



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 4 月刊总第 112 期

上海市律师协会
房地产专业委员会

2026 年
4 月刊
总第 112 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：

杨沛

目录

一、立法及政策动态	4
国家层面	4
国务院办公厅关于深化投资审批制度改革的意见	4
关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知	8
关于深化青年发展型城市建设助力建设现代化人民城市的意见	12
地方层面	18
南京 关于优化本市住房公积金使用政策的通知	19
郑州住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款借款人年龄上限的通知	21
珠海市住房和城乡建设局等六部门关于优化调整本市房地产政策措施的通知	22
郑州市人民政府关于建立郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”的实施意见（试行）	24
西安市人民政府办公厅关于印发规范住房租赁市场管理办法的通知	40
深圳市住房和建设局关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知	47
二、行业动态	49
央行货币政策委员会：继续实施适度宽松的货币政策	49
二手房月售超 3 万套 上海楼市空前反弹	50
国家统计局：2026 年 3 月份 CPI 同比上涨 1% 居住价格下降 0.2%	53
定了！中央财政支持城市更新，补助最高 12 亿元	55
大幅增长 42% 房地产类专项债加速	59
高层会议：努力稳定房地产市场	61
三、政策解读	64
提取公积金用于危旧房改造分析	64
法拍房纳入二手房收购范围的分析	68
上海 2026 年基准地价调整解析	74
对“划拨转出让”模式的分析	76
4 月政治局会议经济政策解读	80
四、观点争鸣	83
城市更新成为城市高质量发展的新引擎	83
未来城市更新的可持续发展之路	87

关于城市更新行动的实践思考	91
浦湛：房地产市场回暖，边际变化显著向好	95

一、立法及政策动态

➤ 国家层面

国务院办公厅关于深化投资审批制度改革的意见

城市:全国

颁发时间:2026-04-15

发文字号:国办发〔2026〕13 号

发文机构:国务院办公厅

实施日期:2026-04-15

效力级别:行政法规

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为进一步优化投资审批权限配置、提升投资服务便利度、强化投资项目全过程监管，着力扩大有效投资，经国务院同意，现就深化投资审批制度改革提出以下意见。

一、优化政府投资项目审批权限配置

按照权责一致、监督有效并与事权相匹配的原则，优化政府投资项目审批权限，厘清中央政府投资项目审批权限和职责边界。各省级政府综合考虑事权层级、项目性质、资金来源、政府投资能力和监管能力等，完善本地区政府投资项目审批权限规定，合理划分省、市、县级项目审批权限。加强对重点地区和重点领域政府投资项目的提级论证管理，防范地方政府债务风险。

二、严格政府投资项目审批管理

除党中央、国务院有明确要求或者法律法规有明确规定外，政府投资项目均应严格履行项目建议书、可行性研究报告、初步设计和投资概算审批程序。规范实行审批管理的项目范围，对应由政府采取直接投资、资本金注入方式投资和实质性承担偿还责任的项目，严禁通过国有企业等以企业投资项目核准或备案形式规避政府投资项目审批。坚持实事求是、量力而行，强化对项目需求、建设内容、资金筹措方案、运营管理模式等的审核把关。完善项目建设标准和投资概算核定标准体系，强化可行性研究报告审批部门对投资概算的核定管理，严格项目概算约束。项目审批部门要加强对投资咨询评估机构及其专家的一体化管理，避免简单以评估评审意见代替投资决策。实行政府投资项目决策终身负责制，对违规决策造成重大损失、恶劣影响的领导人员和直接责任人员要严肃追究责任。

三、规范企业投资项目核准和备案管理

根据投资管理和宏观调控需要，动态修订政府核准的投资项目目录，对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等的企业投资项目实行核准管理。对市场竞争充分、风险可控的领域，在取消或下放项目核准权限前，应明确建设规划、安全管理、技术标准、产业政策等监管要求和监管措施。各省级政府要根据项目性质、市县承接能力等，合理确定本地区企业投资项目核准权限。国家规定由省级政府核准的项目，核准权限不得下放。企业投资的主题公园、大型文化场馆和旅游设施等文旅项目，以及公共体育场馆、会展场馆等项目由地市级以上地方政府核准，按照规定由国务院核准的项目，由国家发展改革委审核后报国务院核准。对地方接不住、管不好的领域，要上收项目核准权限。推进项目备案信息和备案证明标准化，加强备案信息完整性、产业政策符合性核查。严格限定项目备案信息变更频次，完善长期未开工项目备案撤销机制。

四、强化企业投资管理政策和产业政策、要素资金管理政策的协同联动

根据产业发展阶段、产能监测预警情况等，按权限动态调整企业投资项目核准或备案权限层级，或报国务院同意后将备案管理调整为核准管理。对无序竞争问题突出的产业领域，经国务院同意可实行暂停核准、备案等临时性调控措施，并明确具体要求、时限、操作方式等。强化企业投资项目核准、备案管理政策和要素资金管理政策的协同，对国家禁止建设的项目，依法依规不予提供用地、用海、用能、用水、环评等保障，不得安排政府投资或提供融资支持等。加强要素审批与项目核准权限层级的衔接，除法律法规有明确规定外，项目核准权限上收时，相关要素审批权限同步上收。

五、进一步提升投资审批效能

深入推进“固定资产投资项目审批一件事”，逐步纳入用地、用海、用林、用草、文物保护等事项，实现统一受理、协同高效办理。进一步精简投资项目报建审批事项，对同一部门并联审批的报建事项实行合并办理，并推动整合为一个审批事项。各地方要及时修订完善投资审批事项办事指南，依法明确办理程序、时限、要求，切实解决审批事项互为前置、层层嵌套等问题；强化地方层面重大项目要素保障，优化用地、环评等审批流程。优化建设项目开工许可管理，保障

项目依法合规建设实施。强化投资审批管理信息系统集约化建设,新增系统建设需求应通过优化拓展投资项目在线审批监管平台功能实现,已建相关投资审批管理信息系统应与投资项目在线审批监管平台实现互联互通。制定投资管理数据共享标准,依托固定资产投资项目代码实现项目基本信息、审批信息、建设实施信息、资金支付信息等常态化共享。

六、规范项目招标投标管理

推动修订招标投标法,强化制度刚性约束。加强项目招标事项审核把关,督促项目单位科学合理确定项目招标范围、方式、组织形式并严格执行。项目单位要综合考虑项目全生命周期成本、运营维护、质量安全等因素,科学确定评标方法、设置评标标准,避免投标企业低价无序竞争。深化招标投标领域数智技术应用,大力推广网络远程异地评标。对交通、能源、水利等领域经营性项目积极推行项目法人招标。行业主管部门要落实招标投标分业监管主体责任,严厉打击规避招标、围标串标、弄虚作假等违法违规行为。

七、加强项目建设实施管理

完善投资项目建设实施信息填报制度,项目审批(核准、备案)机关应督促指导项目单位履行信息填报义务;项目单位应依法依规通过投资项目在线审批监管平台及时如实报送项目开工、建设、竣工等信息,作为各级投资主管部门、行业主管部门等加强项目监管、投资调控、行业管理的重要依据。依法依规将不及时如实报送项目信息等行为纳入企业信用记录,通过“信用中国”网站向社会公示,并实施联合惩戒。完善政府投资项目验收制度,确保项目完成批复建设内容并符合工程质量管理等要求。推行非经营性政府投资项目代建制,通过竞争方式选择专业机构负责项目建设实施。

八、压实项目全过程监管责任

按照“谁审批谁监管、谁主管谁监管”的原则,厘清项目监管责任。投资主管部门履行综合监管责任,通过开展项目抽查检查、编制投资监管报告等方式,会同有关部门加大对违法违规审批(核准)、批建不符、政府投资项目违规超概算等问题的监督检查力度,强化监管震慑和问题督促整改。行业主管部门履行行业监管责任,加强对本行业领域项目的监督检查。地方政府有关部门履行属地监管责任,发挥好就近就便监管作用。加强项目监管统筹和监管信息共享,避免重

复检查，切实减轻基层负担。

九、健全投资项目评价体系

建立与高质量发展要求相适应的投资项目决策综合评价和绩效评价制度，有效支撑投资决策和项目管理。立足项目全生命周期管理，坚持定性和定量相结合，建立健全以规划政策符合性、建设方案可行性、资源投入产出经济性、运营可持续性等重点，涵盖经济、社会、生态、安全等方面效益的投资项目决策综合评价标准规范。完善政府投资项目绩效评价制度规范，加强对项目需求和建设目标实现情况的评价。强化项目后评价结果运用，作为规划制定、投资决策、项目管理等的参考依据。

十、增进改革协同衔接

加强投资审批制度改革与项目投融资机制改革、重点领域价费改革等的协同配合，更好发挥叠加效应。推进基础设施竞争性领域向各类经营主体公平开放，支持民营企业参与国家重大项目建设，进一步激发民间投资活力。依托投资项目在线审批监管平台打造国家投融资综合服务平台，促进项目投融资联动，提升项目融资便利化水平。创新经营性项目投融资模式，拓宽权益型、股权类融资渠道，通过发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式积极盘活存量资产。进一步健全基础设施和公用事业价费机制，保障项目可持续运行。

各地区、各有关部门要按照职责分工抓好本意见贯彻落实，强化协同配合，形成工作合力，共同推动改革措施落地见效。国务院投资主管部门要加强统筹协调指导，按程序修订完善政府投资项目审批权限规定和政府核准的投资项目目录，对违法违规增设投资审批环节、评估评审事项等予以清理规范。重大事项及时按程序请示报告。

国务院办公厅

2026 年 4 月 8 日

来源：<http://www.fangchan.com/policy/34/2026-04-17/7450724917433406145.html>

关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知

城市:全国

颁发时间:2026-04-13

发文字号:财办建〔2026〕14 号

发文机构:财政部办公厅 住房和城乡建设部办公厅

实施日期:2026-04-13

效力级别:部门规章

类别:城市规划

各省（自治区）财政厅、住房和城乡建设厅，新疆生产建设兵团财政局、住房和城乡建设局：

为贯彻党的二十大、中央城市工作会议关于实施城市更新行动的决策部署，落实中央经济工作会议和政府工作报告有关要求，2026 年中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动，开展相对集中联片的重点样板片区建设和可持续的城市更新机制建设，进一步突出投资和消费相结合、投资于物和投资于人相结合，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，解决人民群众的急难愁盼问题，实现城市高质量发展。现就有关要求通知如下：

一、工作目标

财政部、住房和城乡建设部通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。中央财政对入围城市给予定额补助。入围城市制定城市更新工作方案，统筹使用中央和地方资金，明显提升城市基础设施水平，改善老旧片区人居环境，完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策，探索城市更新可复制、可推广的机制和模式。

二、申报条件

2026 年，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。

每省（自治区）及新疆生产建设兵团可推荐 1 个城市参评，申报城市需同时满足以下基础条件：

1. 建立推动城市更新工作的组织领导和协调工作机制，制定中央财政支持实施城市更新行动工作方案，具体实施范围相对集中，主要位于城市老城区；
2. 城市财力满足城市更新投入需要，地方政府债务风险可控，不得因开展城

市更新形成新的政府隐性债务；

3. 2024 年 1 月 1 日以来，在住房和城乡建设领域未出现重大生产安全事故或重大负面舆情事件。

三、遴选组织方式

中央财政支持的城市采取竞争性评审方式选拔确定，重点向基础工作扎实、条件俱备、积极性高的城市倾斜。

（一）省级推荐。省级财政、住房城乡建设部门对照申报要求，择优推荐本地区符合条件的城市参与评审，组织编制工作方案，并提供必要的支撑材料。

（二）书面评审。财政部、住房城乡建设部组织专家对城市申报方案进行审查。按照 120% 差额比例确定进入现场答辩的城市名单。

（三）现场答辩。进入现场答辩的各城市派员参加公开答辩，具体要求另行通知。

（四）集中公示。综合书面评审和现场答辩得分情况，确定入围城市。入围城市经过公示，无异议的确定为中央财政支持实施城市更新行动城市。存在违规行为并经查实的，取消资格。

四、补助标准和支持范围

（一）中央财政资金补助标准。中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。资金根据工作推进情况分年拨付到位。

（二）资金支持方向。中央财政资金支持入围城市的重点样板片区建设和机制建设 2 个方向：

1. 城市更新重点样板片区建设。一是城市基础设施品质提升，包括城市供水、供热、污水垃圾收集处理、综合杆箱、停车设施等改造建设。二是完整社区建设与小区配套设施改造，包括社区公共服务设施与便民商业服务设施建设改造、公共活动场地提升、居住区配套市政设施优化改造等。三是历史文化街区、既有公共建筑、公共空间等老旧片区（街区）更新改造及活化利用。四是利用存量土地和闲置房屋市政设施，补齐民生领域公共服务设施短板，建设消费型基础设施等。

2. 城市更新机制建设。一是项目储备和生成机制。近远结合、系统谋划建设

项目，可形成的机制包括但不限于城市更新项目谋划、储备、实施时序的方式，城市体检评估、城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案的规划实施体系，房屋全生命周期安全管理、地下管线统筹、城市更新项目储备库建设、建设成效后评估机制等。二是资金安排筹措和行业发展长效机制。建立有利于统筹用好财政、金融资源的机制。财政资金方面，充分运用好国债资金、中央预算内投资、地方政府一般公共预算、地方政府专项债券、其他政府性基金预算、国资预算等，最大程度发挥财政资金效能。金融支持方面，探索优化金融机构信贷支持模式，鼓励社会资本进入。同时，建立合理的成本分担机制以及有利于行业发展的长效机制，如居民小区二次供水设施专业化运维机制、污水收集处理设施建设运维统筹长效机制、以污水收集效能提升为导向的按效付费机制、完整社区建设运营机制等。三是用地保障和审批机制。包括盘活利用存量低效用地、存量土地和闲置房屋及市政设施的相关机制，适用于改造类项目的城市更新项目审批制度，城市更新有关法规制度和技术标准等。中央资金可用于上述三类机制建立过程中的相关支出。

各城市要按照因地制宜、因城施策的原则，突出本次城市更新的重点内容，聚焦城市老城区，集中打造城市更新的样板片区、样板项目。同时，应与现有支持政策做好统筹衔接，具体项目上不得重复申请中央预算内投资、车购税资金、超长期特别国债等其他渠道中央资金，防止交叉重复。各城市要树立和践行正确政绩观，坚决杜绝急功近利、弄虚作假、盲目蛮干、违背群众意愿不切实际决策，坚决杜绝搞“形象工程”和“政绩工程”、政策规划“翻烧饼”，坚决杜绝项目烂尾闲置和“半拉子”工程。

五、日常跟踪、监督检查及绩效管理

省级住房城乡建设、财政部门应加强对入围城市的日常指导、跟踪和监督，及时将工作进展、存在问题及经验做法等报住房城乡建设部、财政部，原则上每个城市每年不少于 1 期。

财政部、住房城乡建设部将按照《中央财政支持城市更新行动绩效评价办法》及中央资金预算管理有关要求开展绩效评价。

六、其他事项

（一）各省级财政、住房城乡建设部门应于 2026 年 5 月 8 日前联合行文将

申报材料报送财政部、住房城乡建设部，并组织申报城市通过财政部、住房城乡建设部邮箱报送电子版（含佐证材料），或通过光盘等移动存储方式邮寄，申报材料不得包含任何涉密文件、涉密内容，电子版材料大小不超过 8GB。为厉行节约，除省级财政、住房城乡建设部门的正式申报函外，申报城市的实施方案及相关支撑材料一律报送电子版。

（二）各申报城市应按要求编制工作方案（实施期三年），减少申报工作支出。各地不得委托财政部、住房城乡建设部及其所属行政、企事业单位和工作人员以任何方式（署名或者不署名）参与工作方案的编制工作；不得简单交给中介机构或技术团队“编本子、讲故事”，印制豪华材料。

（三）请各省（自治区）及新疆生产建设兵团严格按照通知明确的数量和要求推荐城市、报送材料等，并对报送内容真实性负责。对不按要求报送或申报内容明显不实的城市，将取消当年申报资格。

（四）经竞争性评审确定入围的城市，请将三年行动总体绩效目标表、2026 年度绩效目标表加盖城市（师市）人民政府公章后，于公示期结束前报财政部、住房城乡建设部备案。在后续 3 年的建设期内，各城市应在每年 5 月底前，报送下一年度的绩效目标表并加盖城市（师市）人民政府公章。

联系方式：

财政部经济建设司：

电话：010—68554521，邮箱：shikelu@mof.gov.cn

住房城乡建设部城市建设司：

电话：010—58933160，邮箱：chengshui@mohurd.gov.cn

附件：1. 城市更新行动（2026—2028 年）工作方案编制大纲

2. 实施城市更新行动绩效指标体系

3. XX 市实施城市更新重点样板片区实施内容汇总表

财政部办公厅

住房城乡建设部办公厅

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2026-04-17/7450726843894010153.html>

关于深化青年发展型城市建设助力建设现代化人民城市的 意见

城市:全国 颁发时间:2026-04-14 发文字号:中青联发〔2026〕5 号
发文机构:共青团中央等 15 部门 实施日期:2026-04-14
效力级别:部门 规章类别:其他相关

城市是青年追求美好生活、实现社会价值的重要空间，青年是城市增强发展活力、积蓄发展后劲的重要力量。为深入贯彻中央城市工作会议精神，落实中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见，助力建设现代化人民城市，现就深化青年发展型城市建设提出如下意见。

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，全面贯彻习近平总书记关于青年工作的重要思想、关于城市工作的重要论述，坚持和加强党的全面领导，围绕建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，更加注重育人聚才，更加注重适青惠青，更加注重政策集成，更加注重因地制宜，努力把青年发展型城市建设成为青年逐梦高质量发展的热土、乐享高品质生活的家园、参与高效能治理的舞台、共筑高水平安全的场域。

青年发展型城市建设是人民城市理念的具体实践，要把促进青年发展全面融入城市工作全过程、各领域，系统优化青年“进得来、留得下、住得安、能立业”的发展环境，在城市规划、建设、治理中统筹谋划青年政策，在城市生产、生活、生态中有机契合青年需求，在城市改革、发展、稳定中充分发挥青年作用。

在工作中要做到：坚持党管青年工作原则，完善党委领导、政府负责、社会协同、青年参与的工作格局；遵循城市发展规律，把握城市内涵式发展的战略取向，推动城市高质量发展与青年高质量发展相互促进；彰显树人育才功能，培养有理想、敢担当、能吃苦、肯奋斗的新时代好青年；促进青年高质量发展，优先向青年配置成长发展型资源，激励广大青年争当排头兵和主力军；注重分层分类，科学区分不同规模、地域、功能城市特征，做到因城施策和特色发展，避免“千

城一面”。

主要目标是：到 2030 年，青年发展型城市理念广泛普及，青年发展型城市建设取得标志性成就，青年在城市新旧动能转换、人居品质提升、绿色转型推进、安全基础巩固、文化魅力彰显、治理水平提高等方面的获得感、参与性、贡献度明显提升；到 2035 年，与基本建成现代化人民城市同步，形成比较成熟完善的青年发展制度体制，走出中国特色青年发展型城市建设新路子。

二、推动青年发展型城市建设聚焦中心工作大局

（一）建设党的青年工作高地。落实各级党委（党组）理论学习中心组、干部教育培训等学习习近平总书记关于青年工作的重要思想有关要求。各级领导干部带头为青年宣讲党的创新理论、作形势政策报告，分层分类抓实青年思想政治引领。落实党建带团建制度机制，贯通党、团、队一体化育人链条，动员引领广大青少年坚定不移听党话、跟党走。

（二）服务现代化城市体系建设。紧紧围绕区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略等，结合城市群一体化和都市圈同城化发展，区分不同区域类型，科学确定青年发展型城市建设重点领域和特色政策。助力推进以县城为重要载体的城镇化建设，统筹开展青年发展型城市、青年发展型县域建设，协同推进城乡青年发展。

（三）融入城市改革发展全局。推动将青年发展纳入地方党委全面深化改革重大部署，推出增量改革举措。加强中长期青年发展规划对国家发展规划的落实衔接，鼓励以地方立法、人大常委会决定（决议）、政府民生实事等形式加强青年发展政策保障。

