



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 7 月刊总第 115 期

上海市律师协会
房地产专业委员会

2026 年
7 月刊
总第 115 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：

叶燕燕

目录

一、立法及政策动态 4

 ➤ 国家层面 4

 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) (2026) 4

 中共中央办公厅、国务院办公厅关于完善自然资源资产管理制度体系的意见 8

 国务院关于《扩大消费“十五五”规划》的批复 11

 住房和城乡建设部办公厅 关于加强全国建筑市场监管公共服务平台项目业绩信息管
 理的通知 21

 住房和城乡建设部 关于进一步加强建筑市场监管持续优化建筑市场环境的通知 23

 ➤ 地方层面 25

 上海市房屋管理局关于印发《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实
 施细则〉若干具体问题的意见》的通知 25

 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建设工程行政处罚裁量基准
 (2026 年版)》的通知 28

 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市房屋建筑竣工建筑信息模型
 (BIM) 交付要求》的通知 29

 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于批准《装配式外挂墙板应用技术标准》为
 上海市工程建设规范的通知 30

 上海市人民政府办公厅印发《关于促进城镇开发边界外规划非保留村发展的若干意
 见》的通知 31

二、行业动态 34

 最高法民一庭庭长陈宜芳就《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)》答记者问 34

 最高法发布建设工程施工合同纠纷典型案例 43

 房屋建筑和市政基础设施工程招标投标典型违法案例通报(第二批) 49

 住房和城乡建设部标准定额司 关于《“好房子”建设指南(试行)(征求意见稿)》
 再次征求意见的通知 51

 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于开展 2026 年度本市建设市场专项整治工
 作的通知 52

 《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资
 产(2026 年修订)》 55

上海市政府新闻发布会介绍《上海市推进乡村全面振兴“十五五”规划》有关情况	89
三、政策解读	92
自然资源部相关司局负责人解读《自然资源部关于做好建设项目压覆矿产资源管理工作的通知》	92
我国加快构建“宽进、严管、重处”建筑市场监管机制	95
上海市住建委 关于《上海市建设工程行政处罚裁量基准（2026 年版）》的解读材料	96
再提稳定房地产市场，中央政治局会议释放哪些信号？	98
住建部：房地产市场出现积极变化	100
四、观点争鸣	102
政治局会议定调房地产，这次又有新变化	102
楼市：最艰难的周期已经过去？	106
中指研究院预计：全年新房销售约 8.1 亿平方米，核心城市二手房价格窄幅波动	109
日揽三百亿，土拍高热意味楼市复苏？	111

一、立法及政策动态

➤ 国家层面

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) (2026)

中华人民共和国最高人民法院公告

《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)》已于 2026 年 3 月 17 日由最高人民法院审判委员会第 1969 次会议通过, 现予公布, 自 2026 年 6 月 30 日起施行。

最高人民法院
2026 年 6 月 29 日

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)

法释〔2026〕12 号

(2026 年 3 月 17 日最高人民法院审判委员会第 1969 次会议通过, 自 2026 年 6 月 30 日起施行)

为正确审理建设工程施工合同纠纷案件, 依法保护当事人合法权益, 维护建筑市场秩序, 促进建筑业高质量发展, 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定, 结合审判实践, 制定本解释。

第一条 建设工程施工合同订立时属于必须招标的工程项目, 当事人未经招标订立合同, 起诉时该工程项目不再属于必须招标的, 人民法院不应仅以未招标而认定合同无效。

第二条 在确定中标人前, 招标人、投标人以意向书、会议纪要或者补充协议等形式就工程范围、工程价款等实质性内容进行谈判并且该投标人中标, 或者发包人与承包人协商订立建设工程施工合同后又通过招标投标程序与承包人订立建设工程施工合同, 人民法院应当依照招标投标法关于禁止串通投标、禁止先行就实质性内容谈判的规定认定中标合同无效。

第三条 建筑施工企业出借资质或者以其他方式允许他人以本企业名义承揽工程, 人民法院应当认定出借资质、允许使用本企业名义的合同无效。建筑施工企业主张约定的资质借用费、使用费的, 人民法院不予支持。

建设工程质量合格, 借用资质的单位或者个人参照其与建筑施工企业就支付工程款项的约定请求建筑施工企业支付折价补偿款的, 人民法院依法予以支持。

第四条 借用资质的单位或者个人以出借资质的建筑施工企业名义与发包人订立建设工程施工合同, 发包人订立合同时不知道且不当知道资质借用情形, 借用资质的单位或者个人以该合同直接约束自己和发包人为由请求发包人支付折价补偿款的, 人民法院不予支持。

借用资质的单位或者个人提供证据证明发包人订立合同时知道或者应当知道资质借用情形,就其施工的工程向发包人请求支付折价补偿款的,人民法院应当通知出借资质的建筑施工企业作为第三人参加诉讼或者同意其申请作为第三人参加诉讼,并根据发包人支付价款、借用资质的单位或者个人施工相关情况,判决发包人向借用资质的单位或者个人承担责任。

第五条 借用资质的单位或者个人以出借资质的建筑施工企业名义购买建筑材料、建筑构配件和设备,租赁设备等,相对人请求该建筑施工企业承担民事责任,符合民法典第一百七十二条关于表见代理规定的,人民法院应予支持。

第六条 承包人违反民法典第七百九十一条、建筑法第二十八条、第二十九条等有关禁止转包或者违法分包的规定,将其承包的工程转包或者违法分包,接受转包或者违法分包的单位或者个人参照转包或者分包合同请求承包人支付折价补偿款的,人民法院依法予以支持。接受转包或者违法分包的单位或者个人请求与其没有合同关系的发包人支付折价补偿款或者赔偿损失的,人民法院不予支持。

第七条 借用资质的单位或者个人、接受转包或者违法分包的单位或者个人依据民法典第五百三十五条关于代位权的规定,以出借资质的建筑施工企业、转包人或者违法分包人怠于行使到期债权或者与该债权有关的从权利,影响其到期债权实现为由,向发包人行使代位权的,人民法院依法予以支持。

第八条 参与工程建设的农民工依据《保障农民工工资支付条例》第二十九条、第三十条、第三十六条、第三十七条关于保障农民工工资支付的规定,请求建设单位和施工总承包单位、分包单位等施工单位先行垫付、先行清偿或者清偿拖欠工资的,人民法院依法予以支持。

第九条 建设工程施工合同约定按照固定价格结算工程价款,当事人以约定的建设工期内人工费、主要建筑材料价格发生重大变化为由请求调整工程价款的,人民法院不予支持,但是当事人另有约定或者符合民法典第五百三十三条关于情势变更规定的除外。

第十条 采用固定总价的建设工程施工合同解除后,当事人就质量合格的已施工部分工程价款没有约定且不能协商一致的,人民法院可以参照合同订立时建设工程所在地建设行政主管部门发布的计价标准、计价方法或者工程建设领域相关规范,确定承包人已施工部分工程价款占全部工程价款的比例,并以该比例乘以合同约定的固定总价确定承包人已施工部分工程价款。

第十一条 民法典第七百九十三条第一款中的“参照合同关于工程价款的约定”,包括参照建设工程施工合同约定的工程价款金额、计价方式、支付时间、调整方法和结算方法等相关内容。

第十二条 建设工程施工合同无效,建设工程质量合格,发包人和承包人就折价补偿款达成协议,一方当事人主张按照该协议确定双方权利义务,人民法院依法予以支持。

发包人、承包人与接受转包或者违法分包的单位或者个人就折价补偿款达成协议,参照前款规定处理。

第十三条 发包人与承包人约定工程价款按照审计机关的审计结果或者财政评审机构的评审结论确定,但是审计结果或者评审结论非因承包人原因未在合理期限内出具,或者承包人有证据证明审计结果或者评审结论与施工合同约定明显不符,承包人申请对工程造价进行司法鉴定的,人民法院应予准许。

前款规定的合理期限,当事人有约定的,按照约定;没有约定的,人民法院

综合工程规模和工程造价金额、复杂程度等因素确定，但是该期限不得超过承包人提交竣工结算文件之日起一年。

发包人与承包人未约定工程价款按照审计机关的审计结果或者财政评审机构的评审结论确定，发包人请求以审计结果或者评审结论确定工程价款的，人民法院不予支持。

第十四条 建设工程施工合同解除，承包人主张预留工程质量保证金以其应得工程价款为基数计算的，人民法院应予支持。工程质量保证金返还期限从承包人退场之日起算；施工合同在承包人退场后解除的，从解除之日起算。

建设工程施工合同无效且工程未完工，承包人主张预留工程质量保证金以其应得折价补偿款为基数计算的，人民法院应予支持。工程质量保证金返还期限从承包人退场之日起算。

第十五条 建设工程施工合同解除后，发包人请求承包人移交施工现场、施工资料等的，人民法院依法予以支持。

承包人退场前，当事人申请证据保全的，人民法院应当依照民事诉讼法第八十四条的规定处理。

第十六条 因承包人原因致使建设工程质量不符合约定，发包人未通知承包人修复而请求判令承包人先行支付修复费用的，人民法院不予支持。

承包人拒绝修复或者在合理期限内未修复至符合约定，发包人修复后请求承包人承担合理修复费用的，人民法院应予支持。

第十七条 承包人请求确认享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院应当查明享有优先受偿权的工程价款数额及相应工程，并在判决主文中予以明确。

承包人就发包人原因造成的停工、窝工等损失主张享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。

第十八条 承包人依据其与发包人订立的折价协议主张已经行使民法典第八百零七条规定的建设工程价款优先受偿权，同时符合下列条件的，人民法院应予支持：

- （一）承包人施工的工程质量合格；
- （二）建设工程可以折价；
- （三）发包人逾期支付工程价款，经承包人催告后在合理期限内仍未支付；
- （四）折价金额与折价时建设工程的实际价值基本相当。

第十九条 建设工程价款债权的受让人就建设工程折价或者拍卖的价款主张优先受偿的，人民法院应当综合建设工程是否竣工验收合格、工程价款是否结算、债权转让合同是否有效、受让人是否已经支付了合理转让款等因素作出裁判。

第二十条 建设工程毁损、灭失或者被征收，承包人就获得的保险金、赔偿金或者补偿金主张优先受偿的，人民法院应予支持。

第二十一条 建设工程施工合同约定了发包人应当给付工程价款日期，当事人因工期顺延等客观原因协商变更给付日期，承包人主张自变更后的应当给付工程价款之日起算建设工程价款优先受偿权行使期限的，人民法院应予支持。

建设工程施工合同未约定发包人应当给付工程价款日期或者约定不明，但是当事人在结算协议中明确约定了应当给付工程价款日期，承包人主张自该日起算建设工程价款优先受偿权行使期限的，人民法院应予支持。

第二十二条 人民法院审理建设工程合同纠纷案件中发现违法发包、转包、违法分包及资质借用等违法行为或者建设工程存在严重质量问题的，应当及时将相关情况、问题线索、证据等通报、移送有关建设行政主管部门；涉嫌犯罪的，

应当将涉嫌犯罪线索移送侦查机关。

第二十三条 本解释自 2026 年 6 月 30 日起施行。

本解释施行后，人民法院新受理的一审建设工程施工合同纠纷案件，适用本解释。

本解释施行后，最高人民法院以前发布的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。

来源：<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/504221.html>

中共中央办公厅、国务院办公厅关于完善自然资源资产管理制度体系的意见

(2026 年 7 月 4 日)

为完善自然资源资产管理制度体系，落实统一履行全民所有自然资源资产所有者职责，促进自然资源安全、高效、永续利用和资产保值增值，经党中央、国务院同意，现提出如下意见。

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，认真落实四中全会部署，全面贯彻习近平生态文明思想，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，尊重自然、顺应自然、保护自然，处理好高质量发展与高水平保护的关系，以健全自然资源资产产权制度为主线，强化自然资源整体保护，促进自然资源资产高效配置，维护自然资源资产所有者权益，健全自然资源资产管理体制机制，加强监督管理，守牢资源安全底线，为推进人与自然和谐共生的现代化提供有力支撑和保障。

主要目标是：到 2030 年，自然资源资产管理制度体系更加健全，履职主体更加明确、资产家底更加清晰、整体保护更加有力、资产配置更加高效、考核监督更加完善，各类自然资源资产和全部国土空间得到有效保护，自然资源资产管理水平明显提升。到 2035 年，自然资源资产管理体制机制运转顺畅，系统完备的自然资源资产管理制度体系全面建立，自然资源资产管理水平全面提升。

二、摸清自然资源资产家底

(一) 完善自然资源统一调查监测评价制度。覆盖土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋、荒漠等各类自然资源以及国家公园等国土空间，完善统一调查标准体系。统筹实施国土调查及年度变更调查、自然资源专项调查和监测、国土空间动态监测，体系化开展海洋综合调查，优化森林草原湿地荒漠调查监测等，全面掌握自然资源本底。推进新型基础测绘体系建设，基于统一的时空基准构建自然资源管理和国土空间规划“一张图”。基于国土空间基础信息平台强化调查监测数据分析评价，健全自然资源调查监测评价成果应用和共享机制。加快推进调查监测工作数字化转型。

(二) 健全自然资源资产清查统计核算制度。融合运用自然资源调查、国土空间监测、确权登记、分等定级估价等成果，定期开展自然资源资产清查，查清实物量、探索核算价值量，摸清自然资源资产底数，理清使用权状况。建立自然资源资产清查成果年度更新机制，加强清查成果分析应用。健全全民所有自然资源资产统计制度。完善自然资源资产负债表编制制度并推进常态化编制。探索开展自然资本核算。

三、健全自然资源资产产权制度

(三) 健全自然资源资产用益物权等权利体系。坚持资源公有、物权法定，依法设立和保护自然资源资产使用权，推动自然资源资产所有权与使用权分离。建立和完善自然资源资产权利体系，明确相应权利内容和行使方式，解决资源种类交叉重叠时权利不清等问题。探索单独设立深层地下空间建设用地使用权，完

善与规划保护利用方式相适应的地下空间权利体系。推动设立国有农用地使用权，健全国有农用地权利体系。完善填海成陆后海域使用权向土地使用权转换的衔接机制。构建无居民海岛权利体系。依法依规推进用水权改革，明确各区域和各类取用水户的用水权利边界。

（四）全面推进自然资源和不动产统一确权登记。深化自然资源确权登记制度改革，推进水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源和国家公园、自然保护区、自然公园（含风景名胜区）等国土空间的统一确权登记，明晰自然资源资产的产权主体和权属界线。巩固不动产统一登记改革成果，提升登记规范化水平和便利度。深化农村集体土地所有权登记成果更新应用。规范高效做好林权类、海域使用权和无居民海岛使用权不动产登记。加快完善地籍数据库，推动形成统一产权底板。

四、强化自然资源整体保护

（五）促进自然资源资产保值增值。建立自然资源资产管理指标体系并发挥引导作用，强化整体保护和合理利用，严守耕地和永久基本农田保护红线，强化生态保护红线底线约束，严格城镇开发边界管控。结合国土空间规划编制实施，推进土地混合开发、空间复合利用和土地用途依法合理转换。健全主体功能区制度体系，引导各地区立足资源禀赋发挥比较优势，充分挖掘和提升自然资源资产价值。在自然资源开发利用全过程强化生态保护修复和系统治理，健全市场化多元化投入机制，通过保护修复促进自然资源资产保值增值。完善生态产品价值实现机制，探索建立资源权益指标市场化交易机制、大陆自然岸线占用与修复平衡机制、生态保护红线内建设用地腾退指标交易激励机制，实现保护成本共担、生态效益共享。

（六）优化自然资源资产储备管护机制。完善土地储备分级管理，将所有未确定使用权人的国有建设用地纳入储备管理。探索开展自然资源资产综合收储，制定自然资源资产储备计划，分类实施储备资产管护，对公益性特征明显的自然资源资产主要实施日常管护，对经营性特征明显的自然资源资产可进行必要的前期开发和临时利用。探索由自然资源资产专业运营机构、国有林业或农业经营单位等符合条件的主体承担特定自然资源资产管护等工作。

五、促进自然资源资产高效配置

（七）完善自然资源资产市场制度和规则。深化自然资源资产有偿使用制度改革，依法依规建立健全自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资（入股）、联营和承包经营等配置规则，完善相关自然资源资产配置合同，明确各方权利义务责任并实施全生命周期管理。探索建立国有农用地有偿使用制度。全面推进矿业权竞争性出让，严格控制协议出让。逐步提高海域使用权市场化配置比例。培育和规范用水权交易市场。依法依规制定自然资源资产分等定级估价规则，健全自然资源资产价格体系。完善自然资源资产交易机制，加强市场动态监测监管，建立市场信用体系，维护自然资源资产市场秩序。

（八）构建自然资源资产配置新模式新路径。根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，探索编制自然资源资产配置方案，区分公益性、经营性资产，因地制宜在国土空间规划中划定储备片区、配置单元，统筹谋划自然资源资产储备、配置、价值实现、收益管理等内容，形成资产组合标的。加强自然资源资产配置方案与国土空间规划的协同，结合落实详细规划有关土地和空间使用性质、开发

强度等要求，明确并细化自然资源资产配置的规模、用途、结构、形态、方式、时序。完善多要素自然资源资产组合配置规则和估价技术体系，在特定国土空间范围内涉及同一使用主体需整体使用多种类自然资源资产的，可依法实行组合配置。将各种类自然资源资产的使用条件、开发要求、起始价、收益核算和生态保护修复要求等纳入组合标的配置方案，一并向社会公告、签订资产配置合同，相关部门按职责进行监管。探索研究自然资源资产组合配置收益按资源种类核算方法，并与自然资源资产收益分配和管理制度做好衔接。

六、完善自然资源资产监督考核

（九）加强自然资源资产收益管理。建立统一的全民所有自然资源资产收益管理制度，相关收入全部纳入政府预算。健全全民所有自然资源资产收益成本核算制度，加强自然资源资产收益管理。健全农村集体经营性建设用地入市增值收益分配机制。

（十）强化自然资源资产管理监督。制定全民所有自然资源资产所有权资源清单管理办法，编制所有权资源清单，明确主体、对象、权利义务责任等。加强自然资源保护利用全流程监管，压实履职主体的保护责任。统筹开展自然资源资产管理责任考核，探索对自然资源资产履职主体的考核评价。更好发挥国家自然资源督察机制作用，依职责对全民所有自然资源资产所有者职责履行和权益维护情况开展监督。探索建立国有自然资源资产损害赔偿机制，并做好与检察公益诉讼制度、生态环境损害赔偿制度的衔接，所有者职责履行主体及承担管护工作的主体根据法定职责或清单管理事项，承担资产损害的发现、核实、索赔和报告责任，有权依法要求侵权人停止侵害、恢复原状、赔偿损失和作为原告向法院提起诉讼。

（十一）完善自然资源资产统一报告制度。完善政府向同级人大常委会专项报告国有自然资源资产管理情况的机制。建立自然资源资产管理及履职情况报告机制。依法向社会公布国有自然资源资产状况和管理情况，接受社会监督。

七、加强组织实施

坚持党中央对自然资源资产管理工作的集中统一领导。按照中央统筹、省负总责、市县抓落实的要求，强化自然资源资产管理工作组织协调。各地区各有关部门要树立和践行正确政绩观，密切协同配合，以全链条协作促进一体化治理，加强对各类风险的监测预警，提升风险防控能力，确保自然资源资产管理各项制度落地落实。要严明纪律规矩，强化监督执纪问责，持续深化自然资源领域正风肃纪反腐。完善自然资源资产领域立法，严格执法、公正司法。提高科技支撑能力，加强自然资源资产相关学科和人才队伍建设。加强自然资源资产管理信息化建设，促进信息共享。提高绿色金融服务质效，引导金融机构按照市场化法治化原则加大对自然资源保护和利用等领域的金融支持。建立激励机制，鼓励各地区结合实际开展差别化改革探索。自然资源部要会同有关部门及时研究解决本意见实施过程中出现的新情况新问题。重大事项及时按程序向党中央、国务院请示报告。

（新华社北京 2026 年 7 月 13 日电）

来源：

https://www.gov.cn/gongbao/2026/issue_12886/202607/content_7076953.html

国务院关于《扩大消费“十五五”规划》的批复

发布时间：2026 年 07 月 13 日 发文字号：国函〔2026〕66 号

国家发展改革委、商务部：

你们《关于报送〈扩大消费“十五五”规划〉（送审稿）的请示》（发改就业〔2026〕847 号）收悉。现批复如下：

一、原则同意《扩大消费“十五五”规划》（以下简称《规划》），请认真组织实施。

二、《规划》实施要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，认真落实四中全会部署，坚持扩大内需这个战略基点，深入实施提振消费专项行动，扩大服务消费，升级商品消费，丰富业态场景，提升消费能力，优化消费环境，健全制度政策，完善扩大居民消费长效机制，更好发挥消费对经济发展的基础性作用。

三、各省、自治区、直辖市人民政府要把扩大消费作为本地区“十五五”时期经济社会发展的重要任务，加强组织领导，明确工作责任，因地制宜探索扩大消费有效途径，结合实际落实好《规划》提出的目标任务和政策措施。

四、国务院各有关部门要根据职责分工，细化完善相关政策举措，强化协同保障。《规划》实施涉及的重要政策、重大工程、重点项目要按程序报批。国家发展改革委、商务部要加强统筹协调，强化对《规划》实施情况的动态监测和评估。重大事项及时按程序请示报告。

附件：扩大消费“十五五”规划

国务院

2026 年 7 月 2 日

（本文有删减）

附 件

扩大消费“十五五”规划

为持续扩大内需、大力提振消费，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展规划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，认真落实四中全会部署，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，坚持扩大内需这个战略基点，充分发挥超大规模市场优势，顺应消费发展规律和阶段性特征，坚持以人为本、为民惠民，创新引领、供需适配，市场主导、政府引导，内外联动、城乡协同，深入实施提振消费专项行动，扩大服务消费，升级商品消费，丰富业态场景，提升消费能力，优化消费环境，健全制度政策，完善扩大居民消费长效机制，增强国内大循环内生动力和可靠性，更好发挥消费对经济发展的基础性作用，更好满足人民日益增长的美好生活需要。

到 2030 年，消费市场总体规模持续扩大，居民消费率明显提高，全社会商品和服务消费较快增长，社会消费品零售总额达到 60 万亿元左右，消费对经济增长的拉动作用进一步增强。消费结构更加优化，居民人均服务性消费支出占居民人均消费支出的比重稳步提高，发展型、改善型消费持续增长，数字消费规模不断扩大，城乡、区域、群体间消费差距逐步缩小。消费能力不断提高，高质量充分就业取得新进展，居民收入增长和经济增长同步，社会保障制度更加优化更可持续，居民消费底气更足、预期更稳、信心更强。消费供给更加优化，商品、服务质量持续提高，供给体系更加完备，消费业态模式场景更加丰富，供需适配性进一步增强。消费环境明显改善，重要产品和服务标准体系、信用体系更加健全，消费基础设施更加完善，消费便利度、舒适度、满意度大幅提升。促进消费制度机制进一步完善，清理优化消费领域不合理限制性措施取得积极成效，扩大居民消费长效机制更加健全，消费政策与其他经济社会政策协同联动进一步增强，形成更高水平更具活力的消费市场。

二、促进服务消费提质惠民

- (一) 完善生活服务消费。实施服务消费提质惠民行动，围绕重点领域开展服务消费促进活动。提升餐饮服务品质，压实经营者食品安全主体责任，实施地域餐饮品牌培育工程，鼓励地方打造美食集聚区和特色小吃产业集群。促进住宿业高质量发展，培育一批特色优质酒店品牌和民宿品牌。扩大优质家政服务供给，提升家政服务人员技能，健全家政服务标准体系，培育一批家政领域龙头企业和知名品牌。
- (二) 扩大养老消费。加快健全县乡村三级养老服务网络，优化居家为基础、社区为依托、机构为专业支撑、医养相结合的养老服务供给格局，健全失能失智老年人照护体系。支持鼓励社会力量参与扩大普惠养老服务供给。推动银发经济高质量发展。实施县域养老服务提升计划项目。强化科技赋能，推动养老服务领域数智化升级。支持依法依规按需利用空置场地改扩建养老机构。加快推进养老服务技能人才职业技能等级认定工作，建立养老服务师职业资格制度。

专栏 1 发展银发经济
1. 扩大银发产品有效供给 面向老年人品质生活需要，加强适老化日用产品、老年休闲陪护产品、功能性老年服饰、康复辅助器具等的研发设计生产，开发应用养老服务机器人、多功能护理床、健康监测设备等急需产品，鼓励研发适合老年人咀嚼吞咽和营养要求的保健食品、特殊医学用途配方食品。
2. 拓展高品质银发消费服务模式 扩大老年助餐、照护服务、银发旅游、康养旅居、老年教育、养老金融等多元化服务供给。引导养老服务机构通过连锁化运营等方式进入社区，以社区为载体整合周边资源提供服务。
3. 培育银发经济经营主体和品牌 推动有条件的地方培育银发产业集群，加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展。培育银发经济龙头企业和知名品牌。探索建立银发产品、服务认证制度，完善老年用品、养老服务等领域国家标准。

（三）支持托育消费。加快普惠托育服务体系建设，支持托育综合服务中心建设，支持托育机构、社区嵌入式托育、幼儿园托班、用人单位办托、家庭托育点等多种模式发展。完善普惠托育服务价格形成机制。开展托育服务质量提升行动，实施托育人才能力提升项目。扩大育儿产品和服务供给，满足多元化、个性化消费需求。

专栏 2 扩大育儿产品和服务供给
1. 丰富儿童用品供给 推动婴童产品精细化、品质化、智能化发展，扩大喂养护理类、出行装备类、户外运动类、教育玩耍类、睡眠寝具类优质产品供给。结合儿童身心发展规律和年龄特点，增加优质图书、玩具、网络教育产品和服务供给。开展品质育儿与产品质量安全提升行动，实施儿童和学生用品安全守护行动。
2. 优化多元化育儿服务 提高儿童医疗服务水平，加强儿童医院、妇幼保健机构和综合医院、中医医院的产科、儿科建设。增加儿童科学教育、儿童游乐、儿童餐饮等服务供给。引导商场、景区、街区等引入亲子乐园、无动力儿童乐园、手工坊等业态，拓展亲子运动、亲子旅行、亲子实践课程等服务场景。
3. 推进儿童友好设施建设 推进公共空间适儿化改造，结合实际增加儿童运动、游乐、休憩、校外实践等场所和设施，建设安全健康、功能完善的儿童友好城市空间。推动公共场所、交通站点、旅游景区等按有关标准配置母婴和儿童卫生设施。

（四）发展文化和旅游消费。扩大优质文化和旅游消费供给，深化“文旅+百业”、“百业+文旅”融合发展。实施公共文化服务提质增效行动，完善文博场馆错时、延时开放等便民措施。优化演艺产品供给，增强演艺带动效应。丰富优质影视作品供给，提升网络文学、网络视听质量。发展新型文化业态，支持动漫、文创、非遗品牌发展，鼓励开发数字艺术、国潮文创等文化产品。推动旅游高质量发展，打造精品线路和高品质旅游目的地。丰富特色旅游产品，培育邮轮游艇、房车露营、工业旅游、研学旅游等项目。发展夜间文旅经济，因地制宜举办灯会庙会、光影秀、水上夜游等活动。提升交通运输服务品质，增开特色旅游专列。

专栏 3 提升文化和旅游消费
1. 优化文化服务供给 支持博物馆、美术馆、图书馆等策划推出高品质特展。支持文创与旅游、演艺、影视、动漫等相关产业跨界融合，延伸产业链条。
2. 打造精品旅游产品和线路 支持夜间文化和旅游消费集聚区发展。建设一批文化特色鲜明的旅游休闲城市和旅游目的地。因地制宜打造一批富有特色的近郊游、短途游、研学游、城市漫步、工业旅游、非遗特色旅游、红色旅游等线路。推介一批乡村休闲旅游精品线路。鼓励有条件的地方丰富避暑避暑、滨海度假等特色产品。
3. 促进交通与旅游融合发展 结合实际开展机场、车站、列车、城市公交旅游化改造，开发特色化旅游专线，推出一批银发旅游等特色化主题列车，因地制宜打造一批精品自驾旅游公路和主题邮局。鼓励地方结合高速公路服务区打造消费新场景。支持大型商业设施与交通枢纽互联互通。
4. 发展文化和旅游消费新模式 提升国际邮轮港口、内河游轮港口消费场景品质。开发更多邮轮航线，推动夜游船高质量发展，完善休闲渔业船舶管理措施。

（五）促进健康消费。深入实施促进健康消费专项行动。持续强化零售药店专业服务、健康促进等功能，建设一批“健康驿站”。优化保健食品、特殊医学用途配方食品供给。加快建设康复医院、护理院，支持有条件的医疗卫生机构开展医养结合服务。大力发展健康体检、健康咨询、健康管理等新型服务业态。推动新一代信息技术和智能设备集成应用，推进“互联网+医疗健康”发展。持续完善中医药健康服务体系。

专栏 4 实施促进健康消费专项行动
1. 提升零售药店健康服务能力 出台药品零售行业专项政策，打造 1 万家以上“健康驿站”。强化零售药店药学服务能力，促进处方流转，提升购药体验。鼓励药品零售企业依法依规拓展用药指导、健康咨询等服务，丰富药品零售业态，加快数字转型。
2. 推动健康饮食消费 结合不同地区资源禀赋和饮食习惯，推广居民膳食指南，帮助居民科学选择食物、合理搭配膳食，推广营养健康饮食理念，促进膳食平衡。
3. 举办健康消费促进活动 组织健康消费月系列活动，整合相关部门、地方和机构促消费活动，提高健康消费供给质量，激发健康消费市场活力，促进商旅文体融合发展，优化健康消费市场环境。

（六）鼓励体育消费。推动赛事经济发展，支持有条件的地方举办群众性体育赛事，打造具有较高知名度的精品赛事、职业联赛及具有自主知识产权的赛事品牌。拓展健身运动消费场景，盘活空置场地资源，支持有条件的地方建设群众身边的运动场地设施，鼓励地方开展运动促进健康中心建设，推动公共体育场馆开放共享。积极发展户外运动产业，推动高质量户外运动目的地建设。培育壮大冰雪经济。

专栏 5 促进冰雪消费
1. 丰富冰雪消费产品供给 支持有条件的地方申办、举办国际冰雪赛事，发展冰雪主题旅游演艺项目。探索开发“冰雪+文化”、“冰雪+民俗”等融合产品。依托各地文化风俗和产业特色，举办冰灯节、冰雪摄影展、冰雪音乐节、冰雕艺术展等活动。
2. 延伸冰雪经济产业链条 建设北方冰雪经济引领区、“冰雪丝路”和若干冰雪经济集聚区。发布优秀冰雪装备器材产品目录。
3. 完善冰雪消费场地设施 实施冰雪旅游提升计划，支持建设一批冰雪主题高品质旅游景区、度假区。鼓励各地引导社会力量改造存量资源，建设群众身边的冰雪场地。推出一批冰雪旅游和冰雪运动体验场景。
4. 健全冰雪消费配套服务体系 持续发布实施全国冰雪消费惠民措施，组织开展冰雪消费季等消费促进活动。建立冰雪消费产品和服务质量评价体系。加强对冰雪运动场所、冰雪赛事活动、冰雪装备设施等的安全管理，提升标准化水平。健全冰雪领域风险管理和应急救援体系。

（七）提升教育和培训消费品质。推动高等院校、科研机构、社会组织共享优质教育资源，满足社会大众多元化、个性化学习需求。规范发展文化艺术、科技、体育等非学科类培训，完善许可条件。鼓励与国际知名高等院校在华开展高水平合作办学。鼓励相关机构以市场化为导向开展职业技能培训，完善培训评价机制。有序发展社区学院、市民夜校、老年培训。开发新型数字教育资源。

三、推动商品消费扩容升级

（八）促进大宗耐用商品消费。更好满足住房消费需求，优化保障性住房供给，因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场。实施房屋品质提升工程，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造，支持居民自主更新，支持老旧房屋适老化改造和智能化升级。实施物业服务质量提升行动，拓展物业服务内容。扩大汽车消费，推进汽车流通消费领域全链条创新发展，促进二手车流通，拓展汽车改装、租赁、赛事及房车露营等汽车后市场消费。支持家居家电消费智能化升级，发展新一代智能终端，促进智能家居设备互联互通，推动单品智能向全屋智能发展。

