷款条件及流程等参照《个人住房贷款管理办法》执行。

贷款人向符合条件的企业法人发放贷款用于购买自用商业地产的，可参照本办法执行。

第四十一条本办法关于商业地产贷款管理的未尽事宜，按照《固定资产贷款管理办法》相关规定执行。

第四十二条贷款人应当依照本办法制定商业地产贷款管理细则或操作规程。

第四十三条本办法由国家金融监督管理总局负责解释。

第四十四条本办法自印发之日起施行。本办法施行后，关于商业地产贷款的相关监管规定与本办法不一致的，以本办法为准。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/31/2025-11-10/7393467722371502719.html>

城市更新项目贷款管理办法（试行）

第一章 总则

第一条为深入贯彻落实党中央、国务院关于构建房地产发展新模式和高质量推进城市更新的重大决策部署，做好城市更新项目金融服务，促进城市更新项目贷款业务平稳健康发展，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（以下简称《意见》）和相关法律法规，制定本办法。

第二条本办法所称贷款人，是指在中华人民共和国境内依法设立的商业银行、农村合作银行、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构。

第三条本办法所称城市更新项目贷款，是指贷款人发放的，用于支持符合《意见》要求的城市更新项目开发、建设、改造等用途的贷款。

第四条贷款人开展城市更新项目贷款业务，应遵循以下原则：

（一）坚持市场化、法治化。贷款人应在依法合规、商业可持续的前提下为项目提供贷款支持，自主决策、自担风险、自负盈亏，不得新增地方政府隐性债务。

（二）坚持统筹谋划、积极有序。贷款人应按照《意见》要求，统筹推进、周密实施，支持符合条件的城市更新项目融资需求。

（三）坚持风险可控。贷款人应充分考虑城市更新项目特点，合理确定贷款额度、期限、利率等，在全面测算项目收益基础上，加强授信审批和风险管理，严格执行专款专用和资金封闭管理。

第二章 贷款要求

第五条贷款人应按照本办法规定，落实负责城市更新项目贷款的具体责任部门和岗位，明确城市更新项目贷款管理和实施流程。

第六条贷款人应设立“城市更新项目贷款”品种，用于支持符合本办法要求的项目。

第七条申请城市更新项目贷款的项目应符合《意见》规定，并具备以下条件：

（一）符合国家的产业、土地、环保等政策，满足固定资产投资等要求，相关行政审批文件合法、完整、真实、有效。

（二）符合国家有关城市更新的规定，根据城市体检评估结果，纳入城市更新规划，符合国土空间规划、城市建设领域专项规划。

（三）纳入城市更新项目库。

（四）符合国家有关资本金制度的相关规定。

（五）已明确实施主体，按国家及地方相关规定编制项目实施方案及可行性研究报告。

（六）满足项目整体性特征。

（七）具备充足的经营性收入，能够覆盖贷款本息。

（八）项目借款人为市场化运营主体，具备相关经营主体资格和良好的财务信用状况。

（九）贷款人要求的其他条件。

第八条贷款人应核实城市更新项目贷款资金用途，不得用于缴纳土地出让金及相关税款，不得用于净地供应前土地征收、拆迁安置补偿等前期环节，不得用于按照规定应由财政资金支出保障的事项。

第九条贷款人应综合考虑项目实际融资需求及可用于还本付息的现金流等因素，合理确定贷款额度。对于贷款金额较大的项目，原则上应通过银团贷款方式提供融资支持，严防过度授信。

第十条贷款人应根据项目建设运营周期、还款来源、资金成本等实际情况，在遵守国家有关规定和行业自律管理要求的前提下，合理确定贷款期限和利率。

第十一条贷款人在评估城市更新项目还款来源时，应确保项目还款来源、还款计划切实可行，现金流足额覆盖贷款本息，不得因项目纳入城市更新规划、城市更新项目库等放松贷款审查，不得接受任何形式的政府隐性增信措施。

第十二条贷款人应按照贷款发放与支付的有关规定，对贷款资金的支付实施管理和控制，严格按照项目进度发放贷款，并结合本机构信贷管理要求等，明确贷款发放和支付审核要求、提款条件等。

第十三条贷款人应根据城市更新项目特点合理设置担保措施。可将因经营权、收费权等产生的应收账款设置为贷款担保措施，并综合运用资金监管、资

金归集等多种方式保障贷款安全。不得利用政府应付款项、无收益的公益性资产、不具有合法合规产权的经营性资产抵质押融资。

第十四条贷款人可以根据城市更新项目特点，设计综合金融服务方案，综合运用相关融资工具，满足合理融资需求。对风险可控、商业可持续、符合条件的项目，鼓励采用多元化融资模式给予支持。

第三章 风险管理

第十五条贷款人应按照专款专用和封闭运行原则与借款人签订资金监管协议，并落实以下要求：

（一）借款人应在贷款行开立项目资金监管账户，项目资本金、贷款发放、支付支用、项目收入、贷款偿还，以及合同约定的其他项目相关资金等，均应通过资金监管账户办理。

（二）借款人应确保项目独立运作、封闭管理，项目间资金不得混同，严禁项目资金挪作他用。

（三）贷款人应强化项目资金使用情况监控，发现借款人挪用项目资金的，应按照合同约定采取相应措施。

（四）项目进入运营期后，贷款人应定期监测项目运营情况，加强对项目经营性收入及其他还款资金来源的归集管理。

第十六条贷款人应定期对借款人履约情况及公司治理、信用状况、项目建设和运营情况等进行检查和分析，对抵质押物的价值和保证人的担保能力进行动态监测和重估，有效监控并及时预警贷款风险，积极采取有效措施保障债权安全。

第十七条贷款人应建立城市更新项目贷款信息监测机制，对城市更新项目贷款进行专门统计，加强对城市更新项目进展、贷款发放、偿还等信息监测。

第十八条贷款人应严格按照监管要求开展风险分类，如贷款出现风险，应积极采取风险化解处置措施，采取核销方式的，应在按规定核销后积极挽回损失。

第四章 监督管理

第十九条国家金融监督管理总局及其派出机构依法对城市更新项目贷款业务实施监督管理，并可以根据贷款人经营管理情况、风险水平和城市更新项目贷款业务开展情况等，对贷款人提出相关审慎监管要求。