三、激发青年创造活力，增强城市创新动能

（四）夯实适宜青年创新的产业基础。强化科技创新与产业创新协同，统筹推进传统产业升级、新兴产业壮大、未来产业培育，实施“人工智能+”行动，发展城市特色产业，加快发展现代服务业，创造更多有利于青年创新创造、实现价值的职业机会。统筹新技术应用场景与高质量充分就业，培育更多新职业新岗位。弘扬科学家精神、劳模精神、劳动精神、工匠精神，鼓励青年立足岗位助力经济高质量发展。依托青年企业家协会等平台、新时代民营经济人士培育赋能计划等，促进年轻一代民营经济人士健康成长。

(五)完善激励青年创新的支持体系。完善青年创新人才发现、选拔、培养、使用机制，支持青年在重大科技任务和技术攻关中发挥骨干作用，在各类科研项目中挑大梁、当主角。推广“科技成果+创业”、“产业发展+创业”、“职业技能+创业”、“民生需求+创业”创业模式，健全“创业培训、创业服务、创业孵化、创业活动”四创联动的支持体系。加大对初创企业资金、技术、场地等支持力度，推进概念验证、中试验证平台建设，打通从创意到样品、从产品到商品的堵点。支持青年积极参与“中国国际大学生创新大赛”、“挑战杯”、“创青春”、全国博士后创新创业大赛等赛事项目，推动技术创新、产品创新、管理创新、模式创新。完善青年创新创业容错机制。

(六)优化支撑青年创新的能力素质。构建泛在可及的终身教育体系，建设数字化学习网络。探索适应技术革命和产业变革的个性化教学方式和人才培养路径，提升青少年科学素养，推动人工智能通识教育普及发展。完善青年人才培养与经济社会发展需要适配机制，推动教育科技人才一体化发展，促进教育链、产业链、人才链、创新链深度融合，支持属地院校和企业联合培养紧缺人才。推动学习型城市建设，依托学校、公共文化设施等，办好“青年夜校”、青少年宫，帮助青年实现技能更新、终身学习。加大对知识学习、技能提升、实践研学等青年成长发展型消费支持。

四、提升青年生活品质，焕新城市宜居空间

(七)强化城市规划适青导向。将青年发展纳入城市国土空间规划。指导各地将青年发展需求的相关指标纳入城市体检，在城市更新中，结合实际营造适青化空间。探索对新增青年友好型公共服务功能的项目给予建筑面积、容积率等规划指标支持。结合 15 分钟生活圈建设，鼓励“青春小店”等发展。在青年就业集中区域、文教医机构周边、轨道交通沿线等根据需要，因地制宜建设宿舍型、小户型青年公寓，降低通勤成本、促进职住平衡。推动城市中心区域存量低效用地再开发，布局一批低成本工作空间、生活居所。

(八)加大城市服务惠青力度。完善普惠规范的联谊交友服务，加强婚恋观引导。深入实施育儿补贴制度，探索住房、出行、消费等多领域联动的生育支持政策。加强青年献血者关爱，强化青年献血者激励机制。推进公共场所母婴室广泛覆盖，营造生育友好环境；推进生育友好医院、儿童友好医院建设，改善孕产妇

及儿童就医体验；鼓励各级妇幼保健机构围绕青年女性健康需求，大力发展妇女保健服务。加强课后延时服务和假期托管班资源供给。鼓励发展“通学公交”。加强新兴领域组织覆盖和工作覆盖，深化新兴领域青年思想引领、关爱服务，全面实施“共青团·伙伴计划”。保障进城务工青年随迁子女入学待遇同城化。推动有条件的公共体育设施免费或低收费开放、符合条件的校内运动场地闲时开放。建设青少年心理健康状况监测筛查体系，开展积极心理品质培养，深化 12355、12356 等服务热线协同。完善双拥工作机制，密切军地协作，加强退役军人服务保障。

(九)增强城市发展聚青效应。坚持“引育留用”并举，做好青年人才引进和青年人口吸引工作，保持城市青年人口合理比例。着力打造青年就业向往之城，加大高校毕业生等青年群体就业吸纳力度。推广“青年驿站”，稳定和拓展房源，兼顾免费住宿和低偿住宿，升级配套服务，为高校毕业生异地求职提供便利。依托家门口就业服务站、零工市场等资源建设“青年就业驿站”。针对青年不同阶段安居需求，构建服务支持体系。鼓励建设青年发展型企业，在劳动报酬、社保缴纳、职业健康、休息休假、家庭照顾、成长发展等方面为青年员工提供友好环境。

五、鼓励青年率先行动，助推城市绿色发展

(十)共护美丽生态。加大绿地草坪、林下空间、滨水堤岸等区域活化利用、开放共享，为青年提供更多户外运动场所、休闲游憩空间。动员青年参与城市生态修复工程，建设口袋公园、开展老旧小区“垂直绿化”。拓展“保护母亲河”行动青年环保公益品牌，鼓励青年积极投身生态环境保护治理。持续完善青年参与绿色环保实践成果认定和激励机制。

(十一)引领低碳生活。支持打造青年低碳用能、低碳交通、低碳消费的生活场景。鼓励青年积极参与“光盘行动”、垃圾分类等行动，践行简约适度、绿色低碳、文明健康的生活方式和消费模式。结合节水型城市建设引导青年深入实施国家节水行动。

(十二)助力绿色生产。落实“双碳”行动，引导青年围绕生态修复技术、绿色能源开发、环保产品设计等开展科技创新，踊跃投身低碳、零碳产业发展。鼓励青年在绿色建筑设计、新型建材研发、既有建筑节能改造、工业节能减碳、科

技创新创效中贡献智慧和创意。

六、引导青年向上向善，塑造城市人文气质

(十三)增强文化引领力。引导青年培育践行社会主义核心价值观，铸牢中华民族共同体意识，形成与现代化人民城市相适应的思想观念、文明风尚、行为规范。引导青年网红、“大V”、“UP主”等传播正能量，带动形成自尊自信、理性平和、积极向上、开放包容的社会心态。完善图书馆、博物馆、美术馆、剧场、文化馆、科技馆等覆盖体系。扩大优质文化产品供给，深化青少年阅读活动。加大青年文化创意人才扶持力度。加强城市文化环境治理，打击治理涉青少年不良文化产品。

(十四)提升文化感染力。加强城市文化遗产保护传承，发挥文化遗产在厚植文化情怀、加强爱国主义教育、铸牢中华民族共同体意识等方面的重要作用，塑造有特色的城市文化气质和文化坐标。在加强保护的前提下，依托文物建筑、历史建筑、历史文化街区等，拓展公共文化新空间，打造文脉厚重、富有活力的城市文化名片。鼓励广大青年积极争做中华文脉守护者，积极参与文物和非物质文化遗产普查调查、志愿服务、监督巡查等工作。

(十五)营造生活闲适感。有序举办艺术节、文艺展演、美术展览、演唱会、音乐节、小剧场演出、漫展、马拉松等文体活动，创造具有地区独特标识的影视文学、游戏动漫IP。培育发展以青年群体创意型供给和成长发展型消费为主要内涵的“青春经济”。利用城市“金角银边”布局嵌入式休闲健身设施。落实职工带薪休假制度，鼓励弹性错峰休假。

七、支持青年有序参与，提高城市治理水平

(十六)拓宽青年参与渠道。加强12355青少年服务台建设，强化与12345、110等平台协同，完善“一站式、综合性、属地化”接诉即办服务体系，推广跨部门协同办好青年“一件事”。实施高校学生“青年实干家计划”。深化青年志愿者行动，丰富社区志愿服务场景。深化青年网络文明志愿者、“中国青年好网民”等活动，实施“面对面”、“青年汇智团”、“青年议事会”和党政机关、企事业单位“青年开放日”等项目。走好网上群众路线，充分征求青年意见建议。

(十七)维护青少年合法权益。严格落实涉及青年权益保护的法律法规，依法打击侵害青年合法权益的行为。依法严惩伤害、性侵、拐卖、虐待等各类侵害未

成年人身心健康的犯罪行为。构建校园智能化安防体系,加强校园周边安全整治,强化电竞酒店、点播影院、密室剧本杀等新型业态规范管理。强化个人信息网络保护,建立信息传播分级分类制度。

(十八)加强青少年犯罪预防治理。加强道德与法治宣传教育,完善青少年法治宣传教育工作格局。健全不良行为青少年家庭、学校、社区共同干预机制,对严重不良行为青少年实行分级矫治,加强专门学校、专门矫治教育场所和青少年司法社工队伍建设。探索完善亲职教育。健全社会心理服务体系和危机干预机制。

八、加强组织实施

(十九)明确工作责任。中长期青年发展规划实施工作部际联席会议各成员单位共同做好深化青年发展型城市建设指导工作。有关城市(县域)党委政府履行建设主体责任,加强工作领导。地方共青团组织发挥牵头协调作用。

(二十)创新评价方式。建立完善青年发展政策实施效果评价机制。完善青年发展统计,促进数据共享,强化分析研判。青年发展型城市建设不搞创建示范、达标活动、授牌命名、打分排序等。

(二十一)汇聚建设合力。探索建立“青年发展型城市建设合伙人”机制,引导机关企事业单位、社会组织、个人等积极参与。支持有条件的地方成立青年发展专项基金。加强青年发展型城市建设理论研究。

(二十二)强化试点赋能。确定重点领域进行分层分类试点。鼓励城市建设和城市更新等各类资金渠道对符合条件的适青化改造项目予以支持。鼓励各类金融机构积极参与青年发展型城市建设。

(二十三)做好宣传传播。深化开展“引领城市年轻力”活动,推广经验做法,宣介惠青政策,传递党和政府的关怀温暖。依托世界城市日、世界青年发展论坛等平台,做好青年发展型城市对外交流传播工作。

共青团中央
中央网信办
国家发展改革委
教育部
国家民委

民政部

财政部

人力资源社会保障部

自然资源部

住房和城乡建设部

文化和旅游部

国家卫生健康委

体育总局

国家统计局

中国社科院

2026 年 4 月 14 日

来源：<http://www.fangchan.com/policy/34/2026-04-22/7452600711185240727.html>

➤ 地方层面

南京|关于优化本市住房公积金使用政策的通知

城市:江苏 颁发时间:2026-04-16 发文字号:宁金管规〔2026〕1 号
 发文机构:南京住房公积金管理中心 实施日期:2026-04-16
 效力级别:地方规范性文件 类别:住房公积金

住房公积金缴存人,各有关单位:

为进一步发挥住房公积金制度民生保障作用,更好满足市民需求,经南京住房公积金管理委员会审议通过,现对南京市部分住房公积金使用政策进行调整。

一、降低委托逐月提取还贷业务住房公积金个人账户留存金额

将委托逐月提取还贷业务住房公积金个人账户的最低留存金额,由缴存人住房公积金月缴存额的 12 倍降低至 6 倍。调整后缴存人可以办理一次补充提取,提取金额不超过签订委托逐月提取还贷协议时个人住房公积金账户余额与签订协议时缴存人住房公积金月缴存额 6 倍的差额。

二、优化代际互助使用住房公积金

(一)购房人不具备住房公积金贷款申请条件,或住房公积金可贷金额未达家庭贷款额度上限的,支持其父母(子女)作为共同借款人申请住房公积金贷款。

(二)购房人父母(子女)提取住房公积金支付购房首付款的,可以提取住房公积金偿还该笔住房贷款(含委托逐月还贷)。

(三)将《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关规定的实施细则》(宁金管规〔2023〕1 号)(2025 年修订)的有效期延长至 2028 年 12 月 31 日。

三、扩大住房公积金异地贷款范围至安徽省全域

在现有苏皖 17 个城市的基础上,将住房公积金异地贷款范围扩大至安徽省全域。苏皖全部 29 个城市的住房公积金缴存人,在南京市购房均可向南京住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。

南京市住房公积金缴存人在安徽省各城市购买自住住房,可以参照在南京市购房相关政策办理住房公积金购房提取和还贷提取,不受缴存人工作地和户籍地限制。

四、加大现(退)役军人住房公积金贷款支持力度

现役军人服役期间（含非现役但享受现役军人待遇的军改文职人员）、退役军人在退役后 6 个月（含）内，视同个人连续缴存住房公积金。在南京市购房时，可作为主借款人申请住房公积金贷款，按个人住房公积金贷款最高额度执行。

五、放宽重大疾病提取住房公积金条件

缴存人本人及配偶、父母、子女因病就医当年达到南京市职工和居民大病保险支付标准的，缴存人可按年度申请提取住房公积金，提取金额不超过当年医疗费用中个人负担部分。

本通知自发布之日起施行，有效期至 2028 年 12 月 31 日。

南京住房公积金管理中心

2026 年 4 月 16 日

来源：<http://www.fangchan.com/policy/33/2026-04-17/7450742979905786664.html>

郑州住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款借款人年龄上限的通知

城市:河南 颁发时间:2026-04-15 发文字号:郑公积金〔2026〕7 号

发文机构:郑州住房公积金管理中心 实施日期:2026-04-15

效力级别:地方规范性文件 类别:住房公积金

住房公积金缴存职工,各有关单位:

为落实国家渐进式延迟退休政策,更好地发挥住房公积金制度保障作用,根据《住房城乡建设部、财政部、中国人民银行 关于切实提高住房公积金使用效率的通知》(建金〔2015〕150 号)中“贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后 5 年”的规定,结合《河南省住房和城乡建设厅 关于做好弹性退休制度下住房公积金服务保障工作的通知》(豫建金〔2025〕75 号)要求,经研究决定,调整住房公积金个人住房贷款借款人年龄上限。延迟退休的职工办理住房公积金个人住房贷款时,在贷款期限最长不超过 30 年前提下,贷款到期时间男性由原来的 65 岁延长至 68 岁、女性由原来的 60 岁延长至 63 岁。

本通知自发布之日起执行。未涉及事项按原政策执行,国家另有规定的,从其规定。

郑州住房公积金管理中心

2026 年 4 月 15 日

来源: <http://www.fangchan.com/policy/33/2026-04-17/7450743594643952426.html>

珠海市住房和城乡建设局等六部门关于优化调整本市房地产政策措施的通知

城市: 广东 颁发时间: 2026-04-20

发文字号: 珠建〔2026〕57 号

发文机构: 珠海市住房和城乡建设局等六部门

实施日期: 2026-04-20

效力级别: 地方规范性文件

类别: 房地产综合规定

各有关单位:

为促进我市房地产市场平稳健康发展,更好满足居民刚性和改善性住房需求,经市人民政府同意,现就优化调整本市房地产政策措施通知如下:

一、推进高品质“好房子”供给。响应市场变化,增加改善型和刚需型住房供应,从源头科学设定用地规模、容积率等条件,着力打造采光充足、南北通透、私密性强、隔音优良、配套齐全的高品质住宅。

二、延长住房“以旧换新”补贴期限。对按规定参与我市住房“以旧换新”活动的个人,按照新购商品住房网签合同价格的 1%给予购房专项补贴,单套住房补贴金额最高不超过 3 万元。该补贴政策有效期延长至 2026 年 12 月 31 日。

三、调整个人购买住房享受契税优惠住房套数查询规则。对个人购买我市住房申报缴纳契税时,不动产登记机构提供纳税人在本市的家庭住房查询信息,横琴粤澳深度合作区的住房套数不算在查询范围内。

四、优化住房公积金贷款政策。一是提高住房公积金贷款额度。符合公积金贷款资格的,单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度分别由 80 万元调整为 100 万元、由 130 万元调整为 150 万元。二是扩大多子女家庭购房支持范围。多子女家庭购买第二套自住住房申请公积金贷款,贷款额度在可贷额度基础上可上浮 20%,但不超过我市公积金贷款最高限额。三是提高购买绿色建筑贷款额度上浮比例。缴存职工购买达到国标二星级绿色建筑标准的商品住房或已认定为装配式建筑项目的商品住房,贷款额度在可贷额度基础上可上浮 20%,但不超过我市公积金贷款最高限额;购买达到国标三星级绿色建筑标准的商品住房,贷款额度在可贷额度基础上可上浮 30%,但不超过我市公积金贷款最高限额。

五、便利港澳居民置业安居。持续优化港澳居民在珠置业政策及交通、医疗、养老等配套服务，在港澳居民集中居住的社区试点设立“港澳居民服务中心”。为港澳居民在珠购房办理按揭贷款及抵押权登记提供一站式服务，推动“新房购置”服务由登记、交易、税务“一窗办理”向水电气、金融等全方位延伸，推广二手房“跨境带押过户”。

六、推动存量土地盘活利用。可通过依法协商收回企业无力继续开发的房地产用地和其他低效用地纳入土地储备库，收回的土地可结合城市发展需要调整规划用途后重新供应。

七、支持房票安置与政府征拆联动。各区政府（管委会）可发行房票用于城中村改造项目和国有土地上房屋征收项目的回迁安置。建立包含住宅、商业、办公等多种存量房产的房票安置房源库，被征拆人可使用房票购买房源库中的各类房产。

八、提高存量商业办公建筑的利用效率。各区可利用过渡性政策将存量商业办公建筑用于发展教育、医疗、养老、体育、文化及融合新业态、众创空间等国家支持的产业。

本通知自印发之日起施行，有效期三年。本通知内容与我市已出台文件、政策等不一致的，以本通知为准。本通知由市住房城乡建设局会同相关部门负责解释。

珠海市住房和城乡建设局

珠海市自然资源局

珠海市财政局

国家税务总局珠海市税务局

珠海市住房公积金管理中心

珠海市不动产登记中心

2026 年 4 月 20 日

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2026-04-21/7452163986491249427.html>

郑州市人民政府关于建立郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”的实施意见（试行）

城市:河南 颁发时间:2026-04-17 发文字号:郑政文〔2026〕34 号

发文机构:郑州市人民政府

实施日期:2026-04-17

效力级别:地方政府规章

类别:住房保障

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为全面贯彻党中央、国务院关于房屋全生命周期安全管理工作的决策部署，加快建立城镇房屋安全管理资金制度、城镇房屋安全体检制度和城镇房屋质量安全保险制度（以下简称“三项制度”），强化房屋安全保障，结合我市实际，制定本实施意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，按照中央城市工作会议和中央“十五五”规划纲要关于“建立房屋全生命周期安全管理制度”有关要求，根据住房城乡建设部统一安排和省委省政府、市委市政府关于城镇房屋安全管理的相关工作部署，全面提升房屋安全保障水平，严守房屋使用安全底线，为房屋全生命周期安全管理提供坚实基础。

二、基本原则

（一）坚持以人民为中心

牢固树立人民至上、生命至上理念，将房屋全生命周期安全管理作为保障城市安全运行、增进民生福祉的基础性工程和重大任务，高度重视，完善机制，重在落实，全面提升房屋安全管理水平，切实保障人民群众生命财产安全，提升居民生活居住品质。

（二）坚持系统谋划

统筹谋划“三项制度”，强化制度之间的有效衔接，形成房屋安全问题发现、隐患消除、资金保障的城镇房屋安全管理新机制，确保我市城镇房屋全生命周期安全状态可管可控。

（三）坚持体检先行

将房屋安全体检作为实施管理、维修、更新等工作的先决条件，坚持“先体检、后更新”，以体检发现的安全隐患为核心导向，精准定位房屋养护、修复与提升的重点，推动建立“体检发现问题、评估安全风险、维修更新治理、实现长效健康”的闭环管理机制。

（四）坚持守正创新

着力探索完善房屋全生命周期安全管理机制，在资金筹集、运行模式、监管体系、激励措施、信息化建设等方面积极开拓，勇于创新，全面提升房屋安全风险的预防、管控与治理能力，推动房屋安全管理体系和管理能力现代化。

三、工作目标

加快建立“三项制度”体系，推进房屋全生命周期安全管理，保障城镇房屋使用安全。

多渠道筹集城镇房屋安全管理资金（以下简称房屋安全管理资金），构建涵盖资金账户设立、交存、使用、补充、监管的房屋安全管理资金制度。

建立城镇房屋安全体检（以下简称房屋体检）政策与技术制度体系，组织开展房屋体检工作。

建立城镇房屋质量安全保险（以下简称房屋保险）制度体系，明确保险范围、保费标准和理赔流程等内容，完善房屋保险服务。

四、实施范围

房屋安全管理资金制度、房屋体检制度和房屋保险制度实施范围为郑东新区、郑州高新区、郑州经开区、中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区。其他区县（市）参照实施。

