



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

2025年11月刊 总第107期

上海市律师协会  
房地产专业委员会

2025年

11月刊

总第107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 张俊杰

本期责任编辑：

王俊伟

目录

<b>一、立法及政策动态</b> .....	<b>4</b>
生态环境监测条例 .....	4
教育部等六部门关于加强新时代高校青年教师队伍建设的指导意见 .....	17
财政部关于提前下达 2026 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知 .....	21
关于促进和规范“人工智能+医疗卫生”应用发展的实施意见 .....	23
中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议 .....	29
关于《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》的说明 .....	48
水库降等与报废管理办法 .....	53
能源规划管理办法 .....	57
关于印发《上海市物业服务招标投标管理办法》的通知 .....	62
上海市人民政府办公厅关于转发市住房城乡建设管理委制订的《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》的通知 .....	68
普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知 .....	73
关于印发本区区级城市维护项目管理的通知 .....	75
关于印发《新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理规定（试行）》的通知 .....	81
关于加强本市住宅物业管理与城管执法群租治理联动工作的通知 .....	86
关于《上海市物业服务招标投标管理办法》的文件解读 .....	88
关于印发《关于加强本市工程建设项目竖向设计规划资源管理的工作意见》的通知 .....	90
<b>二、行业动态</b> .....	<b>93</b>
商务部等 5 部门办公厅关于印发《城市商业提质行动方案》的通知 .....	93
广州市住房和城乡建设局关于调整完善公共租赁住房轮候有关工作的通知 .....	98
福州市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房销售管理的通知 .....	99
深圳市关于印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》的通知 .....	102
2025 年 1—10 月份全国房地产市场基本情况 .....	112
<b>三、业务问答</b> .....	<b>121</b>
买了车位，却无法使用？ .....	121
空调外机“高龄服役”惹噪音，“三所联动”如何还邻里安宁？ .....	126

## 一、立法及政策动态

### 生态环境监测条例

#### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范生态环境监测活动，提升生态环境监测能力和水平，保障生态环境监测数据质量，更好发挥生态环境监测在支撑生态文明和美丽中国建设、服务经济社会高质量发展中的重要作用，根据有关法律，制定本条例。

**第二条** 在中华人民共和国领域及管辖的其他海域开展生态环境监测及其相关活动，适用本条例。法律、行政法规另有规定的，依照其规定。

本条例所称生态环境监测，包括政府及其有关部门为履行生态环境保护等职责开展或者组织开展的生态环境监测（以下统称公共监测），以及负有法定监测义务的企业事业单位和其他生产经营者（以下统称企事业单位）就其相关活动对生态环境的影响开展的自行监测。

**第三条** 生态环境监测工作应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持依法监测、科学监测、诚信监测，构建政府主导、部门协同、企事业单位履责、社会参与、公众监督的机制。

**第四条** 国家建立健全生态环境监测制度，完善生态环境监测规范和标准。开展生态环境监测应当遵守生态环境监测规范和标准。

**第五条** 国家加强生态环境监测能力建设，加快建立现代化生态环境监测体系，构建陆海统筹、天地一体、上下协同、信息共享的生态环境监测网络，全面提升生态环境监测的自动化、数字化、智能化水平。

**第六条** 县级以上人民政府应当加强对生态环境监测工作的组织领导和支持保障，统筹协调解决生态环境监测工作中的重大问题，按照财政事权和支出责任划分原则将开展生态环境监测工作所需经费列入本级预算。

**第七条** 国务院生态环境主管部门在其职责范围内负责全国的生态环境监测工作。国务院自然资源、住房和城乡建设、交通运输、水行政、农业农村、气象、林业草原、疾病预防控制等有关部门按照职责分工，负责生态环境监测有关工作。地方人民政府生态环境主管部门在其职责范围内负责本行政区域内生态环境监测工作。地方人民政府有关部门按照职责分工，负责本行政区域内生态环境监测有关工作。

**第八条** 地方各级人民政府应当建立健全防范和惩治生态环境监测数据弄虚作假的责任体系和工作机制，确保生态环境监测数据真实、准确、全面。

**第九条** 国家鼓励、支持生态环境监测先进技术和装备的研究、开发和应用，加大生态环境监测专业人才培养力度，促进生态环境监测国际交流合作。

国家建立健全生态环境监测数据汇交制度和集成共享机制，鼓励、支持生态环境监测数据深度开发和应用。

## 第二章 公共监测

**第十条** 地方各级人民政府、县级以上人民政府有关部门应当认真履行生态环境监测职责，依照法律、法规规定以及生态环境保护工作需要，开展或者组织开展生态环境质量监测、生态环境监督监测、突发生态环境事件应急监测等公共监测。

**第十一条** 国务院生态环境主管部门会同国务院有关部门组织国家生态环境监测网络。设区的市级以上地方人民政府生态环境主管部门会同同级有关部门组织本行政区域内地方生态环境监测网络。

组织生态环境监测网络，应当坚持布局合理、功能完善、分级分类、共建共享的原则，推进国家生态环境监测网络和地方生态环境监测网络互联互通。

**第十二条** 国务院生态环境主管部门会同国务院有关部门统一规划国家生态环境质量监测站点设置。省、自治区、直辖市人民政府生态环境主管部门会同同级有关部门统一规划本行政区域内地方生态环境质量监测站点设置。设置、调整和撤销地方生态环境质量监测站点，应当报国务院生态环境主管部门或者国务院有关部门备案。

生态环境质量监测站点设置应当符合生态环境监测规范的要求，避免重复建设。

**第十三条** 生态环境主管部门、其他有关部门应当按照职责分工，加强对生态环境质量监测站点的管理，保证生态环境质量监测站点正常运行。

地方各级人民政府应当依法为生态环境质量监测站点的建设、运行提供保障，并采取措施加强对生态环境质量监测站点的保护。

任何单位和个人不得侵占、损毁生态环境质量监测站点及其设施、设备，不得干扰生态环境质量监测站点正常运行。

**第十四条** 国务院生态环境主管部门会同国务院有关部门组织开展重点区域、流域、海域生态环境质量监测，为推动区域协调发展、科学实施生态保护补偿、优化产业布局等提供支撑。

县级以上地方人民政府及其有关部门可以根据实际需要，联合组织开展跨行政区域的生态环境质量监测，推动监测信息共享、监测数据互认。

**第十五条** 国务院生态环境主管部门和省、自治区、直辖市人民政府生态环境主管部门按照有关规定统一发布生态环境质量监测信息，定期发布生态环境状况公报。

任何单位和个人不得违法发布生态环境质量监测信息。

**第十六条** 生态环境主管部门、其他有关部门应当按照职责分工，依法加强对各类污染源（包括移动污染源）等的监督监测，并根据监测结果向有关单位或者个人提出相关建议、要求或者作出处理决定。

鼓励在生态环境监督监测中使用遥感监测等非接触式技术手段，提升监测效率，减少对正常生产经营活动等的影响。

**第十七条** 生态环境主管部门、其他有关部门应当加强对生态环境风险的监测预警，提升生态环境风险预警能力；发现可能危害生态环境安全或者公众健康情形的，县级以上人民政府应当依法及时发布预警信息。

**第十八条** 县级以上人民政府应当建立健全突发生态环境事件应急监测管理体系，将突发生态环境事件应急监测纳入相应的应急预案，提高突发生态环境事件应急监测响应能力。

突发生态环境事件发生后，生态环境主管部门和其他有关部门应当根据应急处置工作统一部署开展应急监测。突发生态环境事件应急处置工作结束后，有关人民政府应当立即组织评估事件造成的环境影响和损失，并及时将评估结果向社会公布。

**第十九条** 地方各级人民政府、县级以上人民政府有关部门工作人员不得以任何方式对公共监测数据弄虚作假或者明示、暗示有关单位、个人对公共监测数据弄虚作假，不得对依法履行职责或者拒绝、抵制监测违法行为的单位、个人打击报复。

### 第三章 自行监测

**第二十条** 企事业单位对其生产经营等活动中污染物、温室气体等的排放情况以及建设项目、突发生态环境事件等对生态环境的影响，依照法律、法规规定开展自行监测。

**第二十一条** 开展自行监测应当按照生态环境监测有关规范和标准制定监测方案，明确监测点位设置、监测指标、监测频次、监测方式等。

自行监测的主要监测点位应当按照规定安装、使用可以获取监测活动过程和监测设备运行情况的视频监控设备，并与生态环境主管部门或者其他有关部门联网。

**第二十二条** 开展自行监测应当使用符合国家标准和规范的监测设备，并对监测设备进行经常性维护、保养和定期检定、校准，保证监测设备正常运行。

**第二十三条** 依照法律、法规规定应当安装、使用自动监测设备的企事业单位，其自动监测设备应当与生态环境主管部门联网。

企事业单位发现自动监测设备传输数据异常的，应当及时报告生态环境主管部门，并对自动监测设备进行检查、修复。

**第二十四条** 采用手工监测方式开展自行监测的，应当如实记录手工监测期间的生产负荷、污染防治设施运行情况等工况，确保监测数据具有代表性。

**第二十五条** 企事业单位应当建立健全监测数据质量管理制度。企事业单位及其负责人对监测数据的真实性、准确性负责。

企事业单位不得实施或者明示、暗示有关单位、个人实施下列对监测数据弄虚作假的行为：

- （一）未实际开展监测，直接出具监测报告；
- （二）篡改、伪造原始监测记录、监测数据；
- （三）故意漏检监测项目或者改变监测条件；
- （四）调换监测样品或者擅自改变采样点位、时间等，干扰采样环境或者采样活动；
- （五）通过不正常运行、破坏监测设备，擅自修改监测设备参数设置，虚假标记自动监测设备状况或者生产设施、污染防治设施工况，或者使用作弊工具等手段，使监测数据失真；
- （六）其他对监测数据弄虚作假的行为。

**第二十六条** 企事业单位应当依照法律、法规规定的期限保存自行监测的原始监测记录；法律、法规没有规定保存期限的，原始监测记录至少保存5年。

企事业单位应当依法公开自行监测相关信息，接受社会监督。

#### 第四章 技术服务机构

**第二十七条** 政府及其有关部门、企事业单位可以委托依法设立的技术服务机构开展生态环境监测相关服务（以下简称监测服务）。

**第二十八条** 开展监测服务的技术服务机构应当具备相应的设施设备、技术能力、技术人员和管理能力，并按照规定向生态环境主管部门备案。其中从事检验检测活动的，应当依法取得检验检测机构资质认定。

技术服务机构办理备案，应当向生态环境主管部门提交书面承诺，书面承诺应当包括其设施设备、技术能力、技术人员、管理能力方面的信息，技术服务机构对信息的真实性负责。

生态环境主管部门应当将备案的技术服务机构及其书面承诺、业务范围等向社会公布，并提供备案信息查询服务。

技术服务机构具体管理办法由国务院生态环境主管部门会同国务院有关部门制定。

**第二十九条** 技术服务机构不得超出其业务范围接受委托，不得违反约定将受托业务转委托。

技术服务机构应当独立、客观、公正开展监测服务，不得同时接受可能存在利益冲突的委托。

**第三十条** 技术服务机构接受委托开展监测服务，应当遵守生态环境监测规范和标准。

委托单位及其有关人员应当配合技术服务机构开展监测服务，并提供必要的便利和条件。

委托单位应当按规定对技术服务机构监测服务活动加强监督。

**第三十一条** 技术服务机构接受委托开展生态环境监测设备运行维护，应当建立运行维护记录制度；对发现的影响生态环境监测设备正常运行的问题，应当及时处理，不得隐瞒。

**第三十二条** 接受委托开展监测服务的技术服务机构应当建立监测数据质量管理体系，不得以任何方式对监测数据弄虚作假。

本条例第二十五条的规定，适用于接受委托开展监测服务的技术服务机构。

技术服务机构及其负责人对技术服务机构出具的监测数据的真实性、准确性负责。

**第三十三条** 接受委托开展监测服务的技术服务机构应当按照规定保存其开展业务的相关数据、报告、记录以及委托合同等材料，保证业务活动全过程可追溯。

## **第五章 监督管理**

**第三十四条** 国务院生态环境主管部门推动通过生态环境监测管理服务平台开展监测数据报送、技术服务机构备案、相关信息公布等管理与服务，并与国务院有关部门建立信息共享机制。

**第三十五条** 生态环境主管部门、其他有关部门应当按照职责分工，加强对生态环境监测活动的监督检查。生态环境主管部门、其他有关部门应当加强协调配合，能够联合检查的实行联合检查，鼓励通过非现场检查、使用非接触式技术手段开展监督检查。

生态环境主管部门、其他有关部门根据需要对企事业单位、技术服务机构及相关场所等进行现场检查的，可以要求有关单位、个人就相关事项作出说明，查阅、复制相关资料，查询、检查相关信息系统，查封涉嫌违法的相关设备、场所等，并可以开展现场监测。有关单位、个人应当予以配合，不得拒绝、阻碍。

检查人员对检查中知悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人隐私和个人信息，依法负有保密义务。

**第三十六条** 国务院生态环境主管部门会同国务院有关部门建立生态环境监测信用评价制度，依法依规将相关违法违规行为记入信用记录，纳入全国信用信息共享平台。

**第三十七条** 生态环境主管部门根据技术服务机构的规模、技术能力、技术人员水平、管理能力、信用状况等，对技术服务机构实行分级分类监管，引导技术服务机构规模化发展，提升专业化水平和市场公信力。

**第三十八条** 生态环境监测相关行业组织应当建立健全行业规范，加强行业自律管理，促进行业健康发展。

**第三十九条** 任何单位和个人对违反本条例规定的行为，有权向生态环境主管部门和其他有关部门举报。接到举报的部门应当依法及时处理。

## 第六章 法律责任

**第四十条** 侵占、损毁生态环境质量监测站点及其设施、设备，或者干扰生态环境质量监测站点正常运行的，由生态环境主管部门或者其他有关部门依据职责责令改正，处 2 万元以上 20 万元以下的罚款。

**第四十一条** 地方各级人民政府、县级以上人民政府有关部门工作人员有下列情形之一的，依法给予处分，并予以通报：

- （一）对公共监测数据弄虚作假或者明示、暗示有关单位、个人对公共监测数据弄虚作假；
- （二）对依法履行职责或者拒绝、抵制监测违法行为的单位、个人打击报复；
- （三）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的情形。

**第四十二条** 企事业单位在开展自行监测中有下列情形之一的，由生态环境主管部门或者其他有关部门依据职责责令改正，处 2 万元以上 20 万元以下的罚款；拒不改正的，责令停产停业：

- （一）不遵守生态环境监测规范或者标准，导致监测数据失真；
- （二）使用不符合国家标准或者规范的监测设备，或者未对监测设备进行经常性维护、保养或者定期检定、校准；
- （三）未按照规定在主要监测点位安装、使用视频监控设备；
- （四）未按照规定安装、使用自动监测设备，或者发现自动监测设备传输数据异常未及时报告并对自动监测设备进行检查、修复；

(五)主要监测点位视频监控设备或者自动监测设备未与生态环境主管部门或者其他有关部门联网；

(六)未记录或者未如实记录手工监测期间的生产负荷、污染防治设施运行情况等工况；

(七)未建立监测数据质量管理制度；

(八)未保存或者未按照规定期限保存原始监测记录；

(九)未依法公开或者不如实公开自行监测相关信息。

生态环境主管部门或者其他有关部门发现企事业单位使用的监测设备不符合国家标准或者规范的，除依照前款规定对企事业单位予以处罚外，可以将该设备有关情况及其生产者、销售者向社会公布，并通报市场监督管理部门，由市场监督管理部门对生产者、销售者依法处理。

**第四十三条** 技术服务机构有下列情形之一的，由生态环境主管部门责令改正，处 2 万元以上 20 万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；拒不改正的，责令停业：

(一)不具备相应的设施设备、技术能力、技术人员、管理能力；

(二)未按照规定备案；

(三)超出其业务范围接受委托，违反约定将受托业务转委托，或者同时接受可能存在利益冲突的委托；

(四)开展监测服务不遵守生态环境监测规范或者标准，导致监测数据失真；

(五)开展生态环境监测设备运行维护未建立运行维护记录制度，或者隐瞒、不及时处理发现的影响生态环境监测设备正常运行的问题；

(六) 未建立监测数据质量管理制度；

(七) 未按照规定保存其开展业务的相关数据、报告、记录、委托合同等材料。

**第四十四条** 企事业单位实施或者明示、暗示有关单位、个人对监测数据弄虚作假的，由生态环境主管部门或者其他有关部门依据职责责令改正，处 10 万元以上 100 万元以下的罚款，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；情节严重的，责令停产停业。

**第四十五条** 接受委托开展监测服务的技术服务机构对监测数据弄虚作假的，由生态环境主管部门处 10 万元以上 50 万元以下的罚款；情节严重的，处 50 万元以上 200 万元以下的罚款，禁止从事监测服务，对其中取得监测服务相关资质的，由授予其资质的部门吊销其资质证书。

技术服务机构因前款规定的违法行为受到处罚的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 1 万元以上 5 万元以下的罚款，5 年内禁止从事监测服务；情节严重的，10 年内禁止从事监测服务；构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身禁止从事监测服务。

**第四十六条** 违反本条例规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第四十七条** 军队的生态环境监测工作按照中央军事委员会的有关规定执行。

**第四十八条** 生态环境监测数据安全保护，依照《中华人民共和国数据安全法》、《网络数据安全条例》的规定执行。

**第四十九条** 本条例自 2026 年 1 月 1 日起施行。

（此件公开发布）

来源：[https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content\\_7047289.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content_7047289.htm)

上海律协

## 教育部等六部门关于加强新时代高校青年教师队伍建设的指导意见

教师〔2025〕5号

为贯彻落实党中央、国务院关于建设高素质专业化教师队伍的决策部署，推动高校青年教师不断适应国家战略、科技变革与经济社会发展的新要求，发挥建强高等教育龙头的生力军作用，现就加强新时代高校青年教师队伍建设提出如下意见。

### 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会以及全国教育大会精神，坚持党对教育事业的全面领导，落实立德树人根本任务，遵循高校青年教师成长发展规律，以教育家精神铸魂强师，强化高校青年教师全链条建设，全面提升青年教师思想政治素质、教育教学水平、科研创新能力、社会服务本领、国际化视野，进一步形成人才辈出、人尽其才、才尽其用的生动局面，为教育强国、科技强国、人才强国建设提供更为有力的师资保障。

### 二、重点工作

（一）强化思想政治引领。坚持和加强党对青年教师队伍的全面领导，加强理想信念教育，大力弘扬教育家精神，引导青年教师成长为新时代“四有”好老师。

（二）加强师德师风建设。坚持师德师风第一标准，完善制度规范，健全新时代师德师风建设长效机制，坚持师德违规“零容忍”，引导青年教师自律自强、爱岗敬业。

（三）提升服务战略能力。聚焦推进教育科技人才体制机制一体改革，对准高校办学理念、职能定位、发展赛道，精准选才、精确引才、精心用才，引导青年教师更好体现自身价值和贡献。

（四）促进专业能力发展。完善高校青年教师发展支持体系，提供更多培训学习、承担项目、实践锻炼、海外研修等机会，引导青年教师不断提升教书育人和科研能力。

（五）提高管理服务水平。深化教师评价改革，强化待遇保障，加强关心关爱，营造良好成长氛围，增强职业荣誉感、成就感，引导青年教师不断激发创新创造活力。

### 三、主要任务

### （一）加强党的全面领导，大力弘扬教育家精神

1.加强思想政治教育。强化高校党委对青年教师工作的领导，建立健全党委联系青年教师制度，完善青年教师思想政治工作机制，定期开展青年教师思想状况调研，准确把握青年教师思想动态。强化政治理论学习制度，加强党史、新中国史、改革开放史、社会主义发展史、中华民族发展史（“五史”）学习教育。定期开展党情国情社情考察，激励广大青年教师厚植爱国情怀，扎根中国大地做学问。

2.加强教师党建引领。选优配强教师党支部书记，注重培育青年教师党支部书记“双带头人”。充分发挥党员教师先锋模范作用，注重从优秀青年教师中发展党员，加强对优秀海外留学归国青年教师的政治引领和政治吸纳。充分发挥教师党支部战斗堡垒作用，坚持党建带群建，使广大青年教师紧密团结在党的周围。

3.强化教育家精神铸魂强师。开展教育家精神培育涵养，把教育家精神融入青年教师培养发展全过程，引导青年教师将教育家精神作为共同价值追求。强化教育家精神弘扬践行，贯穿青年教师课堂教学、科学研究、社会实践等各环节，引导青年教师潜心育人、锐意创新、服务人民。注重用教育家精神引领激励，加大青年教师中先进人物和典型事迹宣传，引导青年教师见贤思齐、崇德修身。

4.严实推进师德师风建设。落实健全新时代师德师风建设长效机制意见，完善师德教育、典型引领、教师准入、日常监管、考核评价、监督指导、举报核处、责任追究、权益保障、责任落实等十项机制。在青年教师聘用中严格考核把关思想政治和师德师风要求。加强青年教师师德师风教育，以十项准则规范职业行为，塑造优良教风学风。依规依纪依法查处师德违规行为，坚决将“害群之马”清除出教师队伍。对涉师不实举报及时澄清、依法惩处，维护教师良好形象。

### （二）强化人才引育使用，提升青年教师竞争力

5.科学制定引才规划。加强青年教师队伍建设规律性、前瞻性研究，结合学校整体发展目标和学科建设重点，明确人才配置方向、重点、类型，统筹近期和长远，精准规划引才岗位，细化引进标准，以基础学科、新兴学科、交叉学科等为重点，推行分类引才。加强青年人才储备，对有意愿从事高校教师工作的优秀博士后进行引导支持。

6.创新人才引进机制。完善创新人才发现、选拔、培养机制，建设优秀青年人才资源信息库，推进高校、科研机构、行业企业人才共引共享。落实高校人才引进自主权，创新柔性引才机制。引进具有行业企业丰富实践经验的特殊高技能青年人才，可适当放宽年龄学历要求。加大平台、项目、经费等方面的资源统筹和协调力度，加快建设一流青年科技领军人才和创新团队、高技能人才。

7.完善人才聘用机制。健全岗位管理制度，完善岗位聘用标准，依法依规自主设岗、灵活聘用青年教师。强化聘期管理，做到能上能下、能进能出。实施预聘长聘制的高校，要以培养和留用人才为出发点，科学设置预聘期，设计发展路径，加强过程管理、反馈和指导，强化薪酬待遇、经费投入、科研资源、招生指标等方面的支持，规范科研项目、人才计划管理，激励引导青年人才安心工作、静心科研。

### （三）健全教师发展体系，提升青年教师能力素养

8.完善发展支持机制。统筹教师研修、职业发展咨询、学习资源服务等职责，建实建强教师发展中心。鼓励高校与大中型企事业单位共建青年教师培训基地，推动高校教师与行业企业人才队伍交流。强化青年教师发展支持引导，配备职业发展导师，强化高水平团队培养支持，在项目申报、学术任职等方面提供更多机会。支持高校教师进行国内外访学研修，开展行业企业实践，鼓励高校设立专项资金等，支持青年教师国际交流合作。

9.提升教育教学水平。实施高校青年教师教书育人团队赋能工程，示范带动青年教师提高课堂教学水平、课程建设能力、学生指导实效等。加强青年教师岗前培训，举办教学能力展示活动与竞赛，锤炼教育教学基本功。实施数字化赋能教师发展行动，增强应用数智技术创新教学本领。加强青年导师队伍指导和培养，提升研究生教育水平。

10.增强科研实践能力。长周期稳定支持一批高校青年教师开展原创性、颠覆性科技创新。推进有组织科研，支持青年教师进行跨学科、跨领域研究，积极参与科学、工程和技术创新，助力推动自主知识体系构建和对外话语传播。落实高校产业兼职教师管理办法和事业单位科研人员创新创业有关政策，推进双向互聘兼职，提升教学实践和工程实践等能力。引导青年教师将研究实践与创新创业孵化相结合，推进科技成果转移转化和不同研究成果应用。

### （四）改革考核评价机制，激发青年教师队伍活力

11.完善科研考核评价。完善高校教师评价改革，加大对青年教师的引导支持力度，统筹考虑青年教师职业志向、学科领域、岗位角色的特点，突出创新能力、质量、实效、贡献导向，科学确定评价指标，科学设置考核周期，客观评估个人与团队贡献，强化激励创新、审慎包容的评价导向。加强青年教师科研项目完成质量和成果应用评价，改变简单以量化指标评价科研水平，完善同行专家评议机制，推进代表性成果评价制度。坚持科研自立自强，鼓励青年教师在国内学术刊物上发表论著。合理设置高校评价标准，不把人才称号作为高校评价指标，淡化论文和奖项数量指标，避免层层分解为青年教师考核评价指标。

12.优化教育教学评价。完善教学质量评价制度，通过考评教学规范、教学效果、教学改革等实绩，加强对教书育人实效评价。强化青年教师教书育人责任感，注重教学业绩在聘期考核、职称评聘、绩效分配及评奖评优中的运用，加大课程建设、教材编写、教学改革等成果在教师评价中的权重，促进青年教师将最新科研成果融入教学。健全学校和院（系）两级教学指导与评价机制，系统评价和反馈指导青年教师教育教学工作，推动教育教学质量持续提升。

（五）提高服务保障水平，营造潜心教学科研环境

13.强化待遇权益保障。推进高校薪酬制度改革，扩大高校薪酬分配自主权，支持探索年薪制、协议工资、项目工资等分配方式，鼓励采取多种办法提高青年教师待遇。减轻非教学科研负担，减少安排青年教师从事一般行政事务性工作。将符合条件的青年教师纳入城镇住房保障范围，解决生活困难，关注身心健康，定期组织体检，提供心理健康服务，丰富文体活动，提升青年教师职业幸福感。

14.强化组织保障工作。各地各部门要把加强高校青年教师队伍建设摆上重要议事日程，结合实际将意见转化为具体工作举措。教育、组织、科技、财政、人力资源社会保障、住房城乡建设等部门要按照职责在改革发展、人才建设、科研项目、经费支持、岗位待遇、住房保障等方面，明确任务分工，加大工作力度，健全工作机制，形成齐抓共管的工作格局。各高校要将青年教师队伍建设作为学校发展的重中之重，统筹青年教师、青年辅导员、青年行政管理干部队伍建设，完善规章制度，狠抓工作落实，确保政策举措落地见效。

教育部  
中共中央组织部  
科技部  
财政部  
人力资源社会保障部  
住房城乡建设部  
2025年10月24日

来源：[https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content\\_7047185.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content_7047185.htm)

## 财政部关于提前下达 2026 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知

财综〔2025〕41 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局：  
按照资金管理方法和预算管理规定，现就提前下达 2026 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的有关事宜通知如下：

一、为支持做好保障性安居工程相关工作，提高地方预算编制的完整性，现提前下达你省（自治区、直辖市、计划单列市、兵团）2026 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金（见附件），项目代码 10000013Z135080000028，列 2026 年政府收支分类科目 1100258 “住房保障共同财政事权转移支付收入”科目。

二、该项资金待 2026 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，具体使用范围按照相关资金管理方法执行。2026 年，中央财政城镇保障性安居工程补助资金列入转移支付预算执行常态化监督范围，地方各级财政部门要在预算管理一体化系统及时接收登录预算指标，并保持“追踪”标识不变，依托预算管理一体化系统转移支付监控模块，加强日常监管，提高转移支付资金管理使用的规范性和有效性。

三、市、县财政部门安排使用补助资金时，列入 2026 年政府收支分类科目 22101 “保障性安居工程支出”科目。

四、省级主管部门应于资金下达 60 日内，按程序将经省级财政部门确认后的区域绩效目标（计划任务）报中央主管部门，同时抄送财政部当地监管局。中央主管部门应于 30 日内将审核后的区域绩效目标汇总报财政部。

五、请你省（自治区、直辖市、计划单列市、兵团）按照全面实施预算绩效管理的要求，加强绩效目标管理，做好绩效运行监控和绩效评价，确保财政资金安全有效。

附件：提前下达 2026 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金分配表

财政部  
2025 年 10 月 31 日

附件下载：

附件：[提前下达 2026 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金表.xls](#)

来源: [https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content\\_7049397.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content_7049397.htm)

上海律协

## 关于促进和规范“人工智能+医疗卫生”应用发展的实施意见

国卫办规划发〔2025〕30号

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团卫生健康委、发展改革委、工业和信息化主管部门、中医药局、疾控局，委（局）机关各司局、各直属和联系单位：

为贯彻落实国务院《关于深入实施“人工智能+”行动的意见》（国发〔2025〕11号），以新一代人工智能深度赋能卫生健康行业高质量发展，现就促进和规范“人工智能+医疗卫生”应用发展提出如下实施意见。