第二十条贷款人违反本办法规定开展城市更新项目贷款业务的，国家金融监督管理总局及其派出机构应当责令其限期改正，并可依法对相关机构或者人员采取监管措施或者实施行政处罚。

第五章 附则

第二十一条城市更新项目涉及的具体内容专门政策法规规定的，还应符合相关规定。

第二十二条经国家金融监督管理总局批准设立的非银行金融机构发放的城市更新项目贷款，参照本办法执行。国家开发银行、中国农业发展银行开展城市更新项目贷款业务，应在国务院批准的业务范围内和规定的业务品种下，结合自身职能定位，选择符合条件的城市更新项目提供信贷支持，并按本办法及相关规定要求加强贷款管理，不得偏离主责主业和超业务范围经营。

第二十三条本办法由国家金融监督管理总局会同住房和城乡建设部负责解释。

第二十四条本办法自印发之日起施行。自本办法施行起新签订借款合同的项目，依本办法执行。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/33/2026-08-31/7500010736316649983.html>

个人住房贷款管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范个人住房贷款业务，加强个人住房贷款业务审慎经营管理，维护借贷双方的合法权益，促进个人住房贷款业务健康发展，加快构建房地产发展新模式，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国商业银行法》等法律法规和规章，以及《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》，制定本办法。

第二条 本办法所称贷款人，是指在中华人民共和国境内依法设立的商业银行、农村合作银行、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构。

第三条 本办法所称个人住房贷款是指贷款人向符合条件的借款人发放的用于购买住房的贷款。

第四条 贷款人开展个人住房贷款业务，应当遵循依法合规、审慎经营、平等自愿、公平诚信原则。

第五条 贷款人应当建立有效的个人住房贷款全流程管理机制，制订贷款管理制度及操作规程。

第六条 国家金融监督管理总局及其派出机构依法对个人住房贷款业务实施监督管理。

第二章 贷款对象和条件

第七条 借款人应当同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境外自然人；

（二）具有合法有效的身份证明；

（三）信用状况良好；

（四）具备还款意愿和还款能力；

（五）具有支付所购房屋首付款的能力；

（六）可以提供贷款人认可的有效担保；

（七）贷款人规定的其他条件。

第八条 个人住房贷款首付比例不得低于中国人民银行、国家金融监督管理总局确定的最低首付比例。贷款人可以根据当地房地产市场情况、住房项目情况、借款人信用状况和还款能力等因素合理确定具体首付比例。

第九条 贷款人应当核实借款人首付款真实情况，借款人已支付的定金可以纳入首付款计算。贷款人发现借款人使用贷款资金支付首付款的，应当停止向借款人发放个人住房贷款。

第十条 贷款人应当着重考核借款人还款能力，根据当地房地产市场情况、借款人收入和债务状况等因素，合理设定借款人个人住房贷款的月房贷支出与收入比例上限和月所有债务支出与收入比例上限，其中月房贷支出与收入比控制在50%以下（含50%），月所有债务支出与收入比控制在60%以下（含60%）。计算公式为：对于单一申请的贷款，上述计算公式中的收入是指申请人本人的可支配收入，如贷款人将申请人配偶收入计算在内，应当先予以调查核实，并将配偶的债务一并计入。对于共同申请的贷款，上述计算公式中的收入是指主申请人和共同申请人的可支配收入，并将共同申请人的债务一并计入。

第十一条 贷款人应当要求借款人以所购房屋为贷款提供抵押担保。购买现房或再交易住房的，应当在贷款发放前办理抵押登记。购买预售商品住房的，应当在贷款发放前办理抵押预告登记，并在符合相关条件后及时办理抵押登记手续。

贷款发放前暂无法办理抵押登记或抵押预告登记的，应当采用其他财产抵押、质押或引入保证人等方式提供阶段性担保。

第十二条 个人住房贷款利率应当遵循市场化原则，由借贷双方在遵守国家有关规定和行业自律管理要求的前提下协商确定，定价基准和定价方式等按照相关规定执行。

贷款人应当建立客户差别化风险定价管理机制，根据当地房地产市场情况、借款人信用状况和还款能力等合理确定具体利率水平。

第十三条 贷款人应当合理确定贷款期限，最长不得超过40年。

第十四条 借款人可以与贷款人协商约定贷款还本付息计划，贷款期限在1年以内（含1年）的，可以实行到期一次还本付息或按月还本付息；贷款期限在1年以上的，按月还本付息。

第三章 贷款审批与发放

第十五条 贷款人应当要求借款人以书面形式提出个人住房贷款申请，并要求借款人提供能够证明其符合贷款条件的以下资料：

（一）借款人身份证明材料；

（二）借款人还款能力证明材料；

（三）经网签备案的房产买卖合同、协议或其他批准文件；

（四）抵（质）押物清单、权属证明、价值证明以及有处分权人同意抵（质）押的证明；保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明；

（五）贷款人要求提供的其他文件或资料。

第十六条 贷款人受理借款人贷款申请后，应当履行尽职调查职责，通过现场实地调查与非现场间接调查相结合的形式开展，采取现场核实、电话查问、信息咨询以及其他数字化电子调查等途径和方法，对贷款申请内容和相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，形成调查评价意见。

第十七条 贷款人应当建立并执行贷款面谈制度。贷款人在对贷款申请做出最终审批前，贷款经办人员应当至少直接与借款人面谈一次，了解借款人基本情况和贷款用途等情况。

第十八条 贷款人应当与借款人签订书面借款合同，并同时签订担保合同或条款。贷款人应当要求借款人当面签订借款合同及其他相关文件。

第十九条 贷款人应当遵循客观、审慎原则，对借款人提供的抵押物进行评估或价值认定，合理确定抵押物价值。抵押物价值的确定以该房产在该次买卖交易中的成交价或评估价的孰低者为准。

第二十条 借款人购买存在未结清贷款相应房产的，贷款人可为带押过户提供贷款服务，实现登记、贷款、放款、还款、尾款结算有效衔接。

第二十一条 本章关于贷款审查与风险评价、审批与发放、协议签署、抵质押登记等未尽事宜，应当按照《个人贷款管理办法》第十九条至第二十一条、第二十三条至第二十五条、第二十七条至第三十一条相关规定执行。