根据我市实际，将住宅类城市更新项目及市内五区老旧房屋较多的办事处作为首批房屋体检工作试点。后续根据试点成效有序扩大实施范围。

城镇房屋是指城镇开发边界内国有土地上经过合法建设并投入使用的房屋。

五、实施任务

探索建立郑州市城镇房屋安全管理“三项制度”，增量房屋严格按照建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”要求，强化全链条全生命周期安全使用管理的制度化、规范化，存量房屋聚焦房龄 30 年以上城镇房屋的安全保障机制，消除安全隐患，保障城镇房屋安全。依托郑州市房屋安全信息化监管平台，推动城镇房屋数字化管理应用，为“三项制度”工作提供数智支撑。

（一）房屋安全管理资金制度

该制度为筹集房屋安全管理资金的制度性安排，包括公共账户、个人账户，多渠道筹集资金，实行分级分类管理。

1. 公共账户

公共账户分为市级公共账户、区级公共账户，筹集资金主要用于房屋体检、房屋安全应急处置等，旨在增强房屋安全管理保障能力。

（1）资金筹集

市、区两级公共账户的资金包括争取上级资金和其他渠道筹集的资金。

其他区县（市）公共账户由所在辖区筹集。

有条件的可以吸引社会各界出资补充。

（2）资金需求测算

市级公共账户资金需求按照城镇住宅房屋体检必检项费用测算。

区级公共账户资金需求按照区级房屋安全应急处置费用测算。

（3）公共账户管理

市住房保障局负责市级公共账户日常管理和资金调度使用，各开发区管委会、区县（市）政府负责区级公共账户日常管理和资金调度使用。

2. 个人账户（维修资金账户）

城镇房屋安全管理资金个人账户为房屋使用安全责任人缴存的专项维修资金账户，其资金缴存、使用和管理按照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》（市政府令第 255 号）执行。

（二）房屋体检制度

各开发区管委会、区县（市）政府负责组织本辖区城镇房屋体检，通过调查随访、资料核查、现场检测和分析评定等方式，及时发现房屋安全隐患，确保房

屋结构安全和功能完好，避免发生安全事故。各开发区管委会、区县（市）政府逐年分批次组织本辖区房龄 30 年以上的城镇房屋体检。其他房屋可参照执行。

1. 体检组织

市住房保障局负责牵头拟定和完善房屋体检政策，加强技术指导，组织建立房屋体检指标体系，制定房屋体检机构管理办法，建立房屋体检机构信用评价体系。通过招投标或政府采购，分类、分批次确定具备相应条件和能力的房屋体检机构。

各开发区管委会、区县（市）政府从通过招投标或政府采购的房屋体检机构中选择，按照房屋体检相关技术标准和文件要求，对城镇房屋开展房屋体检工作。优先对房龄 30 年以上的城镇住宅房屋和教育、卫健、体育等涉及公共利益和公共安全的人员密集场所进行体检。

2. 体检对象

对房龄 30 年以上的城镇住宅房屋实施体检，鼓励房龄 30 年以上的城镇非住宅房屋实施体检。

3. 体检时序

各开发区管委会、区县（市）政府组织清查本辖区纳入体检的房屋数量，并分年度与房屋体检机构签订房屋体检协议，组织开展城镇房屋体检工作。

4. 体检费用

城镇住宅房屋体检必检项费用从市级公共账户列支，城镇非住宅房屋体检费用原则上由房屋使用安全责任人承担。

各开发区管委会、区县（市）政府按照本辖区当年度房屋体检计划，测算资金需求，报市住房保障局备案后，市级公共账户按相关规定予以支付。

5. 隐患治理

各开发区管委会、区县（市）政府组织相关责任主体，按照《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）、《郑州市房屋使用安全管理条例》等有关规定，对房屋体检中发现的隐患房屋及时实施治理。

各开发区管委会、区县（市）政府在谋划城市更新项目时，可引导房屋使用安全责任人，对隐患房屋进行更新改造。

（三）房屋保险制度

按照“建立房屋全生命周期安全管理制度”有关要求，全面提升房屋安全保障水平，坚持“个人自愿、政府引导、市场化运作”的原则，建立房屋保险制度，引入“保险+服务”市场机制，对购买保险的房屋提供风险预防服务。当发生房屋使用安全隐患（事故）时，可通过所购房屋保险进行理赔，减少房屋使用安全责任人损失。

1. 运行模式

市住房保障局会同有关部门协调金融监管部门、房屋保险机构，根据有关政策和社会需求开发覆盖房屋全生命周期的保险品种，明确保险范围、保费标准和理赔流程。房屋使用安全责任人自愿与房屋保险机构分年度签订和实施房屋保险协议。

鼓励建设单位对新建商品住宅投保房屋质量保险，其他房屋根据需要自愿购买各类房屋保险，按照相关要求及保险协议实施和管理。

2. 保险范围

房屋保险范围应包括主体结构整体或局部倒塌造成的房屋损失、人员临时安置费用、第三方财产损失及人员伤亡补偿和房屋安全风险预防等内容。

3. 保险理赔

房屋安全隐患（事故）发生后，房屋使用安全责任人或其委托的物业服务人应在 2 小时内向属地住建部门和房屋保险机构反馈情况，原则上房屋保险机构 2 小时内抵达现场查勘。房屋使用安全责任人和房屋保险机构双方人员现场核对并确认损失情况（涉及第三方损失的，需三方人员核对并确认损失情况）、保险赔偿金额。房屋保险机构在达成赔付协议后 10 个工作日内，将保险赔偿金支付至房屋使用安全责任人、受损第三方账户。

4. 保险赋能

房屋保险机构履行保险责任，加强城镇房屋巡检、监测、维护等风险防范。标的房屋发生安全隐患（事故）的，房屋保险机构及时赔付。房屋使用安全责任人配合实施房屋保险，参与监督保险责任落实。

六、工作要求

（一）依托现有市级城市更新工作机制，增强领导力量，市住房保障局负责牵头组织全市城镇房屋安全管理“三项制度”工作的组织实施、统筹调度和监督指导，推动市、区两级联动，协调解决工作中的具体问题。

（二）财政、教育、工信、公安、民政、人社、资源规划、城建、城管、商务、文化广电旅游、卫健、国资、市场监管、体育、园林等部门在各自职责范围内，配合做好全市城镇房屋安全管理“三项制度”相关工作，推动房屋全生命周期安全管理。

（三）各开发区管委会、区县（市）政府组织完成本辖区城镇房屋状况排查摸底、年度资金需求测算、房屋体检机构选定、房屋体检协议拟订等工作，建立区级公共账户并筹集资金。

（四）2026 年 7 月底前，推动工作落地实施，初见成效。各级主管部门按照各自职责加强工作指导和监督。

七、工作实施

本实施意见自发布之日起施行。未尽事宜，按照国家有关法律法规、规章及政策执行。其他区县（市）参照执行。

房屋体检机构、房屋保险机构应当按照相关要求及协议约定实施房屋体检、房屋保险。

附件：1. 郑州市城镇房屋安全管理资金制度工作方案（试行）

2. 郑州市城镇房屋安全体检制度工作方案（试行）

3. 郑州市城镇房屋质量安全保险制度工作方案（试行）

郑州市人民政府

2026 年 3 月 25 日

附件 1

郑州市城镇房屋安全管理资金制度工作方案（试行）

根据《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》、《财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2025〕11 号）、《郑州市房屋使用安全管理条例》，制定本工作方案。

一、账户类别

城镇房屋安全管理资金（以下简称房屋安全管理资金）制度为筹集房屋安全管理资金的制度性安排，率先建立资金账户，包括公共账户、个人账户，多渠道筹集资金，实行分级分类管理。

（一）公共账户

市住房保障局负责设立、管理市级公共账户，统筹用于房屋体检。

各开发区管委会、区县（市）政府负责设立、管理区级公共账户，统筹用于房屋安全应急处置等费用。

（二）个人账户

房屋安全管理资金个人账户为房屋使用安全责任人缴存的专项维修资金账户，其资金缴存、使用和管理按照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》（市政府令第 255 号）执行。

二、计划编制

各开发区管委会、区县（市）政府组织财政、住建等部门，根据纳入本年度房屋体检计划的城镇住宅房屋面积，测算公共账户资金需求，编制公共账户支出计划。2026 年 6 月底前编制 2026 年公共账户支出计划，2026 年 12 月底前编制 2027 年公共账户支出计划，2027 年 12 月底前编制 2028 年公共账户支出计划。

各开发区、区县（市）年度公共账户支出计划报市住房保障局备案后执行。

三、资金筹集

依据年度房屋体检计划资金需求和房屋安全应急处置资金需求，多渠道筹集资金。

四、资金测算

（一）市级公共账户

市级公共账户资金需求按照城镇住宅房屋体检必检项费用测算。

城镇住宅房屋体检必检项费用按照纳入年度体检计划的城镇住宅房屋总建筑面积、房屋体检必检项价格测算，即：城镇住宅房屋体检必检项费用=纳入年度体检计划的城镇住宅房屋总建筑面积×房屋体检必检项价格。城镇住宅房屋建筑面积以不动产登记部门记载为准，未登记房屋以现场调查核实为准。房屋体检必检项价格以招投标或政府采购中标结果为准。

（二）区级公共账户

各开发区、区县（市）房屋安全应急处置费用按照本辖区城镇住宅房屋体检必检项费用总和的 20%筹集。

五、资金使用

市住房保障局负责市级公共账户日常管理和资金调度使用，各开发区管委会、区县（市）政府负责区级公共账户日常管理和资金调度使用，按照相关规定及时拨付资金。

（一）资金用途

市级公共账户资金用于全额承担各开发区、区县（市）城镇住宅房屋体检必检项费用。

区级公共账户资金用于全额承担区级房屋安全应急处置费用。

公共账户应严格按照规定使用，不得擅自扩大资金支出范围，不得挤占、挪用和截留资金。

（二）资金支付

1. 房屋体检费用支付。房屋体检启动阶段，各开发区、区县（市）住建部门报市住房保障局备案，按照房屋体检协议，利用市级公共账户资金，向房屋体检机构支付首笔房屋体检费用，支付比例原则上不低于当年度城镇住宅房屋体检必检项费用总额的 30%，保障房屋体检顺利启动实施；当年度房屋体检计划完成并验收通过后，支付当年度剩余城镇住宅房屋体检必检项费用。

2. 房屋安全应急处置费用由各开发区管委会、区县（市）政府按照规定利用区级公共账户资金支付。

六、职责分工

市住房保障局负责牵头拟定和完善房屋安全管理资金相关政策及配套文件，负责市级公共账户设立，做好资金管理。

其他行业主管部门在各自职责范围内，配合做好房屋安全管理资金相关工作。

各开发区管委会、区县（市）政府负责履行属地责任，按照本实施意见组织财政、住建等部门，编制年度房屋体检计划、测算资金需求，统筹区级公共账户资金筹集、管理与监督，及时组织有关部门协调处置重难点问题。

附件 2

郑州市城镇房屋安全体检制度工作方案（试行）

根据《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》、《财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2025〕11 号）、《郑州市房屋使用安全管理条例》，制定本工作方案。

一、体检内容和指标

按照国家和地方政府相关标准和技术文件，城镇房屋安全体检（以下简称房屋体检）内容为城镇房屋的地基基础、主体结构、围护系统、设备设施及管线等重要部件，以及相互之间的构造连接情况等。体检指标应包含安全性、耐久性和适用性内容，分为必检项和可选项，必检项应涵盖安全性指标，可选项可根据房屋特点和工作需求进行选择。

二、体检对象

各开发区管委会、区县（市）政府组织对本辖区房龄 30 年以上的城镇房屋实施体检。房龄从不动产登记的房屋建成时间起算，未登记房屋房龄的以现场调查核实为准。

对房龄 30 年以上的城镇住宅房屋实施体检，包括单栋住宅房屋、与住宅房屋结构相连的非住宅、住宅小区内的非住宅房屋。

鼓励房龄 30 年以上的城镇非住宅房屋实施体检，特别是教育、卫健、体育等行业领域涉及公共利益和公共安全的人员密集场所房屋、年代久远的房屋。

鼓励房屋体检机构对房龄 30 年以内可能存在危险的房屋进行体检，并计入房屋体检机构诚信管理体系。

三、体检频次

（一）城镇住宅房屋

房龄未达到 30 年的，结合房屋现状，根据需要进行体检；30 年以上但未达到设计使用年限的，应当每 10 年进行一次体检；达到设计使用年限需要继续使用的，应当每 5 年进行一次体检。

（二）城镇非住宅房屋

房龄未达到 30 年的，结合房屋现状，根据需要进行体检；30 年以上但未达到设计使用年限的，应当每 5 年进行一次体检；达到设计使用年限需要继续使用的，应当每 2 年进行一次体检。

（三）其他

同一房屋涉及多种混合用途的，体检频次从严执行。自然灾害影响、使用用途变化等可能导致房屋安全状况发生变化时，提高体检频次。

四、体检费用

房龄 30 年以上城镇住宅房屋体检必检项费用从市级公共账户列支。城镇非住宅房屋体检费用原则上由房屋使用安全责任人承担。

房屋体检启动阶段，各开发区、区县（市）住建部门报市住房保障局备案，按照房屋体检协议，利用市级公共账户资金，向房屋体检机构支付首笔房屋体检费用，支付比例原则上不低于当年度城镇住宅房屋体检必检项费用总额的 30%，保障房屋体检顺利启动实施；当年度房屋体检计划完成并验收通过后，支付当年度剩余城镇住宅房屋体检必检项费用。

城镇非住宅房屋实施房屋体检的，房屋使用安全责任人可以委托市住房保障局确定的房屋体检机构实施，也可以委托其他具备相应条件和能力的房屋体检机构实施，签订委托协议并承担体检费用。

五、房屋体检机构

房屋体检机构需同时具备地基基础、主体结构及装饰装修、建筑材料及构配件、建筑节能专项检测资质，如涉及钢结构、建筑幕墙体检的，还应具备相应专项检测资质，并按照《河南省住房和城乡建设厅关于印发〈河南省建设工程质量检测管理实施细则〉的通知》（豫建行规〔2025〕4 号）和郑州市房屋安全信息化管理相关要求信息进行信息登记。

六、体检实施

（一）编制房屋体检计划

各开发区管委会、区县（市）政府组织排查，建立本辖区实施体检的房屋台账信息（包括房屋坐落、建成时间、栋数、面积等），编制年度房屋体检计划，报市住房保障局备案。2026 年 6 月底前报送 2026 年房屋体检计划，2026 年 12 月底前报送 2027 年房屋体检计划，2027 年 12 月底前报送 2028 年房屋体检计划。

（二）确定房屋体检机构

市住房保障局通过招投标或政府采购，分类、分批次确定具备相应条件和能力的房屋体检机构。各开发区管委会、区县（市）政府选择通过招投标或政府采购的房屋体检机构承担本辖区房屋体检工作。其他区县（市）可参照执行。

2026 年 6 月底前发布 2026 年度房屋体检机构的招投标或政府采购意向，确定房屋体检机构，并签订房屋体检协议。

2026 年、2027 年 12 月底前，市住房保障局通过招投标或政府采购的方式与房屋体检机构签订下年度房屋体检协议。

鼓励城镇非住宅房屋实施房屋体检，房屋使用安全责任人可以委托市住房保障局确定的房屋体检机构实施，也可以委托其他具备相应条件和能力的房屋体检机构实施。

（三）组织开展房屋体检

各开发区管委会、区县（市）政府组织本级住建、财政、教育、工信、公安、民政、人社、资源规划、城管、商务、文化广电旅游、卫健、国资、市场监管、体育、园林等部门和街道办事处（乡镇政府），引导房屋使用安全责任人，配合实施房屋体检。

各开发区、区县（市）住建部门组织房屋体检机构，按照国家和地方政府相关标准和技术文件，实施房屋体检。

体检过程中发现房屋存在重大、紧急安全风险情况的，房屋体检机构应当在 2 个小时内向属地街道办事处（乡镇政府）、行业主管部门和住建部门报告。

鼓励探索应用卫星遥感、无人机、物联网等技术手段，开展常态化智能房屋体检。

（四）房屋体检报告验收

年度房屋体检计划完成后，房屋体检机构及时向属地住建部门报送房屋体检报告，各开发区、区县（市）住建部门组织房屋体检报告年度验收，也可根据需要组织多批次中间验收。

七、隐患治理

（一）房屋体检报告和结论

房屋体检结果是基于地基基础、主体结构、围护系统、设施设备及管线等性状评估，对房屋整体安全性能状态进行综合评定得出的结果。房屋体检机构应当根据房屋实际状况和体检指标，作出量化评价和体检结论，在 15 个工作日内出具该房屋的体检报告，并上传郑州市房屋安全信息化监管平台。

房屋体检结论应分为通过、基本通过和不通过。房屋体检中，未发现结构安全隐患的，体检结论为通过；存在一定结构安全隐患的，体检结论为基本通过；存在严重结构安全隐患的，体检结论为不通过。

房屋体检结论为不通过的，房屋体检机构应当自形成房屋体检结论起 24 小时内向属地街道办事处（乡镇政府）、行业主管部门和住建部门报告。

（二）房屋体检结果运用

房屋体检结论为通过的，房屋结构满足安全使用要求，未见明显安全隐患或违法违规情形，可继续正常使用。房屋体检机构应向房屋使用安全责任人反馈体检结论。

房屋体检结论为基本通过的，房屋结构基本能满足整体安全使用要求，部分指标不达标、存在风险点，但不存在结构整体倒塌等严重安全风险。房屋体检机构应向房屋使用安全责任人反馈体检结论和问题清单，房屋使用安全责任人依据评估结果，及时采取修缮或局部加固等整治措施处置，定期检查维护，观察使用。

房屋体检结论为不通过的，房屋结构不能满足安全使用要求，存在严重安全风险，应督促房屋使用安全责任人停止使用房屋，进一步开展房屋安全鉴定，并根据鉴定结果采取相应治理措施。对于围护系统中部分指标不通过的房屋，应告知物业服务人和房屋使用安全责任人，根据具体情况采取相应治理措施。

街道办事处（乡镇政府）定期归集房屋体检结果并督促指导隐患治理和治理结果确认。房屋体检结果为基本通过和不通过的，街道办事处（乡镇政府）应当依据房屋体检报告意见建议向房屋使用安全责任人送达房屋隐患通知书，并告知隐患处置整治要求，督促指导房屋使用安全责任人落实风险管控措施，同步抄送属地行业主管部门。各有关部门按职责分工督促房屋使用安全责任人及时采取措施，消除安全隐患。

（三）隐患治理费用承担

1. 房屋专有部分的安全隐患，由房屋使用安全责任人负责治理并承担费用。

2. 住宅房屋共用部位、共用设施设备安全隐患, 以及房屋周边公共配套设施安全隐患, 有住宅专项维修资金的, 可以按照规定申请使用住宅专项维修资金; 无住宅专项维修资金的, 可由分摊范围内的房屋使用安全责任人按照“一事一议”方式, 筹集资金, 实施治理。

非住宅房屋安全隐患治理费用由所属行业主管部门督促房屋使用安全责任人落实。

八、职责分工

市住房保障局负责牵头拟定和完善房屋体检相关政策及配套文件, 明确和规范房屋体检机构相关要求, 按规定做好资金管理。

市行政审批政务信息管理局负责协调郑州市房屋安全信息化监管平台与市级其他系统的信息互联、数据互通。

其他行业主管部门负责组织实施本行业监管范围内的房屋体检工作, 落实房屋体检结果分类处置的监督管理职责。

各开发区管委会、区县(市)政府负责履行属地责任, 按照本实施意见, 组织开展房屋体检工作, 加强房屋体检资金、配合实施力量等工作保障和工作调度, 及时组织有关部门协调处置房屋体检重难点问题。

各开发区、区县(市)住建部门会同街道办事处(乡镇政府), 协调房屋使用安全责任人, 加强工作配合; 强化房屋体检质量抽查, 组织房屋体检报告验收, 组织将房屋体检信息及时录入郑州市房屋安全信息化监管平台。

