



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 12 月刊 总第 108 期

上海市律师协会
房地产专业委员会

2025年
12月刊
总第108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：

袁昕捷

目录

一、立法及政策动态.....	5
国家层面.....	5
国务院关于《长三角国土空间规划（2023—2035 年）》的批复.....	5
商务部办公厅 中国人民银行办公厅 金融监管总局办公厅关于加强商务和金融协同 更大力度提振消费的通知.....	8
关于公开征求《建设项目环境影响评价分类管理名录（修订征求意见稿）》意见的函.....	11
关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025 年版）》的通知.....	12
《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告（征求意见稿）》向公众公开征求意见.....	15
中国人民银行 国家发展改革委 财政部 交通运输部 商务部 金融监管总局 中国证监会 国家外汇局联合发布《关于金融支持加快西部陆海新通道建设的意见》.....	17
住房城乡建设部建筑市场监管司关于《关于进一步完善建筑市场监管机制 持续优化建筑市场环境的通知》（征求意见稿）公开征求意见的通知.....	23
《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）（征求意见稿）》向社会公开征求意见.....	26
国务院办公厅印发《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》的通知.....	32
地方层面（上海）.....	35
关于印发《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》及《上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则》的通知.....	35
上海市人民政府办公厅转发市规划资源局修订的《关于规范临时用地管理的指导意见（试行）》的通知.....	40
关于印发《关于聚焦科创中心建设，推进存量空间资源盘活，支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见》的通知.....	45
关于印发《上海市城建电子档案管理规定》的通知.....	52
上海市人力资源和社会保障局 上海市财政局 国家税务总局上海市税务局 关于调整本市工程建设项目参加工伤保险费率的通知.....	56
上海市普陀区人民政府关于印发《上海市普陀区房屋协议置换管理办法》的通知.....	57
黄浦区人民政府关于印发修订后的《上海市黄浦区政府投资项目管理办法》的通知.....	61
关于印发《青浦区民宿产业高质量发展三年计划（2025-2027 年）》的通知.....	67
二、行业动态.....	74
全国住房城乡建设工作会议在京召开.....	74
高质量开展城市更新 住建部召开全国城市更新工作推进会.....	81
住房城乡建设部召开全国智能建造工作会.....	83
各地多措并举推进住房“以旧换新”.....	84

北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会 中国人民银行北京市分行 北京住房公积金管理中心关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知	86
深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知	87
天津市住房和城乡建设委 市城市管理委 市规划资源局 市水务局市国动办 市政务服务办关于印发《天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收管理办法》的通知	101
成都市住房和城乡建设局 成都市民政局关于印发《成都市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准管理办法》的通知	106
财政部：前 11 个月国有土地使用权出让收入 29119 亿元 同比下降 10.7%	112
今年前 10 个月全国新开工改造城镇老旧小区 2.51 万个	113
最高人民法院发布 2024 年不动产纠纷相关案件数据统计表	114
三、 业务问答	115
聚焦中央经济工作会议	115
住建部部长倪虹发表署名文章：推动房地产高质量发展	118
商务部财务司负责人解读《关于加强商务和金融协同 更大力度提振消费的通知》	122
最高人民法院发布物业服务合同纠纷典型案例	124
2025 版清单发布，涵盖更多行业领域和资产类型，基础设施 REITs 再扩围	131
老旧小区电梯更新改造，有哪些新举措（政策问答·回应关切）	133
全款买房却因开发商抵押办不了证？买房人该咋办？	135
开发商不能交房致使商品房买卖合同及担保贷款合同被解除时的责任承担	137
国有土地使用权出让过程中作为确定标底依据之一的《土地估价报告》属于过程性信息	142

一、立法及政策动态

国家层面

国务院关于《长三角国土空间规划（2023—2035 年）》的批复

国函〔2025〕111 号

自然资源部：

你部关于报请批准《长三角国土空间规划（2023—2035 年）》的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意自然资源部组织起草的《长三角国土空间规划（2023—2035 年）》（以下简称《规划》）。《规划》是国家级国土空间专项规划，是长三角空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，紧扣一体化和高质量这两个关键词，落实长三角一体化发展战略部署，建设世界级城市群，支撑长三角在中国式现代化中走在前列，更好发挥先行探路、引领示范、辐射带动作用。

二、筑牢安全发展的空间基础。到 2035 年，长三角耕地保有量不低于 16148 万亩，其中永久基本农田保护面积不低于 14290 万亩；生态保护红线面积不低于 7.7 万平方千米；用水总量不超过国家下达指标。明确自然灾害风险重点防控区域，划定地质灾害、洪涝等风险控制线，落实战略性矿产资源、历史文化保护等安全保障空间，全面锚固高质量发展的空间底线。

三、构建支撑新发展格局的国土空间体系。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、高质量发展的国土空间体系。按照主体功能定位，推动长三角一体化发展，持续优化城镇空间，共同保护生态空间，积极拓展农业空间，深度统筹陆海空间，增强区域整体竞争力和综合承载力，深度融入共建“一带一路”，强化长三角在长江经济带中的引领带动作用，加强与周边省份及区域重大战略地区的协同联动。

四、系统优化国土空间开发保护格局。优化以都市圈为引领的空间格局，支持上海发挥龙头带动作用，加强上海大都市圈与苏锡常都市圈空间融合，以及与南京、杭州、合肥、宁波都市圈空间统筹，支撑世界级城市群建设。强化科技创新和产业创新空间跨区域协同，重点保障长三角G60科创走廊、沿沪宁产业创新带、宁杭生态经济带等空间需求，优化沿江、沿海地区传统产业用地布局，加强传统产业向苏北、皖北、安徽沿江等地区有序升级转移的空间保障。推动生态空间跨区域协同，筑牢重要生态屏障和生态廊道，支持长江、大运河国家文化公园建设，推动太湖周边、江淮湖群、黄河故道、浙皖省际毗邻地区彰显国土空间特色魅力，提升文化和自然资源资产价值。优化陆海统筹、江海联动的空间格局，推进沿海地区港航功能、港产城等重要空间的协同布局，合理有序利用深远海空间，释放海洋空间发展潜能。提高国土空间安全韧性，完善粮食应急保供空间布局，统筹流域防洪排涝空间，推动防灾减灾设施协同布局，加强水利、交通、能源、新型信息等基础设施空间保障，促进重要通道设施互联互通。

五、维护规划严肃性权威性。《规划》是对长三角国土空间作出的全局安排，是区域国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，是有关地方各级编制实施国土空间规划的重要依据，必须严格执行。要自觉接受国土空间规划的指导约束，不得随意修改、违规变更，对不符合国土空间规划的用地用海、未批先建等违法违规行要严肃查处。按照定期体检和五年一评估的要求，健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制，将规划评估结果作为规划实施监督考核的重要依据。建立健全规划监督、执法、问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

六、做好规划实施保障。上海市、江苏省、浙江省、安徽省人民政府要加强组织领导，明确责任分工，健全工作机制，完善配套政策措施，将《规划》确定的目标指标、重点任务等纳入有关地方各级国土空间规划，加快形成统一的国土空间规划体系，统筹国土空间开发保护。强化对水利、交通、能源、农业、信息、市政等基础设施以及公共服务设施、军事设施、生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划的指导约束，在国土空间规划“一张图”上协调解决矛盾问题，合理优化空间布局。长三角四省市要充分发挥国土空间规划委员会作用，加强对跨省域规划编制实施管理的统筹协调，强化对交界地区市县级国土空间规划的传导要求。按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，完善国土空间规划“一张图”系统和国土空间基础信息平台，建立国土空间规划实施监测网络，提高空间治理数字化水平。自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强指导、监督和评估，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

国务院
2025 年 11 月 30 日

（此件公开发布）

来源：https://www.gov.cn/zhengce/content/202512/content_7050164.htm

上海律协

商务部办公厅 中国人民银行办公厅 金融监管总局办公厅关于加强商务和金融协同 更大力度提振消费的通知

商办财函〔2025〕447号

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团商务主管部门，中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行，金融监管总局各监管局，各政策性银行、大型银行、股份制银行，各保险集团（控股）公司、保险公司：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，强化商务和金融系统协作，引导金融机构聚焦消费重点领域加大支持力度，助力提振和扩大消费，现将有关事项通知如下：

一、深化商务和金融系统协作

（一）完善协作机制。地方商务主管部门与金融管理部门加强沟通交流和分工协作，结合实际情况建立健全协调工作机制，推动解决金融支持扩消费工作中遇到的困难和问题。鼓励有条件的地方与金融机构健全沟通合作机制、推出专门工作方案等，引导金融机构依据市场化、法治化原则，丰富金融产品和服务，加大对消费领域的金融供给。

（二）细化落实举措。地方商务主管部门结合扩消费工作，加强与金融管理部门政策衔接、工作对接和信息共享，推动进一步调动金融资源，抓好相关政策措施落地生效。金融机构按照《关于金融支持提振和扩大消费的指导意见》《关于发展消费金融助力提振消费的通知》等已出台政策要求，统筹内部资源，主动靠前服务，制定具体实施细则，开展专项行动等，支持提振和扩大消费。

（三）强化政策合力。鼓励地方商务主管部门充分利用现有资金渠道，积极开展促消费活动，与金融支持形成合力，更好激发消费潜力。鼓励有条件的地方运用数字人民币智能合约红包提升促消费政策实施质效。结合地方实际探索运用融资担保、贷款贴息、风险补偿等多种方式，加强财政、商务、金融政策协同配合，引导信贷资金加大向消费重点领域投放。鼓励有条件的地方通过多种方式支持参与康养、文旅等消费重点项目和数字、绿色等新型消费领域。鼓励银行和非银行金融机构发挥各自特点，加强优势互补，协同参与促消费活动，促进消费提质升级。

二、加大消费重点领域金融支持

（四）升级商品消费。加强大宗耐用消费品、数码产品等消费金融服务，挖掘商品消费升级潜能。推动金融机构与平台、重点商户合作，走进商超卖场，完善分

期付款、信用卡、手机银行、数字人民币等产品服务模式，更好满足消费者换新需求。根据客户还款能力和信用情况，合理确定贷款发放比例、期限和利率，落实好个人消费贷款额度、期限、利率差异化政策，加快推动个人消费贷款业务发展。适当减免汽车以旧换新过程中提前结清贷款产生的违约金。加强金融机构与内外贸一体化重点企业和平台对接，提供境内外交易撮合服务，完善跨境供应链融资模式，支持更多企业内外贸一体化经营，扩大内贸险承保规模，支持更多优质外贸产品进入国内市场。

（五）扩大服务消费。完善“1+N”政策措施体系，加大服务消费政策支持力度。结合家政、住宿餐饮、文体娱乐、教育、旅游、养老托育等重点服务消费发展趋势和特点，创新金融产品和服务，更多嵌入消费场景、融入消费生态。用好用足服务消费与养老再贷款，激励引导金融机构在自主决策前提下加强对接服务，积极向服务消费领域和养老领域经营主体发放贷款；建立健全重点企业、项目和活动推介机制，主动向金融机构推送。扩大知识产权、科技成果等无形资产质押融资服务，丰富适合小微企业的金融产品，发展商业保险年金、商业健康保险、意外伤害保险等保险产品，提高金融对服务消费的适配性，促进优化服务供给。

（六）培育新型消费。因地制宜推动新型消费发展，按照风险可控、商业可持续原则，积极探索金融支持首发经济、绿色消费、健康消费、数字消费、“人工智能+消费”、“IP+消费”等消费新业态新模式的有效举措，提供更具多样性、差异化的金融服务。引导金融机构与社交电商、直播电商等开展合作，开发适应互联网特点的业务模式。支持金融机构加强与实体零售、电商平台合作，扩大“一站式”金融服务。在依法合规、风险可控的前提下，合理适度扩大客户范围，下沉服务“长尾”客户，增强可获得性和便利度。支持金融机构、大型企业在依法合规的前提下，探索扩大消费积分应用。

（七）创新多元化消费场景。集成融资、结算、保险等综合金融服务，支持消费新业态新模式新场景建设，加大对“购在中国”系列活动、国际消费中心城市、步行街（商圈）、特色商业街区、一刻钟便民生活圈、商品市场优化升级、零售业创新提升、老字号守正创新发展等金融支持力度，提供全产业链条、全生命周期金融服务。结合县域商业提质增效和农村电商高质量发展，探索开发专属贷款产品。促进入境消费，持续提升入境人员支付便利性。鼓励金融机构主动融入城乡消费新场景、新热点，拓宽线上渠道，强化线下服务，积极打造场景化的金融服务品牌。

（八）助力消费帮扶。扩大县域消费，配合“新大集 新服务 新消费”县域商业消费季等活动提供信贷支持。升级农村消费，促进农特产品销售，向农产品产销大会等服务乡村振兴相关展会平台提供特色金融服务。支持农村流通发展，积极对接县域物流配送中心、商贸中心等新建改造项目融资需求，更好满足冷链物流

设施等项目信贷需求。鼓励开展推荐信贷项目等定点帮扶合作，加大金融机构对定点帮扶县“融资+融智”支持。优化农村信用环境。

三、扩大政金企对接合作

（九）联合开展促消费活动。鼓励金融机构积极参与地方商务主管部门组织开展的系列促消费活动，推出专门方案、专属产品、专场活动，通过促消费活动触达更多经营主体和消费者，扩大金融服务覆盖面。鼓励金融机构根据各地方促消费差异化政策和场景需求，定制和升级数字人民币智能合约红包服务方案，更好满足补贴资金高效周转、精准直达、定向施策等要求。鼓励商家、平台发放消费券，提供更多低息、免息分期等优惠。引导金融机构与商家、平台深化合作，共同开发适应消费行业特点的金融产品和服务，精准获客、灵活促销，形成“政府+金融机构+商家”扩消费合力。

（十）开展多种形式的信息共享。地方商务主管部门结合实际情况，建立消费领域重点项目清单，依托信贷市场服务平台等平台或机制，加强与金融机构共享，便利金融机构做好精准对接服务。完善消费品以旧换新服务平台，扩大金融机构参与范围。加快消费领域信用建设，促进信用贷款投放。地方商务主管部门依托支持小微企业融资协调工作机制，通过地方融资信用服务平台，积极推动加强与金融机构共享商贸类小微企业信息，促进融资精准直达。加强对消费领域融资情况的监测分析，强化部门间信息共享。

（十一）做好宣传引导推广。从供需两端强化合作，定期交流金融支持扩消费工作进展情况。充分利用商务、金融两方面渠道和平台，广泛推介已出台的金融支持提振消费政策措施，积极复制推广典型案例，引导企业和消费者用足用好相关政策红利。同时，加强金融消费者权益保护，引导消费者合理借贷、理性消费。重要工作进展、存在困难问题和有效经验做法，请及时向商务部（财务司）、中国人民银行（信贷市场司）和金融监管总局（政策研究司）反馈。

联系人：

商务部财务司 刘百川 010-65197273

中国人民银行信贷市场司 马中一 010-66194197

金融监管总局政策研究司 蓝熹 010-66278397

商务部办公厅
中国人民银行办公厅
金融监管总局办公厅
2025年12月12日

来源：https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202512/content_7051167.htm

关于公开征求《建设项目环境影响评价分类管理名录（修订征求意见稿）》

意见的函

环办便函〔2025〕397号

为深入贯彻党的二十大和二十届三中、四中全会精神，进一步深化环境影响评价制度改革，我部决定对《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》进行修订，并起草了《建设项目环境影响评价分类管理名录（修订征求意见稿）》，现公开征求意见。征求意见稿及其编制说明可登录生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn>）“意见征集”栏目检索查阅。

各机关团体、企事业单位和个人均可提出意见和建议。有关意见请书面反馈我部，电子版材料请同时发至联系人邮箱。征求意见截止时间为2026年1月5日。

联系人：环境影响评价与排放管理司 胡笑漪

环境工程评估中心 李晓举

电话：（010）65646189、84756918

邮箱：hpflml@163.com

地址：北京市东城区东安门大街82号

邮编：100006

附件：

1. 征求意见单位名单
2. 《建设项目环境影响评价分类管理名录》（修订征求意见稿）
3. 《建设项目环境影响评价分类管理名录》（修订征求意见稿）编制说明

生态环境部办公厅

2025 年 12 月 3 日

（此件社会公开）

来源：https://www.mee.gov.cn/xxgk2018/xxgk/xxgk06/202512/t20251205_1137209.html

**关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单
（2025 年版）》的通知**

发改办投资〔2025〕991 号

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委，有关中央企业：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，根据《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》以及中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《提振消费专项行动方案》等要求，更好发挥基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）盘活存量资产、促进投资良性循环的作用，我委对基础设施 REITs 发行范围作了进一步拓展，形成了《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025 年版）》（以下简称《清单》）。现印发给你们，请按照执行。

《清单》范围内符合条件的项目应严格按照《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等常态化推荐发行阶段有关政策要求进行申报。各省级发展改革部门、有关中央企业要坚持“优中选优”，严格把关项目质量，强化风险意识，高质量做好项目申报工作。

我委将根据新形势新要求并结合各方面意见，适时修订《清单》，并动态完善有关项目申报要求，更好发挥基础设施 REITs 服务实体经济发展的作用。

国家发展改革委办公厅

2025 年 11 月 15 日

附件：

基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单

（2025 年版）

下列行业领域范围内，全国各地区符合条件的项目均可申报。

1. 交通基础设施。包括收费公路、铁路、机场、港口项目。
2. 能源基础设施。包括风电、太阳能发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目；储能设施项目；清洁低碳、灵活高效的燃煤发电（含热电

联产煤电)项目;特高压输电项目,增量配电网、微电网、充电基础设施项目。其中,燃煤发电项目应具备以下一项或多项条件:纯凝工况最小发电出力在 30% 额定负荷及以下;掺烧生物质、氢、氨等低碳燃料,掺烧热量比例不低于 10%;配备大规模碳捕集利用与封存(CCUS)设备。

3.市政基础设施。包括城镇供水、供气、供热项目,以及停车场项目。

4.生态环保基础设施。包括城镇污水垃圾处理及资源化利用环境基础设施、固废危废医废处理环境基础设施、大宗固体废弃物综合利用基础设施项目。

5.仓储物流基础设施。面向社会提供物品储存服务并收取费用的仓库,包括通用仓库项目以及冷库等专业仓库项目。

6.园区基础设施。位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施项目。其中,国家级与省级开发区以《中国开发区审核公告目录(2018年版)》发布名单为准,2018年以后的开发区需取得国务院或省级人民政府的批复文件,战略性新兴产业集群以国家发展改革委公布名单为准。若纳入项目底层资产的单体建筑中包含物理上不可分割、产权上归属于同一发起人(原始权益人)的酒店和配套底商,且占同一单体建筑面积比例不超过 30% 的,可纳入项目底层资产。