第二十二条 借款人购买现房的，贷款人应当在销售备案后发放贷款，贷款资金应当通过受托支付方式支付至该住房项目开发企业在主办银行开立的资金账户。

借款人购买预售商品住房的，贷款人应当在竣工备案后发放贷款，贷款资金应当通过受托支付方式支付至预售资金监管账户。

借款人购买再交易住房的，贷款人应当在落实担保（含必要的阶段性担保）后发放贷款，贷款资金应当通过受托支付方式支付至借款合同约定的账户。国家金融监督管理总局关于不动产带押过户贷款业务另有规定的，从其规定。

第二十三条 贷款人应当强化个人住房贷款合作机构的管理、监测与评价，明确合作机构资质条件，建立名单制管理制度和利益冲突防范机制，并定期对名单进行审查更新，对合作机构在业务合作中的违规违约行为及时采取终止合作、追偿损失等措施。贷款人不得与非法贷款中介合作。

个人住房贷款涉及合作机构的，授信审批、合同签订以及贷款调查中涉及借款人真实意思表示、收入水平、债务情况及外部评估机构准入等风险控制核心事项应当由贷款人独立有效开展。贷款人将特定事项委托合作机构代为办理的，应当加强成本费用管理，不得损害借款人合法权益，并确保相关风险可控。

前款所称合作机构包括但不限于房地产开发企业、房产交易中介机构、评估机构、担保公司等。

第四章 贷后服务与管理

第二十四条 贷款人应当对借款人的信用和担保情况变化等进行跟踪检查和监控分析，确保贷款资产安全。

第二十五条 贷款人应当在贷款存续期内，至少每年对押品价值进行重新评估，并持续监测押品状态、权属等情况，确保风险可控。

对于已发放的个人住房贷款，在借款人没有全部归还贷款前，贷款人不得以已抵押房产再评估后的净值为抵押追加购房贷款。

第二十六条 借款人申请贷款展期的，贷款人应当审慎评估展期原因和后续还款安排的可行性。同意展期的，应当根据还款来源等情况，合理确定展期期限，并加强对贷款的后续管理，按照实质风险状况进行风险分类。

展期期限累计不得超过原贷款期限的一半，贷款原期限与展期期限合计不得超过40年。

第二十七条 贷款存续期间，变更借款合同要素应当经借贷双方协商同意，并依法签订变更协议。

第二十八条 借款合同发生纠纷时，借贷双方应当及时协商解决，协商不成的，可依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第二十九条 贷款人应当按照借款合同约定，收回贷款本息。

对于未按照借款合同约定偿还的贷款，贷款人应当采取清收、协议重组、债权转让或核销等措施进行处置。

第三十条 借款人按照合同约定偿还全部贷款本息后，借款合同终止，贷款人应当按照合同约定及时解除担保。以房地产作为抵押物的，解除抵押权时，应当到原登记部门办理抵押注销登记手续。

第三十一条 借款人有下列情形之一的，贷款人可对借款人追究违约责任或相应法律责任：

- （一）不按期归还贷款本息的；
- （二）提供虚假文件或资料，已经或可能造成贷款损失的；
- （三）未经贷款人同意，将设定抵押权或质押权财产或权益拆迁、出售、转让或赠与的；
- （四）擅自改变贷款用途，挪用贷款的；
- （五）拒绝或阻挠贷款人对贷款使用情况进行监督检查的；
- （六）与其他自然人、法人或经济组织签订有损害贷款人权益的合同或协议的；
- （七）保证人违反保证合同或丧失承担连带责任能力，因抵押人行为导致抵押物价值减少，质物明显减少影响贷款人实现质权，而借款人未按要求及时恢复抵押物价值或者提供新保证或新抵押（质押）的；
- （八）《中华人民共和国民法典》等法律法规规定的其他相关情形。

第三十二条 贷款人应当将个人住房贷款管理的责任落实到具体部门和岗位，建立各岗位的考核和问责机制。

第五章 监督管理

第三十三条 国家金融监督管理总局及其派出机构可以根据贷款人的经营管理情况、风险水平和个人住房贷款业务开展情况以及房地产市场运行情况等，对其个人住房贷款管理提出相关审慎监管要求。

第三十四条 贷款人违反本办法规定办理个人住房贷款业务的，国家金融监督管理总局及其派出机构应当责令其限期改正，并可以根据《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》《个人贷款管理办法》等法律法规和规章，视情形对其采取相关监管措施或进行行政处罚。

第六章 附 则

第三十五条 购买配售型保障性住房贷款，参照本办法执行。

第三十六条 本办法由国家金融监督管理总局、中国人民银行负责解释。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。《个人住房贷款管理办法》（银发〔1998〕190号）同时废止。其他个人住房贷款相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

对于本办法施行前已取得预售许可证的项目，其个人住房贷款发放条件可以按照原规定执行。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2026-08-31/7500008069456531961.html>

三、业务问答

小区车位设在商家正门口，这样的改造合法吗？

[2026-08-04]

业委会经授权划定公共停车位，正好设在健身会所正门口，一边是业主集体的停车需求，一边是消防通行的安全红线，业主自治的合法边界，究竟该如何划定？

【案情回顾】

2023年7月，因业主反映停车位不足，某小区业主大会表决通过《改造方案》，授权业委会根据实际需求，重新划分停车位。该小区业委会拟定并公示了5套方案，最终敲定，在该小区健身会所正门口设置4个标准车位，车位与正门间预留约1.65米宽通道。

会所负责人强烈反对，认为预留通道狭窄，无法满足卸货、通行需求，不仅影响会所的正常经营。一旦遇火灾等紧急情况，还会影响救援车辆快速进场，存在极大的公共安全隐患。但业委会却表示，业主大会决议和业委会决定，符合相应法律规定，该车位划分方案合法有效，业主大会会有权决定公共区域用途，且实际预留的通道并不影响会所通行。物业公司也表示，划定车位的决策由业委会作出，物业仅负责执行方案，无权擅自调整。鉴于各方多次沟通无果，健身会所遂诉至人民法院，请求撤销其正门口的4个停车位。

【人民法院裁判】

人民法院经审理认为，根据现场勘查情况，1.65米宽的通道仅能供行人通过，无法容纳车辆通行，健身会所作为经营性场所，狭窄的通道会阻碍客流进入，也会导致进货、卸货通道受影响，直接侵害了会所的合法经营权益；同时，该会所属于人员密集场所，正门区域停车会严重阻碍应急救援车辆进场，存在公共安全隐患。业委会在制定车位划分方案时，虽征求了全体业主的意见，但未充分考虑会所这一利害关系人，也未全面评估可能造成的经营影响和安全隐患，存在明显疏漏。