房屋使用安全责任人履行房屋使用安全主体责任, 配合开展房屋体检工作。因房屋使用安全责任人不配合产生的房屋安全问题, 由其承担相关责任。

附件 3

郑州市城镇房屋质量安全保险制度工作方案(试行)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国保险法》《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》、《财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展 2025 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》(财办建〔2025〕11 号)、《郑州市房屋使用安全管理条例》, 制定本工作方案。

一、保险制度

按照“建立房屋全生命周期安全管理制度”有关要求，全面提升房屋安全保障水平，坚持“个人自愿、政府引导、市场化运作”的原则，建立城镇房屋质量安全生产（以下简称房屋保险）制度，各责任主体履行相应责任，引入“保险+服务”市场机制，对城镇房屋因损毁、损伤导致的损失提供风险保障，并实施房屋安全风险预防服务。

二、运行模式

市住房保障局会同有关部门协调金融监管部门、房屋保险机构，根据有关政策和社会需求开发覆盖房屋全生命周期的保险品种，明确保险责任、保费标准和理赔流程。房屋使用安全责任人自愿与房屋保险机构分年度签订和实施房屋保险协议。

三、组织实施

（一）保险赋能

房屋保险机构履行保险责任，加强城镇房屋巡检、监测、维护等风险防范。标的房屋发生安全隐患（事故）的，房屋保险机构及时赔付。房屋使用安全责任人配合实施房屋保险，参与监督保险责任落实。

鼓励各相关责任主体按需购买在建房屋工程质量安全类房屋保险、既有房屋使用安全类房屋保险，倡导使用物业小区公共收益购买房屋保险。鼓励房屋使用安全责任人购买电梯综合保险。

（二）房屋保险费用支付

各相关责任主体向房屋保险机构一次性支付当年度房屋保险费用。

鼓励由房屋使用安全责任人申请房屋专项维修资金支付电梯综合保险费用。

（三）加强保险出险管理

房屋安全隐患（事故）发生后，房屋使用安全责任人或其委托的物业服务人应在 2 小时内向属地住建部门和房屋保险机构反馈情况，原则上房屋保险机构 2 小时内抵达现场查勘。房屋使用安全责任人和房屋保险机构双方人员现场核对并确认损失情况（涉及第三方损失的，需三方人员核对并确认损失情况）、保险赔偿金额。房屋保险机构在达成赔付协议后 10 个工作日内，将保险赔偿金支付至房屋使用安全责任人、受损第三方账户。

发生重大房屋安全事故，投保人需支付抢险救援、应急加固除险费用、人员临时安置等费用的，在保险责任明确的情况下，房屋保险机构按照《中华人民共和国保险法》和房屋保险协议先予支付。

四、保险范围

房屋保险范围应包括主体结构整体或局部倒塌造成的房屋损失、人员临时安置费用、第三方财产损失及人员伤亡补偿、房屋安全风险预防等内容。

（一）房屋主体结构整体或局部倒塌造成的房屋损失由房屋主体结构安全保险（以下简称主险）予以保障。由房屋保险机构对城镇房屋主体结构损毁、损伤造成的损失，按照协议确定的保额，计算理赔金额，一次性赔付。

（二）人员临时安置费用由主险附加人员临时安置保险予以保障。由房屋保险机构对城镇房屋因主体结构损毁、损伤，致使房屋及相邻房屋无法继续居住生活，发生需临时安置情形的，按照协议确定的临时安置保险赔付标准，给予临时安置损失赔付。

（三）第三方财产损失及人员伤亡补偿由主险附加第三方损失保险予以保障。因主险责任导致第三方财产损失或人身伤亡的，房屋保险机构予以一定理赔保障。

（四）房屋安全风险预防由主险附加风险预防服务予以提供。房屋保险机构每年按照不低于 15% 的比例从年度保费中计提，用于开展风险减量服务、房屋安全日常监测、风险评价、安全预警和安全教育等。

五、房屋保险机构要求

房屋保险机构应当符合以下条件：

- （一）遵守国家法律法规，具有相应专业资质和能力，具有良好商业信誉；
- （二）具备与房屋保险业务规模、风险程度相应的偿付能力；
- （三）拥有良好风险管理能力，具备与所从事服务项目相匹配的安全生产风险管理专业人员；
- （四）根据房屋安全管理特点，设计满足房屋安全风险预防需求的保险方案；
- （五）投保房屋出险的，房屋保险机构按照规定和约定，开展事故勘察、定损和理赔，积极协助抢险救援、应急处理等。

六、保险费率

房屋保险保险费用计算基数原则上为投保时房屋实际面积，根据建成年代、质量状况、房屋体检等实际情况具体确定。城镇非住宅保险费率允许在城镇住宅指导费率的基础上适当调整，具体标准由房屋保险机构与投保人协商确定。

七、风险管控

房屋保险机构委托第三方风险管理机构对投保的房龄 30 年以上房屋开展“物联网动态监测+人工巡防”，加强房屋日常监测、风险评价和安全预警等工作。对于监测中发现的房屋结构整体或局部倒塌等风险，应当首先通报房屋使用安全责任人，同时上报属地街道办事处（乡镇政府）、行业主管部门和住建部门。

八、职责分工

市住房保障局会同有关部门协调金融监管部门、房屋保险机构，根据有关政策和社会需求开发覆盖房屋全生命周期的保险品种。

其他行业主管部门督促本行业领域积极开展房屋保险工作。

房屋使用安全责任人履行城镇房屋使用安全主体责任，配合开展房屋保险工作。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2026-04-21/7452195093383287657.html>

西安市人民政府办公厅关于印发规范住房租赁市场管理办 法的通知

城市:陕西 颁发时间:2026-04-15 发文字号:市政办发〔2026〕23 号
发文机构:西安市人民政府办公厅 实施日期:2026-06-01
效力级别:地方政府规章 类别:住房保障

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

《西安市规范住房租赁市场管理办法》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

西安市人民政府办公厅

2026 年 4 月 8 日

西安市规范住房租赁市场管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强住房租赁市场管理，规范住房租赁行为，维护住房租赁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《住房租赁条例》《商品房屋租赁管理办法》《西安市城市房屋租赁条例》等法律、法规、规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上的住房租赁活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称的住房租赁，是指出租人、转租人将房屋出租、转租给承租人使用并收取租金的行为。

第三条 从事住房租赁活动，应当遵守法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，不得危害国家安全、损害公共利益和他人合法权益，不得违背公序良俗。

住房租赁管理应当采用管理与服务相结合的方式，实行属地管理。

第四条 市、区人民政府应当加强对住房租赁工作的领导，建立多部门联合监管机制，明确职责分工，充分发挥街道、镇等基层组织作用，落实住房租赁网格化管理，研究解决重点难点问题。

镇人民政府、街道办事处应当加强辖区内住房租赁网格化管理，做好租赁住房安全巡查、信息采集、安全隐患排查、矛盾纠纷化解和法规政策宣传等工作。

第五条 居民委员会应当协助镇人民政府、街道办事处开展住房租赁管理工作，指导网格员、物管人员履行巡查、劝阻、报告等工作职责。发现租赁住房中的违法违规行为的，应及时将信息反馈至镇人民政府、街道办事处依法处理。

第六条 市住房建设主管部门负责监督指导全市住房租赁管理工作，制定国有土地上住房租赁管理的相关政策，培育规模化住房租赁企业，发展住房租赁市场，建设和维护西安市住房租赁交易服务平台系统，完善服务平台管理功能等工作。区县住房建设主管部门负责本行政区域内住房租赁监督管理工作，开展合同备案、租赁住房信息管理、统计监测、住房租赁企业开业信息公示、企业信用信息采集报送等管理与服务工作，并与民政、资源规划、教育、市场监管、金融、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制。

市场监督管理部门负责住房租赁企业登记注册，依法查处虚假广告、不正当竞争、无照经营等违法违规行为。

公安机关负责对租赁房屋实行治安管理，建立登记、安全检查等管理制度，依法查处涉嫌合同诈骗等犯罪行为。

应急管理部门及消防救援机构负责消防法律、法规的宣传，并督促、指导、协助有关单位做好消防宣传教育工作。消防救援机构按照法定职责开展消防监督检查，监督火灾隐患整改，督促、指导镇人民政府、街道办事处和公安派出所实施租赁房屋消防安全监督检查。

金融行政部门负责协调驻陕金融监管部门查处、打击住房租赁市场非法金融活动和非法金融机构。

税务部门负责所辖区域内住房租赁相关税收的征收管理，落实国家规定的税收优惠政策等工作。

发改、资源规划、城管、教育、网信、公积金等部门和单位，依照各自职责做好住房租赁市场监督管理工作。

第七条 实行住房租赁网格化管理，将住房租赁管理纳入基层社会治理网格化管理体系，充分发挥镇人民政府、街道办事处、居民委员会等基层组织的作用，建立纠纷调处机制，及时化解租赁矛盾纠纷。

第八条 住房租赁相关行业组织应当加强行业自律管理，建立健全行业服务标准、行为规范，组织开展职业培训，规范从业人员实名登记管理，促进行业合法公平竞争、诚信经营、健康有序发展。

第二章 住房租赁行为规范

第九条 用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。

有下列情形之一的住房不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （三）违反规定改变住房用途的；
- （四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第十条 出租住房应当执行以下标准：

- （一）出租住房每个房间的租住人数原则不得超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系等特殊情况的除外）；
- （二）人均租住房间使用面积不得低于 5 平方米；
- （三）厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住；
- （四）地方性法规、规章规定的其他标准。

第十一条 出租住房治安管理应当遵守以下规定：

- （一）从事住房租赁活动的企业，应当建立承租人信息登记簿或登记系统，对承租人的姓名、性别、年龄等基本情况登记并向公安派出所备案；
- （二）承租人是外来暂住人员的，出租住房的个人应协助公安部门做好信息登记，不得向无合法有效证件的人员出租住房；
- （三）向境外单位、人员出租、转租住房的，依据出境入境管理相关规定执行。

第十二条 集中出租房屋供他人居住，出租房屋达到 10 套（间）以上，或者出租房屋用于合租，居住使用人数达到 10 人以上，出租人应当建立相应的管理制度，明确专门的管理人员，配置监控、灭火等治安防范、消防设施设备，承担安全检查责任，确保租赁房屋使用安全。

第十三条 出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同，依法履行合同义务。鼓励住房租赁当事人使用住房租赁合同示范文本。

租赁合同期限内，出租人不得单方面随意提高租金标准，或者变更租金涨幅。

承租人将租赁住房转租给第三人的，应当经房屋出租人同意。

第十四条 出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。

第十五条 出租人应当按规定如实登记并报送承租人及实际居住人信息，发现承租人利用承租住房从事违法犯罪活动的，应及时向公安机关报告，并配合有关部门开展对承租人违法违规行为进行调查、制止及处罚等工作。

出租人不得采取暴力、威胁或其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

第十六条 出租人应当自签订住房租赁合同之日起 30 日内，通过西安市住房租赁交易服务平台，将住房租赁合同向区县住房建设主管部门备案。区县住房建设主管部门应当提高住房租赁合同备案服务水平，设立线下专门的备案服务窗口，为出租人特别是个人办理备案提供便利。出租人未办理住房租赁合同备案的，承租人可以办理备案。

出租人和承租人通过从事住房租赁业务的房地产经纪机构签订住房租赁合同的，由房地产经纪机构办理住房租赁合同备案。

第十七条 出租人应当遵守以下规定：

（一）向承租人出示有效身份证明材料、拟出租住房的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权的材料，并配合承租人依法查询、核实拟出租住房有关信息；

（二）核验承租人的身份证明材料，不得将住房租赁给拒绝出示身份证明材料的单位或个人；

（三）不得擅自进入租赁住房，但是经承租人同意或者依法可以进入的除外；

（四）法律法规规定的其他情形。

第十八条 承租人应当遵守以下规定：

（一）向出租人出示身份证明材料；

(二) 安全、合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线；

(三) 未经出租人同意，不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构；

(四) 遵守物业管理规约，不得任意弃置垃圾、超标准排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为；

(五) 对出租人依法确需进入租赁住房的，予以配合；

(六) 法律法规规定的其他情形。

第十九条 在住房租赁活动中产生纠纷的，由住房租赁当事人协商解决；协商不成的，可向镇人民政府、街道办事处、居民委员会、行业协会、人民调解委员会等单位组织申请调解或依法通过仲裁、诉讼等途径解决。

第三章 住房租赁市场主体管理规范

第二十条 从事住房租赁活动的企业以及转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其经营范围应当使用“住房租赁”表述。

第二十一条 住房租赁企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，通过西安市住房租赁交易服务平台等方式向工商登记所在地区县住房建设主管部门报送开业信息，并在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和收费事项标准等。

第二十二条 从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，依据住房租赁资金监管规定，通过资金监管账户办理住房租赁资金收付业务。

第二十三条 住房租赁企业应当建立住房租赁档案，如实、准确、完整记载租赁住房的基本情况、租赁资金、租赁期限等相关信息，并健全包括住房租赁信息查验等内部管理制度。住房租赁企业不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

第二十四条 住房租赁企业、房地产经纪机构应当严格核验租赁房源，通过西安市住房租赁交易服务平台获取房源核验码等方式确认房源真实性。在其经营

场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。

第二十五条 住房租赁企业应当落实互联网管理有关规定，将开展经营活动的信息系统接入西安市住房租赁交易服务平台，将经营的房源信息纳入西安市住房租赁交易服务平台管理，及时推送租赁合同期限、租金押金及支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。

第二十六条 提供住房租赁信息发布服务的网络平台经营者（以下简称网络平台经营者）应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。网络平台经营者知道或者应当知道信息发布者有提供虚假信息等违法情形的，应当依法采取删除相关信息等必要措施，保存相关记录，并向网信、公安、住建等部门报告。

网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

第二十七条 网络平台经营者不得为不具备发布主体资格、被列入经营异常名录或者严重违法失信名单的住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员提供房源信息发布服务。

第二十八条 住房租赁企业、从事住房租赁业务的房地产经纪机构应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

第二十九条 住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。

第三十条 住房建设主管部门应当会同有关部门、住房租赁相关行业组织建立健全住房租赁企业、房地产经纪机构及从业人员信用评价制度，将其相关违法违规行记入信用记录，纳入全国信用信息共享平台，并根据信用状况实施分级分类监管。

第四章 附 则

第三十一条 公共租赁住房、公有住房、保障性租赁住房的租赁活动及其监督管理，另有规定的，从其规定。

旅馆业客房及民宿的住房租赁行为，不适用本办法。

第三十二条 开发区管委会在其管理范围内开展住房租赁监督管理工作，参照本办法的规定执行。

第三十三条 本办法自 2026 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2026-04-21/7452195942843093323.html>

深圳市住房和建设局关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知

城市:深圳 颁发时间:2026-04-29 发文字号:深建字〔2026〕86 号
 发文机构:深圳市住房和建设局 实施日期:2026-04-30
 效力级别:地方规范性文件 类别:房地产综合规定

各有关单位:

为更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,经市政府同意,现就进一步优化调整房地产相关政策通知如下:

一、进一步优化调整住房限购政策

(一)符合本市商品住房购买条件的居民家庭(包括本市户籍居民家庭、自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上的非本市户籍居民家庭),在执行现有住房限购政策基础上,可在福田区、南山区和宝安区新安街道范围内增购 1 套商品住房。

(二)持有有效深圳经济特区居住证的非本市户籍居民家庭,可在福田区、南山区和宝安区新安街道范围内购买 1 套商品住房,以满足其在深住房需求。

二、进一步优化调整住房公积金贷款政策

经市住房公积金管理委员会审议通过,本市住房公积金贷款额度调整如下:

(一)提高住房公积金贷款额度,缴存职工单独申请住房公积金贷款的,住房公积金贷款额度为 70 万元;缴存职工共同申请住房公积金贷款的,若合并计算可贷额度,住房公积金贷款额度为 130 万元。

(二)优化住房公积金贷款额度上浮比例,使用住房公积金贷款购买本市首套住房的,住房公积金贷款额度可以上浮 60%;初婚初育居民家庭、有两个及以上子女的居民家庭使用住房公积金贷款购买本市住房的,住房公积金贷款额度可以分别上浮 50%、70%,同时符合两种条件的家庭可以选择上浮 50%或 70%;使用住房公积金贷款购买本市保障性住房的,住房公积金贷款额度可以上浮 40%。

本通知自 2026 年 4 月 30 日起施行。

深圳市住房和建设局

2026 年 4 月 29 日

来源:<http://www.fangchan.com/policy/28/2026-04-30/7455429468291928556.html>

二、行业动态

央行货币政策委员会：继续实施适度宽松的货币政策

中房网讯（亚晨/文）据央行官网消息，中国人民银行货币政策委员会 2026 年第一季度例会于 3 月 26 日召开。

会议分析了国内外经济金融形势，认为当前外部环境变化影响加深，世界经济动能疲弱，地缘冲突和经贸冲突多发频发，主要经济体经济表现有所分化，通胀走势和货币政策调整存在不确定性。

我国经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新成效，但仍面临供强需弱、外部冲击等问题和挑战。要继续实施适度宽松的货币政策，加大逆周期和跨周期调节力度，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，加强货币财政政策协同配合，促进经济稳定增长和物价合理回升。

会议研究了下一阶段货币政策主要思路，建议发挥增量政策和存量政策集成效应，综合运用多种工具，加强货币政策调控，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，把握好政策实施的力度、节奏和时机。保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。

强化央行政策利率引导，完善市场化利率形成传导机制，发挥市场利率定价自律机制作用，加强利率政策执行和监督。规范信贷市场经营行为，降低融资中间费用，促进社会综合融资成本低位运行。从宏观审慎的角度观察、评估债市运行情况，关注长期收益率的变化。畅通货币政策传导机制，提高资金使用效率。增强外汇市场韧性，稳定市场预期，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

来源：<http://www.fangchan.com/news/7/2026-04-01/7444928385966740263.html>

二手房月售超 3 万套 上海楼市空前反弹

毫无悬念地，上海二手房市场强势涌现“金三”大行情，新房市场亦空前反弹。

上海房产交易中心网络平台——“网上房地产”最新数据显示，3 月，上海二手房（含商业）累计网签 31215 套，一举创下 2021 年 3 月以来近 5 年的最高纪录。

不仅是交易量，在价格端，上海二手房市场亦显现出企稳回升的积极信号。上海链家数据显示，3 月二手房价格指数环比上涨 1%，而作为先行指标的带看量，较 1 月也取得 28% 的增长，为后续成交提供了有力支撑。

上海链家研究院负责人李根表示，3 月上海二手房市场“小阳春”成色十足，成交数据印证了市场信心的强势回归。全市二手房成交量不仅同比去年 3 月增长 6%，更较今年 1 月大幅增长 37%。

上海新房市场的热度，也同样明显回升。

机构测数据显示，3 月上海商品住宅（不含保障性住房）成交面积 27.6 万平方米，环比 2 月增长 88.7%；成交套数 2270 套，环比增长 101.9%。累计来看，今年 1 月至 3 月上海商品住宅（不含保障性住房）成交面积 71.3 万平方米，成交套数 5616 套。

二手房量大增、价微涨

上海楼市“小阳春”并非无迹可寻。

3 月初，上海中原地产市场分析师卢文曦就认为，“2 月上海楼市的回暖只是前奏，3 月才是红利全面兑现期。”

卢文曦还预测，后续市场有望突破去年同期成交纪录。“量走在价前，成交量稳定在高位，房价就有望尽快走出底部。”

上海楼市强势回升，除了城市高价值的优势外，政策也起了显著作用。2 月，上海适时出台楼市新政，通过优化限购、降低交易成本等多维度发力，有效打通了置换链条，释放了刚性与改善性住房需求。

“一系列的数据充分说明，‘沪七条’新政的精准施策发挥了促进作用。”李根表示，上海楼市政策的持续发酵，为市场注入了流动性，推动二手房市场在量价齐升中稳步迈入良性循环的复苏通道。

从成交节奏来看，上海新“沪七条”出台后，3月上海二手房市场呈现逐周攀升的态势。3月2日至8日，上海二手房周度网签5709套，市场经过春节假期休整后逐步回归常态；3月9日至15日，单周成交直接跃升至7233套，市场回暖速度明显加快；仅隔一周，3月16日至22日周度成交量创新高，网签7488套；3月23日至29日，周度成交进一步攀升至7732套，连续4周实现增长。