### 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持政府引导、多方参与、创新驱动、安全可控的原则，促进人工智能在医疗卫生领域的规范应用，不断丰富应用场景，提升服务能力，保障服务安全，优化资源配置，创新预防、诊疗、康复、健康管理等全链条连续智能服务，更好地满足人民群众日益增长的健康服务需求。

到2027年，建立一批卫生健康行业高质量数据集和可信数据空间，形成一批临床专病专科垂直大模型和智能体应用，基层诊疗智能辅助、临床专科专病诊疗智能辅助决策和患者就诊智能服务在医疗卫生机构广泛应用，基本建成一批医疗卫生领域国家人工智能应用中试基地，打造更多高价值应用场景，带动健康产业高质量发展。到2030年，基层诊疗智能辅助应用基本实现全覆盖，推动实现二级以上医院普遍开展医学影像智能辅助诊断、临床诊疗智能辅助决策等人工智能技术应用，“人工智能+医疗卫生”应用标准规范体系基本完善，建成一批全球领先的科技创新和人才培养基地。

### 二、深化重点应用

#### （一）人工智能+基层应用

1.加强紧密型县域医共体智能应用。注重以基层为重点，强化医学影像诊断、心电诊断、医学检验、病理诊断、消毒供应等资源共享中心作用，提升诊疗服务、基本公共卫生、慢病协同管理、家庭医生签约服务、中医智能辅诊等便民惠民服务智能水平。

2.建立基层医生智能辅助诊疗应用。针对基层常见病、多发病，建立基层智能辅助诊疗应用，向基层医生提供辅助诊疗、处方审核、随访管理、中医诊疗等智能应用，提升基层全科辅助诊断、疾病鉴别诊断、医学影像辅助诊断等服务能力。

3.加强居民慢性病规范管理服务。建立智能慢性病管理和个人健康画像应用，推动居民电子健康档案规范向个人开放，开展慢性病筛查、评估分级、个性化干预等智能服务，支持居民开展自我健康管理，构建基层慢性病管理智能服务新模式。

4.强化健康管理、养老和托育服务。结合“体重管理年”活动，为居民提供个性化的健康科学智能饮食和运动建议。强化养老和托育智能服务与监管。推广老年人、孕产妇、儿童等重点人群的健康管理和日常护理指导等智能应用，提升全人群自主健康管理意识。

## （二）人工智能+临床诊疗

5.推广医学影像智能诊断服务。支持省统筹集约化开展医学影像辅助诊断、报告生成、影像质量评价和提供治疗方案建议等智能辅助服务，鼓励二级及以上医院医学影像智能辅助诊断从单病种向单个器官多病种发展，提高影像诊断效率和报告质量。选择高水平医院开展高质量医学影像数据汇聚和开发应用研究，支持人工智能大模型研发和迭代升级。

6.拓展临床专病辅助诊疗服务。推动国家医学中心、国家和省级区域医疗中心拓展智能临床决策支持应用场景，聚焦儿科、精神、肿瘤及罕见病等重大疑难疾病临床决策智能辅助应用，提升临床专科医生诊断能力。

7.推广智能康复和用药服务。推广康复机器人、中医针灸推拿机器人等智能医疗设备，在康复专科医院、三级综合医院康复科实现智能康复服务全覆盖。发展智慧药房，推广处方调剂、药品核对、处方前置审核等智能应用。

## （三）人工智能+患者服务

8.优化患者智能服务流程。二级及以上医院为患者提供精准预约分诊导诊、智能预问诊、云陪诊、智能随访等诊前诊中诊后全流程服务。推广床旁智能设备，开展病情监测预警、床旁智能护理等服务，改善患者就医体验。推动检查检验结果跨区域、跨机构互认共享。推广移动支付、医保一站式结算、商业保险快速理赔、满意度调查、院后管理等智能服务。

9.强化智能转诊服务。支持省统筹建立智能转诊信息系统，根据区域医疗资源分布、科室负载率及患者病情紧急程度，在基层医疗卫生机构和二级及以上医院合理分配转诊资源，为患者提供智能转诊服务。

## （四）人工智能+中医药

10.加强智能中医诊疗应用。以中医临床诊疗真实世界数据和循证医学数据为重点，构建中医临床专病知识库、临床用药知识库，形成一批高质量数据集，支撑建设中医药诊疗大模型，提升中医药辅助临床诊治能力，提高中药合理用药水平。

11.加强中药全周期智能管理。鼓励中药研发机构和种植、生产企业构建中药材全流程追溯系统，探索道地药材种植数字孪生系统，实现生长全过程监测、指导及追溯，推动中药饮片炮制过程信息数字化采集、智能分析，实现中药种植、加工、使用的全流程智能管理。

12.推进中医药装备智能升级。鼓励各地研发中医智能诊断设备，实现“四诊”信息量化采集和分析。探索开展针灸、推拿机器人等智能设备推广应用。支持研发中药个性化定制智能煎制装备，推动传统技术提档升级。

#### （五）人工智能+公共卫生

13.加强传染病监测预警。构建监测、预警、处置全流程闭环管理体系，推进智能流调系统升级，为传染病防控决策提供实时、精准支撑。加快国家传染病智能监测预警前置软件在全国使用传染病报告系统的医疗机构部署应用。优化传染病病例及症候群聚集性、异常变化发现等风险的快速发现和智能分析应用。

14.强化卫生应急管理和处置。加强人工智能在公共卫生和疾病防控中的深度应用，完善突发公共卫生事件监测预警，整合卫生健康信息数据资源，监测医疗救治和卫生应急信息，预测预警卫生应急风险，推荐处置方案，实现智能处置。

15.加强重点疾病和重点人群管理。省级统筹推进病理、B超、放射影像的智能辅助诊断应用，加强疾病早期筛查。开展职业病早期智能诊断，完善智能个人防护装备应用。强化公众心理问题智能监测服务，以学生为重点，提供心理问题智能筛查、预警推送、干预服务和随访分析。

#### （六）人工智能+科研教学

16.深化医学科学研究智能应用。依托国家医学中心、国家临床医学研究中心、重点大学，推动在文献综述、研究方案生成、数据收集分析、科研资源管理、科研数据安全、研究型病房、临床实验等方面智能体的共建共享共用，提升科研工作效率和质量。

17.拓展健康科普服务。鼓励各地为公众提供个性化智能健康知识推送和普及服务和定制化健康信息，并在智能医学文献分析、科学问题发现、科技学术评价等方面为医务人员创新知识提供方式。

18.推进药物科研成果转化。推动医药产业高质量发展，鼓励国家医学中心、区域医疗中心和临床医学研究中心等与药品生产企业协同，面向重大疾病以及罕见病和特定人群的疾病，开发新药筛选模型，加速新药智能研发。支持各地综合中医临床数据和中药应用数据，建立快速高效的组合药物优选模型，辅助中药组方优化和创新中药研发。

### （七）人工智能+行业治理

19.推广医疗卫生机构智能管理。加强智能医疗质量、医疗费用及单病种成本管理等医疗管理数据精准分析，开展医疗装备和耗材的智能调配、手术室和药房智能管理，加强医院医疗质量、医疗服务、物流、后勤和安全等智能管理。

20.加强卫生健康行业智能监管。促进医疗、医保、医药协同发展和治理，融合推进深化医改与数智赋能。开展关键信息个案数据实时采集分析，实现医疗卫生资源、服务、质量、安全和能级水平的智能监测、分析与预警，建立应对突发公共卫生事件医疗资源紧急调配处置的省级区域智能辅助决策系统。

21.深化应急救治体系智能应用。建立全国统一的智能急救指挥系统，提升心梗、脑卒中、创伤等急危重症抢救能力。建立智能血液管理系统，加强库存监测和联动保障。完善短缺药品智能监测预警和分级应对体系，精准保障临床必需药品按需储备和合理调配。

### （八）人工智能+健康产业

22.发展智能新型服务业态。推广健康消费理念，鼓励发展智能健康体检、健康咨询、健康管理等新型服务业态。支持各地创新医疗智能服务模式，推广健康创新产品，开展合理用药、慢性病管理等健康知识咨询和宣传。加快智能理疗技术推广应用，支持符合条件的人工智能产品进入临床试验。

23.提升智能医疗装备创新能力。支持医疗装备生产企业联合医疗机构、科研院所等产业链上下游开展智能医疗装备研发攻关，重点推动医学影像、诊断检验、治疗、监护与生命支持等领域医疗装备智能升级，鼓励联合申报参与人工智能医疗器械创新任务揭榜挂帅攻关。支持国产智能医疗装备在医疗机构的首台（套）应用，针对技术创新与临床应用水平处于全国前列的智能医疗装备开展推广应用。

24.推动智能信息产业创新。加强人工智能标准数据集和语料库、核心应用组件等研发，支持各地建立高质量医疗健康数据的可信数据空间，鼓励研发医疗卫生行业垂直大模型应用。孵化专业化、专科化的医疗智能体。

## 三、夯实应用基础

**（一）强化基础设施建设。**集约建设国家和省统筹两级全民健康信息平台，实现国家省市县四级平台纵向联通全覆盖，横向联通所有公立和民营医疗卫生机构。建立身份证号码为个人健康信息唯一标识的主索引，规范采集门诊和住院信息，建成国家医疗健康数据中心和灾备中心。

**（二）丰富医疗数据供给。**推动“三医”协同和跨部门数据共享，优化数据收集和标注流程，完善医疗卫生领域数据标注，促进数据要素合规高效、安全有序互通互联、强化应用。

**（三）优化人工智能算力算法。**根据国家算力基础设施总体规划和布局，结合国家人工智能应用中试基地，支持省级统筹建立行业公共支撑服务平台，提供统一、高效、开放的人工智能算力服务。鼓励加快核心算法研发，推动医疗卫生领域垂直大模型开发应用。推动医学人工智能开源软件建设，持续提升共建共享水平。

**（四）加强中试基地建设。**围绕临床诊疗、患者服务、医学科研、药械研发、中医药、传染病防治等重点方向，建设卫生健康行业国家人工智能应用中试基地，建设具备算力服务、模型服务、数据服务、应用中试验证等能力的全栈式共创平台。

**（五）加强科技人才和标准支撑。**加强人工智能技术在卫生健康领域国家科技重大项目中的布局，为人工智能赋能卫生健康提供有力科技支撑。建立完善相关政策制度、应用规范、伦理规则，构建技术监测、风险预警、应急响应体系。支持建立卫生健康行业人工智能复合型人才培养基地，创新人才评定机制、科技成果转化激励机制。

#### 四、规范安全监管

**（一）优化行业管理和审核体系。**完善政府监管、机构自治、行业自律、社会监督的综合治理机制，实施分级分类管理，根据服务对象、产品用途、风险等级制定评估标准和指南，明确监管职责。推动医疗卫生领域大模型规范备案，优化人工智能应用审核程序。

**（二）创新监管方式和预警机制。**加强对人工智能研发、审评、准入、应用等各环节监管，开展应用监测评估。建立大模型应用评测验证，从医疗质量安全、个人隐私和数据安全等方面开展穿透式监管，加强动态监测和预警。

**（三）强化数据安全和个人隐私保护。**加强医疗卫生机构和科研机构等的安全防范，建立临床数据授权运营管理制度，制订数据安全管理和个人信息保护负面清单，建立健全智能应用数据安全防护体系，促进数据规范流通共享。

#### 五、加强组织保障

**（一）加强制度建设。**鼓励各地加强人工智能科研保障、职业支持和人才评价机制，加强定价、支付、分配等配套政策建设，加大经费保障力度。建立网络数据安全和个人信息保护管理办法，确保人工智能发展安全、可靠、可控。

**（二）加强试点示范。**发挥国家人工智能应用中试基地、卫生健康行业国家智能社会治理实验特色基地作用，开展高质量数据集建设和可信数据空间建设试点，推动人工智能研发和应用落地，优化工作机制，持续激发创新创造活力。

**（三）加强宣传合作。**加强政策宣传和规范引导，防止无序竞争和资源浪费，营造良好发展氛围。强化人工智能技术及治理应用的国际交流，坚持互利共赢和智能向善，推动技术普惠和成果共享。

国家卫生健康委办公厅  
 国家发展改革委办公厅  
 工业和信息化部办公厅  
 国家中医药局综合司  
 国家疾控局综合司  
 2025 年 10 月 20 日

（信息公开形式：主动公开）

来源：[https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content\\_7047018.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202511/content_7047018.htm)

## 中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议

（二〇二五年十月二十三日中国共产党第二十届

中央委员会第四次全体会议通过）

中国共产党第二十届中央委员会第四次全体会议深入分析国际国内形势，就制定国民经济和社会发展“十五五”规划提出以下建议。

### 一、“十五五”时期是基本实现社会主义现代化的关键时期

（1）“十四五”时期我国发展取得重大成就。“十四五”时期我国发展历程极不寻常、极不平凡。面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，以习近平同志为核心的党中央团结带领全党全国各族人民，迎难而上、砥砺前行，经受住世纪疫情严重冲击，有效应对一系列重大风险挑战，推动党和国家事业取得新的重大成就。经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进；科技创新成果丰硕，新质生产力稳步发展；全面深化改革进一步推进，高水平对外开放不断扩大；全过程人民民主深入发展，全面依法治国有效实施；文化事业和文化产业蓬勃发展，精神文化产品丰富多彩；民生保障扎实稳固，脱贫攻坚成果巩固拓展；绿色低碳转型步伐加快，生态环境质量持续改善；国家安全能力有效提升，社会治理效能增强，社会大局保持稳定；国防和军队建设取得重大进展；“一国两制”实践深入推进；中国特色大国外交全面拓展；全面从严治党成效显著，反腐败斗争纵深推进，党的创造力、凝聚力、战斗力明显提高。我国经济实力、科技实力、综合国力跃上新台阶，中国式现代化迈出新的坚实步伐，第二个百年奋斗目标新征程实现良好开局。这些重大成就的取得，根本在于以习近平同志为核心的党中央领航掌舵，在于习近平新时代中国特色社会主义思想科学指引。

（2）“十五五”时期在基本实现社会主义现代化进程中具有承前启后的重要地位。实现社会主义现代化是一个阶梯式递进、不断发展进步的历史过程，需要不懈努力、接续奋斗。“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期，要巩固拓展优势、破除瓶颈制约、补强短板弱项，在激烈国际竞争中赢得战略主动，推动事关中国式现代化全局的战略任务取得重大突破，为基本实现社会主义现代化奠定更加坚实的基础。

（3）“十五五”时期我国发展环境面临深刻复杂变化。大国关系牵动国际形势，国际形势演变深刻影响国内发展，我国发展处于战略机遇和风险挑战并存、不确定难预料因素增多的时期。从国际看，世界百年变局加速演进，国际力量对比深刻调整，新一轮科技革命和产业变革加速突破，我国具备主动运筹国际空间、塑造外部环境的诸多有利因素。同时，世界变乱交织、动荡加剧，地缘冲突易发多发；单边主义、保护主义抬头，霸权主义和强权政治威胁上升，国际经济贸易秩序遇到严峻挑战，世界经济增长动能不足；大国博弈更加复杂激烈。从国内看，

我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变，中国特色社会主义制度优势、超大规模市场优势、完整产业体系优势、丰富人才资源优势更加彰显。同时，发展不平衡不充分问题仍然突出；有效需求不足，国内大循环存在卡点堵点；新旧动能转换任务艰巨；农业农村现代化相对滞后；就业和居民收入增长压力较大，民生保障存在短板弱项；人口结构变化给经济发展、社会治理等提出新课题；重点领域还有风险隐患。

变局蕴含机遇，挑战激发斗志。全党要深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，保持战略定力，增强必胜信心，积极识变应变求变，敢于斗争、善于斗争，勇于面对风高浪急甚至惊涛骇浪的重大考验，以历史主动精神克难关、战风险、迎挑战，集中力量办好自己的事，续写经济快速发展和社会长期稳定两大奇迹新篇章，奋力开创中国式现代化建设新局面。

## 二、“十五五”时期经济社会发展的指导方针和主要目标

（4）“十五五”时期经济社会发展的指导思想。坚持马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观，全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，围绕全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，统筹国内国际两个大局，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，坚持以经济建设为中心，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以全面从严治党为根本保障，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，推动人的全面发展、全体人民共同富裕迈出坚实步伐，确保基本实现社会主义现代化取得决定性进展。

（5）“十五五”时期经济社会发展必须遵循的原则。

——坚持党的全面领导。坚决维护党中央权威和集中统一领导，提高党把方向、谋大局、定政策、促改革能力，把党的领导贯穿经济社会发展各方面全过程，为我国社会主义现代化建设提供根本保证。

——坚持人民至上。尊重人民主体地位，紧紧依靠人民，维护人民根本利益，促进社会公平正义，注重在发展中保障和改善民生，在满足民生需求中拓展发展空间，推动经济和社会协调发展、物质文明和精神文明相得益彰，让现代化建设成果更多更公平惠及全体人民。

——坚持高质量发展。以新发展理念引领发展，因地制宜发展新质生产力，做强国内大循环，畅通国内国际双循环，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，加

快培育新动能，促进经济结构优化升级，做优增量、盘活存量，推动经济持续健康发展和社会全面进步。

——坚持全面深化改革。聚焦制约高质量发展的体制机制障碍，推进深层次改革，扩大高水平开放，推动生产关系和生产力、上层建筑和经济基础、国家治理和社会发展更好相适应，持续增强发展动力和社会活力。

——坚持有效市场和有为政府相结合。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，构建统一、开放、竞争、有序的市场体系，建设法治经济、信用经济，打造市场化法治化国际化一流营商环境，形成既“放得活”又“管得好”的经济秩序。

——坚持统筹发展和安全。在发展中固安全，在安全中谋发展，强化底线思维，有效防范化解各类风险，增强经济和社会韧性，以新安全格局保障新发展格局。

#### （6）“十五五”时期经济社会发展的主要目标。

——高质量发展取得显著成效。经济增长保持在合理区间，全要素生产率稳步提升，居民消费率明显提高，内需拉动经济增长主动力作用持续增强，经济增长潜力得到充分释放，全国统一大市场建设纵深推进，超大规模市场优势持续显现，新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化取得重大进展，发展新质生产力、构建新发展格局、建设现代化经济体系取得重大突破。

——科技自立自强水平大幅提高。国家创新体系整体效能显著提升，教育科技人才一体发展格局基本形成，基础研究和原始创新能力显著增强，重点领域关键核心技术快速突破，并跑领跑领域明显增多，科技创新和产业创新深度融合，创新驱动作用明显增强。

——进一步全面深化改革取得新突破。国家治理体系和治理能力现代化深入推进，社会主义市场经济体制更加完善，高水平对外开放体制机制更加健全，全过程人民民主制度化、规范化、程序化水平进一步提高，社会主义法治国家建设达到更高水平。

——社会文明程度明显提升。文化自信更加坚定，主流思想舆论不断巩固壮大，社会主义核心价值观广泛践行，全民族文化创新创造活力不断激发，人民精神文化生活更加丰富，中华民族凝聚力和中华文化影响力显著增强，国家软实力持续提高。

——人民生活品质不断提高。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、劳动报酬提高和劳动生产率提高同步，分配结构得到优化，中等收入群体持续扩大，社会保障制度更加优化更可持续，基本公共服务均等化水平明显提升。

——美丽中国建设取得新的重大进展。绿色生产生活方式基本形成，碳达峰目标如期实现，清洁低碳安全高效的新型能源体系初步建成，主要污染物排放总量持续减少，生态系统多样性稳定性持续性不断提升。

——国家安全屏障更加巩固。国家安全体系和能力进一步加强，重点领域风险得到有效防范化解，社会治理和公共安全治理水平明显提高，建军一百年奋斗目标如期实现，更高水平平安中国建设扎实推进。

在此基础上再奋斗五年，到二〇三五年实现我国经济实力、科技实力、国防实力、综合国力和国际影响力大幅跃升，人均国内生产总值达到中等发达国家水平，人民生活更加幸福美好，基本实现社会主义现代化。

### 三、建设现代化产业体系，巩固壮大实体经济根基

现代化产业体系是中国式现代化的物质技术基础。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，坚持智能化、绿色化、融合化方向，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国，保持制造业合理比重，构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系。

(7) 优化提升传统产业。推动重点产业提质升级，巩固提升矿业、冶金、化工、轻工、纺织、机械、船舶、建筑等产业在全球产业分工中的地位和竞争力。提升产业链自主可控水平，强化产业基础再造和重大技术装备攻关，滚动实施制造业重点产业链高质量发展行动，发展先进制造业集群。推动技术改造升级，促进制造业数智化转型，发展智能制造、绿色制造、服务型制造，加快产业模式和企业组织形态变革。增强质量技术基础能力，强化标准引领、提升国际化水平，加强品牌建设。优化产业布局，促进重点产业在国内有序转移。

(8) 培育壮大新兴产业和未来产业。着力打造新兴支柱产业。实施产业创新工程，一体推进创新设施建设、技术研究开发、产品迭代升级，加快新能源、新材料、航空航天、低空经济等战略性新兴产业集群发展。完善产业生态，实施新技术新产品新场景大规模应用示范行动，加快新兴产业规模化发展。

前瞻布局未来产业，探索多元技术路线、典型应用场景、可行商业模式、市场监管规则，推动量子科技、生物制造、氢能和核聚变能、脑机接口、具身智能、第六代移动通信等成为新的经济增长点。创新监管方式，发展创业投资，建立未来产业投入增长和风险分担机制。促进中小企业专精特新发展，培育独角兽企业。

(9) 促进服务业优质高效发展。实施服务业扩能提质行动，扩大服务业开放，深化监管改革，完善支持政策体系，扩大优质经营主体，分领域推进生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，促进生活性服务业高品质、多样化、便利化发展。提高现代服务业与先进制造业、现代农业融合发展水平，推进服务业数智化。加强服务标准和质量品牌建设。健全服务业统计监测体系。

(10) 构建现代化基础设施体系。加强基础设施统筹规划,优化布局结构,促进集成融合,提升安全韧性和运营可持续性。适度超前建设新型基础设施,推进信息通信网络、全国一体化算力网、重大科技基础设施等建设和集约高效利用,推进传统基础设施更新和数智化改造。完善现代化综合交通运输体系,加强跨区域统筹布局、跨方式一体衔接,强化薄弱地区覆盖和通达保障。健全多元化、韧性强的国际运输通道体系。优化能源骨干通道布局,加力建设新型能源基础设施。加快建设现代化水网,增强洪涝灾害防御、水资源统筹调配、城乡供水保障能力。推进城市平急两用公共基础设施建设。

#### 四、加快高水平科技自立自强,引领发展新质生产力

中国式现代化要靠科技现代化作支撑。抓住新一轮科技革命和产业变革历史机遇,统筹教育强国、科技强国、人才强国建设,提升国家创新体系整体效能,全面增强自主创新能力,抢占科技发展制高点,不断催生新质生产力。

(11) 加强原始创新和关键核心技术攻关。完善新型举国体制,采取超常规措施,全链条推动集成电路、工业母机、高端仪器、基础软件、先进材料、生物制造等重点领域关键核心技术攻关取得决定性突破。突出国家战略需求,部署实施一批国家重大科技任务。加强基础研究战略性、前瞻性、体系化布局,提高基础研究投入比重,加大长期稳定支持。强化科学研究、技术开发原始创新导向,优化有利于原创性、颠覆性创新的环境,产出更多标志性原创成果。

(12) 推动科技创新和产业创新深度融合。统筹国家战略科技力量建设,增强体系化攻关能力。强化科技基础条件自主保障,统筹科技创新平台基地建设。完善区域创新体系,布局建设区域科技创新中心和产业科技创新高地,强化国际科技创新中心策源功能。加快重大科技成果高效转化应用,布局建设概念验证、中试验证平台,加大应用场景建设和开放力度,加强知识产权保护和运用。营造具有全球竞争力的开放创新生态。支持青年科技人才创新创业。加强科学技术普及,培育创新文化,弘扬科学家精神。加强科技法治、伦理、诚信、安全建设。

强化企业科技创新主体地位,推动创新资源向企业集聚,支持企业牵头组建创新联合体、更多承担国家科技攻关任务,鼓励企业加大基础研究投入,促进创新链产业链资金链人才链深度融合。培育壮大科技领军企业,支持高新技术企业和科技型中小企业发展,提高企业研发费用加计扣除比例。加大政府采购自主创新产品力度。

(13) 一体推进教育科技人才发展。建立健全一体推进的协调机制,强化规划衔接、政策协同、资源统筹、评价联动,促进科技自主创新和人才自主培养良性互动,建设具有全球影响力的教育中心、科学中心、人才中心。围绕科技创新、产业发展和国家战略需求协同育人,优化高校布局、分类推进改革、统筹学科设置,深入推进“双一流”高校和国家交叉学科中心建设,强化科研机构、创新平台、企业、科技计划人才集聚培养功能,培育拔尖创新人才。加快建设国家战略人才

力量，培养造就更多战略科学家、科技领军人才、卓越工程师、大国工匠、高技能人才等各类人才。加强人才协作，优化人才结构，促进人才区域协调发展。以创新能力、质量、实效、贡献为评价导向，深化项目评审、机构评估、人才评价、收入分配改革，畅通高校、科研院所、企业人才交流通道，激发创新创造动力活力。深化国际交流合作，建立高技术人才移民制度，引育世界优秀人才。

(14) 深入推进数字中国建设。健全数据要素基础制度，建设开放共享安全的全国一体化数据市场，深化数据资源开发利用。促进实体经济和数字经济深度融合，实施工业互联网创新发展工程。加快人工智能等数智技术创新，突破基础理论和核心技术，强化算力、算法、数据等高效供给。全面实施“人工智能+”行动，以人工智能引领科研范式变革，加强人工智能同产业发展、文化建设、民生保障、社会治理相结合，抢占人工智能产业应用制高点，全方位赋能千行百业。加强人工智能治理，完善相关法律法规、政策制度、应用规范、伦理准则。完善监管，推动平台经济创新 and 健康发展。

## 五、建设强大国内市场，加快构建新发展格局

强大国内市场是中国式现代化的战略依托。坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动，增强国内大循环内生动力和可靠性。

(15) 大力提振消费。深入实施提振消费专项行动。统筹促就业、增收入、稳预期，合理提高公共服务支出占财政支出比重，增强居民消费能力。扩大优质消费品和服务供给。以放宽准入、业态融合为重点扩大服务消费，强化品牌引领、标准升级、新技术应用，推动商品消费扩容升级，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景。培育国际消费中心城市，拓展入境消费。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。完善促进消费制度机制，清理汽车、住房等消费不合理限制性措施，建立健全适应消费新业态新模式新场景的管理办法，落实带薪错峰休假。强化消费者权益保护。

(16) 扩大有效投资。保持投资合理增长，提高投资效益。优化政府投资结构，提高民生类政府投资比重，高质量推进国家重大战略实施和重点领域安全能力项目建设。适应人口结构变化和流动趋势，完善基础设施和公共服务设施布局，加强人力资源开发和人的全面发展投资。统筹用好各类政府投资，在工作基础较好的地方探索编制全口径政府投资计划。加强政府投资全过程管理。深化投资审批制度改革，进一步明确中央和地方投资方向和重点。加强谋划论证，实施一批重大标志性工程项目。完善民营企业参与重大项目建设长效机制，发挥政府投资基金引导带动作用，激发民间投资活力、提高民间投资比重，增强市场主导的有效投资增长动力。

(17) 坚决破除阻碍全国统一大市场建设卡点堵点。统一市场基础制度规则，完善产权保护、市场准入、信息披露、社会信用、兼并重组、市场退出等制度，消除要素获取、资质认定、招标投标、政府采购等方面壁垒，规范地方政府经济促进行为，破除地方保护和市场分割。综合整治“内卷式”竞争。统一市场监管执法，加强质量监管，完善行政裁量权基准制度，强化反垄断和反不正当竞争执法司法，形成优质优价、良性竞争的市场秩序。健全一体衔接的流通规则和标准，高标准联通市场设施，降低全社会物流成本。完善有利于统一大市场建设的统计、财税、考核制度，优化企业总部和分支机构、生产地和消费地利益分享。

## 六、加快构建高水平社会主义市场经济体制，增强高质量发展动力

高水平社会主义市场经济体制是中国式现代化的重要保障。坚持和完善社会主义基本经济制度，更好发挥经济体制改革牵引作用，完善宏观经济治理体系，确保高质量发展行稳致远。

(18) 充分激发各类经营主体活力。坚持和落实“两个毫不动摇”，促进各种所有制经济优势互补、共同发展。深化国资国企改革，做强做优做大国有企业和国有资本，推进国有经济布局优化和结构调整，增强国有企业核心功能、提升核心竞争力。落实民营经济促进法，从法律和制度上保障平等使用生产要素、公平参与市场竞争、有效保护合法权益，发展壮大民营经济。支持中小企业和个体工商户发展，推动大中小企业协同融通发展。强化产权执法司法保护，加强对查封、扣押、冻结等强制措施的司法监督。完善中国特色现代企业制度，弘扬企业家精神，加快建设更多世界一流企业。