7.新型基础设施。包括数据中心类、人工智能基础设施项目,5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络项目,智能交通、智慧能源、智慧城市项目。

8.租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目,由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目,以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目(园区范围与“6.园区基础设施”的范围要求一致)。

9.水利设施。具有供水、发电等功能的水利设施项目。

10.文化旅游基础设施。包括自然文化遗产、国家AAAAA级和AAAA级旅游景区项目。在景区规划范围内、产权上归属于同一发起人(原始权益人)的配套旅游酒店可纳入项目底层资产。

11.消费基础设施。包括百货商场、购物中心、商业街区、农贸市场等城乡商业网点项目,家居、建材、纺织等各类消费品市场项目,保障基本民生的社区商业项目,体育场馆项目,以及商旅文体健等多业态融合的商业综合体项目。与上述消费基础设施物理上不可分割、产权上归属于同一发起人(原始权益人)的酒店和商业办公用房,可纳入项目底层资产,其建筑面积占底层资产总建筑面积比例

合计原则上不得超过 30%，特殊情况下最高不得超过 50%。四星级及以上酒店项目。

12.商业办公设施。超大特大城市的超甲级、甲级商务楼宇项目。

13.养老设施。依法登记并在民政部门备案的养老项目。

14.城市更新设施。老旧街区、老旧厂区更新改造项目，以及涵盖上述多种资产类型的城市更新综合设施项目。

15.符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的其他基础设施项目。

对于租赁住房、消费基础设施、商业办公设施、养老设施、城市更新设施等领域项目，发起人（原始权益人）应为开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务。

来源：<https://zfxgk.ndrc.gov.cn/wap/iteminfo.jsp?id=20568>

《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告（征求意见稿）》

向公众公开征求意见

为贯彻落实党中央、国务院决策部署和资本市场新“国九条”要求，推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展，丰富资本市场投融资工具，支持构建房地产发展新模式，持续增强多层次资本市场服务实体经济质效，中国证监会研究起草了《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮件：zqs_gy@csrc.gov.cn。

2. 通信地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦中国证监会债券监管司，邮政编码：100033。

意见反馈截止时间为 2025 年 12 月 27 日。

中国证监会
2025 年 11 月 28 日

中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告（征求意见稿）

为深入贯彻党的二十届三中、四中全会精神和《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（国发〔2024〕10 号）部署要求，积极发挥多层次资本市场功能，着力推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展，现就推出商业不动产投资信托基金试点公告如下。

一、商业不动产投资信托基金，是指通过投资于商业不动产资产支持证券以取得商业不动产的所有权或者经营权利，运营管理商业不动产以获取租金、收费等稳定现金流并将主要收益分配给基金份额持有人的封闭式公开募集证券投资基金。

二、申请募集商业不动产投资信托基金，拟任基金管理人、基金托管人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件。拟任基金管理人应当具备健全有效的商业不动产投资信托基金投资管理、资产运营、内部控制与风险管理制度和流程。

三、申请募集商业不动产投资信托基金前，基金管理人应当对拟持有的商业不动产进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。申请募集商业不动产投资信托基金，基金管理人应当向中国证监会提交《证券投资基金法》和中国证监会规定的注册申请材料。

四、商业不动产投资信托基金拟持有的商业不动产应当符合国家战略、发展规划、产业政策，权属清晰、范围明确、关键合规手续齐备，已产生持续、稳定的现金流，以及中国证监会规定的其他要求。

五、商业不动产投资信托基金运作过程中，基金管理人应当按照法律、行政法规规定和基金合同约定主动履行商业不动产运营管理职责。

六、基金管理人、基金托管人及其他专业机构应当按照相关规定和约定履职尽责，严格遵守执业规范和监管要求，为商业不动产投资信托基金市场健康发展提供专业服务。

七、中国证监会及其派出机构依法依规履行商业不动产投资信托基金监管和风险监测处置等职责，证券交易所、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会等履行商业不动产投资信托基金自律管理职责。

八、商业不动产投资信托基金其他有关事宜，参照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2023〕55号）有关规定执行。本公告自公布之日起施行。

来源：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101981/c7598021/content.shtml>

中国人民银行 国家发展改革委 财政部 交通运输部 商务部 金融监管总局
中国证监会 国家外汇局联合发布《关于金融支持加快西部陆海新通道建设的
意见》

为深入贯彻落实习近平总书记关于西部陆海新通道建设的重要讲话精神和党中央、国务院关于加快西部陆海新通道建设的重大决策部署，完善西部陆海新通道金融服务体系，近日，中国人民银行、国家发展改革委、财政部、交通运输部、商务部、金融监管总局、中国证监会、国家外汇局联合印发《关于金融支持加快西部陆海新通道建设的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》从完善金融组织协作体系，构建高质量资金融通体系，推进制度性改革创新，建设数字金融服务平台，完善金融开放合作体系，深化跨省跨境金融监管协作等方面提出 21 条重点举措，推动发挥好“融资”和“结算”两项金融核心功能，支持西部陆海新通道高质量发展。

下一步，中国人民银行、重庆市人民政府将会同相关部门推动《意见》各项举措落实落地，充分发挥金融服务大通道、大物流、大产业、大平台、大市场的优势和作用，助力形成“陆海内外联动、东西双向互济”对外开放新格局。

附件：

中国人民银行 国家发展改革委 财政部 交通运输部 商务部 金融监管总局 中
国证监会 国家外汇局关于金融支持加快西部陆海新通道建设的意见

为深入贯彻落实习近平总书记关于西部陆海新通道建设的重要讲话精神和党中央、国务院关于加快西部陆海新通道建设的重大决策部署，充分发挥金融服务大通道、大物流、大产业、大平台、大市场的优势和作用，支持将西部陆海新通道建设成为连接丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的陆海联动通道，助力形成“陆海内外联动、东西双向互济”对外开放新格局，现提出以下意见。

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，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中、四中全会及中央经济工作会议、中央金融工作会议精神，认真落实习近平总书记关于西部陆海新通道建设系列重要讲话精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，聚焦“通道带物流、物流带经贸、经贸带产业”发展主线，统筹金融发展和安全，充分发挥好“融资”和“结算”两项金融核心功能，坚持问题导向、多跨协同、因地制宜、融合发展，深化金融改革创新开放，全面完善西部陆海新通道金融服务体系，显著增强跨省（区、市）、跨境金融要素配

置能力，坚守风险防范底线，支持西部陆海新通道高质量发展，带动内陆地区高水平开放，更好地服务全国、链接东盟、融入全球，为中国式现代化提供强有力支撑。

二、完善金融组织协作体系，提升通道金融服务质效

（一）加大金融资源统筹支持。鼓励金融机构总行（总部）建立专项服务机制，在客户准入、授信审批、内部资金转移定价、业绩考核等方面给予倾斜，支持其分支机构结合实际需求开发特色化、差异化产品。鼓励金融机构总行（总部）围绕西部陆海新通道跨区域综合运营模式，探索沿线省（区、市）分支机构授信一体化机制，推动金融资源跨省流动。鼓励符合条件的金融机构间建立联合授信机制，开展银团贷款。

（二）加强金融境内外联动。鼓励金融机构总行（总部）优化海外机构布局，建立境内外分支机构“一点接入”式联合服务网络，在客户尽调、结算便利、联合授信方面加强联动。支持沿线省（区、市）法人银行与东南亚、中亚、港澳地区金融机构加强代理结算和清算合作。支持有条件的地方法人银行加强资源配置，提升通道金融服务能力。支持沿线省（区、市）各类金融机构共同参与西部陆海新通道金融服务联合体，境内外联动高效精准撮合跨境贸易和投融资供求。

（三）引进境外金融机构和组织。支持东盟、港澳地区符合条件的银行通过新设法人机构、分支机构、专营机构等方式在沿线省（区、市）开展金融服务。支持国际金融组织在沿线省（区、市）设立专项工作组、业务拓展中心、运营管理中心。支持国际金融中心、符合条件的境外交易所在沿线省（区、市）设立驻华代表机构。

三、构建高质量金融通体系，服务大通道、大物流、大产业、大平台、大市场建设

（四）保障通道基础设施建设资金供给。聚焦通道基础设施建设，加大各类金融机构支持力度，统筹运用好公司信用类债券、不动产投资信托基金（REITs）等多元化融资渠道及项目贷款等多样化金融产品，满足不同类建设项目、多元类项目运营主体不同发展阶段的合理资金需求。在重庆设立西部陆海新通道基金，支持沿线基础设施和产业园区建设。探索按照市场化、法治化原则，对存量通道基建项目债务给予转股等政策支持。争取亚洲开发银行、亚洲基础设施投资银行、丝路基金等战略资源支持，鼓励发展混合融资。

（五）深化通道物流领域专属金融产品创新。加大对沿线省（区、市）金融支持，鼓励银行向符合条件的中小微物流企业提供合理融资和票据贴现支持。加大物流企业发展的信贷支持。鼓励银行紧跟物流融资需求创新信贷产品，推广综合授信、

随借随还贷款模式。结合地方需求深化铁路运输单证金融服务试点，支持各相关方探索以协议方式确保运输单证作为提货凭证的唯一性和可流转性，加强全流程货物管控。推动法律层面对铁路、多式联运运输单证物权属性支持。支持加快发展多式联运“一单制”金融保险服务，鼓励银行、保险公司等开发更多符合航运业发展需要的金融产品和服务，支持运用和完善航运保险、港航金融衍生品等提升现代港口综合金融服务能力。鼓励发展船舶融资租赁业务。

（六）优化通道产业集群金融特色服务。鼓励金融机构支持沿线省（区、市）支柱、特色、战略性新兴产业和数字产业集群依托通道加快发展，创新基于通道产业园的综合授信服务体系，支持规范开展产业链供应链金融业务。充分应用中国人民银行动产融资统一登记公示系统，扩大动产和权利担保融资业务，推广应收账款、特许经营权、订单、仓单融资等授信模式。鼓励金融机构在东盟国家探索发展消费金融，支持境内产品出口销售。支持有条件的地区基于保税监管下的原油等开展期货保税交割、标准仓单质押融资。

（七）提升通道商贸领域金融服务普惠性。开发适合中小微商贸流通企业的专项信贷产品，丰富贸易融资种类，简化业务流程和手续，降低商贸企业融资成本。鼓励商贸流通核心企业通过中国人民银行中征应收账款融资服务平台开展应收账款确权，支持上游企业融资。支持云南、广西、内蒙古、西藏、新疆边境口岸开展边民互市贸易代理人付汇业务，加强部门间协作，推动实现互市贸易交易、结算、报关全链条信息共享。

四、推进制度性改革创新，优化资金结算便利体系

（八）便利跨境贸易结算。支持符合条件的银行按照“了解客户、了解业务、尽职审查”原则，为优质企业办理真实、合规的货物贸易和服务贸易结算。支持符合条件的银行为优质企业办理服务贸易代垫和分摊服务。支持市场采购贸易方式、跨境电子商务等贸易新业态本外币跨境结算便利化。鼓励符合条件的银行为优质企业自主办理真实合规的新型离岸转手买卖、全球采购、委托境外加工、承包工程境外购买货物等新型离岸国际贸易跨境资金结算业务。

（九）促进跨境投融资便利。在有条件地区开展高低版本的跨国公司本外币一体化资金池业务试点。简化资本项目外汇登记手续，在有条件地区允许符合条件的非金融企业外债业务外汇登记直接在银行办理，支持外商投资企业境内再投资免于登记。用好放宽境外直接投资（ODI）前期费用规模限制政策。便利外商投资企业境内再投资项下股权转让资金和境外上市募集资金支付使用。支持符合条件的高新技术、“专精特新”和科技型中小企业跨境融资便利化。支持银行通过线上审核电子单证的方式办理资本项目业务。

(十) 扩大人民币跨境使用。加强与东南亚、中亚地区国家的双边货币合作，为人民币跨境使用创造支持条件。深入推进更高水平贸易投资人民币结算便利化试点，支持外贸企业更多使用人民币进行结算。支持东盟国家投资者以人民币投资、境内再投资。鼓励大宗商品交易人民币计价结算。支持银行业金融机构跨境调运人民币现钞。支持银行开展跨境融资、跨境担保、跨境资产转让业务时使用人民币进行计价结算。支持符合条件的沿线省（区、市）法人银行加入人民币跨境支付系统。发挥数字人民币支付即结算、低成本、可编程等优势，研究利用数字人民币智能合约打造创新解决方案，探讨拓展数字人民币在通道支付结算、融资、退税等场景中应用的可行性。研究扩大数字人民币跨境应用地区范围，利用双边和多边跨境业务模式为通道跨境支付降本增效。

五、建设数字金融服务平台，支持通道金融数智化转型

(十一) 建设“央行西部陆海智融通”平台。依托中国人民银行应用平台，建设覆盖沿线省（区、市）的“央行西部陆海智融通”综合金融服务平台，推广创新积分评价，打造集金融政策宣传与产品发布、银企精准对接、金融数据统计、金融服务成效评价等功能于一体的一站式综合金融服务平台。

(十二) 促进银企高效对接。在“央行西部陆海智融通”综合金融服务平台上线银企融资对接功能，发布通道重大项目库、重点物流企业和物流园区名录库、通道相关企业清单，支持政银企信息共享。建立金融机构产品和服务线上办理专区，推动融资需求、金融供给高效精准匹配、一站式办理。

(十三) 强化信息增信赋能。推动“央行西部陆海智融通”平台与国际贸易“单一窗口”、数字陆海新通道平台以及沿线省（区、市）政务服务平台等平台的融合对接，强化跨省（区、市）货物流、资金流等信息整合。鼓励金融机构广泛应用全国中小微企业资金流信用信息共享平台和融资信用服务平台，获取高效、便捷的信用信息，提升中小微企业融资服务。建设完善中国—东盟跨境征信服务平台，推广使用中国—东盟跨境贸易互联互通平台，提升企业跨境结算融资便利性。

(十四) 推广共用跨境金融服务平台。发挥国家外汇管理局跨境金融服务平台各类应用场景功能，为通道企业提供融资结算便利。鼓励各省（区、市）结合地区实际，创新适应通道发展需要的专项应用场景，优化跨境金融服务平台重庆西部陆海新通道场景、广西北部湾“港航融”场景、中欧班列（西安）场景等，探索各地专项应用场景功能在沿线省（区、市）复制推广共用。

六、完善金融开放合作体系，增强通道金融开放引领动力

(十五) 建立健全金融合作交流机制。支持重庆设立陆海新通道金融服务中心，统筹与东盟国家的金融服务合作。支持广西打造中国—东盟金融城、重庆建设来

福士国际金融集聚区、成都搭建跨境投融资数字平台、广东湛江建设跨境投融资与产业合作平台。支持中国与新加坡金融高层会议等国际性会议常态化举办，鼓励邀请东盟国家金融管理部门及金融领域机构共话金融开放创新发展。

（十六）探索境内外金融市场互联互通。支持符合条件的银行在遵守监管规定和宏观审慎框架下向东盟国家企业或项目发放跨境贷款。加强沿线省（区、市）与粤港澳大湾区发展衔接，支持企业依法合规赴新加坡、香港融资。深化合格境外有限合伙人（QFLP）试点。

（十七）探索数字金融国际合作。支持沿线省（区、市）参与多边央行数字货币桥项目，推动与泰国、香港、阿联酋、沙特阿拉伯等跨境支付使用央行数字货币。支持探索推进内地与新加坡数字人民币跨境支付试点。支持沿线有条件的省（区、市）建设跨境电商数字服务平台，与新加坡等国家跨境电商和贸易数字化平台公司对接，提升跨境电商服务能力。

（十八）加强绿色金融内外合作。支持沿线省（区、市）联合研究绿色金融标准。完善中国—新加坡绿色金融工作组机制，在绿色金融标准的制定和应用、绿色金融产品、金融科技支持绿色金融等方面加强合作。引进东南亚、港澳地区投资者支持绿色低碳基金、绿色产业、零碳园区和生态环保项目建设。鼓励东南亚、港澳地区投资者投资沿线省（区、市）金融机构或企业发行的绿色债券。与东南亚、港澳地区在转型金融标准应用方面开展合作，支持通道领域低碳经济发展。鼓励信用评级机构开展绿色债券评级服务，支持符合条件的融资租赁公司发行绿色债券。

七、深化跨省跨境金融监管协作，构建通道金融风险防控体系

（十九）完善跨省金融监管协作。沿线省（区、市）构建适应通道建设的金融监管联动机制，推动数据流通共享，强化穿透式监管，有效履行属地金融监管职责，确保风险防控能力与金融改革创新相适应。加强地方政府债务风险监测，坚决遏制新增隐性债务，积极稳妥化解存量隐性债务。加强金融监管信息交流、定期会商、风险研判，推进金融风险线索移送和跨省协查。强化通道金融数据安全。强化通道金融数据安全。

（二十）加强跨境金融风险监测防控。加强对跨境资金流动的监测、分析与预警，及时提示金融风险，对风险早识别、早预警、早暴露、早处置，防范扩大通道开放环境下的跨境资金流动风险。加强跨境金融监管合作，建立与东盟国家金融管理部门沟通机制，协调解决跨境金融发展和风险防控问题，探索合作开展跨境金融执法。

（二十一）规范金融秩序。充分发挥沿线省（区、市）外汇管理协同监管作用，深化跨区域、跨部门外汇执法合作，加强全链条外汇业务监管，严厉打击逃汇、

非法套汇、非法买卖外汇等外汇违法违规活动，加强反洗钱、反恐怖融资跨区域合作，坚决防止借通道金融支持政策违法违规。

八、保障措施

（二十二）加强组织协调。在相关部门指导下，沿线省（区、市）中国人民银行分行共同建立西部陆海新通道金融服务联动合作机制，加强政策、信息、数据共享，协调解决金融服务难点和问题。支持沿线省（区、市）中国人民银行分行与当地政府和有关部门、其他金融监管机构建立金融服务西部陆海新通道联系协作机制，加强金融与财政、产业、外贸、商贸等其他方面的政策协同和信息共享，提升发展合力。金融机构总行（总部）要在内部工作组织、资源统筹、改革创新赋能等方面加大对沿线省（区、市）支持。

（二十三）优化政策配套。加强沿线省（区、市）金融政策协同，相关部门赋予其中一地的改革创新举措和支持政策，在市场条件具备、风险控制能力匹配、获得批准的前提下，其他省（区、市）可推广复制。沿线省（区、市）政府结合地区实际，建立发布并及时更新通道重大项目库、重点物流企业和物流园区名录库、通道相关企业清单等“两库一清单”，支持银企精准对接。加强财政金融联动，鼓励和支持有条件地区探索以融资贴息、风险分担等形式，支持通道发展重点领域、薄弱环节融资和金融创新。