单日成交同样表现亮眼，3月全月共有13天二手房单日网签量突破千套大关，其中有7天单日成交突破1300套，3月28日更是创下单日成交1585套的近5年峰值。这样的高位成交密度为2021年以来首次出现。

价格端同样释放出企稳回升的积极信号。机构数据显示，3月二手住宅均价55075元/平方米，环比微增0.08%，结束了长达33个月的下跌态势。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，上海二手房超3万套的成交量，总体上处于历史偏高位水平，“4月和5月上海二手房交易热度将延续”。

从需求结构看，刚需房源依然是市场的核心支撑。上海中原地产数据显示，总价300万元以内入门级房源备受追捧，3月成交占比已逐步升至70%以上。

新房市场空前反弹

对于新房市场而言，虽然政策显效不及二手房市场反应迅速，但是经过一个月以来市场热度的传导，新盘成交也呈现出回暖态势。

上海中原地产数据显示，3月上海新建商品住宅成交面积56.3万平方米，环比激增251.6%，反弹力度空前。

不同于二手房以刚性需求为主导，在新房成交结构中，首次改善型项目成为市场主力，3万至6万元每平方米的首改类产品，在成交量前十排行榜中占据6席，且跻身前六位；受成交结构向中低价位倾斜影响，新房成交均价73199元/平方米，环比下跌11.14%。

从区域表现来看，受临港集中推盘带动，浦东成交释放极为显著，成交面积达22.96万平方米，几乎占据全市总量一半；此外，宝山、嘉定等刚需和首次改善聚焦区域，成交面积均超5万平方米，成为支撑新房成交爆发的核心力量。

中原地产市场分析师卢文曦认为，尽管3月新房成交未超去年同期，但来客来访等前端指标表现优异，市场热度持续高位。他表示，供应节奏偏慢、单次投

放量不足，是目前制约成交进一步突破的主要因素，而新“沪七条”对刚性需求及首次改善群体的提振效果显著。

一个新的楼市信号也在出现。随着楼市回暖，新房市场优惠收窄、价格企稳的信号已经显现。其中，保利·都汇和煦此前已官宣自 3 月 9 日起在售洋房房源成交价格全线上调 0.5%；3 月 23 日起，进一步收紧折扣。另外金海雲墅、海上都荟等项目也计划于 4 月逐步减少折扣。

楼市的复苏也传导至土地市场。3 月 13 日，上海 2026 年第一批次住宅用地集中出让顺利完成，其中青浦徐泾地块被绿城中国以总价 26.75 亿元拿下，溢价率 6.57%。

“当前上海楼市结构性分化特征依然明显，部分优质新房产品认可度高、去化快，但远郊部分区域依然面临一定的去化压力。”某机构上海分析师张翔分析认为。

对于房企在楼市“小阳春”中的表现，机构监测的头部房企销售数据显示，今年一季度，上海 TOP30 房企合计实现销售额 769.1 亿元，销售面积 110.1 万平方米。最亮眼的是，华润置地以 115.7 亿元领跑销售金额榜，招商蛇口、保利发展紧随其后。

来源：<http://www.fangchan.com/news/1/2026-04-07/7447085638845010767.html>

国家统计局：2026 年 3 月份 CPI 同比上涨 1% 居住价格下降 0.2%

4 月 10 日，国家统计局发布数据，2026 年 3 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.0%。其中，城市上涨 1.1%，农村上涨 0.9%；食品价格上涨 0.3%，非食品价格上涨 1.2%；消费品价格上涨 1.3%，服务价格上涨 0.8%。1~3 月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨 0.9%。

其他七大类价格同比六涨一降，环比四涨三降。其中，居住价格同比下降 0.2%，环比上涨 0.1%。

来源：<http://www.fangchan.com/news/218/2026-04-13/7449260412912341543.html>

财政部、住建部开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动

中房网讯（苏晓/文）4 月 16 日，财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅发布《关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》。

通知称，财政部、住房城乡建设部通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。中央财政对入围城市给予定额补助。入围城市制定城市更新工作方案，统筹使用中央和地方资金，明显提升城市基础设施水平，改善老旧片区人居环境，完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策，探索城市更新可复制、可推广的机制和模式。

通知明确，2026 年，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。资金根据工作推进情况分年拨付到位。

来源：<http://www.fangchan.com/news/6/2026-04-17/7450705117730640470.html>

定了！中央财政支持城市更新，补助最高 12 亿元

2026-04-17 09:53:40 来源：中国房地产网

4 月 16 日，财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅发布《关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》。通知称，财政部、住房城乡建设部通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。中央财政对入围城市给予定额补助。入围城市制定城市更新工作方案，统筹使用中央和地方资金，明显提升城市基础设施水平，改善老旧片区人居环境，完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策，探索城市更新可复制、可推广的机制和模式。

财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅

关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知

各省（自治区）财政厅、住房城乡建设厅，新疆生产建设兵团财政局、住房城乡建设局：

为贯彻党的二十大、中央城市工作会议关于实施城市更新行动的决策部署，落实中央经济工作会议和政府工作报告有关要求，2026 年中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动，开展相对集中联片的重点样板片区建设和可持续的城市更新机制建设，进一步突出投资和消费相结合、投资于物和投资于人相结合，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，解决人民群众的急难愁盼问题，实现城市高质量发展。现就有关要求通知如下：

一、工作目标

财政部、住房城乡建设部通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。中央财政对入围城市给予定额补助。入围城市制定城市更新工作方案，统筹使用中央和地方资金，明显提升城市基础设施水平，改善老旧片区人居环境，完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策，探索城市更新可复制、可推广的机制和模式。

二、申报条件

2026 年，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。

每省（自治区）及新疆生产建设兵团可推荐 1 个城市参评，申报城市需同时满足以下基础条件：

1. 建立推动城市更新工作的组织领导和协调工作机制，制定中央财政支持实施城市更新行动工作方案，具体实施范围相对集中，主要位于城市老城区；

2. 城市财力满足城市更新投入需要，地方政府债务风险可控，不得因开展城市更新形成新的政府隐性债务；

3. 2024 年 1 月 1 日以来，在住房和城乡建设领域未出现重大生产安全事故或重大负面舆情事件。

三、遴选组织方式

中央财政支持的城市采取竞争性评审方式选拔确定，重点向基础工作扎实、条件俱备、积极性高的城市倾斜。

（一）省级推荐。省级财政、住房城乡建设部门对照申报要求，择优推荐本地区符合条件的城市参与评审，组织编制工作方案，并提供必要的支撑材料。

（二）书面评审。财政部、住房城乡建设部组织专家对城市申报方案进行审查。按照 120% 差额比例确定进入现场答辩的城市名单。

（三）现场答辩。进入现场答辩的各城市派员参加公开答辩，具体要求另行通知。

（四）集中公示。综合书面评审和现场答辩得分情况，确定入围城市。入围城市经过公示，无异议的确定为中央财政支持实施城市更新行动城市。存在违规行为并经查实的，取消资格。

四、补助标准和支持范围

（一）中央财政资金补助标准。中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。资金根据工作推进情况分年拨付到位。

（二）资金支持方向。中央财政资金支持入围城市的重点样板片区建设和机制建设 2 个方向：

1. 城市更新重点样板片区建设。一是城市基础设施品质提升,包括城市供水、供热、污水垃圾收集处理、综合杆箱、停车设施等改造建设。二是完整社区建设与小区配套设施改造,包括社区公共服务设施与便民商业服务设施建设改造、公共活动场地提升、居住区配套市政设施优化改造等。三是历史文化街区、既有公共建筑、公共空间等老旧片区(街区)更新改造及活化利用。四是利用存量土地和闲置房屋市政设施,补齐民生领域公共服务设施短板,建设消费型基础设施等。

2. 城市更新机制建设。一是项目储备和生成机制。远近结合、系统谋划建设项目,可形成的机制包括但不限于城市更新项目谋划、储备、实施时序的方式,城市体检评估、城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案的规划实施体系,房屋全生命周期安全管理、地下管线统筹、城市更新项目储备库建设、建设成效后评估机制等。二是资金安排筹措和行业发展长效机制。建立有利于统筹用好财政、金融资源的机制。财政资金方面,充分运用好国债资金、中央预算内投资、地方政府一般公共预算、地方政府专项债券、其他政府性基金预算、国资预算等,最大程度发挥财政资金效能。金融支持方面,探索优化金融机构信贷支持模式,鼓励社会资本进入。同时,建立合理的成本分担机制以及有利于行业发展的长效机制,如居民小区二次供水设施专业化运维机制、污水收集处理设施建设运维统筹长效机制、以污水收集效能提升为导向的按效付费机制、完整社区建设运营机制等。三是用地保障和审批机制。包括盘活利用存量低效用地、存量土地和闲置房屋及市政设施的相关机制,适用于改造类项目的城市更新项目审批制度,城市更新有关法规制度和技术标准等。中央资金可用于上述三类机制建立过程中的相关支出。

各城市要按照因地制宜、因城施策的原则,突出本次城市更新的重点内容,聚焦城市老城区,集中打造城市更新的样板片区、样板项目。同时,应与现有支持政策做好统筹衔接,具体项目上不得重复申请中央预算内投资、车购税资金、超长期特别国债等其他渠道中央资金,防止交叉重复。各城市要树立和践行正确政绩观,坚决杜绝急功近利、弄虚作假、盲目蛮干、违背群众意愿不切实际决策,坚决杜绝搞“形象工程”和“政绩工程”、政策规划“翻烧饼”,坚决杜绝项目烂尾闲置和“半拉子”工程。

五、日常跟踪、监督检查及绩效管理

省级住房城乡建设、财政部门应加强对入围城市的日常指导、跟踪和监督，及时将工作进展、存在问题及经验做法等报住房城乡建设部、财政部，原则上每个城市每年不少于 1 期。

财政部、住房城乡建设部将按照《中央财政支持城市更新行动绩效评价办法》及中央资金预算管理有关要求开展绩效评价。

六、其他事项

（一）各省级财政、住房城乡建设部门应于 2026 年 5 月 8 日前联合行文将申报材料报送财政部、住房城乡建设部，并组织申报城市通过财政部、住房城乡建设部邮箱报送电子版（含佐证材料），或通过光盘等移动存储方式邮寄，申报材料不得包含任何涉密文件、涉密内容，电子版材料大小不超过 8GB。为厉行节约，除省级财政、住房城乡建设部门的正式申报函外，申报城市的实施方案及相关支撑材料一律报送电子版。

（二）各申报城市应按要求编制工作方案（实施期三年），减少申报工作支出。各地不得委托财政部、住房城乡建设部及其所属行政、企事业单位和工作人员以任何方式（署名或者不署名）参与工作方案的编制工作；不得简单交给中介机构或技术团队“编本子、讲故事”，印制豪华材料。

（三）请各省份严格按照通知明确的数量和要求推荐城市、报送材料等，并对报送内容真实性负责。对不按要求报送或申报内容明显不实的城市，将取消当年申报资格。

（四）经竞争性评审确定入围的城市，请将三年行动总体绩效目标表、2026 年度绩效目标表加盖城市人民政府公章后，于公示期结束前报财政部、住房城乡建设部备案。在后续 3 年的建设期内，各城市应在每年 5 月底前，报送下一年度的绩效目标表并加盖城市人民政府公章。

来源：<http://www.fangchan.com/news/6/2026-04-17/7450723125102449412.html>

大幅增长 42% 房地产类专项债加速

2026-04-20 08:55:49 来源：中房报

地方政府运用专项债资金收储存量闲置土地的速度，正在持续加速。根据机构统计，一季度，房地产相关专项债券发行 2250 亿元，同比增长 42%，在同期新增专项债券中占比 19.4%，保持在较高水平。

在新增专项债的投向中，与房地产相关的领域，包括保障性安居工程、保障性租赁住房、棚户区改造、城镇老旧小区改造及土地储备等，发行规模显著增加。

从各省市发行情况来看，经济大省和专项债“自审自发”试点地区的发行规模普遍靠前。2025 年以来，北京、广东发行的房地产相关专项债均超过 1200 亿元，位列全国前两位。2026 年一季度，广东发行规模超 400 亿元，居全国首位；北京、江苏、山东的发行规模也均超过 200 亿元。

其中，作为城市更新的重要组成部分，城中村改造相关专项债券的发行规模在 2026 年一季度出现爆发式增长。数据显示，2026 年一季度，全国城市更新相关专项债券发行规模接近 1200 亿元，已达到 2025 年全年的三分之一，同比增长 7%。其中，城中村改造相关专项债券发行规模超过 500 亿元，同比大幅增长 140%，占城市更新相关专项债的比重超过 40%。

自 2025 年恢复发行以来，土地储备专项债已成为各地盘活存量闲置土地、推进去库存工作的重要资金来源。机构数据显示，进入 2026 年一季度，土地收储专项债发行节奏虽小幅放缓，但仍累计发行约 918 亿元，在房地产相关专项债中占比为 40.8%。

数据显示，截至 3 月 31 日，全国各地公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地的数量超 5800 宗，总面积超 3 亿平方米，总金额超 7800 亿元。其中已经发行的专项债约 3500 亿元，占比约 45%。另外，一二线城市拟收储金额超 2800 亿元，占比约 36%；实际发行约 1090 亿元，在已发行专项债中占比约 31%。

各地回购闲置土地的具体案例同样在涌现。3 月 11 日，合肥市自然资源和规划局拟收回收购华侨城旗下 3 宗闲置土地，拟收购价格合计 17.25 亿元。该事项是地方运用专项债盘活存量用地的举措，也是企业减负止损的方式之一。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，“十五五”开局之年，一季度地方政府专项债发行凸显“靠前发力、精准滴灌”导向。这既是积极财政政策“早

落地、早见效”的典型体现，也是当前房地产调整期“以保障房、城市更新、存量盘活”替代传统开发、托底经济与民生的战略转向。

今年的政府工作报告及“十五五”规划《纲要》，均对收购或盘活存量商品房、推进城市更新等作出重要部署，后续配套金融、财税等支持政策有望继续完善落地，相关领域专项债券发行亦有望提速扩容。

来源：<http://www.fangchan.com/news/4/2026-04-20/7451795729544450939.html>

高层会议：努力稳定房地产市场

2026-04-29 10:18:19 来源：中房网

中房网讯（亚晨/文）4月28日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

会议肯定了今年经济开局良好、韧性强，但经济持续稳中向好的基础还需进一步巩固。要增强信心，以更大力度和更实举措抓好经济工作。

会议部署强化宏观政策、扩大内需、产业升级、重点领域风险防控、保障民生等多项举措，力争实现“十五五”良好开局。

值得注意的是，房地产相关表述继续置于“重点领域风险防范化解”的总体框架下。这也意味着，中央对当前房地产市场的基本定位没有改变，仍以守住不发生系统性风险为首要前提。

努力稳定房地产市场

会议提出，努力稳定房地产市场。

这一表述表明，短期内政策基调和方向不变，继续在“稳”字前提下，推进既有政策工具的落地与优化。

当前，二手房市场出现一定活跃度，部分城市成交量出现边际改善。从3月份重点城市二手房成交规模看，无论是单月同环比，还是一季度累计同比，均实现了正增长。

根据 CRIC 数据，3月全国重点20城市二手房成交面积约1797万平方米，环比倍增117%，同比增长6%。一季度累计成交面积约4108万平方米，同比正增4%。

如果剔除2月“春节月”的影响，重点城市二手房成交规模已实现“四连升”，并创下近一年新高，展现出强劲的需求修复力。

然而，新房市场整体表现偏弱，企业端的投资、新开工等指标依然面临一定的压力。

对此，上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，新房市场的低迷不仅影响了房地产行业的自身发展，也对相关产业链和地方财政收入产生了一定的负面影响。

看严跃进看来,"努力稳定房地产市场"既是对前期政策在稳定市场方面取得一定成效的肯定,也反映出后续仍需持续发力,以进一步改善新房市场状况,促进企业投资端和资金面的改善。

扎实推进城市更新

会议还要求,扎实推进城市更新。

近年来,党中央、国务院高度重视城市更新工作,强调要积极实施城市更新行动,推动城市业态、功能、品质不断提升。

近期发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》,也对城市更新工作作出系统性、全局性部署。

实际上,自 2024 年 4 月开始,中央财政专项资金已经连续三年通过竞争性选拔方式,支持部分城市率先开展城市更新示范工作。

进入 2026 年,全国城市更新工作明显提速,有望成为“十五五”期间房地产市场核心增长动力。

根据《新闻联播》披露的数据,“十五五”期间,我国城市更新至少可完成投资 15 万亿元。这投资一旦落地,将对上下游行业产生实际拉动效应,形成从投资到消费、从生产到服务的全链条经济增量。

《丁祖昱评楼市》指出,当前城市更新已成为房地产稳市场的核心抓手,其价值不仅在于短期市场提振,更在于实现供需两端的精准衔接与结构优化。此次会议明确“扎实推进城市更新”中的“扎实”则将城市更新从“形式主义”转向注重实效性和可持续性发展。从长期发展视角看,城市更新将成为房地产市场迈入新阶段后的核心增长动力。

“城市更新是一项系统工程,涉及到城市规划、基础设施建设、居民生活改善等多个方面”。严跃进建议,在项目推进中要注重实际效果,防止形式主义,真正实现城市品质提升与内需释放的联动。

稳楼市与城市更新协同发力

整体来看,本次会议在"房地产市场"与"城市更新"两个维度上形成明确分工,分别赋予"努力稳定"与"扎实推进"的政策导向。

易居研究院认为,既肯定了前期工作的阶段性成果,也反映出当前新房市场、企业投资端仍存在一定压力。

在当前市场环境下，房地产市场的稳定对于宏观经济运行至关重要。将房地产置于风险防范范畴，有助于准确认识市场定位，防范市场出现大幅波动或下行，保障经济的平稳发展。

后续政策重心预计将继续围绕稳定市场交易、防范市场与企业风险展开，同时通过城市更新高质量推进，为内需与城市品质提供增量支撑。

此外，会议还明确要求，要把政绩观学习教育的成效转化为推动高质量发展的实效。

此举对于房地产行业而言，也意味着二季度开始，在房地产政策制定、城市更新推进等环节中，要更加注重市场真实反馈。

易居研究院建议，需要综合考虑市场的供求关系和居民的收入水平等，扎实促进政策有效和管用，真正促进市场回稳向好具有扎实基础。

来源：<http://www.fangchan.com/news/320/2026-04-29/7455077981707636958.html>

三、政策解读

提取公积金用于危旧房改造分析

市场报告 2026-04-03 15:32:50

城市:全国 发布时间:2026-04-03 报告类型:市场报告 发布机构:易居研究院

4月初,武汉公积金中心细化了“提取公积金用于危旧房改造”的操作细则,明确参加危旧房合作化改造的缴存人可提取本人、配偶、父母、子女的住房公积金用于改造支出。这进一步体现公积金在广覆盖和全周期方面推进了政策调整优化,也和当前城市更新尤其是危旧房改造工作等有较为密切的结合。本报告对此进行分析。

一、事件背景:武汉明确危旧房改造公积金提取细则

2026年1月,武汉市发布首批支持城市更新的政策措施,明确提出支持物业权利人依规提取住房公积金或利用公积金贷款用于危旧房改造。此后,武汉公积金中心于4月初进一步细化操作细则,明确参加危旧房合作化改造的缴存人可提取本人、配偶、父母、子女的住房公积金用于改造支出,同时允许使用项目改造协议、安置协议等凭证办理公积金贷款,执行首套房贷款政策。

这一政策进一步说明公积金制度从传统的购房、租房支持向城市更新领域的实质性延伸,成为今年公积金制度改革的重要表现,意味着公积金应用场景或使用范围进一步扩大,体现了广覆盖和全周期的导向。从全国范围观察,2026年以来已有多个省市出台或酝酿类似政策,公积金支持危旧房改造正成为住房保障领域的重要趋势。