(19) 加快完善要素市场化配置体制机制。促进各类要素资源高效配置，建立健全城乡统一的建设用地市场、功能完善的资本市场、流动顺畅的劳动力市场、转化高效的技术市场。编制宏观资产负债表，全面摸清存量资源资产底数，优化资产负债结构。完善并购、破产、置换等政策，盘活用好低效用地、闲置房产、存量基础设施。完善工商业用地使用权续期法律法规，依法稳妥推进续期工作。推进全国行政事业单位存量国有资产盘活共享。推动司法判决执行与破产制度有机衔接，依法有效盘活被查封冻结财产。

(20) 提升宏观经济治理效能。强化国家发展规划战略导向作用，加强财政、货币政策协同，发挥好产业、价格、就业、消费、投资、贸易、区域、环保、监管等政策作用，促进形成更多由内需主导、消费拉动、内生增长的经济发展模式。强化逆周期和跨周期调节，实施更加积极的宏观政策，持续稳增长、稳就业、稳预期。增强宏观政策取向一致性，强化政策实施效果评价，健全预期管理机制，优化高质量发展综合绩效考核。

发挥积极财政政策作用，增强财政可持续性。加强财政科学管理，加强财政资源和预算统筹，强化国家重大战略任务和基本民生财力保障。深化零基预算改革，统一预算分配权，优化财政支出结构，加强预算绩效管理。完善地方税、直接税

体系，健全经营所得、资本所得、财产所得税收政策，规范税收优惠政策，保持合理的宏观税负水平。适当加强中央事权、提高中央财政支出比重。增加地方自主财力。加强财会监督。加快构建同高质量发展相适应的政府债务管理长效机制。加快建设金融强国。完善中央银行制度，构建科学稳健的货币政策体系和覆盖全面的宏观审慎管理体系，畅通货币政策传导机制。大力发展科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融。提高资本市场制度包容性、适应性，健全投资和融资相协调的资本市场功能。积极发展股权、债券等直接融资，稳步发展期货、衍生品和资产证券化。优化金融机构体系，推动各类金融机构专注主业、完善治理、错位发展。建设安全高效的金融基础设施。稳步发展数字人民币。加快建设上海国际金融中心。全面加强金融监管，强化央地监管协同，丰富风险处置资源和手段，构建风险防范化解体系，保障金融稳健运行。

## 七、扩大高水平对外开放，开创合作共赢新局面

坚持开放合作、互利共赢是中国式现代化的必然要求。稳步扩大制度型开放，维护多边贸易体制，拓展国际循环，以开放促改革促发展，与世界各国共享机遇、共同发展。

(21) 积极扩大自主开放。对接国际高标准经贸规则，以服务业为重点扩大市场准入和开放领域，扩大单边开放领域和区域。加快推进区域和双边贸易投资协定进程，扩大高标准自由贸易区网络。优化区域开放布局，打造形态多样的开放高地。实施自由贸易试验区提升战略，高标准建设海南自由贸易港。统筹布局建设科技创新、服务贸易、产业发展等重大开放合作平台。推进人民币国际化，提升资本项目开放水平，建设自主可控的人民币跨境支付体系。推进全球经济金融治理改革，推动构建和维护公平公正、开放包容、合作共赢的国际经济秩序。

(22) 推动贸易创新发展。促进外贸提质增效，加快建设贸易强国。推动市场多元化和内外贸一体化，优化升级货物贸易，拓展中间品贸易、绿色贸易，推动进出口平衡发展。大力发展服务贸易，鼓励服务出口，完善跨境服务贸易负面清单管理制度，提升服务贸易标准化水平。创新发展数字贸易，有序扩大数字领域开放。提升贸易促进平台功能，支持跨境电商等新业态新模式发展。完善出口管制和安全审查机制。

(23) 拓展双向投资合作空间。塑造吸引外资新优势，落实好“准入又准营”，缩减外资准入负面清单，促进外资境内再投资。健全外商投资服务保障体系，全面落实国民待遇，推进数据高效便利安全跨境流动，营造透明稳定可预期的制度环境。有效实施对外投资管理，健全海外综合服务体系，促进贸易投资一体化，引导产业链供应链合理有序跨境布局。

(24) 高质量共建“一带一路”。加强与共建国家战略对接，强化合作规划统筹管理。深化基础设施“硬联通”、规则标准“软联通”、同共建国家人民“心联

通”，完善立体互联互通网络布局，统筹推进重大标志性工程和“小而美”民生项目建设。提升中欧（亚）班列发展水平。加快西部陆海新通道建设。深化贸易、投资、产业、人文务实合作，拓展绿色发展、人工智能、数字经济、卫生健康、旅游、农业等领域合作新空间。完善多元化、可持续、风险可控的投融资体系。加强海外利益保护。

## 八、加快农业农村现代化，扎实推进乡村全面振兴

农业农村现代化关系中国式现代化全局和成色。坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，促进城乡融合发展，持续巩固拓展脱贫攻坚成果，推动农村基本具备现代生活条件，加快建设农业强国。

（25）提升农业综合生产能力和质量效益。坚持产量产能、生产生态、增产增收一起抓，统筹发展科技农业、绿色农业、质量农业、品牌农业，把农业建成现代化大产业。加力实施新一轮千亿斤粮食产能提升行动，增强粮食等重要农产品供给保障能力。严守耕地红线，严格占补平衡管理，统筹农用地布局优化。高质量推进高标准农田建设，加强黑土地保护和盐碱地综合利用，提升耕地质量。深入实施种业振兴行动，推进高端智能、丘陵山区适用农机装备研发应用，促进良田良种良机良法集成增效。坚持农林牧渔并举，发展现代设施农业，构建多元化食物供给体系。发展林下经济，壮大林草产业。稳定土地承包关系，稳步推进二轮承包到期后再延长三十年试点。发展农业适度规模经营，提高新型农业经营主体发展质量，完善便捷高效的农业社会化服务体系，促进小农户和现代农业发展有机衔接。

（26）推进宜居宜业和美乡村建设。学习运用“千万工程”经验，因地制宜完善乡村建设实施机制，分类有序、片区化推进乡村振兴，逐步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。统筹优化村镇布局，推动县域基础设施一体化规划建设管护。协同推进县域国土空间治理，稳步开展全域土地综合整治，持续整治提升农村人居环境，以钉钉子精神解决好农村改厕、垃圾围村等问题，加快补齐农村现代生活条件短板，创造乡村优质生活空间。发展各具特色的县域经济，开发农业多种功能，推动农村一二三产业深度融合，培育壮大乡村特色产业，完善联农带农机制，促进农民稳定增收。

（27）提高强农惠农富农政策效能。健全财政优先保障、金融重点倾斜、社会积极参与的多元投入格局，确保乡村振兴投入力度不断增强。保护和调动农民务农种粮积极性，强化价格、补贴、保险等政策支持和协同。加大粮食主产区利益补偿力度，实施产销区省际横向利益补偿。加强粮食购销和储备管理。推进农产品进口多元化，促进贸易和生产相协调。推动城乡要素双向流动，激励各类人才下乡服务和创业就业。节约集约利用农村集体经营性建设用地，依法盘活用好闲置土地和房屋，分类保障乡村发展用地。支持发展新型农村集体经济。

统筹建立常态化防止返贫致贫机制，坚持精准帮扶，完善兜底式保障，强化开发式帮扶，增强内生动力，分层分类帮扶欠发达地区，健全乡村振兴重点帮扶县支持政策，确保不发生规模性返贫致贫。

## 九、优化区域经济布局，促进区域协调发展

区域协调发展是中国式现代化的内在要求。发挥区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略叠加效应，优化重大生产力布局，发挥重点区域增长极作用，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。

（28）增强区域发展协调性。扎实推动西部大开发形成新格局、东北全面振兴取得新突破、中部地区加快崛起、东部地区加快推进现代化，促进东中西、南北方协调发展。巩固提升京津冀、长三角、粤港澳大湾区高质量发展动力源作用。持续推进长江经济带发展、黄河流域生态保护和高质量发展。高标准高质量推进雄安新区建设现代化城市，提升成渝地区双城经济圈发展能级。鼓励各地发挥比较优势、各展所长，支持经济大省挑大梁，在推进中国式现代化中走在前作示范。加大差异化政策支持力度，促进革命老区、民族地区、边疆地区等振兴发展。

（29）促进区域联动发展。推进跨区域跨流域大通道建设，强化区域基础设施互联互通。加强重点城市群协调联动发展，促进区域创新链产业链高效协作。推动长江中游城市群等加快发展，培育发展若干区域性中心城市，更好发挥跨区域联结型地区支撑带动作用。深化跨行政区合作，健全区域间规划统筹、产业协作、利益共享等机制，拓展流域经济等模式。

（30）优化国土空间发展格局。强化主体功能区战略实施，保持城市化地区、农产品主产区、重点生态功能区格局总体稳定，细化明确特殊功能区，完善支持政策和考核评价机制。推动战略性新兴产业、能源资源基地等布局优化。完善国土空间规划体系，落实优化耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等控制线，分区分类实施差别化、精细化用途管制。赋予省级政府统筹建设用地更大自主权，探索实施建设用地总量按规划期管控模式，实行统筹存量和增量综合供地。

（31）深入推进以人为本的新型城镇化。科学有序推进农业转移人口市民化，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度。推进超大特大城市治理现代化，加快城市群一体化和都市圈同城化，优化城市规模结构，促进大中小城市和小城镇协调发展、集约紧凑布局。分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，提升产业支撑能力和公共服务水平。坚持城市内涵式发展，大力实施城市更新，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。扎实推进边境城镇建设。

（32）加强海洋开发利用保护。坚持陆海统筹，提高经略海洋能力，推动海洋经济高质量发展，加快建设海洋强国。加强海洋科技创新，巩固提升海洋装备制造业优势，壮大海洋新兴产业，发展现代航运服务业。实施海洋调查和观测监测，推进海洋能源资源和海域海岛开发利用，加强重点海域生态环境保护修复。强化

深海极地考察支撑保障体系。坚定维护海洋权益和安全，提高海上执法和海事司法能力。

## 十、激发全民族文化创新创造活力，繁荣发展社会主义文化

文化繁荣兴盛是中国式现代化的重要标志。坚持马克思主义在意识形态领域的指导地位，植根博大精深的中华文明，顺应信息技术发展潮流，发展具有强大思想引领力、精神凝聚力、价值感召力、国际影响力的新时代中国特色社会主义文化，扎实推进文化强国建设。

(33) 弘扬和践行社会主义核心价值观。深化党的创新理论学习和宣传教育，坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂。创新实施马克思主义理论研究和建设工程，加快构建中国哲学社会科学自主知识体系。以社会主义核心价值观引领文化建设，发挥文化养心志、育情操的作用，涵养全民族昂扬奋发的精神气质。弘扬诚信文化、廉洁文化。加强和改进思想政治工作，推进校园文化建设，用好红色资源，加强青少年理想信念教育。统筹推进城乡精神文明建设，提升人民文明素养和社会文明程度。加强网络内容建设和管理。提升信息化条件下文化领域治理能力。

(34) 大力繁荣文化事业。营造良好文化生态，提升文化原创能力，推动新闻出版、广播影视、文学艺术等领域精品创作。培育形成规模宏大、结构合理、锐意创新的高水平文化人才队伍。广泛开展群众性文化活动，繁荣互联网条件下新大众文艺。深化主流媒体系统性变革，推进新闻宣传和网络舆论一体化管理，提高主流舆论引导能力。深入实施中华优秀传统文化传承发展工程，推动文化遗产系统性保护和统一监管督察，加强历史文化名城、街区、村镇有效保护和活态传承。建好用好国家文化公园。构建中华文明标识体系。坚持文化惠民，实施公共文化服务提质增效行动。推进书香社会建设。统筹推进群众体育和竞技体育发展，加快建设体育强国。

(35) 加快发展文化产业。完善文化管理体制和生产经营机制。健全文化产业体系和市场体系，培育优秀文化企业和品牌，实施重大文化产业项目带动战略，实施积极的文化经济政策。推进文化和科技融合，推动文化建设数智化赋能、信息化转型，发展新型文化业态。引导规范网络文学、网络游戏、网络视听等健康发展，加强未成年人网络保护。推进旅游强国建设，丰富高品质旅游产品供给，提高旅游服务质量。提升入境游便利化国际化水平。推进文旅深度融合，大力发展文化旅游业，以文化赋能经济社会发展。

(36) 提升中华文明传播力影响力。完善国际传播体制机制，创新传播载体和方式，加强重点基地建设，增强主流媒体国际传播能力，全面提升国际话语权，讲好中国故事，展现可信、可爱、可敬的中国形象。加强区域国别研究，提升国际传播效能。深化文明交流互鉴，广泛开展国际人文交流合作，鼓励更多文化企业和优秀文化产品走向世界。

## 十一、加大保障和改善民生力度，扎实推进全体人民共同富裕

实现人民对美好生活的向往是中国式现代化的出发点和落脚点。坚持尽力而为、量力而行，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，解决好人民群众急难愁盼问题，畅通社会流动渠道，提高人民生活品质。

(37) 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，构建就业友好型发展方式。加强产业和就业协同，积极培育新职业新岗位，支持企业稳岗扩岗。完善人力资源供需匹配机制，健全终身职业技能培训制度，强化择业和用人观念引导，着力解决结构性就业矛盾。完善就业支持和公共服务体系，稳定和扩大高校毕业生、农民工、退役军人等重点群体就业，推动灵活就业、新就业形态健康发展。加大创业支持力度，增强创业带动就业效应。完善劳动标准体系和劳动关系协商协调机制，加强劳动者权益保障，营造公平有序就业环境。完善就业影响评估和监测预警，综合应对外部环境变化和新技术发展对就业的影响。

(38) 完善收入分配制度。坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存，提高居民收入在国民收入分配中的比重，提高劳动报酬在初次分配中的比重。健全各类要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的初次分配机制，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，推行工资集体协商制度，健全最低工资标准调整机制，加强企业工资分配宏观指导。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。促进和规范公益慈善事业发展。规范收入分配秩序和财富积累机制，支持勤劳创新合法致富，鼓励先富带后富促共富。实施城乡居民增收计划，有效增加低收入群体收入，稳步扩大中等收入群体规模，合理调节过高收入，取缔非法收入，推动形成橄榄型分配格局。

(39) 办好人民满意的教育。实施新时代立德树人工程，促进思政课堂和社会课堂有效融合，加强体育、美育、劳动教育，完善教育评价体系。健全与人口变化相适应的教育资源配置机制，扩大学龄人口净流入城镇的教育资源供给。稳步扩大免费教育范围，探索延长义务教育年限。推动基础教育扩优提质，统筹义务教育优质均衡发展、学前教育优质普惠发展，扩大普通高中办学资源，办好特殊教育、专门教育。推动高等教育提质扩容，扩大优质本科教育招生规模。提升职业学校办学能力，建设特色鲜明高职院校。引导规范民办教育发展。扩大高水平教育对外开放。弘扬教育家精神，培养造就高水平教师队伍，强化教师待遇保障。健全学校家庭社会协同育人机制。深入实施教育数字化战略，优化终身学习公共服务。

(40) 健全社会保障体系。完善并落实基本养老保险全国统筹制度，加快发展多层次、多支柱养老保险体系，健全待遇确定和调整机制，逐步提高城乡居民基础养老金。健全多层次医疗保障体系，推进基本医疗保险省级统筹，优化药品集采、医保支付和结余资金使用政策。扩大失业、工伤保险覆盖面，建立健全职业伤害

保障制度。完善社保关系转移接续政策，提高灵活就业人员、农民工、新就业形态人员参保率。健全社会保险精算制度，继续划转国有资本充实社保基金，健全社保基金长效筹集、统筹调剂、保值增值和安全监管机制。发挥各类商业保险补充保障作用。优化全国统一的社保公共服务平台和经办管理服务。健全社会救助体系。完善空巢老人、困境儿童、残疾人等群体服务保障体系。建立健全基本殡葬服务制度。坚持男女平等基本国策，保障妇女儿童合法权益。加强退役军人服务保障。

(41) 推动房地产高质量发展。加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。

(42) 加快建设健康中国。实施健康优先发展战略，健全健康促进政策制度体系，提升爱国卫生运动成效，提高人均预期寿命和人民健康水平。强化公共卫生能力，加强疾控体系建设，防控重大传染病。健全医疗、医保、医药协同发展和治理机制，促进分级诊疗。以公益性为导向深化公立医院编制、服务价格、薪酬制度、综合监管改革，加强县区、基层医疗机构运行保障。优化医疗机构功能定位和布局，实施医疗卫生强基工程，推进全民健康数智化建设。加强慢性病综合防控，发展防治康管全链条服务。全方位提升急诊急救、血液保障和应急能力。加强医疗卫生队伍能力和作风建设。推进中医药传承创新，促进中西医结合。支持创新药和医疗器械发展。加强心理健康和精神卫生服务。

(43) 促进人口高质量发展。健全覆盖全人群、全生命周期的人口服务体系。倡导积极婚育观，优化生育支持政策和激励措施，发挥育儿补贴和个人所得税抵扣政策作用，有效降低家庭生育养育教育成本。完善生育保险制度，落实生育休假制度，实施早孕关爱行动、孕育和出生缺陷防治能力提升计划。深入开展托育服务补助示范试点，发展普惠托育和托幼一体化服务，逐步完善相关制度。加强妇女和儿童健康服务。积极应对人口老龄化，健全养老事业和产业协同发展政策机制。优化基本养老服务供给，完善城乡养老服务网络，加强公共设施适老化和无障碍改造。发展医养、医养结合服务。推行长期护理保险，健全失能失智老年人照护体系，扩大康复护理、安宁疗护服务供给。稳妥实施渐进式延迟法定退休年龄，优化就业、社保等方面年龄限制政策，积极开发老年人力资源，发展银发经济。

(44) 稳步推进基本公共服务均等化。建立基本公共服务均等化评价标准，完善基本公共服务范围和内容，制定实现基本公共服务均等化的目标、路径、措施，推动更多公共服务向基层下沉、向农村覆盖、向边远地区和生活困难群众倾斜，

健全与常住人口相匹配的公共资源配置机制。加强县域基本公共服务供给统筹，完善投入保障长效机制。全面深化事业单位改革。

## 十二、加快经济社会发展全面绿色转型，建设美丽中国

绿色发展是中国式现代化的鲜明底色。牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，以碳达峰碳中和为牵引，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，筑牢生态安全屏障，增强绿色发展动能。

（45）持续深入推进污染防治攻坚和生态系统优化。坚持环保为民，全面落实精准科学依法治污，更加注重源头治理，强化减污降碳协同、多污染物控制协同、区域治理协同，深入打好蓝天、碧水、净土保卫战。加快落实以排污许可制为核心的固定污染源监管制度。实施固体废物综合治理行动。加强环境风险防控，深入推进新污染物治理。完善生态环境标准、监测、评价和考核制度。

坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，统筹推进重要生态系统保护和修复重大工程。严守生态保护红线，全面推进以国家公园为主体的自然保护地体系建设，有序设立新的国家公园。加强生物多样性保护。开展生态保护修复成效评估。科学开展大规模国土绿化行动，打好“三北”工程攻坚战。加强青藏高原等地区生态屏障建设。完善多元化生态补偿机制，因地制宜拓展生态产品价值实现渠道。加强重要江河湖库系统治理和生态保护。实施好长江十年禁渔。

（46）加快建设新型能源体系。持续提高新能源供给比重，推进化石能源安全可靠有序替代，着力构建新型电力系统，建设能源强国。坚持风光水核等多能并举，统筹就地消纳和外送，促进清洁能源高质量发展。加强化石能源清洁高效利用，推进煤电改造升级和散煤替代。全面提升电力系统互补互济和安全韧性水平，科学布局抽水蓄能，大力发展新型储能，加快智能电网和微电网建设。提高终端用电电气化水平，推动能源消费绿色化低碳化。加快健全适应新型能源体系的市场和价格机制。

（47）积极稳妥推进和实现碳达峰。实施碳排放总量和强度双控制度。深入实施节能降碳改造。推动煤炭和石油消费达峰。完善碳排放统计核算体系，稳步实施地方碳考核、行业碳管控、企业碳管理、项目碳评价、产品碳足迹等政策制度。发展分布式能源，建设零碳工厂和园区。扩大全国碳排放权交易市场覆盖范围，加快温室气体自愿减排交易市场建设。建立健全绿色低碳标准体系，推动引领国际规则标准完善和衔接互认。完善适应气候变化工作体系，提升应对气候变化特别是极端天气能力。

（48）加快形成绿色生产生活方式。深入推进生态环境分区管控，加强同国土空间规划衔接，协同优化产业布局。推动工业、城乡建设、交通运输、能源等重点领域绿色低碳转型。完善资源总量管理和全面节约制度，提高垃圾分类和资源化利用水平，促进循环经济发展。持续建设国家生态文明试验区，建设美丽中国先

行区，打造绿色发展高地。落实促进绿色低碳发展的财税、金融、投资、价格、科技、环保政策。健全绿色消费激励机制，推广绿色低碳生活方式。

### 十三、推进国家安全体系和能力现代化，建设更高水平平安中国

建设平安中国是中国式现代化的重要内容。坚定不移贯彻总体国家安全观，走中国特色社会主义社会治理之路，确保社会生机勃勃又井然有序。

(49) 健全国家安全体系。巩固集中统一、高效权威的国家安全领导体制，加快构建新安全格局，增强维护和塑造国家安全战略主动。坚持以战略为先导、政策为抓手、法治为保障、风险防控为落脚点，完善国家安全法治体系、战略体系、政策体系、风险防控体系。强化国家安全重点领域和重要专项协调机制，提高应急应变效能。落实国家安全责任制，促进全链条全要素协同联动，形成体系合力。完善涉外国家安全机制，构建海外安全保障体系，加强反制裁、反干预、反“长臂管辖”斗争，深化国际执法安全合作，推动完善全球安全治理。强化国家安全教育，筑牢人民防线。

(50) 加强重点领域国家安全能力建设。锻造实战实用的国家安全能力，突出保障事关国家长治久安、经济健康稳定、人民安居乐业的重大安全，把捍卫政治安全摆在首位。夯实国家安全基础保障，确保粮食、能源资源、重要产业链供应链、重大基础设施安全，加强战略性矿产资源勘探开发和储备，提高水资源集约安全利用水平，维护战略通道安全，推进国家战略腹地建设和关键产业备份。加强网络、数据、人工智能、生物、生态、核、太空、深海、极地、低空等新兴领域国家安全能力建设。提高防范化解重点领域风险能力，统筹推进房地产、地方政府债务、中小金融机构等风险有序化解，严防系统性风险。

(51) 提高公共安全治理水平。完善公共安全体系，推动公共安全治理模式向事前预防转型。加强气象、水文、地质灾害监测预报预警，提高防灾减灾救灾和重大突发公共事件处置保障能力，加强应急指挥、安全生产、食品药品安全等工作。提升重要基础设施本质安全水平，有效遏制重特重大事故。深化社会治安整体防控体系和能力建设，落实维护社会稳定责任，发展壮大群防群治力量，健全扫黑除恶常态化机制，加大预防和打击电信网络诈骗、毒品犯罪等的力度。推进综治中心规范化建设。深化网络空间安全综合治理，加强个人信息保护。强化未成年人违法犯罪预防和治理。全面准确贯彻宽严相济刑事政策，依法惩处违法犯罪，提升刑罚执行质效。

(52) 完善社会治理体系。坚持系统治理、依法治理、综合治理、源头治理，完善共建共治共享的社会治理制度，推进社会治理现代化。健全社会工作体制机制，完善社会治理政策和法律法规体系。加强新经济组织、新社会组织、新就业群体党的建设。加强社会组织培育管理，推动行业协会商会改革发展。加强党建引领基层治理和基层政权建设，全面实施乡镇（街道）履行职责事项清单，健全村（社区）工作事项准入制度。坚持和发展新时代“枫桥经验”，加强乡村治理，完善

社区治理。发挥人民群众主体作用，引导各方有序参与社会治理。推进网上网下协同治理。加强基层服务管理力量配置，完善服务设施和经费保障机制。发挥市民公约、村规民约等作用，加强家庭家教家风建设，推进移风易俗，有效治理婚丧嫁娶中的陋习等问题。

完善凝聚服务群众工作机制，夯实社会治理群众基础。加强思想政治引领，改进各类社会群体服务管理，健全利益关系协调、合法权益保障制度，关心关爱困难、弱势群体。健全社会心理服务体系和危机干预机制。强化市民热线等公共服务平台功能，推动“民有所呼、我有所应”。发展志愿服务，加强志愿服务组织管理。推进信访工作法治化。深入推动矛盾纠纷源头化解、多元化解、有序化解。加强社会工作者队伍建设，提高专业化服务水平。

#### 十四、如期实现建军一百年奋斗目标，高质量推进国防和军队现代化

巩固国防和强大军队是中国式现代化的战略支撑。贯彻习近平强军思想，贯彻新时代军事战略方针，坚持党对人民军队绝对领导，贯彻军委主席负责制，按照国防和军队现代化新“三步走”战略，推进政治建军、改革强军、科技强军、人才强军、依法治军，边斗争、边备战、边建设，加快机械化信息化智能化融合发展，提高捍卫国家主权、安全、发展利益战略能力。

（53）加快先进战斗力建设。壮大战略威慑力量，维护全球战略平衡和稳定。推进新域新质作战力量规模化、实战化、体系化发展，加快无人智能作战力量及反制能力建设，加强传统作战力量升级改造。统筹网络信息体系建设运用，加强数据资源开发利用，构建智能化军事体系。加快建设现代化后勤。实施国防发展重大工程，加紧国防科技创新和先进技术转化，加快先进武器装备发展。优化军事人力资源政策制度，提高军队院校办学育人水平，打造高素质专业化新型军事人才方阵。实施军事理论现代化推进工程。深化战略和作战筹划，扎实推进实战化军事训练，加强作战能力体系集成，创新战斗力建设和运用模式，增强军事斗争针对性、主动性、塑造力。

（54）推进军事治理现代化。完善人民军队领导管理体制机制，调整优化联合作战体系。加强和改进战略管理，深化战建备统筹，强化作战需求牵引，创新管理方法手段，提高军事系统运行效能和国防资源使用效益。加强重大决策咨询评估和重大项目监管，推进军费预算管理改革，改进军事采购制度，完善军队建设统计评估体系，全面落实勤俭建军方针，走高效益、低成本、可持续发展路子。持续深化政治整训，弘扬优良传统，加强重点行业和领域整肃治理。深入推进军队法治建设，加强法规制度供给和执行监督，完善中国特色军事法治体系。

（55）巩固提高一体化国家战略体系和能力。深化跨军地改革，构建各司其职、紧密协作、规范有序的跨军地工作格局。加快新兴领域战略能力建设，推动新质生产力同新质战斗力高效融合、双向拉动。建设先进国防科技工业体系，优化国防科技工业布局，推进军民标准通用化。加强国防建设军事需求提报和军地对接，

推动重大基础设施全面贯彻国防要求，加强国防战略预制。加快国防动员能力建设，加强后备力量建设，加强现代边海空防建设，推进党政军警民合力强边固防。深化全民国防教育，巩固军政军民团结。

## 十五、全党全国各族人民团结起来为实现“十五五”规划而奋斗

坚持和加强党的全面领导是推进中国式现代化的根本保证。坚持以党的自我革命引领社会革命，持之以恒推进全面从严治党，增强党的政治领导力、思想引领力、群众组织力、社会号召力，提高党领导经济社会发展能力和水平，为推进中国式现代化凝聚磅礴力量。

(56) 坚持和加强党中央集中统一领导。完善党中央重大决策部署落实机制，确保上下贯通、执行有力。持续用党的创新理论统一思想、统一意志、统一行动。发展党内民主，健全和落实民主集中制，坚持科学决策、民主决策、依法决策。坚持正确用人导向，坚持把政治标准放在首位，树立和践行正确政绩观，完善干部考核评价机制，调整不胜任现职干部，推进领导干部能上能下常态化。强化教育培训和实践锻炼，提高干部队伍现代化建设本领。严管厚爱结合、激励约束并重，激发干部队伍内生动力和整体活力。统筹推进各领域基层党组织建设，增强党组织政治功能和组织功能，发挥党员先锋模范作用。锲而不舍落实中央八项规定精神，狠刹各种不正之风，推进作风建设常态化长效化。深入开展整治形式主义为基层减负工作。完善党和国家监督体系，加强对权力配置、运行的规范和监督。保持反腐败永远在路上的清醒坚定，一体推进不敢腐、不能腐、不想腐，坚决打好反腐败斗争攻坚战、持久战、总体战。营造风清气正的政治生态。