专栏 6 全链条促进汽车消费
1. 开展汽车流通消费改革试点 支持有条件有意愿的城市在清理汽车流通消费限制措施、活跃二手车市场、提升报废车资源循环利用水平、发展汽车后市场、构建汽车全生命周期信息体系等方面改革创新、先行先试，延伸汽车消费链条。
2. 完善汽车维修和改装管理 加快新能源汽车维修技术标准体系建设，推进汽车维修电子健康档案系统应用，提升汽车维修业数字化、绿色化水平。建立分级分类汽车改装行业管理机制，制定符合国情的车辆改装技术标准。
3. 加强房车露营基地建设 支持建设不同类型、不同档次、特色突出的自驾车旅居车等露营营地。指导各地科学合理布局营地，按规定改造利用各类空间建设公共营地，开展自驾车旅居车营地质量等级认定工作。引导营地规范发展，完善露营地管理要求，配齐环卫等相关设施，规范游客行为。
4. 构建多层次汽车赛事格局 支持开展新能源汽车、智能网联汽车等领域新型汽车赛事活动，以赛促研、以赛促产、以赛促用。策划具有地方特色、高水平、高质量的汽车运动精品赛事。推动群众性汽车赛事，促进国家级专业汽车运动赛事高质量发展，打造专业汽车赛事品牌，有序举办国际高级别汽车赛事。

（九）稳步提升生活类商品消费。促进农产品消费，加大绿色、有机、名特优新和地理标志农产品供给，促进产供销精准衔接。创新特色食品产品生产，开发营养健康的休闲食品和饮品、保健食品、特殊膳食用食品，培育一批传统优势食品产区和地方特色食品产业。实施国家全谷物行动计划。推进日用产品创新和品质提升，支持文化创意企业与制造企业联合开发兼具实用功能与审美价值的高品质生活用品。扩大纺织服装消费，支持纺织服装产业向中高端发展。加强多功能智能化体育健身器材、冰雪和户外运动装备产品供给。支持工艺美术、文房四宝、丝绸、茶叶、中药等历史经典产业发展。健全生活必需品应急保供体系，做好基本消费品保供稳价。

专栏 7 实施农产品消费促进行动
1. 扩大绿色优质农产品供给 力争到“十五五”末，绿色、有机、名特优新和地理标志农产品总数达 13 万个。培育发展一批绿色食品原料供应地和集中产区。实施农产品加工业提升行动，加强农产品加工科技创新应用，发展净菜加工、中央厨房、营养配餐等新业态。
2. 强化品牌引领作用 实施农业品牌提升行动，持续推进农业品牌精品培育，分类推进区域公用品牌、企业品牌和产品品牌发展。开展品牌强农宣传，支持各地发布品牌消费地图。
3. 搭建产销对接平台 结合时令开展特色农产品消费周、消费月、消费季等品牌活动。推动农产品主产区和主销区精准对接。实施“互联网+”农产品出村进城工程，推动品牌农产品实现产地直销。
4. 拓展农产品消费场景 支持有条件的地方打造集成农业科普、加工体验、非遗展示、品牌推介的沉浸式消费场景，推动农产品消费与文旅、体育等服务消费融合发展。

(十) 推动技术应用和产品创新。提升消费品相关产业链创新能力，加强应用基础研究、前沿技术研发和产品前瞻性功能研发，发挥龙头企业、创新平台、研究机构作用，扩大优质新型消费品供给。提升消费品行业设计水平，推动设计创新与数字技术深度融合，推广众包设计、协同设计等新模式。推广高效响应制造新模式，开展个性化定制、柔性化生产，实施“千厂千面”改造计划，培育一批柔性制造工厂。

(十一) 加强自主品牌建设。完善品牌培育发展机制，鼓励企业建立品牌培育管理体系，提高品牌全生命周期管理运营能力。系统培育中国消费名品方阵，构建以企业品牌和区域品牌为主体的中国消费名品体系。加强对中华老字号、国货品牌、时尚潮牌的培育保护，积极推动中华文化元素融入品牌建设，支持开发原创知识产权（IP）品牌，推进“IP+消费”，发展周边衍生品消费。持续办好中国品牌日活动。举办“外贸优品中华行”活动。提升品牌国际化水平，拓展海外传播途径。推进实施文化贸易“千帆出海”行动计划。

四、培育打造消费新业态新模式新场景

(十二) 发展数字消费。促进数字消费高质量发展，深入推进“人工智能+消费”，实施数字消费提升行动。扩大数字产品消费，增加人工智能手机和电脑、智能穿戴、智能机器人、桌面级三维（3D）打印设备等新一代智能终端产品有效供给，加快智能安防、视频照护系统等研发及互联互通，开展智能网联汽车准入和上路通行试点。提升数字服务消费，运用人工智能、虚拟现实等技术赋能生活服务和景区街区，推动人工智能与教育、医疗、文化、旅游、体育等领域融合应用，拓展智能体应用场景。创新数字内容消费，推出更多优质数字文博产品，加强广播电视和网络视听超高清内容供给，发展虚拟现实电影、LED 数字影厅等电影新形态。拓展数字消费渠道，支持实体商贸企业数字化营销，引导即时零售、直播电商等规范健康发展，健全品质电商标准体系。

专栏 8 深入推进“人工智能+消费”
1. 强化技术创新支撑 建设消费领域重点行业国家人工智能应用中试基地，支持智能感知、人机交互、机器学习等技术在消费领域中的应用。完善人工智能新产品研发机制，推动人工智能与脑机接口、增强现实、虚拟现实、混合现实等技术融合，推出一批国际领先的智能消费品。
2. 加强应用场景建设与推广 聚焦居家服务、养老助残、文化和旅游、教育培训、康复护理等重点领域，运用人工智能技术打造沉浸式、互动式消费场景。支持建设“人工智能+消费”集聚区和人工智能应用体验中心，开展新品体验、使用测评等活动。组织“人工智能进万家”活动，促进人工智能产品展销推广。建立人工智能消费领域应用开放清单，开展场景供需对接活动。
3. 加快终端设备普及与生态构建 支持企业建设跨品牌智能终端操作系统，提升主流品牌设备互联互通水平。支持产业链龙头企业建设产业协同创新平台。引导产业链上下游企业加强协作配套。探索人工智能产品融资租赁、共享试用等新模式，促进应用推广。

(十三) 推广绿色消费。加强绿色低碳产品生产和推广，丰富绿色农产品、绿色家电家装、绿色建材、新能源汽车等产品供给，发展绿色餐饮、绿色住宿、绿色家政。打造绿色供应链，完善绿色产品认证与标识体系，引导使用环保可降解包装材料，拓展可再生能源消费需求，推广绿色采购。推动绿色循环回收，健全废旧家电家具等再生资源回收体系，提高二手商品交易市场和经营企业运营水

平，规范发展二手商品交易平台。倡导绿色消费理念、低碳生活方式，健全绿色消费激励机制。

（十四）因地制宜推进首发经济。培育建设一批首发经济领军企业、平台载体，支持国内外优质商品和服务品牌开设高能级首店，举办首发、首秀、首展等活动，优化相关审批备案流程。打造首发集聚平台，强化展会首发功能。加快培育一批首发经济专业服务机构。便利首发新品进口。

（十五）培育体验式消费。以消费体验为重点，培育消费新业态新模式新场景。推动零售、文化、旅游、健康、体育等消费业态深化技术应用、强化创意引领，提升和拓展消费体验。加强文化资源开发和转化，以文化元素赋能消费品制造和服务供给创新。支持重点商圈商街等消费载体向沉浸式、互动式多元消费场景升级，开展消费新业态新模式新场景试点。积极发展动漫、潮服潮玩等消费产品。完善体验式消费市场和产业标准体系，培育新产业、新行业。建立健全适应消费新业态新模式新场景管理机制，实施包容审慎监管，加强知识产权保护和运用，加大对不法行为的打击惩戒力度。

（十六）扩大入境消费。优化入境消费环境，打造“购在中国”品牌。稳步扩大免签国家范围，持续优化过境免签政策。进一步增开国际航线，重点增加欧美、共建“一带一路”国家等国际直航航班数量。提升公共场所国际化服务水平，优化入境消费支付环境，推动入境游客办理快速通关、住宿登记、交通出行、电信业务、景点预约等事务便利化。优化离境退税便利化举措，增加离境退税商店，积极推广“即买即退”服务。鼓励更多国产品进入口岸出境免税店和市内免税店销售。打造具有高标识度和吸引力的消费品牌、文化地标、体验活动。培育面向国际的教育、医疗、会展等市场。

五、着力提升消费能力

（十七）促进高质量充分就业。深入实施就业优先战略，健全就业促进机制。积极培育新职业新岗位，拓展就业新空间。支持各类经营主体稳岗扩岗，稳定和扩大重点群体就业，优化创业促进就业政策环境。持续开展大规模职业技能提升培训，建强公共实训基地和企业实训基地。加大以工代赈实施力度，扩大劳务报酬发放规模。健全就业支持和公共服务体系。

（十八）多渠道促进居民增收。健全按要素分配政策制度，促进多劳者多得、技高者多得、创新者多得。完善劳动者工资决定、合理增长、支付保障机制，健全最低工资标准调整机制，稳步提高最低工资标准，加强企业工资分配宏观指导。持续改善小微企业和个体工商户经营环境。促进房地产市场持续健康发展，持续巩固资本市场稳中向好发展态势，多渠道增加城乡居民财产性收入。加强税收、社会保障、转移支付等再分配调节。

（十九）完善社会保障政策。健全基本养老、基本医疗保险筹资和待遇调整机制，逐步提高城乡居民基础养老金，合理提高城乡居民基本医疗保险财政补助标准。扩大失业、工伤保险覆盖面，向符合条件的失业人员及时足额发放失业保险金等，建立健全职业伤害保障制度。提高灵活就业人员、农民工、新就业形态人员参保率。推行长期护理保险。健全分层分类社会救助体系，规范完善与人均消费支出挂钩的低保标准动态调整机制，积极发展服务类社会救助。

（二十）合理增加公共消费。合理增加教育、医疗、养老等公共服务支出。优化育儿补贴制度，深入开展托育服务补助示范试点。实施基本公共卫生服务普惠行动，开展基本医疗服务提升行动。落实政府采购支持中小企业发展政策。

六、大力优化消费环境

（二十一）提升消费质量标准。健全消费品和服务消费标准体系，推进重点领域标准制修订，促进内外贸认证等制度衔接融合，完善内外贸产品同线同标同质政策措施。实施消费供给提质行动，持续推进制造业卓越质量工程和小微企业质量认证提升行动，推动高品质服务认证建设，实施产品和服务质量分级。发展信用消费，深入开展消费领域“信用+”工程。健全消费品召回管理相关规定。实施计量惠民工程，紧盯集贸市场、加油站等重点领域，严厉打击缺斤短两等违法行为。

（二十二）保障消费者权益。创新消费纠纷多元化解。持续畅通和规范消费者投诉举报渠道，推广在线消费纠纷解决机制，发展更多线下无理由退货单位。创新开展放心消费主体培育，发展放心消费商店、餐饮店等基础单元及放心消费市场、商圈、景区等集聚区。规范网络销售、直播带货等经营活动。持续加大价格监督检查力度，严肃查处不按规定明码标价、价格欺诈等违法行为，依法整治低价倾销等行为，倡导实价优质。严厉打击侵权假冒违法行为。实施农村消费市场净化行动。健全预付式消费监管模式。

（二十三）营造公平开放的市场环境。有序放宽服务业准入限制，优化新业态新领域市场准入环境。强化平台责任与用户权益保护，推动平台经济反垄断与公平竞争。推动电信、互联网、教育、文化、医疗等领域有序扩大开放，增加高品质商品和服务供给。优化完善跨境电商零售进口政策，扩大境外优质商品进口。高质量办好中国国际进口博览会、中国国际消费品博览会等，集聚全球优质消费资源。

（二十四）完善多层次消费体系。深化国际消费中心城市培育建设，打造引领全球消费潮流的消费品牌和场景，营造具有全球吸引力的消费环境。开展国际化消费环境建设，支持相关城市提升国际化、便利化服务水平。支持海南建设国际旅游消费中心。依托重点城市群、都市圈，推动城市间消费功能差异化布局和产业链协同发展。顺应人口流动和消费需求变化，激发下沉市场消费活力。加强城乡消费协作，打通城乡消费对接通道，促进城乡消费融合发展。实施县域商业提质增效行动，推进“千集万店”改造提升，壮大县域消费市场。加力实施消费帮扶，加强产销区协作。

（二十五）加强消费基础设施建设。促进消费和投资良性互动，扩大消费基础设施领域有效投资。实施城市商业提质行动，深化现代商贸流通体系试点，推进老旧商业街区改造提升，支持线下消费商业设施设备更新。推进城市社区嵌入式服务设施、完整社区和一刻钟便民生活圈建设，完善社区便民商业设施。推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，健全县乡村三级物流配送体系。加强公共停车场、充电设施、高速公路服务区等设施更新改造。开展旅游景区强基焕新行动，盘活存量文化和旅游设施。加快第五代移动通信（5G）、千兆光网、移动物联网等新型信息基础设施建设，推动全国一体化算力网建设，推进“信号升格”专项行动。

专栏 9 完善消费基础设施建设
1. 完善城乡商贸流通基础设施 实施零售业创新提升工程，确定一批试点城市，支持试点城市围绕场景化改造、品质化供给、数字化赋能等开展零售商业设施改造提升，推动转型升级。提升重点商品流通效率。
2. 推动一刻钟便民生活圈建设扩围升级 建成 1.2 万个布局合理、业态齐全、服务优质的便民生活圈，居民满意度达到 90% 以上，商业网点连锁化率达到 30% 以上。
3. 加强高质量充电基础设施体系建设 在全国范围内建成充电基础设施 4000 万个左右，形成支撑超过 1 亿辆电动汽车充电需求的充电服务能力，其中公共充电桩达到 900 万个左右，公共充电容量达到 5 亿千瓦左右，基本建成覆盖广泛、规模适度、结构合理、功能完善的高质量充电基础设施体系。

七、加力完善促进消费制度机制

（二十六）清理优化不合理限制性措施。推动汽车等消费由购买管理向使用管理转变，分年限保障“久摇不中”无车家庭购车需求，探索实行城区、郊区差异化车辆购置指标管理方式。支持各地因城施策调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求。深化住房公积金制度改革，扩大使用范围，着力满足缴存人不同阶段的多样化住房需求。优化演艺活动审批管理，推广大型群众性活动“一站式”部门联合审批、全流程线上办理，严格落实巡演项目首演地内容审核负责制。

（二十七）健全财政金融支持机制。将促消费同惠民生、补短板相结合，加大直达消费者的普惠政策力度，增加政府资金用于民生保障支出。统筹利用中央预算内投资、地方政府专项债券等资金渠道，支持符合条件的消费基础设施建设。用好财政金融协同促内需专项资金，更好发挥政策资金作用。支持金融机构扩大消费领域信贷投放，加大对消费领域经营主体的信贷支持力度。优化实施个人消费贷款和服务业经营主体贷款贴息政策。鼓励保险机构针对重点消费领域保障需求开发相关保险产品和服务。

（二十八）落实休息休假制度。全面落实劳动法，切实保障劳动者合法休息休假权益。推动修订《职工带薪年休假条例》，严格落实职工带薪休假制度，增强制度执行刚性。鼓励单位和职工将带薪年假与传统节日、地方特色活动相结合，安排弹性错峰休假。支持有条件的地方推广中小学春秋假。

八、组织实施

坚持把党的领导贯彻到扩大消费工作的全过程各方面。各地区、各部门要结合实际落实好本规划提出的目标任务和政策措施。加强全口径消费统计，优化服务消费、消费新业态新模式统计监测。国家发展改革委、商务部要加强统筹协调，做好规划落实情况的监测评估。重大事项及时按程序请示报告。

来源：
https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202607/content_7075217.htm

住房和城乡建设部办公厅 关于加强全国建筑市场监管公共服务平台项

目业绩信息管理的通知

发文单位：住房和城乡建设部办公厅

文号：建办市〔2026〕27号

发文日期：2026-07-17

发布时间：2026-07-21

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委，北京市规划自然资源委，新疆生产建设兵团住房城乡建设局：

为进一步加强全国建筑市场监管公共服务平台（以下简称全国平台）项目业绩信息管理，规范审核管理流程，提升项目业绩信息质量，严厉打击项目业绩弄虚作假行为，保障建筑市场公平有序发展，现就有关事项通知如下：

一、压实信息审核责任。各地住房城乡建设部门要按照“谁审核、谁负责”的原则，建立“分级负责、层层把关”的项目业绩信息审核责任体系，将审核责任落实到人。省级住房城乡建设部门负责统筹本行政区域内项目业绩信息审核工作，依托省级建筑市场监管一体化工作平台（以下简称省级一体化平台）开展数据汇聚，加强项目业绩信息录入管理，实现录入、审核、勘误等全程留痕、可追溯，做好A级数据审核工作，并加强对市、县工作的指导监督。市、县住房城乡建设部门分别负责本行政区域内B、C级数据审核，依法依规逐项核验数据真实性、准确性和规范性。

二、规范数据勘误流程。各地住房城乡建设部门要加强数据勘误管理，按照数据分级管理要求，明确勘误申请、审核、公示等各环节要求，并及时通过全国平台提交数据勘误申请。A、B级数据勘误的，逐级上报全国平台审核确认；C、D级数据勘误的，逐级上报省级一体化平台审核确认，并推送至全国平台，确保责任可认定、全程可追溯。全国平台、省级一体化平台应公开数据勘误记录，供社会公众查询核验监督。

三、严查业绩弄虚作假。各地要在招标投标、资质审批等环节，通过数据比对、实地核查等方式，加大对虚假项目业绩的查处力度。发现业绩弄虚作假的，及时逐级上报全国平台申请标注为虚假业绩。对企业或个人提供虚假材料、录入虚假项目业绩信息申请资质的，应将相关信息记入信用记录，并将相关查处及证据材料报送资质许可机关。资质许可机关应依法依规处以不予许可、撤销资质、限制申请、通报批评等处理。

四、提升政务服务效能。各地住房城乡建设部门要按照“数字住建”建设整体布局规划部署，加强本地区省级一体化平台与工程建设项目审批管理系统、工程质量安全监管信息平台、建筑工人管理服务信息平台、施工图审查系统、城建

档案管理系统等信息系统的数据共享校验，强化数据赋能，优化政务服务，推动实现“一次采集、动态更新、多方复用、利企便民”。

五、加强廉政风险防控。各地要加强对项目业绩信息录入、审核等关键岗位人员的履职监管，完善第三方技术单位系统开发运维人员保密、安全、廉洁等管理制度机制，有效防范化解廉政风险。鼓励有条件的地区建立省级一体化平台数据监控预警机制，运用大数据交叉核验，开展数据异常研判预警。要完善违法违规案件报告、查处制度，严厉打击信息审核、数据勘误、监督检查等项目业绩信息管理工作中的权力寻租行为，对发现的涉及违纪违法问题线索，要及时移送相关纪检监察机构依规依纪依法查处。我部发现经地方审核确认的项目业绩存在虚假信息的，将转有关省级住房城乡建设部门严肃处理，并向相关纪检监察机构移交问题线索，由相关部门依规依纪依法对责任人员严肃问责。

各地住房城乡建设部门要高度重视项目业绩信息管理工作，加强人员培训和业务指导，提升信息管理工作质效。工作中发现的问题及时报送我部建筑市场监管司。

住房城乡建设部办公厅
2026 年 7 月 17 日

（此件主动公开）

抄送：各省、自治区纪委监委驻住房城乡建设厅纪检监察组，北京市、天津市、重庆市纪委监委驻住房城乡建设委纪检监察组，上海市纪委监委驻建设交通工委纪检监察组，北京市纪委监委驻规划自然资源委纪检监察组，新疆生产建设兵团纪委监委驻住房城乡建设局纪检监察组。

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2026/art_e7542eefdd474dea87c065d1305a501d.html

住房和城乡建设部 关于进一步加强建筑市场监管持续优化建筑市场环境的通知

境的通知

发文单位：住房和城乡建设部

文号：建市规〔2026〕2号

发文日期：2026-07-21

发布时间：2026-07-24

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，北京市规划自然资源委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，进一步夯实建筑市场经营主体责任，加强建筑市场监管，优化建筑市场环境，规范招标投标市场秩序，加快构建“宽进、严管、重处”建筑市场监管机制，现就有关工作通知如下。

一、加强建筑市场准入管理

加强专业技术人员注册变更管理，对1年内变更注册单位2次及以上的人员，再次申请注册时不适用告知承诺制。加强企业资质与人员注册执业资格监管联动，企业申请住房和城乡建设部审批的资质时，资质标准要求的注册人员原则上须在近2年内未用于其他企业申报部批资质。开展预警提醒，在注册人员提出注销、变更等申请时，对注销、变更后注册人员不再达标的企业进行预警提醒。加强信息公开，在全国建筑市场监管公共服务平台公开展示注册人员变更注册单位次数和注册轨迹。

二、优化建筑工程评标定标机制

加快推进实施建筑工程招标投标评定分离，保障招标投标主体权责一致。规范评标专家行为，评标委员会应依据招标文件规定，对投标文件的技术方案、投标报价等方面提出明确的评标意见，向招标人推荐合格的中标候选人。大力推进“双盲”评审，实行评标专家“盲抽”和技术标“暗标”评审。强化招标人主体责任，完善招标人定标机制，招标人应科学制定定标规则，建立健全内部程序、决策约束和风险防控机制，依法依规确定中标人。优化工程勘察、设计、监理、造价等工程服务评标方法，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。坚持优质优价导向，根据工程施工及服务的内容、质量合理确定价格，营造追求品质的市场环境。推进全国统一大市场建设，禁止在招标投标活动中变相设置壁垒、妨碍公平竞争。

三、规范建筑工程发包承包活动

规范工程发包行为，建设单位应当严格执行发包制度，将工程发包给具有相应资质的单位，不得将工程肢解发包。强化工程分包管理，施工总承包单位对全部工程施工活动负总责，不得转包、挂靠，不得分包主体结构工程，不得将工程分包给不具备相应资质条件的单位，加强对分包单位的管理，严禁“以包代管”。

四、防范化解工程款拖欠风险

强化工程款支付行为约束，建设单位应当与施工单位明确工程预付款、进度款和结算款的支付方式、时间节点和违约责任，防范工程款拖欠风险。全面推行工程款支付担保，鼓励优先采用保证保险或银行保函，推动实现“见索即付”。严格落实过程结算制度，建设单位应当规范结算审核流程和期限，按照合同约定足额支付工程进度款并对无争议价款先行支付，完善工程价款争议解决机制，提高价款结算效率。

五、推进建筑市场数智化监管

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，加快推进与工程建设项目审批管理、工程质量安全监管、建筑工人管理、公共资源交易、投资项目审批等管理平台互联互通，推进监管信息共享。推进“人工智能+招标投标监管”，积极运用大数据、人工智能等数字技术，建立贯通项目标前、标中、标后全过程的分析预警模型，加强数据自动分析比对，提高应招未招、围标串标等违法违规线索发现能力。加快监管数智化转型，通过监管系统数据比对，对交易项目、各方主体行为等进行深度分析，实施信息化预警，有效甄别转包、违法分包、挂靠、挂证等违法违规行为，提升建筑市场监管效能。

各级住房城乡建设主管部门要高度重视建筑市场监管工作，进一步完善工作机制，创新监管方式，持续优化建筑市场环境，促进建筑业高质量发展。要强化责任追究，依法严肃查处建筑市场违法违规行为，涉嫌违纪违法犯罪的，及时移送纪检监察机关、司法机关处理。

住房和城乡建设部
2026 年 7 月 21 日

（此件主动公开）

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2026/art_e61ba727706e427d9fd0be418ebe630d.html

➤ 地方层面

上海市房屋管理局关于印发《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干问题的意见》的通知

文号：沪房规范〔2026〕3 号

2026 年 6 月 3 日发布，2026 年 7 月 1 日起实施，有效期至 2031 年 6 月 30 日

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现将《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉若干问题的意见》印发给你们，请遵照执行。

2026 年 5 月 29 日

关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉 若干问题的意见

现就《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市政府令第 71 号）（以下简称《实施细则》）实际操作中涉及的有关问题提出如下意见：

一、关于房屋征收补偿中涉及相关价格的涵义

《实施细则》第二十八条中的“评估均价”，是作为确定相关补贴标准的计算参数。被征收房屋评估价经复核、鉴定后有变动的，评估均价不受其影响。

《实施细则》第三十一条中的“折算单价”，是作为认定居住困难户使用的参数。区人民政府在制定折算单价标准时，应当参照房屋征收范围内使用的政府定价的产权调换房屋的价格确定。

二、关于房屋行政管理部门依法代管的房屋的征收补偿

征收房屋行政管理部门依法代管房屋的，区房屋征收部门在拟定房屋征收补偿方案时，应当书面征求市房屋行政管理部门的意见。

三、关于居住和非居住兼用房屋的征收补偿

征收居住和非居住兼用的房屋，被征收人或公有房屋承租人选择货币补偿的，应当按照居住用建筑面积和非居住用建筑面积分别计算货币补偿款，合并后的货币补偿款为该房屋的补偿金额。

被征收人或者公有房屋承租人选择房屋调换的，应当按照上述合并后的货币补偿款，用居住房屋进行调换并结算差价；对提出居住困难申请的被征收人、公有房屋承租人，应当根据《实施细则》第三十一条的规定，按照上述合并后的货币补偿款进行折算。

四、关于公有居住房屋租赁期间承租人户口迁离本市或者死亡的，补偿协议签订主体的确定

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人户口迁离本市的，本处有本市常住户口的共同居住人可以协商变更承租人，变更后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

房屋征收范围内的公有居住房屋承租人死亡的，由本处有本市常住户口的共

同居住人继续履行租赁合同；无共同居住人的，其生前有本市常住户口的配偶和直系亲属可以继续履行租赁合同。继续履行合同者有多人的，应当自行协商确定承租人。

房屋征收决定作出前，各当事人之间仍未协商一致的，由征收范围内的第三方公信评议机构组织协商。协商一致的主体作为补偿协议签约主体；协商不一致的，由公有房屋出租人按照本市公有房屋管理的相关规定书面确定公有房屋承租人，确定后的公有房屋承租人作为补偿协议签订主体。

五、关于执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋的界定

《实施细则》中所称的执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，包括由房屋行政管理部门代理经租的私有居住房屋、落实私房政策后由房屋行政管理部门代为经租的居住房屋，以及 1983 年 12 月 17 日《城市私有房屋管理条例》实施前已经建立租赁关系，执行政府规定租金标准，且租赁关系延续至今的私有出租居住房屋。

征收执行政府规定租金标准的私有出租居住房屋，区房屋征收部门应当以被征收人、房屋承租人提供的下列材料作为认定依据：

- （一）当时的房屋租赁协议；
- （二）租金交纳证明；
- （三）1983 年 12 月 17 日前，已有承租人户口报在被征收房屋内的证明。

六、关于被征收房屋建筑面积的认定

对于已经登记的房屋，其建筑面积，一般以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书和不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿的记载为准。对于未经登记的房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准。相关批准文件未记载建筑面积，或者虽无批准文件但有相关材料证明在 1981 年以前已经建造并用于居住的房屋，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量的建筑面积为准。

承租的公有非居住房屋，以房屋租赁合同记载的建筑面积为准。承租的公有居住房屋，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证未记载建筑面积，房屋已经房屋测绘部门分户测绘建筑面积的，以测绘的建筑面积为准；无测绘建筑面积的，租用公房凭证记载的是居住面积的，按下表所列的换算系数计算建筑面积：

房屋类型	公寓	独立住宅（花园住宅）	新里住宅	新工房（有电梯、成套）	新工房（无电梯、成套）	新工房（无电梯、不成套）	“两万户”新工房	旧里住宅	简屋
换算系数	2.06	1.83	1.82	2.00	1.98	1.94	1.65	1.54	1.25

2001 年 11 月 1 日前租用公房凭证中已有记载、用于居住并已计算收取租金的阁楼，高度在 1.2 米至 1.7 米（含 1.7 米）的部分，按照实际居住面积的 1/2

及上款规定的换算系数计算建筑面积；1.7 米以上的部分，按照实际居住面积及上款规定的换算系数计算建筑面积。其他情形的阁楼，不计算建筑面积。

七、关于非居住房屋的认定

《实施细则》中所称的非居住房屋，按照下列规定予以认定：

（一）原始设计为非居住房屋，延续至房屋征收决定作出时仍作为非居住房屋使用的，应当认定为非居住房屋；

（二）公有房屋承租人与公有房屋出租人签订了公有非居住房屋租赁合同，建立了公有非居住房屋租赁关系的，可以认定为非居住房屋；

（三）不动产权属证书和不动产登记簿记载的权利人为单位，可以认定为非居住房屋，但其房屋性质明确记载为居住或者实际用作职工或者职工家庭居住使用的除外；

（四）原始设计为居住房屋，经市或者区房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，除有特别规定以外，可以认定为非居住房屋。但在 2001 年 11 月 1 日以前，已经以居住房屋作为经营场所并领取营业执照的，可以认定为非居住房屋；在 2001 年 11 月 1 日以后，以居住房屋作为经营场所并领取营业执照，未经市或者区房屋行政管理部门批准居住房屋改变为非居住用途的，不认定为非居住房屋。

八、关于施行日期

本意见自 2026 年 7 月 1 日起实施，有效期至 2031 年 6 月 30 日。

来源：

<https://fgj.sh.gov.cn/gfxwj/20260603/426b750db53840c5a53269175dd2f216.html>

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建设工程行政处罚裁量基准（2026 年版）》的通知

2026 年 7 月 14 日发布，自发布之日起施行，有效期至 2033 年 7 月 13 日
文号：沪建规范〔2026〕6 号

各有关单位：

为规范我市建设工程领域行政处罚行为，促进依法行政，根据国家和我市规范行政裁量权基准工作要求，我委修订形成了《上海市建设工程行政处罚裁量基准（2026 年版）》。现印发给你们，请遵照执行。原《上海市建设工程行政处罚裁量基准（2022 年版）》（沪住建规范〔2022〕6 号）同时废止。

本通知自发布之日起施行，有效期五年。

2026 年 7 月 13 日

相关附件：

上海市建设工程行政处罚裁量基准（2026 年版）. doc

来源：

<https://fgj.sh.gov.cn/gfxwj/20260603/426b750db53840c5a53269175dd2f216.html>

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市房屋建筑竣工 建筑信息模型（BIM）交付要求》的通知

文号：沪建建管〔2026〕289 号
(2026-07-17)

各有关单位：

为落实《上海市全面推进建筑信息模型技术深化应用的实施意见》（沪住建规范联〔2023〕14 号）工作任务，健全本市建筑信息模型（BIM）技术应用全过程管理体系，做好 BIM 辅助竣工验收推进工作，我委组织编制了《上海市房屋建筑竣工建筑信息模型（BIM）交付要求》。该文件自 2026 年 7 月 20 日起施行，现印发给你们，请遵照执行。《上海市房屋建筑施工图、竣工建筑信息模型建模和交付要求（试行）》（沪建建管〔2021〕725 号）同步废止。

特此通知。

附件：上海市房屋建筑竣工建筑信息模型（BIM）交付要求

2026 年 6 月 30 日

相关附件

上海市房屋建筑竣工建筑信息模型（BIM）交付要求.pdf

来源：

<https://zjw.sh.gov.cn/jsgl/20260717/9ba4b39019934106b47d9eace42b0cd8.html>

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于批准《装配式外挂墙板应用
技术标准》为上海市工程建设规范的通知

(2026-07-17)

沪建标定〔2026〕294 号

各有关单位：

由同济大学、华东建筑集团股份有限公司主编的《装配式外挂墙板应用技术标准》，经我委审核，现批准为上海市工程建设规范，统一编号为 DG/TJ08-2475-2026，自 2027 年 1 月 1 日起实施。

本标准由上海市住房和城乡建设管理委员会负责管理，同济大学负责解释。特此通知。

2026 年 7 月 1 日

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/gwk/search/content/8d4bff46a30d4de280e319f8332cc898>

上海市人民政府办公厅印发《关于促进城镇开发边界外规划非保留村

发展的若干意见》的通知

(2026-07-28)

沪府办发〔2026〕11 号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

《关于促进城镇开发边界外规划非保留村发展的若干意见》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 6 月 30 日

关于促进城镇开发边界外规划非保留村发展的若干意见

为促进我市城镇开发边界外规划非保留村（以下简称“非保留村”）发展，提高农村基础设施完备度、公共服务便利度、人居环境舒适度，更好满足非保留村农民居住和生产生活需求，促进乡村全面振兴，提出以下意见。