（二十四）加强闭环管理。探索建立金融服务通道的动态监测、报告报送、评估机制，跟踪、评价各省（区、市）服务成效，经验做法及时复制推广至沿线其他省（区、市）及全国其他地区。探索评估金融机构服务通道质效，将评估结果纳入信贷政策导向评估、银行外汇合规与审慎经营评估等考核机制，引导更多金融资源支持加快通道建设。

中国人民银行
国家发展改革委
财政部
交通运输部
商务部
金融监管总局
中国证监会
国家外汇局
2025 年 11 月 26 日

来源：https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202512/content_7052655.htm

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

建司局函市〔2025〕163号

为贯彻落实《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》精神，进一步夯实建筑市场经营主体责任，强化建筑市场监管，优化建筑市场环境，加快构建“宽进、严管、重处”建筑市场监管机制，我们研究起草了《关于进一步完善建筑市场监管机制 持续优化建筑市场环境的通知》（征求意见稿），现向社会公开征求意见。有关单位和个人可于2025年12月10日前，通过以下途径和方式提出反馈意见。

1.电子邮箱：scc@mohurd.gov.cn。

2.通信地址：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部建筑市场监管司（邮编：100835），请在信封注明“征求意见”字样。

附件：

关于进一步完善建筑市场监管机制持续优化建筑市场环境的通知（征求意见稿）

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

为贯彻落实《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》《国务院办公厅关于创新完善体制机制 推动招标投标市场规范健康发展的意见》精神，进一步夯实建筑市场经营主体责任，强化建筑市场监管，优化建筑市场环境，加快构建“宽进、严管、重处”建筑市场监管机制，现就有关工作通知如下。

一、强化建筑市场动态监管。优化市场准入服务，提高建设工程企业资质和专业技术人员注册审批工作便利度，积极探索智能化审批。加强企业资质动态核查，加大核查频次，对不符合资质标准的企业在全国建筑市场监管公共服务平台上标注“资质异常”；对标注企业以及发生工程质量安全责任事故、存在拖欠企业账款或农民工工资、转包、违法分包等违法违规行为的企业实施重点监管，加强对上述企业承揽工程项目的日常监督检查，对发现的违法违规问题及时予以处理。加大建筑市场清出力度，依法严肃查处发生工程质量安全责任事故、弄虚作假骗取资质或注册执业资格的企业或个人，维护建筑市场秩序。

二、夯实建筑市场经营主体责任。明确建设单位质量安全首要责任，严格执行基本建设程序和发包制度，落实项目法人责任制，全面履行项目管理职责。压实工程勘察、设计、施工和监理等有关单位主体责任，完善质量安全管理体

施工安全事前预防机制。强化项目负责人责任追究，严格落实质量安全“一票否决”制，对在质量安全事故中负有责任和存在违法违规行为的各方主体项目负责人，依法予以罚款、停止执业、吊销资格等行政处罚，并向社会公开，形成有效震慑，规范从业人员行为。

三、严格注册执业人员管理。完善平台功能，强化信息公开，在全国建筑市场监管公共服务平台公示注册人员变更注册单位次数和注册轨迹。加强专业技术人员注册变更管理，规范企业资质申报行为，对 1 年内变更注册单位 2 次及以上的注册人员，再次申请注册时不适用告知承诺制；在注册人员提出注销、变更等申请时，对注销、变更后注册人员不再达标的企业进行预警提醒；注册人员在 2 年内只能用于 1 家企业申请住房城乡建设部审批的资质。

四、推动建筑工程服务按质择优。优化工程勘察、设计、监理等工程服务项目评标方法，突出技术因素，重点评审项目负责人及其团队能力、技术方案等内容，提高技术标权重，降低投标报价权重。探索改革评标规则，技术标和投标报价分别评审，先进行技术标评审，再对通过技术标评审的投标人的投标报价进行评审，最后进行综合评定，防止恶意低价竞争。探索工程服务价格激励机制，鼓励优质优价，根据工程服务内容、深度和质量合理确定服务价格，营造追求品质的市场环境。

五、积极推进建筑工程招标评定分离改革。进一步探索完善建筑工程评定分离制度，厘清评标委员会职责定位，评标委员会依据招标文件规定，对投标文件的技术方案、投标报价等方面提出明确、具体的评标意见，并向招标人推荐合格的中标候选人。完善招标人定标机制，招标人应当科学制定定标规则，体现规范、透明、民主决策要求，建立健全内部程序、决策约束和风险控制机制，参考评标委员会的评标意见依规确定中标人，确保定标程序公正、结果公平。严格落实构建全国统一大市场要求，不得利用评定分离变相设置地方壁垒。

六、规范建筑市场发包承包活动。规范工程发包行为，建设单位不得将工程肢解发包，不得将工程发包给不具有相应资质的单位。规范工程分包行为，施工总承包单位对全部工程施工活动负总责，应当依法开展工程分包活动，不得将其承包的全部工程转给其他单位或肢解以后以分包的名义分别转给其他单位承包，不得将主体结构工程分包给其他单位，不得将工程分包给不具备相应资质条件的单位；对于国有企业中标工程项目的施工分包、服务分包和货物采购等，应当按照有关规定选用采购方式，按照“谁发包、谁负责”的原则加强对分包单位、货物供应商的管理，保障工程质量安全。

七、严格落实工程款支付要求。规范工程进度款支付行为，政府投资项目建设单位应当严格落实《政府投资条例》（国务院令第 712 号）《关于完善建设工程价

款结算有关办法的通知》（财建〔2022〕183号）要求，除留存法定额度工程质量保证金之外，及时足额支付工程进度款；工程竣工验收前，建设单位应按合同约定支付工程款到位；建筑企业可以与建设单位在合同中约定，工程进度款支付低于合同约定比例的，建筑企业不在工程竣工验收材料上签字，签字手续不全的，建设单位不得组织工程竣工验收。提高工程款结算效率，政府和国有投资工程不得以审计机关的审计结论作为工程结算依据，建设单位不得以未完成决算审计为由，拒绝或拖延办理工程结算和工程款支付。落实工程款支付担保要求，强化风险识别和监测，防范工程款支付风险。推进保函替代现金保证金，依法必须招标项目的招标人不得强制要求投标人、中标人缴纳现金投标保证金或履约保证金，承包单位可以保函（保险）方式替代现金存储农民工工资保证金、使用银行保函（保险）替代工程质量保证金。

八、加快推进建筑市场信用体系建设。规范建筑市场信用评价工作，不得以信用评价名义变相设置地方、企业壁垒，不得对各类经营主体区别对待，不得将特定行政区域业绩、设立本地分支机构作为信用评价加分事项。强化信用评价结果应用，推动信用评价结果在市场准入、行业监管领域的应用，鼓励建筑市场经营主体积极应用信用评价结果。建立健全信用修复机制，鼓励市场主体主动纠正失信行为，消除不良影响，提高信用管理效能。

九、强化建筑市场数字化智能化监管。加强招标投标监管，加快招投标交易平台与建筑市场监管信息平台的互联共享，探索实施信息化预警，对交易项目、各方主体等进行深度分析，甄别违法违规行为，综合运用新型监管手段，实施科学精准、高效的智能化在线监管。强化建筑市场与施工现场联动管理，进一步完善全国建筑市场监管公共服务平台与省级建筑市场监管一体化工作平台，与全国建筑工人管理服务信息平台、工程质量安全监管信息系统、全国投资项目在线审批监管平台等管理平台实现互通共享，加强数据分析和信息化预警，及时发现转包、违法分包等违法违规问题线索，并依法依规查处，提升建筑行业治理能力。

各地要进一步提高政治站位，充分认识加强建筑市场监管对促进建筑业高质量发展的重要意义，明确工作目标，突出重点任务，强化责任落实，确保各项工作落到实处，构建协同监管机制，提升监管效能，规范市场秩序，营造统一开放、竞争有序的建筑市场环境。

住房和城乡建设部建筑市场监管司
2025年11月25日

来源：https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2025/art_1788b00908044b33a013ca5d4ea235d1.html

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

（二）（征求意见稿）》向社会公开征求意见

为深入贯彻习近平法治思想，认真落实党的二十届四中全会精神，正确审理建设工程施工合同纠纷案件，统一法律适用，服务保障建筑业持续健康发展，本院起草了《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）（征求意见稿）》。为进一步完善该司法解释，现向社会公开征求意见，欢迎社会各界提出宝贵意见。反馈意见可采取寄送、传真、电子邮件等方式，请在信封或者电子邮件主题上标注“建设工程施工合同纠纷解释二反馈意见”。提出建议时敬请说明具体理由。本次征求意见截止日期为2025年11月29日。

通信地址：北京市东城区东交民巷27号，最高人民法院民事审判第一庭汪治平、王鹏，邮编100745；

电子邮件：zgfymyt@163.com；

传真：010-67556708。

特此公告！

中华人民共和国最高人民法院
二〇二五年十一月二十三日

最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）

（征求意见稿）

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

第一条 建设工程施工合同订立时属于必须招标的工程项目，当事人未进行招标投标而订立合同，起诉时该工程项目不属于必须进行招标的，人民法院不应以未进行招标认定合同无效。

第二条 在确定中标人前，招标人、投标人以意向书、会议纪要或者补充协议等形式就工程价款等实质性内容进行谈判并且参与谈判的投标人中标，或者发包人与承包人经协商订立施工合同后又通过招标投标程序与承包人订立建设工程施工合同，当事人以中标合同违反招标投标法第三十二条、第四十三条、第五十三条、第五十五条规定为由主张无效的，人民法院应予支持。

第三条 具有下列情形之一,当事人以承包人未取得建筑业企业资质为由主张建设工程施工合同无效的,人民法院不予支持:

(一) 已依法登记为企业的承包人订立的建设工程施工劳务分包合同;

(二) 不涉及建筑主体或者承重结构变动的住宅室内装修工程;

(三) 国务院住房城乡建设主管部门确定的可以不申领施工许可证的限额以下小型工程。

第四条 建筑施工企业转让、出借资质或者以其他方式允许他人以本企业名义承揽工程,人民法院应当认定涉及转让、出借资质等关系的合同无效。建筑施工企业主张约定的转让、出借资质等费用的,人民法院不予支持。

借用建筑施工企业资质的单位或者个人施工后,依据其与建筑施工企业的约定请求建筑施工企业支付折价补偿款或者赔偿损失,建设工程经验收合格的,人民法院依照民法典第一百五十七条规定处理。

第五条 缺乏相应资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义与发包人订立建设工程施工合同,发包人订立合同时不知道且不应当知道出借资质情形,借用资质的单位或者个人以该合同直接约束自己和发包人为由请求发包人支付工程价款或者折价补偿款的,人民法院不予支持。

借用资质的单位或者个人提供证据证明发包人订立合同时知道或者应当知道出借资质情形,完成相应工程施工后向发包人主张折价补偿款的,人民法院应当通知出借资质的建筑施工企业作为第三人参加诉讼或者同意其申请作为第三人参加诉讼,依法认定发包人与出借资质的建筑施工企业之间的建设工程施工合同、出借资质的建筑施工企业与借用资质的单位或者个人之间的借用合同无效,并根据发包人支付价款、借用资质的单位或者个人施工情况判决发包人向借用资质的单位或者个人承担责任。

第六条 借用资质的单位或者个人以出借资质的建筑施工企业名义购买建筑材料、建筑构配件和设备,或者租赁设备、借款,或者确认款项等,相对人主张该建筑施工企业承担民事责任,符合民法典第一百七十二条或者第五百零三条、第五百零四条规定的,人民法院应予支持。

第七条 承包人违反民法典第七百九十一条、建筑法第二十八条、第二十九条等有关禁止转包或者违法分包的规定将其承包的工程转包或者违法分包,接受转包或者违法分包的单位或者个人依据转包或者分包合同向承包人主张折价补偿款的,人民法院依法予以支持。接受转包或者违法分包的单位或者个人向其

没有合同关系的发包人主张折价补偿款或者要求其赔偿损失的，人民法院不予支持。

第八条 借用资质的单位或者个人、接受转包或者违法分包的单位或者个人依据民法典第五百三十五条规定，以出借资质的建筑施工企业、转包人或者违法分包人怠于行使到期债权或者与该债权有关的从权利，影响其到期债权实现，向发包人行使代位权的，人民法院依法予以支持。

工程建设项目涉及借用资质、转包或者违法分包，参与工程建设的农民工依照《保障农民工工资支付条例》第二十九条、第三十条、第三十六条、第三十七条规定请求建设单位、施工总承包单位、分包单位等支付拖欠工资的，人民法院依法予以支持。

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

第十条 建设工程施工合同约定按照固定总价结算工程价款，因设计变更等非承包人原因导致实际施工工程超出约定的施工范围，建设工程经验收合格，建设工程施工合同没有约定且不能协商一致，当事人请求参照合同订立时建设工程所在地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算超出部分工程价款的，人民法院应予支持。

第十一条 建设工程施工合同约定按照固定总价结算工程价款，工程未竣工即解除合同，已施工部分质量合格且当事人就价款不能协商一致的，当事人请求参照合同签订时建设工程所在地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准及建设施工领域相关规范确定承包人已施工部分工程价款占全部工程的价款比例，并以该比例乘以合同约定固定价款确定承包人应得工程价款的，人民法院应予支持。

第十二条 民法典第七百九十三条第一款中“参照合同关于工程价款的约定”，包括参照建设工程施工合同约定的工程价款总金额、计价方式、工程价款的支付时间、工程价款调整。

第十三条 建设工程施工合同无效，发包人和承包人就承包人应得折价补偿款达成协议，一方当事人主张按照该协议确定双方权利义务，人民法院依法予以支持。

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

第十四条 发包人与承包人约定工程价款按照审计机关的审计结果或者财政评审机构的评审结论确定，非因承包人的原因导致审计机关或者财政评审机构未在合理期限内出具审计结果或者评审结论，或者承包人有证据证明审计结果或者评审结论与合同约定或者当事人履行情况明显不符，承包人申请对工程价款进行司法鉴定的，人民法院应予准许。

发包人与承包人未约定工程价款按照审计机关的审计结果或者财政评审机构的评审结论确定，一方当事人请求以审计机关的审计结果或者财政评审机构的评审结论确定工程价款的，人民法院不予支持。

第十五条 建设工程施工合同解除，承包人主张预留工程质量保证金以其应得工程价款为基数计算的，人民法院应予支持。工程质量保证金预留期限从承包人退场时起算；合同在承包人退场后解除的，从合同解除时起算。

建设工程施工合同无效，工程未竣工，承包人主张预留工程质量保证金以其应得折价补偿款为基数计算的，人民法院应予支持。工程质量保证金预留期限从承包人退场时起算；承包人退场后，人民法院认定合同无效的，从判决生效时起算。

建设工程施工合同解除或者被认定无效，承包人仍应对其施工部分依法承担相应的保修责任。

第十六条 建设工程施工合同解除，承包人拒不退场，发包人请求承包人及时移交施工现场、施工资料等的，人民法院依法予以支持。

承包人退场前，申请证据保全，人民法院依照民事诉讼法第八十四条的规定处理。

第十七条 因承包人的原因致使建设工程验收不合格，发包人未通知承包人修复而请求判令承包人先行支付修复费用的，人民法院不予支持。

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

第十八条 承包人请求确认享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院应当查明享有优先受偿权的工程价款数额及范围。

承包人就发包人原因造成的停工、窝工等损失主张享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持，但停工、窝工损失中的农民工工资部分除外。

第十九条 承包人主张其与发包人订立的协议属于民法典第八百零七条规定的折价协议，符合下列情形且不具有其他导致协议无效情形的，人民法院应予支持：

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

第二十条 （方案一）建设工程价款债权依法转让后，受让人参照民法典第八百零七条的规定主张就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院依法予以支持。

（方案二）建设工程价款债权依法转让后，受让人就建设工程折价或者拍卖的价款主张优先受偿权的，人民法院不予支持。

第二十一条 建设工程毁损、灭失或者被征收后，承包人就相应的保险金、赔偿金或者补偿款主张优先受偿的，人民法院应予支持。

第二十二条 承包人行使建设工程价款优先受偿权期限自建设工程施工合同约定的发包人应当给付工程价款之日起算。没有约定或者约定不明的，以结算协议约定的发包人应当给付工程价款最后期限起算。当事人因工期顺延等客观原因协商变更应付工程价款的期限，承包人主张以变更后的应付工程价款之日为行使建设工程价款优先受偿权期限起算日的，人民法院应予支持。

第二十三条 接受转包或者违法分包的单位或者个人依据发包人与承包人的仲裁协议申请仲裁请求发包人承担责任，发包人提出仲裁管辖异议，仲裁机构作出仲裁裁决后，发包人请求撤销仲裁裁决的，人民法院应予支持。

第二十四条 依据民法典第七百九十一条、建筑法第二十四条的规定，发包人与承包人订立总承包合同，因总承包合同发生纠纷的，由建设工程所在地人民法院管辖。

因建设工程施工劳务分包合同纠纷提起的诉讼，由建设工程所在地人民法院管辖。

第二十五条 人民法院在审理建设工程施工合同纠纷案件中发现当事人违反建筑法等相关法律法规或者建设工程存在严重质量问题的，应当及时将相关案件线索移送同级建设行政等相关主管部门。

第二十六条 本解释自 年 月 日起施行。最高人民法院此前发布的司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。

来源：<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/482211.html>

上海律协

国务院办公厅印发《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》的通知

国办发〔2025〕38 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》已经国务院同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

国务院办公厅

2025 年 11 月 3 日

（此件公开发布）

关于进一步促进民间投资发展的若干措施

为进一步激发民间投资活力、促进民间投资发展，现提出如下措施。

一、对需报国家审批（核准）的具有一定收益的铁路、核电、水电、跨省跨区直流输电通道、油气管道、进口液化天然气接收和储运设施、供水等领域项目，应专项论证民间资本参与的可行性，并在可行性研究报告（项目申请书）中专项说明。鼓励支持民间资本参与，并结合项目实际、民营企业参与意愿、有关政策要求等确定具体项目持股比例。对具备条件的项目，民间资本持股比例可在 10% 以上。

二、行业主管部门和各地方结合实际细化民间资本参与项目建设的具体要求，由项目审批（核准）部门按权限审核民间资本参与情况、确定持股比例。对各地方规模较小、具有盈利空间的城市基础设施领域新建项目，鼓励民间资本参与建设运营。