(57) 推进社会主义民主法治建设。坚定不移走中国特色社会主义政治发展道路，坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一，发展全过程人民民主，完善中国特色社会主义法治体系。坚持好、完善好、运行好人民代表大会制度，确保国家机关依法行使权力、履行职责，确保人民群众民主权利、合法权益得到维护和实现。坚持和完善中国共产党领导的多党合作和政治协商制度，发挥人民政协作为专门协商机构作用，加强各种协商渠道协同配合，推进协商民主广泛多层制度化发展。健全基层民主制度，保障人民依法管理基层公共事务和公益事业。健全吸纳民意、汇集民智工作机制。更好发挥工会、共青团、妇联等群团组织作用，加强产业工人队伍建设、青少年发展、妇女儿童事业发展政策保障。促进人权事业全面发展。完善大统战工作格局，巩固和发展最广泛的爱国统一战线。铸牢中华民族共同体意识，推进中华民族共同体建设。坚持我国宗教中国化方向，加强宗教事务治理法治化。全面贯彻党的侨务政策，更好凝聚侨心侨力。

坚持全面依法治国，协同推进科学立法、严格执法、公正司法、全民守法。加强宪法法律实施和监督，完善维护国家法治统一制度机制。加强立法规划和立法审查，提高立法质量。强化法治政府建设，全面落实行政规范性文件备案审查，完善实质性化解行政争议机制。推进政法工作数字化平台建设，强化跨部门执法司

法协同和监督。规范司法权力运行，完善司法公正实现和评价机制，提高司法裁判公正性、稳定性、权威性。强化检察监督，加强公益诉讼。依法保障人身权、财产权、人格权，健全规范涉企执法长效机制，防止和纠正违规异地执法、趋利性执法。健全国家执行体制，有效解决“执行难”问题。加快涉外法治体系和能力建设，健全国际商事调解、仲裁、诉讼等机制。加强领导干部依法办事监督检查，完善综合性法治评价工作机制。推进法治社会建设，营造全社会崇尚法治、恪守规则、尊重契约、维护公正的良好环境。

(58) 促进香港、澳门长期繁荣稳定。坚定不移贯彻“一国两制”、“港人治港”、“澳人治澳”、高度自治方针，落实“爱国者治港”、“爱国者治澳”原则，提升港澳依法治理效能，促进港澳经济社会发展。支持港澳更好融入和服务国家发展大局，加强港澳与内地经贸、科技、人文等合作，完善便利港澳居民在内地发展和生活政策措施。发挥港澳背靠祖国、联通世界独特优势和重要作用，巩固提升香港国际金融、航运、贸易中心地位，支持香港建设国际创新科技中心，不断彰显澳门“一中心、一平台、一基地”作用，推动澳门经济适度多元发展，支持港澳打造国际高端人才集聚高地。

(59) 推动两岸关系和平发展、推进祖国统一大业。深入贯彻新时代党解决台湾问题的总体方略，坚决打击“台独”分裂势力，反对外部势力干涉，维护台海和平稳定，牢牢把握两岸关系主导权主动权。深化两岸交流合作，共同传承弘扬中华文化。高质量推进两岸融合发展示范区建设，加强产业合作，推动两岸经济合作。落实台湾同胞享受同等待遇政策，为台胞在大陆学习、工作、生活创造更好条件，增进两岸同胞福祉。

(60) 推动构建人类命运共同体。倡导平等有序的世界多极化、普惠包容的经济全球化，拓展全球伙伴关系网络，推动构建新型国际关系。深化周边发展融合，强化共同安全，巩固战略互信，构建周边命运共同体。维护大国关系总体稳定，深化同发展中国家团结合作，落实全球发展倡议、全球安全倡议、全球文明倡议、全球治理倡议，引领国际秩序朝着更加公正合理的方向发展。支持全球南方联合自强，加大援外力度，提供更多国际公共产品。坚决反对霸权霸道霸凌行径，捍卫国际公平正义，维护各国人民共同利益。弘扬全人类共同价值，推动建设持久和平、普遍安全、共同繁荣、开放包容、清洁美丽的世界，为构建人类命运共同体作出中国贡献。

(61) 充分调动全社会投身中国式现代化建设的积极性主动性创造性。按照本次全会精神，制定国家和地方“十五五”规划纲要及专项规划等，形成定位准确、边界清晰、功能互补、统一衔接的国家规划体系。强化规划实施监测评估和监督，健全政策协调和工作协同机制，确保党中央决策部署落到实处。贯彻尊重劳动、尊重知识、尊重人才、尊重创造的方针，激发全社会干事创业、创新创造活力，形成人尽其才、才尽其用、万众一心、勠力进取的生动局面。

全党全军全国各族人民要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，为基本实现社会主义现代化而共同奋斗，不断开创以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业新局面。

（新华社北京 2025 年 10 月 28 日电）

来源：[https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue\\_12386/202511/content\\_7047415.html](https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue_12386/202511/content_7047415.html)

上海律协

## 关于《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》的

### 说明

习近平

同志们：

受中央政治局委托，我就《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》（以下简称《建议》）起草的有关情况向全会作说明。

#### 一、《建议》稿起草过程

制定中长期规划指导经济社会发展，是我们党治国理政的一种重要方式。“十四五”规划将于今年完成，需要研究制定“十五五”规划。研究制定好“十五五”规划，对于推动我国经济社会持续健康发展，为如期基本实现社会主义现代化奠定更加坚实的基础，具有重大意义。

今年1月，中央政治局决定，党的二十届四中全会审议“十五五”规划建议，成立文件起草组，由我担任组长，李强、王沪宁、蔡奇、丁薛祥同志担任副组长，有关部门和地方负责同志参加，在中央政治局常委会领导下承担《建议》稿起草工作。2月11日，文件起草组召开第一次全体会议，《建议》稿起草工作正式启动。

党中央把发扬民主、集思广益贯穿文件起草工作全过程，深入开展调查研究，广泛征求各方意见。1月22日，党中央发出《关于对党的二十届四中全会研究“十五五”规划建议征求意见的通知》，在党内外一定范围征求意见。2月下旬，党中央组织6个调研组，赴12个省区市进行专题调研。与此同时，党中央部署部分中央和国家机关进行35项重点课题研究。4月30日，我在上海主持召开部分省区市“十五五”时期经济社会发展座谈会。之后，委托李强同志先后召开经济界、科技界、基层代表3个座谈会。我们还开展了网上征求意见活动，收到留言300多万条，有关方面从中整理出1500余条建议。各方面普遍认为，党的二十届四中全会重点研究“十五五”规划建议问题，对更好发挥国家发展规划的战略导向作用，进一步凝聚起全党全国各族人民团结奋进的磅礴力量，以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业，具有重要意义。综合判断，“十五五”时期我国发展面临的战略机遇和风险挑战并存，不确定难预料因素增多，但我国经济社会发展长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。各方面普遍希望，明确“十五五”时期经济社会发展的总体思路、重要原则、主要目标、战略任务和重大举措，推动“十五五”时期高质量发展，为基本实现社会主义现代化奠定更加坚实的基础。

8月4日，《建议》稿下发党内一定范围征求意见，包括征求党内部分老同志意见，还专门听取了各民主党派中央、全国工商联负责人和无党派人士代表意见。

从征求意见情况看，各地区各部门对《建议》稿给予充分肯定。大家一致认为，《建议》稿准确把握“十五五”时期党和国家事业发展所处历史方位，深入分析我国发展环境面临的深刻复杂变化，对未来5年发展作出顶层设计和战略擘画，指导方针科学精准，主要目标清晰明确，任务举措求真务实，是乘势而上、接续推进中国式现代化建设的又一次总动员、总部署，体现了续写经济快速发展和社会长期稳定两大奇迹新篇章、奋力开创中国式现代化建设新局面的历史主动，必将对党和国家事业发展产生重大而深远的影响。同时，各方面提出了许多好的意见和建议。文件起草组逐条分析，做到能吸收的尽量吸收，对《建议》稿增写、改写、精简文字共计218处，覆盖各方面意见和建议452条。

《建议》稿起草期间，中央政治局常委会召开3次会议、中央政治局召开2次会议进行审议、修改，形成了提交这次全会审议的《建议》稿。

可以说，这次文件起草工作，是发扬党内民主和全过程人民民主的又一次生动实践。

## 二、起草《建议》稿的主要考虑和《建议》稿的基本内容

《建议》稿起草的总体考虑是，按照党的二十大作出的全面建成社会主义现代化强国“两步走”战略安排，准确把握“十五五”时期在基本实现社会主义现代化进程中的重要地位，深入分析国内外形势，对“十五五”时期我国经济社会发展作出系统谋划和战略部署。

在《建议》稿起草过程中，我们注意把握以下几点。一是坚持目标导向和问题导向，立足于夯实基础、全面发力的基本定位，以为基本实现社会主义现代化目标奠定更加坚实的基础为着眼点进行系统谋划，以有力有序有效应对世界百年变局的新形势和发展中突出问题为着力点补短板、强弱项。二是坚持系统思维，按照统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局的要求，全面部署经济社会发展和党的建设各方面工作。三是坚持进一步全面深化改革，注重运用改革办法破解发展难题，为发展增动力、激活力。四是坚持扩大对外开放，既把发展放在自己力量基点上，又统筹用好全球要素和市场资源。

《建议》稿由15个部分构成，分为三大板块。第一板块包括第一、第二2个部分，为总论，主要阐述“十四五”时期我国发展取得重大成就、“十五五”时期在基本实现社会主义现代化进程中具有承前启后的重要地位、“十五五”时期我国发展环境面临深刻复杂变化、“十五五”时期经济社会发展的指导思想、遵循的原则和主要目标等内容。第二板块包括第三至第十四12个部分，为分论，主要瞄准关系全局和长远的重点问题，分领域部署“十五五”时期的战略任务和重大举措，明确从产业发展、科技创新、国内市场、经济体制、对外开放、乡村振兴、区域发展，到文化建设、民生保障、绿色发展、安全发展、国防建设等重点领域的思路和重点工作。第三板块包括第十五部分和结束语，主要部署坚持和加

强党中央集中统一领导、推进社会主义民主法治建设、港澳台工作、推动构建人类命运共同体、充分调动全社会积极性主动性创造性等任务。

### 三、需要说明的几个重点问题

《建议》稿提出了一些重要观点和重大举措。这里，就其中几个重点问题作简要说明。

第一，关于“十五五”时期的重要地位。实现社会主义现代化是一个阶梯式递进、不断发展进步的历史过程，需要不懈努力、接续奋斗。《建议》稿提出，“十五五”时期在基本实现社会主义现代化进程中具有承前启后的重要地位，这是根据“十五五”时期应承担的历史任务作出的判断。党的二十大确定到2035年基本实现社会主义现代化。“十四五”时期是第一个五年，已经打下坚实基础，实现良好开局。“十五五”时期是夯实基础、全面发力的关键时期，制定和实施好“十五五”规划，就能为2035年基本实现社会主义现代化奠定更加坚实的基础。

《建议》稿从这个基本定位出发谋划“十五五”时期发展，既同“十四五”规划提出的理念和思路保持连续性，又准确把握未来5年我国发展大势，提出符合实际、具有前瞻性的总体思路、重大原则、主要目标、战略任务。要抓住这个时间窗口，巩固拓展优势、破除瓶颈制约、补强短板弱项，在激烈国际竞争中赢得战略主动，推动事关中国式现代化全局的战略任务取得重大突破，确保基本实现社会主义现代化取得决定性进展。

第二，关于“十五五”时期经济社会发展目标。科学设定发展目标，对制定和实施好五年规划至关重要。《建议》稿把握“十五五”时期基本定位和阶段性要求，明确了经济社会发展的主要目标。2035年基本实现社会主义现代化，一个重要标志性指标就是人均国内生产总值达到中等发达国家水平，这要求“十五五”时期经济社会发展保持适当速度。《建议》稿在深入研究和科学论证基础上，提出经济增长保持在合理区间、全要素生产率稳步提升、经济增长潜力得到充分释放、居民收入增长和经济增长同步、劳动报酬提高和劳动生产率提高同步、中等收入群体持续扩大等重要目标。同时，根据现阶段国内经济下行压力加大、有效需求不足等突出问题，《建议》稿提出居民消费率明显提高、内需拉动经济增长主力作用持续增强等目标。

参考以往做法，《建议》稿提出“十五五”时期经济社会发展目标主要是定性要求，必要的定量要求和一些具体工作部署则留给制定规划《纲要》时研究确定，以更好体现和发挥《建议》的宏观指导作用。

第三，关于以推动高质量发展为主题。《建议》与“十四五”规划一脉相承，继续把推动高质量发展确定为“十五五”时期经济社会发展的主题，要求坚持以经济建设为中心，完整准确全面贯彻新发展理念，实现质的有效提升和量的合理增长，推动经济持续健康发展和社会全面进步。推动高质量发展，最重要是加快高

水平科技自立自强，积极发展新质生产力，在推动科技创新、加快培育新动能、促进经济结构优化升级上取得实质性、突破性进展。

《建议》稿突出科技创新的引领作用，在建设现代化产业体系、加快高水平科技自立自强、加快经济社会发展全面绿色转型等方面作出部署，提出优化提升传统产业，培育壮大新兴产业和未来产业，巩固壮大实体经济根基；提出加强原始创新和关键核心技术攻关，推动科技创新和产业创新深度融合，一体推进教育科技人才发展，深入推进数字中国建设；提出加快建设新型能源体系，加快形成绿色生产生活方式。需要注意的是，发展新质生产力需要具备一定的禀赋条件，要充分考虑现实可行性，《建议》稿强调因地制宜发展新质生产力，就是要引导大家科学理性、实事求是地开展工作，防止一哄而上。

第四，关于做强国内大循环、畅通国内国际双循环。外部环境越是严峻复杂，越要加快构建新发展格局，牢牢把握发展主动权。当前和今后一个时期，要坚持做强国内大循环，加快形成强大国内经济循环体系，以国内循环的稳定性对冲国际循环的不确定性。

《建议》稿突出做强国内大循环，对建设强大国内市场、加快构建高水平社会主义市场经济体制作出部署，强调坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，大力提振消费，扩大有效投资，坚决破除阻碍全国统一大市场建设卡点堵点，强调充分激发各类经营主体活力，加快完善要素市场化配置体制机制，提升宏观经济治理效能。同时，提出拓展国际循环，稳步扩大制度型开放，维护多边贸易体制，高质量共建“一带一路”。

第五，关于全体人民共同富裕迈出坚实步伐。中国式现代化是全体人民共同富裕的现代化。党的十八大以来，我们坚持不忘初心，站在人民立场上考虑问题，推动区域协调发展，采取有力措施保障和改善民生，打赢脱贫攻坚战，全面建成小康社会，为促进共同富裕创造了良好条件。《建议》稿在指导思想中突出强调全体人民共同富裕迈出坚实步伐，这是指导“十五五”时期经济社会发展的一个总体性要求。

《建议》稿牢牢把握共同富裕的目标要求，围绕保障和改善民生，在促进高质量充分就业、完善收入分配制度、办好人民满意的教育、健全社会保障体系、推动房地产高质量发展、加快建设健康中国、促进人口高质量发展、稳步推进基本公共服务均等化等方面部署一批均衡性可及性强的政策举措。着眼缩小区域差距、城乡差别，在加快农业农村现代化、扎实推进乡村全面振兴，优化区域经济布局、促进区域协调发展等方面部署一批务实举措。着眼促进人民精神生活共同富裕，提出弘扬和践行社会主义核心价值观，大力繁荣文化事业，加快发展文化产业，提升中华文明传播力影响力。

第六，关于统筹发展和安全。安全是发展的前提，发展是安全的保障。未来5年，我国各种不确定难预料的风险因素将明显增多，统筹发展和安全任务更加艰

巨。《建议》稿围绕推进国家安全体系和能力现代化，提出健全国家安全体系，加强重点领域国家安全能力建设，提高公共安全治理水平，完善社会治理体系。围绕高质量推进国防和军队现代化，提出加快先进战斗力建设，推进军事治理现代化，巩固提高一体化国家战略体系和能力。

第七，关于坚持党的全面领导。坚持和加强党的全面领导是推进中国式现代化的根本保证。《建议》稿着眼提高党领导经济社会发展能力和水平，强调坚持和加强党中央集中统一领导，完善党中央重大决策部署落实机制；持续用党的创新理论统一思想、统一意志、统一行动；坚持正确用人导向，完善干部考核评价机制；统筹推进各领域基层党组织建设；锲而不舍落实中央八项规定精神；完善党和国家监督体系；坚决打好反腐败斗争攻坚战、持久战、总体战。

同志们，审议通过“十五五”规划《建议》，是这次全会的主要任务。大家要认真思考、深入讨论，提出建设性的意见和建议，共同把这次全会开好、把《建议》稿修改好。

（新华社北京 2025 年 10 月 28 日电）

来源：[https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue\\_12386/202511/content\\_7047414.html](https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue_12386/202511/content_7047414.html)

## 水库降等与报废管理办法

(2025 年 8 月 21 日经水利部部务会议审议通过 2025 年 10 月 25 日水利部令 第 58 号公布 自 2025 年 12 月 1 日起施行)

**第一条** 为加强水库安全管理,规范水库降等与报废工作,根据《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国防洪法》、《水库大坝安全管理条例》等法律法规和国家有关规定,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于已建水库的降等与报废。

**第三条** 水利部负责全国水库降等与报废工作的组织指导和监督管理。

水利部所属流域管理机构(以下简称流域管理机构)负责管辖权限范围内水库降等与报废工作的组织实施和监督管理。

县级以上地方人民政府水行政主管部门按照职责负责本行政区域内水库降等与报废工作的组织实施和监督管理。

依照法律、法规的有关规定,县级以上人民政府住房和城乡建设、交通运输、农业农村、能源等其他水库大坝主管部门按照职责负责其管辖的水库降等与报废工作。

**第四条** 水库降等与报废工作坚持安全第一、严格管理的原则,强化综合治理,统筹考虑工程安全、功能和效益发挥以及技术可行性、经济合理性等因素,进行科学论证,合理妥善实施,同步解决好生态保护和修复等相关问题。

水库降等与报废,必须经过论证和审批程序。

**第五条** 降等是指将原设计工程等别降低进行运行管理,以保证工程安全和发挥相应效益的措施。符合下列条件之一的水库,可以予以降等:

(一) 现有库容低于原设计规模,或者不能按照原设计规模正常蓄水,且按原设计规模恢复库容或者正常蓄水不具备条件,或者技术上不可行、经济上不合理的;

(二) 原设计功能大部分已被其他工程替代或者水库功能萎缩已达不到原设计的;

(三) 工程病险严重,除险加固不具备条件或者技术上不可行、经济上不合理,降等可以保证安全和发挥相应效益的;

(四) 因其他原因需要降等的。

**第六条** 报废是指水库失去原有功能和利用价值,去除大坝蓄水作用和碍洪影响,以确保安全的措施。符合下列条件之一的水库,可以予以报废:

(一) 水库功能基本丧失且不具备恢复条件,或者水库原设计功能被其他工程替代,无进一步开发利用价值的;

- (二) 库容基本淤满，无合理有效措施恢复的；
- (三) 工程严重毁坏或者病险严重，除险加固不具备条件或者技术上不可行、经济上不合理，降等仍不能保证安全的；
- (四) 因其他原因需要报废的。

**第七条** 水库需要降等或者报废的，按照下列管理权限组织论证，编制水库降等或者报废评估报告。

- (一) 水利部、流域管理机构管理的水库，由流域管理机构组织编制评估报告；
- (二) 地方人民政府水行政主管部门管理的水库，按照省、自治区、直辖市的规定组织编制评估报告，或者按照管理权限由县级以上地方人民政府水行政主管部门组织编制。

水库降等或者报废评估报告应当依据水利部有关技术标准，论证降等或者报废的理由、依据和应当采取的措施等。根据水库等别，评估报告可以委托具有相应勘察设计资质或者能力的单位编制。

水库降等为塘坝等其他蓄水工程的，应当明确管理责任主体和管理措施。

水库报废的，原则上应当拆除大坝；经评估可以不全部拆除大坝的，应当满足安全行洪要求，保留的结构物存在安全隐患的，应当采取措施消除隐患。

**第八条** 经评估符合降等或者报废条件的，流域管理机构和县级以上地方人民政府水行政主管部门应当向有审批权限的审批机关提出水库降等或者报废申请，并提交降等或者报废评估报告、征求相关方意见和水库资产核定情况等材料。

水库降等或者报废按照以下权限审批：

- (一) 水利部或者流域管理机构管理的水库，由水利部审批或者按程序报请审批。
- (二) 地方人民政府水行政主管部门管理的水库中，省级人民政府水行政主管部门管理的，由流域管理机构审批；其他大型水库和市级人民政府水行政主管部门管理的，由省级人民政府水行政主管部门审批；其他水库由市级人民政府水行政主管部门审批。

**第九条** 审批机关收到水库降等或者报废申请后，应当组织或者委托有关单位进行审查。审查时根据需要，邀请有关部门、单位代表和水利规划、水文水资源、工程地质、水工结构、工程管理、生态环境等方面专家参加。

地方人民政府水行政主管部门批复降等或者报废的水库涉及流域防洪、调水、联合调度的，应当征得流域管理机构同意。

**第十条** 审批机关应当自收到水库降等或者报废申请之日起三个月内予以批复。审批结果应当报水库建设原审批部门备案。

其他水库大坝主管部门管辖水库的降等与报废，审批结果报同级水行政主管部门备案。

**第十一条** 县级以上地方人民政府水行政主管部门、流域管理机构应当根据批复意见，及时组织实施水库降等或者报废的有关工作。

**第十二条** 水库降等的组织实施包括以下措施：

- （一）必要的工程处置措施；
- （二）修订并完成水库调度规程（方案、运用计划）、大坝安全管理（防汛）应急预案的审批或者备案，落实各项运行管理制度；
- （三）重新划定水库管理与保护范围；
- （四）重新确定生态流量目标；
- （五）按照机构编制有关规定开展水库管理机构变更或者撤销；
- （六）水库管理人员安置；
- （七）相关资料整编和归档；
- （八）批复意见确定的其他措施。

**第十三条** 水库报废的组织实施包括以下措施：

- （一）工程处置措施；
- （二）安全行洪和度汛措施；
- （三）必要的生态修复措施；
- （四）按照机构编制有关规定开展水库管理机构变更或者撤销；
- （五）水库管理人员安置；
- （六）相关资料整编、归档和移交；
- （七）批复意见确定的其他措施。

工程处置措施涉及大坝拆除的，应当按照国家有关规定实施。

**第十四条** 县级以上人民政府水行政主管部门或者流域管理机构应当加强对水库降等或者报废措施完成情况的监督管理，对降等或者报废水库措施完成不到位的，责令限期整改。

水库降等或者报废措施完成后，县级以上地方人民政府水行政主管部门或者流域管理机构应当将完成情况及时报告审批机关。

**第十五条** 水库降等或者报废后，产生的土地等收益应当按照有关规定优先用于水库管理人员安置；涉及资产处置的，按照国家有关规定执行。

**第十六条** 水库管理单位或者其主管部门应当负责水库降等或者报废工作中的安全管理。

水库降等或者报废工作中，县级以上地方人民政府应当依法采取措施，保障本行政区域内水库的工程安全、度汛安全和施工安全。县级以上人民政府水行政主管部门和流域管理机构应当依法加强对水库安全的监督管理。

水库降等或者报废后保留的设施和新增的土地，应当做好保护和后续利用，不得影响防洪安全。

**第十七条** 水库降等或者报废工作完成后，应当按照水库大坝注册登记的有关规定，办理变更登记或者注销登记手续。

**第十八条** 水库降等与报废工作所需经费，按照国家和地方有关规定予以保障。鼓励通过社会资本参与、水生态产品价值实现等机制，拓宽水库降等与报废工作的经费渠道。

**第十九条** 县级以上人民政府水行政主管部门、流域管理机构和有关单位的工作人员在水库降等或者报废实施过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予政务处分。

在水库降等或者报废实施过程中，发现因前期工作、工程建设、运行管理等违法违规行造成水库降等或者报废的，县级以上人民政府水行政主管部门和流域管理机构应当按照职责依法处理。

**第二十条** 省级人民政府水行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

**第二十一条** 其他水库大坝主管部门管辖的水库降等与报废工作，按照该主管部门的规定执行；没有规定的，可以参照本办法执行。

**第二十二条** 本办法自 2025 年 12 月 1 日起施行。2003 年 5 月 26 日水利部发布的《水库降等与报废管理办法（试行）》同时废止。

来源：[https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue\\_12426/202511/content\\_7049745.html](https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue_12426/202511/content_7049745.html)

## 能源规划管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强能源规划管理，规范规划编制工作，保障规划有效实施，发挥能源规划对能源发展的引领、指导和规范作用，依据《中华人民共和国能源法》、《中共中央、国务院关于统一规划体系更好发挥国家发展规划战略导向作用的意见》（中发〔2018〕44号）、《国务院关于取消非行政许可审批事项的决定》（国发〔2015〕27号），以及国务院发布的政府核准投资项目目录等有关规定，制定本办法。

**第二条** 能源规划包括全国综合能源规划、全国分领域能源规划、区域能源规划和省、自治区、直辖市能源规划（以下简称省级能源规划）等。

本办法适用于以上各类能源规划的研究起草、征求意见、衔接论证、审批发布、组织实施、评估调整等工作。

设区的市级人民政府、县级人民政府需要编制能源规划的，按照省、自治区、直辖市人民政府的有关规定执行。

**第三条** 全国综合能源规划、全国分领域能源规划由国家发展改革委、国家能源局会同国务院有关部门组织编制，按照有关程序和要求报党中央、国务院审批和发布实施，或由国家发展改革委、国家能源局审批和发布实施，工作需要时联合国务院有关部门发布实施。

国家发展改革委、国家能源局会同国务院有关部门和有关省、自治区、直辖市人民政府，可以编制跨省、自治区、直辖市的区域能源规划。区域能源规划按照中央区域协调发展领导小组有关要求审批，由国家发展改革委、国家能源局发布实施。

省级能源规划由省、自治区、直辖市人民政府能源主管部门会同有关部门组织编制。其中，省级综合能源规划经省、自治区、直辖市人民政府同意后报国家能源局审批，国家能源局原则上不批复省级分领域能源规划，国家另有规定的除外。省级能源规划由省、自治区、直辖市人民政府组织发布实施。

**第四条** 全国综合能源规划依据国民经济和社会发展规划编制。全国分领域能源规划依据全国综合能源规划编制。

区域能源规划应当符合全国综合能源规划，并与相关全国分领域能源规划衔接。

省级能源规划依据全国综合能源规划、相关全国分领域能源规划、相关区域能源规划编制。

**第五条** 全国综合能源规划、全国分领域能源规划和区域能源规划是指导全国和相关区域能源发展、布局重大工程项目、合理配置公共资源、引导社会资本投向、制定相关政策的重要依据。省级能源规划是本省、自治区、直辖市能源发展的重要依据。

能源规划是企业开展项目前期工作的重要依据，是能源工程项目审批（核准）机关和自然资源、生态环境、住房城乡建设、行业管理等部门以及金融机构对相关能源工程项目进行审查的依据。

## 第二章 规划编制

**第六条** 严格能源规划编制目录清单管理，全国综合能源规划、全国分领域能源规划、区域能源规划由国家发展改革委、国家能源局统筹拟定编制目录清单。目录清单应坚持精简原则，避免数量过多、交叉重叠等问题。未列入目录清单的规划原则上不得编制。

属于日常工作或任务实施期限少于3年的，原则上不编制规划。

**第七条** 编制能源规划，应当遵循能源发展规律，坚持统筹兼顾，强化科学论证，履行研究起草、征求意见、衔接论证、审批发布等程序。

**第八条** 前期研究应当统筹能源安全和绿色转型，坚持目标导向和问题导向相统一，开展基础调查、信息搜集、课题研究等工作，立足能源发展基础，科学研判发展趋势和阶段性特征，研究重大战略、重大改革和重大政策，论证重大工程项目，加强多方案比选和多角度论证。前期研究工作应充分发挥科研机构、智库等的辅助支持作用。