一、优化村庄布局

各涉农区在“上海 2035”总体规划确定的总体空间格局、城镇空间体系及建设用地总规模控制要求下，结合总体规划实施评估成果，统筹考虑现状特征、城乡融合、重大战略产业布局、特色村落风貌及生态空间保育等要素，结合区域实际需求，在尊重农民意愿基础上，经评估后优化村庄类型，制定村庄布局优化实施方案，合理确定保留村与非保留村的数量和规模。各涉农区结合村庄布局优化方案，同步按郊野单元村庄规划专项编制要求，形成规划图则，于 2026 年 12 月底前由区政府审批后，报市规划资源局纳入全市国土空间基础信息平台实施统一管理。（责任单位：各涉农区、市规划资源局、市农业农村委）

二、加强实施计划统筹

各涉农区应以镇（乡）为基本单元，在已制定的村庄布局优化方案基础上，全面摸清非保留村的空间范围、农户户数与宅基地底数，综合考虑区级财力、项目可行性及农民改善居住条件的紧迫程度，科学编制非保留村近期（5 年内）、中期（5—10 年）、远期（10 年以上）实施计划，合理确定撤并规模与时序，形成“十五五”期间可操作的非保留村实施计划。实施计划编制时应重点考虑受新三高两区、新邻避设施、乡村建设、重大工程影响的村庄，并统筹低效建设用地减量化、“小散”园区整治和农民相对集中居住等工作安排。非保留村实施计划经区政府认定后，报市农业农村委、市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市

发展改革委联合审查备案。（责任单位：各涉农区、市农业农村委、市住房城乡建设管理委、市规划资源局、市发展改革委）

三、合理满足居住需求

列入近期撤并计划的非保留村，应成片、整区域推进农民相对集中居住；经认定属于危险房屋的，优先纳入集中居住实施计划；对尚不具备安置条件的，须落实临时安置措施。列入中、远期撤并计划的非保留村，对于经认定属于危险房屋的，鼓励纳入农民相对集中居住，实现上楼、货币化退出或者在规划平移集中归并点（X点）实施易地新建；探索农村集中式住宅建设模式（多层、高层）；若无规划明确的平移集中归并点，允许农户参照市政府相关管理规定，在符合乡村风貌管控要求的前提下实施翻建。对合法持有宅基地房屋的非农户，可以自主选择改善居住条件，对于经认定属于危险房屋的，按规定实施修缮；有条件的村，可以通过建设公租房予以安置，或以货币化补偿方式自行解决居住需求。各区、镇（乡）政府要严格执行危险房屋认定程序，对于经认定属于危险房屋的，应及时消除危险因素；强化对修缮、翻建、易地新建实施的全过程监督管理；对平移归并点要加强功能配套、景观环境、乡村风貌与建筑品质等方面的整体设计与管控。（责任单位：各涉农区、市住房城乡建设管理委、市农业农村委、市发展改革委、市规划资源局、市财政局）

四、简化建房审批程序

在符合节约集约用地导向且不增加耕地和永久基本农田占用情况下，对用地面积不变但需调整地块边界和位置的合法宅基地，采取图则更新方式纳入国土空间规划“一张图”管理。完善宅基地审批与建房规划许可联审联办机制，优化镇（乡）政府受理、审查、批准和许可流程，实行一窗受理材料、多部门内部联动限时审批、一次性发放乡村建设规划许可证。（责任单位：各涉农区、市农业农村委、市规划资源局、市住房城乡建设管理委）

五、提高宜居宜业基础保障能力

加强非保留村基础性、普惠性、兜底性公共基础设施建设。对列入近期撤并计划的非保留村，提升公共服务设施保基本能力。对列入中、远期撤并计划的非保留村，聚焦“房、田、水、路、林、村”六大要素，提升人居环境，推进乡村一体化综合管护；盘活利用非保留村存量资源，保障乡村产业发展需求；提升乡村运营管理水平，强化产业联农带农作用。将有条件的中、远期撤并计划内的非保留村，纳入宜居宜业和美乡村片区建设范围，推动乡村产业引育，推进乡村社区生活圈建设，实现公共服务在服务内容、质量和便利程度上的均等化，构建与现代生活相适配的乡村生活空间。（责任单位：市农业农村委、市规划资源局、市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设管理委、市交通委、市水务局、市绿化市容局、各涉农区）

六、提升乡村治理能力

加强党建引领，建强非保留村“两委”班子特别是带头人队伍。在乡村治理积分制全覆盖的基础上，通过民主程序将非保留村治理重点难点纳入积分体系，推动建立长效运行工作机制。深化农村精神文明建设，推进移风易俗，充分发挥村民自治作用，多渠道引导村民参与乡村建设发展。（责任单位：市委组织部、市委社会工作部、市农业农村委、各涉农区）

市各相关部门、各涉农区要尊重农民意愿，发挥农民主体作用。市各相关部门要加强联动，强化对区级工作的督促指导，对非保留村规划优化调整、撤并时序安排、土地指标落实、资金支持等方面予以政策倾斜。各涉农区要落实主体责任，形成市级指导、区级统筹、镇级实施的工作合力。

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20260728/de8595a78e0a4d39a84aa45b1f68e27d.html>

二、行业动态

最高法民一庭庭长陈宜芳就《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）》答记者问

来源：最高人民法院新闻局

发布时间：2026-06-29

为正确审理建设工程施工合同纠纷案件（以下简称建工案件），依法保护当事人合法权益，维护建筑市场秩序，促进建筑业高质量发展，2026年3月17日，最高人民法院审判委员会第1969次会议审议通过了《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）》（以下简称《建工解释二》），并将于2026年6月30日起施行。为准确理解《建工解释二》的内容，记者采访了最高人民法院审判委员会委员、民一庭庭长陈宜芳。

问题一：请您介绍一下《建工解释二》起草的背景和制定中坚持的原则？

答：建筑业是国民经济重要支柱产业。习近平总书记深刻指出：建筑质量事关人民生命财产安全，事关城市未来和传承。党的二十届四中全会通过的“十五五”规划建议提出，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。为深入贯彻习近平法治思想和党的二十届四中全会精神，通过符合法律政策精神和经济规律的裁判规则引领建筑市场主体强化法治意识、责任意识、安全意识，促进建设工程品质提升，服务保障建筑业高质量发展，最高人民法院继《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（一）》（2020年12月29日发布，以下简称《建工解释一》）发布后，遵循《中华人民共和国民法典》（以下简称民法典）的原则和精神，针对当前建工案件审判实践中的若干重点难点问题，总结审判经验，制发了《建工解释二》。起草过程中，我们坚持问题导向，深入了解市场规则和群众诉求，广泛收集研究案例事例，通过与地方法院、企业行业及主管部门、有关国家机关调研沟通、共同研析等方式，多次征求意见，并向社会公开征求意见。在充分吸收各方有益意见、反复研究论证基础上形成了《建工解释二》，力求准确贯彻立法原意，切实实现定分止争，充分稳定市场预期。

《建工解释二》的制定过程中，我们坚持以下原则：

第一，坚决贯彻落实习近平法治思想。深学细悟笃行习近平法治思想，把习近平法治思想作为“纲”和“魂”融入解释制定全过程、各方面。坚持“从政治上看、从法治上办”，运用法治思维和法治方式协同解决建筑领域突出问题。通过司法解释，落实民法典、《中华人民共和国建筑法》（以下简称建筑法）等法律法规关于规范建筑市场秩序、建设工程质量与安全制度等内容。引导相关民事主体遵守《中华人民共和国招标投标法》（以下简称招标投标法）规定的公开公平公正原则，鼓励其在建设工程合同订立、履行和相关建设工程活动中遵规守法、诚信践诺。

第二，服务保障经济社会高质量发展。落实中央经济工作会议必须做到既“放得活”又“管得好”要求，精准有效运用法治手段维护农民工权益，有力保障安全和发展。人民法院审理建工案件，既要处理好发包人和承包人之间的纠纷，又应发挥好规范引领作用，促进建筑业高质量发展，在一个个生动具体的案件中

依法确定当事人权利义务，正向激励市场主体遵循法治原则，严守法律规定，确保工程质量，进而促进经济社会高质量发展。

第三，坚持严格公正司法和平等保护。制定司法解释指导各级人民法院公正裁判，循法而行，依法而治。落实“如我在诉”，让司法断是非、有温度，让人民群众切实感受到公平正义就在身边。建设工程领域涉及的主体众多，既包括建设单位与建筑施工企业、广大建筑工人、建筑材料供应商，还包括金融企业、建设工程使用人（购房人）等。各方利益诉求不同，人民法院应当依法平等保护，避免偏失。

第四，坚持问题导向和系统观念。服务建筑市场改革，积极回应审判实践中的新问题，解决规则“供给侧”不足。我们从实践中发现真问题，真解决问题。收集整理法答网、案例库和各地法院反映比较集中的问题，坚持系统思维，从民法典体系和建筑业高质量发展等方面，系统论证每一条款的合理性和必要性，确保务实管用和施行效果。

问题二：请您介绍一下《建工解释二》的主要内容？

答：《建工解释二》共二十三条，除第二十三条是关于施行时间的规定外，其余二十二个条文都是针对司法实践中争议较多的问题作出规定，主要包括以下七个方面内容：

一是维护公平竞争招标投标秩序。民法典第七百九十条规定，建设工程的招标投标活动，应当依照有关法律的规定公开、公平、公正进行。招标投标法第三十二条规定，投标人不得相互串通投标报价，投标人不得与招标人串通投标；第四十三条规定，在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。《建工解释一》第一条规定，必须招标的建设工程未招标的，建设工程施工合同（以下简称建工合同）无效，体现了司法解释坚决维护招标投标制度严肃性的鲜明态度。

实践中，有的招标投标存在暗箱操作、围标、串通投标、地方壁垒、低价恶性竞争等问题。投标人相互串通或者与招标人串通、投标人与招标人先行实质性谈判不仅损害了其他投标人利益，也很大程度上影响了公平竞争秩序和全国统一大市场建设。招标人与投标人进行实质性谈判往往采取签订意向书、形成会议纪要甚至补充协议等方式，明显违反招标投标法规定，严重影响招标投标的公开公平公正，甚至严重威胁建设工程质量。通过这些方式中标的，人民法院应予否定。对此，《建工解释二》第二条规定，在确定中标人前，招标人与投标人就实质性内容进行谈判订立的合同无效。司法实践中，是否实质性谈判可以从招标人与投标人的先行谈判是否涉及工程范围、工程价款、工程质量等方面把握。

招标投标法第三条规定了必须招标的工程项目，第四十九条规定了必须招标的工程项目未招标的法律责任。为降低企业成本，服务企业高质量发展，2018年国家发展和改革委员会发布《必须招标的工程项目规定》，进一步明确了必须招标的工程项目范围和规模。有些原先属于必须招标的工程项目根据规定不再属于必须招标的项目。对于此类建工合同，如果现在还一律认定无效，既与国家政策调整方向不甚契合，也不利于在法律许可范围内最大程度维护交易安全，还容易逆向激励一方当事人滥用效力规则套取利益进而违反诚实信用。所以，我们在严格遵守招标投标法律制度的基础上，尊重政策调整和市场发展实践，对合同订立时必须招标但后来因国家政策调整而在起诉时已不再属于必须招标的项目，在《建工解释二》第一条规定，人民法院不应仅因未招标而认定合同无效。

二是否定建筑施工企业出借资质行为。出借资质通常也称为挂靠，住房和城乡建设部发布的《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》第九条规定，挂靠是指单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的行为。建筑施工企业出借资质直接破坏了建筑法规定的建筑施工企业从业资质制度，危及建设工程质量，进而影响人民群众生命财产安全。建筑法第二十六条规定，禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。对于建筑施工企业出借资质行为，人民法院在司法裁判中与行政执法相向而行、同向发力，坚决否定出借资质行为效力和寻租空间。《建工解释二》在第三条、第四条、第二十二条对此作了相应规定。

三是严格确保建设工程质量。“百年大计，质量第一”。建筑质量事关人民群众生命财产安全，是人民群众最关心最直接最现实的利益问题。中共中央、国务院印发的《质量强国建设纲要》明确要求强化工程质量保障，全面落实各方主体的工程质量责任。《建工解释二》在处理未完工程价款的结算、当事人就无效合同达成的折价补偿协议的认定、工程质量保证金的返还以及修复费用的确定与支付、工程价款优先受偿权行使以及工程价款债权受让人应否享有优先受偿权等问题上，均明确以建设工程质量合格为基础。比如，解释第十条支持承包人就部分完工工程价款的主张，就要求承包人施工工程质量合格。第十六条针对建设工程质量不符合约定，发包人向承包人主张修复费用时，明确发包人应当通知承包人修复，承包人应当修复至符合约定。发包人未通知承包人修复而直接向承包人主张修复费用的，人民法院不予支持。

四是明确合同无效、解除情形下的处理。建工合同无效、解除后，发包人、承包人等主体间的权利义务如何清结，现行法律作出了原则性规定。民法典第一百五十七条规定，因无效民事法律行为而取得的财产应予返还，不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。第七百九十三条规定，建工合同无效但工程经验收合格的，参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。第五百六十六条规定了合同解除的后果。这些规定明确了在合同无效、解除情形下妥善平衡各方利益的方向。《建工解释二》就相应情形细化了规则。首先，根据民法典第七百九十三条关于建工合同无效后可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的规定，《建工解释二》第十一条明确了可参照“合同关于工程价款的约定”的范围，包括合同约定的工程价款金额、计价方式、支付时间、调整方法和结算方法等相关内容。其次，针对无效合同纠纷的妥当解决，《建工解释二》第十二条明确无效建工合同当事人主张以其自行达成的折价补偿协议确定双方权利义务的，基于当事人意思自治依法予以支持，促进各方当事人争议的一次性解决。第三，针对未完工程质量保证金返还争议，《建工解释二》第十四条依据公平原则，合同无效或者解除且工程未完工的质量保证金的数额以承包人应得工程价款为基数计算，而且质量保证金的返还期限从承包人退场或者合同解除之日起算。第四，针对双方就退场产生的争议，为促进施工正常进行，同时客观公正处理当事人间争议，《建工解释二》第十五条规定承包人应当及时移交施工现场与施工资料，当事人可以依据民事诉讼法第八十四条申请证据保全，及时固定施工界面。

五是明确了固定总价合同价款调整和结算方法。住房和城乡建设部发布的《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》将建工合同按计价方式分为总价合同、单价合同、成本加酬金合同。如果发包人与承包人在施工合同中约定固定总价结算,表明在合同履行过程中人工费及主要建筑材料价格等发生变化的不予调整。在向社会征求意见时,有意见提出如果当事人选择固定单价的,人工费、主要建筑材料市场波动也不应调整,我们研究后采纳了这些意见,在《建工解释二》第九条规定,除非合同另有约定或者属于情势变更的情形,固定价格模式下人工费、材料费不予调整。

固定总价通常适用于合同总价较低、工期较短的工程。固定总价工程未完工时合同被解除,显然不能直接将约定的总价作为发包人应付的工程价款,实践中如何确定此时的工程价款存在不同做法。《建工解释二》第十条规定,采用固定总价的建设工程施工合同解除后,当事人就质量合格的已施工部分工程价款没有约定且不能协商一致的,人民法院可以参照合同订立时建设工程所在地建设行政主管部门发布的计价标准、计价方法或者工程建设领域相关规范,确定承包人已施工部分工程价款占全部工程价款的比例,并以该比例乘以合同约定的固定总价确定承包人已施工部分工程价款。此处采用的比例法来计算,比较清楚了,总体上对双方也比较公平。需要说明的是,如果合同的解除是由于发包人或者承包人的违约行为或者过错导致,那么相对方可以依据民法典第五百六十六条的规定请求其赔偿损失或者承担其他违约责任。

六是促进工程价款及时结算。建筑市场中拖欠工程款的情况时有发生,层层传导直接损害了末端中小企业和建筑工人利益。部分政府投资项目中,有的发包人以审计为由压款、拖款,加大了中小企业负担。2025年修订的《保障中小企业款项支付条例》规定,除法律、行政法规另有规定,机关、事业单位和国有大型企业不得强制要求以审计机关的审计结果作为结算依据。《建工解释二》第十三条在尊重当事人意愿的基础上,依法就此作出规定:第一,未约定以审计结果或者财政评审结论作为工程价款结算依据的,不支持以审计结果或者财政评审结论作为确定工程价款的依据。第二,当事人约定以审计结果或者财政评审结论作为工程价款结算依据的,审计结果或者财政评审结论宜在合理期限内作出。该合理期限,当事人有约定的按照约定确定,没有约定的,人民法院可以综合工程规模和工程造价金额、复杂程度等因素确定,但最长不得超过承包人提交竣工结算文件之日起一年。第三,审计结果或者财政评审结论未在合理期限内出具或者与施工合同约定明显不符的,承包人可以就工程价款申请司法鉴定。

七是明确建设工程价款优先受偿权的行使规则。承包人享有的建设工程价款优先受偿权优先于抵押权和其他债权,具有相当的优先性,其主体、范围、数额、顺位等问题影响抵押权人、其他债权人、商品房消费者等社会公众利益,应稳妥对待优先受偿权行使问题。《建工解释二》立足实现保护承包人权益与发包人其他债权人权益的平衡,促使建筑市场上发包人、承包人、抵押权人及工程价款债权人受让人这些重要的主体相互协作、共促发展,明确了相关规则。其中:第十七条根据建筑市场特点,合理细化了建设工程价款优先受偿的范围,明确工程价款优先受偿只限于承包人承建工程的变价款,停工、窝工损失不属于优先受偿范围;第十八条根据民法典第八百零七条的规定及建筑市场实际,界定以折价方式行使优先受偿权应当同时具备工程质量合格、工程可以折价、发包人逾期支付工程价款且经承包人催告后仍未在合理期限内支付、折价金额与折价时工程实际价值基本相当四项条件;第十九条根据民法典、建筑法等规定,列明了认定工程价款债

权受让人应否享有优先受偿权应当考虑的因素，即工程是否竣工验收合格、工程价款是否结算、债权转让合同是否有效、受让人是否已经支付了合理转让款等因素；第二十条基于代位性确定承包人就工程毁损、灭失或者被征收后的保险金、赔偿金或者补偿金可以优先受偿；第二十一条尊重当事人的意思自治，完善了优先受偿权行使期限的起算时间。

问题三：刚才您介绍到建筑施工企业出借资质行为的严重影响和后果，请具体介绍一下《建工解释二》如何规制这种违法行为？

答：正如刚才介绍的，建筑法禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人以本企业的名义承揽工程，包括参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动。资质借用的表现形式多种多样，包括但不限于：建筑施工企业允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照；建筑施工企业转让、出借资质证书；名为内部承包、合作经营或联营、个人承包、专业分包或者劳务分包实为资质借用行为。近年来还出现“加盟分公司”形式的资质借用的现象。简言之，出借资质的建筑施工企业只出“名”、不干“活”、还收费。为遏制建筑施工企业资质借用乱象，保证建设工程质量，根据《建工解释二》第三条第一款的规定，人民法院应当认定各种形式的资质借用协议无效，且出借资质的建筑施工企业基于无效的资质借用协议主张借用费、使用费的，不仅一律不予支持，人民法院还应当依照本解释第二十二条规定及时将相关情况、问题线索、证据等通报、移送建设行政主管部门依法查处。

《建工解释一》第一条第一款规定没有资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义订立的建工合同无效。这类合同无效后，借用资质的单位或者个人、出借资质的建筑施工企业企图通过借用资质方式获得有效合同下正常利益的目的，就不能实现。根据《建工解释二》第三条第二款规定，上述情况下，如果建设工程质量合格，借用资质的单位或者个人可以参照其与建筑施工企业就支付工程款项的约定，请求建筑施工企业支付折价补偿款。这实际上一方面阻断了借用资质的单位或者个人当然获得有效合同下的履行利益，另一方面也压实了出借资质的建筑施工企业向借用资质方的责任。对于发包人，司法解释根据其订立合同时是否知道存在资质借用情形，就其责任作出区分。具体地讲，如果发包人订立合同时不知道且不当知道存在资质借用情形，发包人就无需直接面对借用资质的单位或者个人，故《建工解释二》第四条第一款规定此时人民法院对借用资质的单位或者个人请求发包人支付折价补偿款的主张不予支持。如果借用资质的单位或者个人举证证明发包人对资质借用情形知道或者应当知道，就可以让发包人面对借用资质的单位或者个人。同时，为了查清案情并一揽子处理发包人与资质借用人、出借人之间的纠纷，《建工解释二》第四条第二款规定此时人民法院应当追加出借资质的建筑施工企业作为第三人参加诉讼，根据发包人支付价款、工程建设等情况，判决发包人直接向借用资质的单位或者个人承担支付折价补偿款的责任。

问题四：我注意到，《建工解释二》第七条规定了资质借用人、接受转包或者违法分包的人代位权，请您谈谈有何考虑？

答：根据民法典第五百三十五条的规定，代位权是指债务人怠于行使权利，债权人为了保全债权，以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利。借用资质的单位或者个人与出借人之间存在包括资质借用、承包合同订立、工程施工以及款

项支付等内容的协议，构成债权债务关系；接受转包或者违法分包的单位或者个人与转包人或者违法分包人更是通过转包合同、违法分包合同建立了转包或者分包关系，双方之间也存在债权债务关系。如果资质出借人、转包人或者违法分包人不向其直接前手即发包人请求支付工程款项，就必然影响后手即资质借用人或者接受转包、违法分包的单位或者个人折价补偿款的实现。《建工解释一》第四十四条只规定了接受转包或者违法分包的单位或者个人有代位权，《建工解释二》第七条规定包括借用资质的单位或者个人在内的相关主体依法均享有代位权，实际上拓宽了依法享有代位权的主体范围。这一规定坚持了民法典的原则和制度，规范了对上述相关主体合法权益保护的路径，促使上述相关主体以法治思维和法治方式在法治轨道上实现权利。当然，借用资质的单位或者个人、接受转包或者违法分包的单位或者个人向人民法院提起诉讼时，必须明确是行使代位权，而且应当承担代位权制度下的举证责任。

需要特别说明的是，对违反法律规定直接或经层层流转后间接从承包人处取得工程项目施工的单位或者个人，《建工解释二》不再使用“实际施工人”的表述，而是根据民法典、建筑法等相关法律规定区分情形分别作出规范清楚的表述，即分别表述为借用资质的单位或者个人，接受转包的单位或者个人，接受违法分包的单位或者个人。主要原因是：一方面，“实际施工人”及相关裁判规则是2019年《保障农民工工资支付条例》、2020年民法典公布前为兜底农民工工资而作出的特殊司法政策安排。对实践中转包、违法分包、层层转包环节中最终实际从事建设施工的农民工，如果简单按照合同相对性原理认为农民工只能向其直接前手（比如施工班组负责人等）主张工资权利，将十分不利于农民工工资及时足额获得清偿。所以，为了在案件中对农民工便捷实现工资权利留出通道，当时相关司法规则就明确实际施工人可以适当突破合同相对性直接向发包人主张权利。2019年《保障农民工工资支付条例》公布后，农民工工资保护有了直接、明确和有效的制度途径，所以当前司法规则的设计应当以促推和协同条例的正确深入实施为着力点。如果允许在法律法规之外继续突破合同性，不仅违反民法典第四百六十五条第二款关于合同相对性的规定，而且会导致各环节中那些并非农民工而是违法承包的主体无序要求发包人、承包人清偿，最终导致有限的偿付资源被截流或分流，真正从事施工的农民工反而缺乏资金保障。另一方面，按照法律法规，合法分包关系中接受分包的施工人都只能向其前手主张权利，而不能直接向发包人主张权利。如果转包、违法分包等关系的施工人反而可以直接向发包人主张权利，这在客观上将导致负面效果。实务中，已出现合法接受分包的施工人甚至主动要求认定分包合同无效的情形，其目的是为自己“创设”实际施工人身份，进而能够直接向发包人主张权利，实际施工人规则容易被滥用并产生逆向激励。这都表明，既往的实际施工人司法规则需要调整。《建工解释二》第六条规定，接受转包或者违法分包的单位或者个人请求与其没有合同关系的发包人支付折价补偿款或者赔偿损失的，人民法院不予支持。《建工解释一》第四十三条规定与《建工解释二》第六条的规定不一致，按照《建工解释二》第二十三条关于该解释的效力规定，《建工解释一》第四十三条就不再适用。

问题五：《建工解释二》第八条就是您刚才提到的关于农民工工资诉权的直接、明确规定，请您具体谈谈这方面的内容？

答：党中央、国务院历来高度重视解决拖欠农民工工资问题。保障农民工及时足额获得工资，是民生工程，也是民心工程。保障农民工工资支付始终是人民

法院重要关切，是司法为民的必然要求。2019年12月国务院公布的《保障农民工工资支付条例》确立了“市场主体负责、政府依法监管、社会协同监督，按照源头治理、预防为主、防治结合、标本兼治”的法治治理体系。该条例第四章针对工程建设领域拖欠农民工工资作出特别规定，即因违法发包、转包、违法分包、挂靠、拖欠工程款等导致拖欠农民工工资的，由建设单位、施工总承包单位和分包单位对农民工工资共同负责的制度。这些措施能够较好实现农民工工资及时支付。为促进制度落实，把好事办好，《建工解释二》第八条明确规定了农民工依照上述条例享有工资诉权，在法治轨道上治理拖欠农民工工资问题，使农民工维护工资权利的手段和效能大为增强，切实落实党的二十届四中全会提出的“加大欠薪整治力度”的部署。

条例第二十九条规定因建设单位未按照合同约定及时拨付工程款导致农民工工资拖欠的，建设单位应当以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的农民工工资。这表明，在建设单位未依约拨付工程价款导致对农民工欠薪时，建设单位应当在拖欠范围内先行垫付农民工工资。条例第三十条规定分包单位对所招用农民工的实名制管理和工资支付负直接责任；分包单位拖欠农民工工资的，由施工总承包单位先行清偿，再依法进行追偿；建设工程转包，拖欠农民工工资的，由施工总承包单位先行清偿，再依法进行追偿。这表明，施工总承包单位、招用农民工的分包单位对欠付的农民工工资负有先行清偿或者清偿的责任。条例第三十六条和第三十七条规定建设单位违法发包，或者工程建设项目违反国土空间规划、工程建设等法律法规，导致拖欠农民工工资的，建设单位承担清偿责任。第三十六条还规定施工总承包单位违法分包或者出借资质，导致拖欠农民工工资的，承担清偿责任。这表明，建设单位、施工总承包单位存在违法发包、违法分包等情形的，应当对拖欠的农民工工资承担清偿责任。

本解释第八条切实落实上述条文规定的建设单位、施工总承包单位、分包单位就拖欠的农民工工资先行垫付、先行清偿或者清偿责任，通过明确规则和诉权促使各方严格保护农民工工资权利，更能依法、务实、高效地加强农民工工资权益保障，以利于人民法院与政府相关部门、社会有关方面协同形成根治欠薪的立体化、法治化治理格局。需要强调的是，民事审判应当坚持和发展新时代“枫桥经验”，充分发挥多元解纷方式效能，源头化解矛盾，确保欠薪纠纷及时、实质化解。

问题六：《建工解释二》第十六条涉及到工程质量不符合约定时如何处理，请您介绍一下？

答：民法典第八百零一条规定，因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权请求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责任。第七百九十三条规定，建工合同无效且建设工程质量不合格时，修复后的建设工程经验收合格的，发包人请求承包人承担修复费用。建筑法、建设工程质量管理条例等法律、行政法规同样明确规定，承包人对工程的施工质量负责。因此，建设工程质量不符合合同约定，负责修复、返工或者改建以及承担修复费用是承包人的法定义务。建设工程保修期限内出现质量缺陷，发包人或者房屋建筑所有人通知承包人保修，如承包人不维修也不承担费用，发包人可按合同约定从质量保证金中扣除。发包人通知承包人履行修复义务，既有利于明确质量原因及责任，也符合绿色原则，承包人更熟悉施工情况，由其进行修复更经济便捷。

司法实践中,承包人主张工程价款时,有的发包人主张工程质量问题,并要求承包人支付修复费用。发包人未通知承包人履行修复义务,承包人也还没修复的情况下,可否先行要求承包人支付修复费用呢?《建工解释二》第十六条对此不予支持。因为如果先行支付修复费用,如何确定工程质量原因及合理的修复费用数额必然引起争议,通常还会涉及鉴定,这些会无谓耗费双方的经济资源。更重要的是,发包人先行取得修复费用后如果不将费用用于实际修复,必将影响房屋等建设工程的买受人或者使用人,影响广大群众的生命财产安全。所以,目前的规则着眼于督促双方诚信、负责、务实地解决建设工程质量问题。

问题七:建设工程价款优先受偿权是本次司法解释的重点内容之一,工程价款优先受偿权范围、折价以及工程价款债权受让人是否享有优先受偿权都是社会关注的问题,请您深入介绍一下。

答:民法典第八百零七条规定:“发包人未按照约定支付价款的,承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的,除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外,承包人可以与发包人协议将该工程折价,也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”该条就建设工程价款优先受偿权作了原则规定,对于权利性质、权利主体、权利范围、行使方式与期限、工程价款债权放弃与转让等问题未作规定。《建工解释二》在总结审判实践经验的基础上进一步明确了下列问题。

一是优先受偿权的范围。《建工解释一》第四十条规定,承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿权的,人民法院不予支持。实践中因发包人原因造成的停工、窝工损失,承包人是否享有优先受偿权存在争议。《建工解释二》第十七条第二款明确,停工、窝工损失不属于优先受偿权的范围。主要考虑是,停工、窝工损失本质上属于违约金、损害赔偿金范畴,过于宽泛的优先受偿权范围会在更大范围内影响发包人的其他债权人利益,损害交易安全。另外,实践中有的法院在判决主文中不明确优先受偿权对应的具体工程,导致执行过程中当事人产生争议,既影响执行效率,又容易衍生其他诉讼,增加了当事人诉累,应当避免。因此,《建工解释二》第十七条第一款规定人民法院要在判决主文中明确承包人享有优先受偿权的数额及相应工程。

二是以工程折价方式行使优先受偿权的条件。实务中,因发包人建设资金不足导致工程价款无法支付,有的发包人会与承包人签订以房或工程抵款协议。后来因无法顺利交付发生纠纷,承包人往往主张该协议是为行使工程价款优先受偿权,并以此对抗抵押权人及其他债权人。《建工解释二》第十八条明确了行使优先受偿权折价协议的要件,只有同时具备该条规定的四项条件时才能构成民法典第八百零七条规定的折价协议,才属于合法行使了优先受偿权。这样规定的目的是避免发包人与承包人恶意串通,以明显不合理的低价折价工程、变相转移责任财产,损害抵押权人及其他债权人利益。

三是优先受偿权的物上代位。建设工程毁损、灭失或者被征收后,参照担保物权物上代位原理,《建工解释二》第二十条明确优先受偿权效力延伸至工程毁损、灭失、征收所对应的替代价值,包括保险金、赔偿金及征收补偿金等。至于在建设工程转让情形下,承包人就转让款是否可以物上代位,实践中情况复杂,还涉及与执行异议之诉衔接、协调问题,本次解释暂未规定。

四是优先受偿权的起算点。《建工解释一》第四十一条规定承包人应当在合理期限内行使优先受偿权,自发包人应当给付工程价款之日最长不超过十八个月。

实践中,“发包人应当给付建设工程价款之日”往往存在由于工期顺延等客观原因导致给付工程款之日被相应延后,此时如果仍按照原先合同的约定起算优先受偿权的行使期间,对承包人明显不公平。《建工解释二》第二十一条第一款规定,此种情形下当事人协商变更给付日期的,则从变更后的应当给付工程价款之日起算优先受偿权行使期限。另一方面,有的合同中当事人未约定发包人应当给付工程价款日期或者约定不明,此时如果优先受偿权行使期限迟迟不予起算,也对发包人以及发包人的其他债权人不公平,所以《建工解释二》第二十一条第二款规定,如果结算协议约定了应当给付工程价款的日期,那么就从该日起算。