据此，人民法院依法判决：某小区业委会、物业公司取消健身会所正门处设置的4个停车位，恢复原状。

【法官心语】

一、业主共同决策需恪守公平原则

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，业主共同决定事项需符合法定表决比例，旨在保障业主对共有部分和共同事务的自主管理权，兼顾集体与个体利益。

本案中，业委会选择在健身会所正门口设置车位的改造方案，虽出于缓解小区停车压力的初衷，符合部分业主的共同利益，但该决议未兼顾会所的合法经营权益，更忽视了公共安全隐患，明显违背业主自治应遵循的公平、合理、善意原则。实践中，部分业委会亦存在“表决通过即合法”的认知误区，忽视了决议的合理性与公平性，极易导致多数权利的滥用，不利于小区的和谐治理。

二、利害关系人可申请撤销瑕疵决议

《中华人民共和国民法典》第二百八十条规定，业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。本案中，业委会在设计改造方案时，未依法征求会所等相关利害关系人意见，也未对方案可能造成的经营影响、通行及安全隐患进行评估，既违反了程序正当原则，也导致方案内容存在瑕疵，符合法定可撤销情形。

作为业主自治的执行机构，业委会负有维护小区整体利益、兼顾各方权益的职责，应当强化法律意识，树立全面、均衡的履职理念，避免因考虑不周引发纠纷或决议被人民法院撤销的法律风险。物业公司也并非业委会决议的单纯执行者，作为小区专业管理服务主体，其同样负有独立的审慎履职义务，不得盲目配合实施不合理决议。

三、自治管理需恪守法定边界、兼顾各方利益

小区建筑共有部分的利用，应以实现物尽其用、提升小区整体公共利益为核心宗旨，同时，任何利用与处分行为，均不得侵害相邻权利人合法的民事权益，不得妨害通行秩序、危及公共安全。

业主自治是基层社区治理的重要载体，业委会作为全体业主共有权益的自治管理主体，依法享有对小区共有部分的管理、维护与合理处置权限，但该自治管理权的行使并非绝对的、不受限制的，集体自治不能凌驾于法律强制性规定之上，更不能以多数业主需求为由，忽视少数主体的合法权益与公共安全。唯有严守法律边界、兼顾他人合法权益，才能有效发挥小区自治管理效能，实现公共资源的公平、良性、可持续利用和社区秩序的和谐稳定。

【代表点评】

上海市人大代表、上海柔维材料科技有限公司总经理韩若冰表示，业主自治是基层社会治理的重要组成部分，《中华人民共和国民法典》明确赋予业主大会、业委会对小区公共事务的共同管理权，但其行使权利必须恪守法定边界，遵循合法、合理、兼顾各方的原则。本案即为一一起业主自治决议与特定主体合法权益、公共安全发生冲突而引发的排除妨害纠纷，人民法院全面审查现场情况和车位影响后所作出的判决，既是对合法经营权益的维护，更是对公共安全底线的坚守，并鲜明传递出司法态度：业主自治并非无边界，多数人意志亦须在法治框架内行使。同时，本案也为同类业主自治决议效力纠纷化解树立了清晰的裁判标尺，彰显了司法守护公共安全、厘清自治边界、平衡多元利益的担当与温度。

【法条链接】

一、《中华人民共和国民法典》

第二百三十六条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第二百八十七条 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

来源：

<https://www.hshfy.sh.cn/shfy/web/xxnr.jsp?pa=aaWQ9MTAyMDQzMjMONiZ4aD0xJmxtZG09bG0xNzEPdcssz&zdz=xwzx>

哪些行为可构成拒不执行判决、裁定罪？点击查看 | 衡石 · 微普法

第3期



哪些行为可构成拒不执行判决、裁定罪？

本期作者

陈泽宇

执行局法官助理

法学硕士

2026年5月，上海市高级人民法院、上海市人民检察院、上海市公安局联合发布《关于依法打击拒不执行判决、裁定犯罪行为的通告》（以下简称《通告》），开展为期一年的集中打击拒不执行判决、裁定犯罪专项行动，依法严惩各类拒执违法犯罪行为。本文结合《中华人民共和国刑法》及《最高人民法院、最高人民检察院关于办理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》），为您解读拒执罪的认定标准、新规变化、典型情形及维权要点。



PART01

何为“拒不执行判决、裁定罪”？

根据《中华人民共和国刑法》第三百一十三条规定，拒不执行判决、裁定罪，是指对人民法院的生效判决、裁定有能力执行而拒不执行，情节严重的行为，是规制被执行人逃避履行义务、保障司法执行的重要条款。

本罪量刑分为两个层级：情节严重的，处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金；情节特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。同时，单位可构成本罪，对单位判处罚金，并追究直接负责的主管人员及其他直接责任人员的刑事责任。

为统一司法认定标准、破解执行难题，2024年12月1日正式施行的两高《解释》对拒执行为的认定边界、追责范围作出细化规定，厘清了执行实务中的部分争议。

诉讼阶段转移财产，也可认定拒执罪

以往司法实践中存在争议。部分观点认为，由于法定履行义务始于判决生效之日，只有判决生效后的逃债行为才能认定为拒执犯罪。一些被执行人据此在收到法院应诉通知后即着手转移、隐匿财产，待判决生效时名下已无财产可供执行，严重损害胜诉当事人权益。

《解释》第六条明确，对诉讼开始后（被告接到人民法院应诉通知后）裁判生效前便转移隐匿财产、生效后仍拒不履行的，可认定为有能力执行而拒不执行，情节严重的，依法追究刑事责任。这一规定提升了对蓄意逃避执行行为的打击力。

案外人通谋协助逃债，可构成共同犯罪

部分拒执行为并非被执行人单独完成。一些亲友、关联主体通过代持房产、股权、车辆，虚构债权债务、虚假交易等方式协助被执行人转移资产、规避执行，却长期难以被追责。

《解释》第八条明确，案外人明知被执行人负有执行义务且有能力履行，仍通谋协助其隐藏、转移财产，致使判决、裁定无法执行的，以拒执罪共犯论处。即便协助者自身无还款义务，只要参与恶意规避执行，情节严重的，亦须承担刑事责任。