三、引导民间资本有序参与低空经济领域基础设施建设。在商业航天频率许可、发射审批过程中，一视同仁对待民间投资项目，优化卫星通信业务准入政策。加快公布向民营企业开放的国家重大科研基础设施清单并动态更新，积极支持有能力的民营企业牵头承担国家重大技术攻关任务。

四、清理不合理的服务业经营主体准入限制，严禁在环保、卫生、安保、质检、消防等方面的准入条件之外违规设置障碍。支持民间资本更多投向工业设计、共性技术服务、检验检测、质量认证、数字化转型等生产性服务业领域。

五、规范实施政府和社会资本合作新机制，修订分类支持民营企业参与的特许经营项目清单，在特许经营方案、招标文件等材料中合理设置民间资本参与的要求和条件，严格特许经营方案审核，加强监督管理。

六、严格落实招标投标领域相关制度规定，严禁对民营企业违规设置设立分公司或子公司、强制加入协会等附加条件，坚决取消对民营企业单独设置的历史业绩、资质等不合理要求。

七、进一步加大政府采购支持中小企业力度。对超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，严格按照规定预留该部分采购项目预算总额的40%以上专门面向中小企业采购，鼓励地方政府结合实际进一步提高预留份额。鼓励采购单位将对民营企业的合同预付款比例提高至合同金额的30%以上。

八、加强对网络型基础设施运行调度的监管，保障民营企业在电力并网运行、油气管网设施使用、运力资源调配等方面的合法权益。加快制定出台铁路线路接轨管理办法，规范简化铁路线路接轨手续并公开有关要求，支持有条件的铁路项目实行管内自主运输调度，完善铁路线路路网使用费等方面财务清算规则。深化基础设施和公用事业领域价格改革。

九、围绕重点领域和重点产业链，鼓励支持民营企业加快建设一批具有较强行业带动力的重大中试平台，支持国有企业、高等院校、科研院所面向民营企业提供市场化中试服务，探索简化优化中试基地项目建设前置要件审批程序。

十、支持民营龙头企业、链主企业、第三方服务商建设综合性数字赋能平台，打通产业链供应链数据堵点，开展跨领域数据融合应用，带动上下游中小企业协同数字化转型。加快培育一批面向民营中小企业的数字化服务商，深入实施中小企业数字化赋能专项行动，支持更多民营中小企业加快数字化升级改造。

十一、加大中央预算内投资对符合条件民间投资项目的支持力度，积极发挥引导带动作用。用好新型政策性金融工具，支持一批符合条件的重要行业、重点领域民间投资项目，补充项目资本金。

十二、用好支持小微企业融资协调工作机制。银行业金融机构应制定民营企业年度服务目标，全面准确落实普惠信贷尽职免责和不良容忍制度，完善内部实施细则，满足民营企业合理信贷需求。打造国家投融资综合服务平台，加强与全国融资信用服务等平台互联互通，更加精准投放信贷资源。推广“创新积分制”，引导金融资源精准聚焦服务科技型企业。

十三、持续落实好突破关键核心技术科技型企业上市融资、并购重组“绿色通道”政策。积极支持更多符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

各地区、各有关部门要加强对民间投资的服务、指导和规范管理，健全民间投资统计制度，加强民间投资监测分析，引导民营企业诚信守法经营，科学进行投资

决策，积极履行社会责任，切实防范各类风险，促进民间投资高质量发展。国家发展改革委要会同有关方面加强政策指导、统筹协调、督促落实。重要情况及时按程序请示报告。

来源：https://www.gov.cn/zhengce/content/202511/content_7047643.htm

上海律协

地方层面（上海）

关于印发《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》及《上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则》的通知

沪规划资源规〔2025〕6号

各区规划资源局、各派出机构、局机关各相关处室、局属各相关单位：

《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》及《上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则》已经 2025 年 11 月 28 日局长办公会审议通过，现予印发，自 2025 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 11 月 30 日。

上海市规划和自然资源局

2025 年 11 月 28 日

上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法

第一条（目的和依据）

为充分发挥土地资源市场配置的作用，促进土地交易信息全面、有序公开，推进土地高质量利用，加强土地全生命周期管理工作，根据《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》等，结合本市实际，制定本办法。

第二条（定义）

国有建设用地使用权出让预申请（以下简称预申请），是指出让人为充分了解市场需求，科学合理安排供地规模和进度，在全市统一土地交易市场发布列入年度土地出让计划的拟供地块信息。对相关地块有使用意向的，可向出让人提出预申请。出让人根据年度土地出让计划和土地市场情况，适时组织实施预申请地块的出让活动。

第三条（适用范围）

上海市区域范围内以招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权，适用本办法。集体经营性建设用地使用权出让，可参照本办法执行。

第四条（基本原则）

坚持公开、公平、公正，坚持土地资源市场化配置，坚持诚实信用和信息对称，实施土地全生命周期管理，实现土地高质量利用。

第五条（实施机构）

市规划资源部门负责制定相关管理办法，规范运作程序。各区规划资源部门、管委会（以下统称出让人）负责预申请相关技术性、事务性工作，组织协调土地交易活动。市土地交易事务中心（以下简称交易中心）负责建立全市土地使用权交易信息库，汇集、发布有关土地交易信息，提供相关信息的查询服务，接受咨询等具体工作的实施。

第六条（预申请条件）

出让人根据国土空间规划、国民经济和社会发展规划、年度土地出让计划、产业政策和土地市场状况，在完成土地储备或前期工作后，经市规划资源部门同意，通过交易中心向社会发布国有建设用地使用权出让预申请公告，实施预申请工作。

第七条（预申请形式）

预申请主要包括两种形式：以信息发布、招商推介为主的意向预申请以及与后续交易活动相关联的用地预申请。

出让条件和土地利用要求不成熟的，可以采用意向预申请形式。出让人可结合规划、年度土地出让计划、区域现状等，在网上公示相关用地信息，开展信息推广和推介招商活动。

若出让人已完成了拟出让地块的各项征询，明确了出让条件和后续土地利用要求，可采用用地预申请形式。出让人在预申请公告及文件中已明确的交易方式、交易进度、出让条件等用地信息应与正式公告保持一致，不得擅自调整。

第八条（预申请程序）

出让人采取意向预申请的，应委托交易中心在相关网站发布预申请公告。预申请公告发布后，出让人可自行负责地块推介、招商，也可委托交易中心代为实施。

出让人采取用地预申请的，应委托交易中心在相关网站发布预申请公告，意向用地人可向出让人和交易中心提出报名申请。在预申请公告期间，出让人可组织相关地块的推介、招商活动。

预申请公告周期由出让人根据实际情况确定。

第九条（预申请信息发布）

出让人应按照实际情况，以预申请公告或文件的形式发布供地信息，并可组织相关的推介、招商活动。意向用地人可参加相关地块的各项推介活动；可对地块的规模、建设、功能、运营管理要求等提出意见和建议。出让人可根据实际情况对出让条件再行研判，完善后在预申请结果公告中发布。同时，根据意向用地人的要求，出让人可提供该地块周边的市政配套、公共设施等相关情况。

第十条（预申请报名）

符合预申请公告和文件规定的意向用地人均可报名参加预申请，并应当承诺愿意按照相关要求参与后续出让活动，此承诺应当包括意向用地人报名并成为有效预申请人的，必须参加该宗地块的后续出让活动，且报价不得低于其预申请承诺价格等内容。预申请人在预申请阶段提交的文件将自动转入后续流程，无需重复提交。

预申请文件中应明确有效预申请人参与后续土地出让活动的权利和义务，并对违约行为进行责任限定。

预申请可以保证金现金保函形式设定预申请保证。

第十一条（预申请结果）

预申请期满后，将发布预申请结果公告，终止预申请活动。若预申请公告中明确特定终止条件的，应在预申请结果公告中告知。

上海市国有建设用地使用权出让

预申请实施细则

为了充分反映市场供需情况，科学、合理、规范做好预申请工作，根据《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》，制定本实施细则。

一、出让人应根据本区域的年度土地出让计划，分析预申请地块布局、规模、结构的合理性，供应时序安排的适宜性。根据地块出让前期规划审批、土地储备等进展情况，确定预申请地块。凡涉及到农用地转用的，应落实农转用指标和占补平衡指标的解决方案。

二、出让人可根据地块的出让条件、土地利用要求等实际情况，研究确定采取意向预申请或用地预申请形式，并通过市土地交易事务中心（以下简称交易中心）在上海市规划和自然资源局网站（<https://ghzyj.sh.gov.cn>）、上海土地市场网站（<https://biz.ghzyj.sh.gov.cn/shtdsc/wz/>）向社会发布预申请公告。

三、出让人可在预申请公告中明确地块起始价或有底价。对于预申请有底价的，出让人可通过询价方式并根据土地市场评估价格、土地市场情况等，结合土地全生命周期管理要求，经集体决策后综合确定正式出让的地块价格。

四、出让人向交易中心提出地块入市预申请需求时，应提供相关材料，包括发布预申请公告的申请、地块基本信息（如地块名称、四至范围、土地用途、容积率、地块面积）、招商意向和其他出让条件。交易中心对相关信息进行汇总后，按规定予以发布。

五、对于符合规定的地块，经市规划资源部门同意后，交易中心发布地块的预申请公告和预申请文件。采取意向预申请形式的，只需发布预申请公告；采取用地预申请形式的，除发布预申请公告外，还需发放预申请文件。

预申请公告应包含以下信息：

- 1.预申请地块的基本情况和规划指标；
- 2.预申请具体活动安排、相关要求及其他需要说明的内容；
- 3.召开推介会或信息发布会的，应明确具体日程安排。

预申请文件应明确以下内容：

- 1.地块基本情况及要求；
- 2.预申请人条件；
- 3.地块价格或询价要求；
- 4.答疑与推介活动安排；
- 5.预申请保证金（保证金现金保函）金额及相关要求；
- 6.预申请材料提交要求；
- 7.预申请结果发布和有效预申请人退出机制；
- 8.其他注意事项和联系方式等。

六、预申请周期一般不少于1个月，具体时间可由出让人根据实际情况确定。

七、意向用地人可参加预申请地块的各项推介活动，并在规定的时间内对预申请地块的规模、建设、功能、运营管理要求等提出意见和建议。出让人根据相关建

议和实际情况对出让条件再行完善的,应在预申请结果公告中发布完善后的出让条件,并在地块出让时将其纳入出让文件。

八、意向用地人均可根据地块预申请公告和文件的相关规定,向出让人和交易中心提出报名申请,并承诺愿意按照相关要求参与后续出让活动。预申请可不设保证金,若确需设置预申请保证金的,可以保证金现金保函形式设定。

九、预申请公告期满后,交易中心将在网上发布预申请结果公告,终止预申请活动。

预申请结果公告应包含以下内容:

- 1.预申请咨询人数;
- 2.有效预申请人数(涉及招标的除外);
- 3.有效预申请人受理编号(涉及招标的除外);
- 4.预申请过程中完善的出让条件;
- 5.后续出让活动安排;
- 6.其他重要提示。

十、出让人在预申请结果公告中可明确有效申请人的退出机制。退出预申请的有效预申请人一般在预申请结果公告发布后 5 个工作日内,完成退出手续。

来源: <https://ghzyj.sh.gov.cn/nw2520/20251201/35f9e556c6524344a39a388c4c6fba51.html>

上海市人民政府办公厅转发市规划资源局修订的《关于规范临时用地管理的
指导意见（试行）》的通知

沪府办规〔2025〕16号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

市规划资源局修订的《关于规范临时用地管理的指导意见（试行）》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12月2日

关于规范临时用地管理的指导意见（试行）

为进一步规范临时用地管理，落实最严格的耕地保护制度，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关规定，结合本市实际，制订本指导意见。

一、严控临时用地使用范围

临时用地是指建设项目施工、地质勘查等临时使用，不修建永久性建（构）筑物，使用后可恢复的土地。与建设项目施工、地质勘查等无关的用地，使用后无法恢复到原地类或者达不到可供利用状态的用地，不得作为临时用地使用。临时用地的范围包括：

1. 建设项目施工过程中建设直接用于施工人员的临时办公用房、生活用房、工棚等使用的土地；直接用于工程施工的项目自用辅助工程，包括农用地表土剥离堆放场、材料堆放场、制梁场、拌合站、钢筋加工厂、施工便道、运输便道、地上线路架设、地下管线敷设作业和能源、交通、水利等基础设施项目的取土场、弃土（渣）场等使用的土地。
2. 在矿产资源勘查、工程地质勘查、水文地质勘查等期间直接用于勘查工作的临时生活用房、临时工棚、勘查作业及其辅助工程、施工便道、运输便道等使用的土地，包括油气资源勘查中钻井井场、配套管线、电力设施、进场道路等钻井及配套设施使用的土地。
3. 考古和文物保护工地建设临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施等使用的土地。
4. 符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

二、规范临时用地使用条件和期限

(一) 临时用地应当坚持“用多少、批多少、占多少、恢复多少”，尽量不占用或者少占用耕地，可利用劣质耕地的，不占用优质耕地。

临时用地一般不得占用永久基本农田，选址确实难以避让永久基本农田的，必须能够恢复原种植条件，并符合自然资源部、农业农村部关于土壤剥离、复垦验收等的规定。用于铁路、公路、水利工程施工的制梁场、拌合站等难以恢复原种植条件的，不得以临时用地方式占用永久基本农田。

不得以临时用地方式规避建设项目正式用地手续，确需先行用地的，应当按照有关规定办理先行用地报批手续。对轨道交通站点的出入口等附属设施无法确定准确位置的，可以一并纳入临时用地批准范围，但应当在报批临时用地时注明出入口等附属设施的数量和面积。

(二) 临时用地使用期限不超过主体项目可行性研究报告批复的工期，一般不超过两年；建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地，期限不超过四年，国家另有规定的从其规定。临时建设用地规划许可、临时建设工程规划许可的期限应当与临时用地使用期限相衔接。临时用地使用期限，从批准之日起计算。

主体项目可行性研究报告批复的工期长于临时用地批准期限或者主体项目建设超期未竣工，需继续使用临时用地的，可以重新办理一次临时用地使用审批手续，继续使用期限一般不超过两年；确需超过两年的，区规划资源部门应当经区政府同意后报市规划资源部门备案。

三、规范临时用地申请要求和审批流程

(一) 申请并使用临时用地的主体为主体项目建设单位，其可以书面委托施工单位代为办理临时用地相关手续。主体项目建设单位是临时用地的权利义务主体，按照批准内容和期限临时使用土地，承担临时用地使用期限到期后复垦的义务。主体项目建设单位可以在施工协议中约定施工单位应当承担的复垦责任。

(二) 临时用地方案应当与主体项目专项规划方案同步谋划，并与主体项目工程设计方案同步编制，编制过程中应当充分听取属地街道办事处或者乡镇政府意见。主体项目工程可行性研究报告批复后，临时用地申请人即可向区规划资源部门申请获取临时用地边界，区规划资源部门应当于5个工作日内提供临时用地边界确认单。

临时用地申请人凭临时用地边界确认单，开展房屋土地权属调查和现状地类勘测，并与拟用地块相关权利人签订临时用地协议。临时用地为国有土地的，临时用地

申请人与该地块土地使用权人签订协议；临时用地为集体土地的，临时用地申请人与该地块所属农村集体经济组织签订协议。

（三）临时用地申请人应当在签订临时用地协议后及时向区规划资源部门提出临时用地申请，最迟不得晚于主体项目正式开工前一个月。申请时，应当提供临时用地申请书、临时用地协议、主体项目工程可行性研究报告批复、房屋土地权属调查报告、临时用地复垦方案报告表、临时用地复垦费用预存凭证或者银行保函、临时用地利用现状照片。不得要求申请人提供除上述规定以外的其他材料或者设定其他前置要求作为受理条件。

临时用地申请人可以一并申请临时建设用地规划许可和临时用地审批，具备条件的还可以同时申请临时建设工程规划许可，由区规划资源部门一并出具相关批准文件。分开申请的，申请人与土地使用权人或者农村集体经济组织达成临时用地意向后，可先办理临时建设用地规划许可。

临时用地只涉及使用林地或者水面的，由区林业部门或者水务部门依法办理审批手续；涉及林地、耕地、水面等地类混合的，由区规划资源部门牵头受理申请并会同有关部门分别审批后，统一出具一份批准文件。

（四）临时用地申请材料齐备且符合规定的，区规划资源部门应当自受理之日起20个工作日内完成审批。区规划资源部门认为有必要征询相关行业主管部门、属地街道办事处或者乡镇政府意见的，可在受理申请后开展征询，被征询部门、单位应当在5个工作日内回复，征询意见时间纳入审批时限。

（五）临时用地期满后需继续使用的，使用主体应当在原批准文件到期前三个月内提出重新办理申请，除临时用地申请书、临时用地协议外，其他申请材料可以免于提交。属于主体项目建设超期未竣工重新办理的，区规划资源部门在审批过程中应当征求相关主管部门意见。

四、规范临时用地使用和到期管理

（一）临时用地使用人应当按照批准的用途使用土地，不得超批准面积、超批准期限使用土地，不得转让、出租、抵押临时用地。

临时用地使用人应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，恢复原地类或者达到可供利用状态。因气候、自然灾害等不可抗力因素影响复垦的，经批准可以适当延长复垦期限，延长期限原则上不超过一年且不得再次延长。延期复垦申请应当在复垦期限到期前三个月内提出。

（二）临时用地使用人应当在临时用地期满前六个月内结合对土地使用情况的评估，编制土地复垦方案报告书，明确临时用地的恢复技术手段、恢复实施计划、

资金测算等。区规划资源部门应当对土地复垦方案报告书进行审查并出具审查意见,需论证的由区规划资源部门组织专家论证。前期预存复垦费低于测算资金的,临时用地使用人应当及时补足。临时用地使用人应当按照审查同意的土地复垦方案报告书完成土地复垦。

(三)临时用地期满后原则上应当恢复为占用时的原地类。对临时用地期满前已按照规划办理农转用手续或者设施农用地备案的,可不再恢复为耕地。临时用地的复垦验收按照土地复垦相关法律法规执行。土地复垦完成后,临时用地使用人应当按照临时用地协议及时归还土地。

(四)占用耕地以外其他地类的临时用地,在规定的使用期限内且不改变用途和范围的前提下,经原审批机关批准,可以用于其他建设项目,但必须确保土地复垦义务履行到位。

(五)按年度统计,区域内的临时用地超期一年以上未完成土地复垦的总规模达到临时用地应当复垦总规模 20%以上的,所在区域暂停审批新的临时用地并予以整改,根据整改情况恢复审批。