**第九条** 能源规划应明确规划期，内容一般包括：发展基础和形势、指导思想、基本原则、发展目标、主要任务、区域布局、重点项目、保障措施等。其中，发展目标可包括约束性指标和预期性指标。应进行环境影响评价和水资源论证的能源规划，按照有关规定执行，并做好与生态环保、碳排放等指标和政策衔接。

**第十条** 全国综合能源规划、全国分领域能源规划应当明确能源总量规模、能源结构和区域布局，根据需要列入属于国务院及有关部门审批或核准权限的重点工程项目。

区域和省级能源规划列入的有关工程项目，应当符合全国综合能源规划、全国分领域能源规划确定的总量规模和区域布局。属于国务院及有关部门审批或核准权限的工程项目，在全国综合能源规划、全国分领域能源规划尚未明确前，省级能源规划不得自行列入。

列入能源规划的工程项目可包括单体重大工程和打捆项目等形式，按工作进度可分为规划期内建成投产、在建续建、开工建设、开展前期工作等类别。需经优选明确的工程项目，可列出备选项目清单。建设周期较长的工程项目，可列出储备项目清单。

列入能源规划的工程项目，应当符合法律、行政法规、部门规章、有关地方性法规和国家相关产业政策、总量控制目标、相关标准等规定，原则上应当具备前期工作基础，符合与工作进度相应的用地、用水、环评等要素保障要求。列入规划前应当经过论证程序，应结合能源市场和价格等情况开展经济性评估。

**第十一条** 能源规划编制过程中，应当征求有关部门、相关企业和行业组织以及有关专家等方面的意见。涉及国家秘密的，按照保守国家秘密有关规定执行。

**第十二条** 能源规划编制过程中，应当加强各类能源规划之间，以及与其他相关规划、能源市场和相关政策的衔接。

国家能源局通过对接规划思路、加强指标和项目衔接等方式，加强对省级能源规划编制的指导。

### 第三章 规划审批

**第十三条** 能源规划在报送批准机关审批前，应组织专家或委托有相关资质的专业机构进行评估论证，形成书面论证报告。

能源规划报送审批时，应一并附送规划编制说明、论证报告、合法性审查意见、公平竞争审查意见、宏观政策取向一致性评估意见和有关规定要求的其他文件。

**第十四条** 能源规划编制部门应根据批准机关提出的意见，对能源规划进行修改完善，并按照有关要求报送修改稿及其他相关材料。

**第十五条** 国家能源局在组织专家或委托专业机构研究等工作基础上，商国家发展改革委，按程序组织开展省级综合能源规划审批。

国家能源局在省级综合能源规划审批过程中，通过多种方式组织开展规划衔接工作，对接有关省、自治区、直辖市能源发展目标、重点任务和工程项目等内容，省级能源规划编制部门应当按照相关意见修改完善规划，并按照有关要求报送修改稿及其他相关材料。

### 第四章 规划发布实施

**第十六条** 能源规划经批准后按程序发布实施。

经批准的能源规划应当按照规定予以公布，法律、行政法规另有规定以及涉及国家秘密的除外。

能源规划的宣传解读等工作由规划编制部门负责。

**第十七条** 省级综合能源规划应按照国家能源局批复意见修改后发布实施。其他省级能源规划应与全国综合能源规划、相关全国分领域能源规划及经批复的省级综合能源规划衔接一致。未经批复的省级综合能源规划和未按上述要求衔接一致的其他省级能源规划，不得作为本省、自治区、直辖市能源发展的依据，以及开展工程项目前期工作、审批（核准）的依据。

省级能源规划印发后应及时报送国家能源局并抄送所在地区的国家能源局派出机构。

**第十八条** 能源规划编制部门负责规划实施，根据工作要求制定实施方案，明确责任分工，确定时序进度，落实具体措施；负责组织开展规划实施动态监测，及时研究解决规划实施有关问题。

**第十九条** 国家能源局根据全国综合能源规划、全国分领域能源规划和区域能源规划提出的主要目标和任务，制定年度能源工作指导意见，将主要指标分解纳入年度指标，并做好年度综合平衡，结合形势发展确定年度重点任务、工程项目和政策举措等实施要求，推动能源规划落地实施。

**第二十条** 国家能源局组织派出机构对全国综合能源规划、全国分领域能源规划和区域能源规划在辖区的实施情况进行监管，派出机构形成辖区监管报告报送国家能源局，作为监测和评估规划实施情况的参考。

**第二十一条** 能源规划编制部门按照有关要求开展规划实施情况政务信息公开工作，自觉接受人大监督、审计监督和社会监督。涉及国家秘密的按照保守国家秘密有关规定执行。

## 第五章 规划评估调整

**第二十二条** 能源规划编制部门负责组织开展规划实施中期评估和总结评估，评估报告应按要求报送原批准机关。

规划实施评估要结合国内外发展环境的新变化新要求，综合考虑能源供需形势、市场价格、技术迭代等要素的动态变化，重点评估实施进展成效及存在问题，提出推进规划实施建议。评估结果是深入推进规划实施、规划调整修订及编制下一个规划期能源规划的重要依据。

鼓励组织专家或委托有资质的专业机构开展规划实施第三方评估。

**第二十三条** 强化能源规划权威性、严肃性。

全国综合能源规划、全国分领域能源规划和区域能源规划经评估确需调整时，由国家发展改革委、国家能源局结合规划评估结果，征求相关部门及相关省、自治区、直辖市人民政府能源主管部门等有关方面意见，研究并提出调整建议，按照有关要求报原批准机关，国家另有规定的除外。经原批准机关同意后，可以通过修订原规划部分内容、印发规划实施意见、补充调整项目等方式对规划进行调整修订。

全国综合能源规划、全国分领域能源规划和区域能源规划调整后，省级能源规划相应调整有关内容。

省级能源规划经评估和论证，可在总量规模和布局范围内调整能源工程项目等有关事项。省级能源规划的调整情况及论证报告应报送国家能源局并抄送所在地区的国家能源局派出机构。

调整后的规划按照政府信息公开有关要求履行公开程序。涉及国家秘密的按照保守国家秘密有关规定执行。

## 第六章 附 则

**第二十四条** 本办法由国家发展改革委、国家能源局负责解释。

**第二十五条** 各类能源规划管理有需要时，可依据本办法制定实施细则。

**第二十六条** 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。原《能源规划管理办法》（国能规划〔2019〕87 号）同时废止。

来源：[https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue\\_12406/202511/content\\_7048918.html](https://www.gov.cn/gongbao/2025/issue_12406/202511/content_7048918.html)

## 关于印发《上海市物业服务招投标管理办法》的通知

沪房规范〔2025〕6号

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现印发《上海市物业服务招投标管理办法》给你们，请贯彻执行。

上海市房屋管理局

2025 年 11 月 3 日

### 上海市物业服务招投标管理办法

#### 第一章 总则

##### 第一条【目的和依据】

为进一步加强我市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的指导和监督，规范物业服务招投标活动，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

##### 第二条【适用范围】

我市行政管理区域内住宅物业管理区域的建设单位、业主大会物业服务招投标活动及其监督管理，适用本办法。

我市推行全过程电子化招标投标活动。

##### 第三条【招标人】

本办法所称招标人是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主大会。

##### 第四条【主管部门】

上海市房屋管理局（以下简称市房屋管理局）负责建立我市统一的物业管理监管与服务信息平台（以下简称市物业监管服务平台），建立物业服务招投标评审专家库，对区房管部门招标备案、中标备案等工作进行监督检查，具体由市物业管理事务中心实施。

区房屋行政管理部门（以下简称区房管部门）负责所辖行政区域内物业服务招投标活动的指导和监督，办理招标备案、中标备案；落实开标场地，监管开标评标活动；保管评标评分表、现场答疑记录等过程性资料。

乡、镇人民政府和街道办事处（以下简称街镇）负责指导和监督辖区内业主大会选聘物业服务企业相关具体工作。

##### 第五条【评审专家管理】

评审专家应当符合我市物业服务招投标评审专家管理有关规定，可以通过自荐、推荐等方式产生。区房管部门和街镇可以择优推荐本辖区的行政管理人员、社区工作者、业主委员会成员纳入评审专家库。

评审专家有违规行为或者不称职行为的，市房屋管理局应当取消其参加物业项目评标活动资格。

## 第二章 招标选聘物业的情形

### 第六条【招标方式】

招标方式分为公开招标和邀请招标，应当通过我市统一的市物业监管服务平台实施。

建设单位应当在申请办理预售许可证或者销售方案备案前通过公开招标方式选聘物业服务企业，业主大会应当根据业主大会决议采用公开招标或者邀请招标方式选聘物业服务企业。

### 第七条【前期物业服务招投标情形】

业主大会成立前，物业服务企业提出解除合同或因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同并在小区内公告的，建设单位应当重新公开招标选聘前期物业服务企业，物业服务内容和服务标准不得低于原物业服务合同，物业服务收费标准不得高于原物业服务合同。

业主大会成立前，经专有部分面积占比 20%且人数占比 20%以上业主提议变更前期物业服务企业的，居（村）委员会应当组织业主讨论决策，经业主共同决定，可以委托居（村）委员会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

### 第八条【业主大会招标选聘物业服务企业的情形】

物业服务合同期限届满的九十日前，业主委员会应当拟定物业服务企业选聘方案，并及时向居村“两委”报告。

业主大会决定招投标方式选聘物业服务企业的，选聘方案应当包括以下主要内容：

- （一）拟选聘物业服务企业的综合评价等级要求；
- （二）物业服务内容和标准或者物业服务收费标准；
- （三）物业服务合同其他主要条款：包干制或者酬金制的物业服务计费方式、物业服务合同期限等；
- （四）按管理规约约定的选聘方式、选聘程序、评标委员会人数和招标人代表产生办法等具体实施方案。

原物业服务企业符合招标条件的，可以参加该项目的投标。

业主委员会应当在物业管理区域内公告业主大会表决通过的选聘方案，并及时书面告知居村“两委”。

**第九条【业主大会不得续聘物业服务企业的情形】**

物业服务企业有下列情形之一的，业主大会不得续聘：

- （一）在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的；
- （二）物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台；
- （三）物业服务企业综合评价为最低等级的；
- （四）业主委员会组织开展物业服务满意率评价，满意率低于 80%的；
- （五）企业的失信行为记分满 6 分的；
- （六）物业服务合同中约定的不得续聘情形。

**第三章 招标备案**

**第十条【招标公告、投标邀请书、招标文件和评标标准的编制要求】**

招标人应当结合物业项目的特点和需要，编制招标公告或者投标邀请书、招标文件。

招标文件应当包括以下内容：

- （一）招标项目简介；
- （二）物业服务计费方式；
- （三）招标内容，包括以物业服务内容、服务标准和最高限价为招标内容，或者以物业服务收费标准为招标内容；
- （四）物业服务人员人数配置、服务时间等要求；
- （五）对投标人的要求以及投标文件编制的要求；
- （六）评标标准和评标方法，包括商务标、技术标的比重和分值、中标候选人数量等；
- （七）利用共有部分获得收入的管理方式；
- （八）招投标活动实施方案；
- （九）物业服务合同主要条款；
- （十）物业服务内容以外的其他服务要求；
- （十一）法律法规规定的其他内容。

物业服务内容以外的服务内容和标准，不得作为物业服务收费标准的测算依据。采用酬金制物业服务计费方式的，招标内容可设定为物业服务内容与服务标准，或设定为物业服务收费标准；采用包干制物业服务计费方式的，招标内容仅限于物业服务内容与服务标准。

**第十一条【招标备案申请】**

招标人应当通过市物业监管服务平台，向区房管部门提交以下材料，办理招标备案：

- （一）物业项目招标备案表；
- （二）招标公告或者投标邀请书、招标文件。

业主大会的招标文件应当与业主大会通过的选聘方案一致。

**第十二条【招标备案办理】**

区房管部门应当受理招标备案申请 5 个工作日内完成招标备案。需要补充申请材料的，应当一次性告知招标人补充的材料和补件时限；逾期未补充材料或者材料不符合要求的，区房管部门不予备案。

**第十三条【招标公告、投标邀请书发布】**

招标人应当在区房管部门完成招标备案的 2 个工作日内通过市物业监管服务平台发布招标公告或者投标邀请书，发布时限不得少于 5 个工作日。

**第四章 投标**

**第十四条【招标文件获取】**

有意向投标的物业服务企业应当在投标申请截止日前，通过市物业监管服务平台申请报名投标，并获取招标文件。

**第十五条【入围投标人确定】**

招标人应当预先设定入围投标人的人数，一般为 3 至 10 名。投标人数超过预先设定的入围投标人数的，招标人应当按招标文件载明的条件择优确定投标人，并向所有投标人出具入围通知书或者未入围通知书。

**第十六条【投标文件编制】**

投标文件由商务标书和技术标书组成。

商务标书应当包括物业服务投标报价、计费方式、物业服务费用测算明细、综合评价、企业信用情况、企业管理业绩、拟派驻项目经理的物业管理相应简历等内容，其中，投标报价不得低于最低成本价。

技术标书应当包括物业服务内容和标准、物业服务实施方案、应急预案、服务承诺等内容，其中，物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》中的服务标准、服务频次。

投标人应当将投标文件通过监管平台送达招标人。

**第五章 开标、评标和中标备案**

**第十七条【评标委员会组成】**

评标委员会由招标人代表和评审专家组成，成员为 5 人及以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

招标人应当在开标前的 2 日内通过市物业监管服务平台，从评审专家库中按规则随机抽取评审专家。

招标人按照我市政府采购评审劳务报酬标准支付评审专家的报酬，并在抽取评审专家前将评审专家的报酬转入评审费用监管账户。

#### **第十八条【评标办法】**

评标按照综合评估法，采用百分制。

#### **第十九条【评标会议】**

招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

评标前，评标委员会成员应当推选评标委员会的组长。

评标过程中，评标委员会成员应当按照招标文件设定的评标标准和评标方法进行独立评审，认为投标文件内容含义不明确，可以要求投标人通过答辩的方式作必要的澄清或者说明。答辩人应当为投标人的法定代表人或其授权委托人。招标人应当做好答疑记录，并由评审专家签字。

#### **第二十条【确定中标人】**

评标完成后，由评标委员会组长汇总意见并出具评标报告。评标委员会成员应在评标报告上签字确认，若拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标报告。

评标委员会应当根据招标文件的要求向招标人推荐 2-3 名有排序的中标候选人，招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。

当确定中标的候选人放弃中标，招标人可以依序确定其他候选人为中标人。中标候选人非因解散、破产等客观因素或者不可抗力放弃中标的，区房管部门应当按照我市物业服务企业信用信息管理相关制度处理。

#### **第二十一条【发出中标通知书】**

招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内在市物业监管服务平台上公示评标结果并明确受理异议的方式，公示期不得少于 5 日。公示期间无异议的或有异议作出答复的，招标人应当在 3 日内向中标人发出中标通知书，中标结果还应同时通知所有未中标的投标人。

招标人无正当理由未按规定向中标人发出中标通知书的，区房管部门应当责令其限期改正；逾期不整改的，区房管部门通告全体业主。

#### **第二十二条【中标备案】**

招标人应当自确定中标人之日起的 15 日内，通过市物业监管服务平台向区房管部门提交以下材料，办理中标备案并获取中标备案表：

- (一) 评标委员会的评标报告；
- (二) 中标通知书。

中标备案表作为完成物业服务招投标工作的证明材料。

评标的过程性资料保管期限为 10 年。

### 第二十三条【物业服务合同签订】

招标人和中标人应当通过市物业监管服务平台签订物业服务合同，其中投标文件、答疑内容作为合同附件之一，不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

物业服务合同生效之日起 3 日内，物业服务企业委派的项目经理应当将承接查验相关资料、项目经理身份证明和委托书向街镇办理信息核实手续。其中，委派的项目经理的基本情况与物业服务企业在投标文件中响应条件或者与提交的续聘方案不符的，区房管部门应当按照我市物业服务企业信用信息管理相关制度处理。

## 第六章 其他

### 第二十四条【参照执行】

非住宅物业项目采用招投标选聘物业服务企业的，参照本办法。

### 第二十五条【施行日期】

本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

来源：

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

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

沪府办规〔2025〕12号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

市住房城乡建设管理委制订的《上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法》已经市政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2025年10月30日

上海市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理办法

第一章 总则

**第一条** 为加强全市限额以下小型房屋建筑工程安全生产管理，根据《中华人民共和国建筑法》《上海市房屋使用安全管理办法》等规定，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内的限额以下小型房屋建筑工程（以下简称“小型房建工程”），包括：

- （一）限额以下既有建筑装饰装修工程（含原装饰装修内容拆除）；
- （二）限额以下新建、改建、扩建的房屋建筑工程。

住宅装饰装修、临时性房屋建筑、农民自建低层住宅、抢险救灾工程、军事建设工程、文物及优秀历史保护建筑修缮装修工程和其他由市、区两级建设行政管理部门直接监督管理的工程按照有关规定执行，不适用本办法。

**第三条** 遵循“属地管理、分级负责、条块联动、社会共治”原则，强化业主房屋使用安全责任，压实建设单位首要责任和施工单位主体责任，落实街道办事处、乡镇政府（以下简称“街镇”）的属地监管责任，加强行业、专业和综合管理部门的指导管理，鼓励社会力量参与。

**第四条** 重点加强高风险小型房建工程安全管理，高风险小型房建工程判定标准由市建设行政管理部门制定。

**第五条** 依托上海市限额以下小型房屋建筑工程信息管理系统（以下简称“小型房建工程信息系统”），全面实施信息化管理，推进数据共享，提升管理效能。

## 第二章 职责分工

**第六条** 市建设行政管理部门负责协调指导全市小型房建工程安全生产监督管理工作。

市房屋管理部门负责全市房屋使用安全的综合监督管理工作。

市商务、教育、民政、规划资源、卫生健康、应急、国资、体育、机关事务、消防救援、城管执法及其他有关行业、专业主管部门或综合监管部门按照职责分工，加强各行业领域小型房建工程安全管理，指导督促相关单位做好安全生产工作。

**第七条** 各区政府履行以下职责：

（一）负责组织领导辖区小型房建工程安全生产工作，统筹协调各街镇和区级管理部门实施安全生产监督管理和指导服务；

（二）明确责任体系和职责分工，形成全覆盖、分片管理、分级负责管理网络；

（三）建立督办、激励、问责机制，定期开展分析研判、督导检查等工作。

**第八条** 各街镇履行以下职责：

（一）负责具体实施辖区小型房建工程安全生产管理，细化管理机制，建立责任清晰、分工明确的工作制度；

（二）明确专门管理机构，组织专业人员或安全协管员、网格员等增强人员力量；

（三）统筹辖区小型房建工程备案管理，优化、规范备案服务。建立监管台账，全面掌握辖区小型房建工程基本情况；

（四）组织开展日常网格化巡查和安全生产检查，对发现的安全隐患及时处置，通过信息系统填报相关信息；

（五）对高风险小型房建工程实施重点监管；

（六）及时查处安全生产违法违规行为，对超出权限范围的执法事项，移送相关部门处理；

（七）组织开展安全宣传培训教育，加强事故警示教育、风险告知，督促责任主体做好班前教育和作业安全交底；

（八）受理有关违法违规行为和安全隐患投诉、举报，及时核查处理。

**第九条** 各区建设行政管理部门履行以下职责：

（一）协调指导街镇具体实施小型房建工程安全监管；

（二）对街镇定期开展业务培训，对工作落实情况开展督导检查；

(三) 指导街镇对高风险小型房建工程实施重点监管, 开展联合检查, 强化专业技术支撑;

(四) 对辖区小型房建工程定期开展抽查, 依法对接报或发现的职责范围内有关违法违规行为进行查处。

**第十条** 各区有关管理部门按照各自职责分工, 指导街镇依法对小型房建工程违法违规行为进行查处, 对超出街镇执法权限的违法违规行为及时查处。

### 第三章 备案管理

**第十一条** 小型房建工程实施备案管理主要程序包括: 备案信息登记、安全监管、执法处理、完工销项。

**第十二条** 业主或经业主授权的建设单位(以下简称“申报人”)应登录小型房建工程信息系统, 办理备案信息登记, 申报人对备案信息的真实性负责。新建小型房建工程由建设单位履行申报程序。

**第十三条** 备案信息登记的材料包括:

(一) 基本信息登记表;

(二) 有关权属、身份材料, 包括房屋所有权证或证明其合法权益的有效凭证, 营业执照、身份证等身份材料。由建设单位办理的, 还应提供业主授权书(新建小型房建工程除外);

(三) 安全生产承诺书;

(四) 工程委托合同或协议书。

属于高风险小型房建工程的, 除上述材料外, 还应提供以下材料:

(一) 施工组织方案;

(二) 建设工程安全生产责任保险保单;

(三) 有效的施工企业资质证书及安全生产许可证, 以及施工企业法定代表人出具的项目负责人书面授权委托书;

(四) 涉及变动建筑主体或承重结构的, 还应提供原设计单位或具有相应资质等级设计单位出具的设计文件。

**第十四条** 街镇负责备案信息受理, 应在 3 个工作日内核实材料。属于小型房建工程范围, 且申报材料符合要求的, 出具办理回执; 申报材料不符合要求的, 应一次性告知修改意见。不属于小型房建工程范围, 且依法应申请办理规划、施工许可证等手续的, 应明确告知向有关部门申请办理。涉及违法建筑的, 不得办理备案信息登记。

**第十五条** 街镇和各区有关管理部门按照分级分类要求, 对辖区小型房建工程开展日常安全检查、专业巡查和执法处理。

**第十六条** 申报人应在完工后3个工作日内申报销项，街镇对完工情况予以核实确认，实现闭环管理。

街镇发现工程实际已完工的，应及时联系申报人核实情况，确认完工的应办理销项。

#### 第四章 工程管理

**第十七条** 业主、建设单位、施工单位应严格落实各项安全措施，重点加强高风险小型房建工程管理。业主、建设单位、施工单位管理职责清单和高风险小型房建工程管理要求由市建设行政管理部门制定。各方的安全责任不因出租、外包、承包等合同约定而转移。

**第十八条** 承接小型房建工程的勘察、设计单位应依法进行建设工程勘察、设计，严格执行工程建设强制性标准，并对勘察、设计质量负责。

**第十九条** 施工动火作业应按照有关规定事先办理动火作业审批手续；动火作业时须设专人看护，清理可燃物，动火作业结束后，确认无火灾危险后方可离开；根据工程施工规模和危险程度，配备充足消防器材。

动火作业点应与易燃、易爆、易挥发等施工现场危险物品保持安全距离，严禁动火作业与涉及危险物品施工作业交叉。施工现场发生火情必须立即报火警，及时处置。

**第二十条** 高风险小型房建工程应在开工前由施工单位依法投保建设工程安全生产责任保险。保险机构应委托安全生产技术服务机构为被保险人提供事故预防服务。安全生产技术服务机构在服务过程中发现的重大安全隐患应及时报告工程所属街镇。

#### 第五章 日常监管

**第二十一条** 街镇应充分发挥网格巡查作用，履行属地发现职责：

（一）对辖区内全数房屋建筑工程定期开展排查，发现未按照要求办理备案信息登记的小型房建工程，立即督促其按照规定办理备案信息登记。发现未依法办理施工许可手续的房屋建筑工程，将相关线索及时移交区建设行政管理部门处理。

（二）发现辖区小型房建工程存在的违法建设行为，依法查处或移交区建设行政管理、规划资源、城管执法、消防救援等部门处理。

**第二十二条** 街镇按照分级分类要求，组织巡查检查，巡查检查重点内容清单由市建设行政管理部门制定。对高风险小型房建工程在施工过程中开展至少一次安全检查，对其他小型房建工程开展安全抽查，对安全风险较大的适当增加检查频次。安全检查过程中发现存在违法违规行为的，及时制止并督促整改，并依法依规予以处理。

**第二十三条** 相关区级行业、专业主管部门和综合监管部门定期对辖区内小型房建工程组织专项抽查，对发现的违法违规行为，及时制止并督促整改，并依法依规予以处理。

**第二十四条** 市民群众可通过 12345、12350 热线等渠道举报小型房建工程违法违规行为。任何单位或个人有权检举、控告、投诉小型房建工程存在的安全隐患和安全生产违法违规行为。

市容环境卫生作业服务单位清运小型房建工程垃圾前，应查看备案信息登记办理回执，发现未按照规定办理备案信息登记的，及时将有关情况报送属地街镇。

## 第六章 法律责任

**第二十五条** 对造成承重结构破坏等严重后果的小型房建工程，依法将有关事项记载于工程所在房屋的不动产登记簿。

对工程发生生产安全事故的，依法开展事故调查，追究相关责任单位或人员责任；对有关违法违规行为，由相关部门依法采取约谈警示、行政处罚、信用惩戒等措施。

**第二十六条** 履行小型房建工程安全生产监管职责的部门工作人员违反相关法律法规及本办法，不履行或不正确履行安全管理职责的，应承担相应法律责任。

## 第七章 附则

**第二十七条** 本办法所称小型房建工程，是指按照规定可不申请办理施工许可证的工程投资额在 100 万元以下且建筑面积在 300 平方米以下的既有建筑装饰装修工程和工程投资额在 100 万元以下的房屋建筑工程。今后，国家和本市建设行政管理部门对施工许可证办理限额进行调整的，本办法相应予以调整。

本办法所称业主，是指房屋所有权人。房屋所有权人下落不明或房屋权属不清的，由房屋使用人承担房屋使用安全责任。

本办法所称建设单位，是指投资进行小型房建工程建设的单位或个人。

**第二十八条** 本办法自 2025 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 11 月 30 日。

上海市住房和城乡建设管理委员会

2025 年 10 月 27 日

来源：

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

## 普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知

普府规范〔2025〕4号

区政府各委、办、局，各街道办事处、镇政府：

为深化城市有机更新，稳妥推进本区旧城区改造，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》《上海市人民政府印发〈关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见〉的通知》及相关规定，结合本区的实际情况，对本区国有土地上房屋征收与补偿的相关标准进行了修订。标准经2025年9月28日区政府第93次常务会议审议通过，现予公布如下：

### 一、适用范围

本通知适用于在本区国有土地上实施的房屋征收与补偿。

### 二、签约生效比例

因旧城区改建需要征收房屋的，房屋征收部门应当在征收决定作出后，组织被征收人、公有房屋承租人根据征收补偿方案签订附生效条件的补偿协议。在签约期限内达到规定签约比例的，补偿协议生效；在签约期限内未达到规定签约比例的，征收决定终止执行。本区签约生效比例应在85%（含）以上。具体签约生效比例视各征收项目的实际情况，在征收补偿方案中予以确定。

### 三、套型面积补贴标准

被征收房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋的，被征收房屋的补偿金额增加套型面积补贴。

套型面积补贴按照房屋征收决定作出之日合法有效的房地产权证、租用公房凭证计户补贴。本区套型面积补贴标准为每证15平方米建筑面积。

### 四、价格补贴系数标准

本区被征收居住房屋的价格补贴系数标准为0.3。

### 五、居住困难户优先保障的折算单价

本区居住困难户优先保障的折算单价将根据市、区有关部门调拨给各征收项目的配套商品房单价确定。具体折算单价将在各征收项目的征收范围内予以公布。

### 六、被征收居住房屋的奖励标准和临时安置费、搬迁费标准

本区被征收居住房屋的奖励标准和临时安置费、搬迁费标准均以被征收房屋的建筑面积为基数，根据各征收项目的实际情况，在征收补偿方案中予以确定。

### 七、征收非居住房屋的搬迁奖励标准

本区征收非居住房屋的搬迁奖励标准将根据各征收项目的实际情况，在征收补偿方案中予以确定。

### 八、进一步完善房屋征收补偿机制

进一步规范征收补偿方案的制定，合理设置奖励补贴科目和标准，发挥征收安置住房的保基本功能。征收安置住房作为保障性住房，应优先供应居住困难群体，充分体现保障基本功能。

### 九、有效期

本通知自 2025 年 10 月 10 日起施行，有效期至 2030 年 10 月 10 日。2018 年 10 月 8 日印发的《上海市普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知》（普府规范〔2018〕3 号）、2023 年 9 月 28 日印发的《关于延长〈上海市普陀区人民政府关于确定本区国有土地上房屋征收与补偿相关标准的通知〉有效期的通知》（普府规范〔2023〕3 号）同时废止。

上海市普陀区人民政府

2025 年 9 月 29 日

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20251105/744ee4fb31d04b778fcfdce643f183fa.html>

## 关于印发本区区级城市维护项目管理办法的通知

沪崇府规〔2025〕1号

各乡、镇人民政府，区政府各委、办、局，区各直属单位，在崇市属有关部门：

《崇明区区级城市维护项目管理办法》已经区政府第 77 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市崇明区人民政府