三类拒执典型案例及法律解读

（一）诉讼期间恶意转移财产，规避执行构成拒执罪

案例：被执行人袁某因股权变更需支付 5700 万元对价款，因拒不履约被起诉，涉案股权被法院冻结。诉讼中，袁某与申请执行人达成和解，支付首笔款项后换取股权解冻。累计支付 2300 万元后，袁某停止履约，谎称无还款能力。

法院核查发现，袁某在股权解冻后暗中将股权转让至亲属控制的关联公司，通过复杂三角转账虚构交易流水，制造无收益、无资产的假象，实质隐匿巨额财产。法院最终认定袁某构成拒不执行判决、裁定罪，依法追究刑事责任。

解读：通过虚假转让资产、虚构交易、关联代持等方式隐匿财产，致使生效裁判无法执行的，属于法定“情节严重”情形。《解释》施行后，诉讼阶段的恶意转移行为纳入刑事追责范围，协助的亲属、关联方亦可认定共犯。

（二）违反限高令、屡教不改升格刑事犯罪

案例：顾某因民间借贷纠纷被法院强制执行，法院依法送达执行通知书、财产报告令，并对其采取限制高消费措施。顾某长期谎称无履约能力，刻意规避监管。

经查，顾某仅 2024 年即 25 次乘坐飞机往返境外多地，频繁出入高端场所、大额充值网络账号，全年违规高消费超 30 万元，还向申请执行人发送信息炫耀其消费情况。申请执行人因债权长期无法兑现，被迫抵押房产、借贷度日。顾某经法院多次训诫、司法拘留后仍拒不改正，最终被依法追究拒执罪刑事责任。

解读：违反限高令并非仅承担司法惩戒后果。被执行人有消费能力却拒不履行还款义务，经罚款、拘留等司法惩戒后仍拒不改正，情节严重的，构成拒执罪。目前法院已与民航、铁路、银行、出入境管理等部门实现数据互通，违规轨迹可被精准追溯。

（三）以软暴力阻挠执行、拒不腾退房产，依法入刑

案例：许某因抵押借款 200 余万元未还，法院判决其还本付息后，涉案抵押房产进入司法拍卖程序并于 2023 年完成拍卖、过户。但许某拒不腾退，多次规避法院执行。

法院联合多部门开展强制腾退时，许某安排九旬父母留守房屋，利用老人阻碍执行，导致执行工作停滞。法院多次释法明理、督促整改，并对其处以司法拘留，许某仍拒不配合。法院最终以拒执罪判处其有期徒刑八个月，缓刑一年。

解读：拒不交付涉案财物、拒不腾退已过户房产，或以拖延、阻挠、利用亲属阻碍执行等“软暴力”方式抗拒执行，经司法惩戒后仍不改正，致使生效

裁判长期无法落实、严重损害当事人权益及司法公信力的，属于拒执罪严惩范畴。

对申请执行人的提示

拒执罪刑事追责是申请执行人协助人民法院破解“执行难”、倒逼被执行人履约的重要抓手。欲顺利启动追责程序，关键在于全面留存、固定证据，可重点关注以下三方面：

固定交易、收入线索。重点排查被执行人的工资、经营收益、股权分红、租金、大额往来款项等收入来源，记录财产所在地、交易时间、资金流向等信息。即便无法获取完整流水，相关线索亦可为法院核查提供方向，帮助证实其“有能力履行”。

留存违规高消费证据。留意被执行人的出行及消费动态，其违规乘坐飞机高铁、旅游度假、奢侈消费、网络大额打赏等行为对应的社交媒体截图、录屏、消费记录，均可作为违反限高令、恶意规避执行的证据，有助于降低后续侦查取证难度。

留意财产代持、转移线索。重点关注被执行人实际占有、使用、收益但未登记在其名下的房产、车辆、股权等财产，警惕亲友代持、虚假交易、虚构债务等隐匿资产行为。发现上述线索可及时向执行法院反馈，助力精准打击规避执行行为。

法律不姑息任何规避、抗拒执行的行为。无论被执行人还是协助逃债的案外人，均须认清法律红线，主动履行法定义务；申请执行人亦可善用法律武器，积极取证维权，让司法判决真正落地见效。

互动时刻

生活中有哪些你希望学习了解的法律问题？欢迎在评论区留言，你来提问，小衡来解答！如果你的问题被小衡选中，还有惊喜礼物赠送哦~



文：陈泽宇

值班编辑：姚卫华 金依婷

来源：https://mp.weixin.qq.com/s/sOWpSvk_nlJTYOR-3w1tTg

同小区内商铺物业费比住宅物业费高合理吗？|基层治理案例（物业治理纠纷篇）⑦

部分小区内同时存在住宅与商铺等不同性质房屋，实践中物业公司常对商铺设定高于住宅的物业费标准。此类收费差异是否违反公平原则，商铺业主以“服务与收费不对等”主张调整标准或认定条款无效是否成立，以及业主大会表决通过的差异化收费方案法律效力如何，易引发争议。

以案释法

2021年5月16日，某小区业主大会与物业公司签订《物业服务合同》，约定物业费用为：高层住宅5.78元/月/平方米，办公楼10.88元/月/平方米，商业用房15.88元/月/平方米。小区商铺业主胡某认为业主大会通过的《物业服务合同》约定的商业用房物业费远高于住宅物业费，但实际上商业用房业主所享受的物业服务少于住宅业主，该差异侵犯了商业用房业主的权利，因而拒绝支付物业费，物业公司遂起诉胡某要求支付拖欠的物业费及违约金。

法院经审理认为，物业公司提供了物业服务，胡某作为业主应支付物业费。业主大会由一个物业管理区域的全体业主组成，商铺业主作为其中一员，既不享有高于其他业主的特权，也不享有对业主共同决定的事项的否决权。经业主大会表决通过后，业主大会与物业公司签订的《物业服务合同》对包括商铺业主在内的全体业主具有法律约束力。商铺与住宅属性不同，人员流动、保安保洁需求、公共设施使用及污染程度均高于住宅，增加了物业公司工作量，商铺承担较高比例物业费具有合理性。对物业费采取不同的收费标准，符合公平原则，维护了全体业主的共同利益。胡某提出住宅业主损害商铺业主权利及商铺业主享受的物业服务较少的主张，法院不予支持。