二、全国政策态势:从加装电梯向危旧房整体更新延伸

公积金支持存量住房改造的政策探索并非始于2026年。此前,多地已允许提取公积金用于既有住宅加装电梯,如部分城市明确缴存人家庭可提取本人及配偶公积金支付加装电梯费用,提取金额不超过家庭实际分摊金额。其他领域,如部分城市已将老旧小区自住住房改造纳入提取范围,但主要涵盖水、电、气、暖及门窗更换等局部改造内容。

2026年公积金提取用于危旧房改造的政策,具有“升级版”的意味。升级体现在两个维度:一是从“局部改造”(加装电梯、水电改造)拓展至“整体更

新”（危旧房拆除重建、原拆原建）；二是从“个人提取”扩大到“家庭互助”（允许提取父母、子女公积金）。比如福建省在 2026 年 2 月发布的《关于进一步促进房地产市场稳定发展的若干意见》中，明确支持缴存人提取公积金支付老旧危旧房屋更新改造个人出资部分，同时延续代际互助政策。吉林市则将老旧住房自主更新、原拆原建纳入提取范围。

三、加装电梯与危旧房改造的政策关联与差异分析

加装电梯属于既有住宅适老化改造和功能完善的一种形式，通常不涉及房屋主体结构变动，工程规模较小、周期较短，单户出资额相对可控（一般在 2-8 万元区间）。从政策演进看，加装电梯是公积金支持存量改造的早期试点场景，为后续拓展至危旧房改造积累了操作经验，例如在提取凭证要求（改造协议、费用分摊证明）、提取额度限制（不超过实际分摊金额）等方面具有延续性。

但危旧房改造与加装电梯在政策设计上存在本质差异。第一，工程性质不同。危旧房改造往往涉及房屋拆除重建或结构加固，属于整体更新，单户出资额显著更高（通常在 10-50 万元区间），因此需要更大力度的资金支持，武汉等地配套了公积金贷款支持，而加装电梯场景下一般仅开放提取功能。第二，政策目标不同。加装电梯侧重于提升既有居住品质和适老化改造，而危旧房改造兼具消除安全隐患与改善居住条件的双重目标，政策紧迫性更强。第三，贷款政策的适用性差异显著。危旧房改造场景下，武汉已明确可按项目改造协议申请公积金贷款并执行首套房利率，而加装电梯目前尚无配套贷款支持的先例。第四，家庭互助的范围也有差别。部分城市在加装电梯中允许提取本人及配偶公积金，而危旧房改造场景下多地已将提取范围扩大至父母、子女。

四、政策特征分析：三个关键趋势

（一）提取场景从加装电梯向危旧房整体更新跃迁

此轮政策调整的核心逻辑是公积金使用场景从“局部修补”向“整体更新”的系统性升级。我们认为，公积金正从支持贷款购房的单一功能，拓展为覆盖租房、装修、物业费、加装电梯、危旧房改造、住宅专项维修资金等住房全生命周期的综合性支持工具。其中，危旧房改造是当前政策力度最大、资金需求最迫切的新增场景，契合房地产市场从“增量开发”向“存量更新”转型的宏观背景。

（二）支持方式从单提取向“提取+贷款”双轮驱动升级

武汉此次政策的突破性在于，不仅允许提取公积金支付危旧房改造费用，还允许以项目改造协议替代传统购房凭证申请公积金贷款，且执行首套房优惠利率。这意味着参与危旧房改造的居民可获得“提取+贷款”的双重资金支持，显著降低整体更新的资金门槛。此外，武汉还将危旧房改造提取金额与租房提取金额合并纳入缴存余额计算，有助于提升居民贷款额度。这一模式与加装电梯场景下仅开放提取功能的做法形成明显区别。

（三）家庭互助模式在危旧房改造中得到强化

代际互助是 2026 年多地危旧房改造政策的共同特征。此前代际互助的政策规定是，缴存人购买自住住房可提取双方父母、子女账户余额。当前如武汉则将代际互助延伸至危旧房改造场景。这一设计打破了家庭内部资金壁垒，考虑到危旧房改造的单户出资额远高于加装电梯，代际互助的实际意义更为突出，对于年轻家庭或积蓄不足的家庭参与改造具有实质性支持作用。

五、影响评估与展望

1、对居民的直接影响：公积金提取用于危旧房改造，直接降低了居民参与自主更新的现金支出压力。以武汉为例，若一套危旧房改造个人出资部分为 30 万元，缴存人及其家庭成员可通过公积金提取覆盖部分资金，叠加首套房贷款政策后，居民实际承担的当期现金支出显著下降。相比加装电梯场景，危旧房改造对公积金支持的依赖度更高。

2、对公积金资金池的影响：截至 2024 年末，全国住房公积金缴存余额约 10.93 万亿元。危旧房改造提取需求的释放，将在一定程度上增加公积金资金支出压力，但考虑到危旧房改造具有“一事一议”特征、单次提取金额有上限，且各地均设置了提取限额、频次限制等风控措施，总体影响可控。需要关注的是，若未来更多城市跟进并配套贷款支持，公积金资金流动性管理亦需优化。

3、对房地产市场的影响：公积金支持危旧房改造的政策效应主要体现在两个层面：一是直接拉动危旧房片区的更新改造投资，带动建材、工程、装修等相关产业链需求；二是通过消除安全隐患、改善存量住房品质，提升老旧小区资产价值，间接稳定二手房市场价格预期。不过，此类政策对新建商品房市场的传导链条较长，后续可以将“以旧换新”等工作进行有效衔接。

来源: <http://www.fangchan.com/data/13/2026-04-03/7445735048055427458.html>

法拍房纳入二手房收购范围的分析

2026-04-13 14:57:36 来源：中房网

城市：全国 发布时间：2026-04-13 报告类型：市场报告 发布机构：易居研究院

最近几年，各地持续推进收购二手房用作保障房的工作。在此过程中，也出现了一些创新，例如将司法处置住房——即法拍房——纳入收购范围。对这一新动向加以分析，有助于更准确把握二手房收购的政策导向，也有助于明确未来可进一步探索的创新方向。需要说明的是，此处所提法拍房，主要涵盖个人业主相关的法拍房、房企债务处置中涉及的法拍房，以及保障房领域的法拍房等。

一、事件背景：从二手房收储到司法处置房的定向扩围

2026 年以来，多地政府及国有企业在推进存量住房收购用于保障性住房的过程中，一项具有明确指向性的条款引起了市场关注：在收购标的物的选择上，多个地方政策文件明确将“因贷款逾期进入司法处置程序的商品住房”或“流拍的商品住房”纳入收购范围。

这一动向的背后，是自 2024 年以来全国法拍房挂牌量持续攀升、流拍率维持高位的现实。大量司法处置房产未能通过市场途径完成去化，形成了特殊类型的二手房或存量资产沉淀。与此同时，保障性住房筹集任务在“十四五”末期仍面临较大压力。将司法处置住房纳入收储体系，成为地方政府“十五五”时期在“市场+保障”双轨制下的一项创新性操作，也是存量盘活的多渠道体现。

需要指出的是，这一做法并非凭空出现。早在 2023 年底，住建部已提出可“充分利用依法收回的……司法处置的住房和土地”建设保障性住房。2024 年 5 月，自然资源部进一步明确支持地方政府收购“司法以及破产拍卖中流拍的土地”。当前各地的实践，可视作上述政策导向在二手房收购领域的具体落地。

二、政策梳理：各地涉及法拍房收购的具体条款

截至目前，全国范围内已有至少 13 个地区在政策文件或实践中明确将法拍房纳入存量商品房收购范围，涵盖省级、地市级、区县级三个行政层级。各地政策在出台时间、收购对象描述、收购主体及用途上存在差异，但总体呈现出从省级框架到基层落地的多层次推进格局。

表 1：全国明确将法拍房纳入收购范围的地区梳理（按时间排序）

序号	省份	地区	政策出台时间	收购对象描述	收购主体	用途	收购前置条件（含普通二手房）
1	江苏	南通市	2024 年 10 月	积极探索回购法拍房转化为保障类住房	待市人才保障性住房平台组建后确定	公租房（廉租房）、保障性租赁住房、保障性住房等房源	要求法拍房满足保障房条件、无法律纠纷，回购成本具经济性
2	山东	济南市	2025 年 6 月	配售型保障房回购方案中明确“因人民法院司法处置要求回购”的情形	保障性住房建设实施主体等	配售型保障房（封闭管理）	回购价格公式：原购房价款×（1-折旧率+CPI 涨幅）
3	四川	阆中市	2025 年 6 月	支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房	市属国有企业	保障性住房	90 m² 以内中小户型为主，≤120 m²
4	湖南	株洲	2025 年 9 月	司法处置的商品房	株洲市保障性住房建设发展有限公司	保障性住房	收购的单套面积以 70 平方米以下为主，最大面积不得超过 143 平方米
5	河南	洛阳市	2025 年 10 月	支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房	地方国企	保障性住房	中心城区范围内实施
6	湖南	醴陵	2025 年 10 月	司法处置的商品房	渌江住房租赁有限公司	保障性住房	收购的单套面积以 70 平方米以下为主，最大面积不得超过 143 平方米
7	西藏	山南市	2025 年 12 月	支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房	西藏空港新区投资有限公司	配售型保障房（封闭管理）	手续齐备、无查封抵押；竣工超 20 年需安全鉴定
8	福建	福建省（省级）	2026 年 2 月	因贷款逾期（含公积金贷款逾期）进入司法处置程序但流拍的商品住房	国企、各类市场主体；由政府主导的可指定本地国企	保障性租赁住房、长租房、人才公寓、再次销售	已流拍
9	河南	洛阳市宜阳县	2026 年 2 月	支持收购司法拍卖房源	地方国企	保障性住房、人才房、青年公寓、职工宿舍、城中村和危旧房改造安置房等	面积原则上≤120 m²
10	广西	广西壮族自治区（省级）	2026 年 3 月（征求意见稿）	司法处置的已竣工验收、未出售商品房	专业化、规模化地方国企（不得为政府融资平台）	配售型保障房、保障性租赁住房	单个小区≥30 套；收购价≤同地段新房均价 70%；以需定购
11	安徽	桐城市	2026 年 3 月	以司法拍卖价格收购司法处置的商品住房	桐城市天正住房租赁有限公司	保障性住房	权属清晰、无司法限制；面积≤120 m²
12	辽宁	大连市	2026 年 3 月	明确纳入“司法处置的已竣工验收、未出售商品房”	国房经营集团	保障性租赁住房	优先整栋/整单元

三、各地收购的特征总结

此类 13 地收购体现了行政层级的多元化，形成了三级推进的格局：省级层面负责制定框架，地市级层面出台实施细则，区县级及具体项目层面负责落实，呈现出“自上而下传导、自下而上实践”的双向互动特征。整体来看，这类工作统一在收购存量房用于保障性住房的体系之中，路径也十分清晰。

由于整体遵循这一体系，相关操作模式自然也以收购存量房做保障房的框架为基础。例如，收购主体高度集中于地方国企，绝大多数地区明确由地方国有企业或专业化住房租赁公司承担这一角色，当然也有如福建省明确鼓励各类市场主体参与。这与保障性住房的公益属性及大规模资金占用的需求相匹配。从收购用途看，各地收购的法拍房主要转化为保障性租赁住房、配售型保障房、人才公寓、公租房等，部分地方还扩展至青年公寓、职工宿舍、城中村改造安置房等多元用途，也有地区提及再出售的内容。在房源条件方面，共性要求包括面积限制（多数要求 $\leq 120\text{ m}^2$ ，部分要求 $\leq 70\text{ m}^2$ 或 90 m^2 以内）、权属清晰、无法律纠纷；个性条件方面，如广西要求“单个小区 ≥ 30 套、收购价 $\leq$ 同地段新房均价 70%”，大连则要求“优先整栋/整单元”。

从司法拍卖的角度看，也存在一些特殊要求。例如，法拍房收购普遍以“司法拍卖价格”为基准，实际成交价显著低于同地段二手房市场价（如广州南沙约为 30%-40%），有利于降低保障房筹集成本。同时，济南市在配售型保障房回购方案中明确“因法院司法处置要求回购”的情形，从退出端打通了保障房与司法处置的衔接通道，具有制度创新意义。

四、核心动因：为何收购法拍房成为政策关注点

地方政府将收购重点从一般二手房进一步扩大至法拍房，主要基于三方面考量。

第一，价格优势明显。司法处置房通常以评估价的七至八折起拍，经过一次或多次流拍后，价格进一步下探。国资平台在流拍后介入收购，议价空间较大，能够以显著低于周边二手房市场的价格获取房源，从而降低保障房的筹集成本。法拍房的实际交易价格为评估价的 7 成左右，若批量收购，或可以做到 6 成左右的水平。

第二，产权清晰度相对可控。虽然司法处置房涉及债权债务关系，但经过司法拍卖程序后，法院出具的裁定书具有确权效力，可以解除原有的抵押和查封。相较于一般二手房交易中可能存在的隐性产权风险，流拍后的司法处置房在产权交割层面反而具有更强的法律确定性。

第三，化解金融风险的协同效应。大量流入司法处置环节的住房背后是银行贷款的违约。地方国资收购这部分房产，相当于以保障房筹集的资金通道，置换出了银行体系内沉淀的不良资产抵押物，有助于降低地方金融机构的坏账压力，实现房地产市场风险与金融体系风险的同步缓释。

五、操作机制：定价、资金与交易流程的特殊安排

收购司法处置住房的操作机制与一般二手房收购存在显著差异，主要体现在三个环节。

定价机制方面，一般二手房收购通常采用市场评估价或双方协商价，而司法处置房的收购定价严格与司法拍卖环节挂钩。多地政策明确要求，收购对象必须是“流拍”的司法处置房。这意味着在国资介入之前，该房产已经历了至少一轮公开市场拍卖且未能成交。国资的收购价格通常不高于最后一次流拍的保留价，或在该价格基础上进一步协商下浮。这种“先市场检验、后国资托底”的定价机制，在一定程度上为收购价格的公允性提供了程序保障。

资金来源方面，收购法拍房主要依赖三类渠道：一是地方政府专项债中用于存量商品房收购的部分；二是保障性住房再贷款工具，此类工具源于 2024 年人民银行设立的额度为 3000 亿元的资金，贷款利率约为 1.75%，当前利率进一步下调；三是地方国企的自有资金或商业银行配套贷款。需要指出的是，司法处置房的收购对资金到位的时效性要求更高，因为司法程序中的资产处置有时效约束。

交易流程方面，与一般二手房买卖不同，司法处置房的收购不经过原业主的直接交易环节。国资收购方直接与法院或司法辅助机构对接，凭借法院出具的执行裁定书办理产权过户。这一流程简化了谈判环节，但要求收购方具备处理司法文书、协调不动产登记机关的专业能力。

六、潜在影响：对法拍房市场与保障房体系的传导效应

将司法处置房纳入保障房收购范围，对相关市场将产生多重影响。

1、对法拍房市场而言，国资平台的介入为流拍房源提供了制度化的退出通道。在以往的市场环境下，一套法拍房经历一拍、二拍、变卖均流拍后，往往面临“以物抵债”给银行或长期搁置的结局，既无法形成有效供给，也不利于债权人的资金回收。国资收购机制的建立，相当于在法拍市场的末端增加了一个“兜底买方”，有助于缩短不良资产处置周期。但这一机制也可能产生一定的挤出效应：潜在的个人或机构买家如果预期国资将在流拍后以更低价格接盘，可能会选择观望等待，反而推高流拍率。这一逆向选择风险值得关注。

2、对保障房体系而言，司法处置房提供了差异化的房源供给。与新建保障房相比，司法处置房通常位于建成区，周边配套设施相对成熟，能够较快投入租赁或配售使用，缩短保障房的供应周期。同时，由于收购价格较低，运营主体在租金定价或配售定价上具有更大弹性，有利于实现“保本微利”的可持续运营。但司法处置房的户型结构、建筑质量、楼栋分布具有不可选择性，与保障房筹集中通常要求的“小户型、低总价”标准可能存在错配，需要收购方进行逐套甄别。

七、风险与约束：当前面临的三个操作难点

尽管政策设计具有合理性，但在实际落地过程中仍面临明确的约束条件。

第一，房源筛选成本较高。司法处置房分布零散，单套尽调工作量不亚于一般二手房交易。对于计划收购数百套乃至上千套房源的国企而言，逐套核查产权瑕疵、欠费情况、实际占用状态，需要投入大量人力和时间成本。若因尽调不充分收购了存在租赁权、居住权等权利负担的房产，后续的清场和交付将面临法律障碍。

第二，区域错配风险存在。法拍房的分布由违约事件的地理分布决定，而非由政府保障房需求的空间布局决定。这可能导致一个矛盾：收购来的司法处置房集中出现在某些供给过剩的区域，而保障房需求集中的核心城区反而缺少可供收购的司法处置房源。若强行跨区域调配，则面临运营成本上升的问题。

第三，资金闭环尚未完全打通。当前收购司法处置房的资金主要依赖财政和银行信贷，持有环节的租金收益通常难以覆盖资金成本（包括利息、物业维护、税费等）。若无法通过保障性租赁住房 REITS 实现退出，大规模收购将长期占用国企资本金，制约其持续收购的能力。这个问题也是目前收购二手房中的通病。

截至 2025 年末，市场上已发行的保租房 REITS 产品不足十只，整体规模有限，难以承载大规模存量资产盘活的需求。

八、展望：从应急工具到常态化机制的转化条件

综合来看，将法拍房纳入存量商品房或二手房收购范围，已成为最近几年尤其是 2025 年以来各地盘活存量住房、拓宽保障房房源的创新政策方向。政策推进呈现出时间上加速扩散（从 2024 年底至 2026 年初持续增加）、空间上由点及面（从东部沿海向中西部地区扩展）、操作上逐步规范（从实践探索走向省级统一标准）的显著特征。当然当前政策仍以地方自主探索为主，国家层面尚未出台统一指导意见，各地在收购标准、定价机制、资金来源、退出渠道等方面存在较大差异，具体落地项目也相对不多，也比较分散。

结合收购二手房做保障房的工作，我们认为，收购法拍房用于保障房，是当前房地产市场风险化解与住房保障体系建设双重目标下的创新性政策工具，重点解决法拍房积压与保租房筹集的双重压力。中长期来看，若要实现从“应急托底”向“常态化机制”的转化，需要满足以下条件：一是建立标准化的司法处置房评估与尽调流程，降低单套收购的交易成本；二是持续拓宽此类房源的再利用模式，即增加市场需求；三是完善保租房 REITS 的发行审核机制，为收购资金提供可行的退出通道；四是适度扩大收购主体的范围，允许更多市场化机构在同等条件下参与竞购，避免单一国资主体定价对市场信号形成过度扰动；五是立足化债工作导向，增强司法部门和房地产部门的沟通机制。通过此类工作，其也可以成为二手房收储体系中的一个常态化子项。

上海易居房地产研究院副院长 严跃进

来源：<http://www.fangchan.com/data/13/2026-04-13/7449350059122299571.html>

上海 2026 年基准地价调整解析

2026-04-13 17:14:49 来源：中房网

城市：上海 发布时间：2026-04-13 报告类型：土地交易分析 发布机构：易居研究院

事件：2026 年 4 月 2 日，上海市发布《上海市城乡建设用地基准地价（2026 年）》，基准日更新为 2026 年 1 月 1 日。此次调整距上次（2020 年）已时隔六年，首次实现全市城乡一体化定级定价，并呈现结构性变化。

核心观点：本次地价调整并非简单普调，而是体现“有保有压、精准引导”的政策意图。产业用地全面降成本以夯实制造业基础，重点区域住宅及商办用地提级以反映规划落地价值，城乡同地同价以激活乡村资源。这三大变化分别对应实体经济支撑、城市能级提升与城乡融合发展三大战略逻辑。

一、产业用地：全面降价，且越往郊区降幅越大，旨在降低实体用地成本

本次调整最明确的信号是全面下调产业用地基准地价，且降幅与区位挂钩，外环以外区域降幅最大。此举直接服务于上海“产业用地保量控价”目标，降低制造业、研发等实体经济的用地成本，引导科创产业布局。