五是优先受偿权的转让。工程价款优先受偿权是否当然附随工程价款债权的转让而转让,法律并无规定。肯定的观点认为优先受偿权可随工程价款债权转让而转让,有利于承包人工程价款债权的实现和保护建筑工人利益;否定的观点认为法律赋予承包人优先受偿权是基于建筑工人劳动的物化,具有人身依附性,该权利的主体只能是法定的承包人。《建工解释二》制定过程中,我们反复听取和研究有关方面意见。我们认为,解决此问题要考虑三个方面:其一,优先受偿权转让是否有利于化解债务,保护承包人和建筑工人的利益。其二,优先受偿权转让是否系真实交易,以防不同主体间“空对空”虚假转让,徒增交易成本,非但不解决实际问题,甚至损害抵押权和其他债权人的合法利益。其三,优先受偿权转让,不是一个简单的判断题、单选题,而要立足于建筑市场实际,考虑到建工案件的特殊性。因此,在充分论证基础上,司法解释以非穷尽式列举的方式,将建设工程是否竣工验收合格、工程价款是否结算、债权转让合同是否有效、受让人是否支付合理转让款等四个要素,作为判断受让人能否主张工程价款优先受偿权的主要审查要素,供法官在具体案件中综合把握。

这四个要素中,第一,建设工程竣工验收合格,是保证工程价款优先受偿权具有真实的资产基础且今后能够通过变价方式真正实现,同时防止在工程项目质量尚未合格时承包人就通过转让权利来实际上逃离或稀释合同中的施工义务和质量责任;第二,工程价款已经结算,是为了更好确保工程价款债权的真实和可靠,确保转让行为始终服务确保“诚信且负责”的承包人尽快实现债权利益这一目的和本源;第三,债权转让合同有效和受让人支付了合理转让款,既是为了杜绝将工程价款债权转让给违法行为人以架空法律强制性规定,也是为了确保在发包人无法支付工程价款时承包人可以通过真实转让来引入“新资金”以打开债的枷锁,还可以确保以“不变价出让工程项目”这种对既存的购房关系影响最小、成本最低的方式来实现承包人受偿。这些因素是人民法院在适用此规则时需要综合考虑的,不同案件中由于情况不一,所以对各种因素的考量和取舍可能会有不同,但是整体上应当从上述方面去考虑和把握。当然,我们也会加强对这一问题的调研和关注,确保规则的适用更加精准和有效,各级法院在审理中遇到新问题、新情况,也应及时研究和报告。

最后,人民法院在审理建工案件中,要始终坚持“从政治上看,从法治上办”,切实践行“做实定分止争”,服务保障建筑业高质量发展,以促进社会公平正义、增进人民福祉为出发点和落脚点,努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。

来源: <https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/504201.html>

最高法发布建设工程施工合同纠纷典型案例

来源：最高人民法院新闻局

发布时间：2026-06-29

为便于准确理解《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）》有关条文内容，最高人民法院配套发布六个建设工程施工合同纠纷相关典型案例。

建设工程施工合同纠纷典型案例 目录

案例一

发包人订立建设工程施工合同时知道资质借用情形的，借用资质的人可以向发包人请求支付折价补偿款——某房地产公司与某建设公司、葛某建设工程施工合同纠纷案

案例二

分包单位拖欠农民工工资，农民工请求分包单位和施工总承包单位支付工资的，依法予以支持——何某等与某工程公司、某建设公司等合同纠纷案

案例三

固定总价合同中已完工部分工程价款可以按照比例法确定——某建设集团公司与某置业公司建设工程施工合同纠纷案

案例四

非因承包人原因审计机关未出具审计报告，可以通过司法鉴定方式确定工程价款——某建筑公司与某乡政府、某交通运输委建设工程施工合同纠纷案

案例五

施工合同解除后承包人退场，已施工部分质量合格，质量保证金返还期限应当从退场之日起算——某科技公司诉某市交通项目办公室建设工程施工合同纠纷案

案例六

施工合同履行陷入僵局，发包人请求移交施工现场的，可以先行处理——某房地产公司与某建设公司建设工程施工合同纠纷案

案例一

发包人订立建设工程施工合同时知道资质借用情形的,借用资质的人可以向发包人请求支付折价补偿款

——某房地产公司与某建设公司、葛某建设工程施工合同纠纷案

基本案情

葛某以某建设公司名义与某房地产公司签订建设工程施工合同。施工合同签订过程中,葛某向某房地产公司支付200万元履约保证金,合同洽商、签订由某房地产公司与葛某对接,某房地产公司知道葛某借用某建设公司资质与其签订合同。合同签订后葛某组织施工班组、支付材料款及人工工资。某建设公司在收到某房地产公司支付的工程价款后扣除管理费支付给葛某。因某房地产公司拖欠工程价款,葛某起诉请求某房地产公司支付工程价款。某建设公司参加了诉讼。

裁判结果

审理法院认为,发包人不得将工程违法发包给个人或不具有相应资质的单位,禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人以本企业的名义承揽工程。本案施工合同订立时,某房地产公司收取葛某履约保证金,直接与葛某洽商,明确知道葛某借用某建设公司资质订立合同。当事人签订的建设工程施工合同及资质借用合同违反法律强制性规定应属无效。根据某房地产公司向某建设公司、葛某支付价款情况,某建设公司、葛某实际施工情况,最终判决:某房地产公司向葛某支付折价补偿款。

典型意义

资质借用行为扰乱建筑市场秩序,造成建设工程质量和安全隐患。建筑法禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人以本企业的名义承揽工程。本案发包人明知葛某借用建筑施工企业资质承揽工程,而仍签订建设工程施工合同,属于违法分包。在发包人订立合同时明知资质借用情形下,为实质化解矛盾纠纷,人民法院一揽子处理发包人、出借资质的建筑施工企业、借用资质的人相互间债权债务关系,既实现了债务关系清结,又落实明知出借资质的发包人向借用资质的人承担责任,有利于构建建筑市场法治秩序。

案例二

分包单位拖欠农民工工资,农民工请求分包单位和施工总承包单位支付工资的,依法予以支持

——何某等与某工程公司、某建设公司等合同纠纷案

基本案情

某建设公司系某工程项目的施工总承包单位,某工程公司系该工程项目中园林工程的分包单位。该工程项目已竣工验收并投入使用,某建设公司与某工程公司一直未进行结算。某工程公司招用何某等人在工地施工。工资欠条显示某工程公司尚欠何某等人工资13万余元。何某等人起诉请求某工程公司、某建设公司支付工资13万余元及利息。

裁判结果

审理法院认为,分包单位应当及时足额向招用的农民工支付工资,不得拖欠。《保障农民工工资支付条例》第三十条规定,施工总承包单位对分包单位劳动用工和工资发放等情况进行监督。分包单位拖欠农民工工资的,由施工总承包单位先行清偿,再依法追偿。何某等人以工资欠条提起诉讼,不涉及其他争议,某工程公司对农民工工资支付负直接责任,某建设公司应对何某等人的工资先行清偿,清偿后可依法追偿。最终判决:某建设公司、某工程公司支付何某等人工资13万余元及利息。

典型意义

党中央、国务院历来高度重视解决拖欠农民工工资问题。依法保障农民工工资及时足额支付,关乎农民工切身利益,关乎社会公平正义底线,是司法为民的必然要求。人民法院适用《保障农民工工资支付条例》相关规定,依法判令施工总承包单位、分包单位承担相应的支付责任,打通农民工欠薪维权全链条,有利于在法治轨道上根治拖欠农民工工资问题,提升农民工群体获得感、幸福感、安全感。

案例三

固定总价合同中已完工部分工程价款可以按照比例法确定
——某建设集团有限公司与某置业公司建设工程施工合同纠纷案

基本案情

某建设集团有限公司与某置业公司签订的建设工程施工合同约定,由某建设集团有限公司承建案涉项目工程,合同价格为固定总价8900万元。某建设集团有限公司完成大部分施工任务后,双方解除合同。后来,其余工程由第三人施工完成。某建设集团有限公司已施工部分质量合格。某建设集团有限公司因与某置业公司就如何结算自己已完工部分工程价款产生争议,故起诉请求某置业公司支付工程欠款及利息。

裁判结果

审理法院认为,本案施工合同为固定总价合同,某建设集团有限公司完成部分施工任务,剩余工程由第三人施工。某建设集团有限公司与某置业公司就如何计算已施工部分工程价款不能协商一致。经当事人申请法院委托司法鉴定后,鉴定机构参照当地建设行政主管部门发布的计价标准、计价方法等,分别计算出已完工部分的工程价款为8100余万元,全部工程价款为9700余万元,两者相除得出比例系数83.5%,再用合同约定的固定总价8900万元乘以该比例,确定承包人已完工部分工程价款。最终判决:某置业公司向某建设集团有限公司支付欠付的工程价款及利息等。

典型意义

固定总价合同具有总价固定、风险分配明确、结算简便等特点。但实践中设计变更、合同解除、第三方介入施工等情形,当事人就已完工部分工程价款没有约定且不能协商一致时,如何既尊重当事人契约自由,又符合工程造价结算规律,

有必要明确。本案既不机械适用固定总价，又尊重当事人的约定，采用价款比例法确定承包人已施工部分工程价款，公平保护了当事人权益。

案例四

非因承包人原因审计机关未出具审计报告，可以通过司法鉴定方式确定工程价款

——某建筑公司与某乡政府、某交通运输委建设工程施工合同纠纷案

基本案情

某乡政府将桥梁工程发包给某建筑公司施工，双方签订的《新建桥梁工程合同书》约定“变更增减工程量需按管理程序报经交通运输委审查批准，结算时可以作为调整依据”“工程竣工结算价款以国家审计机关的审计结果为准”。工程 2020 年 5 月开工，施工过程中发生多项增量工程，某交通运输委对变更工程量长期未审查批准。2022 年 3 月，该工程通过竣工验收。2022 年 4 月，某建筑公司向某乡政府提交资料请求审计并请求支付剩余工程款，但审计结果无正当理由长期未作出。某乡政府以该工程未审计为由拒绝支付工程款。2024 年 6 月某建筑公司起诉请求某乡政府支付工程价款 60 余万元及利息等。

裁判结果

审理法院认为，某建筑公司履行了施工义务并通过了竣工验收，某乡政府应当及时支付工程价款。虽然施工合同约定结算以审计结果为准，但某交通运输委无正当理由长期未审查批准，审计结果亦未在合理期限内出具。如果继续机械地等待审计结果出具，明显不利于维护中小企业合法权益。诉讼中，某建筑公司申请对工程价款进行司法鉴定，人民法院依法予以准许。经审查鉴定意见最终判决：某乡政府支付某建筑公司工程价款 60 余万元及逾期付款利息。

典型意义

实践中，部分政府投资、财政资金项目当事人约定以审计机关的审计结果作为结算依据，但有的工程存在审计结果长期无法作出以及“以审压款、以审拖款”的情形，致使承包人长期无法获得工程款。此种情况下，承包人申请通过司法鉴定确定工程价款的，人民法院应予准许。本案处理有利于进一步规范政府投资项目履约管理，优化营商环境，保障中小企业合法权益。

案例五

施工合同解除后承包人退场，已施工部分质量合格，质量保证金返还期限应当从退场之日起算

——某科技公司诉某市交通项目办公室建设工程施工合同纠纷案

基本案情

某市交通项目办公室与某科技公司签订《专业工程施工合同》，由某科技公司承建案涉工程项目。合同约定质量保证金为结算金额的 5%，自竣工验收合格之日起满 1 年后 15 个工作日内返还。该工程于 2016 年中途停建，某科技公司退

场，已施工部分质量合格。某科技公司追索工程款未果，2022 年起诉请求某市交通项目办公室支付工程款 500 余万元（含质量保证金 25 万余元）。

裁判结果

审理法院认为，双方争议为结算金额 5% 的质量保证金应否继续扣留。本案工程非因承包人原因而停工多年，何时复工无法预见，某科技公司起诉时也已退场多年。在已完工工程质量合格的情况下，质量保证金应自承包人退场之日起算 1 年后返还，不应无限期扣留。最终判决：某市交通项目办公室支付某科技公司包括质量保证金 25 万余元在内的工程款。

典型意义

建设工程质量保证金制度的目的是确保建设工程竣工后在缺陷责任期内的质量缺陷修复。工程中途停工但质量合格，预留质量保证金的数额应当以承包人已完工部分工程价款为基数计算，返还期限从承包人退场之日起算。本案处理既明确了承包人对已完工部分承担法定保修责任，又遏制了实践中部分发包人滥用质量保证金规则变相拖欠工程款，对营造公平有序的建筑市场交易秩序有促进作用。

案例六

施工合同履行陷入僵局，发包人请求移交施工现场的，可以先行处理
——某房地产公司与某建设公司建设工程施工合同纠纷案

基本案情

发包人某房地产公司与承包人某建设公司签订建设工程施工合同。施工过程中双方产生争议，施工停滞。双方未结算工程价款，某建设公司未退出施工现场。某房地产公司起诉请求确认建设工程施工合同已解除，某建设公司退场并支付工期拖延造成的损失及质量缺陷损失等；某建设公司反诉请求判令解除合同，某房地产公司支付已完工部分的工程价款 1900 余万元及利息。诉讼中双方分别向法院申请进行工程质量鉴定、修复方案及修复费用鉴定、已完工工程价款鉴定等多项鉴定。

裁判结果

审理法院认为，案涉工程施工陷入停滞状态，双方因工程质量、工程价款等存在较大争议，某建设公司未撤离施工现场，事实上形成合同僵局。双方均认可合同已无法继续履行，一致同意解除施工合同。考虑到相关司法鉴定需要一定的时间，施工机械和人员长期滞留工地将导致后续工程建设无法开展。人民法院组织双方对施工界面进行确定并固定相关证据后，依法就解除合同及承包人退场等先行处理。最终判决：建设工程施工合同解除，某建设公司退场并移交施工现场。双方其他争议法院继续审理。

典型意义

建设工程中途停工，发包人、承包人就工程质量、工程价款等事项往往存在较大分歧，容易陷入合同僵局。如不及时移交施工现场，将产生工程逾期、资金

占用、设备闲置、人员窝工等更多损失，甚至衍生无法按期向业主交房等民生问题。本案人民法院组织双方固定证据，先处理合同解除和移交施工现场问题，达到了破僵局、提效率、保民生的效果。

来源：<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/504211.html>

房屋建筑和市政基础设施工程招标投标典型违法案例通报（第二批）

发文单位：住房和城乡建设部办公厅

发布时间：2026-07-08

为强化房屋建筑和市政基础设施工程招标投标执法监督，充分发挥典型案例的警示教育作用，对违法违规行为形成有效震慑，现选取 5 类 5 件房屋建筑和市政基础设施工程招标投标典型违法案例予以通报。

案件类型一：投标人串通投标

2025 年，青海圣祥建筑工程有限公司与青海海卓建设工程有限公司在某项目一（合同金额 502.61 万元）、某项目二（合同金额 568.46 万元）和某项目三（合同金额 644.42 万元）等 3 个项目投标时标书上传 IP 一致，存在串通投标的违法行为。针对青海圣祥建筑工程有限公司和青海海卓建设工程有限公司在上述 3 个项目中串通投标的违法行为，根据《中华人民共和国招标投标法》第五十三条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十七条规定，2025 年 12 月，青海省西宁市城东区城乡建设局对上述 2 家公司在某项目一投标中串通投标的违法行为分别罚款 2.51 万元，对上述 2 家公司直接负责的主管人员分别罚款 0.13 万元；2025 年 12 月，青海省西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局对上述 2 家公司在某项目二投标中串通投标的违法行为分别罚款 4.20 万元，对上述 2 家公司直接负责的主管人员分别罚款 0.30 万元；2026 年 3 月，青海省西宁市城北区城乡建设局对上述 2 家公司在某项目三投标中串通投标的违法行为分别罚款 6.44 万元，对 2 家公司直接负责的主管人员分别罚款 0.64 万元。青海省西宁市城乡建设局取消青海圣祥建筑工程有限公司、青海海卓建设工程有限公司 24 个月内参与政府投资项目工程建设活动资格。

案件类型二：投标人弄虚作假骗取中标

2023 年 7 月，四川盛世永泰建设集团有限公司参与某依法必须招标的项目（合同金额 662.16 万元）投标中，提供虚假的造价负责人执业资格证书，存在弄虚作假骗取中标的违法行为。根据《中华人民共和国招标投标法》第五十四条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十八条规定，2025 年 7 月，四川省资阳市安岳县综合行政执法局对四川盛世永泰建设集团有限公司及其直接负责的主管人员分别罚款 3.61 万元和 0.20 万元。

案件类型三：招标人无正当理由不与中标人订立合同

2023 年 11 月，辽宁省开原市城乡发展服务中心对依法应当公开招标的某项目进行了公开招标（中标金额 1094.65 万元）。确定中标人后，招标人不按照招标文件中条款与中标人签订合同，并就实质性条款进行谈判，未达成一致，无正当理由对中标单位做废标处理。根据《中华人民共和国招标投标法》第五十九条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第七十三条规定，2025 年 7 月，辽宁省开原市住房和城乡建设局对开原市城乡发展服务中心罚款 6.57 万元。

案件类型四：中标人转包

2025 年 5 月，河南太初建设工程有限公司（原河南鼎泰路桥工程有限公司）将承建的某项目（合同金额 1800 万元）转包给他人，存在转包的违法行为。根据《建设工程质量管理条例》第六十二条、七十三条规定，2025 年 11 月，内蒙古自治区锡林郭勒盟多伦县住房和城乡建设局对河南太初建设工程有限公司（原河南鼎泰路桥工程有限公司）罚款 14.40 万元，并没收违法所得 47.11 万元，对公司直接负责的主管人员罚款 1.15 万元。

案件类型五：中标人违法分包

2025 年 12 月，重庆市巫溪县住房和城乡建设委员会在标后履约情况执法检查时发现，中交（青岛）城市建设有限公司在某项目施工中将地基机械钻孔旋挖桩（合同金额 612.94 万元）分包给不具备相应资质等级的重庆北井建筑工程有限公司，存在违法分包行为。根据《建设工程质量管理条例》第六十条、六十二条、七十三条规定，2026 年 2 月，重庆市巫溪县住房和城乡建设委员会对中交（青岛）城市建设有限公司及其项目经理分别罚款 3.06 万元和 0.15 万元；2026 年 3 月，重庆市巫溪县住房和城乡建设委员会对重庆北井建筑工程有限公司及其现场负责人分别罚款 12.26 万元和 0.61 万元。

房屋建筑和市政基础设施工程招标投标各方主体要深刻吸取典型违法案例的教训，以案为鉴，引以为戒，严格遵守招标投标法及其实施条例、建筑法、建设工程质量管理条例等相关法律法规规定，严守合规底线，践行行业自律，共同营造公平公正、规范有序的招标投标市场环境。

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2026/art_bf3ef667a5084dc486af8b1364ddc499.html

住房和城乡建设部标准定额司 关于《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》再次征求意见的通知

文号：建司局函标〔2026〕140 号

发文日期：2026-07-14

发布时间：2026-07-15

为全面落实党中央、国务院关于推动“好房子”建设的决策部署，我司组织起草了《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》，于 2026 年 3 月 24 日向社会公开征求意见。根据反馈意见，我司组织专家进行了修改，现将修改后的《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》（附件 1）再次向社会公开征求意见。有关单位和个人可于 2026 年 7 月 21 日前将征求意见表（附件 2）通过以下途径和方式反馈：

1. 电子邮箱：kyc@mohurd.gov.cn。

2. 通信地址：北京市海淀区三里河路 9 号住房和城乡建设部标准定额司（邮编：100835），请在信封封面注明“建设指南征求意见”字样。

附件：1. 《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》

2. 《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》征求意见表

住房和城乡建设部标准定额司

2026 年 7 月 14 日

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2026/art_b07ec77a36f544169e7a3dea749ee4dc.html

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于开展 2026 年度本市建设市

场专项整治工作的通知

沪建建管〔2026〕292 号

各区建设管理（交通）委、特定地区管委会，各有关单位：

为进一步加强本市建设市场活动的监督管理，优化工程建设领域营商环境，现组织开展 2026 年度本市建设市场专项整治工作，重点打击在承发包、建设程序、劳务用工等建设市场活动中的违法违规行为，进一步巩固公开平等、竞争有序、诚实守信的建设市场秩序。现将有关事项通知如下：

一、专项整治方式和时间

根据《上海市加快打造国际一流营商环境行动方案（2026 年）》（沪府办发〔2026〕1 号）关于优化监管检查的要求，为降低涉企行政检查频次、减轻企业负担，本次检查与上海市建设工程质量安全巡查联合开展。

检查时间为 2026 年 7 月至 12 月。

二、专项整治重点

整治重点原则上与 2026 年度建设工程质量安全巡查重点（市场）相同。具体如下：

（一）承发包和建设程序方面

主要包括本市各类新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施（非交通类）工程以及既有建筑装饰装修工程。重点检查内容如下：

1. 依法应当招标的项目开工前未取得中标通知书；
2. 项目开工前，未依法完成施工图审查或未取得施工许可证；
3. 对涉及工程建设强制性标准、地基基础和主体结构安全性、建筑节能强制性标准进行设计变更的，未重新审查；
4. 建设单位存在违法发包、支解发包等行为；
5. 承包单位存在允许他人以本单位名义承揽建设工程，存在转包或违法分包行为；
6. 勘察、设计、工程（施工）总承包、监理单位以及专业承包单位资质等级与工程规模和承包内容不相适应；
7. 注册执业人员超出执业范围从事执业活动；
8. 施工、监理单位项目管理机构关键岗位人员配备以及到岗履职不符合规定；

9. 施工单位项目负责人、总监理工程师变更未经发包单位同意，或变更后降低相应资格条件；

10. 建设工程勘察设计、施工、监理等合同信息报送或合同信息变更不符合要求。

（二）劳务用工管理方面

主要包括本市各类新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施（非交通类）工程以及既有建筑装饰装修工程。重点检查内容如下：

1. 未按规定签订劳动合同；
2. 未落实施工现场人员实名制管理，未进行班前签到；
3. 建设单位未按规定提供工程款支付担保；
4. 建设单位与施工总包单位签订的施工合同中未单列人工费，建设单位未按月足额拨付人工费；
5. 施工总包单位未按规定开设、使用农民工工资专用账户；
6. 施工总包单位未按月足额支付农民工工资。

三、专项整治安排

依托上海市建设工程质量安全巡查，对工程参建各方的质量、安全、市场等行为进行综合检查。

建设市场各方主体应当提供检查所需项目材料，具体内容详见附件。

检查发现违法违规行为时，根据《上海市建设工程质量安全巡查管理办法》（沪建质安〔2026〕160号），向项目属地监管部门开具《处置建议书》。各区建设管理委员会、特定地区管委会应当根据该办法，依法依规进行处置。

本次检查情况、存在问题、处置结果及被暂缓施工或涉及严重违法违规行为的项目、责任方等信息，将在 2026 年度上海市建设工程质量安全巡查通报中的市场行为专栏中向社会公开。

四、具体工作要求

市住房城乡建设管理委负责本次专项整治的统筹协调和督促落实工作。本次检查要求严肃工作纪律，力戒形式主义、官僚主义，严格落实中央八项规定及其细则精神，注重轻车简从。

各区建设管理委、特定地区管委会、各有关单位要高度重视本次建设市场专项整治工作，根据市里的统一部署和安排，加强组织协调。主动落实处置建议书销项、行政处罚或暂停施工等工作，确保专项整治工作取得实效。

附件：2026 年度上海市建设市场专项整治各方主体提供材料清单

2026 年 7 月 1 日

来源：

<https://zjw.sh.gov.cn/jsgl/20260703/b6960de35cca46398f201ffa9d505d1f.html>

《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号 ——大类基础资产（2026 年修订）》

发文文号 上证发〔2026〕81 号

发布日期 2026 年 07 月 24 日

生效日期 2026 年 07 月 24 日

规则类别 上市（挂牌）

规则层级 业务指引

各市场参与人：

为进一步规范资产支持证券挂牌条件确认业务，提升挂牌条件确认工作透明度，推动资产证券化市场高质量发展，上海证券交易所（以下简称本所）修订形成了《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产（2026 年修订）》（详见附件），现予以发布，自发布之日起施行。

本所于 2022 年 12 月 30 日发布的《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》（上证发〔2022〕165 号）同时废止。

特此通知。

附件：

1. 上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产（2026 年修订）
2. 《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》修订说明

上海证券交易所
2026 年 7 月 24 日

附件 1

上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号
——大类基础资产
(2026 年修订)

目录

第一章 总则	2
第二章 一般规定	3
第一节 基础资产	3
第二节 现金流	7
第三节 交易结构和产品设计	10
第四节 重要业务参与人	16
第三章 债权类基础资产	21
第一节 一般规定	21
第二节 应收账款（含核心企业供应链应收款等）	26
第三节 融资租赁债权	30
第四节 小额贷款债权	35
第五节 企业融资债权	40
第四章 未来经营收入类基础资产	42
第一节 一般规定	42
第二节 政府和社会资本合作项目	47
第五章 不动产抵押贷款基础资产	49
第六章 不动产基础资产	56
第七章 不动产证券化业务的特别规定	64
第八章 附则	67

第一章 总则

1.1 为了规范资产支持证券挂牌条件确认业务，提升挂牌条件确认透明度，上海证券交易所（以下简称本所）根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等法律、行政法规、部门规章和规范性文件（以下统称法律法规），以及本所相关业务规则，制定本指引。

1.2 证券公司、基金管理公司子公司等相关主体（以下统称管理人）设立资产支持专项计划（以下简称专项计划），并向本所申请确认资产支持证券符合挂牌条件的，适用本指引。

1.3 本所按照本指引的规定，围绕资产支持证券是否符合挂牌条件和信息披露要求开展挂牌条件确认工作，重点关注基础资产合法合规性和运行情况、现金流预测和归集转付情况、交易结构安排和破产隔离情况、特定原始权益人和增信机构（如有）等重要业务参与人信用状况，以及申请文件信息披露和管理人、证券服务机构相关核查情况。

1.4 管理人应当按照本指引要求合理制定资产支持证券申报方案，对照本指引所列挂牌条件确认事项进行有针对性的信息披露，便于投资者在信息充分的情况下作出投资决策。

管理人应当切实履行主动管理职责，不得以聘请财务顾问等方式让渡或变相让渡主动管理职责。管理人、证券服务机构应当按照本指引要求做好挂牌条件确认事项的核查工作，评估其对资产支持证券发行可能产生的影响，并审慎发表相关核查意见。

1.5 本所根据资产证券化业务参与人的信用状况、基础资产类别、计划管理人及其人员执业情况等，对资产支持证券项目实施分类管理。管理人提交资产支持证券申请文件时，应当同步提交管理人及项目负责人近两年内作为计划管理人的资产支持证券风险情况。管理人及其相关人员存在严重负面执业记录的，本所对其申报的项目从严审核，加大问询力度。

1.6 本指引未尽事宜，按照中国证监会有关规定和本所业务规则执行。

第二章 一般规定

第一节 基础资产

2.1.1 基础资产及底层资产应当界定清晰，具有法律法规依据，附属担保权益（如有）、其他权利（如有）的具体内容应当明确。

2.1.2 基础资产、底层资产及相关资产的权属应当清晰明确，原始权益人应当合法拥有基础资产，基础资产涉及的法律协议或文件应当真实、合法、有效。

基础资产、底层资产及相关资产的产生及获取应当合法、合规，交易基础应当真实，交易对价应当公允，具备商业合理性，基础资产运营应当已取得经营相关资质。基础资产对应特定物或不动产、设备、知识产权等资产类别的，原始权益人应当持有合法有效的权属证明文件。

2.1.3 基础资产应当可特定化，存在可识别的特征，现金流金额、付款时间、归集路径应当明确。

基础资产应当与原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产可明确区分。原始权益人存在与基础资产相同类型固有资产的，管理人应当结合基础资产自身特征说明区分方式。基础资产为债权且原始权益人对同一债务人存在其他未入池债权的，或者基础资产现金流来源于原始权益人经营性收入中特定部分的，管理人应当核查并披露基础资产及现金流特定化的具体方式，并说明可操作性。基础资产现金流由原始权益人归集和转付的，管理人还应当说明现金流回款特定化的方式。

基础资产特定化方式依赖信息化系统实现的，管理人应当核查并披露原始权益人信息化系统的功能机制，系统的有效性、可靠性和稳定性情况，系统应急机制和备选方案等。

2.1.4 基础资产、底层资产及现金流不得附带抵押、质押等担保负担或者其他权利限制，本指引另有规定的除外。

基础资产已经存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制的，应当能够通过专项计划相关安排，在原始权益人向专项计划转移基础资产时予以解除。管理人应当取得可解除担保负担或者其他权利限制的相关证明，并合理约定解除相关抵押或质押登记手续的办理时限。

特殊情形下，专项计划设立当日使用转移基础资产所得资金解除基础资产权利负担的，资金原则上应当由专项计划账户划转至既有债权的权利人账户，管理人应当披露既有债权人同意解除权利负担相关证明的主要内容，以及募集资金划转路径和时间节点安排、资金监控措施等。

2.1.5 基础资产应当具有可转让性，转让应当合法、有效，转让对价应当公允，并符合下列要求：

（一）基础资产不存在法定或约定禁止转让的情形，但通过相关安排能够解除上述转让限制的除外；

（二）基础资产转让时，应当按照相关法律法规规定完成转让涉及的审批、核准、备案、登记等手续（如需）；

（三）原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，基础资产转让的相关协议应当合法、有效；

（四）基础资产附属担保权益及其他权利（如有）一并转让；

（五）涉及债权转让的，应当依法依规履行债权转让通知程序，通知债务人、附属担保权益义务人（如有）及其他权利义务人（如有）（如需）。

存在债务人高度分散等合理原因，于专项计划设立前无法完成债权转让通知或未办理转让登记的，管理人应当在计划说明书中披露原因及合理性，充分揭示风险，设置相应的风险缓释措施。

基础资产或底层资产的附属担保权益涉及最高额担保的，该基础资产或底层资产转让前最高额担保的主债权应当已确定，律师应当就附属担保权益随主债权一并转让的有效性发表明确意见。

2.1.6 基础资产系从第三方受让所得的，原始权益人应当已经支付转让对价，且转让对价应当公允，涉及的审批、核准、备案、登记等手续（如需）应当已经完成。律师应当在法律意见书中就基础资产转让的公允性、合法性和有效性发表明确意见。

2.1.7 基础资产或底层资产涉及关联交易的，管理人、律师等应当核查并披露基础资产或底层资产涉及的关联关系、关联交易的金额及占比情况，揭示风险并提供风险缓释措施，并就交易背景的真实性、交易对价的公允性及其对基础资产现金流预测的影响发表明确意见。

2.1.8 基础资产及底层资产应当不存在中国证券投资基金业协会《资产证券化业务基础资产负面清单指引》规定的禁止情形，不存在违反地方政府性债务管理相关规定的情形。

管理人和律师应当就基础资产是否违反负面清单、是否违反地方政府性债务管理相关规定发表明确核查意见。

2.1.9 管理人应当按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》要求开展尽职调查工作，尽职调查内容及方法应当符合相关规定。

入池资产符合笔数众多、资产同质性高、单笔资产占比较小等特征的，可以采用抽样尽职调查方法。管理人、证券服务机构应当设置科学合理的抽样方法和标准，并对抽取样本的代表性进行分析说明。对于基础资产池有重要影响的入池资产应当着重进行抽样调查。

应收账款、融资租赁、小额贷款等债权类项目基础资产具备一定分散度、较高同质性，并且风险特征不存在较大差异的，管理人可以提交模拟基础资产池，

发行挂牌阶段应当披露真实基础资产池。管理人和律师应当核查模拟池的代表性并完成尽职调查，对真实资产池补充核查意见。

第二节 现金流

2.2.1 资产支持证券应当以基础资产所产生的现金流作为偿付支持，基础资产及底层资产的现金流应当独立、持续、稳定、可预测和可特定化。

2.2.2 基础资产及底层资产的现金流来源原则上应当合理、分散。现金流来源集中度较高的，应当具有商业合理性。管理人应当按照实质重于形式原则，重点关注相关主体偿付风险，核查并披露重要现金流提供方的经营情况、财务状况、偿付能力、信用情况，充分揭示风险，并设置相应的风险缓释措施。

2.2.3 基础资产现金流来源于原始权益人及其关联方的金额占比超过10%的，管理人应当在专项计划说明书中专项披露原始权益人及其关联方的持续经营、偿债能力以及相关风险缓释措施，并说明其商业合理性。

2.2.4 基础资产现金流预测应当遵循合理、谨慎的原则。基础资产现金流预测周期应当与资产支持证券兑付周期相匹配，管理人应当在计划说明书中披露各兑付期间基础资产现金流覆盖情况，本指引第七章规定的特殊情形除外。

管理人和现金流预测机构（如有）应当在计划说明书和现金流预测报告（如有）中披露基础资产及底层资产的现金流构成以及最近三年（未满三年的自开始运营之日起）的历史现金流情况、波动情况及波动原因、预测假设因素、预测方法和预测结论，说明预测方法和相关指标设置的合理性，审慎确定现金流预测方案。