法治建议

依据《上海市住宅物业管理规定》，同一物业管理区域内实施同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应执行同一价格标准，即“同等服务、同等收费”。而差异化收费的核心依据在于“服务成本差异”。商铺作为商业用房，与住宅在实际物业服务需求上存在显著差异。商铺人流量大、设施维护成本高、安全防护要求高，物业公司需投入更多人力物力财力。因此针对商铺设定高于住宅的收费标准，不违反“同等服务、同等收费”原则，具有合理性。

对此，建议如下：

● 商铺业主应将物业费纳入运营成本。商铺因人员流动大、保安保洁需求高、对公共设施损耗及污染程度更高，物业公司需投入更多人力物力财力，导致物业费通常高于住宅。商铺业主运营时，应将物业费纳入经营成本综合评估，避免后续因费用问题产生纠纷。

● 商铺业主应积极参与物业费标准制定。物业费标准涉及全体业主利益，属于业主共同决定的重大事项。商铺业主应积极参与业主大会，就物业费标准制定、调整等事项行使表决权，通过合理表达诉求，维护自身合法权益，避免因未参与表决而被动接受不利于自身的收费方案。

● 《物业服务合同》应明确物业服务内容。物业公司与业主大会在制定物业费标准时，应明确区分住宅与商铺的服务内容，如保洁频次、保安巡逻次数、公共设施维护范围等。通过明确服务内容，让业主清晰了解物业费的具体用途，并为判断“质价相符”提供实质性依据。

相关法条

《中华人民共和国民法典》

第四百六十五条 依法成立的合同，受法律保护。

依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。

第九百四十四条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供水、供电、供热、供燃气等方式催交物业费。

责任编辑 | 翟珺

文字 | 静安法院 万健健 周佳颖

版面编辑 | 周彦雨

来源: <https://mp.weixin.qq.com/s/wrAQw1TIMx478Q19ps36pw>

业主与前物业公司对物业费减免的约定，能否拘束新物业公司？ | 基层治理案例（物业治理纠纷篇）⑥

业主与前期物业公司及开发商的三方协议（如物业费减免协议）通常形成于商品房销售阶段，属于开发商为了促销或补偿房屋瑕疵而作出的让利承诺。更换物业公司后，除非新的物业公司明确同意继受，否则该三方协议对于新的物业公司不具有约束力。

以案释法

吴某系某小区业主。2020年该小区的前期物业公司向吴某出具《物业费减免承诺书》，明确吴某的房屋系因开发商以房屋充抵欠付吴某的工程款而取得，因存在室内未按规定标准进行装修等问题，经吴某、开发商及前期物业公司三方协商后，确认在开发商未清盘及未整改到位前，免予收取吴某的物业费及配套三个车位的管理费，上述费用由前期物业公司承担。后该小区成立了业委会并更换了物业公司，现物业公司要求吴某支付物业费，遭吴某拒绝，遂涉讼。

法院经审理认为，支付物业费是业主在物业服务合同中应承担的主要义务，非因合同约定或法定事由不得拒绝履行。现物业公司与吴某成立合法有效的物业服务合同关系，吴某依法依约均应支付物业费。吴某与开发商及前期物业公司经协商形成的《物业费减免承诺书》，系具有合同性质的三方协议，根据合同相对性原则，仅对上述三方具有约束力。在现物业公司未继受前期物业公司在该三方协议中的权利义务的情况下，三方协议对现物业公司不发生效力。为充分践行“如我在诉”理念，实质性化解矛盾纠纷，促进社区和谐稳定，法院与吴某多次沟通，耐心向吴某进行释法明理，最终吴某主动支付了物业费，物业公司向法院申请撤诉，法院裁定准许撤诉，纠纷得以彻底化解。

法治建议

业主与开发商及前期物业公司有时会因为房屋瑕疵等原因签订具有让利或补偿性质的三方协议，较为常见的是物业费减免协议，减免的物业费往往由开发商或前期物业公司承担。但业委会聘用新的物业公司后，三方协议对新物业公司并不具有当然的约束力，由此可能引发一系列的矛盾，这不仅是司法实践中的常见争议焦点，更直接关系到业主自治权的实现与新老物业交接的平稳过渡。

对此，建议如下：

●业委会在选聘新物业公司时，可在招标文件或新签订的《物业服务合同》中明确约定新物业公司是否承接前期遗留的三方协议问题，也可在新老物业交接过程中提前函告开发商及新的物业公司存在相关三方协议的情形，要求开发商在原物业公司退出前结清相关费用；如新物业公司同意继受相关债务的，应及时签署确认书予以明确。

● 业主应妥善保管前期物业服务合同及三方协议原件。如遇到新物业公司起诉索要物业费的，业主也应积极应诉，而非消极拒付物业费或纠结于新物业公司“认不认账”的问题。虽然物业费减免协议对于新物业公司并不当然有效，但这并不意味着业主的权益无法保障。因物业公司更换导致业主无法享受物业费减免的，业主可在向新物业公司支付物业费后，依据原三方协议的约定向负有义务的开发商、前期物业公司主张相应权利。

● 住建部门应加强对开发商“售后承诺”的监管，建议在物业项目交接验收时将三方协议履行情况纳入交接清单，要求原物业公司披露所有在新老物业交接时尚未到期的有效三方协议，由开发商结清费用或由新物业公司明确继受，对于刻意隐瞒三方协议导致业主权益受损的开发商或物业公司，应记入信用档案，依法作出处理。

相关法条

《中华人民共和国民法典》

第四百六十五条 依法成立的合同，受法律保护。

依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。

第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第九百四十四条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

责任编辑 | 翟珺

文字 | 崇明法院 曲翔 陆雯

版面编辑 | 周彦雨

来源: <https://mp.weixin.qq.com/s/4z1Xm8ULm4z6K4XYJKr8XA>

部分楼层物业费已调低，其它楼层业主可否请求类比适用？ | 基层治理案例 (物业治理纠纷篇) ⑤

虽建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同对全体业主具有法律约束力，但物业服务收费仍应当遵循公平、合理、质价相符的基本原则。因前期物业服务合同由建设单位与物业服务企业签订，业主并无处参与该合同的磋商谈判，在价格协商、业主接受度等方面相较于经业主大会选聘签订的物业服务合同应有所区别。对于同一管理区域内的物业，在物业服务企业未能充分举证证明物业服务内容、服务标准存在实质性差异的情况下，业主有权主张同区域按统一标准收费，并据此请求调整前期物业服务合同中所约定的物业费标准。