二、住宅与商办用地：差异化提级，反映重点战略板块价值提升

与产业用地全面降价不同，住宅和商办用地呈现结构性上调，上调区域集中在市级战略功能区（如滨江核心段、新兴增长极），体现规划落地对土地价值的重估。

三、城乡关系：首次实现全覆盖、同地同价，打通资源流动通道

本次调整具有制度性突破意义：首次对全市城乡各类建设用地采用同一套体系定级定价。这大幅降低了乡村地区工业、研发及公共服务用地基准价格，实质性降低乡村产业导入的用地成本，为集体经营性建设用地入市（如青浦、奉贤试点）提供清晰的价格锚点，促进城乡统一土地市场形成。

四、综合研判与市场启示

1、对产业地产：成本下降直接利好实体制造、研发中心、高标准厂房等项目，尤其是外环外区域。建议关注临港、五大新城等产业承载区，地价优势可能加速项目落地。

2、对住宅市场：提级区域集中于已具较高市场热度的板块，政府公示价上调将强化其一二手房价支撑预期，但需注意此举非刺激房价，而是客观反映价值。其他区域住宅地价保持平稳，体现“稳地价、稳房价”基调。

3、对商办市场：提级区域为核心商务区升级板块（如外滩第二立面、新天地东侧），显示政府引导商办物业向高品质、高能级更新。非核心区商办地价稳定，市场仍需消化存量。

4、对城乡融合：同地同价制度为集体建设用地开发长租公寓、康养、文旅、标准厂房等业态提供了成本与确权保障，可能催生新的投资机会，尤其是长三角一体化的有关乡村地区。

5、策略提示：基准地价为公示参考价，非实际成交价。市场实际地价仍受供需、政策细则（如产业准入、自持要求）及宏观环境影响。重点区域地价提级后，需关注后续土地出让的实际溢价率变化。

来源：<http://www.fangchan.com/data/134/2026-04-13/7449384590294455015.html>

对“划拨转出让”模式的分析

2026-04-24 10:55:33 来源：中房网

城市：全国 发布时间：2026-04-24 报告类型：土地交易分析 发布机构：易居研究院

一、现象概述：从无偿到有偿的关键一跃

2026 年以来，各地“划拨转出让”的案例公示和政策文件密集出台。这并非偶然的个案爆发，而是土地制度深化改革进入“深水区”后的必然结果。所谓“划拨转出让”，是指原本通过行政命令无偿（或低偿）取得的划拨建设用地使用权，在满足一定条件后，经批准转变为有偿、有年限限制的出让建设用地使用权。通俗地讲，就是将土地性质从“专用通道”转入“市场化流通”。

这一转变的核心动因，在于土地资源配置效率的再平衡，特别是与低效用地、闲置用地的盘活导向密切相关，同时也是土地要素市场化营商环境优化的体现。2026 年 3 月，自然资源部对《划拨用地目录》进行了全面修订，政策导向进一步明确为“严格限制划拨范围，扩大有偿使用”，实际上对“有偿使用”提出了更高要求，也与防范国有资产流失等目标相呼应。需要看到，过去的划拨用地主要服务于机关、基础设施、工业厂房及公益事业等，但在实际执行中，大量历史遗留的工业厂房、房改房、单位自建房等占据了城市核心区位，或因划拨性质无法正常上市交易，或因产权年限到期而影响后续的项目评估。这不仅限制了居民和企业的财产性收入，也造成了土地资源的隐性闲置。

从 2026 年宏观数据与政策动向来看，当前这一现象的高频出现，标志着存量土地盘活已进入实操阶段。地方政府通过“协议转出让”这一特定通道，解决历史遗留的不动产登记难题，既是对过去“房地分离”管理模式的修正，也是在当前财政压力下，通过补缴土地出让金来充实地方财力的有效手段。最终惠及的是土地的流通，对相关企业和居民家庭亦具有积极作用。

二、动因与机制：为什么要转？怎么转？

“划拨转出让”并非企业或个人的单方面意愿，而是政策引导、市场利益与产权明晰三重因素叠加的结果。对业主（个人和企业）而言，核心驱动力在于产权价值的完全释放——只有转为出让性质，房屋才具备完整的转让、抵押和租赁权能，其市场估值往往能提升 30% 以上。对地方政府而言，这是落实“扩大有偿

使用范围”改革要求、规范土地二级市场秩序的必然举措，也是盘活存量土地和闲置土地、扩大功能和用途（如存量商办项目转保租房）的重要抓手。

在操作机制上，这一过程遵循严格的审查与计价规则。目前主流的处置方式分为两类：一是随房转让型，即划拨土地上的房屋在交易时“地随房走”，必须同步办理出让手续；二是主动补办型，即权利人自愿申请将划拨性质变更为出让。核心环节在于补缴土地出让金的计算，各地普遍采用“差值补缴”模式。通俗来说，就是先分别测算该土地按出让方式的价格和按划拨方式的价格，再补缴两者之间的差价。

表 1：补缴土地出让金的几种计算方式对比

计算模式	核心公式/方法	适用场景与特点
评估价差 值法	（出让土地使用权市场评估价）—— （划拨土地使用权评估价）	通用标准模式，体现“按质论价”， 需引入第三方评估机构。
基准地价 系数法	土地面积×基准地价×一定比例（如 40%）	主要用于历史遗留问题或批量处理， 简化流程，成本相对固定。
固定标准 法	房屋建筑面积×单位面积缴纳标准	针对住宅或特定区域，标准公开透 明，便于群众自行计算。

资料来源：网络公开信息、易居研究院

此外，不同用途的土地在转出让时，约束条件也各有差异。例如，对于原划拨的政策性住房配建商业，其补缴标准往往区分计容与不计容面积，且价格远高于住宅。这与用地性质或用途发生了重要变化有关。而对于工业用地，政策则倾向于鼓励通过弹性年期出让，或暂不收取、少收取有偿使用费等方式进行。这主要是为了支持符合“十五五”规划期间的用地项目，降低实体企业成本。

三、区域实践：典型城市与案例特征

通过对近期各地公示案例及政策的梳理可以发现，不同能级城市在处理“划拨转出让”问题时，侧重点存在明显差异。三四线城市及县城主要聚焦于解决房改房、安置房的流通障碍，标准设定更为亲民；而一二线城市则更侧重于利用这一工具盘活工商业存量资产，优化产业空间。总体来看，目前主流的操作仍集中在工商业用地的盘活层面。此类土地的盘活有两个背景：一是这些土地的使用年限即将到期；二是随着新的产业需求出现，这类土地需要从传统模式中脱胎换骨，而对接新产业就必然涉及对土地流动性的支持，尤其是土地抵押方面的需求。

值得注意的是，2026 年 4 月广州市出台的《关于进一步推动工商业用地市场化配置改革的指导意见》即 23 条举措代表了另一种高阶思路。它通过允许存

量建筑临时转换用途、支持商办改保租房等“用途松绑”策略，间接推动划拨用地的市场化退出与盘活。

表 2：近期各地“划拨转出让”政策与案例特征

区域/城市	政策/案例重点	核心特征与数据参考
四川省珙县	划拨土地上商服、住宅转让标准	建立“固定标准”模式，住宅根据区位分级定价，强调便民与效率。
广东省连平县	出台补缴出让金实施办法	明确“评估差值法”及容积率修正规则（容积率≤2.0 按 2.0 算），防止国有资产流失。
内蒙古赤峰市	解决历史遗留非住宅问题	出让年期可追溯至首次转移登记之日，补缴比例按基准地价 40%执行。
西藏察雅县	个人案例	单宗小面积（0.0509 公顷）住宅用地协议出让，体现了政策在偏远地区的落地执行。
安徽霍邱县	城区安置房集中办理	明确居住类土地收益金 160-371 元/m²，通过政府宣讲推动 14 个小区规范化。

资料来源：网络公开信息、易居研究院

四、趋势研判与市场影响：关注人产城的逻辑

展望未来，“划拨转出让”的常态化将对房地产市场产生深远且结构性的影响，这也是 2026 年存量土地盘活（尤其是闲置用地盘活）的重要内容。需要立足于“人产城”的角度来理解，特别是从产业看，新质生产力的发展、年轻人相关的保租房和青年公寓等，都会涉及对这类土地的盘活。这要求政策持续优化，理解这一逻辑，对更好开展工作具有积极作用。

第一，供给端的结构性放量。随着大量位于老城区的划拨用地（如工业厂房和商办项目）通过补缴出让金入市，核心地段的二手厂房和商办房源将有所增加。这对激活核心区存量资产、优化供给结构具有积极作用，也是城市更新提质的体现。

第二，地方财政的“第二财政”特征强化。在土地招拍挂市场缩量提质的过程中，存量划拨用地补缴的出让金将成为政府性基金收入的重要补充。这种“存量挖潜”模式具有成本低、周期短的优势，预计未来将有更多城市细化并出台此类标准。尽管短期资金规模不会太大，但客观上应理解为土地出让金扩大来源的一个新方向。

第三，资产定价的重构。投资者必须重新审视拥有大量划拨土地资源的上市公司（如传统制造业、港口、公用事业类企业）的净资产价值（NAV）。一旦这些隐藏的划拨土地通过变性转为出让地，其账面价值将迎来重估，这往往是企业

价值挖掘中的重要催化剂。尤其是当这类地块与新产业结合时，更蕴含着良好的市场机会。

综上所述，“划拨转出让”是土地供给侧从“增量扩张”向“存量盘活”转型的微观缩影。这一进程的顺畅与否，直接关系到不动产统一登记制度的深化、居民财富的变现以及城市更新成本的降低。同时，这一过程中客观上带来了新产业和新房产业态的升级，是近几年土地基础制度变迁中值得持续跟踪的内容。

来源：<http://www.fangchan.com/data/134/2026-04-24/7453275412131812014.html>

4 月政治局会议经济政策解读

2026-04-29 15:50:14 来源：中房网

城市:全国发布时间:2026-04-29 报告类型:政策分析发布机构:易居研究院

中共中央政治局 4 月 28 日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。本次会议对一季度经济开局给予“起步有力、好于预期”的积极评价，同时也指出经济持续向好的基础仍需巩固。政策总基调延续“稳中求进”，但更强调“用好用足”宏观政策，并明确提出要强化就业优先政策导向。综合来看，我们认为下一阶段政策将呈现财政货币双宽松、内需挖潜更精准、产业安全导向更强、风险化解更注重长效机制的特点。

一、经济定调：开局良好但基础待固，继续强调“四稳”目标

会议对当前形势的判断包含两个层面。一方面，肯定“主要指标好于预期，彰显强大韧性和活力”；另一方面，也明确指出“面临一些困难和挑战，经济持续稳中向好的基础还需进一步巩固”。这有助于更好理解一二季度的工作重心，特别是要求各地把握一季度主要指标好于预期的有利条件，扎实推进后续工作。同时，会议继续强调稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，对各地围绕“四稳”落实相关工作具有重要指引作用。

表 1：“四稳”目标内涵与政策指向

目标维度	政策指向
稳就业	强化就业优先和增收等工作，保障民生与社会稳定
稳企业	保护市场主体活力，着力解决拖欠企业账款问题，深化国资国企改革
稳市场	整治“内卷式”竞争，稳定房地产市场与资本市场信心，稳定市场秩序
稳预期	做好宏观政策取向一致性评估，以高质量发展确定性应对外部不确定性

资料来源：网络公开信息、易居研究院

二、宏观政策：财政货币协同发力，强调“用足用好”与“取向一致”

财政政策延续去年“更加积极”的表述，并新提出“持续优化财政支出结构，兜牢基层‘三保’底线”。货币政策则延续“适度宽松”的定调，新增要求“增强前瞻性、灵活性、针对性”。去年底政治局会议虽曾提出“增强政策前瞻性、针对性、协同性”，但当时主要针对宏观政策整体，未单独针对货币政策。此番调整与外部环境变化有关，例如输入型通胀等新情况，因此货币政策更强调“灵活和精准”，这对理解后续信贷政策及房贷政策具有启示意义。

值得关注的是，会议在政策部分单独列出“做好宏观政策取向一致性评估”。这意味着未来产业政策、监管政策、区域政策等需与财政、货币政策进行更高频、更量化的协调评估，以防止政策合成谬误，避免非经济政策对经济运行产生意外冲击。

三、内需挖潜：路径更为清晰，新型基础设施成为重点

扩大内需的具体路径更加清晰，这是本次会议的一大亮点。消费端强调“扩大优质商品和服务供给，推动消费升级”，并“深入实施服务业扩能提质行动”。投资端则具体点名六大网络型基础设施：水网、新型电网、算力网、新一代通信网、城市地下管网、物流网。这“六网”建设将成为2026-2027年公共投资的重要发力领域，兼具短期稳增长与长期调结构的双重功能。同时，会议明确“推动条件成熟的重大工程项目开工”，预计二季度起基建投资增速将有所回升。

四、产业与安全：制造业比重合理，“人工智能+”全面落地

在现代化产业体系建设方面，会议首次明确提出“保持制造业合理比重”。在服务业占比持续提升的背景下，这一要求释放出“避免产业空心化、筑牢实体经济根基”的强烈信号。为应对部分行业产能过剩与恶性竞争，会议提出“纵深推进全国统一大市场建设，深入整治‘内卷式’竞争”。

科技创新方面，明确“全面实施‘人工智能+’行动”，标志着AI赋能进入全行业普及阶段。同时要求“完善人工智能治理”，预计相关数据安全、伦理规范等标准将加速出台，这对部分互联网和平台经济企业影响较大。在外部风险应对上，会议强调“提高能源资源安全保障水平”，与制造业比重要求形成呼应，指向战略性矿产、关键零部件等供应链的自主可控。

五、风险化解：房地产、地方债等相关工作还需扎实推进

房地产领域，“努力稳定房地产市场”与“扎实推进城市更新”并提。结合近期一线城市“小阳春”态势，我们认为应肯定市场企稳的基础更加扎实、体感更强，同时也要看到当前回暖仍呈点状分布，“努力稳定”反映出楼市依然存在薄弱环节和不稳定因素，需要通过政策和预期引导进一步推动向好。从其他风险看，会议继续提及地方政府债务风险、中小金融机构风险和资本市场强信心工作。当前尤其要关注各地土地交易等带来的影响，持续推动地方政府开源和拓宽财政收入，尤其是要做好专项债等工作。

六、民生与党建：就业优先置于顶层，学习教育突出实效

就业被提升至“优先政策导向”的高度，这是最为核心的一环。唯有就业活跃，才会带来新的住房需求和消费需求，也才能真正带动居民增收。值得注意的是，会议专门提出“深入开展树立和践行正确政绩观学习教育”，并要求“转化为推动高质量发展的实效”。这隐含对部分地方前期低效投资或形式主义项目的纠偏导向，未来项目审批及资金使用将更注重实际效益。我们认为，从产业发展角度看，应持续增强对产业和企业运行情况的科学评估，确保政策有效、有用，并形成体感更强的市场表现。

上海易居房地产研究院副院长 严跃进

来源：<http://www.fangchan.com/data/133/2026-04-29/7455161513289256971.html>

四、观点争鸣

城市更新成为城市高质量发展的新引擎

张文忠 来源：中国建设报

作者 | 张文忠 中国城市规划学会副理事长，中国科学院地理科学与资源研究所研究员，中国科学院大学岗位教授

主要从事区位论、产业发展与国土空间规划、宜居城市和资源型城市转型等研究。出版《经济区位论》《产业发展和规划的理论与实践》《和谐宜居城市建设的理论与实践》等学术著作 10 多部，发表论文 200 多篇。

城市更新是一项涉及全国所有城市和众多行业的综合性行动，其范围广泛，包括老旧小区、老街区、老厂区和城中村综合改造，以及城市基础设施的改造和建设、历史文化建筑和街区的保护与传承、城市生态系统的修复等。作为新时期城市规划、建设和治理的重要组成部分，城市更新既是拉动内需、改善民生的基础工程，更是培育新质生产力、重塑城市竞争力的战略支点。通过激活存量资源、优化经济结构，它不仅能创造新消费场景与增长极，还将为人居环境提升与宜居城市建设提供可持续动能。

创造新的投资热点 拉动经济增长

中国的城市发展已从大规模空间拓展、基础设施建设和人口产业集聚的快速城市化阶段，转向以存量资产优化、功能转型、业态复兴、文化传承和生态修复为主的城市更新阶段。在这一背景下，完善老旧小区配套设施、改造城市基础设施、更新传统商业街区 and 工业园区等，将成为新时期城市化的工作重点。这些举措将直接拉动建筑、建材、房地产、工程机械等行业的投资和快速发展。

城市基础设施的生命周期决定了其需要不断更新。部分城市基础设施因年代久远，出现了老化、破损等安全隐患，且设计和建设标准较低，难以满足现代城市发展的需求。据不完全统计，全国需要改造的城市燃气、供排水、供热等各类管网总量接近 60 万公里。城市水、电、气、暖等管网的更新改造和升级，以及交通设施的再组织和通信网络的完善，将直接带动建筑业、房地产业及相关上下游产业的发展，形成产业链联动效应，促进经济投资和消费需求的增长。

盘活存量低效用地 创造新经济发展空间

城市中的老旧小区、传统街区、传统商业区、老旧菜市场等空间，作为城市发展的重要存量资产，具有巨大的改造潜力。通过对这些空间进行功能优化与品质提升，能够释放新的空间资源，创造符合时代特征与年轻群体需求的新消费场景，引入时尚零售、创意餐饮、娱乐和文化体验、数字动漫等新业态，激发居民消费，推动城市经济高质量发展。比如，将传统商业区与文化旅游等业态深度融合，打造集零售、餐饮、娱乐及文化体验于一体的文旅商业综合体，不仅能吸引大量消费者，还可促进多元消费业态的协同发展。以微更新的方式改造老旧菜市场 and 传统商场，在保留原有市井风貌的基础上，引入特色餐饮、文创零售、艺术培训等多元业态，打造集文化、休闲、消费于一体的新型文化创意场景，增强城市的活力和人气。通过提升老街区、码头仓储、老商业空间的数字化基础设施、公共服务和休闲设施，建设电竞主题场馆、展览和文化活动场所，将动漫、电竞、文体等元素融入城市街区改造中，吸引相关企业集聚，推动更新片区业态的跨界融合与多元发展，塑造适应时代需求的新场景，为城市注入新动能。

闲置厂房、废弃仓库等利用效率低、经济收益低的城市用地，也是城市更新的重点地段。通过城市更新，重新利用老厂区、工业建筑和设施，赋予其新功能和新发展形态，结合厂区、工业建筑风格和特色，与城市经济、社会和文化发展需求，在保留工业元素、厂区景观基础上，提供多样化经济集聚空间。通过城市更新，将低效工业用地转化为商业、办公或混合用途用地，提高土地利用效率和空间活力，释放土地潜力。根据用地的区位条件、周边环境和设施配套，通过科学规划和系统更新，吸引动漫、数据产业、人工智能、科技金融等新兴产业集聚，促进新业态和人口集聚，形成新的经济增长点。比如，可将老旧厂房和工业园区改造为文化创意产业园区或新科技园区，吸引数字、艺术、设计和媒体等相关企业集聚，促进城市新兴业态的发展，形成高新技术产业、现代服务业和文化创意产业集聚区，培育城市发展新动力，优化城市空间布局和产业结构。

提升环境品质 促进街区经济活力

传统街区、老旧小区是城市更新的重点，也最贴近居民的日常生活。街区环境的整治和提升，不仅可以改善居民的居住环境与生活品质，也能活化传统商业业态，激发居民的消费潜力和意愿，增强街区的活力和人气。

通过增加绿化覆盖率、增添具有街区特色的人文或自然景观、优化街道艺术设计、改善照明设施等措施，提升街区的视觉效果和吸引力，营造舒适宜居的空间。根据街区特色和居民意愿，充分利用闲置空间，规划设计小型活动空间，如小公园、小绿地、社区广场等，丰富街区的休闲空间和活动设施，满足居民的多样化需求。同时，改造和完善街区零售和服务设施，打造15分钟社区生活圈，为老年人提供日常护理和餐饮服务，为儿童提供安全、便捷的玩耍和休憩空间，满足不同居民的日常购物、消费和服务需求。优化街区内部及与外部联系的可达性，完善路网和停车设施，构建步行与自行车专用道系统，为居民提供便捷的出行条件，使其能够快速抵达周边教育、医疗、商业及文体等公共服务场所。街区更新改造是提升居民获得感、幸福感、安全感的关键举措，也是激发城市经济活力、促进消费增长的重要引擎。