五、加强临时用地监督管理

(一)市、区规划资源部门应当完善信息管理系统建设,做好临时用地上图入库工作。上图入库信息经查核,不属于临时用地的,应当及时整改处理。上图入库的临时用地范围是指在农用地或者未利用地上的临时用地,经依法批准的国有或者集体建设用地上临时使用的土地不纳入上图入库范围。

区规划资源部门应当在临时用地批准后 20 个工作日内,将临时用地的批准文件、协议和四至范围、土地利用现状影像资料等上传至自然资源部临时用地信息系统备案。

临时用地复垦工作完成后,区规划资源部门应当在 20 个工作日内,将土地复垦验收文件、地块坐标、面积、地类和土地复垦的实地照片等上传至自然资源部临时用地信息系统备案,逾期未备案的视作未完成土地复垦。因气候、自然灾害等不可抗力因素需延长复垦期限的,区规划资源部门应当在复垦期限到期前 20 个工作日内,将复垦延期批准文件、复垦完成部分的照片信息上传至自然资源部临时用地信息系统。

(二)临时用地日常监管、土地卫片执法、自然资源督察、国土变更调查等工作涉及临时用地的,以自然资源部临时用地信息系统和本市临时用地管理系统为依据,系统中无审批信息的,不予认可为临时用地。

(三) 区规划资源部门应当加强对临时用地使用的监督检查, 落实责任主体, 建立早发现机制。发现改变临时用地用途修建永久性建(构)筑物等问题的, 应当依法依规进行查处, 并在自然资源部临时用地信息系统和本市临时用地管理系统中核销临时用地信息。临时用地期满前三个月内, 区规划资源部门应当督促临时用地使用人开展土地复垦工作。

区规划资源部门依法监督临时用地相关主体履行复垦义务的情况。临时用地期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件的, 由区规划资源部门责令限期改正, 并依照有关规定予以处罚, 由区规划资源部门会同区农业农村部门代为完成复垦或者恢复种植条件。

(四) 市规划资源部门应当组织抽查占用耕地和永久基本农田的临时用地使用和复垦情况, 对不符合用地要求和未按期完成土地复垦的, 向相关区进行通报, 由区规划资源部门依法依规查处。

市规划资源部门应当加强对区规划资源部门的监督, 发现不履行管理职责和违法违规审批临时用地的, 依法依规进行查处并严肃问责。

本指导意见自 2026 年 1 月 1 日起施行, 有效期至 2027 年 12 月 31 日。储备土地的临时利用按照国家和本市土地储备相关规定执行。

上海市规划和自然资源局
2025 年 11 月 27 日

来源: <https://www.shanghai.gov.cn/nw12344/20251225/abb905f706c344ff90e3e5a1bae241d2.html>

关于印发《关于聚焦科创中心建设，推进存量空间资源盘活，支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见》的通知

沪规划资源详〔2025〕481号

市政府各委、办、局，杨浦区人民政府：

经市政府同意，现将《关于聚焦科创中心建设，推进存量空间资源盘活，支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见》予以印发。

上海市规划和自然资源局

2025年12月17日

关于聚焦科创中心建设，推进存量空间资源盘活，支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见

深入学习贯彻党的二十届四中全会和中央城市工作会议精神，全面落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，按照市委七次全会精神，根据市委、市政府工作部署，聚焦科创中心建设目标要求，充分盘活利用复兴岛存量空间资源，以高水平规划资源工作支持复兴岛打造国际创新创业集聚区，制定本指导意见。

一、目标要求

1.聚焦国际科创中心建设要求，强化规划资源保障。以科技创新和产业创新为牵引，抢抓国际国内创新创业竞相迸发的态势和全球创新人才流动的趋势，深化改革一系列有利于发展的政策、机制和做法，完善有利于创新空间和创业功能提升的规划资源政策激励，推动空间布局与科创要素高效匹配，引导高水平科创功能与人才回归都市区，着力构建面向未来、令人向往、近悦远来的全球创客岛。

2.整体谋划发展定位，打造复兴岛国际创新创业集聚区。统筹复兴岛战略留白定位和土地储备空间的特点，按照“近远结合、统一规划、盘活存量”原则，统筹考虑黄浦江两岸及中北段地区综合开发部署，充分发挥杨浦科技、教育、人才资源集聚优势，充分利用复兴岛存量空间和公共资源集中的优势，整体谋划复兴岛的滨水空间特色、整体空间格局和存量资源策略，打造未来城市实验区、创新创业和人才集聚区、时空智能创新先行区，服务科技创新中心建设。

3.探索城市睿智更新新模式，支持复兴岛科创产业发展。针对复兴岛空间“快创新、低成本、开放式、多元化和超活力、自生长”的特点，探索超大城市新质发展和有机更新协同联动增长新模式。强化空间利用近远结合，强化滨水开放空间建设、智能基础设施和公共服务功能提升，因地制宜推动既有建筑改造利用，创

造有利于产业、人才集聚和生态孵化的有机更新空间，招募国际顶尖科创孵化平台，充分利用现有空间资源辐射一江两岸，带动区域土地综合价值提升。

二、空间保障

4.优化空间布局，促进科技创新要素集聚。强化全球视野和系统思维，突出整合资源，聚焦科技创新要素的空间集聚度，强调岛屿空间融合联动，打造承载创新创业办公和科创孵化、人才居住、科技相关国际会议、会展商业服务和大中型户外文化体育活动等多元融合的功能组团。

5.强化盘活赋能，创造培育创新空间载体。用好复兴岛特色工业遗存，盘活现状存量空间资源，提供约30万平方米产业孵化空间和约2500套租赁住房，完善创新创业空间、产业孵化功能区和人才租赁服务。打造全球创客中心，积极打造面向全球大学生创新创业岛和开源开放创作坊等。

6.鼓励功能融合，支撑创新创业业态自然生长。适应科创项目引入、企业孵化、成长和退出的规律和客观需求，鼓励地块内布局多元产业功能及其配套，提供共享工位、孵化器、联合办公及独立楼宇等多样化研发办公空间，支持设立共享实验室、公共会议中心、开源社区等共享功能设施。

7.完善公共服务，精心培育创新创业生态和开放艺术活力。结合复兴岛大型开放空间，东滨江西临河，岛北、岛中、岛南一体联动，建设集生态景观与公共功能一体的标识性节点，着力打造最年轻的岛、最好玩的岛，引入开放活力的大型音乐节、体育赛事、艺术市集等年轻人群和创业人群喜闻乐见的公共活动。将银河东街打造为创新街区示范，着力营造开源开放、近悦远来、思想活跃、灵感迸发的创新空间和生态氛围。

8.加强环境塑造，形成蓝绿交织、清新明亮、创意富集的创新岛空间意象。依托复兴岛优质的滨水空间和公共艺术带，打造环岛活力水岸，布局连续贯通的慢行网络，岛北建设生态和台式开放绿地，提升滨水公共空间环境品质。建设复兴岛3公里的运河休闲滨水区和水上活动区。

9.加强基础保障，统筹布局新型基础设施。推动复兴岛未来城市空间智能体建设，构建感知、传输、算力、供电四位一体的智能感知底座，推进智能感知终端统一规划、统一建设、统一运营，实现即插即用感知服务能力。加快公用基站、专网基站、边缘计算节点等基础信息设施预先布局 and 高效集成变电站、信息处理中心等重大设施建设，推动市政管线共构敷设。

三、政策支撑

10.探索综合发展区政策和过渡型综合利用规划。根据规划将复兴岛在一定时期内定位为过渡型“综合发展区”，提升储备土地综合利用价值。按照过渡型综合利用规划进行土地短期利用和项目规划审批建设。

11.创设高度弹性融合的综合用地政策。针对复兴岛近期按综合发展区政策开展过渡型建设的地块，赋予过渡型用地分类导向，包括产业综合用地 ZM、公共设施综合用地 ZC、居住综合用地 ZR 三大类，主导功能分别为创新产业（包括工业和研发等产业功能）、公共服务（包括文化、体育、教育培训和商业配套等公共功能）、配套居住（包括产业配套住宅、人才公寓、租赁住房 and 宿舍等居住功能），原则上主导功能建筑面积占比不低于总建筑面积的 50%，分别确定各自的适建范围正负面清单（详见附件）。

12.积极打造高品质空间基底。探索在土地收储、利用的全周期过程中，按照规划方案开展标地营造，运用“三师联创”机制，开展蓝绿环境营造、地形塑造、基础设施建设、保留保护等必要的前期建设工作，实现区域环境的高品质开发和储备土地的保值增值，相应的绿色化、智能化投资整体纳入土地收入支出预算。

13.创新储备土地过渡型利用方式。在保障土地权益和管理完整性，确保不影响长远规划实施的前提下，对复兴岛已收储土地、城市公地以及可安全利用的建构筑物，按照过渡型综合利用规划，在规划期内以储备土地租赁方式进行过渡型利用，可由区政府遴选平台公司，由平台公司与市区两级储备机构签订过渡利用协议。收储的地上存量建（构）筑物随储备土地一并出租的，建筑面积依据产证或实测综合确定。过渡型利用租金可通过委托专业机构开展价格评估的方式，结合支持科创中心建设发展降低创新创业综合成本政策确定。

14.优化过渡型利用综合用地项目规划审批。储备机构与平台公司签订过渡利用协议后，平台公司可按过渡型综合利用规划，在储备地块内实施房屋修缮及局部新建、改建、扩建工程。新建、改建、扩建工程凭过渡利用协议，按过渡型综合利用规划和《复兴岛过渡型利用综合用地适建范围表》，直接办理过渡型建设工程项目审批手续。建设工程规划许可证的有效期与过渡型综合利用规划一致。对过渡型利用地块内的保留建筑开展修缮或仅做适建范围内功能调整的，可凭过渡型综合利用规划、工程质量及消防安全评估合格证明文件等进行修缮和使用，无需办理建设项目规划审批手续。支持按需求推行“一证多验”，助力项目快速投入使用。复兴岛上建设项目，原则上由杨浦区受理点负责审批，市规划资源管理部门加强指导协调。

15.强化近期利用与长远规划衔接。过渡型利用综合用地的承租平台公司，应当服从政府远期规划要求或重大项目引入后的土地退出机制，对明确不再作为过渡利用的土地，终止协议后，无偿交回储备机构，土地储备机构按协议约定组织现

场验收。承租平台公司应当在与引入项目的物业承租人合同中，明确退出机制要求。对于承租平台公司开展的，应由储备机构承担的危房修缮、文物保护等支出，可列入土地储备成本予以结算。

16.加强全周期规划实施监管评估。为推动复兴岛国际创新创业集聚区的高质量建设、高水平管理，促进产业孵化，确保储备土地的经济和社会效益，杨浦区政府应会同科技、人才、创业、规资等部门，研究制定定期监管评估机制，包括评估标准和体系、操作细则和认定程序等，加强业态准入管理，明确科技创新产业的孵化绩效、土地利用效能等指标。尊重科技创新规律，着力培养创新创业生态，强化专业性国际化科技创新创业平台能力，开放招引创新创业人才、团队和企业，提升孵化水平和高成长性。具体规定由杨浦区规定。杨浦区遴选的平台公司应按规定做好其名下承租的各综合用地地块的适建设施比例台账，保障地块内实际建设和使用情况符合综合用地管理要求。同时用好复兴岛未来城市空间智能体，通过智能感知和评价空间使用状态，辅助相关部门开展监管。

附件：

复兴岛过渡型利用综合用地适建范围表

建设类别	序号	用地性质 建设工程项目	产业综合用地	公共设施综合用地	居住综合用地
			ZM	ZC	ZR
Rr	1	产业配套住宅、人才公寓、租赁住房 and 宿舍	○ (≤15%)	○ (≤30%)	√
	2	小学	×	×	×
	3	托幼	○	○	○
Rc	4	社区行政管理设施 (派出所、社区用房、居委会等)	√	√	√
	5	社区商业服务设施 (小型农贸市场、便利店、小型餐饮等)	√ (≤15%)	√ (≤15%)	√ (≤15%)
	6	社区文化设施 (青少年和老年活动室、文化馆等)	√	√	√

	7	社区体育设施（健身馆、游泳池、综合运动场等）	√	√	√
	8	社区医疗卫生设施（卫生站、社区医院等）	○	√	√
	9	社区福利设施（福利院、托老所等）	×	○	√
	10	小型市政公用设施（含垃圾站、公厕、调压站、配电所、出租汽车停靠站）	○	○	√
C	11	大型农贸市场、小商品市场、超市等综合市场	○（≤15%）	√	○
	12	行政办公建筑	○	√	○
	13	居住区级以上商业服务设施（购物中心、专业商场、餐饮业建筑）	○（≤15%）	√	√
	14	居住区级以上文化设施（图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等）	○	√	○
	15	居住区级以上娱乐设施（影剧、游乐场、俱乐部、舞厅）	○（≤15%）	√	○
	16	公用营业网点设施（金融、保险、证券等营业网点，通信、邮政等营业网点）	○（≤15%）	√	√
	17	居住区级以上体育设施	○	√	○
	18	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○
	19	办公建筑、商办综合楼	○（≤15%）	○（≤15%）	○（≤15%）
	20	通讯社、报社、出版社等建筑	○	√	○
	21	一般旅馆（含公寓式酒店）	○（≤15%）	○（≤15%）	○
	22	旅游宾馆	○（≤15%）	○（≤15%）	○
	23	商住综合楼（不含商品住宅）	○（≤15%）	○（≤15%）	○

	24	高等院校、中等专业学校	○	√	×
	25	职业学校、技工学校、成人学校、特殊学校和业余学校	○	√	×
	26	科研设计机构	√	√	○
M	27	对环境基本无干扰、污染的工厂	√	○	×
	28	对环境有轻度干扰、污染的工厂	○	×	×
	29	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×
	30	工业研发、中试等设施	○	○	○
W	31	普通储运仓库	√	○	○
	32	危险品仓库	×	×	×
	33	物流中心	√	×	×
道路市政	34	社会停车场、库	√	√	√
	35	加油、气站	○	○	○
	36	汽车修理、专业保养场和机动车训练场	○	×	×
	37	客、货运公司站场	○	○	×
	38	施工维修设施及废品场	○	×	×
	39	消防、防洪设施	○	○	○
	40	其他市政公用设施（含算力设施等新型市政设施）	○	○	○

备注：

1.产业综合用地 ZM 以工业和研发等产业功能为主导功能，公共设施综合用地 ZC 以文化、体育和教育等公共功能为主导功能，居住综合用地 ZR 以产业配套住宅、人才公寓、租赁住房 and 宿舍等居住功能为主导功能，原则上主导功能建筑面积占比不低于总建筑面积的 50%。其他正面清单和有条件兼容功能占比总和不大 于 50%。

2.√为正面清单功能；×为负面清单功能，原则上不允许兼容设置；○为有条件兼容设置，需和相关主管部门对建筑规模、相邻关系、安全环保等方面开展论证研究后设置。（≤15%）指该类综合用地中，可混合兼容的该建设项目建筑面积比例不超过地块总建筑面积的 15%，允许多地块统筹计算。

来源：<https://ghzyj.sh.gov.cn/zcwj/zhl/20251217/b69d96a09fb4445fbc23f041a6316f44.html>

关于印发《上海市城建电子档案管理规定》的通知

沪规划资源行（2025）461 号

各有关单位：

为规范本市城建电子档案管理，推动城建档案数智化转型，现将《上海市城建电子档案管理规定》印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局 上海市档案局

2025 年 12 月 1 日

上海市城建电子档案管理规定

第一条（目的和依据） 为了加强和规范本市城市建设电子档案（以下简称城建电子档案）管理，确保电子档案真实、完整、可用、安全，提高城建档案信息化水平，根据《中华人民共和国档案法》《中华人民共和国档案法实施条例》《上海市档案条例》《电子档案管理办法》（国家档案局令第 22 号）、《城市建设档案管理规定》（住建部令第 47 号）和《上海市城市建设档案管理办法》（沪府令 4 号）等规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条（适用范围） 本市行政区域内城建电子档案的收集、整理、保管和利用，适用本规定。

本规定所称城建电子档案，是指在城市规划、建设及其管理活动中，通过计算机等电子设备形成、办理、传输和存储的，对国家和社会具有保存价值并归档保存的各种信息记录。

第三条（管理部门） 市规划资源部门负责本市城建电子档案管理工作，业务上受市档案主管部门监督和指导。

区规划资源部门、派出机构负责所辖区域内城建电子档案管理工作，业务上受同级档案主管部门监督和指导。

第四条（档案机构） 市城市建设档案馆（以下简称市城建档案馆）以及区人民政府、相关派出机构指定的机构（以下简称区城建档案机构）按照相关规定，开展城建电子档案的收集、整理、保管和利用等工作。

第五条（形成单位） 形成城建档案的机关、团体、企业事业单位和其他组织（以下简称城建档案形成单位）负责本单位形成的城建电子档案的收集、整理、归档、保管、移交和利用等工作。

第六条（基础条件）市规划资源部门组织市城建档案馆制定本市城建电子档案业务标准规范，建设和管理全市统一的城建电子档案管理信息系统，为本市城建电子档案管理工作提供技术支撑。

市城建档案馆、区城建档案机构、城建档案形成单位应当建立健全城建电子档案管理制度和规范，建设城建电子档案管理需要的信息化基础设施，配备必要的设备和专业人员。

第七条（发展导向）市城建档案馆应当积极应用大数据、人工智能、区块链等信息技术，推动城建电子档案工作数智化转型，不断提升城建档案管理水平。

第八条（管理要求）城建档案形成单位应当按照国家和本市有关规定，确定本单位城建电子文件归档范围和城建电子档案保管期限、城建电子档案分类方案。归档的城建电子文件应当符合下列技术要求：

（一）电子文件及其元数据应当一并归档、集中管理，并符合国家有关标准规范要求；

（二）电子文件归档格式应当具备开放、不绑定软硬件、显示一致性、可转换、易于利用等特性，并且能够支持向长期保存格式转换；

（三）电子文件及其元数据归档不得采用非开放的压缩、加密等技术措施。

城建电子档案的全过程管理，应当符合国家网络安全、数据安全、个人信息保护、保密管理、密码管理等法律法规规定，并确保城建电子档案的安全。

第九条（收集、整理与归档）城建档案形成单位应当对其形成的城建电子文件进行收集、整理，并按照国家和本市有关规定进行归档。

规划资源、住房城乡建设管理、交通、水务、绿化市容、人防、房屋管理等建设领域专业部门应当对业务管理和业务技术城建电子文件进行收集、整理，并按照国家和本市有关规定进行归档。