现金流预测与历史情况存在较大变动，或者预测趋势与历史趋势不符，或者最近实际现金流未达预测值的，管理人和现金流预测机构（如有）应当在计划说明书披露具体原因，核查现金流预测是否遵循合理、谨慎的原则，审慎确定现金流预测结果和资产支持证券申报规模。

2.2.5 现金流预测报告原则上应当由已经进行证券服务机构备案的会计师事务所或者其他第三方机构出具。专项计划未由第三方机构出具现金流预测报告的，管理人应当审慎核查现金流预测的合理性，并在计划说明书中发表明确意见。

2.2.6 管理人应当结合不同类型基础资产运行指标对现金流预测进行压力测试，并在计划说明书中披露现金流压力测试的相关方法以及结果，包括假设条件、压力因素、参数设置、取值原因和合理性，以及各压力情形下各兑付期间的现金流覆盖情况等。

前款所称压力因素包括基础资产违约率、违约回收率、循环购买安排及预期收益率等指标。

2.2.7 基础资产及底层资产的现金流回款路径应当清晰明确，管理人应当明确专项计划账户设置、现金流自产生至当期分配给投资者期间在各账户间划转的规模、时间节点安排、资金支取条件、权限及规模等。

债权类、未来经营收入类资产支持证券的基础资产现金流应当由现金流提供方直接回款至专项计划账户。因债务人分散度高等合理原因，较难变更收款账户，难以直接回款至专项计划账户的，应当由原始权益人督促债务人直接回款至专项监管账户。特殊情形下，基础资产现金流难以直接回款至专项计划账户或专项监管账户的，管理人应当充分披露原因和合理性，揭示资金混同或挪用等风险以及相应的风险缓释措施。

专项监管账户资金应当与原始权益人和资产服务机构的自有资金进行有效隔离，禁止资金混同或挪用。原始权益人、管理人和专项监管账户开户行等应当共同签订资金监管协议明确各自监管职责，管理人应当能够实时监测专项监管账户资金流入流出情况。专项监管账户资金原则上仅可划出至专项计划账户；根据专项计划约定确需用于原始权益人日常运营支出的，应当在交易文件中披露相应资金划出方案，实施前应当经管理人同意。

基础资产及底层资产的现金流未直接回款至专项计划账户的，原则上归集至专项计划账户或者受专项计划控制的账户的周期应当不超过 1 个月。资产服务机构或管理人指定的机构可以根据专项计划的约定，提高资金归集频率。原始权益人及资产服务机构信用状况良好，或者专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施的，现金流归集周期可以适当延长，但原则上最长不得超过 3 个月。

管理人应当结合基础资产类型、现金流结算回款周期、原始权益人和资产服务机构信用状况等，审慎确定现金流归集划转至专项监管账户和专项计划账户的频率。

2.2.8 专项计划应当设置合理的基础资产现金流分配流程和分配顺序，明确期间收益分配和处分基础资产分配（如有）的流程和顺序等。各期分配时间应当明确或可以确定，预期以固定金额或比例分期向投资者分配投资本金的，应当在计划说明书中明确披露分配计划及金额或比例。

专项计划设置回售、赎回或开放退出机制的，管理人应当披露行权流程和节点等具体安排，明确行权导致资产支持证券提前到期后的收益分配安排，量化分析偿付资金来源，结合偿付主体信用状况细化偿付安排，审慎确定资产支持证券申报方案。

2.2.9 管理人应当在计划说明书中披露基础资产结算支付方式，以外币结算支付的，应当对外币兑换及相应的汇率风险做出合理安排，并揭示相关风险。

基础资产现金流涉及资金跨境的，应当不违反国家外汇主管部门的相关规定。

第三节 交易结构和产品设计

2.3.1 资产支持证券的规模、存续期限应当与基础资产或底层资产的规模、存续期限相匹配。

专项计划采用循环购买结构的，管理人可以根据专项计划文件约定的合格标准，以基础资产现金流循环购买新的同类基础资产，实现资产支持证券与基础资产的期限匹配。专项计划采用滚动发行安排的，管理人可以续发资产支持证券实现与基础资产的期限匹配。

2.3.2 专项计划存在增级安排的，管理人应当明确各项信用增级措施的启动时间、触发机制、保障内容及操作流程等。计划说明书应当对各项信用增级措施的效果进行分析。

2.3.3 管理人应当针对下列可能影响专项计划资产安全、现金流归集、投资者利益保护的情形，设置合理的投资者保护机制：

（一）优先级资产支持证券信用评级（如有）下调；

（二）原始权益人、资产服务机构或增信机构信用评级结果（如有）或评级展望（如有）下调、丧失清偿能力、金融债务违约、涉及重大诉讼、账户查封或冻结；

(三) 基础资产、底层资产的现金流回收出现大幅波动,或者相较现金流预测出现重大偏差;

(四) 基础资产权属发生争议;

(五) 资产服务机构解任且未能在一定期限内聘请继任的资产服务机构;

(六) 其他可能影响基础资产运行、投资者收益分配的不利情形。

前款所称投资者保护机制,包括不合格基础资产处置机制,加速清偿事件、违约事件、提前终止事件、权利完善事件等信用触发机制,以及增信措施等。

2.3.4 原始权益人或其关联方应当保留一定比例的基础资产信用风险,本指引第七章规定的特殊情形除外。其中,债权类、未来经营收入类专项计划的原始权益人或其关联方应当至少保留5%的风险自留。

原始权益人或其关联方按照前款要求进行风险自留后,除按照生效判决或裁定处置外,不得将其持有的资产支持证券进行转让或者以任何形式变相转让。

债权类、不动产抵押贷款专项计划符合下列条件之一的,原始权益人可以免于上述风险自留要求,管理人应当在计划说明书中充分披露原始权益人未进行风险自留的原因及合理性,并揭示相关风险:

(一) 基础资产涉及核心企业供应链应收款等情况的,基础资产池包含的债权人分散且债务人信用状况良好;

(二) 专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施。

2.3.5 专项计划涉及基础资产现金流再投资安排的,再投资应当仅限在专项计划账户内进行,且不得投资权益类产品。投资固定收益类产品的,应当防范投资标的的信用、市场和流动性等相关风险。

2.3.6 专项计划应当设置相关措施确保转让给专项计划的资产与原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产风险隔离,上述主体因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的,专项计划资产不属于其清算资产。

律师应当在法律意见书中分析基础资产的破产隔离效果,包括基础资产转让、基础资产交割、基础资产现金流归集和违约处置等方面,说明基础资产与原始权益人之间的风险隔离措施,并对其是否可以实现与原始权益人之间的破产隔离发表明确法律意见。

2.3.7 管理人申请专项计划“一次申报、分期发行”的,应当同时符合下列条件:

基础资产具备较高同质性、质量优良,法律界定及业务形态属于相同类型,且风险特征不存在较大差异;

(二) 分期发行的各期专项计划使用相同的交易结构和增信安排,设置相同的基础资产合格标准,且合格标准包括相对清晰明确的基础资产质量控制条款,如资产池分散度、债务人影子评级分布等;

(三) 原始权益人能够持续产生与分期发行规模相适应的基础资产规模;

(四) 原始权益人或增信机构资质良好,具备风险控制能力;

(五) 管理人和相关业务参与人具备良好的履约能力和较为丰富的资产证券化业务经验。

专项计划交易结构存在重大创新的,管理人和原始权益人等业务参与人应充分评估业务风险、论证分期发行的可行性,审慎确定资产支持证券申报方案。

管理人应当结合原始权益人历史累计资产发生额、存量资产余额、基础资产形成业务模式、业务发展情况、适格资产规模以及循环购买安排（如有）等内容，明确分期发行的基础资产来源、债权人或债务人范围或名单（如有）等信息，说明资产充足性和申报规模合理性，审慎确定资产支持证券申报规模。

2.3.8 专项计划在满足分期发行条件的情况下，确需设置多个备选管理人的，各管理人应当提交单独的管理人合规审查意见、尽职调查报告，全部管理人均应当在申请材料中盖章。

每期资产支持专项计划应当由一家公司担任管理人，当期管理人应当按照有关规定，独立履行尽职调查、信息披露及存续期管理等职责。

2.3.9 管理人申报分期发行项目时原则上应当提交首期真实基础资产池，并由首期专项计划管理人对首期真实基础资产池发表核查意见，明确相关协议文件签署安排，基础资产高度分散、同质性较高、账期较短导致难以取得确定的首期基础资产池等特殊情形除外。管理人和律师应当完成首期资产池的尽职调查并发表核查意见。

存在增信措施的，管理人应当明确分期发行的增信安排，管理人和律师应当就增信机构提供增信是否履行了内部决策程序、取得了必要授权，以及信用增级的合法有效性发表明确核查意见。

2.3.10 专项计划基础资产为信托受益权、委托贷款债权等财产权利的，其底层资产应当参照适用本指引有关基础资产的要求。

以单一信托受益权为基础资产，基础资产除必须满足现金流独立、持续、稳定、可预测的要求之外，还应当依据穿透原则对应和锁定底层资产的现金流来源，同时现金流应当具备风险分散的特征。无底层现金流锁定作为还款来源的单笔或少笔信托受益权不得作为基础资产。

管理人、证券服务机构除按照法律法规及规则要求核查基础资产外，还应当对底层资产进行充分的尽职调查，穿透核查底层资产是否符合本指引有关基础资产的要求，并加强针对性信息披露和风险提示。

2.3.11 本所鼓励下列类型的项目开展资产证券化，提升挂牌条件确认工作效率：

（一）绿色低碳、科技创新、乡村振兴、新型城镇化建设以及保障性租赁住房等国家政策支持鼓励领域的项目；

（二）京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展以及海南自由贸易港建设等国家战略重点支持区域的项目；

（三）新一代信息技术、高端装备、新材料、新能源、节能环保以及生物医药等高新技术产业和战略性新兴产业项目；

（四）其他在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目。

第四节 重要业务参与人

2.4.1 原始权益人开展业务应当合法合规、满足主管部门监管要求，取得相关经营许可或经营资质，最近两年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

2.4.2 本指引所称特定原始权益人，是指符合下列情形之一，且业务经营可能对专项计划以及资产支持证券投资者的利益产生重大影响的原始权益人：

（一）与收取基础资产现金流权利相对应的义务尚未履行完毕；

（二）专项计划设置循环购买安排，后续合格基础资产的产生依赖原始权益人持续生成；

（三）基础资产现金流依赖原始权益人持续经营产生，或者原始权益人业务经营可能对专项计划及资产支持证券投资者利益产生重大影响的其他情形。

管理人和律师应当结合原始权益人对基础资产及其现金流持续产生和破产隔离效果的影响，就其是否属于特定原始权益人进行核查并发表明确意见。

2.4.3 特定原始权益人除应当符合原始权益人一般要求外，还应当符合下列条件：

（一）生产经营符合法律、行政法规、特定原始权益人公司章程或者企业、事业单位内部规章文件的规定；

（二）内部控制制度健全；

（三）具有持续经营能力，无重大经营风险、财务风险和法律风险；

（四）最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为；

（五）法律法规、中国证监会和本所规定的其他条件。

专项计划存续期间，特定原始权益人应当维持正常的生产经营活动或者提供合理的支持，为基础资产产生预期现金流提供必要的保障。

特定原始权益人的资金因所属集团设置财务公司等原因被集中归集、统一管理的，管理人应当核查资金归集及支取的具体安排、相关安排对其自由支配自有资金能力以及自身偿债能力的影响、可能对基础资产及其现金流破产隔离产生的影响，审慎确定基础资产现金流归集和划转方案。

2.4.4 特定原始权益人及增信机构存在下列情形的，管理人应当充分披露具体情形及原因，核查相关事项对其持续经营能力、偿付能力、融资环境可能造成的不利影响，并结合基础资产类型及特征等审慎确定资产支持证券申报方案：

（一）特定原始权益人及增信机构、所属企业集团或者控股股东、实际控制人存在债务违约或延迟支付本息、主体信用评级（如有）下调，或特定原始权益人及增信机构所在区域、所处行业已发生可能影响企业偿付与融资能力的重大不利变化；

（二）特定原始权益人及增信机构、所属企业集团或者控股股东、实际控制人存在频繁受到监管关注或问询、面临大额诉讼或仲裁、存在被媒体质疑等重大负面舆情，或者机构或其董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为等负面情形。

专项计划严重依赖主体信用且无足额资产抵质押的，管理人应当结合原始权益人和增信机构信用状况，审慎确定申报方案。

2.4.5 基础资产为未来经营收入类，或者专项计划设置开放期安排的，特定原始权益人或增信机构存在下列情形之一的，管理人应当结合基础资产类型、交易结构安排核查相关事项对其持续经营能力、偿付能力、融资环境的影响，进行充分风险提示并设置有效的风险缓释措施：

（一）报告期内有息债务类型结构或期限结构发生大幅变化，包括筹资活动现金流量净额持续大额为负或大幅波动、筹资渠道发生较大变化、报告期内现金及现金等价物净增加额持续大额为负、银行借款余额被动大幅减少或低于有息负

债总额的 30%、银行授信大幅下降、短期债务占比或余额显著上升导致存在债务集中兑付压力等；

(二)合并报表范围内公司债券及资产支持证券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力的，或者报告期内有息负债余额年均增长率超过 30%，或者最近一年及一期末有息债务构成以短期债务为主且现金短债比小于 1，或者最近一年末资产负债率、有息负债与净资产比例均超出行业平均水平的 30%；

(三)经营活动现金流缺乏可持续性，包括经营活动现金流净额持续大额为负或持续下降、经营活动现金流入金额大幅波动或流入构成大幅变化等；

(四)盈利能力缺乏可持续性且显著影响偿债能力，包括报告期内净利润持续为负，营业收入、净利润持续下滑或大幅波动，毛利率波动较大或与同行业可比企业存在较大差异，净利润依赖于资产处置收益、股票二级市场投资收益、投资性房地产增值等非经常性损益等；

(五)存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信息不透明特征；

(六)资产因抵质押、被查封、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务等情况导致权利受限制的资产账面价值超过总资产的 50%；

(七)控股股东或实际控制人可支配的特定原始权益人、增信机构股权存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项可能造成其股权结构不稳定。

特定原始权益人或增信机构出现本条第一款第一项、第二项规定情形的，管理人应当核查并披露其报告期各期末有息负债类型结构和期限结构，存在显著变化的应当分析具体原因及对偿债能力的影响，量化说明偿债或增信资金来源。

适用本所资产支持证券优化融资监管的项目不适用本条规定。

2.4.6 增信机构、重要现金流提供方（如有）最近两年内应当不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。增信机构为融资性担保机构的，应当具备担保业务资质，杠杆率等指标应当满足相关主管部门监管要求。

管理人应当全面调查重要现金流提供方的经营情况及财务状况，在计划说明书中披露其偿付能力和信用水平。单一现金流提供方占入池基础资产余额比例超过 50%且存在本指引第 2.4.4 条规定情形的，管理人应当结合资产池风险分散效果，评估其入池合理性和必要性，审慎确定基础资产池；存在本指引第 2.4.5 条规定情形的，管理人应当结合相应基础资产入池比例，评估对专项计划可能产生的影响，审慎确定基础资产分散度。

2.4.7 管理人及律师应当核查原始权益人、增信机构等主体参与专项计划是否按照公司章程等履行必要的内外部授权程序，并对授权有效性发表明确意见。

2.4.8 原始权益人或者增信机构属于境外主体的，原则上应当由具备当地执业资质的境外律师对相关主体资格、内部授权和增信的法律效力等发表明确法律意见。

2.4.9 专项计划聘请的资产服务机构（如有）应当具备持续服务能力，包括运营基础资产的相关制度、技术系统与人力配备等。

2.4.10 原始权益人或实际融资人为房地产企业的，最近 3 年（未满 3 年的自成立之日起）不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）规定的重大违法违规行为，不存在经国土资源管理部门查处且尚未按照规定整改的情形。

2.4.11 原始权益人或实际融资人为房地产企业的，不得将募集资金用于购置土地等相关禁止或限制的用途。房地产企业应当就上述内容作出承诺，管理人应当在计划说明书和相关文件中进行约定和披露。

2.4.12 原始权益人、实际融资人等相关主体开展资产证券化业务应当符合地方政府性债务管理的相关规定，不得通过发行资产支持证券增加地方政府隐性债务。管理人和律师应当就相关主体开展资产证券化业务是否符合本条规定发表明确核查意见。

2.4.13 实际融资人与原始权益人不属于同一主体的，管理人和律师应当核查实际融资人是否符合本指引对原始权益人的要求，并发表明确意见。

第三章 债权类基础资产

第一节 一般规定

3.1.1 本指引所称债权类基础资产，是指债权人已经完全履行其在合同项下的义务，债务人付款时间和付款金额明确的合同债权，包括企业应收账款债权、融资租赁债权、小额贷款债权、企业融资债权等。

3.1.2 债权类基础资产应当符合本指引第二章第一节规定的要求，以及下列要求：

（一）原始权益人已经遵守并履行了基础资产所对应的任一份合同项下的义务，合同约定的付款条件已满足，且债务人履行其付款义务不存在抗辩事由和抵销情形；

（二）同一合同项下的未偿本金和利息（如有）原则上应当全部入池；涉及拆分入池的，基础资产及现金流应当可识别、可特定化，债务偿付顺序明确；

（三）基础资产不存在逾期情形，历史偿付情况良好；

（四）债务人在中国人民银行征信系统、接入的第三方征信数据（如有）或者原始权益人自身积累的客户征信数据不存在尚未结清的不良贷款记录及其他违约情形。

3.1.3 债权类基础资产符合下列条件的，可以不提交现金流预测报告：

（一）现金流回款金额和期限确定，且笔数较少；

（二）付款条件已满足；

（三）不存在循环购买安排；

（四）投资者可清晰识别基础资产现金流状况。

3.1.4 债权类基础资产现金流预测，应当充分考虑基础资产违约率、违约回收率、早偿率、预期收益率变动和相关税费是否由专项计划承担等因素对基础资产现金流的影响。基础资产逾期率、违约率原则上应为未经核销前的静态逾期率、静态违约率数据。

3.1.5 债权类基础资产涉及循环购买的，管理人应当在计划说明书详细披露下列循环购买安排：

（一）循环购买入池标准、资产筛选及确认流程、确认资产符合入池标准的主体；

（二）购买频率、购买定价的公允性、资金与资产交割方式、循环购买账户设置；

（三）可供购买的资产规模与循环购买额度的匹配性；

- (四) 尽职调查安排;
- (五) 可供购买的资产不足时的防范和处理机制;
- (六) 循环购买与专项计划现金流分配的衔接安排;
- (七) 管理人监督管理机制;
- (八) 循环购买其他机制安排。

管理人、证券服务机构应当对拟入池资产进行充分尽职调查,确认循环购买的入池资产符合入池标准。管理人应当持续对入池资产的运行状况、现金流回款情况等进行检查和动态监测;出现合格资产规模不足时,应当及时进行信息披露并采取风险缓释措施。

3.1.6 债权类基础资产循环购买依托原始权益人信息化系统进行的,管理人应当对信息化系统的有效性、可靠性和稳定性等进行充分尽职调查,说明并披露原始权益人信息化系统的功能机制、循环购买操作流程,系统的有效性、可靠性和稳定性,系统应急机制和备选方案等。

3.1.7 债权类基础资产涉及循环购买的,除基础资产高度分散、需高频循环购买的小额贷款资产以外,专项计划相关资金应当先归集至专项计划账户再进行循环购买。

特殊情形下难以在专项计划账户进行的,应当通过专项监管账户循环购买,确保专项监管账户资金与原始权益人的自有资金等进行有效隔离,不得资金混同或挪用。管理人应当充分披露在专项监管账户进行循环购买的合理性、必要性和安全性,提示风险,并就专项监管账户的开立、资金收支和账户管理等情况定期进行信息披露。

3.1.8 管理人应当设置置换、赎回等不合格基础资产处置机制,并披露处置机制的触发条件、交易对价、处置流程、信息披露要求以及处置义务人的履责能力和内部授权情况。

除本指引第 2.3.3 条规定的情形外,管理人还可以针对下列情形设置专项计划提前结束循环购买期、加速清偿、权利完善、债权提前到期等触发机制:

- (一) 连续一定期限内,可供循环购买资产低于可用于循环购买资金的一定比例;
- (二) 连续一定期限内,基础资产不良率超过一定上限,或基础资产池未偿本金余额与专项计划账户现金余额之和不足以覆盖优先级资产支持证券未偿本金余额;
- (三) 原始权益人业务由于自身或监管政策原因发生重大不利变化;
- (四) 其他可能影响资产支持证券正常偿付的情形。

3.1.9 专项计划基础资产由融资租赁公司、互联网平台、小额贷款公司等机构(以下简称引流机构)营销获客和引流,合作金融机构(以下简称放款机构)放款形成的,管理人应当对下列事项进行充分尽职调查及披露:

- (一) 合作的业务模式、风险分担方式;
- (二) 支付结算和逾期清收安排;
- (三) 引流机构自身及其与各合作金融机构形成的资产规模、资产历史表现;
- (四) 引流机构人员配备及风险控制制度;
- (五) 引流机构与合作金融机构是否为对方提供增信及其风险敞口规模等。

放款机构应当具备相应的业务资质、人员配备和风险控制制度，不得将授信审查、风险控制等核心业务外包。管理人和律师还应当对其是否接受无担保资质的第三方机构提供增信服务及兜底承诺等变相增信服务进行尽职调查。

引流机构开展业务应当合法合规，具备相应的业务资质证照（如需）、人员配备和风险控制制度，并符合相关主管部门的要求。引流机构提供征信服务的，应当取得合法征信业务资质，并符合中国人民银行《征信业务管理办法》（中国人民银行令〔2021〕第4号）的规定。

3.1.10 基础资产形成或者转让涉及商业保理公司的，该商业保理公司应当具有良好的公司治理结构、人员保障、资产筛选能力、信息系统建设和完善的内控与风险控制制度。商业保理公司的设立、业务经营、相关指标应当符合法律法规及行业监管规定，取得对应的资质及备案手续（如有）。

商业保理公司应当以自有资金或者来源于股东借款、金融机构的资金支付基础资产应收账款债权保理价款，不得由核心企业或者基础资产债务人垫付，管理人应当对保理公司保理价款支付资金来源及支付方式发表核查意见并设置相应合格标准。

商业保理公司应当对基础资产的真实性和合规性履行核查职责。管理人应当对商业保理公司是否有效履行相关核查职责发表明确意见。

3.1.11 管理人应当对原始权益人、贷款人的人员配备、风险控制制度和系统有效性、审批标准和发放程序、基础资产存续期间管理方法、违约基础资产处置程序和方法以及处置能力等进行充分核查。

第二节 应收账款（含核心企业供应链应收款等）

3.2.1 本指引所称应收账款，是指企业因履行合同项下销售商品、提供劳务等经营活动的义务后获得的付款请求权，但因持有票据或其他有价证券而产生的付款请求权除外。

核心企业供应链应收款，是指上游供应商或服务提供方核心企业或其下属公司销售商品或提供服务等经营活动后产生的、以核心企业或其下属公司为付款方的应付款请求权。

核心企业，是指在供应链业务过程中具备主导地位且利用其主体信用为供应链资产支持证券提供信用支持的企业。

3.2.2 基础资产为应收账款（含核心企业供应链应收款）的，基础资产应当符合本指引第3.1.2条的规定。

以贸易业务产生的应收账款作为基础资产的，基础资产不得涉及融资性贸易和“空转”、“走单”等虚假贸易业务。管理人和律师应当补充披露基础资产所涉贸易业务开展的具体业务模式、货物流转及风险转移情况，对贸易业务是否具有贸易实质和商业合理性发表明确意见。

以非金融机构的不良债权作为基础资产的，基础资产的付款计划应当明确，基础资产回收款与底层资产（如有）的现金流回收金额、频率、时间等相匹配。

以工程质量保证金或与工程质量保证金具备同样属性的资产作为基础资产入池的，可豁免本指引第3.1.2条第一项有关“原始权益人已经遵守并履行了基础资产所对应的任一份合同项下的义务”的要求，但应当符合下列要求：

(一) 基础资产若为工程质量保证金,原则上应当符合《建设工程质量保证金管理办法》《建设工程质量管理条例》等相关工程质量规定,建设工程的保修范围、保修期限、保修责任等应当明确;

(二) 基础资产回款期限应当与资产支持证券期限匹配;

(三) 相关合同关于基础资产的扣除情形、返还条件、时间及金额等约定应当明确;

(四) 维修义务的责任主体、维修义务涉及的资金来源等应当约定明确,并就维修义务人未能按照工程建设合同约定履行维修义务等违约情形设置相应的风险缓释措施,包括资产赎回和置换、向专项计划出具保函等;

(五) 基础资产原则上应当以竣工项目的工程质量保证金为主。承包人报告期内工程建设及维修履约情况良好、质保金回收率情况良好的,可豁免本项要求。

未竣工项目的工程质量保证金入池的,管理人应当取得原始权益人出具的关于将按照工程合同约定尽责履行未完成的工程施工的承诺函,并就涉及争议、纠纷项目的基础资产、未能按期竣工验收项目的基础资产设置不合格资产赎回或置换等机制。

3.2.3 基础资产应当具有一定的分散度,至少包括 10 个相互之间不存在关联关系的债务人且单个债务人入池资产金额占比不超过 50%。专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施的,可免于上述债务人分散度的要求。

基础资产涉及核心企业供应链应收款,且资产池包括至少 10 个相互之间不存在关联关系的债权人,债务人信用状况良好的,可以免于上述债务人分散度要求。管理人应当在基础资产合格标准中合理设定单一债权人入池应收账款债权金额占比、单一债权人及其关联方入池应收账款债权金额合计占比、以及入池关联方应收账款债权金额占比的上限。

符合上述条件并免于债务人分散度要求的,管理人应当在计划说明书中充分披露基础资产池集中度较高的原因及合理性,并揭示相关风险。

3.2.4 核心企业供应链应收款资产支持证券的原始权益人应当在向专项计划转移基础资产前,就应收账款债权转让予专项计划的事宜向债务人及核心企业发出应收账款转让通知书,债务人应当出具应收账款转让通知书回执,知悉应收账款转让事宜并明确付款时间和金额;核心企业应当出具付款确认书或差额支付承诺函、担保协议、担保函等文件,知悉应收账款转让事宜并明确其付款或增信的具体安排。

3.2.5 核心企业供应链应收款资产支持证券的期限应当具备商业合理性,原则上应当与核心企业的业务模式及账期等相匹配。

3.2.6 核心企业供应链应收款资产支持证券的基础资产现金流原则上应当由债务人或核心企业(如有)直接回款至专项计划账户。

3.2.7 核心企业供应链应收款资产支持证券的直接债务人及核心企业(如有)应当信用状况良好,具备偿付能力。管理人应当重点关注行业风险、核心企业信用等,合理确定发行规模。

城市建设企业总资产规模小于 100 亿元或者主体资质较弱的,管理人应当结合城市建设企业所属层级、业务规模、盈利情况、资产负债结构、现金流量情况等评估自身经营和偿付能力,审慎确定核心企业供应链应收款资产支持证券申报方案。

3.2.8 基础资产涉及不良债权的，管理人和律师应当对下列情形进行充分核查和披露：

（一）基础资产的形成背景、不良债权回收模式、风险分类情况、收购流程是否合法合规、收购对价及折扣率、是否经过相关价值评估等；

（二）基础资产同类资产的运营情况、管理情况及逾期情况；

（三）不良资产的确权方式、价值确定依据、司法清收状态、抵质押（如有）顺位等。

资产评估机构、现金流预测机构应当结合不良资产司法清收状态、抵质押（如有）顺位等合理预测不良资产回收金额、回收周期及评估价值。

第三节 融资租赁债权

3.3.1 本指引所称融资租赁债权，是指融资租赁公司（出租人）依据融资租赁合同对债务人（承租人）享有的租金债权、附属担保权益（如有）及其他权利（如有）。

3.3.2 入池基础资产应当符合本指引第3.1.2条的规定，以及下列要求：

（一）出租人应当已经按照合同约定向出卖人支付了租赁物购买价款；出卖人不存在转让租赁物所有权给出租人的抗辩事由；原始权益人应当合法拥有租赁物的所有权，租赁物权属清晰。

（二）出租人应当已经按照合同约定向承租人履行了合同项下的义务；相关租赁物已按照合同约定交付给承租人；租金支付条件已满足，历史租金支付情况良好，除以保证金冲抵租赁合同项下应付租金外，承租人履行其租金支付义务不存在抗辩事由和抵销情形。

（三）租赁物的具体内容应当明确、可特定化，评估价值合理；租赁物属于法律法规允许开展融资租赁的标的，具有流通性、可处置性，不属于公益性资产，不属于消费品（汽车除外）、低值易耗品，符合《融资租赁公司监督管理暂行办法》的规定，以其作为标的开展融资租赁不存在不被认定为融资租赁关系的风险；租赁物状况良好，不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序，不涉及国防、军工或其他国家机密。

（四）按照国家法律法规规定租赁物的权属应当登记的，原始权益人须已依法办理相关登记手续；租赁物不属于依法需要登记的财产类别，原始权益人应当在主管部门指定或行业组织鼓励的相关的登记系统（如有）进行融资租赁业务登记，登记的租赁物财产信息应与融资租赁合同及租赁物实际状况相符。

若存在汽车融资租赁债权等特殊情形未进行权属登记的，管理人应当在计划说明书中披露未进行权属登记的原因及合理性，充分揭示风险。

（五）租赁物不得附带权利负担，汽车融资租赁债权等存在特殊情形需以原始权益人利益设立的担保物权的除外。已经存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制的，应当能够通过专项计划相关安排在原始权益人向专项计划转移基础资产时予以解除。

（六）租赁物所有权随基础资产转让给专项计划且租赁物权属变更依法应当登记的，应当办理变更登记手续。

租赁物所有权转让给专项计划但存在特殊情形未办理权属变更登记或租赁物所有权不随基础资产转让给专项计划的，管理人应当在计划说明书中披露租赁

物所有权未办理权属变更登记或未转让给专项计划的原因及合理性,需采取有效措施防止第三方获取租赁物所有权,并充分揭示风险。

(七)基础资产包含附属担保权益及其他权利(如有)的,附属担保权益及其他权利(如有)应当随融资租赁债权一同转让给专项计划,管理人应当明确附属担保权益及其他权利(如有)的权利变更登记事宜或交付事宜。

保证金、抵押权、质权等附属担保权益及其他权利(如有)未在专项计划设立日转付至专项计划账户或未办理转让变更登记的,应当在资产服务协议等文件中约定相关权益的管理及运作方式,并充分揭示风险。

(八)融资租赁债权的综合年化融资成本(含利息、服务费等)应当符合《最高人民法院关于进一步加强金融审判工作的若干意见》(法发〔2017〕22号)等相关规定。采用浮动利率计息方式的,管理人应当披露该等利率的浮动方式与基准利率的关系等相关信息,并说明利率浮动是否会对专项计划的超额利差增信方式产生影响。

3.3.3 基础资产池应当具有一定的分散度,至少包括10个相互之间不存在关联关系的债务人,单个债务人入池资产金额占比不超过50%,且前5大债务人入池资产金额占比不超过70%。

专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施的,可以豁免前款关于债务人分散度要求的规定;但是,管理人应当对债务人进行穿透识别,债务人应当信用状况优良。管理人应当强化对原始权益人、增信机构及债务人的尽职调查要求,就增信合同、债务人底层现金流锁定相关的业务合同以及上述合同签署的相关授权、审批等情况进行充分尽职调查,发表明确的核查意见。

3.3.4 满足相关条件免于债务人分散度要求或租赁物流通性较差的,管理人、律师应当结合租赁物的性质、价值和租赁物买卖合同的交易对价、租赁物的可处置性、租赁本金和利率、出租人与承租人的合同权利和义务、融资租赁合同的租金确定的依据及合理性等,对入池资产对应的租赁物买卖合同及融资租赁合同的商业合理性、有关资产作为租赁物是否符合相关法律法规等进行专项核查,并出具核查意见。

租赁物可处置性较弱的,管理人应当按照下列要求进行核查和披露:

(一)在计划说明书中补充披露入池基础资产涉及的租赁物类型构成及比例,并补充风险提示;

(二)结合租赁物使用场景及使用限制、转让或转移的可操作性、流通性及交易活跃程度、权属变更及登记的可操作性等因素,强化对租赁物可处置性的核查,并分析处置价格预测的合理性,说明其对融资租赁债权的覆盖情况;