保护与传承历史文化 文化赋能经济发展

“千城一面”已成为现代城市建设的一大通病。通过城市更新，恢复和再现消失的文化特色、断裂的历史记忆、特有的城市文脉和风貌，重新激活历史街区、历史建筑的文化和艺术价值，展现每个城市特有的气质，对提升城市文化内涵具有重要意义。

在城市更新过程中，应协调文化传承与创新发展之间的关系。传统街区在保护修缮与局部改造中，既要保留历史街区的文化传统和建筑记忆，又要重视街区功能的现代适应性改造，有机引入新型业态，打造烟火气与现代时尚相结合的新空间。比如，在保留老式里弄、里院、四合院等历史风貌的基础上，积极发展文化创意产业、时尚餐饮和休闲产业，既保护了历史街区和建筑，又赋予传统空间新元素、新业态和新的文化内涵，实现了历史街区保护与活化利用的双赢发展模式。

通过挖掘和活化历史街区的时代印迹、历史标识与文化符号，将传统元素有机融入现代城市空间，实现文化赋能城市更新。这一过程不仅为城市发展提供了文化载体与价值内核，更构建起充满活力的文化生态系统，打造出独具特色的文化空间。在保留城市独特文化品格的同时，为城市注入了持久的文化活力，进而形成吸引投资与人才的软实力，最终增强城市可持续发展的内生动力。

尽管城市更新在促进经济发展方面具有重要作用，但仍需注意以下问题：一是城市更新项目的安排要有轻重缓急之分，优先解决群众“急难愁盼”问题。二要关注多样化的生活场景、丰富多彩的文化活动、休闲娱乐空间的活化与建造，增加城市发展活力和生活体验感，为城市经济高质量发展赋能。三是建立政府、企业和社会组织多方协调的投融资和运营管理模式，确保城市更新项目的可持续性。四是针对不同类型的城市更新项目，探索差异化的城市更新模式和运营管理机制。

来源：<https://iugsd.tsinghua.edu.cn/news/view?id=1124>

未来城市更新的可持续发展之路

秦虹 来源：北京日报

城市更新是未来城建领域的重要赛道

近日，中央城市工作会议在北京举行，会议指出，“以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。”同时还强调“高质量开展城市更新”。自 2020 年 10 月中央第一次提出“实施城市更新行动”以来，这几年城市更新取得了很大的成就，各地涌现出很多城市更新项目。纵观这些项目主要涉及民生和基础设施类的更新，正是因为涉及民生和基础设施更新，比如老旧小区改造、道路更新、排水管网和城市防涝及山体滑坡防治等，所以，过去的城市更新中财政投入占比达到百分之六七十。但是，要构建可持续的城市更新模式，一直靠财政大幅度投入显然是很难持续的，下一步城市更新需要利用市场机制，调动民间的资源，包括国有企业投资。因为过去房地产市场形势好，地方政府土地卖得好，就可以有资金做很多项目投资。未来市场的参与、社会力量的投入都是非常重要的。

未来，如何探索城市更新的可持续发展之路，需要我们认真思考，过去城市更新的项目除了有一些优秀案例外，我们也看到了大量的不成功的案例。比如有些更新项目采取整体拆除、仿古重建的模式，拆除真实的历史建筑，建一些明清风格的古街，引入旅游商铺，结果游客的差评率达到 40%，开业一年之后，商户的存活率不到 30%，沦落为一次性的打卡消费地。还有的项目通过一年的时间，完成整体旧厂房外立面的更新，引入文创企业，但是补贴一结束，80%的商铺因客流不足撤离，园区的空置率超过 60%，更新后的增量变成了新的存量，沦为“僵尸项目”。有的地方投入百万打造灯光秀、明星打卡活动，活动期间非常热闹，客流量达到日均十万人，但热闹之后，又变成新的存量。我们还看到有的地方以景观美化为核心，投入巨大的资金，建设喷泉、雕塑、健身步道，但是没有健身社交场所，广场非常宏伟，但是没有休息停留的地方，强行植入网红打卡地，更新之后人流量仅为预计的 20%，成为一个面子工程。类似的案例在各地比比皆是。

这就带来一个问题，政府、企业和投资人都重视城市更新，也按照先进的理念推进城市更新。但是，为什么有的项目就难以成功？原因何在？我认为，核心

问题就在于许多项目是按照房地产开发投资的理念和认知去做城市更新，按照做增量的理念去做存量盘活，这条路肯定是走不通的。我们面对的这些存量资产，就像是一台复杂的电脑，其实我们更新的不是硬件，或不仅仅是换硬件，重要的是重新写代码、编程序、装系统。所以，城市更新不能按照开发的思维去做，如果按开发的思维做就会出现失败，大量的投资没有达到实际应有的效果。

在城市更新领域重新写代码、编程序、装系统的操作，不仅是项目实施主体需要做的，其实也是政策及相关管理环节需要开展的。因为我们过去和城市建设有关的所有政策，基本上都是针对新建的，过去二三十年城市大规模的扩张，房地产的繁荣，所有的政策都是应对增量的。对存量怎么更新、怎么盘活，我们缺少政策和经验的支持。所以政策需要重新装系统，投资人运营也要重新装系统，要完全变成一个新的赛道、新的打法。

用地政策和金融政策是实施城市更新最重要的两个政策

近期，中办、国办发布的《关于持续推进城市更新行动的意见》（以下简称《意见》）提出 10 大目标、6 大原则、8 大任务、4 大支持保障措施。其中一个重要的目标是到 2030 年城市更新行动的实施取得重要进展。在《意见》的 6 大支持政策里面，对下一步的城市更新实施最重要的，我认为是两个政策：一是用地政策，二是金融政策。

《意见》从“规划引领、空间优化、权益保障”三个维度构建了整个用地政策的管理体系，强调允许混合开发与用途合理转换，建立项目清单+过渡期的弹性管控政策。目前各地都开始探索存量用地的混合利用，如有的地方推出 M0 用地，就是在绿地公园里面可以做商业，改变了过去单纯以功能划分用地性质的做法，过去商业用地就是商业用地，绿化用地就是绿化用地，不能有其他的功能，现在允许经批准混合利用。混合利用，土地的用途合理转换是否需要变更用地性质、补土地出让金？这次政策吸收了地方的经验，采取了项目清单+过渡期的政策，符合正面清单的更新项目有不变的五年过渡期。同时用地政策还明确了闲置土地收回、零星用地整合等措施，突破了过去单一用途管制的限制，打通了政策要素的堵点，特别是《意见》提出容积率的转移和奖励政策，非常有价值。目前各个地方出台关于推动城市更新的指导意见或者条例里面也有这一条，比如奖励容积率，但是有多少项目实际能获得容积率奖励？这次中办、国办再次明确了容

积率的转移和奖励政策，如果有效落实，可以为城市更新提供灵活且有效的激励手段，有利于实现土地资源高效配置、平衡项目更新与保护要求，实现城市功能合理布局。

从国际经验来看，用经济手段解决现实的城市更新资金难题、平衡资金需求是非常重要的政策。这次《意见》里金融政策也有很多，概括起来主要是“采用财政资金撬动+金融工具创新+社会资本激活”的综合策略，为城市更新提供金融资金的赋能。

(1) 财政资金撬动。在文件里面提到了三个方面：一是提出中央财政支持各地的城市更新。今年国家发改委列了城市更新专项，财政部发行的超长期国债可以用于地方的城市更新，还有财政部、住建部支持的 30 个财政支持试点城市，每个城市每年支持 8 亿元、10 亿元、12 亿元不等专项用于城市更新等等。二是地方政府除了加大财政资金支持以外，可以统筹使用地方的各个领域的财政资金。地方整合各部门分散资金，可以实现基础设施、生态环境、公共服务设施等全面同步升级，显著提升资金使用效率，而“专项债券支持”则拓宽了资金来源。三是明确提出要落实城市更新相关税费减免的政策，城市更新开发周期长，参与城市更新的企业税负非常重，除了所得税、增值税之外还有房产税、城市维护建设税等等，目前已有的城市更新相关税费减免政策主要是“三免三减半”政策，凡是参与城市生态环境以及与惠民生有关的更新项目，企业所得税三年免税，三年减半缴纳。未来如果落实政策中能加大税费减免，则能降低市场主体投入的经营成本以及风险，长期看必将拉升项目估值，有利于项目的市场化运作，加快城市更新的步伐。

(2) 金融工具创新。主要是鼓励商业金融机构推出支持城市更新的金融产品。现在金融机构包括商业银行，对城市更新也是高度关注，因为他们投资或贷款也很难找到好的项目，《意见》提出强化信贷支持，可鼓励金融机构开发城市更新专项金融产品，同时鼓励他们提前介入城市更新的财务投资，引导资金流向潜力项目，激发市场活力。

(3) 激活社会资本。《意见》提到让社会资金参与城市更新，推动符合条件的项目发行基础设施公募 REITS（不动产投资信托基金）、资产证券化产品、公司信用债等。通过发行 REITS、资产证券化产品等金融工具可以打通社会资本

进入城市更新的退出通道，鼓励社会资金进入城市更新，将项目的未来收益提前变现，将不动产流动起来，实现资金的良性循环。

总而言之，本次《意见》的发布，最大的意义就是顶层设计风格高。既然规格高，所以落实好这个《意见》就非常值得期待。城市更新政策是一套体系，目前需要的是国家层面的政策指引，从监管层明确方向；同时还需要城市层面的政策立法，让决策层面有法可依；更需要项目层面的政策执行，让实施主体能够得到足够的授权，依法创新，守法突破。这个《意见》的贯彻落实，有利于建立这样的完整可落地的政策体系，对下一步的城市更新会带来巨大的政策红利。

当然除了政策需要重塑以外，还需要运营体系的创建。光有政策支持没有运营的成功，同样是不可能可持续的城市更新。运营同样需要创新，运营要改变过去的开发思维，要按照城市更新的理念来进行。过去我们是围绕土地做房产，未来要围绕着产业做资产。

总之，城市更新不仅是物质更新，还包括很多方面，其核心是生产力的更新，政策支持叠加金融和运营的创新，才是未来城市更新可持续发展之路。同时，城市更新将是助力国内大循环的重要之策，政策红利和市场机遇的到来，必将为企业开拓新的市场，希望企业能够抓住机遇。

作者：秦虹（中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员）

来源：<http://www.sass.cn/109007/79321.aspx>

关于城市更新行动的实践思考

在城市更新行动中，深入推动供水、供气、供热、供电、燃气管网等城市地下“生命线”更新行动，能够唤醒“城市让生活更美好”潜在功能，提升城市生活体验感和幸福感。

新旧管网更替 地下“生命线”“焕新”

城市是一个地区经济社会发展水平的缩影，也是衡量该地区综合实力高低优劣的标尺。供水、供气、供热、供电、燃气管网等城市地下“生命线”的安全、有效、持续运行，直接关乎居民的体验感和幸福感。

在城市更新现阶段，一些中小城市受人口容量、经济规模、发展趋势等综合因素限制，主要从供水、供气、供热、供电、燃气管网等城市地下“生命线”着手开展城市更新行动。更新城市地下“生命线”，需要从大处着眼、小处着手，实现城市更新目标。

- 大处着眼，就是以尊重历史、正视现实的思维方式看待城市更新

要以尊重历史、正视现实的思维方式看待城市更新，用循序渐进、梯度规划、梯次推进的方式，科学对待和推进城市地下“生命线”更新行动。特别是要立足公共服务设施设备的已有现状，在城市地下“生命线”更新中预留未来二次更新、二度提升、多维拉升空间，相关设备设施的接入、导出、连接、延伸、拓展、协同应有接口或终端空间。

- 从小处着手，就是要牢固树立“强基础、固根本、保供给、保民生”观念

城市地下“生命线”的更新，实质为保供给、保基本、保生存的倒逼行动，其更新内涵为公共服务设施设备，仅次于公共服务设施或部品部件故障应急抢修。

城市地下“生命线”的更新，除去更新理念外，关键在于摒弃“更新跟着问题进行、跟着设施设备病险维修进行”的陈旧思维定式，要建立规划引导、因势利导、设计图主导等“新算法”，以期起到去问题用“减法”，强基础固根本用“加法”，持续保供给用“乘法”，促进城市更新用“几何级”沉淀法的最终目标。

中小城市地下“生命线”更新的壁垒，在于没有体现城市历史的地下线路图等“病历”，导致城市体检出现“盲人摸象”问题。解决城市地下管网敷设及后续改造设计图、施工图、竣工验收图、备案资料丢失、损毁、缺失等问题，必须

依据城市建设及管网更新改造档案相关法律法规，推动城市地下“生命线”档案资料检索、利用、查询、追溯、检查的永久化。

体检方法创新 管理机制“跟新”

“欲知平直，则必准绳。欲知方圆，则必规矩。”城市地下“生命线”等基础设施更新，持续开展老旧小区改造、棚户区改造以及既有建筑节能改造等建筑物构筑物更新，都需要以持续的城市体检为基础。

- 明确规则，防范“破规逾矩”行为

城市体检要着眼城市建成区年代、区域、地域等综合性要素，辅之以城市建成区全生命周期内，因气候、环境、温度、湿度等因素影响，中途可能出现的各种病险及运行故障，运用立法、立规、刚性化固定的方法措施，区别化设定各级各类城市地下“生命线”和建筑物构筑物的体检，制定危旧房安全性能鉴定标准、规范、规程、流程，加大体检频率频次，全链条全流程避免和防范城市体检及城市更新行动中的“破规逾矩”行为，抑制和消除城市体检和城市更新中的“野蛮生长”现象。

- “跟新”式体检制度，适应新时代要求

城市更新中对原有城市地下“生命线”及建成区建筑物构筑物的“跟新”式体检制度应适度调整完善与重构，要适应新时代要求，瞄准经济社会高质量发展需求和原则要求，以高质量发展和安全发展为牵引，融入全面、动态、客观的辩证观点，将城市地下“生命线”及建筑物构筑物“拟人化”，实现其健康状况“档案化”“溯源化”“可追溯化”，以便随时检索查看。

- 定期体检，精准治疗“三症”

依据建筑物构筑物的特征，推行城市更新前后的定期体检，依据体检结果“对症下药”，靶向精准施治，以期实现“有病治病，无病强身”效果。

推行城市体检和城市更新，坚持问题导向须靶向治疗“三症”。

首先，要治疗单纯依靠国家资金支持的“依赖症”。在城市体检与城市更新行动中，要发挥地方政府的积极性。

其次，要治疗城市体检程序空转的“敷衍症”。与医院在救治病人前要进行各类体检的道理相同，只有先进行全面体检，细致衡量各类指标指数，才能对症下药，也才能确保药到病除。治理城市体检的“敷衍症”，需要委托资质合法适

格的第三方专业化机构,对标各类国家强制性标准指标对城市现状进行综合体检评估,用科学的方法和算法诊断各种“城市病”,为城市更新提供准确和可靠的“药方”。

最后,治疗城市更新后复检验收的“虚假症”。城市更新后原有“病症”是否“药到病除”、城市是否“元气恢复”,要对城市更新结果进行复检,避免出现“虚假更新、不完全更新、更新后依然不新”等问题。同时,也应该有衡量城市更新后各项指标是否达标的具体评判标准,防范城市更新出现双重或多重标准,抵消城市更新质效。

确保规则刚性 “一张图”贯通“出新”

城市是关于石头的历史,是钢筋混凝土交互黏合的技术,更是经济社会发展的纪录,归根到底体现的是发展规划描绘成长轨迹的精髓。

“一年一体检,三年一评估”及“不体检,不更新”等城市更新行动新规,重新赋予和定位城市体检、发展、更新的规划引领作用。但在现实中,仍然存在城市规划过度适应时势变化其刚性约束力被削弱的现象。

防范城市更新专项规划被削弱倾向,遵循城市高质量发展和持续更新的规律特点,重点在于治理“规出多门”的“三化”问题。

• 防范规划“弱化”

要强化城市更新专项规划的法定刚性约束作用,防范城市更新专项规划“弱化”。围绕顶层设计和提级审核许可,固定补强规划的法定刚性权威,持久推动“一张蓝图绘到底”“一任接着一任干”,确保城市更新的“赛道不变”,蓄积城市高质量发展的磅礴动能,助推建造宜居、智慧、韧性城市的深厚能量。

• 防范规划“泛化”

将城市更新专项规划依据城市整体规划纳入城市更新效果的评估范围,防范城市更新专项规划被“泛化”。

• 防范规划“边缘化”

要重点防范城市更新专项规划的刚性约束力被削弱,导致城市更新专项规划“边缘化”。要着力避免城市更新主导机构“既当运动员,又当裁判员”的现象,要强化城市更新专项规划与城市更新实施双向运行,建立多部门之间既有配合又有制约的运行机制,才能确保城市更新专项规划在前,城市更新在后,城市更新

依据城市更新专项规划实施，助推城市科学更新。如此方能凝聚城市体检及城市更新的巨大能量，赋能城市高质量发展提质增效。

作者单位为甘肃省酒泉市住房城乡建设局

来源：<http://www.chinajsb.cn/html/202407/05/41358.html>

浦湛：房地产市场回暖，边际变化显著向好

作者系住房和城乡建设部政策研究中心副主任

一季度房地产市场“小阳春”行情引发关注，3月份的数据对这一轮市场回暖予以确认，极大地提振了市场信心。以京、沪为代表的核心城市二手房交易量增价涨，反映了房价预期这一关键指标的改善，增强了市场持续回暖的信心。

核心城市二手房交易量增价涨，市场调整发生了显著向好的边际变化。根据有关机构统计，一季度20个重点城市二手房交易量同比上涨4%，其中，京、沪“小阳春”表现更为突出。受北京、上海2025年底和2026年初的政策效应、前期积压需求释放和季节性因素等影响，春节后京、沪二手房交易放量，3月北京、上海二手房成交套数接近或超过了2021年房地产市场调整以来这5年同期的新高，均站上了月交易量的荣枯线之上，市场成交活跃。更加值得注意的是，此次核心城市市场“小阳春”在量增的同时，一改此前二手房交易的以价换量，实现了价涨，北京、上海2月二手房价格环比转正，3月环比保持上涨，涨幅分别为0.6%和0.4%；广州和深圳也于3月实现了二手房价格环比转正，涨幅分别为0.2%和0.4%，结束了自去年4月以来的环比下降态势。量增价涨是市场向好的一个重要的信号，价格回升将有力带动市场预期的修复，增强市场信心。

市场回暖的内生动能仍在积蓄。从二手房的供需力量对比来看，根据有关机构统计，京、沪二手房存量挂牌量较峰值水平都显著下降，带看量也大幅增加，供求关系持续改善，对维持已形成的房价回升局面是一个支撑。从租金回报率看，核心城市的租金回报率继续回升，超越无风险收益率、接近购房贷款利率，这反映了房价估值水平趋近调整到合理区间。这些都表明了市场量价调整到一定程度后已形成市场上行的内生动能。

在房地产市场内生动能修复和逐渐增强的同时，宏观经济也为房地产市场回暖进一步赋能。一季度GDP同比增长5%，超市场预期，社会消费品零售总额同比增长2.4%，比上年四季度高0.7个百分点，固定资产投资增速也实现转正。3月，制造业采购经理指数PMI达到50.4%，服务业商务活动指数为50.2%，均站上荣枯线，表明制造业和服务业进入活跃扩张期，将利好就业和居民收入。这些宏观层面的影响都对房地产市场需求形成利好。

目前，市场的内生动能和外部利好都为后续市场的持续回暖创造了条件。本

轮核心城市市场“小阳春”低总价二手房成交占比明显提升，这一结构性变化具有重要意义，低总价二手房成交是打通市场置换链条的起点。后续回暖的持续性就要看低总价二手房交易量的增加能否驱动由低总价向高总价、由二手房到新房交易的置换传导。同时，具有风向标意义的京、沪房地产市场回暖，有望带动基本面好的其他能级城市市场的进一步活跃。目前市场回暖传导链条的第一个环节有了不错的表现，接下来能否持续轮动传导，值得密切关注。

来源：<http://www.chinajsb.cn/html/202604/20/56321.html>