工程建设单位应当加强建设工程电子档案管理，根据建设工程进度，督促勘察、设计、施工、监理等参建单位及时收集、整理其所形成的建设工程电子文件，并按照国家和本市有关规定进行归档。

第十条（建设工程电子档案移交与接收）建设单位应当在建设工程竣工验收后，按照规定时限向市城建档案馆或区城建档案机构移交符合建设工程档案技术标准的城建电子档案，并对档案的真实性、完整性、可用性和安全性负责。符合要求的，市城建档案馆、区城建档案机构应当予以接收。

第十一条（专业部门城建电子档案移交与接收）建设领域专业部门形成的城建电子档案，按照本市相关规定，应当向市城建档案馆或区城建档案机构移交。符合要求的，市城建档案馆、区城建档案机构应当予以接收。具体移交规定，由市规划资源部门、市档案主管部门会同有关部门制定。

第十二条（技术要求）移交的城建电子档案应当符合下列要求：

（一）城建档案形成单位按照国家和本市相关标准规范要求，对移交的城建电子档案进行组织，并进行真实性、完整性、可用性、安全性检测，合格后方可移交；

（二）采用技术手段加密的城建电子档案应当去除加密措施后移交；

（三）移交的城建电子档案应当附具到期开放意见、密级变更情况等。

第十三条（接收要求）市城建档案馆、区城建档案机构应当按照国家和本市相关标准规范要求对移交的城建电子档案进行真实性、完整性、可用性、安全性检测，合格后方可办理交接手续，接收登记入库。

接收的城建电子档案应当来源可靠、程序规范、要素合规，符合长期有效保存的要求。城建电子档案与其他形式的档案具有同等效力，可以以电子形式作为凭证使用。

第十四条（移交方式）城建电子档案移交接收应当通过符合安全管理要求的网络和信息系统进行。不具备在线移交条件的，应当配备符合安全管理要求的存储介质进行离线移交，存储介质的选择和检测应当符合国家和本市有关标准规范要求。

第十五条（系统建设）城建档案形成单位应当建设符合国家和本市有关标准规范要求的档案管理信息系统，支撑本单位形成的城建电子文件的收集、整理、归档、保管、利用等业务，并与办公自动化系统、业务系统相互衔接。

市城建档案馆、区城建档案机构应当建设符合国家和本市有关标准规范要求的系统，支撑城建电子档案接收、存储、备份、鉴定、开发、利用、统计、转换、迁移、销毁等工作。

第十六条（数据库建设）市城建档案馆、区城建档案机构、城建档案形成单位应当对城建电子档案、传统载体城建档案数字化成果等城建档案数字资源进行统一管理。

市城建档案馆、区城建档案机构应当对接收的城建电子档案进行整理、编目、鉴定、保管，并建立标准统一、动态更新的城建档案数据库，形成覆盖城市规划、建设、管理全生命周期的可计算、可推演、可交互的数字资产。

市城建档案馆应当加强城建档案数据库的建设与运营管理,提升数据利用效能,为本市规划资源管理工作提供安全、高效、规范的数据交互接口与服务。

第十七条（异地备份）市城建档案馆应当对重要城建电子档案进行异地备份,并建设灾难备份系统,实现重要城建电子档案及其管理信息系统的备份与灾难恢复。

第十八条（利用服务）市城建档案馆、区城建档案机构应当按照本市城建档案利用相关规定,利用政务外网、互联网等渠道,建立市区利用协同平台,为社会提供城建电子档案利用服务。

第十九条（利用责任）单位和个人利用城建电子档案,应当遵守国家和本市有关法律法规规定,不得损害国家利益、社会公共利益和其他主体合法权益。

第二十条（开发利用）市城建档案馆应当加强数字档案馆建设,构建以城建档案数字资源为主导的档案资源体系和利用体系,推进数据深度挖掘与处理,强化人工智能技术支撑能力,为城市空间治理行业大模型研发和应用场景建设提供高质量数据支持。深化城建档案数字资源开发利用,为城市更新、风貌保护、安全管理等方面提供数智化决策支撑。

市规划资源部门推动城建档案数字资源共享工作,促进跨区域、跨层级、跨部门共享利用。

第二十一条（施行时间）本规定自印发之日起施行。

来源: <https://ghzyj.sh.gov.cn/zcwj/cjdagl/20251202/3f90bac4a64b4ab98e7c988911c9fd46.html>

上海市人力资源和社会保障局 上海市财政局 国家税务总局上海市税务局

关于调整本市工程建设项目参加工伤保险费率的通知

沪人社规〔2025〕28 号

各区人力资源和社会保障局、财政局，国家税务总局上海市各区税务局，市社会保险事业管理中心，各有关单位：

为切实维护本市工程建设项目职工工伤保障权益,促进本市工伤保险基金可持续发展，按照《关于进一步做好建筑业工伤保险工作的意见》（人社部发〔2014〕103 号）、《关于铁路、公路、水运、水利、能源、机场工程建设项目参加工伤保险工作的通知》（人社部发〔2018〕3 号）等文件规定，并根据“以支定收、收支平衡”原则，从 2026 年 1 月 1 日起，本市按项目参保的工程建设项目，工伤保险费按照建设工程施工合同或项目目标段合同载明的合同价的 1.2%确定；现行 0.8%费率执行至 2025 年底。

本通知自 2025 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 11 月 30 日止。

上海市人力资源和社会保障局

上海市财政局

国家税务总局上海市税务局

2025 年 12 月 3 日

来源：<https://shanghai.chinatax.gov.cn/zzyb/zcwj/202512/t478787.html>

上海市普陀区人民政府关于印发《上海市普陀区房屋协议置换管理办法》的

通知

普府规范〔2025〕5 号

区政府各委、办、局，各街道办事处、镇政府：

《上海市普陀区房屋协议置换管理办法》已经 2025 年 11 月 28 日区政府第 98 次常务会议审议通过，现予印发。

上海市普陀区人民政府

2025 年 11 月 28 日

上海市普陀区房屋协议置换管理办法

为规范本区房屋协议置换行为，加强房屋协议置换工作风险防控，维护房屋协议置换双方合法权益，根据《关于进一步加强本市房屋协议置换管理的意见》（沪建房管联〔2025〕220 号），制定本办法。

第一条（适用范围）

以下项目经区人民政府备案后，可开展房屋协议置换相关工作：

- （一）有明确交地和开工时间节点，且已取得建设项目规划选址意见书的重大工程项目；
- （二）无法实施征收，但因安全控制或环保等要求必须搬迁房屋的项目；
- （三）其他经区人民政府常务会议讨论决定，确需先行开展房屋协议置换的项目。

第二条（管理单位）

- （一）区人民政府为本区房屋协议置换工作的监管责任主体；
- （二）区房管局负责本区国有土地上房屋协议置换的牵头管理，区规划资源局负责本区集体土地上房屋协议置换的牵头管理，负责业务指导、对实施主体和工作人员行为监管等工作；
- （三）区发改委、区建管委、区财政局、区文旅局等相关管理单位，按照各自工作职责配合和保障房屋协议置换工作进行。

第三条（实施主体）

各镇政府、街道办事处，以及其他由区人民政府指定的主体为开展本区房屋协议置换的实施主体。

实施主体负责制订房屋协议置换项目具体实施计划和安置方案，并按照本办法的规定，负责向牵头管理单位提出房屋协议置换项目的申报、安置方案的报备等工作。

实施主体可以委托房屋征收事务所，承担房屋协议置换方案的宣传和解释工作、组织签订协议、管理被置换房屋等具体工作，委托过程应当遵循公开透明和公平竞争原则。房屋征收事务所不得以盈利为目的，实施委托事项。实施主体对房屋征收事务所在委托范围内实施的房屋协议置换行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第四条（开展房屋协议置换的条件）

确需开展房屋协议置换的项目，应在项目启动前落实资金和安置房源：

（一）用于货币补偿的资金应当足额到位、专户存储、专款专用。

（二）房屋协议置换的项目安置房源为期房的，一般应取得建筑工程施工许可证。对于重大工程项目的安置房源，应确保安置房源所在地块为净地。

被安置居民在外过渡期原则上不得超过三年。原地回搬安置的项目在外过渡期不得超过五年，采取原地回搬安置方式的，应经区人民政府同意。

第五条（实施范围的确定）

牵头管理单位会同区发改委、区建管委、区财政局、区文旅局、街道办事处（镇政府）等部门确定房屋协议置换项目实施范围，并报区人民政府同意。

第六条（房屋调查登记）

实施主体对房屋协议置换范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积（对于集体土地上的房屋，除相关权证所记载的房屋建筑面积外，还应包含对已批未建面积、可建未建面积、棚舍面积、其他构筑物面积，以及符合当地农村村民建房申请条件的人员情况的调查登记）等情况组织调查登记。调查结果在房屋协议置换范围内向房屋所有权人、公有房屋承租人公布。

未经登记的建筑由实施主体会同相关行政管理部门依法进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予置换；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予置换。

第七条（方案征询及修改）

实施主体应当将房屋协议置换方案（征求意见稿）在房屋协议置换范围内予以公示，征求房屋所有权人、公有房屋承租人的意见。征求意见期限不少于30日，因情况紧急等原因需要缩短期限的，征求意见的期限可以缩短，并在公开征求意见时予以说明。征求意见结束后，实施主体将修改情况及时公布，并向牵头管理单位备案。

第八条（房屋置换协议主体的确定）

房屋置换协议应当由实施主体与房屋所有权人、公有房屋承租人签订。

房屋所有权人、公有房屋承租人以房屋协议置换公告发布之日合法有效的房地产权证书、不动产权证书、租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同、宅基地使用（权）证、建房批准文件等权利凭证计户，按户（证）进行置换。

房屋所有权人以房地产权证书、不动产权证书、宅基地使用（权）证、建房批准文件等权利凭证所载明的权利人为准，公有房屋承租人以租用公房凭证、公有非居住房屋租赁合同所载明的承租人为准。

第九条（评估机构的选定）

被置换房屋和用于产权置换房屋的价值，由房地产估价机构评估确定。被置换房屋和用于产权置换房屋的价值评估时点为房屋协议置换方案公告之日。

实施主体接受房地产估价机构申请报名并向房屋所有权人、公有房屋承租人公示。实施主体应当组织房屋所有权人、公有房屋承租人在张贴公示的房地产估价机构中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定房地产估价机构。实施主体可以邀请公证机关对房地产估价机构的确定过程和结果进行公证。

实施主体应将确定的房地产估价机构在房屋协议置换范围内公告。

第十条（房屋协议置换公告）

实施主体将房屋协议置换方案报区人民政府同意后，作出房屋协议置换公告（附方案）并在房屋协议置换范围内发布。

涉及房屋所有权人、公有房屋承租人50户以上的，房屋协议置换方案应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第十一条（房屋协议置换方式）

被置换房屋的房屋所有权人、公有房屋承租人可以选择货币置换或房屋产权置换。

第十二条（房屋置换协议的签订）

房屋协议置换合同应当采用市房屋管理、市规划资源部门统一制定的格式版本，实行电子签约。

对因本办法第一条第（二）项和第（三）项而开展房屋协议置换的，实施主体根据房屋协议置换方案与房屋所有权人、公有房屋承租人签订附加生效条件的房屋置换协议。上述生效条件由实施主体报区人民政府同意，在房屋协议置换方案中予以明确并加以公示。

第十三条（被置换房屋的管理）

实施主体和受委托的房屋征收事务所应当对被置换房屋进行妥善管理，已具备拆除条件的房屋应当及时拆除，已具备移交条件的房屋应当及时移交给相关职能部门。

第十四条（房屋协议置换项目的终止）

签约期限或搬迁期限届满，未达到房屋置换协议生效条件的，该房屋协议置换项目终止，并且原则上该地块三年内不再启动房屋协议置换工作。

第十五条（施行日期和有效期）

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

来源：<https://www.shpt.gov.cn/zhengwu/qzfgfxwjml-gfxwj/2025/344/200708.html>

黄浦区人民政府关于印发修订后的《上海市黄浦区政府投资项目管理办法》 的通知

黄府规〔2025〕3 号

区政府各委、办、局，各街道办事处：

现将修订后的《上海市黄浦区政府投资项目管理办法》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市黄浦区人民政府
2025 年 11 月 21 日

上海市黄浦区政府投资项目管理办法

第一章 总则

第一条 根据《政府投资条例》《上海市市级政府投资管理办法》《上海市市级建设财力项目管理办法》等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称政府投资，是指使用区级财政预算安排的资金进行固定资产投资建设活动，包括新建、扩建、改建、技术改造等。

第三条 政府投资应当遵循科学决策、规范管理、注重绩效、公开透明的原则。政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。

第四条 政府投资应当投向需要区级公共财政保障的城市基础设施建设、生态环境建设、社会事业发展和民生保障、城市公共安全、科技创新等公共领域项目，以非经营性项目为主。

第五条 政府投资资金按项目安排，可采取直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式。

第六条 区发展改革委、区财政局、区规划资源局、区建管委、区审计局等部门按照各自职能，对政府投资项目依法进行管理和监督。

第二章 项目决策

第七条 区发展改革委、区财政局会同有关部门根据国家宏观调控政策、国民经济和社会发展规划、本区相关政策及区政府确定的重点工作等，结合财政收支状况，统筹安排使用政府投资资金的项目，规范使用各类政府投资资金。

第八条 政府投资项目实行项目储备制,拟立项的项目原则上从政府投资项目储备库中选取。区发展改革委同区财政局等有关部门建立政府投资项目储备库,负责储备项目的入库、管理和更新工作。

为做好储备库项目的前期论证,每年由区财政安排资金用于项目前期方案编制、评估、论证等。

第九条 每年第三季度,项目单位向区发展改革委上报下一年度续建项目、计划新开工项目建设计划和资金需求。区发展改革委同区有关部门研究提出政府投资年度计划的安排建议,商区财政局后报区政府审批。

政府投资年度计划安排应当明确项目名称、建设内容及规模、建设工期、项目总投资、年度投资额及资金来源等事项。

第十条 政府投资年度计划应当和区级预算相衔接。区财政局应当根据经批准的预算,按照法律、行政法规和国库管理的有关规定,及时办理政府投资资金拨付。

第十一条 政府投资年度计划一经下达,应当严格执行。如确需调整的,需及时申报调整。未列入投资年度计划的项目,不得擅自开工。

第三章 项目审批

第十二条 政府采取直接投资方式、资本金注入方式投资的项目,项目单位应当编制项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算,按照相关程序和权限报区发展改革委审批。项目单位应当加强政府投资项目的前期工作,保证前期工作的深度达到规定的要求,并对项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算以及依法应当附具的其他文件的真实性负责。

采取投资补助、贷款贴息等方式投资的项目按有关规定执行。

为应对自然灾害、事故灾难、社会安全事件、公共卫生事件等突发事件需要紧急建设的项目,可以按照相关规定简化报批文件和审批程序。

第十三条 区发展改革委根据项目实际情况,在项目建议书或可行性研究报告审批阶段,明确资金筹措方案和政府投资额度。

第十四条 根据项目实际情况,区发展改革委在项目建议书审批阶段,可依法选取具有相应经验和能力的工程咨询单位对项目建议书进行评估。

第十五条 项目单位依据项目建议书批复,组织开展可行性研究,依法委托具有相应经验和能力的工程咨询单位编制可行性研究报告。

部分领域政府投资项目开展可行性研究报告(初步设计深度)审批改革试点。

第十六条 区发展改革委在可行性研究报告审批阶段,依法选取具有相应经验和能力的工程咨询单位对项目单位上报的可行性研究报告开展综合评估。项目单位应根据综合评估意见修改、调整可行性研究报告。

第十七条 可行性研究报告经综合评估后,总投资 5000 万元以下的项目,经区发展改革委审核后报区政府批准。

总投资 5000 万元(含)以上的项目,经区发展改革委审核后报区政府常务会议审议批准。

第十八条 对符合有关规定、具备建设条件的项目,区发展改革委根据区政府有关决策结果,批复项目可行性研究报告。

第十九条 项目单位应当按照有关法律法规要求,选择具有相应工程勘察、设计资质的设计单位,编制初步设计文件。初步设计及其提出的投资概算必须符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求。

区发展改革委依法选择具有相应经验和能力的工程咨询单位对项目初步设计及其提出的投资概算进行评估,根据评估后的结果批复项目初步设计及其提出的投资概算。

项目单位应当严格按照批复的项目初步设计及投资概算组织实施。

第二十条 在项目执行过程中,项目单位、建设内容、建设规模、建设标准、建设地点等发生重大变更的,应当按照程序审批。未经批准,严禁随意变更。

项目经批准投资概算后,原则上不予增加投资。由于公共安全、价格上涨、政策调整等原因确需调整投资的,项目单位应当提出调整方案及资金来源。符合下列情形之一的,应当及时办理项目调整手续:

(一)项目概算不突破原总投资概算的分项调整,由区发展改革委会同区财政局进行投资控制;

(二)投资变化超过 5%(含)但不超过 10%且投资变化不超过 3000 万元的,经区发展改革委论证评估后按相关程序审批;

(三)投资变化超过 10%(含)或投资变化超过 3000 万元(含),且确需调整投资的,经区政府常务会议审定后,由区发展改革委按相关程序办理审批手续。

第二十一条 政府投资项目推行实施代理建设制度,具体按照黄浦区政府投资项目代理建设管理有关规定执行。

第四章 项目财务和绩效管理

第二十二條 項目單位應當根據政府會計制度、基本建設財務規則等規定，建立健全基本建設財務管理制度和內部控制制度，按項目單獨核算，按照規定將核算情況納入單位賬簿和財務報表，進一步落實國庫集中支付制度，加強建設資金管理和財務管理。

第二十三條 政府投資資金必須專款專用，項目單位不得拆借，不得滯留，不得挪作他用。

政府投資項目應當依法進行招標。達到上海市政府採購限額標準的貨物、工程、服務，應當依法進行政府採購，納入集中採購範圍的，須按規定委託集中採購機構代理採購。

保密項目按照國家和本市有關規定管理。

第二十四條 項目單位應當根據批准的项目概算、工程建設進度、項目合同等，按照相關程序申請資金預算。

第二十五條 政府投資項目前期論證相關經費，由區財政局根據項目預算管理有關規定，加強資金使用監督。

第二十六條 加強政府投資項目成本績效管理，深化細化政府投資項目成本預算績效分析。項目單位在編制項目可行性研究報告時，應同步填報項目績效目標；編制和評估項目建議書、可行性研究報告時，應強化成本效益分析；對於總投資較大、工程複雜多變、影響廣泛的重大項目，應單獨開展成本效益分析，完善項目全生命周期成本管控機制。