以案释法

2013年，某物业公司与建设方签订《前期物业服务合同》，约定由该物业公司为邻里中心提供物业管理服务，其中负1层和1-3层物业服务收费标准为8元/月/平方米，5-6层物业服务收费标准为6元/月/平方米。

2017年，建设方将邻里中心负1层和1-3层房屋出售后，与某物业公司签订《前期物业服务合同补充协议》，该部分房屋的物业服务收费标准从8元/月/平方米调整为4元/月/平方米。

2022年11月，某公司与建设方签订《上海市房地产买卖合同》，约定由某公司购买邻里中心5-6层房屋，在房地产转移占有后，由某公司承担物业管理费。该部分房屋自某公司购买登记为所有权人前，亦由该公司承租经营，并按照6元/月/平方米的标准交纳物业费。

后某物业公司因物业费支付标准与某公司产生争议，向法院提起诉讼，请求判令某公司按照《前期物业服务合同》约定的6元/月/平方米支付5-6层房屋物业费。

某公司抗辩称，建设方于2017年出售邻里中心负1层和1-3层房屋后，与某物业公司协商将该部分房屋的物业服务收费标准从8元/月/平方米调整为4元/月/平方米，某公司于2022年购买邻里中心5-6层房屋后，该部分房屋的物业费标准亦应重新协商。因邻里中心负1层和1-3层房屋经协商后物业费标准减半，某公司愿意按照原物业费标准的一半即3元/月/平方米交纳物业费。

法院经审理认为，本案争议的实质为某公司可否请求法院对前期物业服务合同约定的物业费标准进行变更或调整。前期物业服务合同虽对业主具有约束力，但系由建设单位与物业服务企业签订，相较于业委会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的合同，前期物业服务合同在签订主体、价格协商的竞争性与公开性、社会公众认知、业主接受度、合同终止等方面存在差异，单个业主在前期物

业合同签订过程中没有机会参与磋商谈判，物业费收取标准仍应结合个案具体情况综合认定。本案中，某物业公司未充分举证证明邻里中心 5-6 层与同楼负 1 层、1-3 层的物业服务内容存在明显差异或服务成本显著增加，且其在建设单位将负 1 层和 1-3 层房屋对外出售后，已对同楼其他楼层的物业费标准作出大幅下调，故某物业公司对 5-6 层房屋出售后的物业费标准调整，应有心理预期。经法院审查，某公司主张调整物业收费标准具有正当性与合理性，其物业收费标准参照其他楼层调整为 4 元/月/平方米。

法治建议

《前期物业服务合同》通常由建设单位与物业公司签订，该缔约模式导致业主无法直接参与物业费标准的议价，在物业交付后易引发物业费标准争议。化解该类型物业费纠纷，公平合理的收费规则是前提，诚信全面的履约行为是核心，全流程的监督管理是保障。

对此，建议如下：

●规范缔约环节：筑牢前期物业服务收费公平透明底线

前期物业服务合同由建设单位与物业服务企业签订，业主缺乏直接磋商议价的机会，因此收费标准的设定必须严格遵循质价相符、公平公开的原则。物业服务企业如在前期物业服务合同中设定差异化收费标准，应明确不同区域的物业服务内容、服务标准、成本构成与收费依据。物业服务收费标准及后续调整情况，建议在物业管理区域内显著位置长期公示，以充分保障业主的知情权与监督权，从源头减少收费矛盾纠纷。

●规范调价环节：恪守物业服务质价相符核心准则

物业服务企业应当按照合同约定全面履行物业服务义务，收费标准的调整应当与服务内容、服务标准的变化相匹配。对于同一物业管理区域内的物业，若物业服务内容与标准无实质性差异，不建议实行差异化收费标准；若针对特定区域调整收费标准，建议平等适用于物业管理区域内全体业主，避免区别对待、双重标准。同时，业主应按照合同约定及时足额支付物业费，对收费标准有异议的，应通过协商、调解、诉讼等合法途径主张权利，不得无故拖欠物业费，共同维护物业服务市场的正常秩序。

●强化协同监管：完善物业服务行业全流程监督体系

房屋管理等相关行政主管部门应加强对物业前期收费的指导与监管，督促企业依法公示收费信息、履约信息，依法查处价格违法违规行为；物业服务行业协会应加强行业自律，制定完善行业服务标准与收费指引，引导物业服务企业诚信

经营、规范履约。针对物业服务收费纠纷，应充分发挥属地居委会、行业调解组织的作用，构建多元化解机制，引导当事人平和化解矛盾。

相关法条

《中华人民共和国民法典》

第九百三十九条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

第九百四十四条第一款 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

责任编辑 | 翟珺

文字 | 徐江 陈雅葳

版面编辑 | 周彦

来源: <https://mp.weixin.qq.com/s/LZrWuVjoURiYmFOkhU99Rg>

一场兼顾“温情与绿色”的酒店腾退攻坚战

执行路上，法治铿锵前行。

为让生效判决落地有声，成为“真金白银”的过程更可感可触，即日起推出“执行札记”专栏，邀请一线执行法官讲述办案故事，分享破解执行难题的智慧与坚守。在这里，你将看到兑现当事人胜诉权益的初心在一次次查人找物、一场场执行攻坚中淬炼成金。

让我们共同见证法院执行人如何以脚步丈量责任，用担当兑现承诺，奋力打通公平正义的“最后一公里”。

“几百万租金一拖再拖，为什么酒店却还在照常营业？我们胜诉了，却收不回场地，资产一天天耗损，严重耽误我们招商啊！”

电话里，申请执行人难掩焦灼。

现场，被执行人也满是难言之隐：“法官，您看看这四层酒店，几十号员工要养家，中央空调、客房设备要安置，哪能说搬就搬啊？”

这是一起由上海市高级人民法院提级执行、上海市嘉定区人民法院（以下简称“嘉定区人民法院”）协同执行的酒店腾退执行案件。

我们积极采取“法理、人情、绿色发展”兼顾的化解路径，交出了一份有温度的执行答卷。

僵局之下：“双向消耗”的执行困局

案件缘于一起房屋租赁合同纠纷。

因被执行人长期拖欠大额租金，租赁期限届满后仍不搬离，嘉定区人民法院依法判令被执行人支付租金、限期腾空、返还涉案四层酒店场地及大厅，共一百多间客房，建筑面积达4600多平方米。