2025 年 10 月 15 日

### 崇明区区级城市维护项目管理办法

#### 第一章 总则

##### 第一条（目的和依据）

为进一步提高城市管理精细化水平和城市维护项目管理的前瞻性、系统性、科学性，根据《上海市城市更新条例》《上海市市级城市维护项目管理办法》和其他有关法律、法规，结合本区实际，制定本办法。

##### 第二条（定义）

本办法所称的城市维护，是指对存量基础设施的大中修、日常维修养护、布局调整、功能提升及完善、结构调整、综合整治、应急处置以及相关运营管理活动等。

##### 第三条（保障范围）

区级城市维护保障范围为区级财政预算部门和单位管理养护的存量基础设施。具体包括：道路交通四类设施、公共交通、绿化市容、码头航道、排水防汛、河道海塘、公共消防、道路和公共区域照明以及区政府批准的其他设施，具体以设施清单的形式明确。

区级城市维护保障范围需修改补充的，由区各行业主管部门提出调整建议，经区建设管理委会同区财政局报区政府同意后，纳入区级城市维护保障范围。

#### 第四条（职责分工）

区级城市维护工作由区建设管理委牵头，区各行业主管部门共同推进。

区建设管理委、区交通委、区水务局、区绿化市容局、公安崇明分局、区消防救援支队等是区级本行业城市维护工作的主管部门，是预算编制和执行的主体。按照区政府重点工作要求和本行业日常工作相结合的原则，根据相关行业维护标准、规范及定额，提出维护需求和实施项目计划，组织落实本行业区级城市维护工作，确保城市系统维护，充分发挥基础设施整体效益。

区发展改革委、区财政局等部门按照各自职责，对区级城市维护项目进行管理和监督。

#### 第五条（保障机制）

区各行业主管部门和区财政局根据城市精细化管理要求、设施量增长、技术革新、标准定额修订等情况，结合区级财力水平，建立区级城市维护资金保障机制，合理安排区级城市维护资金，切实保障城市运行维护需求。

#### 第六条（养护管理）

各行业主管部门应推动养护市场合理竞争，加强对日常养护质量的监管考核，不断提升城市基础设施养护效率和服务水平。

### 第二章 项目前期管理

#### 第七条（发展规划）

区各行业主管部门应将城市维护工作纳入本行业发展专项规划范围。经批准的本区及相关行业城市维护发展专项规划、行动方案、财政中期规划等是区级城市维护项目立项的重要依据。

#### 第八条（项目储备）

区级城市维护项目实行项目库管理。对符合区级城市维护资金使用范围的项目，区各行业主管部门应尽早开展项目前期研究工作，及时将成熟的项目纳入储备库，实行滚动管理。

#### 第九条（项目审批）

区级城市维护项目分为工程类和日常维护类。

##### （一）工程类项目

项目（法人）单位应编制项目建议书、可行性研究报告，经区行业主管部门初审后，由区发展改革委审批，并出具批复意见。

对属于应急抢修的项目，可履行事后确认程序，在开工后，同步完善项目立项审批等相关手续，具体按照城市维护应急抢修项目管理相关规定实施。

若市级以上行业主管部门已明确立项审批主体的，从其规定执行，相关批复文件应报区发展改革委、区建设管理委、区财政局备案。

## （二）日常维护类项目

项目（法人）单位根据日常维护需要，按照市级行业部门发布的日常养护标准，编制日常维护方案和项目年度预算，报区行业主管部门审核。

对举办重大活动、重要节日及应急任务等其他特定需求的项目，项目审批、维护标准等可根据保障需求不同，采取一事一议方式，经区行业主管部门审核并报区政府同意后实施。

## 第三章 年度计划和预算管理

### 第十条（计划和预算申报）

各行业主管部门应根据财政预算编制要求，及时组织所属预算单位编制区级城市维护项目年度实施计划，优先安排日常维护类和工程结转项目。新开工项目原则上应取得立项批复后，方可列入下一年度预算。

各行业主管部门按照项目的轻重缓急进行排序和初审，形成项目年度实施计划及预算支出的建议，报送区财政局。

### 第十一条（预算核定和下达）

区财政局根据当年区级财力情况和项目储备深度，经统筹协调、综合平衡后，按照规定程序进行核定。

区财政局将批准的区级城市维护支出预算，随同部门预算，下达到各预算单位，专项用于区级城市维护计划的项目。

### 第十二条（预算调整）

区级城市维护支出预算一经批准，不得自行调整。预算执行过程中，如发生项目变更、终止，确需调整的，应按照预算调整规定程序报批，经审核同意后，方可进行调整。

### 第十三条（项目用款）

区各行业主管部门根据区级城市维护项目实施进度，按照预算管理的要求，及时提出项目用款申请，报区财政局。区财政局根据国库管理制度的有关规定执行。

区级城市维护专项资金必须专款专用，项目（法人）单位不得拆借、滞留或挪作他用。

## 第四章 项目实施

### 第十四条（招标和采购）

区级城市维护项目应依法实施政府采购和招投标制度,严格按照招投标和政府采购法律、法规、规章及相关规定所明确的采购方式和程序进行,并接受区政府采购和工程招投标监管部门的监督管理。

#### **第十五条（财务管理）**

区级城市维护的工程类项目实行财务监理制度（按照《上海市崇明区政府投资项目财务监理管理办法》相关规定），实行全过程财务管理和投资控制。

项目（法人）单位应严格依法合规并按照项目批复的要求，组织项目实施，并按照有关财务规定，建立完善的财务制度，加强资金使用管理。

#### **第十六条（项目监管）**

区各行业主管部门应根据各自职责，依法加强区级城市维护项目实施过程中的考核检查，对技术、质量、安全、进度、合同和预算执行实施监管，按要求及时将项目进展、资金使用情况分别报区建设管理委、区财政局。区建设管理委可根据需要，会同区财政局等部门对项目情况进行抽查，并及时协调项目推进中存在的问题。

区各行业主管部门应加强与市行业主管部门的沟通，及时掌握本市对城市维护工作的要求，确保我区城市维护工作适应城市管理目标。

#### **第十七条（概算调整）**

项目（法人）单位应严格执行立项批复内容，原则上不得擅自调整或突破批复总投资，确需调整的，应按照市级城市维护项目相关配套及《上海市崇明区政府投资项目管理办法》规定实施。

#### **第十八条（审计监督）**

工程类项目决算审计可委托具有相应资质的社会中介机构开展。同一中介机构不得同时参与同一项目的财务监理（审价）和审计工作。区审计局按照《中华人民共和国审计法》相关规定，根据审计机关年度审计计划，对区级城市维护项目开展审计。

#### **第十九条（竣工验收销项）**

项目（法人）单位应按照市相关行业主管部门制定的验收标准及办法，负责组织项目验收，区行业主管部门参加。

项目（法人）单位应按照相关规定，及时编制项目竣工决算报告（报表）上报区行业主管部门，由区行业主管部门负责审批和销项。

#### **第二十条（绩效评价）**

区各行业主管部门应按照财政支出绩效评价管理办法的相关规定，组织对区级城市维护项目实施绩效评价，并出具绩效评价报告。对影响大、范围广的项目，

应在广泛征求专家、市民意见基础上，对实施范围、实施内容、实施标准、实施效果进行评价。

### 第二十一条（违规处理）

项目实施单位、管理部门及咨询、评估、监理、审价、审计、招标代理等社会中介机构应按照法律、法规规定，履行相应工作责任。

对违反国家有关规定和本办法的相关单位、人员，区有关职能部门可在职权范围内提出意见建议或直接给予限期整改、暂停安排年度计划、劝诫或限制其参与城市维护工作等相应处理；情节严重的，依法追究行政、法律责任。

## 第五章 附则

### 第二十二条（配套办法）

区各行业主管部门应根据本办法，定期完善并更新纳入区级城市维护资金保障的具体设施清单，做好与部门预算或其他专项资金使用范围的界面划分；完善项目审批要求、事中事后监管、竣工验收管理、项目销项管理、养护作业市场化推进等操作细则。

各乡（镇）、公司（园区）的城市维护项目管理可参照本办法执行，并将每年度城市维护计划和执行情况报送区相关行业主管部门。

### 第二十三条（办法解释）

本办法由区建设管理委员会同区各行业主管部门依据职责分工负责具体解释工作。

### 第二十四条（施行日期）

本办法自 2025 年 11 月 15 日起施行，有效期五年。

附件：崇明区区级城市维护项目范围

### 附件

#### 崇明区区级城市维护项目范围

（一）**道路设施**。纳入行业主管部门设施量目录清单内的城市道路、公路（不包含农村公路）及其沿线范围内的桥下空间、下立交、人行天桥等，以及交通标志、交通标线、可变车道设施、路口诱导屏。

（二）**公共交通**。纳入区管范围的公交客运站、停车场、保养场、枢纽站（首末站）；城市公共交通运营设施及其附属设施。

（三）**绿化市容**。区管公园、公共绿地、城市道路绿化、古树名木保护。纳入区管范围的市容环境综合整治（含美丽街区建设）、户外广告及店招设施的管理及整治等。市容环境卫生，包括生活垃圾收集中转运输设施、生活垃圾终端处

理设施，城市道路和城市公共区域（含废物箱、垃圾箱房）清扫保洁，公共厕所保洁养护等。

**（四）码头航道。**航道管理站房、航道信息化附属设施维护、运营管理等事项（区级承担部分）。区财力出资建设的码头设施。

**（五）排水防汛。**纳入区管范围的初期雨水调蓄池、雨水管道、合流管道、污水管道、支（连）管道、窨井、雨水口、排水泵站、污水处理厂等。区管河道、海塘、水（涵）闸设施（含水库、泵站、管道、增压泵站等）。城区排水系统（积水点改造、预防性修复、沉管抢修等）。

**（六）道路交通管理（公安交警）。**纳入区管范围的交通信号管理设施、执勤岗亭、电子警察、智能交通设备等。

**（七）公共消防。**纳入区管范围的消防中（支）队营房、船艇、趸船、码头、特种装备及训练设施、通信指挥系统。市政消防栓。

**（八）照明设施。**区管道路和公共区域照明设施。区财力出资建设的景观灯光设施（包含灯光集控设施）。

来源：

<https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20251104/a76a1275ea9d4d80abcee54eecbe4454.html>

## 关于印发《新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理规定（试行）》的通知

各区住房保障房屋管理局，市住房保障事务中心，各相关单位：

为规范我市新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理，现将《新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理规定（试行）》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2025 年 9 月 25 日

（此件主动公开）

### 新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理规定（试行）

#### 第一章 总则

##### 第一条（目的依据）

为规范我市新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理，根据《上海市住房租赁条例》《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12 号）等法律法规和规定，制订本规定。

##### 第二条（适用范围）

通过保障性租赁住房遴选方式筹措的新时代城市建设者管理者之家项目的遴选认定及运营管理等事项，适用本规定。

#### 第二章 项目遴选和认定

### 第三条（项目储备）

区房屋管理部门根据本区保障性租赁住房分布情况，按照供需适配、职住平衡原则，重点在租赁需求旺盛、配套成熟、交通便利区域，选择具备改造意愿和改造条件的保障性租赁住房项目（含在建项目），形成新时代城市建设者管理者之家项目储备清单。

### 第四条（项目预选）

对纳入储备清单的项目，由区房屋管理部门会同属地街镇，综合考量项目的实际需求、供应规模、租金水平、装修状况、已有公共服务设施配备、改造提升空间和经济可行性等因素，有序形成新时代城市建设者管理者之家项目预选清单。

### 第五条（项目改造）

纳入预选清单的项目单位，按照我市新时代城市建设者管理者之家装修配置有关要求，对项目实施改造提升。改造时涉及需报建报批的，按相关规定办理。

改造过程中，应注重融入“家”的元素，营造“家”的氛围，体现“家”的温暖，确保项目具有较强示范性和引领性。项目应实施全装修，房间内需合理配备卫浴设施和个人储藏空间，房间外应因地制宜配备厨房（食堂）、餐厅、会客、洗晒、文娱、学习、健身、车辆充电、储藏等共享空间和公共服务设施，能较好满足入住对象日常居住和生活需要。

改造后，房间的居住人数和人均居住面积应符合我市保障性租赁住房设计标准相关规定。中心城区项目，房间床位配置应以4人间为主，可结合实际适当配置双人间、单人间；居室空间较大的，可酌情配置5—6人间。非中心城区项目，可结合区域需求特点，进一步增加双人间、单人间占比。

### 第六条（项目核验）

对完成改造提升的预选项目，由区房屋管理部门组织开展核验，重点核查装修配置等是否符合新时代城市建设者管理者之家要求。涉及报建的，在按工程建设要求完成竣工验收后再组织开展核验。

#### 第七条（项目认定）

对通过核验的项目，由区房屋管理部门认定为新时代城市建设者管理者之家，并报送市房屋管理部门。

#### 第八条（项目挂牌）

经认定的项目，应装挂全市统一的新时代城市建设者管理者之家铭牌及标志、标识。严禁未经认定的项目违规使用、冒用新时代城市建设者管理者之家铭牌及标志、标识。

鼓励打造具有行业特色的新时代城市建设者管理者之家项目，并加挂行业之家的铭牌及标志、标识。

#### 第九条（项目复核）

对经认定的项目，区房管部门应会同相关部门加强日常监管和定期复核，确保符合认定及挂牌要求。

### 第三章 运营管理

#### 第十条（供应范围）

新时代城市建设者管理者之家项目主要面向符合我市保障性租赁住房准入条件的城市一线劳动者供应，重点为建筑施工、环卫、绿化、快递、外卖、家政、医护、保安、保洁、交通等城市建设、运营和生活服务保障行业的一线从业人员，以及来沪新就业、初创业的人员和高校毕业生等群体。

各区可根据床位筹措数量及项目周边实际需求等情况，适当调整供应范围；也可结合区位需求和产业导向，针对特定行业定向供应。具体供应范围应在备案的供应方案中明确。

#### 第十一条（配租方式）

集中配租阶段，新时代城市建设者管理者之家项目优先面向符合条件的行业单位供应，由用人单位采用包租方式按房间租赁后，安排符合条件的员工入住。各区住房保障机构应积极搭建用人单位和项目单位的供需对接平台。

行业单位整体租赁需求满足后仍有剩余的，可面向重点供应行业单位一线职工个人及新就业、初创业个人和社会个人供应。

房源进入轮候阶段后，按照我市保障性住房有关规则轮候配租。

#### 第十二条（资格审核）

项目单位应严格按照我市保障性租赁住房相关规定对申请对象开展资格审核，经审核不符合条件的不得安排入住。

申请对象的就业证明材料可由申请对象所在单位统一出具，具体申请事宜可委托所在单位代为批量办理。

#### 第十三条（租金租期）

项目单位应严格按照我市保障性租赁住房租赁价格管理相关规定和流程，结合申请对象租赁需求特点，制定新时代城市建设者管理者之家床位租赁价格，并报项目所在地区房屋管理部门备案。项目套（间）内的各床位租赁价格之和不得高于该套（间）的备案租赁价格。

新时代城市建设者管理者之家的租赁合同期限可根据入住人员需要约定，原则上不短于3个月，最长不超过3年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

#### 第十四条（日常管理服务）

项目单位应积极对接属地街镇，将项目纳入城市网格化综合管理，并建立健全入住、退租、日常运维、消防安全管理、应急处置等制度，做好日常管理服务。

鼓励引导区房屋管理部门、属地街镇等为项目配送公共服务资源，方便入住对象就近享受公共服务。

#### 第四章 其他规定

#### 第十五条（其他有关事项）

本规定未尽事宜，按照我市保障性租赁住房相关规定执行。

#### 第十六条（其他项目管理）

存量公共服务租赁性配套用房改建为保障性租赁住房后用于新时代城市建设者管理者之家的项目，遴选认定参照本规定执行，运营管理按照本规定执行。

#### 第十七条（实施日期）

本规定自2025年11月1日起施行，有效期至2027年6月30日。

## 关于加强本市住宅物业管理与城管执法群租治理联动工作的通知

### 沪房市场（2025）179号

各区住房保障房屋管理局、城管执法局，各物业服务企业：

为进一步提升群租治理效能，维护住房租赁相关各方合法权益，保障人民群众生命财产安全，根据《住房租赁条例》《上海市住房租赁条例》《上海市城市管理综合行政执法条例》《上海市城市管理综合行政执法条例实施办法》等规定，市房屋管理局、市城管执法局现就加强我市住宅物业管理与城管执法群租治理联动工作提出如下要求：

#### 一、管理与执法联动事项范围

依据住房租赁相关法规和规章的规定，对住宅小区住房租赁当事人有群租违法违规行为，以及对物业服务企业发现群租行为线索后，未按规定报告有关行政管理部门等违法违规行为实施行政处罚的事项。

#### 二、管理与执法联动工作流程

物业服务企业发现或者接到居民反映，住房租赁当事人在租赁期间有群租行为线索的，应当自发现或者接到居民反映24小时内，通过上海物业APP（企业端）或者上海市物业管理监管与服务信息平台，报送群租行为发生地的街镇城管执法中队，做到“应报尽报”。

街镇城管执法中队接到物业服务企业报告后，应当在2个工作日内，派执法人员到现场调查处置，并可向街道办事处、乡镇人民政府报告，依托联勤联动机制，发挥“多格合一”作用，通过联合执法等方式开展整治。物业服务企业应当积极协助配合。城管执法部门应当及时将处置结果录入到管执联动系统中，做到“应立案尽立案”。

#### 三、管理与执法联动工作要求

市、区房管部门与城管执法部门、街镇房管机构与街镇城管执法中队应当加强沟通、紧密配合，通过管理与执法联动，第一时间发现、第一时间报告、第一时间处置群租行为，提升管理执法效率。

（一）加强行业监管。各区房管部门、各街镇房管机构应当加强监督检查，督促物业服务企业加强日常巡查，及时响应居民反映。检查中发现问题的，应当督促物业服务企业限期整改，按照物业管理行业信用管理的相关规定予以处理。

（二）加强专业执法。各区城管执法局、街镇城管执法中队应当充分发挥管执联动机制及城管社区工作室作用，及时受理处置住宅小区物业服务企业报告和居民诉求，提升执法服务水平。物业服务企业发现或者接到居民反映后，未依法在规定时间内报告的，城管执法部门依据《上海市住宅物业管理规定》等相关规定予以行政处罚；同时将违法信息纳入市公共信用平台，实施信用惩戒。

（三）建立零报告制度。街镇城管执法中队完成群租处置后，及时将住宅小区已整改整治完毕群租房清单（详见附件），更新反馈住宅小区物业服务企业。物业服务企业针对清单加强重点巡查，未发现有群租回潮的，于每月 10 日前向所在地街镇城管执法中队作出零报告；发现有群租回潮的，按要求履行上报责任。物业服务企业未按时作出零报告的，街镇城管执法中队督促物业服务企业及时反馈。

（四）优化信息共享。各区城管执法部门和房管部门要积极协调、主动对接，区城管执法部门应当将相关处罚信息及时反馈区房管部门，区房管部门应当按照物业管理行业信用管理的相关规定，对被行政处罚的物业服务企业予以失信行为记分处理。

来源：

<https://fgj.sh.gov.cn/fdcsc/20251106/41ed0c26bf464758af5c4620e2e85129.html>

## 关于《上海市物业服务招标投标管理办法》的文件解读

为进一步加强本市建设单位、业主大会选聘物业服务企业的指导和监督，规范物业服务招标投标活动，我处修订了《关于进一步规范本市物业管理招标投标工作的若干意见》相关内容，并将文件名修改为《上海市物业服务招标投标管理办法》。主要内容包括：

**一是推行电子化招投标。**涉及条款第二条，推进全过程电子化招标投标活动。

**二是拓展专家库人员来源。**涉及条款第五条，在行业人员自荐的基础上，新增区、街镇可以推荐辖区内行政管理人员、社区工作者、业委会委员成员纳入评标专家库。

**三是完善前期物业服务期间变更物业服务企业的情形。**涉及条款第七条，明确业主大会尚未成立时，物业服务企业无法继续履行物业服务合同的，建设单位应当在小区内予以公告后重新选聘物业，物业服务内容和服务标准不得低于原物业服务合同，物业服务收费标准不得高于原物业服务合同；增加了经专有部分面积占比20%且人数占比20%以上业主提议变更前期物业服务企业的，居民委员会依法组织业主讨论决策，经业主共同决定，可以委托居民委员会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

**四是落实党建引领物业治理工作要求。**涉及条款第八条，明确物业服务合同期限届满的九十日前，业主委员会应当制定物业服务企业选聘方案，并及时向居村“两委”报告。业主委员会应当及时书面告知居村“两委”业主大会表决通过的选聘方案。

**五是增加物业服务企业不得续聘条件。**涉及条款第九条，明确物业服务企业不得续聘的情形包括有较为严重违法违规行为和业主满意率低的物业服务企业。

**六是完善前期物业费价格形成机制。**涉及条款第十条，进一步明确物业服务内容以外的服务内容和服务标准，不得作为物业服务收费标准的测算依据。采用酬金制物业服务计费方式的，可以以服务投价格，也可以以价格投服务；采用包干制物业服务计费方式的，只能以服务投价格，引导建设单位采用酬金制物业服务计费方式，推进质价相符。

**七是明确地方性物业服务标准为投标响应的“硬标准”。**涉及条款第十六条，明确投标文件中的物业服务标准应当符合《住宅物业管理服务规范》中服务标准、服务频次。

**八是进一步规范评标办法。**涉及条款第十八条，明确评标按照综合评估法，采用百分制。

**九是增加入围人数和答辩环节。**涉及条款第十五条、第十九条，明确本市入围投标人数一般设定为3至10名。当投标人数超过10名的，招标人应当按招标文件载明的条件择优选定投标人或应标人入围投标。同时，评标过程中，评标委员会成员认为投标文件内容含义不明确的，可以要求投标人或应标人通过答辩的方式作必要的澄清或者说明。

**十是完善评标委员会构成。**涉及条款第十七条、第十九条。对评标委员会的成员进行了扩充，规定成员为5人及以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二；新增由评审专家推选确定评标委员会组长，负责汇总意见并出具评标报告，确保评审意见的完整性。

**十一是加强对投标人和招标人的监督管理。**涉及条款第二十条、第二十一条，明确当确定中标的中标候选人放弃中标，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。中标候选人非因客观因素或者不可抗力放弃中标的，区房管局应当按照本市物业服务企业信用信息管理相关制度的规定，给予物业服务企业失信记分处理。招标人无正当理由未按规定向中标人发出中标通知书的，区房管局应当责令其限期改正；逾期不整改的，区房管局通告全体业主。

来源：

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

## 关于印发《关于加强本市工程建设项目竖向设计规划资源管理的工作意见》的通知

沪规划资源建〔2025〕431 号

各区（管委会）规划资源部门、各有关单位：

现将《关于加强本市工程建设项目竖向设计规划资源管理的工作意见》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2025 年 11 月 14 日

### 关于加强本市工程建设项目竖向设计规划资源管理的工作意见

为深入贯彻中央城市工作会议精神，落实“上海 2035”城市总体规划构建更可持续发展的生态之城目标要求，提升城市精细化管理和资源集约利用水平，加强本市工程建设项目竖向设计规划资源管理，加强工程土方源头减量，增加城市景观的多样性与丰富性，塑造高品质城市空间，满足海绵城市、韧性城市、湿地空间、地形塑造等规划建设要求，根据本市规划资源管理相关规定，提出以下意见。

#### 一、统筹规划设计条件

（一）规划阶段明确竖向管理要求。统筹规划空间布局，结合土方综合利用，将竖向设计管理要求纳入国土空间规划。详细规划编制阶段结合区域城市设计，统筹考虑城市界面、风貌协调、交通运行、慢行友好、防洪排涝，促进土方源头减量。对于有条件整体抬升的成片开发区域，应在详细规划编制阶段提出地区市政道路中心线控制点高程建议值（以下简称“道路控制点标高”）。对于实施方案较明确的地块，应在详细规划编制阶段提出建筑物室外地面标高（以下简称“室外地面标高”）及出土量估算建议值。

（二）土地供应前应明确竖向设计条件。建设项目详细规划已确定室外地面标高与道路控制点标高等竖向标高要求的，应将竖向标高要求纳入建设项目规划土地意见书或土地出让合同。

建设项目详细规划未确定竖向标高要求的，鼓励组织开展区域竖向方案设计与土方消纳专项研究，依托区域评估、规划实施评估与建设项目规划实施平台管理等方式，确定室外地面标高与道路控制点标高；并在土地供应前将以上内容纳入建设项目规划土地意见书或土地出让合同。

（三）研究标地营造实施方案。根据城市建设品质提升的需要，依据国土空间详细规划（含竖向设计）的要求，运用“三师联创”机制，开展标地营造实施方

案研究，统筹地上地下一体化营造，进一步开展通平配套建设、场地塑造、蓝绿建设、海绵城市营造等前期开发。按照经批复的标地营造实施方案，已确定室外地面标高或道路标高等竖向标高要求的，应根据前期开发情况将竖向标高要求纳入建设项目规划土地意见书或土地出让合同。

## 二、加强项目竖向设计管理

(四)明确方案竖向设计要求。项目建设主体应按照建设项目规划土地意见书或土地出让合同中竖向标高要求，在建设工程设计方案阶段，组织开展竖向方案设计。

1.合理布局场地与建筑。根据建设项目用地性质、功能，结合地形特征，进行总平面布局。合理组织地面径流，加强竖向排水设计，明确室外地面标高、室内地坪标高、基地出入口标高，倡导海绵城市建设。

2.确保慢行交通友好舒适。在车行交通顺畅前提下，确保慢行交通友好，无障碍系统贯通。商业、办公、文化等有公共开放要求的建设项目，地块开放式前区应与相邻人行道和建筑出入口之间平顺衔接，住宅项目基地出入口与城市道路衔接处做好缓坡设计，处理好与车行交通的交叉关系，创造连续、舒适、安全的慢行空间。

3.做好相邻用地竖向衔接。不宜规划建设高挡土墙，避免出现峭壁式边界，做好边界排水，确保相邻地块的协调与安全。住宅项目可利用退界空间处理好围墙内外地面高差，塑造尺度适宜的城市界面。

4.提升城市公共空间品质。鼓励在滨水区域公共空间、公共绿地与建设项目集中绿地等开放空间中营造地形，结合场地特色，利用景观资源优势，塑造多样视角体验、自然亲水互动的城市公共空间。

5.加强交通线性工程竖向设计。交通线性工程设计方案应充分利用桥下空间，互通式立交、防洪堤岸等区域充分考虑土方消纳和地形营造，尽量减少工程出土，同时宜结合工程周边区域规划安排和相邻工程建设进度，统筹区域土方平衡。

(五)编制完成竖向设计方案成果。房屋建筑工程竖向设计成果应包含竖向设计图与竖向设计说明。竖向设计图应包括标注室外地面标高的方案总平面图、首层平面图等，有场地塑造或土方消纳需求建设项目，还应提供场地剖面图等成果。方案竖向设计说明应包括设计依据、工程概况、设计原则与土方综合利用、排水设计等内容。

市政道路工程方案设计成果应包含道路、桥梁、管线竖向设计与土方综合利用等内容，轨道交通、航道工程参照执行。交通线性工程规划条件中未明确竖向标高要求且有场地塑造或土方消纳需求的，应在规划设计方案文本中包含土方消纳专篇。

(六) 加强建设项目竖向设计方案审核。房屋建筑工程在审核建设工程设计方案时, 应通过行政协助平台征询绿容、住建、水务、交通等部门意见, 会审竖向设计内容。建设单位应按照相关部门意见优化完善设计方案。

建设项目因实际情况需对建设项目规划土地意见书或土地出让合同竖向标高要求进行调整的, 或者建设项目规划土地意见书或土地出让合同未确定竖向标高要求且有场地塑造或土方消纳需求的, 在建设工程设计方案审核过程中, 应组织专家与相关部门对竖向设计方案合理性进行论证。建设项目规划土地意见书或土地出让合同未确定竖向标高要求, 且无场地塑造或土方消纳需求的建设项目, 以及设计方案符合建设项目规划土地意见书或土地出让合同竖向标高要求的建设项目, 按照一般建设项目流程办理。

建筑高度地坪起算点为建设项目规划土地意见书或土地出让合同中明确的室外地面标高; 建设项目规划土地意见书或土地出让合同中未明确室外地面标高的, 一般以周边相邻的城市道路中心线标高为基准加上 0.3 米。