第五章 事中事後監管

第二十七條 政府投資項目實行投資、財務監理制，由區財政局進行全過程投資控制、資金監管和財會監督。項目單位應加強項目投資管理，嚴格依照批复概算的內容和金額實施。

第二十八條 政府投資項目應當嚴格執行工程監理制度，保障建設工程質量和安全。政府投資項目應按照有關規定符合環保、節能等要求。對符合條件的，可推進實施建築信息模型管理。

第二十九條 區發展改革委可以選擇有代表性的已建成政府投資項目開展項目後評價。

第三十條 區審計局依法對使用政府投資資金的项目預算執行情況和決算進行審計監督。

第六章 竣工验收和资产管理

第三十一条 项目单位应当按照规定和合同约定,及时进行政府投资项目工程价款结算。项目单位的主管部门应会同区财政局,加强对政府投资项目工程价款结算的监督。在完成工程价款结算后,项目单位应当按照规定,及时编制政府投资项目竣工财务决算。

第三十二条 对于列入年度审计计划的政府投资项目,区审计局组织实施项目审计。

第三十三条 区财政局对于未列入区审计局年度审计计划的政府投资项目,依法选取专业的第三方审计机构对项目竣工财务决算进行审计。

参加政府投资项目招标代理、财务监理、工程监理、工程审价工作的社会中介机构,应当回避原项目的竣工财务决算审计工作。

第三方审计机构应当严格按照制定的规范程序、报告规范格式文本进行审计,出具审计报告,报送区财政局。

项目单位应当配合审计工作,向第三方审计机构及时提供项目前期工作、招标投标、合同、工程结算、竣工验收、财务决算等相关资料(含电子数据),并对所提供资料的真实性和完整性负责。

区审计局进行审计或专项审计调查时,有权对第三方审计机构出具的相关审计报告进行核查,发现违纪违规行为的,应当移送有关主管部门依法追究责任。

第三十四条 对符合条件的项目,由区财政局审查批复项目竣工财务决算。项目单位根据财务决算报告批复办理资产移交手续,应明确相关固定资产的产权主体(接受单位),并及时办理产权登记、资产入账等相关手续,纳入国有资产管理。

第七章 法律责任

第三十五条 项目单位应当严格按照项目批复的要求,依法合规组织实施。

对违反国家法律、法规和本办法规定的,有关部门应责令项目单位改正。视情节轻重,区财政局可依法作出暂停、停止拨付资金或者收回已拨付资金的决定;有关部门可依法作出暂停或者停止建设活动的决定。

第三十六条 项目单位、社会中介机构及其工作人员应当严格执行法律、法规和本办法有关规定。违反规定的,由有关部门依法对相关单位及其工作人员给予处分。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十七条 党政机关办公楼等楼堂馆所项目除符合本办法有关规定外,还应当执行国家党政机关办公楼管理的有关规定。

第三十八条 本办法自 2025 年 12 月 21 日起施行,有效期至 2030 年 12 月 20 日。

来源: <https://www.shuangpu.gov.cn/zw/009002/009002030/009002030002/009002030002001/20251201/e1f96103-58cb-4559-8afd-0d6219291f31.html>

上海律协

关于印发《青浦区民宿产业高质量发展三年计划（2025-2027年）》的通知

青文旅〔2025〕113号

各相关单位：

《青浦区民宿产业高质量发展三年计划（2025-2027年）》已经区政府审议通过，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。

上海市青浦区文化和旅游局

2025年12月25日

青浦区民宿产业高质量发展三年计划

（2025-2027年）

为了更好地促进青浦区民宿产业健康、有序、高质量发展，打响青浦民宿品牌，根据国家十部门联合印发的《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》和上海市政府办公厅印发的《关于进一步促进上海乡村民宿健康发展的指导意见》等文件精神，按照《全面推动上海旅游业高质量发展三年行动计划（2025—2027年）》部署及《青浦区文化旅游业“十五五”规划》编制的有关要求，结合青浦区民宿产业发展实际情况，特制订本计划。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立新发展理念、落实高质量发展要求，坚持统筹发展和安全、坚持发展和安全并重、实现高质量发展和高水平安全的良性互动，锚定“高颜值、最江南、创新核、温暖家”发展意象，聚焦高质量发展、高品质生活、高效能治理，充分发挥民宿在联动“农文旅商体展”六业融合发展、推进长三角创新枢纽建设、赋能乡村振兴战略、提升古镇品质能级、助力文旅产业转型、打造休闲度假品牌、带动群众就业增收、满足人民旅游消费新需求等方面的积极作用，努力打造集聚化、品牌化、特色化、规模化的旅游民宿发展格局，全力擦亮青浦“民宿度假旅游目的地”金字招牌。

（二）基本原则

1.坚持人民理念。牢固树立“以人民为中心”的发展理念，坚持“民宿姓民、惠民富民”，以原居民、原住房、原生产、原生态、原生活为民宿主体，通过盘活农村闲置资源，带动农民就业增收，推动资产增值与村集体经济持续增长，构建“创业创收+资产增值+集体增收”协同发展，实现强村富民，推动乡村振兴。

2.坚持市场导向。明确市场在资源配置中的决定性作用，构建“政府引导+市场主导”发展机制。依托市场驱动模式，引导社会资本参与民宿产业投资，通过合资合作经营、品牌连锁运营等市场化手段，推动民宿产业提质扩容与资源高效配置，实现经济效益与社会效益共同发展。

3.坚持品质先行。构建“品质筑基+服务创优”协同发展，坚持“标准化服务+特色化供给”双轨并行。以品质提升为核心驱动，深化“标准引领-要素协同-价值转化”三位一体发展路径，系统性推进民宿产品迭代与服务升级。聚焦建筑美学、文化体验、生态融合等核心维度，聚力全要素协同创新，通过品质跃升推动产业层级跨越，实现价值转化效能倍增，全面增强民宿产业核心竞争力与可持续发展能力。

4.坚持品牌引领。深化民宿品牌战略，以“在江南居家”整体品牌为引领，构建“1+4+N”青浦民宿品牌矩阵。以“江南”的文化基因和“居家”的民宿特质，打造青浦民宿统一形象品牌“在江南居家”；以“1234、567、8910、11”4组数字打造特色民宿品牌，即“一二三四·说走就走”民宿非周末旅游品牌、“周五下班去哪儿”民宿周末旅游品牌、“把酒不离食”民宿美食目的地品牌、“不想去远方”民宿度假旅游品牌，通过“青浦文旅”官微、视频号、主流媒体、自媒体、移动通信等“N”种宣传方式，不断打响青浦民宿品牌知名度和市场影响力。

（三）发展目标

1.总体目标

到2027年，以美丽乡村建设、古镇能级提升、全域旅游发展为基础，以改善人居环境、带动就业增收、创新旅游供给、满足市场新需求为导向，鼓励发展约300栋海派调、江南风、高品质、个性化、绿色环保、主题鲜明、规模适当的乡村民宿和古镇民宿。在赵巷镇、朱家角镇、练塘镇、金泽镇，引导建设6—8个民宿集聚农文旅商体展多元融合的民宿乡村；结合朱家角古镇能级提升，构建形成以朱家角古镇为核心的古镇精品民宿集群。鼓励各街镇高质量发展民宿产业，突出地方特色、文化品位和个性化体验；鼓励市场主体高品质、特色化发展，打造星级民宿和主题民宿。全面推动青浦区民宿产业实现从规模扩张到品质提升、从单一经营到多元融合、从分散布局到集群发展的全面升级，形成“一环两片多点”的民宿旅游产业发展格局，使之成为青浦区文旅融合高质量发展的标志性产业。

一环——以朱家角古镇民宿、金泽乡村民宿为核心的环淀山湖民宿旅游度假环。以淀山湖国家旅游度假区创建、西岑科创小镇建设、朱家角古镇能级提升为契机，重点推进沿淀山湖岸线的蔡浜村、东星村、陈东村、金姚村、三塘村等乡村和毗

邻西岑科创小镇的岑卜村、莲湖村、任屯村、山深村等乡村和朱家角古镇核心区及小江村、周家港村、薛间村等乡村，依托上海最大天然湖泊的湖区资源、华为研发基地的溢出效应及江南古镇的文化底蕴，打造长三角一体化示范区休闲、商务、度假、旅游民宿首选地。

两片——以和睦村、崧泽村为核心的赵巷精品民宿旅游片区和以东厍村、阿特麦为核心的练塘民宿融合发展片区。结合崧泽小镇项目建设，推进崧泽村打造崧泽映巷特色精品民宿群，联合和睦村和睦水街、方夏村等高品质民宿和配套业态，联动崧泽遗址博物馆、奥特莱斯、元祖梦世界等景区和综合体，形成赵巷农文旅商体展联动发展的精品民宿旅游片区。以沪苏湖高铁进沪第一站练塘高铁小镇建设和乐高乐园辐射及长三角一体化示范区先行启动区赋能的区位优势，以东厍民宿度假村和阿特麦文创园为核心，带动东庄村、徐练村、泾花村、大新村等乡村旅游发展，构建练塘民宿产业融合发展示范片区。

多点——鼓励徐泾、华新、重固、白鹤、香花桥、夏阳等街镇，因地制宜，推进民宿产业高质量发展。徐泾可依托国展经济优势，打造会展服务型民宿；华新可结合物流产业特色，推出商旅服务型民宿；重固可开发章堰村的现状资源，整体打造民宿旅游融合体；白鹤可依托草莓产业基地，打造农事体验主题民宿；夏阳可依托新城核心区位，布局城郊微度假民宿；香花桥可以竹博园生态产业综合体建设，带动周边区域民宿产业发展。通过差异化定位与特色化经营，形成各具风格、互补发展的民宿集群，共同构建青浦全域民宿旅游网络，实现“处处有亮点、镇镇有特色”的民宿产业生态。

2.年度目标

到2025年底，全区发展民宿规模约200栋、星级民宿和主题民宿达30家左右。到2026年底，全区发展民宿规模约250栋、星级民宿和主题民宿达40家左右。到2027年底，全区发展民宿规模约300栋、星级民宿和主题民宿达50家左右。

二、重点任务

（一）加强标准建设

严格贯彻《旅游民宿基本要求与等级划分》（GB/T 41648-2022）、《乡村民宿旅游服务质量要求》（DB 31/ T299—2018）等民宿建设发展工作标准，制定《青浦区古镇民宿服务质量要求与等级评定实施细则》。对标“五好两宜”和美乡村试点建设要求，统筹推进民宿产业发展与村庄风貌保护，加强对民宿设计与建设过程的指导，确保新建、改建民宿符合规划要求，并与乡村整体风貌相协调，推动民宿项目与田园景观、文化场景有机融合，保留乡村原始肌理，传承地方建筑

文化，彰显地域特色。（责任单位：区文旅局、区建管委、区规划资源局、区农业农村委、相关街镇）

（二）彰显特色品质

组建策划、规划、设计、建设、营销等领域民宿发展专家顾问团，落实和实施乡村建筑师制度，进一步加强民宿建设的规划、设计工作，把单个民宿项目的设计方案，放到整体规划布局、村庄风貌中来审视，坚持高品质高标准建设宗旨，民宿建筑要兼顾实用性、功能性和美观性的统一，努力打造一批宅前屋后有设计、室内装修有品位、民俗民情有体现、品质布局有个性、内容丰富有内涵的民宿。以“在江南居家”民宿品牌为统领，鼓励各街镇依托优势资源，引入和培育具有鲜明地方特色和广泛市场影响力的民宿品牌，深化农文旅商体展融合联动，鼓励“民宿+”新业态发展方式，通过项目培育、品牌引进和资源整合，推进旅游民宿连锁化、专业化、品牌化发展。（责任单位：区文旅局、区建管委、区规划资源局、区商务委、区体育局、区农业农村委、相关街镇）

（三）打造宿集产业

朱家角、练塘、金泽和赵巷等民宿重点区域要制定本镇的民宿发展实施方案，主动承接华为落地溢出效应、对标古镇保护开发工作任务、对接网易落户新发展等要求，重点打造6-8个以民宿产业为主的人居环境优美、服务设施完善、休闲娱乐丰富、产业发展融合的“民宿乡村”和古镇精品民宿集群。要推进民宿乡村基础配套标准化建设，聚焦生态治理与体验升级双轮驱动。运营维护方面，要改善民宿乡村的人居环境，确保生活垃圾规范处理、污水达标排放、道路交通便利，提高民宿的通达性、便捷度和舒适感，实现“主客共享、景村共融”的沉浸式体验空间。（责任单位：区文旅局、区农业农村委、区建管委、区水务局、区绿化市容局、相关街镇）

（四）扩大品牌影响

推出“在江南居家”民宿主题营销计划，把民宿宣传推广纳入区镇两级年度旅游宣传推广计划，以线上线下形式创新举办精品民宿主题展、成功案例分享会、民宿体验季等活动，全方位、立体化宣推精品民宿，普及推广民宿业发展典型案例和先进经验做法。构建“政府-企业-媒体”协同推广矩阵，强化数字赋能，用好新媒介丰富路径，做好事实传播、情感传播和价值传播。借力短视频、直播等宣传推广新技术，联动各类新生代“网红”探店，开展立体化、全媒体、融入式传播。利用重要节气、民俗、节假日等资源，引导民宿主体和所在村镇做好假日主题活动策划，引入演唱会、影视综艺秀等热门活动；围绕民宿“点”设计消费链，发展“套餐联票”、策划优惠促销、做强“票根经济”，持续扩大民宿流量。开

发“民宿+”主题线路，依托市级平台对接全国乃至海外客源地，定向开发入境游客定制化产品，拓展客源市场。（责任单位：区文旅局、区商务委、相关街镇）

（五）培育发展梯队

实施“存量焕新”计划，鼓励已获评四星级、三星级的民宿，通过升级改造、提升品质和服务能级，在硬件、软件上向更高星级提升，积极借鉴优质民宿的管理模式和服务理念，与自身模式特点相结合，探索民宿管理模式的专业化和多样化。推动民宿与村庄、周边区域协同发展，共建公共服务设施、共享公共服务功能。深化“民宿+”产业联动，围绕“美·好·生·活·家”五景工程，重点引进老字号和网红餐饮、特色农产品、非遗体验项目、品牌运动俱乐部、数创智慧游览等业态，形成“产业联动增效、集体经济增值、村民持续增收”的良性民宿产业链延伸发展格局。（责任单位：区文旅局、区农业农村委、区商务委、区科委、区市场监管局、区体育局、相关街镇）

（六）壮大投资主体

组织开展民宿项目招商推介活动，通过搭建多元、专业的招商平台，实施“十招十引”工程，深化招商和服务一体化工作体系，积极引进优质社会资本和知名民宿品牌，鼓励区内有实力民营企业，投资、参与民宿产业发展和民宿乡村开发、建设、运营，不断壮大民宿市场主体，促进民宿产业升级。在允许范围内利用低效闲置工业厂房、仓储空间等既有建筑，在不改变原有土地、房屋的前提下，转型为民宿用途，并确保房屋使用安全、风貌协调与功能升级。（责任单位：区文旅局、区经委、区工商联、相关街镇、供销社、新城公司、文旅公司）

（七）提升服务水平

实施“满意100%”行动，提升管理精度、服务温度、好客热度，形成情礼兼备、暖心暖意的服务形象。加强对民宿从业人员的培训，充分结合生态、人文、历史等地域特色，设置餐饮服务、旅游咨询服务、礼仪服务、客房服务等培训项目；制定品牌打造、营销技能、突发情况应急处置等特色培训课程，通过理论讲解和现场演练，增强培训内容的实操性。组织举办区级民宿行业技能大赛等活动，不断提升全区民宿行业服务接待能力，确保服务品质与青浦城市形象相匹配，形成可推广、可借鉴的青浦民宿服务标准。（责任单位：区文旅局、区人社局、相关街镇、区总工会）

（八）强化数智赋能

以华为研发基地落户和科创小镇建设为契机，加快运用数字化的理念、数字化的技术、数字化的手段赋能民宿发展，鼓励建设数字场景，开发数字应用，丰富民

宿体验，打造智慧民宿。鼓励采取多种途径采集整合民宿数据，运用大数据分析等手段动态掌握民宿经营发展情况。（责任单位：区文旅局、区数据局、相关街镇）

（九）优化营商环境

积极开展民宿准入辅导，持续优化完善民宿备案流程，优化《民宿准入实施细则》，配套专项解读。针对存量未备案住宿场所，推行“分类处置、梯次转化”，开展政策宣贯，引导部分无证住宿场所走向合法化经营，逐步实现无证经营“清零”与市场主体“增量”双赢。加强短租房管理，对以“民宿”“客栈”等名义从事经营且未取得民宿备案的“短租房”开展整治，规范店招店牌的设置。（责任单位：区文旅局、区公安分局、区消防救援局、区市场监管局、区卫生健康委、区水务局、区房管局、区绿化市容局、区城管执法局、相关街镇）

（十）筑牢安全根基

聚焦建筑结构、消防安全、治安防控三大核心领域。强化房屋质量安全主体责任，推行专业机构参与的房屋安全评估专项鉴定。建立民宿房屋“本体建筑+相邻建筑”的双维度安全巡查制度。加强建筑防火安全，配置必要的消防设施器材，压实民宿方消防安全职责，进一步提高消防安全管理水平。完善治安要素动态管控，落实住宿、访客实名制登记，实现入住人员轨迹溯源管理。建立食品安全“明厨亮灶”可视化监管、卫生安全信用承诺、环境安全动态监管等管理制度和应急预案，重点防范汛期防汛、极端天气等突发事件。参照住宿场所管理，加强对民宿卫生的管理和指导，切实筑牢民宿安全防线。（责任单位：区卫健委、区建管委、区公安分局、区应急局、区消防救援局、区市场监管局、区房管局、区生态环境局、相关街镇）

三、保障措施

（一）加强统筹协调

建立“区级统筹-镇域落实-村级协同”的联动发展机制，在规划建设、规范管理、公共服务、环境营造、安全保障、宣传推广等方面同向发力，解决民宿产业发展中遇到的难点障碍问题，推动形成政府管理、部门联动、行业自律、企业履责、社会监督的综合发展格局。充分调动属地力量，各街镇要将民宿发展和管理纳入常态化工作范畴，明确牵头部门及工作职责，掌握区域内民宿产业发展现状，为民宿产业发展提供有力的数据支撑和决策依据。鼓励各街镇结合自身实际，探索创新民宿发展模式和管理机制，形成可复制、可推广的经验做法，推动青浦区民宿产业整体提升。（责任单位：相关单位、相关街镇）