然而，判决生效后，被执行人既不还钱，也不肯离场，照常接单经营，甚至企图用“软抵抗”拖延执行。

僵局就此形成。

申请执行人手握胜诉判决，却长期收不回场地，资产闲置贬损，招商计划全线搁置；被执行人经营多年投入大量装修、设备成本，一旦强制清场，强力拆除，

前期投入尽数打水漂。更为棘手的是，酒店背后牵扯着一整条“生计链”：在岗员工工资、平台预订住客、潜在商业转让……稍有不慎极易衍生一系列新矛盾。

我感到这并不是一次简单的场地腾退，而是一道需要多方考量的“解纷难题”，如何解开这道难题？让我不禁开始思考办案思路。

两级法院联动：双轨执行定思路

摆在我面前的不仅仅是执行阻力大、腾退场地复杂、资产体量大等现实性问题，还有以执行常规执行手段难以兼顾个案公正与效率的法律性问题，更有如何维护经营主体合法权益以及优化区域法治化营商环境等深层次问题。

在此刻，我感觉作为基层法院在面临案件多层面的复杂问题中显得捉襟见肘。为了更快找到破局的突破口，我进一步翻阅法律规定，学习破解疑难复杂案件由单一法院执行的难题。

我注意到，交叉执行是通过引入非本院的更强执行力量进来，以不同的思路、方式，打破原案未能执行的局面。其中，**提级执行**是上级法院发挥层级优势、攻坚执行难的重要机制，核心意义在于打破基层执行瓶颈、统一案件处置尺度、高效统筹多方资源，杜绝机械执法、拖延执行等问题，既能高效兑现胜诉当事人合法权益，又能统筹化解衍生矛盾、防范风险隐患，更能做实“公正与效率”以及优化区域法治化营商环境。

或许这就是解开难题的那把钥匙！

我立即组织合议庭评议并报请专法会讨论，将该案报请上海市高级人民法院**提级执行**。上海市高级人民法院经审查后决定提级执行，并根据属地原则指令嘉定区人民法院协同执行。两级法院第一时间成立了执行专项工作小组，共同推进案件。

经多轮研判后，执行专项工作小组最终敲定“**善意文明执行+绿色高效处置**”双轨方案：既要保障胜诉权益，也要妥善化解衍生问题，更要盘活存量资产，将各方损耗降至最低。

一场两级法院联动、刚柔并济的执行攻坚，就此拉开序幕。

柔性执行：消融对抗，平稳过渡



执行初期，按执行专项工作小组“双轨方案”，我与上海市高级人民法院承办法官先行与被执行人沟通，倾听他们的心声。

几番推心置腹的沟通后，对方紧绷的防线慢慢松了下来，说出了心底真实的想法：前期大额成本投入难以变现，无力偿还租金，又舍不得全套设备白白报废。因此，希望设备资产可以有所转化，用以抵扣欠付租金。

我与专项工作小组的同事们，一起搭建沟通桥梁、多次走访、反复居中调和。最终申请执行人，同意给予被执行人合理的宽限期寻找下家受让资产。此后虽受限于原合同条款，转让未能落地，但这份“设身处地”的苦心，彻底扭转了被执行人的对抗心态。

“非常感谢法官的良苦用心和文明执法，我们愿意配合尽快搬离、腾空场地。”被执行人主动承诺。

7月初，恰逢阴雨连绵叠加台风过境，曾经百般推诿的被执行人却严格依照承诺的时间节点有序搬迁。

风雨里准时履约的自觉，正是柔性执行融化矛盾坚冰的最好佐证。

为了确保腾退平稳有序，根据已协商确定的时间节点，我按照上海市高级人民法院协同办理要求，向各大网络订房平台发出协助执行通知书，协助暂停案涉酒店接收网络订单，从源头减少房客数量。与此同时，指导被执行人做好两项关

键工作：一是妥善处理好其他渠道已预订客户的退改事宜，防止引发群体性投诉；二是落实员工工资按期足额支付，确保劳动者权益不受执行影响。

宽严有度，对症下药，整场腾退顺利进行。

绿色执行：物尽其用，低碳解纷

“执行过程中，不仅要算好法律账，更要算好经济账、环保账。”上海市高级人民法院执行局领导现场指出。



现场勘查中，我们发现，如果直接强制拆除变价酒店内中央空调、热水循环等固定设备，将会产生高额人工费与垃圾处理费，后续承租人进场后还需重新采购设备，势必造成极大的资源浪费。

因此，专项工作小组决定遵循《中华人民共和国民法典》绿色原则，对酒店内固定设备引导采取协商、专业询价的处置方式，让双方跳出“拆与不拆”的对立思维，转向“设备留存、折价抵扣”的共赢方案。

经过专业机构询价以及多轮协商，双方达成一致：由申请执行人参照二手设备的市场价值，对现有设备进行收购，收购款直接抵扣被执行人欠付的租金。这一举措最终实现了“三方共赢”：被执行人减轻部分债务负担，免去拆旧施工费和设备折损；申请执行人省去安装新设备的巨额费用；一套完整的设备系统得以延续使用，避免了资源的闲置与浪费，生动体现了“绿色执行”的司法理念。

资产焕新：护航法治化营商环境

随着最后一批物资清运离场，全部搬迁腾退工作顺利收官。住客退改、员工薪资、场地交接全流程妥善处置，场地完整交还至申请执行人手中。



交接当天，申请执行人再三确认：“法官，这块场地我们真的可以使用了吗？”在得到肯定的答复后，申请执行人难掩激动，满脸笑意，连声道谢。

从执行立案，到上海市高级人民法院提级执行、嘉定区人民法院协同执行，直至双方顺利交接，整个腾退周期不足四个月。曾经因拒不腾退而“沉睡”的资产，如今已具备了对外出租的条件。申请执行人正紧锣密鼓地对接新的商业项目，这片土地即将焕发新的生机。



一纸判决从来不是案件终点，执行办案也绝非简单的程序终结，而是在坚守法律底线与传递司法温情之间寻找最佳平衡点，通过有温度、高效率、低损耗的执行举措，实实在在化解矛盾，真真切切守护民生。

承办法官

徐晓敏

上海市嘉定区人民法院执行局法官

房 祺

上海市嘉定区人民法院执行局法官助理

来源: <https://mp.weixin.qq.com/s/LNrXVwLtVIxzt6MwYEjioQ>