在审核建设工程规划许可证时, 应依据审定的建设工程设计方案, 核定项目场地出入口标高及建筑主要出入口室外地面标高等竖向设计内容。

### 三、完善竣工验收

(七) 加强规划资源竣工验收阶段竖向设计核验。根据建设工程规划许可证及其附图, 加强房屋建筑工程场地出入口标高及建筑主要出入口室外地面标高的测量核验。标高测量点位原则上与总平面图中标高位置一致, 标高误差不应大于 0.1 米。

加强市政道路工程纵断高程测量核验, 测量点位原则上与总平面图中标高位置一致, 道路纵断高程允许偏差 $\pm 15$  毫米。

### 四、施行

本意见自印发之日起施行。自本意见施行之日后发布公告的出让土地, 或核发规划土地意见书的划拨土地, 应按本意见执行。

来源:

<https://ghzyj.sh.gov.cn/zcwj/cxgh/20251117/875918723e3043f7b87caf757cd5c2c6.html>

## 二、行业动态

### 商务部等5部门办公厅关于印发《城市商业提质行动方案》的通知

商办流通函 2025 年第 422 号

为贯彻党的二十大和二十届二中、三中、四中全会精神，落实中央经济工作会议、中央城市工作会议和中央财经委员会第四次会议部署，大力提振消费、全方位扩大内需，完善现代商贸流通体系，充分发挥城市在国内国际双循环中的枢纽作用，商务部等5部门制定了《城市商业提质行动方案》。现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

商务部办公厅  
自然资源部办公厅  
住房城乡建设部办公厅  
文化和旅游部办公厅  
市场监管总局办公厅  
2025年10月27日

#### 城市商业提质行动方案

城市商业是城市经济高质量发展的重要引擎，是现代商贸流通体系的重要组成部分，是大力提振消费、全方位扩大国内需求的重要载体，在繁荣市场、稳定就业、保障民生、对外开放中发挥着重要作用。为贯彻党的二十大和二十届二中、三中、四中全会精神，落实中央经济工作会议、中央城市工作会议和中央财经委员会第四次会议部署，完善现代商贸流通体系和扩大消费长效机制，进一步推动城市商业转型提质，提升商品和服务消费，充分发挥城市在国内国际双循环中的枢纽作用，现制定如下行动方案。

#### 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，认真践行人民城市理念，坚持城市内涵式发展，结合持续推进城市更新，实施城市商业提质行动，构建以全国示范步行街（商圈）为引领、特色商业街区为支撑、一刻钟便民生活圈为基础，布局合理、设施齐全、业态丰富、供给优质、安全便利的城市商业体系，激发城市商业发展内生动能，释放多样化、差异化消费潜力，助力经济高质量发展。

#### 二、完善城市商业布局体系

（一）推动步行街（商圈）高质量发展。充分发挥步行街（商圈）引领带动城市商业体系建设的作用，打造消费升级载体、城市形象名片和对外开放窗口。开展全国示范步行街（商圈）创建，结合城市更新，“一街一策”“一圈一策”推进现有步行街（商圈）设施改造和业态升级，促进国内外优质品牌、新业态新模式新场景集聚，优化营商和消费环境，打造一批立足本地、辐射全国、面向世界的全国示范步行街（商圈）。

（二）发展特色商业街区。引导特色商业老街、工业遗址改造的创意街区、特色业态专业街区、旅游休闲街区等特色商业街区创新发展，面向所在区域、辐射全市范围的消费人群，以独特场景、新型业态和创新经营模式营造差异化消费体验，为城市商业体系提供支撑。支持各地因地制宜探索开发可操作、可借鉴的特色商业街区发展路径。建立特色商业街区运营情况重点监测和联系机制，鼓励通过“结对子”等方式开展街区间交流合作，指导街区深入挖掘地域特色，提升商业质量和文化底蕴。

（三）扩围升级一刻钟便民生活圈。进一步夯实一刻钟便民生活圈在城市商业体系中的基础性、保障性作用，满足所在社区居民日常生活基本消费和品质消费需求。在有条件的地级市全面推进一刻钟便民生活圈建设，开展全域推进先行区试点，实现试点地区市、县主城区社区全覆盖。引导商业资源下沉社区，聚焦布局更优化、业态更丰富、服务更优质、管理更智慧，结合完整社区建设，优化家政、养老、托育、助餐等服务设施布局，补齐社区商业网点短板，提升社区商业供给质量，打造一刻钟便民生活圈升级版。

### 三、推动城市商业业态升级

（四）面向综合消费需求培育品质业态。面向消费者综合型购物休闲需求，在城市中心区域、重点步行街（商圈）、旅游休闲街区、夜间文化和旅游消费集聚区培育一批大型商业综合体，集聚多元化业态、场景和服务，提升国际化、高品质消费吸引力，一站式满足多元消费需求。改造提升一批传统百货店、购物中心，打造商品和服务供给丰富、购物休闲等功能齐备的消费载体。支持符合条件的商店成为离境退税商店，扩大入境消费。

（五）聚焦特定领域需求布局专业业态。发展仓储会员店、专业店等业态，实行储销一体、批零兼营，满足特定商品供货和消费者购买需求。因地制宜培育奥特莱斯、品牌专卖店、折扣店等业态，与旅游线路、休闲产业有机结合，打造国内外各层次优质品牌聚集地。鼓励主题鲜明、特色突出的快闪店、买手店等新业态和动漫、游戏、电竞、运动等服务消费新场景，培育“小而美”“专而精”的特色店铺。

（六）立足日常生活需要加强业态保障。完善超市、便利店网络布局，提升品牌化、连锁化、智慧化运营水平，满足城市居民即时性、便捷性消费需求。支持临近居民区的传统商场向“一店多能”的邻里中心转型，配齐一店一早、一菜一修、养老托育等基本保障类业态，引入娱乐、健身等品质提升类业态，搭载邮政快递、代扣代缴、再生资源回收等便民生活服务功能。

（七）促进线上线下融合发展。指导商贸流通企业与电商企业合作，通过即时零售模式实现线下商业载体与线上平台联动，发展平台下单+门店配送、门店下单+即时配送等模式。鼓励电商企业与快递企业合作，整合零散需求订单，发展共同配送、集中配送，推广即时配送、无人配送，提高精准响应能力，利用城市空间布局前置仓、智能快件箱、快递综合服务站等设施，提高末端配送效率和服务质量。

#### 四、丰富优质商品服务供给

（八）优化商品和服务质量。引导商贸流通企业学习借鉴先进运营经验，自主开展运营模式更新升级，建立商品准入和品控管理体系，构建高标准、可追溯的供应链管理系统，通过精细化管理严把商品质量关。创新经营服务模式，提供专业化的售前售后服务和人性化的便民服务，提升消费者购物休闲体验。

（九）扩大多元化商品供给。促进国货“潮品”消费，鼓励老字号与历史文化资源、新消费品牌联动，打造一批“必购必带”的城市伴手礼。扩大进口消费，发挥跨境电商零售进口积极作用，吸引国际知名品牌。发展品质电商，扩大优质商品服务供给。拓展外贸优品消费，促进内外贸渠道对接、品牌对接、产销对接、标准对接。保障农产品消费，加强“土特产”品牌建设，发展净菜进城新模式，丰富城市居民“菜篮子”。

（十）深化商旅文体健融合。组织开展“购在中国”系列活动，培育创新多元消费场景。支持“商业+旅游”“商业+文化”融合发展，引导城市商业设施与旅游景点、历史建筑、演艺场馆等协同联动，开发富含地域特色的产品及服务。支持非遗相关产品和服务进入城市商业设施。支持“商业+体育”“商业+健康”业态发展，增加各类体育场地设施等服务消费场所供给，充分发挥大型体育赛事引流作用，开展配套消费促进活动，推动体育赛事进街区、进商圈。

#### 五、强化城市商业运行保障

（十一）完善应急保供体系。建立完善城市应急保供预案，强化市场运行分析监测，提升应急响应速度。加强生活必需品流通保供体系建设，提升重点设施防灾减灾救灾能力和供应链韧性。支持新建商业设施集成“平急两用”功能，

拓展存量商业设施使用场景，纳入商务领域“平急两用”公共基础设施范围，确保“平急两用”公共基础设施与城市商业设施融合性。

（十二）打通循环流通渠道。健全再生资源回收体系，加强回收点、中转站、分拣中心等再生资源回收基础设施建设，支持商业设施集成再生资源回收功能，推广“互联网+”新型回收模式，推动生活垃圾分类与再生资源回收网点衔接融合。加强二手商品流通网点建设，鼓励有条件的社区利用闲置房屋或委托专业化运营公司设立二手商品寄卖店（点），培育多元化二手商品流通渠道。

## 六、优化城市商业空间利用

（十三）推动存量设施改造。深化城市零售业创新提升，“一店一策”开展存量商业设施改造，支持地方将符合条件的商业设施、文化和旅游设施改造项目纳入大规模设备更新及城市更新行动支持范畴，引导商业设施因地制宜开展更新改造，优化交通组织、完善停车系统、增加公共服务设施等场地环境优化工程，引进服务业态、创新沉浸式体验式场景等多元业态创新工程，繁荣城市商业市场。

（十四）强化新兴技术赋能。加强人工智能、物联网、云计算、区块链、扩展现实等技术在城市商业体系中集成应用。在运营端，完善城市商圈大数据平台功能，拓展全国重点步行街（商圈）客流量、营业额监测范围和时间频次，深入分析研判消费特点及趋势，完善用地规划、招商引资、物流管理、安全保障等智慧服务。在消费端，完善智能导引、精准营销、云上购物、沉浸体验等智慧商业新模式，推广一批“人工智能+消费”场景。

## 七、完善城市商业发展规划

（十五）科学规划城市商业网点布局。结合本地经济水平、产业结构、人口总量、消费需求、发展方向等因素，合理确定城市商业设施供给规模，针对市中心、区县、社区等不同层级商业网点，围绕功能、业态、环境、交通网络等方面需求完善详细规划，避免重复建设、盲目发展。

（十六）确保城市商业发展规划落实落地。推动城市商业规划与城市国土空间总体规划和详细规划、城市更新专项规划等有效衔接，做到同谋划、同部署、同推进。持续跟进城市商业网点实际建设情况，定期开展规划落实效果评估和问题诊断，支持通过法定程序调整国土空间详细规划，规范引导空间复合利用和用途转换，优化商业网点布局，推动城市商业发展规划有效落实。

（十七）动态优化城市商业设施供给。对主要商圈、步行街、商业综合体坪效及出租率开展动态监测，对商业设施供给过剩、运行效率低下的及时调整，

供给不足的加快补齐，防范化解存量风险。稳妥有序、因地制宜规划建设地下商业街。对新建社区商业网点实行动态配比，结合社区人口结构和周边商业供给，合理确定社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例，支持社区盘活闲置场地完善便民服务。

## 八、健全城市商业管理体制

（十八）深化党建引领。落实加强新兴领域党的建设工作部署，推动步行街（商圈）等城市商业市场主体加强党的建设，服务新经济组织、新社会组织、新就业群体和青年群体党建工作。鼓励各级政府部门与行业协会、智库机构、经营主体以党建共建为平台，畅通沟通交流渠道，收集听取意见建议、协调落实政策措施、帮助解决实际困难。

（十九）加强公共服务。各级商务主管部门与相关部门建立工作联动机制，提高政策制定、市场监管效能，形成工作合力。提高政务服务效率，优化城市商业主体及消费者办事体验，做到行政事项“一网通办”“一窗通办”。支持步行街（商圈）通过引入专业化运营队伍、成立商户联盟等形式，探索共管共治模式，实现规范化管理、高效率运营。

（二十）规范市场秩序。统筹考虑线上线下、商品服务等不同业态特点，制定合理的支持政策和监管标准，整治“内卷式”竞争，建立公正平等、创新自由的营商环境。构建以信用为基础的新型监管机制，强化知识产权保护，健全消费者投诉处理和监督评价机制，推动企业诚信经营、消费者放心消费。落实落细安全生产责任，强化风险隐患排查，提高城市商业主体突发事件应急处理能力。

（二十一）强化财政支持。支持现代商贸流通体系试点城市统筹使用中央财政资金，推动城市商贸流通企业开展运营和服务设施设备改造，丰富门店网点布局。根据商贸流通行业特点和发展规律，落实小微企业税费优惠政策，引导企业诚信纳税、合规经营，支持城市商业小微企业创新发展。发挥各类金融机构作用，丰富金融产品和服务，支持符合条件的商业地产项目发行不动产投资信托基金（REITs），为城市商业提质提供长效融资支持。

来源：

<http://www.fangchan.com/policy/28/2025-10-30/7389473911005844373.html>

### 广州市住房和城乡建设局关于调整完善公共租赁住房轮候有关工作的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为切实保障和改善民生，根据我市住房保障实际情况，经市政府同意，现就调整完善我市公共租赁住房轮候工作有关事项通知如下。

一、调整轮候期间领取住房租赁补贴时限。申请公共租赁住房的家庭，在轮候期间曾参加配租意向登记未获配租且轮候时间超过 3 年的，可申请在后续轮候期间领取住房租赁补贴。

二、加强轮候对象管理。轮候对象原则上每 3 年参加一次资格审核，自收到住房保障等相关职能部门要求办理资格审核的通知书之日起 1 个月内，提交相关资料。经审核仍符合保障条件的，可继续轮候公共租赁住房，原轮候号不变；经审核不符合保障条件的，区住房保障部门取消其公共租赁住房轮候资格，市住房保障部门停止发放轮候期间住房租赁补贴；轮候对象拒绝签收通知书或未在规定时间内提供相关资料的，视为放弃公共租赁住房轮候资格，区住房保障部门取消其公共租赁住房轮候资格，市住房保障部门停止发放轮候期间住房租赁补贴。

本通知自印发之日起施行，有效期至 2029 年 3 月 3 日。此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。本通知未规定事项，按照原政策执行。

广州市住房和城乡建设局

2025 年 11 月 12 日

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2025-11-20/7397084766035841712.html>

## 福州市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房销售管理的通知

各相关单位、各房地产开发企业：

近期，随着房地产供求关系发生重大变化，房地产领域涉及开发企业降价销售、装修质量售后维保、保交房等方面投诉纠纷逐渐增多，为进一步规范商品房销售行为，保持房地产市场总体稳定，指导开发企业强化服务意识，引导交易当事人依法维权，遏制房地产领域投诉纠纷频发现象，根据《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》，现就进一步加强商品房销售管理有关事项通知如下：

### 一、加强预售方案管理

#### （一）制定方案

房地产开发企业申请商品房预售许可和签订预售资金监管协议前，应按照土地出让合同及预售范围制定商品房预售方案，经市住建局审核，符合法定条件的，方可申请办理商品房预售许可证、签订商品房预售资金监管协议。

#### （二）方案公示

房地产开发企业应当将商品房预售方案在售楼案场显著位置张贴公示。房地产开发企业应按照商品房预售许可证和经审核通过的商品房预售方案组织商品房销售。

#### （三）方案内容

商品房预售方案由房地产开发企业负责制定，应包含以下内容：

1. 基本情况。包括项目名称、坐落，土地用途、项目总规模等参数，土地出让合同和建设工程规划许可证确定的各类型商品房套数、面积等参数。

2. 建设情况。包括项目建设周期、各期计划和工程进度，本期计划预售的商品房开竣工日期及交付日期。

3. 预售价格。包括本期计划预售的商品房价格区间。采取精装修交付的商品房应明确精装修部分的价格区间。

4. 预售计划。包括房地产开发企业自主确定本期计划预售、对接安置的商品房性质、套数、面积等参数及楼栋号、房号信息。本期计划公开销售的日期、地点等信息。

5. 销售团队。包括房地产开发企业销售负责人；委托销售代理的项目应明确代理机构资质、案场负责人；委托中介机构分销的项目应明确中介机构资质、案场负责人。

6. 投诉纠纷处置措施。包括商品房销售纠纷调处预案、商品房交付质量问题维修整改预案及质量维保团队负责人，装修交付的项目应重点制定装修质量问题维修整改预案及质量维保团队。

7. 签约付款流程。包括商品房买卖合同签约流程及各环节时限，定金、首付款、公积金和个人住房贷款的付款节点等。

8. 物业服务方案。包括前期物业管理企业、物业管理方案和前期物业管理服务合同。

## 二、规范开盘驻场监督制度

新批准预售楼盘开盘销售时，市住建局应会同市不动产登记和交易中心开展售楼处驻场监督。监督重点：

（一）信息公示。包括：企业营业执照、房地产开发企业资质证书、房地产经纪机构备案证、商品房预售许可证和商品房预售方案、预售资金监管账户、商品房买卖合同示范文本、前期物业服务合同、土地出让合同和土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等材料。

（二）公开销售。开发企业及其销售代理机构、分销机构是否按照商品房预售许可证和商品房预售方案依法组织公开销售。

（三）明码标价。明确商品房销售是否实行一房一价、明码标价。

（四）资金监管。预售资金是否依法纳入监管。

（五）图纸模型。销售现场公示的沙盘模型、户型、平面图是否符合规划设计要求，楼盘相关不利因素是否进行提示告知。

（六）样板房。样板房及展示区是否符合规划设计要求，样板房及展示区内仅做展示且不属于交付标准的“软装”、家具家电设备等，应在显著位置悬挂“非交付标准”等提示牌。

### 三、维护房地产市场秩序

（一）市住建局将商品房预售方案转送不动产登记和交易、工程质量监督、预售资金监管、金融机构等相关单位，依法办理相关手续，共同做好商品房销售、工程质量和预售资金监督监管工作，督促企业依法合规经营，维护购房人合法权益。

（二）房地产开发企业违反商品房预售方案预售商品房的，由市住建局会同市场监管、不动产登记和交易等部门依法处置。

（三）房地产开发企业未按本通知制定商品房预售方案的，不予办理商品房预售许可、不予签订商品房预售资金监管协议。

四、本通知自印发之日起施行，有效期五年。

特此通知

福州市住房和城乡建设局

2025年10月16日

来源：

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

## 深圳市关于印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》的通知

各有关单位：

《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

深圳市规划和自然资源局

2025 年 10 月 29 日

### 关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知

为了规范既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）以及《深圳市保障性租赁住房管理办法》等文件规定，结合我市实际，现就既有非居住房屋改建保障性租赁住房有关事项通知如下：

#### 一、适用范围

既有非居住房屋改建保障性租赁住房，是指在保障产业发展需求的前提下，将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的行为。

对居住和公共环境有严重干扰、污染或者存在安全隐患的工业用地上的既有非居住房屋，以及存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的既有非居住房屋，不得实施改建。

## 二、基本原则

(一) 合理选址，供需匹配。既有非居住房屋改建保障性租赁住房，应当符合规划原则、区域功能定位和产业发展等要求，重点在住房供需矛盾突出的区域，以及轨道交通站点附近等交通便捷区域开展和实施，有效缓解供需匹配问题。

(二) 市场运作，政策支持。充分发挥市场机制作用，依法依规引导市场主体将既有非居住房屋改建作为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限以及原已批规划许可文件，不补缴土地价款，按照国家规定享受土地、财税、金融等对保障性租赁住房的专门支持政策。

(三) 市级统筹，区级实施。市政府统筹推进全市保障性租赁住房发展。市住房建设部门牵头制定完善改建政策，统筹推进改建工作。区政府建立相关部门联动协调机制，按规定出具项目认定书，落实本区改建项目的建设和管理工作，引导、督促企业规范实施改建。其他有关部门按职责予以配合。

## 三、改建条件

既有非居住房屋改建保障性租赁住房应当同时符合以下条件：

(一) 拟改建房屋具有不动产权属证书或者具有其他证明权属清晰的相关主管部门文件、生效法律文书，已通过竣工验收，且房屋用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等。

(二) 拟改建房屋不存在查封登记、异议登记、违法建设等情形；存在抵押登记等他项权益的，应当取得所有他项权益人同意。

(三) 拟改建房屋未被纳入城市更新单元计划、土地整备计划和房屋征收计划。

(四) 商业、办公、旅馆(酒店)、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建, 厂房、仓储用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建总建筑面积原则上不低于 1000 平方米。

(五) 房屋改建涉及其他共有人或者业主利益的, 已征得《中华人民共和国民法典》规定数量的共有人或者业主同意改建。

(六) 法律、法规和规章规定的其他条件。

#### 四、改建要求

(一) 结构安全。改建项目不涉及拆改、变动房屋结构且原建筑设计文件齐全的, 须经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋的荷载、抗震等原结构设计是否满足改建后房屋安全使用要求进行复核。改建项目涉及拆改、变动房屋结构, 或者虽不涉及拆改、变动房屋结构但原结构设计不满足改建后房屋安全使用要求或者因原建筑设计文件缺失无法进行复核的, 须经鉴定机构进行房屋安全鉴定, 并在改建设计中通过加固设计等方式确保房屋结构安全。

(二) 消防安全。改建项目按照不低于非住宅类(公寓或者宿舍)居住建筑的相关标准和防火要求进行设计、施工, 并按规定办理消防审批手续。新旧消防技术标准的适用, 按照《深圳经济特区消防条例》有关规定执行。

(三) 设计施工技术标准。改建项目的设计和施工应当符合国家、省和本市现行相关标准和规范。鼓励落实民用建筑新型基础设施设计要求、按照国家及本市装配式装修标准或者规范进行室内装配式装修, 鼓励有条件的改建项目推广应用全屋智能。在保障安全、满足日常生活起居活动要求的基础上, 可以通过钢结

构搭建、整体家居定制等装修装饰方式高效利用、合理增加室内使用空间，但禁止违规加层或者加建。

（四）水电气设施。改建项目供水、排水、供电、供气设施改建应当符合国家、省和本市相关标准、规范。水、电、燃气等市政公用服务企业可以栋或者项目为单位安装总表并按总表抄表收费，改建单位以套（间）为单位加装水电气分表并按分表抄表收费。改建项目配套供水设施按照我市《优质饮用水工程技术规程》《二次供水设施技术规程》的相关规定进行选型、设计及施工。项目改建后，排水设施应当具备污水纳管条件，并符合雨污分流要求。

（五）环保卫生。改建后的保障性租赁住房应当具备良好的卫生、通风等居住条件，并且符合国家、省和本市的相关标准。改建项目室内空气质量符合国家规定标准方可对外出租。鼓励改建项目实施节能与绿色改建，协同推进城市第六立面提升改造，推动屋顶、露台等立体空间复合利用。

## 五、改建程序

既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目的申请人可以是不动产权属证书或者其他证明权属清晰的相关主管部门文件、生效法律文书记载的权利人（以下简称权利人），也可以是受权利人委托实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业等市场主体。申请人按照以下规定申请项目认定、实施改建。

### （一）认定申请

改建项目申请人应当向项目所在辖区住房城乡建设部门提交以下材料申请项目认定：

#### 1. 申请书。

## 2. 申请人身份材料:

(1) 申请人是权利人的,属于自然人的应当提交本人有效身份材料,属于企事业单位的应当提交营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料;

(2) 申请人是受委托的住房租赁企业等市场主体的,应当提交受托企业营业执照、法定代表人或者负责人有效身份材料、权利人有效身份材料以及房源收储合同或者委托运营合同(合同剩余期限原则上不少于六年);

(3) 申请人委托代理人办理的,还需提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

3. 不动产权属证书;无法提供的,提交其他证明权属清晰的相关主管部门文件或者生效法律文书、房屋建筑工程竣工验收合格材料以及消防、电梯竣工验收合格证明或者准许使用文件。

4. 存在抵押登记等他项权益的,提交所有他项权益人同意改建的书面意见。

5. 房屋改建涉及其他共有人或者业主利益的,提交《中华人民共和国民法典》规定数量的共有人或者业主同意改建的书面意见。

6. 项目改建方案,包括拟改建房屋现状及规模、设计方案、改建后房源量、改建为居住房屋的可行性分析、对宗地内相关业主权益影响分析等;其中,设计方案应当重点对改建平面布局设计、外立面设计、室内空间利用设计(需含建筑、楼板承载力内容)等进行说明。

7. 利用非住宅用地、非公共管理与公共服务用地上的厂房、研发用房、仓库等既有非居住房屋进行改建的,需提供土壤污染状况初步调查报告。

8.承诺书。承诺内容包括但不限于拟改建房屋所有权和使用权来源合法、不存在依法应当停止使用或者整体拆除的情况、项目运营期间不改变保障性租赁住房用途、项目停止运营后依法依约处理房屋租赁关系等事项以及因此引起的纠纷、诉讼等。

## （二）项目认定

区住房建设部门统一受理本区的改建项目申请，区政府组织本辖区住房建设、规划和自然资源、城市更新、规划土地监察、工业和信息化、科技创新、生态环境、教育、水务等有关部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业，按照认定指引（详见附件 1）对改建项目进行联审后，由区政府出具项目认定书，并由区住房建设部门与申请人签订改建监管协议。项目认定书有效期原则上不少于六年，但不得超过经批准的土地使用年限；期满后符合条件的可续期。

## （三）项目实施

申请人取得项目认定书后，应当委托拟改建房屋原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位，按照经审查通过的改建方案以及相关标准进行设计、出具施工图；按前述规定需进行房屋安全鉴定的，应当委托符合规定的鉴定机构进行房屋安全鉴定并根据鉴定结论进行设计。申请人凭项目认定书办理相关报建手续：

- 1.向发展改革部门申请项目核准或者备案。

- 2.按照规定将具有相应资质的设计单位出具的施工图设计文件、房屋结构安全复核意见或者房屋安全鉴定报告等材料上传至深圳市建设工程勘察设计管理系统后，凭项目认定书，参照未改变建设工程规划许可的二次装修工程相关要求，向区住房建设部门办理建设工程施工许可手续。

3.按照《深圳经济特区消防条例》等有关规定向区住房建设部门申请消防设计审查、消防验收或者竣工消防验收备案。实施竣工消防验收备案的改建项目,区住房建设部门应当在设计阶段提前介入、提供技术指导和服务,确保改建项目满足消防技术规范。

4.涉及市政供水、排水、供电、供气设施改建的,相应的改建设计需经水、电、燃气等市政公用服务企业核查或者区水务主管部门审查。

5.改建项目工程设计、施工、监理、检测等活动应当遵循建设工程质量安全管理等有关规定。区住房建设部门应当将改建项目纳入设计文件的抽查对象,质量安全监督机构应当加强对改建项目按图施工的监督。

#### (四) 竣工联合验收

改建项目竣工并且经申请人组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收后,经申请人提出申请,由区住房建设部门组织相关单位按照本市建设工程竣工联合验收管理有关规定进行竣工联合验收。

### 六、监督管理

(一) 改建后的保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用,按照我市保障性租赁住房管理相关规定进行管理;用作保障性租赁住房期间,不得上市销售或者变相销售,不得擅自改变保障性租赁住房用途,因土地整备或者城市更新等需拆除的,按照改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。改建项目在项目认定书有效期内需要转让的,应当遵循土地使用权出让合同约定并以改建项目为单位整体转让,按规定变更项目认定书、重新签订改建监管协议;受让方在项目认定书有效期内应当按照保障性租赁住房管理规定使用房屋。

(二) 改建项目建成后，申请人凭项目认定书向项目所在地水、电、燃气等市政公用服务企业申请享受居民水电气价格政策；经核查通过后，项目的用水、用电、用气费用按照居民生活用水、电、燃气政府定价和使用人实际使用数量收取。出租人应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项，并在出租前书面告知承租人房屋的教育、车位等公共配套情况，作为住房租赁合同附件。

(三) 市住房建设部门应当健全市住房租赁监管服务平台，加强对改建项目的统筹监督管理。项目认定书出具后，区住房建设部门应当及时上传项目认定书等材料并录入改建项目基本信息、开工建设日期、竣工验收日期等情况至市住房租赁监管服务平台。

(四) 区住房建设部门应当建立既有非居住房屋改建保障性租赁住房监管机制，对提供虚假资料申请改建、取得项目认定书后不实施改建或者不按规定实施改建、未经竣工联合验收或者竣工联合验收未通过即投入使用、通过“以租代售”等形式违规转让、改建后用于非保障性租赁住房用途、到期不恢复原用途使用等违规行为，依法采取限期改正、终止改建行为、撤销项目认定书、纳入信用监管等措施；构成违法行为的，由相关执法部门或者街道办事处依法依规严格查处。区住房建设部门应当对改建完成的项目进行定期检查；根据工作需要，可会同区市场监管部门、规划土地监察机构以及街道办事处等进行联合检查。

## 七、项目续期与退出

(一) 改建项目有效期届满前六个月，申请人可以向区住房建设部门提出续期申请；符合结构安全、消防安全等要求的，由区政府予以续期并重新出具项目认定书。

(二) 改建项目有效期届满未申请续期或者申请续期未获通过的，项目认定书自有效期届满时自动失效。

(三) 项目认定书变更、撤销可参照《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（深建规〔2023〕4号）有关规定执行。