(三)结合租赁物与承租人主营业务关联情况、租赁物价值与租赁物买卖合同的交易对价匹配性、租赁物处置价格等因素,论证该笔租赁业务的商业合理性。

3.3.5 除本指引第3.1.8条规定的情形外,管理人还应当就附属担保权益及其他权利(如有)未在专项计划设立日转付至专项计划账户或未办理转让变更登记、租赁物所有权存在特殊情形未办理权属变更登记或租赁物所有权不随基础资产转让给专项计划、基础资产违约、租赁物出现不可修复性损坏或灭失等事项设置针对性的权利完善措施。

3.3.6 融资租赁债权资产支持证券的原始权益人应当符合本指引第2.4.1条的规定,以及下列要求:

(一) 业务开展符合《融资租赁公司监督管理暂行办法》等规定和相关主管部门监管要求；

(二) 原则上正式运营满 2 年，合法、稳健经营，具备风险控制能力，信用状况良好；

(三) 属于境内外上市公司、境内外上市公司的子公司，或者信用良好的融资租赁公司。

原始权益人属于第一款规定的境内外上市公司子公司的，其总资产、营业收入或净资产等指标占上市公司的比重应当超过 30%。

符合下列条件之一的，原始权益人可以为前款第三项以外的融资租赁公司：

(一) 单笔入池资产信用等级 A-级及以上资产的未偿还本金余额对优先级本金覆盖倍数大于 100%，且入池资产对应的租赁物为能产生持续稳定的经营性收益、处置时易于变现的租赁物；

(二) 入池资产为汽车融资租赁债权，承租人高度分散，单笔入池资产占比均不超过 0.1%，基础资产相关业务的逾期率、违约率等风控指标处于较低水平，且原始权益人最近一年末净资产超过人民币 2 亿元、最近一个会计年度净利润为正；

(三) 专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施，提供担保、差额支付等增信机构的信用良好。

原始权益人为保理公司，基础资产由保理公司受让后转让给专项计划的，融资租赁债权的出租人也应当符合本条要求。

3.3.7 资产服务机构应当具备融资租赁相关业务管理能力，包括回收租金、附属担保权益及其他权利（如有）管理、租赁项目的跟踪评估等。管理人应当对资产服务机构的资产服务能力进行尽职调查。

第四节 小额贷款债权

3.4.1 本指引所称小额贷款债权，是指小额贷款公司或者其他金融机构通过线下或者线上方式（以下简称网络小额贷款）开展放贷业务，依据借款合同向债务人提供的用于消费、日常生产经营周转等的个人贷款和流动资金贷款。

除直接提供贷款外，企业通过提供赊销服务、提供分期付款服务等方式形成的小额债权，参照适用本节规定。

3.4.2 小额贷款债权资产支持证券的基础资产应当符合本指引第 3.1.2 条的规定，以及下列要求：

(一) 债务人为自然人的，年龄应当超过 18 周岁；债务人历史逾期次数不超过 3 次，累计逾期天数不超过 30 天，基础资产不存在展期情形；

(二) 基础资产对应贷款的年化利率不高于《最高人民法院关于进一步加强金融审判工作的若干意见》（法发〔2017〕22 号）等相关规定的上限，年化利率的构成和计算方式符合《中国人民银行公告〔2021〕第 3 号》的规定；

(三) 基础资产对应的贷款，其年化利率已在网站、移动端应用程序、宣传海报等营销渠道中以明显的方式向债务人展示，并在签订贷款合同时载明；

(四) 基础资产对应的贷款，其资金用途符合法律法规、国家政策和行业监管政策的要求；

(五) 贷款人已经按照合同约定的借款本金全额发放贷款, 不存在预先从本金中扣除借款利息等情形;

(六) 基础资产涉及联合出资贷款的, 各方出资比例应当符合相关法律法规及监管要求。

3.4.3 基础资产池应当具有一定的分散度, 至少包括 10 个相互之间不存在关联关系的债务人且单个债务人入池资产金额占比不超过 50%。原始权益人信用状况良好, 且专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施的, 可豁免上述分散度要求。

基础资产为消费用途的网络小额贷款债权的, 单个债务人入池金额占比不超过 0.1%且不超过行业监管政策关于个人互联网消费贷款金额上限要求; 基础资产为经营用途的网络小额贷款债权的, 单个债务人入池金额占比不超过 0.5%。

3.4.4 现金流归集过程中, 涉及第三方支付平台等主体进行代收代付、代为清分等情况的, 管理人应当披露现金流归集清分路径和时间节点、流经和清分主体情况、清分规则等信息, 结合上述情况评估是否存在现金流混同风险和破产隔离风险, 并审慎评估现金流归集路径和频率的合理性。

管理人还应当对代收代付、代为清分主体的支付资质和相关系统、流程和人员配备情况进行详细尽职调查, 并核查代收代付协议、清分协议等相关法律文件的有效性。

3.4.5 小额贷款债权的放款机构除需要符合本指引第二章第四节规定的要求外, 还应当符合下列要求:

(一) 开展业务合法合规, 已取得相关资质证照, 符合相关主管部门的要求; 放款机构若为小额贷款公司, 其应当符合相关监管要求;

(二) 业务开展稳定, 具备独立、完善的风险控制体系、专业业务人员, 具有完善且合规的贷前审核、资产持续管理及催收等业务流程及方法, 基础资产相关业务的逾期率、违约率等风控指标处于较低水平; 开展互联网小额贷款业务的, 还应当具备完整有效的技术系统;

(三) 原则上正式运营满 2 年、最近一年末净资产超过人民币 2 亿元且最近一个会计年度净利润为正。

原始权益人为保理公司, 小额贷款基础资产由保理公司受让后转让给专项计划的, 基础资产的放款机构也应当符合本条要求。

3.4.6 小额贷款业务的放款机构等相关主体开展业务应当符合下列要求:

(一) 参与业务的金融机构不存在接受无担保资质的第三方机构提供增信服务以及兜底承诺等变相增信服务的情形;

(二) 放款机构发放贷款的资金来源符合法律法规、国家政策和行业监管政策的要求;

(三) 放款机构不存在向无放贷业务资质的机构提供资金发放贷款或共同出资发放贷款等情形;

(四) 符合《征信业务管理办法》(中国人民银行令〔2021〕第 4 号) 的规定;

(五) 符合行业监管部门的其他要求。

3.4.7 基础资产为网络小额贷款或者涉及本指引第 3.1.9 条规定的业务模式的, 放款机构、引流机构(如有) 以及相关业务除符合本指引第 3.4.5 条和第 3.4.6 条的规定外, 还应当符合下列要求:

(一) 符合人民银行、金融监管总局和地方金融管理部门等主管部门对网络小额贷款业务的相关监管要求, 包括《商业银行互联网贷款管理暂行办法》《中国银保监会办公厅关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》(银保监办发〔2021〕24 号)、《关于加强商业银行互联网贷款业务管理 提升金融服务质效的通知》《关于规范整顿“现金贷”业务的通知》(整治办函〔2017〕141 号)等;

(二) 相关的互联网平台应当履行网站备案手续或取得相应的电信业务经营许可;

(三) 通过信托计划发放小额贷款且信托计划委托人中存在信托计划的, 交易结构应当符合《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》(银发〔2018〕106 号)等相关法律法规和监管要求;

(四) 符合有关行业监管部门的其他要求。

基础资产为网络小额贷款且通过信托计划发放小额贷款的, 管理人应当结合信托计划规模合理审慎确定资产支持证券申报规模。

3.4.8 管理人应当对下列情形进行充分尽职调查:

(一) 强化对贷款用途的尽职调查。贷款用于消费用途的, 管理人应当结合贷款人及资产服务机构在前端审批及贷款合同资金用途约定、受托支付、贷后管理等方面的安排, 对是否存在消费场景、指定用途、客户群体限定等情形进行尽职调查。贷款用于经营用途的, 管理人应当结合贷款人及资产服务机构在客户识别与分类、前端审批及贷款合同资金用途约定、受托支付及验证、贷后管理等方面的安排, 对贷款用途是否合法合规、是否用于日常经营进行尽职调查;

(二) 通过专项计划募集的资金用途应当符合国家政策和行业监管政策;

(三) 原始权益人开展小额贷款业务依托于专业的技术系统的, 管理人应当对技术系统的完备性、可靠性、有效性和底层资产数据的真实性开展尽职调查, 验证原始权益人提供的违约率、逾期率等资产表现数据及资产分布特征的真实性和准确性, 说明并披露该技术系统的功能, 包括资产详细信息的显示和有效筛选、入池基础资产及其回收情况的标识、资产池逾期、违约和回收表现统计、不合格或需置换赎回的基础资产的特殊标识等。

管理人应当持续对入池资产的运行状况、现金流回款情况进行核查和动态监测。原始权益人或贷款人应当对管理人开放技术系统接口, 保障管理人可以实时接入技术系统, 开展数据统计分析、尽职调查、基础资产池质量动态监测等工作。

第五节 企业融资债权

3.5.1 本指引所称企业融资债权, 是指原始权益人通过信托向企业发放的融资债权及附属担保权益和其他权利(如有)。

3.5.2 企业融资债权资产支持证券的基础资产应当符合本指引第 3.1.2 条的规定, 以及下列要求:

(一) 基础资产池应当具有一定的分散度, 至少包括 10 个相互之间不存在关联关系的债务人且单个债务人入池资产金额占比不超过 50%。债务人或底层资产的增信机构信用状况良好, 或债务具有全额抵押担保的, 可免于上述债务人分散度的要求;

(二) 信托合法有效设立, 并根据《信托登记管理办法》等的要求办理了相关登记, 基础资产产生、转让不违反《关于规范银信类业务的通知》《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等行业主管部门相关规定;

(三) 债权合同合法有效, 借款已足额发放, 资金来源及资金投向符合相关监管要求;

(四) 目标债权不涉及债务重组、重新确定还款计划或展期等情形;

(五) 底层债务人为金融机构的, 其业务开展及债务融资应当符合行业主管部门的监管要求;

(六) 底层债务人或增信机构为城市建设企业的, 应当符合地方政府性债务管理的相关规定, 管理人应当结合城市建设企业所属层级、业务规模、盈利情况、资产负债结构、现金流量情况等, 审慎确定入池资产;

(七) 同一借款合同项下全部未偿款项或同一信托计划的信托受益权全部入池;

(八) 底层债务人或增信机构存在本所债券信用风险管理规则中风险类债券相关情形, 或存在其他重大风险事项的, 管理人应当严格评估企业资信状况和偿付能力, 就企业是否存在短期流动性问题、生产经营是否正常等进行审慎核查, 审慎确定入池资产。

3.5.3 基础资产为信托受益权的, 除应当符合本指引第 3.5.2 条的规定外, 还应当符合下列要求:

(一) 信托类型明确, 底层法律关系清晰, 信托财产运用不存在投资股权、证券、资产收益权等情形;

(二) 依据穿透原则, 信托计划应当对应和锁定底层资产的现金流来源以及底层债务人, 债权债务关系清晰, 标准化程度高;

(三) 不存在现金流重构、结构化分层。

无底层现金流锁定作为还款来源的单笔或少笔信托受益权不得作为基础资产。

3.5.4 企业融资债权资产支持证券原则上不得“一次申请, 分期发行”; 确有需求的, 管理人应当提交首期真实资产池, 且明确后续债务人并提供相应白名单。

3.5.5 作为信托计划受托人的信托公司应当信用状况良好, 具有良好的风险控制能力, 不存在挪用信托财产的不良记录, 最近 3 年未发生重大兑付风险事件, 最近 1 年未因重大违法违规行为受到行政处罚。

信托公司应当担任专项计划资产服务机构, 并与专项计划签订《资产服务协议》, 约定专项计划存续期间的有关债权管理、现金流监控催收、抵质押办理、解除以及风险处置等相关职责。

3.5.6 原始权益人为信托计划等产品的, 信托产品的管理人(可通过信托产品形式)或其关联方, 或者资金的委托方应当按照本指引第 2.3.4 条的要求保留基础资产信用风险。

第四章 未来经营收入类基础资产

第一节 一般规定

4.1.1 本指引所称未来经营收入类基础资产, 是指特定原始权益人基于国家政策鼓励的行业及领域的基础设施运营维护, 或者从事具备特许经营或排他性质

的燃气、供电、供水、供热、污水及垃圾处理等市政设施，公路、铁路、机场等交通设施，教育、健康养老等公共服务所产生的收入。

4.1.2 未来经营收入类基础资产应当符合本指引第二章第一节的规定，基础资产、底层资产（如有）的运营应当依法取得相关特许经营等经营许可或其他经营资质，且特许经营等经营许可或其他经营资质应当能覆盖专项计划期限。

经营资质在专项计划存续期内存在展期安排的，管理人应当取得相关授权方或主管部门关于经营资质展期的书面意向函，在计划说明书中披露办理展期手续的具体安排，说明专项计划期限设置的合理性，并充分揭示风险并设置相应的风险缓释措施。

4.1.3 符合下列情形之一的现金流入可以作为基础资产或现金流来源：

（一）现金流入中包含中央财政补贴的可再生能源发电、节能减排技术改造、能源清洁化利用、新能源汽车及配套设施建设、绿色节能建筑等领域的项目，来自按照国家统一政策标准发放的中央财政补贴部分（包括价格补贴）。

（二）污水处理费、垃圾处理费、政府还贷高速公路通行费等按照“污染者/使用者付费”原则由企业或个人缴纳、全额上缴地方财政、实行收支两条线管理、专款专用，并按照约定返还给公共产品或公共服务提供方的相关收费权类资产。该类基础资产应当取得地方财政部门或有权部门按约定划付购买服务款项的承诺或法律文件。

以前款第二项所列资产作为基础资产的，管理人应当在尽职调查过程中详细了解提供公共产品服务企业的历史现金流情况，约定明确的现金流返还账户。管理人应当对现金流返还账户获得完整、充分的控制权限。

电影票款、不具有垄断性和排他性的入园凭证等未来经营性收入，以及物业服务费、缺乏实质抵押品的商业物业租金（不含住房租赁），不得作为基础资产现金流来源。

4.1.4 基础资产或底层资产已经存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制的，应当能够通过专项计划相关安排在原始权益人向专项计划转移基础资产时予以解除。

专项计划设立时，相关资产权利负担因特殊情形暂无法解除的，原始权益人信用状况良好且专项计划设置有效增信措施的，管理人应当在计划说明书中披露合理性，充分揭示风险，并设置针对性风险缓释措施，包括后续解除安排、权利完善事件、提前终止事件等。

管理人应当结合相关资产运行、原始权益人和资产服务机构信用状况及增信措施情况，评估相关资产权利限制对专项计划的影响，审慎控制相关资产权利负担规模和比例。

4.1.5 底层资产、相关资产应当向专项计划或其相关方进行质押、抵押以保障基础资产现金流的回收，其授权、批准等手续应当齐备，并在相关登记机构办理质押、抵押登记。

底层资产、相关资产质押或抵押未进行登记的，管理人应当在计划说明书中说明未进行登记的原因及合理性，充分揭示风险，并设置相应的风险缓释措施。相关资产由于特殊情形未能进行质押或抵押的，管理人应当在计划说明书中披露合理性，充分揭示风险，并设置相应的风险缓释措施，相关资产的所有权人应当出具在专项计划存续期间不新增相关资产质押或抵押的书面承诺文件。

4.1.6 专项计划期限原则上不超过 5 年，其中，基础资产现金流来源于交通运输、能源、水利以及重大市政工程等基础设施的，可以适当延长。

管理人应当结合基础资产现金流情况、原始权益人和增信机构信用状况、偿付压力，以及专项计划回售安排等，审慎确定资产支持证券期限。

4.1.7 专项计划应当聘请现金流预测机构编制现金流预测报告，对专项计划存续期内的基础资产或底层资产现金流状况进行预测，相关现金流预测应当合理、谨慎。

现金流预测时应当结合基础资产或底层资产相关历史数据，并充分考虑宏观及区域经济发展、行业政策及发展、原始权益人资质取得及持续经营能力、价格规制、供需关系、结算方式、预付或延迟支付、收缴率、相关税费是否由专项计划承担等因素对基础资产现金流的影响。对于面向特定领域服务或者现金流来源行业较为集中的基础设施，应当结合宏观经济政策对现金流作出更为谨慎的测算，并增强风险缓释措施。

4.1.8 自专项计划设立日起，基础资产或底层资产产生的现金流应当全额归集至专项计划账户或管理人有效监管的账户，形成资金闭环管理，排除原始权益人及第三方资金挪用或者混同风险。

4.1.9 除本指引第 2.3.3 条规定的情形外，管理人还应当针对下列不利于专项计划资产安全、现金流归集的情形设置合理的信用触发机制，并披露各信用触发机制的触发条件、处置流程、触发结果、风险缓释效果和信息披露要求。

（一）原始权益人丧失所需的经营资质、丧失持续经营能力或经营权利；

（二）原始权益人发生安全生产或环境污染重大事故，受到主管部门重大行政处罚；

（三）相关资产的权属出现重大不利变化、出现不可修复性损坏或灭失；

（四）专项计划现金流入严重依赖于重要现金流提供方或单一行业，且该现金流提供方或该行业发生重大不利情形。

4.1.10 特定原始权益人应当同时符合下列条件：

（一）信用状况良好，开展业务符合相关主管部门监管要求，取得相关特许经营等经营许可或其他经营资质；

（二）具备资产运营能力和对相关资产的控制能力，基础资产或底层资产相关业务正式运营满 2 年。

4.1.11 资产服务机构应当具有持续经营能力及对相关资产的控制能力，并在专项计划存续期间持续提供与基础资产或底层资产相关的服务。

专项计划存续期间内，特定原始权益人经营现金流入扣除向专项计划归集的基础资产现金流后应当能够覆盖维持特定原始权益人持续稳定运营（含基础资产运营）必要的成本、税费等支出。

管理人、现金流预测机构应当对专项计划存续期内维持基础资产运营必要的成本、税费等支出进行合理、谨慎地测算，并在计划说明书、现金流预测报告中披露相关测算的假设及结果。

4.1.12 管理人应当合理设置次级资产支持证券的收益留存机制，以保障专项计划存续期间内优先级资产支持证券的收益分配。

管理人应当在计划说明书中披露次级资产支持证券分配期间收益的方式、收益留存的金额或比例及对优先级资产支持证券本息覆盖率的影响，并应当针对原

始权益人或资产服务机构经营情况出现不利变化等情形合理设置次级资产支持证券收益分配方式调整的信用触发机制。

第二节 政府和社会资本合作项目

4.2.1 本指引所称政府和社会资本合作项目（以下简称 PPP 项目）基础资产，是指社会资本方（项目公司）在基础设施和公共服务领域开展 PPP 项目过程中形成的 PPP 项目收益权、PPP 项目合同债权和 PPP 项目公司股权等。

4.2.2 PPP 项目应当符合下列条件：

- （一）项目合规手续齐全，政府和社会资本方之间未发生重大合同纠纷；
- （二）项目已经建成，社会资本方（项目公司）有权按照规定或约定获得收益；
- （三）PPP 项目合同、融资合同、项目公司股东协议或者公司章程未对社会资本方（项目公司）转让项目收益权、合同债权或者项目公司股权作出限制性约定，或者已满足解除限制性约定的条件；
- （四）项目收益涉及政府付费或者政府补贴的，相关政府支出或者补贴应当纳入年度财政预算、中期财政规划。

4.2.3 PPP 项目建设运营中存在尚未付清的融资负债、建设工程结算应付款或者需要支付运营成本等情况的，管理人应当核查并披露负债偿还或者运营成本支付是否对 PPP 项目资产现金流归集形成限制、是否可能导致现金流截留风险等，并在计划说明书中进行披露。

管理人应当结合前款规定的负债或者需要支付运营成本的情况，与社会资本方（项目公司）确定并披露下列防范现金流截留风险的措施：

- （一）不能防范截留风险的不纳入基础资产范围，在现金流预测中扣减上述负债或运营成本总额；
- （二）社会资本方（项目公司）承诺以自有资金偿还相关负债或者支付运营成本；
- （三）社会资本方（项目公司）提供有效的增信或者防范截留风险的措施，明确管理人在资产支持证券存续期间防范现金流截留风险的持续核查机制。

4.2.4 现金流预测机构应当以 PPP 项目合同、政府相关文件为依据，并综合考虑 PPP 项目建设运营经济技术指标、收益模式和收费标准（如有）等因素，参考项目历史运营数据或者同类项目运营数据，对基础资产现金流进行合理审慎预测。

以 PPP 项目公司股权作为基础资产的，应当由专业机构出具独立的资产评估报告。

4.2.5 社会资本方（项目公司）应当具有持续经营能力，内部控制制度健全，最近 3 年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

4.2.6 管理人、社会资本方（项目公司）应当在计划说明书、资产买卖协议、资产服务协议（如有）中明确约定，社会资本方（项目公司）向专项计划转让 PPP 项目收益权、合同债权、项目公司股权等基础资产后仍继续承担项目的持续维护、运营责任，或者对项目持续维护、运营责任作出合理安排并取得政府方认可，确保基础设施的稳定运营或者公共服务供给的持续性和稳定性。

4.2.7 管理人应当针对 PPP 项目运营中可能发生的重大违约、不可抗力事件等可能对投资者权益造成重大影响的事件,合理设置权利完善事件和其他投资者保护机制。

第五章 不动产抵押贷款基础资产

5.1 本指引所称不动产抵押贷款,是指以不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保并作为偿债资金来源的信托贷款、委托贷款或者其他形式的债权及其附属担保权益(如有)与其他权利(如有)。

5.2 不动产项目应当符合下列要求:

(一)权属清晰,资产范围明确,具有可处置性,并依照规定完成了相应的权属登记。无法办理权属登记的,管理人和律师应当披露原因,和借款人合法持有不动产项目的法律法规及政策依据。

(二)不存在法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形。存在相关限制转让或者限制抵押、质押情形的,应当取得相关主体的豁免或者同意,并合理约定解除权利限制登记手续(如需)的办理时限。

(三)保障不动产项目稳定运营的关键合规手续原则上应当齐备。未按规定办理相关手续,或者相关手续、有关主管部门的合规说明存在瑕疵的,管理人和律师应当披露原因,并就其合法合规性发表明确意见,管理人应当充分揭示风险并设置合理有效的风险缓释措施。

(四)不动产项目的土地实际用途应当与其规划用途及其权属证书所载用途相符。存在不一致的,管理人和律师应当说明不相符的原因以及相关法规政策依据(如有),就不动产项目当前用途的合法合规性发表明确意见,管理人应当充分揭示风险并设置合理有效的风险缓释措施。

(五)不动产项目涉及经营资质的,相关经营许可或者其他经营资质应当合法、有效。相关经营资质在专项计划存续期内存在展期安排的,应当按照相关规定或者主管部门要求办理展期手续,管理人应当在计划说明书中披露具体安排,充分揭示风险并设置合理有效的风险缓释措施。

(六)中国证监会和本所规定的其他条件。

5.3 不动产项目运营情况应当符合下列条件:

(一)具备成熟稳定的运营模式且已经开始运营。运营时间不满 1 年的,管理人应当结合不动产项目经营合同签署情况、周边不动产经营情况、现金流回款情况等说明不动产项目运营稳定性。

(二)经营合同应当符合相关合同登记备案(如需)的管理规定。未能按照规定办理合同登记备案手续的,管理人应当在计划说明书中披露原因,充分揭示风险并设置合理有效的风险缓释措施。

(三)产生的现金流应当能够覆盖不动产项目运营支出且有盈余,不依赖外部主体补足。

(四)中国证监会和本所规定的其他条件。

5.4 不动产项目现金流应当符合下列条件:

(一)基于真实、合法的经营经营活动产生,形成现金流的法律协议或者文件(如有)合法、有效,具有商业合理性,价格或者收费标准符合相关规定;

(二)符合市场化原则,原则上不依赖第三方补贴等非经营性收入;

(三) 持续、稳定、可预测,最近 3 年(不满 3 年的,自开始运营起,下同)未出现异常波动,存在异常波动的,管理人应当在计划说明书中披露波动原因和合理性;

(四) 来源合理分散,直接或穿透后来源于多个现金流提供方。因商业模式或者经营业态等原因,现金流提供方较少的或者现金流来源较集中的,管理人应当披露原因和合理性,充分揭示风险,并设置风险缓释措施;

(五) 中国证监会和本所规定的其他条件。

5.5 管理人应当披露不动产项目最近三年及一期的关联交易情况,包括定价依据是否充分、定价是否公允、与市场交易价格或者独立第三方价格是否存在较大差异及其原因、不动产项目现金流来源于关联方的比例、是否影响不动产项目的市场化运营等。

不动产项目历史关联交易延续至资产支持证券存续期间的,管理人应当披露关联交易的必要性和潜在风险,充分揭示风险,并设置合理有效的风险缓释措施。

5.6 不动产项目所有权人应当以不动产项目和底层运营收入为抵押贷款提供抵押和质押担保,并及时完成不动产抵押和运营收入质押登记手续。抵押、质押合同应当合法、有效,且履行必要的内外部授权及审批程序。

抵押合同中应当明确约定抵押权的实现情形、实现方式。实现方式涉及管理人处置不动产项目的,管理人应当合理约定专项计划处置期限,并在计划说明书等文件中明确不动产项目处置的触发情形、决策程序、处置方式、处置期限和流程,以及相关信息披露安排等。

处置涉及关联交易的,管理人应当设置相应措施以保障投资者合法权益。

5.7 评估报告应当由符合规定的评估机构出具。不动产项目的评估应当遵循合理、谨慎的原则,原则上以收益法作为主要估价方法。评估机构应当结合不动产项目历史经营情况等审慎设置评估参数,合理确定评估价值,并在评估报告及其附属文件中披露评估过程和影响评估的重要参数,包括但不限于土地使用权或者经营权剩余期限、主要固定资产的使用寿命、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流预期、折现率等。

管理人应当在计划说明书中披露不动产项目的评估情况,并说明相关参数设置的合理性。

5.8 不动产项目的评估存在下列情形之一的,管理人应当对评估方法权重、重要参数、可比项目的合理性进行核查,审慎确定资产支持证券申报规模:

(一) 采用两种及以上评估方法进行评估,且各评估结果差异在 20%以上;

(二) 不动产项目与可比项目在土地性质、用途、区位、业态等方面存在显著差异;

(三) 收益法预测的出租率或者使用率显著高于周边可比项目平均水平,历史出租率或者使用率显著低于周边可比项目平均水平,运营收入或者净现金流增长率显著较高(含预测期首年),成本费用显著低于历史平均水平或者行业平均水平,或者折现率显著低于市场同类型项目平均水平;

(四) 资本化率显著低于市场同类型项目平均水平。

5.9 现金流预测报告原则上应当由已经进行证券服务机构备案的会计师事务所或者其他第三方机构出具。不动产项目现金流的预测应当遵循合理、谨慎的原则,充分考虑宏观和区域经济发展、项目业态和用途、运营情况和未来调整安排、重大资本性支出、税费安排、周边生态环境和竞争环境发展等因素的影响。

现金流预测机构应当结合不动产项目相关历史数据说明预测方法和相关参数设置的合理性。

管理人应当在计划说明书中披露现金流预测情况,说明相关参数设置的合理性,并充分揭示实际现金流不及预期的风险。

5.10 不动产项目的历史现金流以及现金流预测中,存在下列情形之一的,管理人应当结合不动产项目经营状况核查现金流预测重要参数设置的合理性,审慎确定资产支持证券申报规模:

(一)报告期内历史运营收入或净现金流呈持续下降趋势,或者单一年度存在显著下降;

(二)现金流预测存在单一年度运营收入或者净现金流增长率显著较高(含预测期首年);

(三)同一不动产项目曾申报资产证券化产品,且报告期内实际现金流显著偏离预测值。

5.11 不动产项目评估报告中收益法预测现金流与现金流预测报告差异比例超过10%的,管理人应当在计划说明书中对差异的原因及合理性进行分析说明。

5.12 管理人应当合理设置专项计划期限。专项计划期限应当与不动产项目权属证明文件或者经营权合同剩余期限相匹配。

5.13 优先级资产支持证券发行规模、抵押率应当合理。管理人应当审慎结合不动产项目现金流、评估价值、抵押率、区位,以及项目过往银行贷款等情况确定发行规模。

5.14 各兑付期间内,专项计划预期可分配现金流应当覆盖当期专项计划应付税金、费用以及优先级资产支持证券预期收益之和。

基础资产或不动产项目预计处置价格应当覆盖优先级资产支持证券的本金和预期收益以及专项计划应付税金、费用。

5.15 管理人应当针对下列情形设置合理的信用触发机制,并披露各信用触发机制的触发条件、触发结果、处置流程、风险缓释效果和信息披露要求:

(一)专项计划的重要交易安排未能在约定时限内完成;

(二)不动产项目与基础资产的权利限制(如有)未能在约定时限内解除,或专项计划交易安排涉及的登记等手续未能在约定时限内办理完成;

(三)不动产项目的评估价值较初始评估价值大幅下降,且优先级资产支持证券(如有)未偿本金与不动产项目评估价值的比率大幅提高;

(四)不动产项目现金流出现大幅波动,或者相较预测出现重大偏差;

(五)不动产项目由于毁损、灭失或者其他原因导致其无法正常产生现金流;

(六)其他可能影响专项计划资产安全、现金流归集的情形。

5.16 借款人应当资质情况良好,且符合本指引第2.4.3条的相关要求。

管理人应当测算并披露专项计划存续期间借款人经营现金流入扣除向专项计划归集的现金流后对经营成本、税费的覆盖情况,并分析其持续运营能力。

借款人存在尚未付清的融资性债务、工程应付款、大额资本支出计划等情形的,管理人应当核查并分析上述负债的偿付是否影响借款人的持续经营,并在计划说明书中予以披露。

第六章 不动产基础资产

6.1 本指引所称不动产基础资产，是指直接或者间接持有不动产项目所有权或者经营权利的项目公司股权、信托受益权等财产权利。

特殊类型的动产作为基础资产开展证券化业务，参照本指引不动产基础资产相关规定执行。

6.2 以下类型的资产，均可以作为底层资产单独或混合申报：

- （一）收费公路、能源项目、公用事业项目、生态环保项目等经营权类项目；
- （二）购物中心、写字楼、酒店、产业园区、仓储物流、租赁住房、水利设施、数据中心、文旅景区、养老设施等产权类项目；
- （三）其他本所认可的资产类型。

6.3 不动产项目应当符合下列条件：

（一）权属清晰，资产范围明确，具有可处置性，并依照规定完成了相应的权属登记（如适用）。无法办理权属登记的，管理人和律师应当说明原因和原始权益人合法持有不动产项目的法律法规和政策依据。

（二）不存在法定或者约定的限制转让的情形，且转让已经获得有效的审批手续（如适用）。存在相关限制转让情形的，应当取得相关主体的豁免或者同意。

（三）保障不动产项目稳定运营的关键合规手续原则上应当齐备。未按规定办理相关手续或者相关手续、有关主管部门的合规说明存在瑕疵的，管理人和律师应当说明原因，并就其合法合规性发表明确意见，管理人应当充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（四）不动产项目的土地实际用途应当与其规划用途、权证所载用途相符。不相符的，管理人和律师应当说明不相符的原因以及相关法规政策依据（如有），就不动产项目当前用途的合法合规性发表明确意见，管理人应当充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（五）不动产项目涉及经营资质的，相关经营资质应当合法、有效。经营资质在资产支持证券存续期内存在展期安排的，管理人应当披露具体安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（六）中国证监会和本所规定的其他条件。

6.4 不动产项目运营情况应当符合下列条件：

（一）具备成熟稳定的运营模式且已经开始运营。运营时间未满1年的，管理人应当结合不动产项目经营合同签署情况、现金流回款情况等说明不动产项目运营稳定性。

（二）经营合同应当符合相关合同登记备案的管理规定（如有）。未能按照规定办理登记备案的，管理人应当披露原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（三）产生的现金流应当能够覆盖不动产项目运营支出且有盈余，不依赖主体补足。

（四）中国证监会和本所规定的其他条件。

6.5 不动产项目现金流应当符合下列条件：

（一）基于真实、合法的经营活动产生，形成现金流的法律协议或者文件（如有）合法、有效，价格或者收费标准符合相关法律法规规定（如有）；

（二）符合市场化原则，原则上不依赖第三方补贴等非经营性收入；

（三）具有独立性、持续性和稳定性，最近三年（未满三年的，自开始运营起，下同）存在异常波动的，管理人应当披露波动原因和合理性；

(四) 来源合理分散, 直接或者穿透后来源于多个现金流提供方; 因商业模式或者经营业态等原因, 现金流提供方较少或者现金流来源较集中的, 管理人应当披露原因和合理性, 充分揭示风险, 并设置风险缓释措施;