(四) 项目认定书失效、撤销后，不再享受国家对保障性租赁住房的其他专门支持政策，取消其民用水、电、气价格优惠。

(五) 项目认定书失效、撤销后，权利人应当将不再作为保障性租赁住房的房源恢复为原用途使用；涉及拆除工程的，权利人应当委托有相应资质的企业实施，并在施工前按照燃气管理有关要求做好燃气设施保护工作。权利人未将保障性租赁住房恢复为原用途使用的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由区规划土地监察机构会同区住房建设部门、产业主管部门等依法依规予以查处。

## 八、保障措施

(一) 市住房建设部门应当加强对各区既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作的指导和监督，建立项目跟踪评估机制，研究解决相关疑难问题，及时总结经验，完善实施机制。区住房建设部门应当按要求将既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作情况报市住房建设部门。

(二) 区政府应当组织住房建设、规划和自然资源、城市更新、规划土地监察、工业和信息化、科技创新、生态环境、教育、水务等有关部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业建立联动协调机制，统筹研究、协调解决改建项目推进的困难和问题。各区可以结合本区实际情况，制定实施细则，推进工作落地。

## 九、其他事项

(一) 本通知发布前已申请项目认定但尚未取得项目认定书的改建项目，申请人可以选择适用原政策规定进行认定。

(二) 本通知发布前已将具有不动产权属证书的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等既有非居住房屋（不含经依法处理取得产权的农村城市化历史遗留违法建筑）改建为租赁住房的项目，申请认定为保障性租赁住房的，由区政府组织相关部门进行联审，对符合结构安全、消防安全等要求的，经联审通过后出具项目认定书。

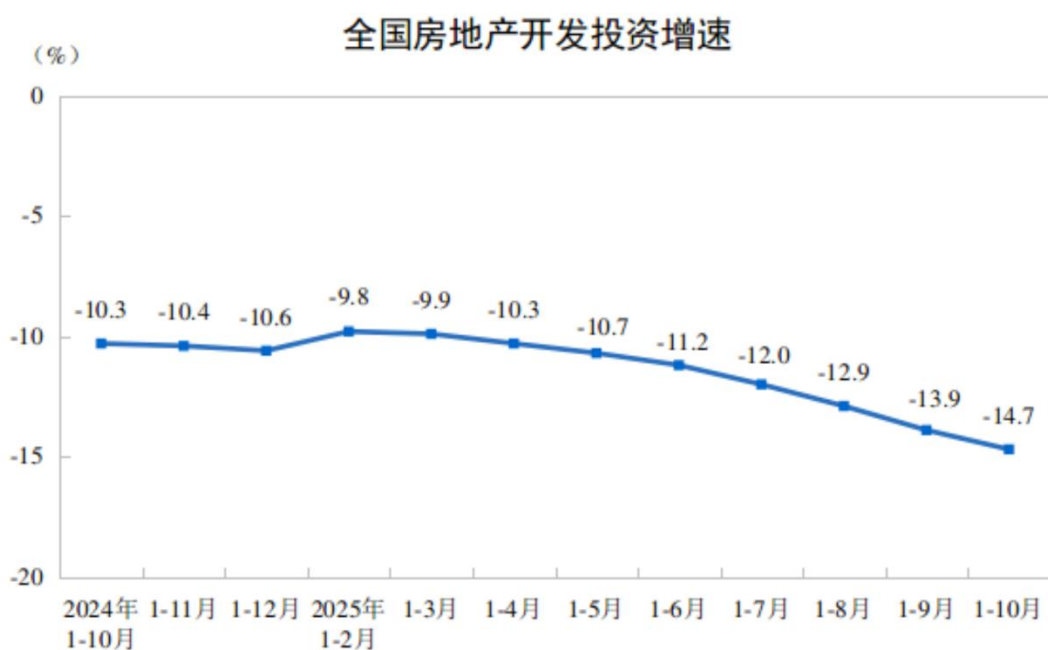
(三) 本通知自 2025 年 10 月 29 日起施行，有效期 5 年。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2025-11-05/7391652257005375945.html>

## 2025年1—10月份全国房地产市场基本情况

### 一、房地产开发投资完成情况

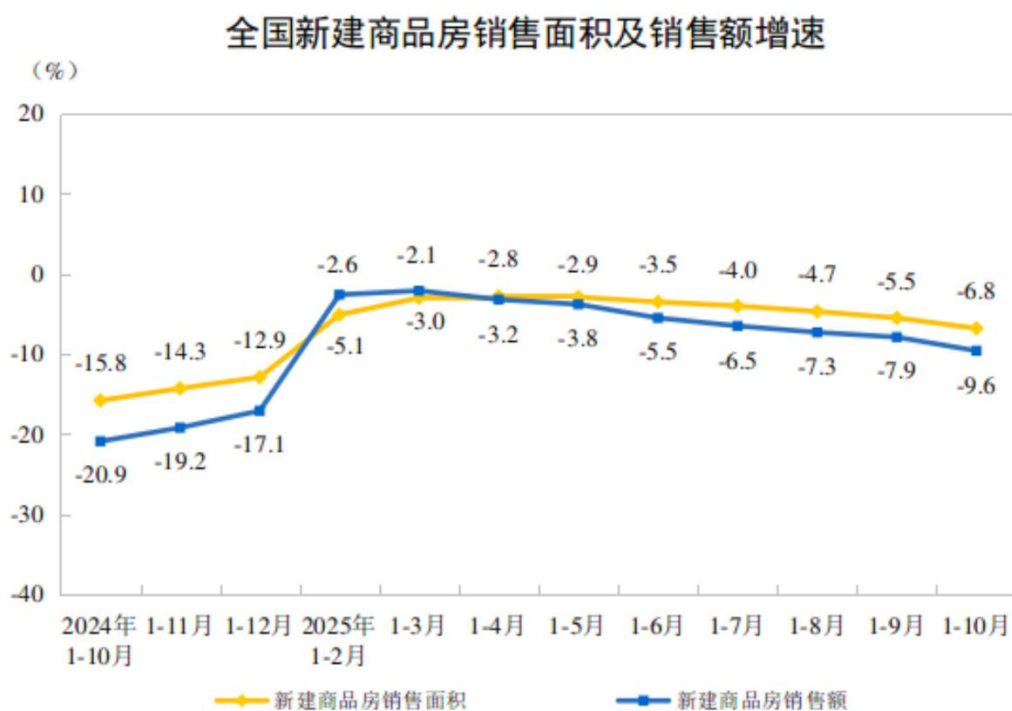
1—10月份，全国房地产开发投资73563亿元，同比下降14.7%（按可比口径计算，详见附注6）；其中，住宅投资56595亿元，下降13.8%。



1—10月份，房地产开发企业房屋施工面积652939万平方米，同比下降9.4%。其中，住宅施工面积455253万平方米，下降9.7%。房屋新开工面积49061万平方米，下降19.8%。其中，住宅新开工面积35952万平方米，下降19.3%。房屋竣工面积34861万平方米，下降16.9%。其中，住宅竣工面积24866万平方米，下降18.9%。

### 二、新建商品房销售和待售情况

1—10月份，新建商品房销售面积71982万平方米，同比下降6.8%；其中住宅销售面积下降7.0%。新建商品房销售额69017亿元，下降9.6%；其中住宅销售额下降9.4%。

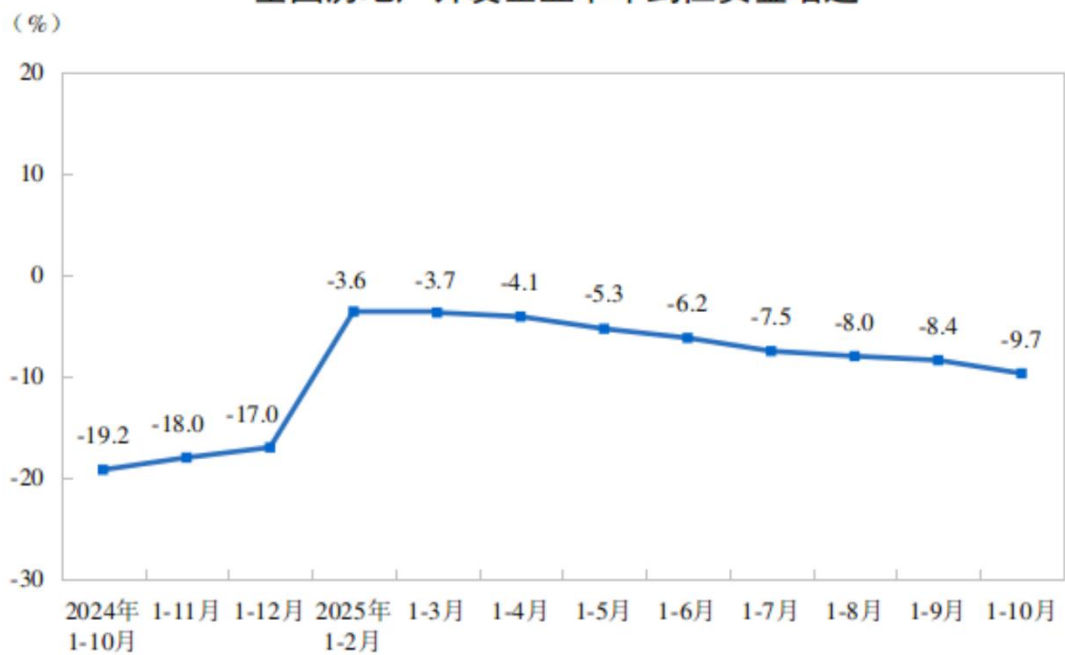


10月末，商品房待售面积75606万平方米，比9月末减少322万平方米。其中，住宅待售面积减少292万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

1—10月份，房地产开发企业到位资金78853亿元，同比下降9.7%。其中，国内贷款12160亿元，下降1.8%；利用外资19亿元，下降37.5%；自筹资金28419亿元，下降10.0%；定金及预收款23257亿元，下降12.0%；个人按揭贷款10834亿元，下降12.8%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



#### 四、房地产开发景气指数

10 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.43。

国房景气指数

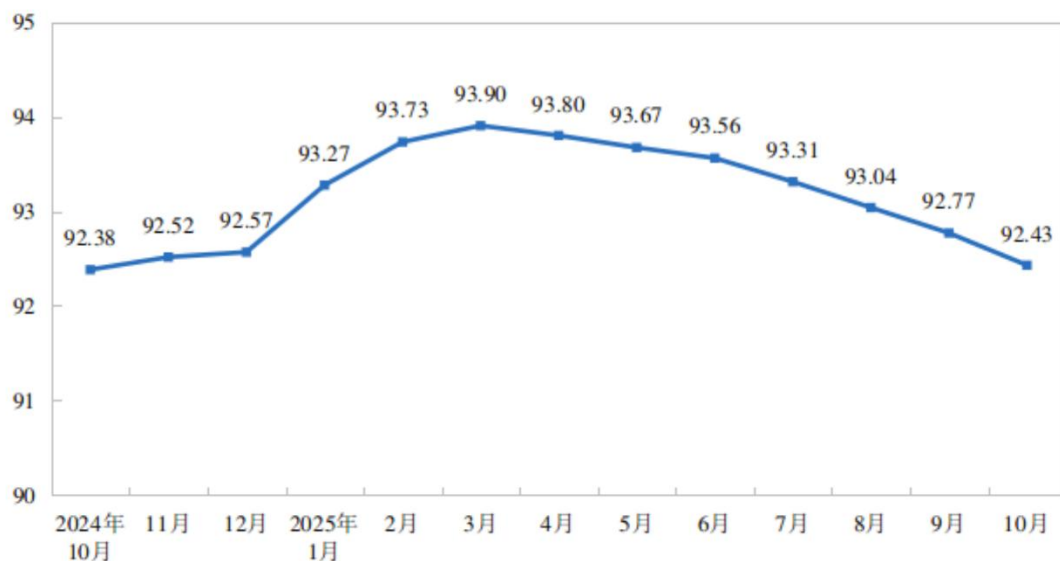


表 1 2025 年 1—10 月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	73563	-14.7
其中: 住宅	56595	-13.8
办公楼	2775	-20.2
商业营业用房	5211	-11.2
房屋施工面积 (万平方米)	652939	-9.4
其中: 住宅	455253	-9.7
办公楼	27672	-5.7
商业营业用房	56611	-9.0
房屋新开工面积 (万平方米)	49061	-19.8
其中: 住宅	35952	-19.3

办公楼	1209	-22.8
商业营业用房	3184	-21.4
房屋竣工面积（万平方米）	34861	-16.9
其中：住宅	24866	-18.9
办公楼	1208	17.2
商业营业用房	2454	-16.0
新建商品房销售面积（万平方米）	71982	-6.8
其中：住宅	60272	-7.0
办公楼	1744	-7.2
商业营业用房	4225	-8.6
新建商品房销售额（亿元）	69017	-9.6
其中：住宅	60687	-9.4
办公楼	2234	-9.2
商业营业用房	3948	-12.3
商品房待售面积（万平方米）	75606	3.3
其中：住宅	39645	5.4
办公楼	5195	0.2
商业营业用房	14150	-0.7
房地产开发企业本年到位资金（亿元）	78853	-9.7
其中：国内贷款	12160	-1.8
利用外资	19	-37.5
自筹资金	28419	-10.0
定金及预收款	23257	-12.0

个人按揭贷款	10834	-12.8
--------	-------	-------

点击下载：[相关数据表](#)

表2 2025年1—10月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地 区	投资额		同比增长	
	(亿元)	住 宅	(%)	住 宅
全国总计	<b>73563</b>	<b>56595</b>	<b>-14.7</b>	<b>-13.8</b>
东部地区	43030	32270	-16.8	-15.5
中部地区	14638	11876	-12.9	-13.9
西部地区	14300	11177	-8.2	-6.8
东北地区	1595	1270	-24.5	-24.0

注：表中部分数据因四舍五入，存在总计与分地区合计不等的情况。

表3 2025年1—10月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地 区	新建商品房销售面积		新建商品房销售额	
	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长
	(万平方米)	(%)	(亿元)	(%)
全国总计	<b>71982</b>	<b>-6.8</b>	<b>69017</b>	<b>-9.6</b>
东部地区	32234	-9.2	41495	-11.0
中部地区	18933	-4.1	12677	-7.3

西部地区	18121	-5.0	12946	-7.4
东北地区	2694	-7.3	1898	-6.7

注：表中部分数据因四舍五入，存在总计与分地区合计不等的情况。

## 附注

### 1.指标解释

**房地产开发企业本年完成投资：**指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等投资。该指标是累计数据。

**新建商品房销售面积：**指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

**新建商品房销售额：**指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确认的合同总价）。该指标与新建商品房销售面积同口径，也是累计数据。

**商品房待售面积：**指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

**房地产开发企业本年到位资金：**指房地产开发企业报告期内实际用于房地产开发的各种货币资金。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

**房屋施工面积：**指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积以及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

**房屋新开工面积：**指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

**房屋竣工面积：**指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

## 2.统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

## 3.调查方法

按月（1月份除外）进行全面调查。

## 4.全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含了随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择2012年为基年，将其增长水平定为100。通常情况下，国房景气指数100点是最合适的景气水平，95至105点之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。

#### 5.东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省。

#### 6.同比增速说明

根据房地产开发统计制度、统计执法检查等规定，对上年同期房地产开发投资、新建商品房销售面积等数据进行修订，增速按可比口径计算。

来源：[https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202511/t20251114\\_1961853.html](https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202511/t20251114_1961853.html)

### 三、业务问答

#### 买了车位，却无法使用？

“法官，我花钱买的产权车位，物业公司却不让我用！”

“原告可以使用车位，但要想车库闸机自动抬杆，就必须先交车位管理费！”



这是 2025 年 5 月，上海市松江区人民法院（以下简称松江区人民法院）审理的一起排除妨害纠纷案庭审现场。与普通庭审不同的是，这次案件审理被搬到了当事人所在的社区。

**案起：65 元的困局**

案件起因还要回溯到2021年，小潘夫妇购买了一套商品房。此后，两人又在同小区购买了一个地下车库产权车位。2023年年底，该小区物业公司发布收费通知，要求业主按照《前期物业服务合同》，从2024年1月1日起每月缴纳65元车位管理费，未缴费业主将无法通过道闸系统自动识别车辆。

2024年10月，小潘夫妇入住小区，发现自家车辆无法被道闸系统自动识别，于是联系物业管家，要求将车牌号码与产权车位绑定。但物业公司却提出先行缴纳车位管理费，否则只能通过联系物业人员手动抬杆的方式进入地下车库。

为了恢复对车位的正常使用，小潘夫妇将物业公司起诉到法院，要求排除对其产权车位使用的妨害，并赔偿损失和精神损害共计1806元。

这看似是一起简单的物业纠纷，可主审法官赵璋翊翻阅卷宗后发现，小潘夫妇虽拒绝缴纳车位管理费，但为顺利进入地下车库，竟另行支付1800元租赁了他人车位——这笔租金足以覆盖两年的车位管理费。

可见，本案症结或许并不在那笔看似微不足道的管理费上。

为了进一步了解双方的矛盾根源，赵璋翊分别拨通了物业公司和小潘的电话。物业经理在电话里诉苦，小区中效仿小潘不缴费的业主有十几家，直接导致了物业费和管理费的收入缺口，更影响到了小区日常维护工作。

“不是我不愿交钱，是物业根本没有提供合格的服务！除了我，其他业主也对他们的服务不满意！”电话那头，小潘的声音中也满是压不住的怒火。

一面是业主对物业公司的积怨，另一面是物业公司因管理费缺口产生的委屈，要彻底解决双方矛盾，就案办案远远不够，还是得解开双方心结！

### 解纷：“一街镇一法官”助力

经过专业法官会议讨论，大家一致认为这起案件的审理结果会为同小区同类纠纷的化解提供样本，但如果处理不当，极易引发群体纠纷，影响小区居民居住体验。

“是不是可以借助‘一街镇一法官’机制来解决这起案件？”有资深法官提出建议。

“一街镇一法官”机制是松江区人民法院通过在辖区内各个街镇挂牌成立法官工作站、设立特色巡回审判点、跟踪分析对口街镇涉讼情况等方式，深入推进矛盾纠纷源头预防、多元化解的重要机制之一，旨在以高质量司法促进案结事了、赋能基层社会治理。

“我同意，我们可以开展巡回审判，把庭审现场搬到社区，让居民代表们旁听庭审，了解这类纠纷的法律适用规则，或许就有了化解矛盾的突破口！”“还可以邀请街道、物业公司主管单位参与进来，他们更了解小区和物业公司情况，大家一起出谋划策！”提议得到了大家的认可。

经过前期的充分沟通，巡回审判当日，社区党群服务中心临时布置的法庭里，坐满了前来旁听的居民代表和街道司法所、区房管局工作人员。

庭审伊始，物业公司坚持小潘应先缴纳相应的车位管理费。小潘则抓住物业公司的服务问题步步追问：“小区的树木，你们凭什么擅自移走？业主违章搭建，你们阻止了吗？小区公共部位漏水，为什么花了这么长时间才解决？”

眼看现场气氛渐渐紧张，法官接过了话头：“物业公司，如果业主对物业服务长期存在多方面不满，你们有无提供畅通的沟通渠道？潘先生也请思考一下，如果业主们都擅自停止缴费，物业服务还如何继续？”话音落下，双方都陷入了沉思，神色也渐渐和缓了下来。



考虑到案件还有调解空间，赵璋翊并未急于下判，而是在庭审结束后趁热打铁，开展了一场以常见物业纠纷为主题的普法讲座，重点强调了物业公司的小区业主各自的权利边界。讲座过程中，旁听席上不时传来居民们的讨论声：“看来车位和物业费是两码事啊！”“我们不交物业费好像也不占理……”

## 事了：社区共治破局

为实现矛盾纠纷的“一揽子”化解，讲座结束后，法官继续组织双方进行会谈。除了从法律层面为双方释法解惑，还通过“庭所联动”邀请了司法所所长和房管局物业科科长开展联合调解。

庭所联动是“一街镇一法官”机制的重要部分，法院与司法所通过信息共享平台沟通纠纷信息，共同研判形势，并建立双向机制进行互动，整合各方司法力量，提高矛盾纠纷化解效率。会谈中，司法所通过列明街道以往物业纠纷的处理情况，为双方选择解决纠纷的最佳路径；房管局作为物业公司主管部门，对物业公司管理方式作出了建议和指导。

“不支付物业费是违约行为，如果业主对物业公司服务不满，可以要求采取补救措施或赔偿损失。”“物业公司应积极回应业主需求，对业主反映的小区管理问题，主管部门也会跟进整改情况。”在各方的共同努力下，最终，双方当事人都表示会认真考虑协商解决纠纷。

巡回审判一周后，赵璋翊再次联系物业公司和小潘，跟进协商情况。双方表示已经达成初步调解意见：由小潘缴清车位管理费，物业公司将小潘夫妇的车牌号码与产权车位进行绑定。法官立刻根据双方意见拟定了和解撤诉协议并组织双方来院确认。

签字时，物业公司相关负责同志真诚地说道：“法官，谢谢你，上次巡回审判后，不少业主主动缴纳了欠付的费用，缓解了公司资金压力，之前我们的做法有欠考虑，激化了双方的矛盾，今后我们会倾听业主诉求，切实提高服务质量！”

小潘也反思了自己的行为：“我们的确不该用拒缴物业费来表达不满，以后遇见这种情况我会用更合理的方式维权。”

至此，两方长达一年有余的争端，终于落下了帷幕。

近年来，松江区人民法院坚持和发展新时代“枫桥经验”，以“一街镇一法官”机制作为支点，不断提升“抓前端、治未病”的成效。2025年前三季度，在各法官工作站累计派员驻点、开展普法活动40余次、会同街道平安办、派出所、司法所、信访办等部门联合调处化解重大敏感纠纷10余起，并在各街镇设立特色巡回审判点，深度参与基层治理，促进矛盾纠纷实质化解。

# 沪尚新“枫”景

抓前端、治未病，做实新时代“枫桥经验”

来源 | 上海市松江区人民法院

文字：卢李霞、赵璋翊

摄影：方君仪

责任编辑：郭燕

编辑：左雨欣

声明 | 转载请注明来自“上海高院”公众号



来源：

<https://www.hshfy.sh.cn/shfy/web/xxnr.jsp?pa=aaWQ9MTAyMDQzMjM0NiZ4aD0xJmxtZG09bG0xNzEPdcosz&zd=xwzx>

## 空调外机“高龄服役”惹噪音，“三所联动”如何还邻里安宁？

上海市松江区某社区内，204室张某家的两台“高龄服役”空调外机，成了上下楼邻居的“心头大患”。楼下104室吴某与楼上304室任某，长期在空调轰鸣中辗转难眠。12345热线、居委会、民警介入均未能打破僵局，三方两度调解不欢而散。

直到今年6月，噪音困扰愈发严重。吴某、任某再次联系辖区民警并向居委会投诉，明确要求张某更换空调且承担全部费用。而张某则认为，空调更换成本应由邻居共同分担部分。此次在吴某、任某的强烈诉求下，辖区林警官牵头建立三方沟通群，尽管三方在“必须换新”上达成共识，却“换一台还是两台”“费用如何分摊”上再度陷入拉锯战。



(图片由 AI 生成)

居委会接到调解申请后，推进启动“三所联动”机制，组织社区调解员、辖区民警、社区结对律师共同介入，推动纠纷化解。

## 01 证据核查：

### 锁定争议核心与法律依据



调解员首先核查前期纠纷记录，吴某、任某二人提供了 2024 年至 2025 年期间的 12345 投诉记录、110 报案回执，以及夜间录制的空调噪音音频，为噪音干扰事实提供了关键佐证；民警同步调取社区住户档案，确认张某前期将房屋长期出租，直至 2025 年才搬回小区自住，厘清了其对噪音问题“未及时重视”的背景；

社区结对律师则明确本案核心法律依据：一是《中华人民共和国民法典》第二百八十八条“不动产相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系”；二是《中华人民共和国噪声污染防治法》第八十二条“社会生活噪声干扰他人正常生活的，应当依法承担整改责任”，为责任界定提供了清晰的法律支撑。

## 02 现场调解：

### 费用与数量争议陷入僵局



某日，三方共同前往居委会调解室参与调解，现场气氛从一开始便较为紧张。

“我们希望张某先生将家中两台空调（分别安装于客厅与卧室）全部更换！目前空调市场价格较为亲民，我与304室的任某已协商一致，愿意共同承担两台新空调总费用的三分之一，这份诚意已经很足了吧？”吴某率先发言。任某当即点头附和，补充道：“空调的所有权归204室所有，日常使用也由张某先生负责，我们自愿分担部分费用，已经是顾及邻里情分了。”

张某听后眉头紧锁，反驳道：“更换两台成本太高了！我家客厅的空调原本功率就较大，购置时价格不低。我认为只需更换一台功率更大的新空调安装在客厅，效果足以覆盖卧室，这样只换一台就能解决问题。但关于费用，我希望你们两家共同承担这台新空调的50%——毕竟原空调仍可正常使用，只是噪音略大，且未达到环保标准，我同意更换已是为了邻里和谐主动让步。”

“承担50%？这绝对不行！”吴某当即反驳，“我们愿意承担三分之一已经是仁至义尽，凭什么你家空调更换的费用要我们承担一半？这不合情理！”张某也面露不悦：“大家可以算笔账：换一台你们承担一半，换两台你们承担三分之一，两者金额相差不大，我这已经是在让步了！”张某认为，自己为化解矛盾同意更换仍可使用的空调，邻居分担部分费用本是情理之中；而吴某、任某则坚持，噪音问题由张某家空调引发，二人自愿分担费用已是情分，张某要求更高比例承担实属不合理。

至此，“是否更换空调”的问题已解决，但“费用谁来出、出多少”的核心争议仍未破解，双方各执一词、互不相让。

## 03 创新破局：

### 民警提议“当场比价+政策利用”

“大家先消消气，今天聚在这里是为了解决问题，去年调解未能顺利推进，今年务必争取一次搞定！”眼看调解即将重蹈前几次“不欢而散”的覆辙，调解员立即出面缓和气氛。随后，调解员将话题引向核心争议：“当前关键问题在于，需更换几台空调？选择何种品牌与型号？预估总费用多少？此前三方是否就这些细节进行过具体商议？”三方均表示未明确商议过上述细节，张某更是坦诚：“我已有十几年未购置过空调，如今市面上主流品牌、价格区间都一无所知，对空调价格的认知还停留在多年前。”

此时，林警官眼前一亮，掏出手机提议：“这可真是赶巧了！近期正值电商大促，而且上海市目前还有家电以旧换新的政府补贴政策！现在网购平台价格十分透明，打开主流购物 APP 就能实时查询。不如现在就当场查询比价，选一款合适的型号——价格清晰了，费用分摊也能算得更准确；选定后当场下单，过两天新空调就能上门安装，多年的噪音烦恼也能彻底解决，大家觉得这个方案怎么样？”

这一“当场比价、当场下单”的提议，瞬间打破了僵持的氛围。张某当即表示认可：“没问题！就现在查、现在定，省得拖来拖去徒增烦恼。你们年轻人对这些更了解，还请多给我推荐推荐。”

## 04 协同商议：

### 从“争执”到“共识”的转变

原本严肃的调解室，瞬间变成了临时的“线上家电选购现场”。三方围坐在一起，吴某与任某熟练地打开购物 APP，重点搜索静音效果佳、性价比高的空调型号；张某也主动凑近屏幕查看，认真倾听二人关于空调变频技术、能效等级、制冷功率等参数的讨论。三方你一言我一语，原本的争执逐渐转化为理性的讨论。

在调解员与林警官的适时引导和劝说下，三方最终达成共识：仅更换一台功率较大的新空调，确保效果覆盖客厅与卧室。待具体型号选定后，核算得出总价（已叠加电商优惠与政府补贴）。价格明确后，后续的费用分摊问题也随之迎刃

而解。



（图片由 AI 生成）

这场持续数年的“噪音烦恼”，最终在居委会的小小调解室里，凭借一部手机的便捷查询、一份邻里间的相互理解、一群基层工作者的热心推动，仅用不到半天时间便“悄无声息”地圆满解决。调解员、民警、律师，如同三股紧密拧合的绳索，将法理的严谨、人情的温度、科技的便捷巧妙编织，不仅拆除了横亘在邻里间的“噪音之墙”，更重新搭建起邻里和谐共处的“连心之桥”。社区的这份邻里和谐，正是在这样一次次的精准调解中，一点点“调”出来的。

来源：松江区司法局

来源：[https://mp.weixin.qq.com/s/C8OIub0hR\\_-zJm2P-klczg](https://mp.weixin.qq.com/s/C8OIub0hR_-zJm2P-klczg)