(五) 中国证监会和本所规定的其他条件。

6.6 管理人应当披露不动产项目最近三年及一期的关联交易情况, 包括定价依据是否充分、定价是否公允、与市场交易价格或者独立第三方价格是否存在较大差异及其原因、不动产项目现金流来源于关联方的比例、是否影响不动产项目的市场化运营等。

不动产项目历史关联交易延续至资产支持证券存续期间的, 管理人应当披露关联交易的必要性和潜在风险, 充分揭示风险, 并设置风险缓释措施。

6.7 不动产项目公司应当符合下列条件:

- (一) 依法设立且合法存续;
- (二) 财务会计制度和财务管理制度规范;
- (三) 合法持有不动产项目资产的所有权或者经营权;
- (四) 中国证监会和本所规定的其他条件。

6.8 专项计划应当聘请符合规定的评估机构对不动产项目进行评估, 且在专项计划存续期内每年至少进行一次跟踪评估。

评估机构原则上应当以收益法作为主要估价方法, 充分考虑市场环境和不动产项目特征, 合理确定估值参数, 审慎预测评估价值, 并在评估报告及其附属文件中披露评估过程、评估价值和影响评估的重要参数, 包括但不限于土地使用权或者经营权剩余期限、主要固定资产的使用寿命、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、折现率等。

管理人应当在计划说明书中披露不动产项目的评估情况, 并就相关参数设置的合理性发表明确意见。

6.9 不动产项目的评估存在下列情形之一的, 管理人应当对评估方法权重、重要参数、可比项目的合理性进行核查, 审慎确定资产支持证券申报规模:

- (一) 采用两种以上评估方法进行评估, 且各评估结果差异在 20% 以上;
- (二) 不动产项目与可比项目在土地性质、用途、区位、业态等方面存在显著差异;
- (三) 收益法预测的出租率或者使用率显著高于周边可比项目平均水平, 历史出租率或者使用率显著低于周边可比项目平均水平, 运营收入或者净现金流增长率显著较高 (含预测期首年), 成本费用显著低于周边可比项目平均水平, 或者折现率显著低于市场同类型项目平均水平;
- (四) 资本化率或者内部收益率显著低于市场同类型项目平均水平。

6.10 不动产项目现金流的预测应当遵循合理、谨慎的原则。现金流预测机构应当充分考虑宏观和区域经济发展、项目基本情况和历史运营情况、周边竞品、项目竞争力等因素的影响, 合理设置现金流预测参数。

管理人应当在计划说明书中披露现金流预测情况, 说明相关参数设置的合理性, 并充分揭示实际现金流不及预期的风险。

6.11 不动产项目的历史现金流以及现金流预测中, 存在下列情形之一的, 管理人应当核查现金流预测重要参数设置的合理性, 审慎确定资产支持证券申报规模:

(一) 报告期内历史运营收入或者净现金流呈持续下降趋势，或者单一年度存在显著下降；

(二) 现金流预测存在单一年度运营收入或者净现金流增长率显著较高(含预测期首年)；

(三) 同一不动产项目曾申报资产证券化产品，且报告期内实际现金流显著偏离预测值。

6.12 不动产项目评估报告中收益法预测现金流与现金流预测报告差异比例超过10%的，管理人应当在计划说明书中说明差异的原因及其合理性。

6.13 专项计划应当设置对不动产项目的直接或者间接控制的措施，防范不动产项目被他人不当处置或者被设置权利负担或者限制。

前款规定的措施包括：

(一) 以不动产项目及其运营收入为抵押物和质押物设置抵押和质押，使专项计划直接或者间接成为唯一抵押权人和质押权人；

(二) 对项目公司的证照、印鉴以及不动产项目权证进行保管，并明确相应的证照、印鉴以及权证使用流程；

(三) 对项目公司的董事会、监事会等重要决策机构进行改组或者委派人员，确保专项计划对项目公司和不动产项目的各项重大事项的决策权；

(四) 对项目公司各项账户收支情况设置查询与监控机制。

6.14 管理人应当合理设置资产支持证券期限，使其与不动产项目权属证明文件或者经营权合同剩余期限等相匹配。

6.15 管理人应当结合不动产项目现金流情况、评估价值、区位等，合理设置专项计划发行规模。

6.16 资产支持证券可以按照本指引第二章的规定，设置差额补足、担保等外部信用增级措施和回售、赎回或者开放退出等机制。

6.17 资产支持证券可以进行分层。设置优先级资产支持证券的，各兑付期间内，专项计划预期可供分配现金流应当能够覆盖当期专项计划应付税金、费用以及优先级资产支持证券预期收益；基础资产或者不动产项目的预期处置现金流净额应当能够覆盖专项计划应付税金、费用以及优先级资产支持证券的本金与预期收益。

6.18 不动产项目涉及资产重组的，管理人应当在计划说明书中明确资产重组与专项计划发行设立的衔接安排，原则上资产重组应当在专项计划设立前完成。专项计划交易安排涉及股权和债权、信托受益权等转让的，管理人应当在计划说明书中明确交易步骤及转让对价的确认依据等。

6.19 专项计划交易安排涉及国有资产转让的，管理人应当在计划说明书中明确国有资产转让程序与专项计划发行设立的衔接安排。管理人和律师应当对相关交易安排是否符合国有资产转让相关法律法规要求发表明确意见，并就资产转让失败的风险进行揭示，设置风险缓释措施。

6.20 管理人应当针对下列情形设置合理的信用触发机制，并披露各信用触发机制的触发条件、触发结果、风险缓释措施和信息披露要求：

(一) 专项计划的重要交易安排未能在约定时限内完成，或者交易安排涉及的登记等手续未能在约定时限内办理完成；

(二) 不动产项目与基础资产的权利限制(如有)未能在约定时限内解除；

(三) 不动产项目的评估价值较初始评估价值或者最近一期跟踪评估价值大幅下降, 且优先级资产支持证券(如有)未偿本金与不动产项目评估价值的比率大幅提高;

(四) 不动产项目现金流出现大幅波动, 或者相较预测出现重大偏差;

(五) 不动产项目由于毁损、灭失或者其他原因导致其无法正常产生现金流;

(六) 其他可能影响专项计划资产安全、现金流归集的情形。

6.21 专项计划应当设置缓释措施防范不动产项目因毁损、灭失等原因导致不动产项目无法正常产生现金流。

以购买财产保险作为缓释措施的, 保险受益人应当为专项计划或者由专项计划直接或者间接控制的实体。

6.22 专项计划应当设置合理的基础资产现金流分配流程、分配顺序与投资者到期退出安排, 专项计划存续期间每年至少应当进行一次收益分配。

6.23 以处置不动产项目作为资产支持证券投资者的主要到期退出方式的, 管理人应当合理约定专项计划处置期限, 并在计划说明书等文件中明确不动产项目处置的触发情形、决策程序、处置方式和流程、处置期限以及相关信息披露安排等。

处置涉及关联交易的, 管理人应当设置相应措施以保障投资者合法权益。

6.24 管理人应当在计划说明书中披露其主动履行不动产项目管理职责的相关安排和机制。

管理人委托外部管理机构运营管理不动产项目的, 应当披露外部管理机构的运营管理资质要求, 选聘、解聘、更换条件和流程, 以及履职情况评估等安排。

外部管理机构应当具备不动产项目相关业务管理能力, 包括但不限于不动产项目运营和维护、运营收支管理、人员配备等。

第七章 不动产证券化业务的特别规定

7.1 以不动产为基础资产, 且结构上同时具备权益属性特征的资产支持证券(以下简称机构间 REITs), 除应当符合第六章有关规定外, 还应当符合本章相关要求。

7.2 机构间 REITs 在产品结构上应当满足如下要求:

(一) 资产支持证券的分配主要依赖于底层不动产项目资产的运营收益, 不设置固定还本付息安排, 不设置主体担保、差额补足承诺等外部主体增信措施;

(二) 资产支持证券原则上应采用平层结构设计, 不设置结构化分层;

(三) 资产支持证券不设置由原始权益人或者其关联方承担的强制性底层资产回购安排;

(四) 资产支持证券应当建立与权益属性相匹配的内部治理机制, 由管理人或者其委托的运营管理机构对底层不动产项目资产进行管理、运营与处置。

7.3 不动产项目的评估以及现金流预测, 除应当符合本指引的相关规定外, 管理人还应当结合历史运营情况、收入和成本情况、客群分析、区域内现有在运营和未来三年已规划竞品分析、所属行业发展情况、所属区域经济发展情况、宏观经济情况、项目公司资本结构、账面价值与评估价值的差异情况、资本化率(Cap Rate)、存续期内部收益率(IRR), 以及同类型已上市公开募集不动产投资信托基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易(如有)情况等, 说明收入、

成本、折现率等估值参数取值的合理性，并对整体估值的公允性发表明确核查意见。

7.4 管理人应当具备良好的长期资产管理能力和较为丰富的业务经验，主动履行不动产项目管理职责，并持续加强对运营管理机构履职情况的监督，建立常态化监督机制，根据底层不动产项目的特点对关键运营指标实施季度监测。

7.5 运营管理机构除符合本指引第六章相关规定外，还应当符合下列要求：

（一）具备同类项目运营经验，原则上配备不少三名具有 5 年以上不动产项目运营或者投资管理经验的核心负责人员；

（二）具备良好的行业声誉和持续经营能力；

（三）最近两年内不存在重大违法违规记录；

（四）为不动产项目制定并执行具体的运营管理机制，以稳定并提升资产收益水平；

（五）获得的报酬应当与经营业绩挂钩。

管理人应当披露运营管理机构以及运营团队人员构成、管理规模、运营稳定性、在管不动产项目情况，以及历史业绩等运营表现情况，充分说明运营管理机构的**管理能力。

7.6 项目公司可以结合实际需要保留或者新增对外借款。项目公司保留存量对外借款，底层资产的权利负担在原始权益人向专项计划转移基础资产时予以保留的，管理人应当在计划说明书中披露具体安排，充分揭示风险。

管理人应当结合资产类型、收益率、估值等要素审慎确定具体负债水平。专项计划总负债原则上不超过总资产 50%。

7.7 专项计划在存续期间存在对外借款安排的，管理人应当核查并在计划说明书中披露下列事项：

（一）对外借款的具体类型、金额、期限、融资成本、增信方式（如有）、资金具体用途及其必要性、借款后专项计划总负债占专项计划总资产的比例；

（二）对外借款的偿还资金来源、偿还计划，以及该借款对项目持续运营和专项计划预期可供分配现金流的潜在影响。

7.8 专项计划可以合理设置自持比例安排、收益倾斜分配、运营绩效对赌等保障条款，但不得以任何形式约定由原始权益人承担保本保息、固定回报或者刚性兑付的义务。

7.9 管理人应当在申报文件中明确约定并披露存续期的收益分配安排，明确分配比例和频率、决策程序以及调整机制（如有）。专项计划原则上应当将 90% 及以上年度可供分配金额以现金形式分配给投资者，分配比例低于 90% 的，管理人应当充分说明原因以及合理性。

7.10 管理人应当在计划说明书中披露产品权益属性设置，包括收益分配机制、存续期安排、风险承担方式等，并充分揭示专项计划价格波动的风险。

管理人应当通过提升报告披露频次、补充基础资产披露指标等方式，提高信息披露的及时性和有效性，便于投资人作出合理价值判断。本所鼓励原始权益人以及运营管理机构通过有效方式提供底层资产的运营数据。

7.11 已挂牌转让的机构间 REITs 可以按照本所资产支持证券扩募业务有关规定开展扩募，购入新的优质不动产项目。管理人在产品挂牌转让后即可提交扩募申请，不设置间隔期要求。

机构间 REITs 的扩募事宜按照本所资产支持证券扩募业务有关规定执行。

第八章 附则

8.1 本指引相关用语的含义：

（一）底层资产，是指根据穿透原则在专项计划中作为专项计划现金流最终偿付来源的资产。

（二）相关资产，是指基础资产或底层资产所依附并且不具有可替代性的土地使用权、建筑物、设施、设备等财产或财产权利。

（三）重要现金流提供方，是指现金流预测基准日基础资产或底层资产现金流单一提供方按照约定未支付现金流金额占基础资产未来现金流总额比例超过 15%，或者该单一提供方及其关联方的未支付现金流金额合计占基础资产未来现金流总额比例超过 20%的现金流提供方。

（四）实际融资人，是指依托其资产收入作为基础资产现金流来源，或者通过资产支持证券获得融资，或者结合专项计划交易安排认定的相关主体。

（五）静态逾期率，是指以一段时期内形成的基础资产池作为观察对象，以该资产池初始本金余额作为分母，以该资产池截至某个日期的逾期资产本金余额作为分子，计算的逾期率。

（六）静态违约率，是指以一段时期内形成的基础资产池作为观察对象，以该资产池初始本金余额作为分母，以该资产池截至某个日期的违约资产本金余额作为分子，计算的违约率。

（七）平层结构，是指在资产支持专项证券层面不设置优先级、次级结构化增信安排的交易结构。

8.2 本所对于特定行业、特定品种资产支持证券或资产证券化业务参与人的信息披露及核查事项另有规定的，从其规定。

8.3 本指引由本所负责解释。

8.4 本指引自发布之日起实施。本所于 2022 年 12 月 30 日发布的《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》（上证发〔2022〕165 号）同时废止。

附件 2

《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》修订说明**一、修订背景**

近年来，不动产证券化业务快速发展，已成为盘活存量资产、拓宽直接融资渠道的重要工具。为明确市场预期，推动业务规范发展，上海证券交易所（以下简称本所）对《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》（以下简称《大类基础资产指引》）进行了修订，以专章形式明确不动产基础资产挂牌条件、信息披露要求以及特别规定，并结合审核实践对原指引中部分条款进行优化调整，增强规则适应性。

二、主要修订内容

修订后的《大类基础资产指引》共 8 章 163 条，主要修订内容如下：

（一）新增专章明确不动产基础资产通用审核关注要点

一是明确不动产基础资产定义及资产类型，界定不动产基础资产的核心内涵，明确不同类型资产可以混包发行。二是规范不动产项目合规准入条件，明确权属清晰、转让有效、关键合规手续完备、用途一致、经营资质合法有效等合规要求，并针对合规瑕疵情形，明确处理方式。三是强化项目运营与现金流要求，要求不动产项目具备成熟稳定的运营模式且已经开始运营，现金流独立稳定，能够覆盖运营支出且不依赖主体补足。四是规范资产评估与现金流预测，明确资产评估频率、评估方法选取、评估机构资质、评估参数确定原则等要求，强化估值和现金流预测合理性核查，压实评估机构、现金流预测机构与管理人的责任。五是细化产品设计相关要求，要求专项计划应当通过交易安排实现对不动产项目的直接或者间接控制，明确资产重组、国资转让、处置退出等交易安排。六是压实相关机构运营管理职责，要求管理人明确并披露其主动履行不动产项目管理职责的相关安排和机制，涉及委托外部运营管理机构，应当具备不动产项目相关业务管理能力。

（二）新增专章明确不动产证券化特别规定

一是明确了以不动产为基础资产，且结构上同时具备权益属性特征的资产支持证券（以下简称机构间 REITs）需具备无外部增信、平层结构、无强制回购、主动管理等特征，明确其权益属性。二是压实管理人对估值参数选取合理性的核查责任，要求参照市场可比交易参数核查说明，确保估值公允合理。三是压实管理人主动管理职责，要求管理人具备相适配的专业能力，建立有效的内部治理机制，实现对底层资产的主动管理和定期监测，推动其从被动管理向全周期、专业化资产运营机构转型。四是强化运营管理要求，细化运营管理机构资质标准，强调运营管理机构管理能力，建立激励得当的运营管理机制，以稳定并提升资产收益水平。五是规范产品机制设计，允许项目公司适度负债，允许管理人合理设置自持比例安排、收益倾斜分配、运营绩效对赌等保障条款，明确原则上分红比例应当达到 90% 以上，扩募申请不设置间隔期要求，增强产品活力。

（三）完善各大类基础资产关注要点

一是完善债权类基础资产关注要点。强化保理业务规范性要求，明确保理公司受让基础资产对价的支付资金不得由核心企业或者债务人垫付；压实保理公司

对基础资产真实性、合规性的核查责任，要求管理人对其是否有效履行核查职责发表明确意见；细化贸易类应收账款审核要求，明确禁止融资性贸易、“空转”“走单”等虚假贸易资产入池，要求管理人和律师核查贸易业务是否具有贸易实质与商业合理性；明确融资租赁债权租赁物不包括消费品（汽车除外）、低值易耗品，强化租赁物可处置性核查；根据最新行业监管政策，调整个人互联网消费贷款金额上限要求。二是细化未来经营收入类项目对特定原始权益人的运营成本覆盖要求，要求经营现金流入扣除归集现金流后应当能够覆盖维持其持续稳定运营（含基础资产运营）的各项成本、税费等支出。三是参照不动产基础资产章节内容优化不动产抵押贷款基础资产的合规准入条件、项目运营与现金流要求、资产评估与现金流预测等相关条款，明确跟踪评估时间要求。

（四）优化产品设计通用要求

一是优化大类基础资产风险自留豁免要求，基础资产分散度高、专项计划设置有效增信措施的项目，可免于风险自留要求。二是细化防范现金流混同风险要求，明确专项监管账户资金应当与原始权益人自有资金有效隔离，原则上仅可划出至专项计划账户，确需用于原始权益人日常运营支出的，应当在交易文件中披露相应资金划出方案，实施前应当经管理人同意。

来源：

https://www.sse.com.cn/lawandrules/sselawsrules2025/bond/listing/assets/c/c_20260724_10826663.shtml

上海市政府新闻发布会介绍《上海市推进乡村全面振兴“十五五”规划》有关情况

（发布日期：2026-07-08）

2026年7月8日上午，市政府新闻办举行“开局起步‘十五五’”系列主题市政府新闻发布会，市政府副秘书长、市发展改革委主任刘健介绍《上海市推进乡村全面振兴“十五五”规划》有关情况，市农业农村委主任冯志勇，市发展改革委副主任陈石燕，市农业农村委副主任张秩通，市规划资源局总工程师顾守柏，金山区常务副区长邱运理，崇明区副区长金彪共同出席新闻发布会，并回答记者提问。

实施乡村振兴战略是以习近平同志为核心的党中央着眼党和国家事业全局作出的重大决策，上海乡村是提升城市能级和核心竞争力的战略空间。面向“十五五”，需要进一步凸显上海乡村地区的经济价值、生态价值、社会价值、文化价值。按照市委、市政府的统一部署，市发展改革委、市农业农村委共同牵头编制了《上海市推进乡村全面振兴“十五五”规划》。

第一，关于《规划》的总体考虑

“十五五”时期推进上海乡村全面振兴，总的考虑是按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求，学习运用“千万工程”经验，立足上海“五个中心”建设要求，顺应超大城市城乡深度融合内在需求，一体推进农业现代化和农村现代化，走出一条超大城市城乡融合发展的乡村振兴新路子，推动上海农业农村成为展示社会主义现代化国际大都市综合实力的窗口，推动上海成为全国乡村全面振兴的排头兵。重点要把握好“五个坚持”：一是坚持融合共进，推动城乡一体规划、统筹建设、融合发展；二是坚持新质引领，努力把农业建成现代化大产业；三是坚持软硬并重，推动乡村治理软实力与发展硬基础协同提升；四是坚持因地制宜，鼓励引导不同类型乡村分类施策、特色发展；五是坚持民生为大，让乡村振兴成果更多更公平惠及乡村居民。

第二，关于《规划》的目标指标

《规划》明确了“1+5+12”的目标体系。就是1个总目标，即到2030年，上海推进乡村全面振兴取得实质性新成效，加快实现农业现代化，加快推动农村具备现代生活条件，城乡深度融合发展迈上新台阶，为实现乡村全面振兴奠定坚实基础。5个分目标，包括乡村产业体系质效更优、乡村优质空间覆盖更广、乡村文明新风浸润更深、乡村治理体系基础更牢、乡村居民生活水平更高。12项主要指标，其中约束性指标3项，预期性指标9项。

第三，关于《规划》的重点任务

总的可概括为五个方面：

一是在发展格局上强统筹，推动城乡更融合。《规划》提出要统筹城乡发展规划，优化乡村功能布局，分类推动乡村发展。重点是形成“一带、四区、多节点”的乡村全面振兴战略布局，“一带”就是要打造环都市圈城乡融合发展带，“四区”就是要建强崇明三岛、黄浦江上游、杭州湾北岸、沪北等重点功能区，“多节点”就是要结合“五个新城”、长三角生态绿色一体化发展示范区等重大战略区域打造乡村振兴核心节点。

二是在产业发展上增动能，推动产业更兴旺。锚定现代农业这个基本盘，《规划》围绕全方位夯实粮食和重要农产品安全根基、全链条提升农业综合生产能力和质量效益、全环节完善都市现代农业经营体系等提出一系列任务举措，如推进实施现代耕作制度，加快构建便捷高效的农业社会化服务体系等。聚焦科技创新这个突破口，《规划》提出聚力发展特色种源、农业生物制造、现代设施农业等农业科技新赛道，深入实施种业振兴行动，着力培育一批服务国家战略的“大品种”。顺应产业融合这个大趋势，《规划》提出精准对接超大城市居民休闲服务需求和产业联动发展需求，构建农文商旅体展联动的乡村微度假服务体系，培育“小而美”“专而精”的乡村特色产业集群。

三是在乡村建设上提品质，推动村庄更和美。围绕优空间，《规划》提出因地制宜完善乡村建设实施机制，优化村庄长效管护机制，到2030年累计打造不少于50个宜居宜业和美乡村片区。实施农村消防安全“补短板”工程，开展新一轮农村公路提升行动，补齐农村现代生活短板。推动9个涉农区整区建成美丽乡村，营造乡村绿色生态空间。围绕优服务，《规划》提出深入建设颐美乡村，增强乡村医疗服务能力，提升乡村教育内涵水平，重点是面向乡村居民实际需求，持续提高基本公共服务质量和水平。围绕优治理，《规划》还提出了夯实抓党建促乡村振兴、提升乡村社会治理水平、着力培育文明乡风等一系列任务举措。

四是在农民增收上拓渠道，推动生活更富裕。如围绕扩就业促增收，《规划》提出加快发展乡村新型服务业，推广“专业队伍+村民参与”的村庄共管模式，就地就近增加农民工资性收入。围绕联农带农促增收，《规划》提出健全各类经营主体联农带农利益联结机制，促进村级集体经济跨地域片区化联动发展，开展农村集体经济组织收益分配改革试点，促进农民稳定长效增收。

五是在体制机制上谋创新，推动资源更倾斜。如在人才方面，《规划》提出完善农业“首席技师”等制度，推进“人才沪郊行”工程，激励各类人才下乡服务和创业就业。在用地方面，《规划》提出细化实施“点状供地”政策，有序推进农村集体经营性建设用地入市，满足产业融合发展用地需求。在资金方面，《规划》提出健全多元投入保障机制，探索设立上海市乡村振兴投资基金，提高强农惠农富农政策效能。

下一步，市发展改革委、市农业农村委将会同相关部门，细化任务分工，强化市区协同，持续用力、久久为功，努力让上海推动乡村全面振兴的“规划图”高质量转化为“实景画”。

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20260708/0eb8f956f0e2460cb6ed182752bbeda3.html>

三、政策解读

自然资源部相关司局负责人解读《自然资源部关于做好建设项目压覆矿产资源管理工作的通知》

近日，《自然资源部关于做好建设项目压覆矿产资源管理工作的通知》（以下简称《通知》）印发。为便于各方面更好地了解《通知》主要内容，熟悉相关管理政策，记者就此采访了自然资源部相关司局负责人。

新矿法对压覆矿产资源管理提出新要求

记者：《通知》出台的背景是什么？

相关负责人：2010 年以来，我国压覆矿产资源管理主要遵循的《国土资源部关于进一步做好建设项目压覆重要矿产资源审批管理工作的通知》（国土资发〔2010〕137 号，以下简称 137 号文）等制度文件，在避免或减少压覆重要矿产资源、提高矿产资源保障能力方面发挥了重要作用。2025 年以来，新矿产资源法及其实施条例相继发布实施，在法律法规层面对压覆矿产资源管理进行了修改完善，也提出了更新更高的要求。

为此，自然资源部印发了《通知》。《通知》按照新矿产资源法及其实施条例有关规定，在 137 号文基础上，结合近年压覆管理工作实际起草制定。《通知》坚持保障国家矿产资源特别是战略性矿产资源供应安全，统筹资源安全和社会经济发展，做好新旧制度衔接，精简审批要件，优化审批流程，提升审批效率。

从六方面调整优化压覆矿产资源管理

记者：《通知》的主要内容包括哪些方面？与以往规定相比有哪些变化？

相关负责人：《通知》主要从四方面对做好建设项目压覆矿产资源管理进行了规定：

一是加强规划衔接与空间统筹。要求国土空间规划编制实施充分考虑矿产资源分布，合理布局建设项目，尽量减少压覆矿产资源情形；自然资源主管部门通过“一张图”主动为社会提供压覆查询服务；城镇开发边界内已开展压覆区域评估的，不再办理查询及压覆管理手续。

二是规范压覆审批管理。明确了确实难以避让，可申请压覆战略性矿产资源的建设项目类型，规定了压覆审批的权限分工、申请要件、工作流程、时限要求等。

三是科学高效开展压覆补偿工作。明确了压覆补偿原则和范围，提出了建

设单位与矿业权人可以共同委托第三方评估机构进行压覆补偿评估，压覆补偿费用应纳入工程建设成本，省级以上自然资源主管部门应制定补偿指导标准，提供压覆矿产资源补偿实践案例库查询服务。

四是做好相关工作衔接。主动衔接自然资源要素保障工作要求，明确用地报批时不再审查压覆矿产资源相关内容。

《通知》发布实施后，137 号文将同步废止。与以往管理规定相比，《通知》主要从六方面进行了调整优化：

一是落实新矿产资源法，将压覆重要矿产资源审批调整为压覆战略性矿产资源审批，并按照战略性矿产资源保护有关要求，明确了可申请压覆战略性矿产资源项目类型。同时结合管理工作实际，调整了压覆审批权限。

二是强化压覆查询义务履行，优化压覆查询服务。要求建设项目在选址选线时，应在省级自然资源主管部门网站上主动开展压覆查询，省级以上自然资源主管部门应通过“一张图”主动提供服务，并在 5 个工作日内反馈查询结果。

三是精简审批程序，大幅缩减审批时限。不再要求压覆矿产资源评估报告在报送审批前完成评审备案，将压覆审批时限由原来 20 个工作日缩短至 10 个工作日，优化了审批服务。

四是强化压覆补偿协商指导。主要包括：倡导双方协议友好协商，共同委托开展评估；结合最高法《关于审理矿产资源纠纷案件适用法律若干问题的解释》有关涉及公共利益的建设项目的压覆补偿范围规定，调整优化压覆补偿原则性范围；通过制定补偿指导标准、提供压覆矿产资源补偿实践案例库查询服务等方式，完善压覆补偿协议路径。

五是鼓励矿业权人、建设单位采用先进技术，尽量避免、减少对矿产资源勘查开发的影响，增强国家矿产资源安全保障能力。

六是明确在用地范围内新设置矿业权或新勘查发现的矿产资源不视为压覆，减少开发建设与矿产资源勘查之间的矛盾。

促进矿产资源合理保护和开发利用

记者：《通知》在促进矿产资源合理保护和开发利用方面是怎么考虑的？

相关负责人：《通知》主要从加强国土空间规划衔接、严格战略性矿产资源审批和规范建设项目重新选址或改建补偿三个方面对促进矿产资源合理保护和开发利用进行了规定。

一是在加强国土空间规划衔接方面，明确国务院自然资源主管部门确定的能源资源富集区内，因与矿业权边界重叠确需调整城镇开发边界的，经论证可结

合国土空间规划动态维护进行合理调整。

二是在严格压覆审批方面，进一步强调明确战略性矿产资源原则不得压覆，除《通知》规定的建设项目确实难以避让、确需压覆时，在履行压覆审批手续后可压覆战略性矿产资源外，其他建设项目依法不得压覆战略性矿产资源。

三是在规范建设项目重新选址或改建补偿方面，明确国务院、自然资源主管部门确定的能源资源富集区内，对压覆矿业权且已建设的项目，确需重新选址或改建，可由矿业权人与建设单位共同委托第三方机构进行评估，给予建设单位必要的合理补偿，从制度上为保障能源资源富集区内矿产资源的合理开发利用提供了实施路径。

记者：《通知》正式实施后，下一步工作打算有哪些？

相关负责人：《通知》是规范建设项目压覆矿产资源管理的重要制度，社会关注度高。后续，我们主要做好三方面工作：首先，加强政策宣贯。通过线上与线下相结合的方式，组织《通知》主要起草人员对省级自然资源主管部门、矿山企业、建设单位等单位相关人员开展培训解读。其次，狠抓政策落地。加强对各省级自然资源主管部门执行《通知》的指导督促。最后，组织完善压覆管理相关标准规范。通过广泛调研、座谈研讨等多种方式，研究制修订压覆矿产资源补偿、压覆查询等相关标准，为建设单位、矿业权人、第三方机构等开展有关工作提供指导。

来源：https://gi.mnr.gov.cn/202607/t20260715_2934561.html

我国加快构建“宽进、严管、重处”建筑市场监管机制

发布机构：住房和城乡建设部

发布时间：2026-07-27

住房和城乡建设部近日印发通知明确，我国将进一步加强建筑市场监管，持续优化建筑市场环境，加快构建“宽进、严管、重处”建筑市场监管机制。

通知要求，加强建筑市场准入管理，优化建筑工程评标定标机制。加快推进实施建筑工程招标投标评定分离，保障招标投标主体权责一致。坚持优质优价导向，根据工程施工及服务的内容、质量合理确定价格，营造追求品质的市场环境。

通知还要求，规范建筑工程发包承包活动，建设单位应当严格执行发包制度，将工程发包给具有相应资质的单位，不得将工程肢解发包。同时，要防范化解工程款拖欠风险，推进建筑市场数智化监管。通过监管系统数据比对，对交易项目、各方主体行为等进行深度分析，实施信息化预警，有效甄别转包、违法分包、挂靠、挂证等违法违规行为，提升建筑市场监管效能。

摘自《中国建设报》 2026.07.27

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/art/2026/art_ac46ab0465364d18924fb75f4609addc.html

上海市住建委 关于《上海市建设工程行政处罚裁量基准(2026 年版)》

的解读材料

(2026-07-14)

一、修订背景

我市建设工程行政处罚裁量基准自 2012 年发布以来，历经 2015 年、2020 年、2022 年三次修订，对规范我市建设工程领域行政处罚裁量权发挥了重要作用。《上海市建设工程行政处罚裁量基准(2022 年版)》(以下简称《2022 版裁量基准》)实施以来，出现了一些新情况：一是建设工程领域法规规章持续调整。《上海市建筑市场管理条例》《建设工程质量检测管理办法》《上海市建设工程材料管理条例》相继修订，《上海市绿色建筑条例》新近出台，相关行政处罚事项及依据需作相应调整。二是国家和我市对规范行政处罚裁量权提出更高要求。国务院办公厅《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》(国办发〔2022〕27 号)、上海市《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》(沪法治政府办〔2024〕3 号)等文件均作出明确规定，要求建立健全行政裁量权基准制度，实现裁量权行使规范化、标准化。

为进一步规范建设工程领域行政处罚裁量权行使，促进行政权力规范运行，亟需对《2022 版裁量基准》进行修订完善。

二、修订过程

本次修订工作于 2025 年 8 月启动，市住房城乡建设管理委会同市安质监总站、市市场管理总站、委行政服务中心、市勘察设计院等单位，对行政处罚事项逐项研究，结合执法实践，对裁量基准逐条讨论修改，并广泛征求区建设管理部门、行政相对人(相关企业、个人)以及社会公众意见，形成了《上海市建设工程行政处罚裁量基准(2026 年版)》(以下简称《2026 版裁量基准》)送审稿。

2026 年 7 月 8 日，经市住房城乡建设管理委总第 127 次主任办公会议审议通过，形成《2026 版裁量基准》。

三、主要修订内容

本次修订对《2022 版裁量基准》进行了结构性优化和内容更新，将原 144 条裁量基准调整至 78 条，主要修订内容包括：

(一) 优化裁量基准体例表述，实现与权责清单有效衔接

一是将《2022 版裁量基准》中的“违法行为”调整为“处罚事项名称”，各处罚事项名称与市住房城乡建设管理委权责清单中的权力事项名称保持一致，便于执法人员在市统一综合执法系统上办案操作，增强规范性和可追溯性。二是按照权力事项设定依据细化到“款”的要求，将《2022 版裁量基准》中同款不同项的处罚事项进行合并。通过上述调整，将《2022 版裁量基准》中 97 条违法行为合并为 29 条处罚事项，裁量基准更加简明清晰。

（二）根据新制定、修订的法规规章，更新相应裁量基准

根据新制定、修订的法规规章，本次修订新增裁量基准 15 条，删除裁量基准 18 条。其中：依据新出台的《上海市绿色建筑条例》新增“绿色建筑”裁量基准 5 条，依据新修订的《建设工程质量检测管理办法》新增“检测”“资质资格”裁量基准 9 条，依据新修订的《上海市建设工程材料管理条例》新增“材料”裁量基准 1 条；并根据法规规章修订情况删除无法律依据的裁量基准共 18 条。

（三）结合执法实践需求，补充和调整部分裁量基准

根据征求意见情况，对近年来处罚频率较高的违法行为，明确裁量基准。本次修订新增“招投标”裁量基准 2 条、“质量”裁量基准 1 条、“材料”裁量基准 1 条。同时，根据执法实践，针对性调整了其余 41 条裁量基准的违法情节和处罚标准，使裁量尺度更加精准，更显公平公正。

（四）完善“附注”适用规则，明确裁量衔接要求

在裁量基准后的“附注”中，新增两项内容：一是明确再次发生违法行为的期间认定标准，为重复违法情节的认定提供统一依据；二是明确裁量基准与我委轻微违法行为不予行政处罚清单的衔接要求，对于符合《中华人民共和国行政处罚法》规定的从轻、减轻或者不予行政处罚情形的违法行为，依法从轻、减轻或者不予行政处罚。

来源：

<https://zjw.sh.gov.cn/zcjd/20260714/b8667acf9626422798e173bcedccb4ec.html>

再提稳定房地产市场，中央政治局会议释放哪些信号？

2026-07-30 南方都市报

7月30日，中共中央政治局召开会议，部署下半年经济工作。针对房地产领域，会议强调，要切实筑牢安全屏障。稳定房地产市场，实施好一揽子化债方案，扎实推进地方中小金融机构改革化险、减量提质。值得注意的是，继今年4月中共中央政治局会议提出“努力稳定房地产市场”后，高层再次重申“稳定”这一诉求。政策基调的延续，引发了市场的广泛关注。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出，关于房地产领域的表述，会议继续将房地产置于“安全”框架下，明确要“稳定房地产市场”。近两年政策总基调一贯清晰，即房地产市场需要保持稳定，核心在于房屋交易市场的平稳运行。

他进一步分析，从今年实际情况看，二手房及新房市场总体保持相对积极的活跃态势，价格表现和市场预期基本稳定。但也要看到，市场复苏过程中仍存在一定不确定性，尤其对未来走势的预期尚需进一步巩固。因此，“稳定房地产市场”这一表述虽较以往更为简洁，但指向明确，既是当前房地产工作的重要任务，也是筑牢安全底线的重要内容。

同时，严跃进提示，会议提出“及时谋划出台务实管用的增量政策”，从房地产角度看，当前财政支出力度明显加大，超长期特别国债对城市更新、老旧小区电梯加装等领域的支持将是后续重点。“会议提到的‘两重’建设和‘两新’工作，本身就与房地产存量改造、设施更新密切相关，预计下半年相关资金将加快落地，对稳定住房消费和改善居住环境形成直接支撑。”

对于此次会议仍强调稳定房地产市场的表述，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指认为主要有以下考虑。一是行业链条长、带动性强，大幅调整通过上下游对就业、经济基本面产生了影响；二是积极财政政策在落地项目时在基层受到地方财政紧缩的冲击；三是房价持续下跌引发的居民资产负债表衰退，是导致消费疲弱和预期较弱的重要原因；四是市场继续调整可能会导致风险继续蔓延，不仅已出险的房企无法实现资产重组，还会导致现在稳健的企业陷入困境。

因此，此次会议继续将房地产置于防风险的位置。不过，当前防风险的思路已不再一味救助需求端，而是向供需两端协同发力转变。李宇嘉分析称：“特别是供给端，一方面通过供给主动收缩平衡供需，另一方面通过好房子建设，推进差异化供给，匹配和牵引需求。今年以来，供给端收缩的力度非常大，新开工和批售仅为销售的一半左右，供地收缩力度更大。”

值得注意的是，此次会议要求宏观政策发力提效，加快财政支出和债券资金使用，推进“两重”“两新”工作。在李宇嘉看来，这意味着下半年特别国债、财政奖补和专项债将形成合力，全面赋能老旧小区、城中村、危旧房及地下管网等旧改项目的落地。展望后市，李宇嘉强调：“受重点城市核心区‘好房子’热销，以及二手房低价优势激活刚需和改善型需求双重因素驱动，三季度新房与二

二手房市场将延续止跌回稳态势，二手房活跃度更大，新房有局部市场支撑，市场整体稳态的局面不会改变。”

来源：

https://www.toutiao.com/article/7668253137623155263/?&source=m_redirect

住建部：房地产市场出现积极变化

发布时间：2026-07-22

近年来，各地持续优化调整房地产政策，控增量、去库存、优供给，有序放宽购房限制，深化住房公积金制度改革，加大保障性住房供给，推动实施城市更新改造，从供需两端双向发力，出台了一套政策“组合拳”。从2026年上半年房地产相关数据看，政策成效逐步显现，房地产市场出现一些积极变化。

一线城市商品住宅销售价格环比连续4个月上涨。3月份以来，一线城市新建商品住宅、二手住宅销售价格环比均连续4个月上涨。3—6月份，一线城市新建商品住宅销售价格月环比涨幅在0.1%至0.2%之间，二手住宅涨幅在0.3%至0.4%之间。此外，二三线城市商品住宅销售价格总体降幅收窄。

全国商品房待售面积连续4个月下降。这表明，随着商品房去库存持续推进，政策措施不断显效，待售商品房有所减少。6月末，全国商品房待售面积同比下降0.9%，降幅比上个月扩大0.5个百分点，这一指标已连续4个月下降，其中待售3年以下面积下降3.5%。

二手房交易比较活跃。北京市住建委数据显示，6月份，北京二手住宅网签量为16618套，成交量创下近5年同期最高水平，单月网签规模连续3个月超过近5年同期水平。根据上海房地产交易中心官网数据，6月份上海二手房（含商业）累计网签量达25158套，同比增长21%，月度成交量连续4个月突破2.5万套。同期，深圳二手住宅网签量达5093套，同比上涨13.1%，为近年来的同期高点，二手住宅连续4个月运行在荣枯线水平（5000套）以上。上半年全国二手房网签面积同比增长10.2%，增速比1—5月份加快2.5个百分点。如果把新房和二手房合起来看，最近3个月交易总量连续正增长。

重点城市二手房挂牌量持续下降，二手房价格趋于稳定。根据易居研究院数据，截至2026年6月底，北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、成都、武汉8个重点城市二手房（含商办等）挂牌量约123万套，较2025年6月份历史高点减少28万套，降幅约19%；较2025年末减少9万套，半年内下降7%。

“风向标”城市发挥稳市场带动作用。根据住建部网签数据，6月份，北京、上海、广州、深圳4个一线城市和杭州、成都、南京、武汉等12个区域中心城市的新房及二手房交易总量同比增长21.7%。同时，全国有207个城市新房和二手房交易总量实现同比正增长。

一些城市“好房子”项目热销。比如，武汉“好房子”项目去化率超80%，部分项目开盘日光。深圳新国标刚需盘光明区观萃苑项目首开“日光”，加推去化超九成；天境云玺家园开盘当日去化也超八成。

房企销售回款向好。根据国家统计局数据，今年以来，全国房地产开发企业定金及预售款同比降幅连续4个月收窄。

房地产市场预期有所改善。国家统计局对 70 个大中城市开展的房价问卷调查显示，春节后房地产市场从业人员对新房、二手房价格走势预期出现好转。6 月份，预期未来半年新建商品住宅销售价格保持稳定或上涨的房地产市场从业人员占比为 63.1%，连续 4 个月维持在 60% 以上，比去年的低点回升了近 20 个百分点。

我国房地产市场已经从增量时代进入存量时代。上半年，二手房在新房和二手房交易总量中的占比为 50.4%，北京、上海、江苏、广东等 18 个省（区、市）二手住宅交易面积超过新建商品住宅。我国房地产交易结构和规模总量正在发生深刻变化，传统以新房销售为主的增量交易格局正加快向新房和二手房并举转变，二手房交易已成为住宅交易的重要组成部分。存量时代，二手房交易规模上升，新房交易规模下降是常态。房地产拉动投资的方式将转向参与城市更新。房企将从单一开发建设向代建、租赁、运营等多元化转型。

摘自 《经济日报》 2026.07.22 亢舒

来源：

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/art/2026/art_1725f77e7be54a51bed5fcc686f389ec.html

四、观点争鸣

政治局会议定调房地产，这次又有新变化

2026-07-30

丁祖昱评楼市（中国房地产业协会副会长）

今天，“730”政治局会议召开。

对于房地产方面的表述是近年来最简洁的一次：稳定房地产市场。

对比今年4月的政治局会议对房地产的表述：努力稳定房地产市场。仅两字之差，背后说明在前期多轮稳楼市政策持续托底支持下，2026年以来房地产市场已迎来实质性修复。在顶层大方向维持不变的情况下，后续不会释放全国性新一轮刺激的政策信号，而是以巩固现有政策成效为主。

比表述更为重要的是，此次房地产与地方化债、中小金融机构改革、资本市场改革并列在“切实筑牢安全屏障”范畴。

这意味着，房地产被嵌入更宏观的金融系统性安全框架。

01

房地产被纳入“安全屏障”框架中

如果把历年中央政治局会议对房地产的表述摊开来看，一条清晰的主线浮出水面。

2023-2024年属于主动施策、全面部署阶段，尤其是2023年定调“房地产市场供求关系发生重大变化”之后，政治局会议持续大篇幅部署地产工作，核心特征是：主动释放政策工具箱，供需两端同时发力扭转下行预期。

2024年明确要促进房地产市场止跌回稳。此后，全国层面需求端放松政策基本落地，除一线城市之外其他城市限购限贷政策全面放开。

2025年7月之后，政治局会议对房地产的直接表述持续精简、频次下降，2025年12月甚至没有直接提及房地产。这意味着，中央层面的判断是房地产市场“止跌回稳”阶段已经过去，系统性风险总体可控。

至2026年持续精简表述，7月更是简化为“稳定房地产市场”。这背后一方面意味着在前期多轮稳楼市政策持续托底支持下，市场预期已有所修复，2026年上半年房地产市场迎来边际回暖。另一方面，行业告别高增长时代，后续房地产市场将进入更长时间的温和出清、结构修复阶段。

2023年以来中央政治局会议与房地产相关内容

时间	房地产相关内容
2023年4月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式，在超大、特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。
2023年7月	要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活存量改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。
2024年4月	要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策、压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。
2024年7月	要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。
2024年9月	要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。
2024年12月	稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击
2025年4月	加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。
2025年7月	落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新
2025年12月	未直接提及
2026年4月	努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新。
2026年7月	稳定房地产市场

● 数据来源：公开资料整理

一个更为直接的变化是，本次对于房地产的表述首次被纳入了“切实筑牢安全屏障”的框架中。

在此之前政治局会议和政府工作报告中，房地产都还在“有效防范化解重点领域风险”范畴。

归类的变化说明：房地产正式归位为“风险侧需守住的边界”，更加凸显底线思维。

从宏观层面来看，本次政治局会议明确“加力扩大内需、优化供给”。

虽未直接提到房地产，但结合“十五五”规划，把房地产市场纳入消费市场，努力扩大包括房地产市场在内的内需和消费，同时，扩大消费十五五规划更是将房地产明确定位为“大宗耐用消费品”，房地产市场将通过“好房子”供给，激发改善需求，同时各地因城施策或将继续推出购房补贴、公积金提额、“以旧换新”等需求端刺激措施。

此外，政治局会议提出“实施好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”“加大逆周期调节力度”。

房地产虽未获直接加持，却将间接受益：财政与债券资金到位加速有利于收储落地，在适度宽松的货币政策定调下，下半年 LPR 仍有下调空间，居民房贷利率有望进一步走低，对改善需求形成正向刺激。

02

下半年房地产市场将持续修复

据不完全统计，2026 年以来全国各类稳楼市政策累计发布已超 570 次，其中公积金优化成为地方稳定购房需求、引导市场预期的核心抓手。

在前期多轮稳楼市政策持续托底支持下，2026 年前 7 月，房地产市场底部确认信号已经逐渐明确。

新房成交端累计降幅持续收窄：普睿数智数据监测的重点 50 城前 7 月累计成交面积 9140 万平方米，累计同比降 9%，降幅较 1-6 月收窄 3 个百分点。后续“金九银十”将是市场底部确认的关键验证窗口。中性情形下 8-12 月同比降 5%-10%，全年约 1.52 亿-1.55 亿平方米、同比下降 8%-10%，即累计降幅大致维持在 9% 附近。

供应端来看，普睿数智数据监测显示全国重点 50 城前 7 月新建商品住宅累计新增供应面积约 6121 万平方米，同比降 23%。预计 8-12 月供应同比降 10%-20%，全年约 1.09 亿-1.15 亿平方米、同比降 17%-22%。在“因城施策控增量、去库存、优供给”的持续政策引导下，下半年新房供应大概率延续收缩态势，房企将更加注重推盘的精准性和去化效率。

二手房增速有所收窄，但成交规模仍处于高位：普睿数智数据监测，重点 20 城前 7 月二手房累计成交面积 10754 万平方米，同比增 11%。中性情形下 8-12 月同比在 -5% 至 0% 之间，全年约 1.67 亿-1.70 亿平方米、同比增 5%-7%。

整体来看，当前顶层政策为房地产市场提供有利的宏观环境，专项债加速落地、房贷利率下行、增量政策储备等工具有望形成合力。

不过,市场端的实质性回暖仍取决于居民收入预期和房价预期两大基本面变量的修复进度。

此次中央政治局会议对房地产的定调已从“防范化解重点领域风险”升级为“筑牢安全屏障”的系统性叙事。房地产被嵌入更宏观的金融系统性安全框架,与地方债务化解、金融机构改革、资本市场改革形成“四位一体”的联动格局。

房地产行业的主线任务也从“止跌回稳”的攻坚诉求转向“稳定”,释放出 2026 底部确认的政策信号。

下半年,更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策将为房地产市场提供有利的宏观环境,专项债加速落地、房贷利率下行、增量政策储备等工具有望形成合力,后续房地产市场供应或持续收缩、成交总量继续维持平稳。

来源: <http://m.toutiao.com/group/7668300155510178355/>

楼市：最艰难的周期已经过去？

2026-07-28 楼市荟

今天，上海杨浦八埭头地块尘埃落定。

历经2小时激战、219轮激烈举牌，保利&华润成功拿下这块内环滨江王牌地块，总价高达161.2亿元，溢价率35.83%，住宅楼面价突破11.54万/m²。

118.68亿元的天价起拍，坐稳今年上海土拍起拍榜首，也是近三年全市总价最高的涉宅用地。

所以，我们的房地产到底处在什么样的周期？有什么特点？

一方面哀鸿遍野，另一方面却也极具震撼。

又该何去何从呢？

近日，在第六届宜博会论坛上，业内专家马光远发表演讲，深度解读当前中国房地产市场发展现状与未来走向。他认为，国内房地产行业已步入第六年调整周期，市场分化成为新发展阶段的核心特征，行业发展需立足周期、把握趋势、精准识势，跳出简单的涨跌预判，找准楼市全新发展风口。

他分析认为，周期、趋势、风口、认知是研判房地产行业的四大核心关键词，看待楼市发展切忌片面断言涨跌。经济学的核心是研究周期，房地产行业发展深受人口、产业、金融、全球化等多重周期叠加影响。结合经典经济周期理论来看，房地产行业存在18至20年的完整运行周期，当下楼市正处于周期调整的关键收尾阶段。相较于零散的市场数据，把握行业长期发展趋势更为重要，而所有市场判断，都依托于专业、精准的行业认知。

我国房地产市场供求关系已发生根本性转变，彻底告别住房绝对短缺、楼市普涨的旧时代，迈入结构性短缺的全新周期。他表示，当前市场的核心矛盾不再是房源总量不足，而是高品质居住产品稀缺，“好房子、好社区、好服务”成为居民核心居住需求，房地产行业也从传统建筑开发、房屋制造行业，向高品质、多元化的服务型、品质型产业转型升级。

今年上半年全国二手房交易量首次超越新房，成为楼市发展的重要转折点。这一变化意味着市场重心、金融支持、政策导向与居民置业选择，全面从新房市场转向存量房市场。同时，城市楼市分化态势持续加剧，人口持续流入的核心城市，优质房产价值将率先回暖反弹，而多数中小城市楼市或将长期处于底部震荡状态。未来五至十年，城市内涵式更新将取代大规模新房建设，成为房地产行业发展的主战场，城市更新带来的投资体量，能够有效对冲新房市场规模下滑的冲击。

针对市场走势，他认为，房地产行业最艰难的调整周期已经结束。结合国际楼市发展规律，国内房地产一轮完整调整周期为五至六年，目前调整的时间与幅度已基本到位。依托国家一系列供需两端优化政策，楼市发展的政策框架持续完善，官方明确房地产的基础产业定位与金融资产属性，提出修复居民资产负债表，稳住楼市、提振消费信心，打通国内经济大循环。

此外，当前楼市已显现多重回暖信号，一线城市新房、二手房价格连续四个月上涨，交易量创下近五年新高，存量新房库存持续回落，行业回暖态势明确。未来房地产行业将彻底告别粗放式新建扩张模式，聚焦存量房源品质升级、城市有机更新，依托品质化、精细化发展挖掘行业新机遇，稳步迈向平稳健康的高质量发展新阶段。

近期，多位经济学家、行业权威专家与机构学者密集发声，观点与马光远“房地产最艰难周期已过、市场进入结构性复苏新阶段”的核心判断高度契合。业内主流共识明确，本轮长达六年的楼市深度调整已接近尾声，行业彻底告别普涨普跌时代，正式迈入周期筑底、分化发展、品质为王的全新发展阶段，以下均为 2026 年行业最新权威研判。

对于楼市整体周期走势，摩根士丹利中国首席经济学家**邢自强**于 2026 年 7 月 8 日深圳前海论坛上发表最新研判。他指出，国内外房地产深度调整周期普遍为六至七年，国内楼市自 2021 年开启下行调整，2026 年已进入第六年，调整时间、幅度均已基本到位，行业风险出清接近尾声，市场距离止跌回稳越来越近。同时，市场悲观情绪已充分释放，一线城市二手房回暖、租金回报率修复等先行指标，都印证了楼市筑底态势明确，无需被短期波动数据误导。

半夏投资创始人**李蓓**于 2026 年 6 月下旬发布最新市场观点，从行业出清与长期趋势角度进一步佐证周期反转逻辑。她表示，历经多年深度调整，房地产行业产能过剩、高杠杆、高风险等核心问题基本出清完毕，粗放扩张的旧周期彻底落幕。未来楼市不会再现全面普涨行情，但将开启长达十年的结构性上升周期，行业机遇高度集中于人口流入的核心城市、优质改善型房源与城市存量更新领域，和马光远强调的“尊重周期、把握结构性风口”的判断完全契合。

住建部原副部长**仇保兴**在 2026 年 6 月底的行业对话活动中，结合行业发展实际给出权威判断。他认为，当前国内房价已整体接近底部区间，市场下行空间大幅收窄。本轮楼市调整并非行业衰退，而是深度结构性重塑，住房总量短缺问题已彻底解决，但高品质居住产品、优质社区服务的结构性短缺问题愈发突出，“好房子”成为市场核心刚需，行业向品质化、精细化转型已是不可逆转的必然趋势。

知名地产分析师**丁祖昱**在 2026 年 7 月最新行业研判中明确，2026 年是楼市底部确认的关键年份。此次行业筑底并非快速 V 型反弹，而是韧性修复、缓慢回暖的渐进过程。市场重心持续从新房增量开发转向存量房提质升级，城市更新、存量房源改造将成为行业新增长极，能够有效对冲新房销售规模下滑的压力，为楼市平稳健康发展筑牢支撑。

中欧陆家嘴国际金融研究院**盛松成**于 2026 年 7 月中旬从宏观经济维度解读楼市走势。他表示，当前楼市跌幅已持续收窄，行业逐步摆脱深度下行态势。随着稳楼市政策持续落地、居民资产负债表稳步修复，未来一两年房地产市场将逐步止跌回稳，成为稳定宏观经济、畅通国内经济大循环的重要支柱。政策托底效应持续释放，市场化、法治化风险化解有序推进，楼市发展的稳定性与可持续性不断增强。

综合 2026 年业内主流最新观点，当前房地产市场已彻底告别最艰难的调整阶段，全面下行风险基本出清。行业发展逻辑彻底重构，严格遵循周期规律稳步筑底，

城市分化、产品分化、品质分化成为市场新常态，未来楼市核心机遇将集中于核心城市、存量更新与高品质住宅三大赛道，整体迈入新阶段。

来源：

https://www.toutiao.com/article/7667455286823502374/?&source=m_redirect

中指研究院预计：全年新房销售约 8.1 亿平方米，核心城市二手房价

格窄幅波动

来源：证券时报网

作者：张达

2026-07-09

中指研究院最新报告显示，在政策持续显效和市场自我调节共同作用下，下半年二手房市场有望保持平稳运行，成交量维持当前水平，价格预计呈窄幅波动；新房市场则延续分化筑底态势，全年新建商品房销售面积预计约为 8.1 亿平方米，同比下降约 7.8%。

报告指出，今年以来二手房市场已现积极信号。首先，北京、上海等核心城市挂牌量较去年高点明显回落，市场从集中挂牌逐步回归常态，供给压力有所缓解。其次，核心城市二手房成交保持较高活跃度，市场流动性持续改善。此外，自 3 月以来，北京、上海、深圳等城市住宅租金连续数月环比上涨，反映出核心城市租赁市场对住房价值的支撑作用正逐步增强。

综合判断，报告认为，下半年核心城市二手房价格大幅下跌的可能性较低，整体或以窄幅波动为主。部分供求关系改善较快的城市，不排除阶段性出现小幅上涨。但价格修复的持续性，仍取决于成交活跃度、居民收入预期及市场信心的进一步恢复。

相比之下，新房市场价格走势则呈现明显的结构性特征。报告分析称，近年来核心城市改善型项目及“好房子”产品持续入市，在产品力提升和品质升级带动下，百城新建住宅价格整体保持平稳。但这种稳定更多源于优质项目的结构性拉动。与此同时，部分新出让地块拿地成本低于周边前期项目，且规划条件优化，在产品设计、得房率及居住品质上具备明显优势，对同片区在售项目形成竞争压力。对于拿地成本较高、产品竞争力不足的项目，通过价格优惠加快去化仍将是重要选择。这意味着，未来新房市场将呈现“优质项目支撑价格、存量项目以价换量”并存的格局。

报告认为，总体来看，房地产市场仍处筑底阶段，修复过程预计延续分化特征。核心城市二手房市场有望保持较高活跃度，成交持续改善叠加挂牌趋稳，将进一步带动价格跌幅收窄，部分城市价格企稳基础正逐步夯实。从城市表现看，上海市场企稳基础相对较好，深圳价格已出现修复迹象，北京若后续需求支持政策进一步优化，市场恢复节奏有望加快。广州、杭州、成都等人口持续流入、产业基础扎实的城市，以及合肥、苏州、武汉等人工智能、高端制造等新兴产业快速发展的城市，伴随产业集聚带动就业扩张和居民收入改善，加上阶段性财富效应释放，改善型住房需求有望进一步增强，对新房市场尤其是中高端产品形成持续支撑。

报告预计，随着 2025 年同期基数逐步回落，下半年全国新房销售同比降幅有望收窄。综合判断，全年新建商品房销售面积预计约为 8.1 亿平方米，同比下降约 7.8%。

来源：<https://stcn.com/article/detail/4009751.html>

日揽三百亿，土拍高热意味楼市复苏？

2026-07-31 南方网

7月28日，北京、上海、广州三座一线城市同日开启土拍，核心地段优质地块集中入市，引发房企激烈争抢。5宗地块全部成交，总成交金额达298.7亿元，其中4宗地块均拍出高溢价，最高溢价率达40.97%。与此同时，中指研究院数据显示，上半年300城住宅用地推出、成交面积同比分别下降21%、24%，土地出让金下降31%。核心城市的土拍热潮与全国土拍市场的低迷，形成鲜明对比。

冰火之间，楼市究竟走到哪一步？土拍市场高溢价频现是否意味着楼市已实质性回暖？不同城市土拍热度的差距藏着怎样的行业格局变化？普通购房者又该如何理性看待这轮土拍信号？

核心城市“抢地潮”再现

土拍热度向强二线蔓延

7月28日上午，位于上海杨浦滨江板块的八埭头地块率先登场，杨浦八埭头商住地块历经219轮竞价，被保利、华润联合体以161.2亿元拿下，溢价率35.83%，楼面价10.2万元/平方米，成交总价与楼面单价均创下杨浦土地出让历史新高。徐汇康健街道地块同样竞争激烈，经历96轮竞价，最终保利发展以70.6亿元竞得，成交楼面价7.9万元/平方米，溢价率24.51%。

同日，北京朝阳区酒仙桥宅地一经推出便备受关注，土拍现场共有招商蛇口、越秀、建发、保利、中海、绿城等6家房企参与竞买，经过248轮竞价，最终被中海以46.814亿元摘得，溢价率25.84%，创下今年北京土拍溢价率新高，同时也是北京今年首宗竞价超200轮的宅地。

与此同时，广州荔湾区花地大道东地块竞争更是“白热化”状态，经过50轮竞价，整场土拍耗时两个小时，最终绿城击败保利、越秀、中海、珠江等竞争者，以16.86亿元竞得，溢价率高达40.97%，拍出了当日最高溢价率。

同一天内，三座城市，四宗核心地块，无一例外高溢价成交。

热潮并不止于北上广。深圳上半年6宗成交宅地中，3宗溢价率超50%；杭州上半年出让34宗涉宅用地，总成交金额达481亿元，核心区域优质地块竞争已成常态。进入7月以来，杭州、南京、成都、南昌等强二线城市土拍市场同步升温。杭州萧山世纪城地块经近百轮竞价以46.05亿元成交，溢价率26.68%；南昌高新区青山湖板块地块溢价率更是高50.19%；杭州余杭、成都金牛等地的核心地块也均拍出不俗溢价。

从上半年整体数据看，核心城市土拍热度早已显现。中指研究院数据显示，2026年上半年全国300城住宅用地平均溢价率仅9.1%，但一线城市平均溢价率达19.8%，位居各线城市首位。

不是全面回暖

是“结构性分化”加剧

核心城市土拍热度高涨，是否意味着楼市全面回暖？在多位业内专家看来，这场高热更像是行业分化加剧的缩影，“点状高热”与“整体筑底”并存，才是当前房地产市场的真实底色。

一组对比数据清晰勾勒出“全国冷、核心热”的格局：上半年全国300城住宅用地成交面积同比下降23.7%，土地出让金同比下降31.2%，但TOP20城市宅地出让金占全国总量的比重已达62%，上海、杭州、北京出让金位居全国前三。换言之，全国土地市场的体量在持续收缩，但资金和热度正加速向头部城市集中。

中指研究院企业研究总监刘水分析认为，接下来，北京、上海、深圳、杭州、成都等热点城市的核心地块，或将继续保持高溢价成交，而三、四线城市地块则以底价成交为主，部分城市可能会通过优化供地结构、降低起拍价格等方式，吸引房企投资布局。

甚至同一座城市，核心区与远郊区的“温差”也相当显著。7月28日的上海土拍中，奉贤新城宅地就以约3.3亿元底价成交，成为当日一线城市中唯一一宗底价地块。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉进一步指出，当前土地市场的回暖正从“点状”转向“片状”，即政府重点打造的高端居住片区、中心老城区旧改板块快速推进，通过功能调整释放出优质地块，带动片区土地价值提升。但这种片区级的回暖，很难直接带动全市新房市场整体好转，更多是提升重点片区对全市楼市的贡献度，成为楼市稳定的“基本盘”。

事实上，高溢价地块有着高度共性：这些地块大多位于城市核心区域，区域内在售项目较少且存在明显供给缺口，部分地块还叠加“低密度”属性，推高了地块价值。业内人士指出，高热度地块自身优越的区位条件、完善的配套资源以及稀缺的产品指标，多重红利叠加成为房企重金入局的核心动因。

中指研究院数据显示，上半年100家房企拿地总额同比下降33.7%，土储不足的压力与低容错的要求并存，使得房企将有限资金全部投向确定性最高的核心资产。克而瑞分析也认为，今年上半年房企高价拿地，“并非上一轮行业周期的简单重演，而是在行业调整期，对确定性、入场资格、生存权的争夺”，核心城市核心地段因具备稳定的去化预期，被房企视为资金避险的“确定性资产”。

下半年楼市持续筑底

购房者需理性看待土拍信号

土地市场向来被视为楼市的“先行指标”，本轮核心城市土拍高热将如何传导至终端市场？土拍热了，楼市就会暖吗？

从积极的方面看，信号确实存在。据中指院数据，2026上半年一线城市二季度新房成交量同比成功转正。核心城市政策红利与优质供给共振，上海4月新房成交同比增幅超10%，5、6月持续保持2%正增长；深圳4月末政策优化落地后，5、6月新房成交同比分别大增50%、42%。二手房方面，重点30城上半年成交套数同比增长6%。据广州市住房和城乡建设局介绍，今年上半年，全市一手商品房网签面积同比增长10%，库存持续优化。

成交量持续回暖的同时，价格也在企稳。国家统计局发布的 6 月 70 城房价数据显示，一线城市新房价格环比上涨，一二三线城市同比降幅总体继续收窄。其中广州房地产市场延续回暖态势，一、二手房价连续四个月实现环比上涨，二手房涨幅领跑 70 城；上海二手房价格连续 4 个月环比上涨，深圳于 6 月实现环比转正。

但全局数据依然冷静。中指研究院预计，2026 年全国新建商品房销售面积约 8.1 亿平方米，同比下降 7.8%。国盛证券首席经济学家熊园判断，下半年房地产市场“大概率仍处于‘寻底’阶段，但整体量价跌幅有望逐步收窄”。中指研究院则预计，下半年市场“仍将延续筑底修复态势，市场分化进一步加深”。

李宇嘉强调，不能将核心地块高溢价直接等同于楼市全面复苏。结构性土地热度只是特定区位、特定产品的热度，由供给收缩和资产避险需求驱动；而行业整体性回暖需要全市量价企稳、需求普遍释放、预期全面扭转。“在整体买方市场格局下，单宗高地价项目对周边房价的拉动作用十分有限，反而值得注意的是，核心区新增供应的产品力升级，将对周边老旧二手房形成持续挤压。”

李宇嘉建议，对于购房者而言，无需因土拍高热盲目跟风入市，也不必坐等“全面上涨”而踏空，按需决策、理性置换仍是核心原则。具体来看，刚需群体若预算充足，优先选择核心区品质新房，其产品力、社区配套相比二手房有明显优势；若预算有限，二手房仍是更务实的选择。对于有换房需求的群体，则应加快置换楼龄久、产品老旧的房产，尤其是高周转时期建设的刚需盘，在新房产品力持续升级的趋势下，这类房产的保值能力会逐步下降，趁当前“卖旧买新”的循环逐步畅通时完成置换，是更优选择。

展望下半年楼市，业内普遍认为“筑底修复、分化加深”将是主基调。清华大学房地产研究中心主任吴璟认为，开发企业资金状况和市场预期的改善，叠加土储低位带来的补仓需求，推动了这轮土地市场热度，这也是需求侧回暖向投资侧传导的体现。这些热点城市房地产市场升温仍然可以发挥“风向标”的作用，需要继续保持政策定力，推动房地产市场进一步稳定乃至回暖。

李宇嘉判断，下半年楼市将继续处于探底阶段，但价格跌幅、交易量跌幅都会持续收窄。“不过，就业、消费等经济基本面对需求的制约仍然存在，因此探底到触底的过程可能会比较漫长，但大趋势不会改变。”

来源：

https://www.toutiao.com/article/7668586918463930899/?&source=m_redirect