（二）完善政策扶持

出台《青浦区加快推进民宿产业高质量发展实施细则》，落实区级民宿产业发展专项扶持资金，对民宿建设、品质提升、星级评定、集聚发展、特色培育、市场营销等方面给予扶持，鼓励民宿个性化、精品化、专业化发展；对民宿乡村、民宿经营主体在基础设施、配套设施方面的建设投入给予扶持，鼓励民宿乡村规模化、产业化、特色化发展；对民宿开展农文旅商体展特色活动进行扶持，鼓励特色培育和联动发展；对民宿经营主体吸纳本区农村户籍劳动力就业进行扶持，促进农民就业和增收；对民宿销售农副产品进行扶持，鼓励助农增收；对民宿行业协会开展民宿发展、自律、管理、推广、销售和品牌建设等方面予以扶持；对旅行社招揽游客入住民宿给予扶持。深化“一业一证”改革应用，加大民宿开办全流程“一件事”服务力度。积极争取市级文化旅游、休闲农业等领域专项资金支持。（责任单位：区文旅局、区财政局、区市场监管局、区公安分局、区消防救援局、区卫生健康委、区水务局、区房管局、区数据局、相关街镇）

（三）强化考核激励

要强化考核激励导向，制定操作性强的民宿发展绩效评估办法，将民宿集群建设、文旅融合成效等纳入街镇乡村振兴考核指标。制定“民宿服务质量规范”等民宿经营管理标准，涵盖空间美学设计、智能服务配置、文化体验深度等评价标准，实现“有进有退”动态管理机制，促进民宿经营管理规范化、服务品质化。通过星级评定、“最美民宿主理人”评选、“服务管理示范店”创建等措施，全面推动民宿行业向标准化、品质化、特色化方向进阶升级。（责任单位：区文旅局、区市场监管局、相关街镇）

（四）深化人才引育

构建“引育留用”全链条人才发展机制，聚焦科创人才集聚与乡村振兴战略衔接。深化“青峰”人才政策体系，推动“乡村振兴人才专项计划”，吸引海归人才、艺术创作团队及高校毕业生返乡建设特色民宿。建立民宿行业人才分类培育机制，制定职业发展路径图，对参与民宿产业的返乡青年、企业家等群体，在落实子女入学、就业安置等方面配套政策，优化创新创业生态。（责任单位：区人才工作局、区文旅局、相关街镇）

来源：<https://www.shqp.gov.cn/shqp/zwgk/zcwj/20251226/1344639.html>

二、行业动态

全国住房城乡建设工作会议在京召开

12月22日至23日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实中央经济工作会议、中央城市工作会议精神，全面盘点2025年工作，系统总结“十四五”时期住房城乡建设事业发展成就，研究部署“十五五”时期和2026年重点任务。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹作工作报告，部党组成员、副部长、总师出席会议。

会议强调，2025年中央城市工作会议胜利召开，擘画了建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市宏伟蓝图。各地区、各部门把学习宣传贯彻中央城市工作会议精神作为一项重大政治任务。住房城乡建设部举办地方住建部门领导干部专题培训班。各有关部门加快出台配套文件，构建推动城市高质量发展的“1+N”政策体系。全国19个省份召开城市工作会议，8个省份已出台贯彻落实文件。

会议认为，2025年，全国住房城乡建设系统深入学习贯彻习近平总书记重要指示批示精神，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，真抓实干、攻坚克难，推动住房城乡建设事业高质量发展取得新成效。

——城市更新取得重要进展。完善城市体检与更新一体化推进机制，推进建立城市更新规划实施体系。城镇老旧小区改造、住宅老旧电梯更新、地下管网管廊建设改造、环卫污水处理设备设施更新等一大批城市更新项目落地实施。完成基本消除县级城市黑臭水体任务。深入推进生活垃圾分类，开展城市建筑垃圾专项整治。持续推进口袋公园、城市绿道建设和公园绿地开放共享，推动无障碍适老化设施建设。历史文化保护传承工作取得新成效，地方住建部门向本级党委专题报告历史文化保护传承工作情况制度整体建立，组织对30座国家历史文化名城开展第三方评估，对143座国家历史文化名城、400个中国历史文化名镇名村进行监测，部署开展老城区和老街区专项调查，推动110个县传统村落集中连片保护利用。完善“一委一办一平台”工作体系，20多个省份开展城市管理进社区工作。开展县城体检、宜居县城建设等试点。

——保交房任务全面完成。推动房地产市场止跌回稳，打赢保交房攻坚战，继续落实好政策“组合拳”。稳步实施城中村和危旧房改造。以需定建、以需定购增加保障性住房供给。推动房地产融资“白名单”项目扩围增效。38个城市开展老旧住房自主更新、原拆原建。提升住房公积金管理服务效能，深化灵活就业人员参加住房公积金制度试点。加快构建房地产发展新模式。

——“中国建造”多点发力。扩面推广智能建造、绿色建造，推动装配式装修试点，培育发展绿色建筑；建筑企业积极参与“一带一路”，对外承包工程完成营业额、新签合同额同比实现双增长；优化建筑市场环境，开展房屋市政工程招标投标突出问题系统整治；聚焦隔声差、串味、渗漏等人民群众身边的烦心事，开展住宅工程质量问题重点整治。

——“好房子”建设起步成势。新的《住宅项目规范》正式实施。举办全国“好房子”设计大赛。以“揭榜挂帅”等方式推动 50 多类新型建材研发应用。指导行业领军企业发挥示范作用，探索构建“6633”（六不、六防、三省、三要）、“365”（三用、六优、五支撑）等“好房子”建造体系。42 个城市实施房屋全生命周期安全管理制度试点。一体化推进好房子、好小区、好社区、好城区建设，开展物业服务领域突出问题集中整治，推动问题整改。完成 106 个完整社区试点，建设改造养老、托育等各类服务设施 2000 多个，新增停车位 2.6 万个，增补提升公共活动场地和公共绿地 71.3 万平方米。

——基础支撑不断夯实。“十五五”规划编制工作扎实推进。建成部级“数字住建”工作平台并上线运行，立法工作取得新成果，工程建设标准和统计工作持续完善，人才队伍建设系统推进，科技创新能力进一步提升，国际交流合作不断拓展深化。

会议指出，一年来，全系统以永远在路上的坚韧和执着纵深推进全面从严治党，扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，纵深推进群众身边不正之风和腐败问题集中整治，扎实开展整治形式主义为基层减负工作。加强正面宣传、强化权威发声。持续加强基层党组织和党员干部队伍建设，让想干事、会干事的干部能干事、干成事。

会议系统总结了“十四五”时期住房城乡建设事业发展成就。“十四五”时期，全系统深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，办成办好党中央交办的大事要事，推动形成引领高质量发展的一批标志性成果，积极开展适应新形势要求的系列创新性实践，进一步改善人民群众住房条件、提升城市人居环境质量、提升城乡历史文化保护传承水平、加快建筑业转型升级，“十四五”规划目标任务全面完成。

会议研究部署了“十五五”时期重点任务。“十五五”时期，住房城乡建设事业整体处在转型发展的关键期。全系统要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢牢把握战略机遇和有利条件，夯实基础、全面发力，在提高人民生活品质、稳定宏观经济大盘、推动绿色低碳转型、赓续历史文脉、提升城市安全韧性、拓展高水平对外开放等方面发挥更大作用，为确保基本实现社会主义现代化取得决定性进展作出更大贡献。

会议强调，2026年是“十五五”开局之年，做好住房城乡建设工作意义重大。明年工作的总体思路是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作重要论述和住房城乡建设工作重要指示批示精神，贯彻落实中央经济工作会议、中央城市工作会议精神，认真践行人民城市理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持想明白干实在，坚持专业敬业，坚持因地制宜、分类指导，更好统筹投资于物和投资于人，更好统筹惠民生和稳增长，更好统筹防风险和促转型，大力实施城市更新，着力提升城市治理水平，推动房地产高质量发展，加快建筑业提质升级，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，开创住房城乡建设事业高质量发展新局面，为实现“十五五”良好开局作出贡献。

会议指出，2026年，要着力抓好4方面工作。

——推进现代化人民城市建设，重点是：高质量开展城市更新，编制实施“十五五”城市更新专项规划，抓好城市体检、更新试点，实施一批民生工程、发展工程、安全工程。以“绣花”功夫精细化推进城镇老旧小区改造、完整社区建设、口袋公园建设、绿地开放共享、“温暖工程”建设、城市小微公共空间改造，提升无障碍适老化环境品质。高质量实施“两重”、“两新”项目建设，持续开展地下管网改造和综合管廊建设，常态化推进城市燃气管道老化更新改造，力争完成改造各类燃气管道3万公里。积极开展新型城市基础设施建设。持续建设城市排水防涝工程体系、城市基础设施生命线安全工程；高效能推进城市治理，推动建立城市管理统筹协调机制，发挥好“一委一办一平台”作用，深入开展城市管理进社区工作，运用好“吹哨报到”、“接诉即办”等工作机制，深化城市管理和执法体制改革，持续推进城市管理执法队伍标准化规范化建设；高标准建设文明城市，完善历史文化保护传承体系，全力抓好老城区和老街区专项调查，深入开展国家历史文化名城专项评估和监测，完善城市风貌管理制度，以民生小事实事为载体弘扬传统美德、培育城市精神；高水平推动城乡融合发展，建设宜居县城，加强边境小城镇建设，巩固农村危房改造成果，开展传统村落特色保护区试点，继续做好定点帮扶和对口支援工作。

——着力稳定房地产市场，重点是：因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。优化和精准实施保障性住房供应，实施房屋品质提升工程，有序推进“好房子”建设；进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用，支持房地产企业合理融资需求。城市政府要用足用好房地产调控自主权，适时调整优化房地产政策，支持居民刚性和改善性住房需求，推动房地产市场平稳运行；加快构建房地产发展新模式，有序搭建基础性制度，在房地产开发上，做实房地

产开发项目公司制。在房地产融资上，推行主办银行制。在商品房销售上，推进现房销售制，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险。继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。同时，深化住房公积金制度改革。实施物业服务质量提升行动，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式，探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”。

——加快建筑业提质升级，重点是：推动产业转型升级，大力发展智能建造、绿色建造，培育现代化建筑产业链，加快新型建材研发应用，加快培育绿色建筑新增长点；规范建筑市场秩序，深入开展房屋和市政领域工程招标投标突出问题专项整治；强化现场监督管理，扎实推动安全生产治本攻坚三年行动，建立房屋全生命周期安全管理制度。

——夯实高质量发展基础支撑，重点是：提升法治建设水平，完善标准体系，加快推出一批工作急需的工程建设标准。加强统计分析，推动优化现行统计指标，强化统计数据应用。提升数智化水平，加力推进城市信息模型（CIM）建设，推进人工智能与住房城乡建设领域深度融合。加强科技人才支撑，谋划一批重点科技攻关项目，组织开展“建设英才”选拔。强化新闻宣传，统筹发挥中央主流媒体、部新闻媒体和地方新闻媒体作用，营造良好社会氛围。加强国际交流合作，提升“中国建造”在国际市场中的地位和竞争力。

会议强调，新的一年，全国住房城乡建设系统要深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，不折不扣落实习近平总书记关于住房城乡建设工作的重要指示批示，坚决当好贯彻党中央决策部署的执行人、行动派、实干家。着力建设忠诚干净担当的高素质专业化干部队伍，推进全面从严治党，为住房城乡建设事业高质量发展提供坚强政治保障。

会议还对岁末年初安全生产、城市保供等工作作出部署。会上，为住房城乡建设系统获评第七届全国文明单位的代表颁奖。

会议号召，全系统要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚定信心、迎难而上、锐意进取，奋力实现“十五五”住房城乡建设事业高质量发展良好开局，为以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业贡献力量。

中央和国家机关有关同志、驻部纪检监察组负责同志，部机关各单位、各直属单位、学协会有关负责同志，各省区市、新疆生产建设兵团和副省级城市住房城乡建设部门主要负责同志，以及承担相关试点的地级及以上城市政府分管负责同志，有关中央企业、中央金融企业、高校负责同志等参会。

大力推进现代化人民城市建设

全国住房城乡建设工作会议强调，城市是现代化建设的重要载体、人民幸福生活的重要空间。“十四五”期间，住房城乡建设系统深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进城市更新行动，探索构建城市管理新模式，加强历史文化保护传承，推动城市高质量发展取得重大成就。全国累计改造城镇老旧小区 24 万多个，惠及 4100 多万户、1.1 亿多人；加装电梯 13 万部，更新住宅老旧电梯 16.7 万台，增设停车位 350 万个、养老托育等社区服务设施 6.5 万个；更新改造供水、燃气、供热等地下管网 84 万公里；打造口袋公园 2 万多个、城市绿道 2.7 万公里；累计开展约 200 片历史文化街区、1 万处历史建筑的保护提升、修复修缮等工作，惠及居民约 1200 万人，城市人居环境质量进一步提升。

会议指出，习近平总书记在中央城市工作会议上的重要讲话和党中央、国务院《关于推动城市高质量发展的意见》，明确了未来一个时期城市工作的总体要求、重要原则、重点任务以及到 2030 年的阶段性目标。做好“十五五”时期城市工作，要深刻把握城市发展所处的历史方位，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，面临人口、土地、房屋、设施、安全、治理等方面的新情况新问题。要认真践行人民城市理念，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，聚焦人民群众需求，充分调动人民群众的积极性、主动性、创造性，共同打造高品质生活空间。要坚持城市内涵式发展，转变城市发展理念、更加注重以人为本，转变城市发展方式、更加注重集约高效，转变城市发展动力、更加注重特色发展，转变城市工作重心、更加注重治理投入，转变城市工作方法、更加注重统筹协调。要用好城市更新重要抓手，把握政策窗口期，打通资金要素等卡点堵点，高质量推进城市更新。要提高城市治理能力和水平，坚持以居民需求为导向，创新治理理念、模式、手段，加大治理投入，推动城市治理体系和治理能力现代化。

会议要求，在工作实践中，要统筹落实各项重点任务。将“一个优化、六大建设”作为一个有机整体，通盘考虑、系统谋划、整体推进。住房城乡建设部会同有关部门加强协调指导，推动各项工作任务取得实实在在的成效。要统筹建立各项制度机制。推动建立健全科学的城市发展评价体系，城市体检与城市更新一体化推进机制，城市更新规划实施体系，可持续的城市建设运营投融资体系，城市更新和历史文化保护传承有机融合机制，城市风貌管理、城市设计制度，城市党委或政府主要负责同志牵头的城市管理统筹协调机制等，为推动城市高质量发展提供基础支撑。

推动房地产高质量发展

全国住房城乡建设工作会议强调，住房问题既是民生问题，也是发展问题。“十四五”期间，保交楼、保交房任务全面完成，加快构建房地产发展新模式，“好房子”建设形成社会共识。全国累计销售新建商品住宅约 50 亿平方米，建设筹集

各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房 1100 多万套（间）、惠及 3000 多万群众，累计发放住房公积金个人住房贷款 6.5 万亿元，支持缴存人提取 9.4 万亿元住房公积金用于住房消费，实施农村低收入群体危房改造 178.9 万户，人民群众住房条件进一步改善。

会议指出，“十五五”时期推动房地产高质量发展，要准确把握房地产市场供求关系的重大变化，看到我国新型城镇化仍在持续推进，城市存量优化调整也有广阔空间，人民群众对“好房子”形成新期待，房地产仍有较大发展潜力。要充分认识二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势，把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。要加快构建房地产发展新模式，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，处理好当前和长远、顶层设计和因城施策、市场和保障、租赁和购买、增量和存量、促发展和防风险的关系，坚持政策支持和改革创新并举，确保新旧模式转换平稳有序。要坚持因城施策、精准施策、一城一策，城市政府要用好房地产市场调控自主权，因地制宜调整优化房地产政策，促进房地产市场持续健康发展。

会议要求，在工作实践中，要抓好“两个统筹”。一方面，统筹防风险和促转型。坚持市场化、法治化原则，防范化解房企债务风险，加强销售资金监管，切实维护购房人合法权益。完善商品房开发、融资、销售等基础制度，编制实施住房发展规划和年度计划，推动建立“人房地钱”要素联动机制。优化保障性住房供给，对城镇低保住房困难家庭兜底保障，因城施策、因地制宜满足新市民、青年人、城镇工薪群体等各类困难群众基本住房需求。另一方面，统筹惠民生和稳增长。稳步推进城镇老旧小区、城中村和危旧房改造，解决群众急难愁盼，切实消除安全隐患。更好发挥住房公积金作用。围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维建设“好房子”，既把新房子建成“好房子”，也把老房子逐步改造成“好房子”，带动产业链升级，以高品质供给满足人民群众多样化住房需求。

深化改革 推动建筑业提质升级

全国住房城乡建设工作会议强调，建筑业是国民经济的重要支柱产业，关乎发展全局、就业稳定、民生福祉。“十四五”时期，建筑业转型升级进一步加快，建筑业增加值占 GDP 的比重保持在 6.5% 以上，巩固了支柱产业地位，建筑业现代化程度大幅提升，“走出去”步伐加快，一批世界级重大工程、一批大国重器、一批“一带一路”标志性成果赢得了世界瞩目和赞誉。

会议指出，对于深化建筑业改革，全行业有普遍共识，进行了很多有益探索。党的二十届四中全会、党中央有关文件提出了巩固提升建筑等产业在全球产业分工中的地位和竞争力、培育现代化建筑产业链等目标要求，为“十五五”时期建筑业高质量发展指明了方向。要真抓实干务求实效，举全系统之力研究建筑业改革

发展的思路、方法和举措，编制实施“十五五”建筑业发展规划，研究修订建筑法，推动建筑业提质升级。

会议强调，“十五五”时期促进建筑业高质量发展，要正确认识建筑业发展环境的深刻变化。要以提供高品质建筑产品为根本目的，弘扬追求卓越的工匠精神，从理念、标准、技术、材料、管理、法规、制度等方面协同发力，推动系统性变革。要把安全底线守得更牢，将安全理念嵌入建筑设计、建造、运维的全生命周期，健全责任体系、技术体系、管控体系，改革完善保障高水平安全的制度机制。要培育建筑业新质生产力，把科技创新和应用摆在突出位置，大力发展智能建造、绿色建造等新型建造方式，打造现代化建筑产业工人队伍，稳步推进工程总承包、全过程工程咨询服务等工程组织实施方式。

会议要求，在工作实践中，要抓好“两个统筹”。一方面，统筹“放得活”和“管得好”，坚持有效市场和有为政府相结合，改革完善市场机制，激发市场经营主体的活力和动力，用标准化、信息化、法治化手段管住该管的，着力构建诚信守法、公平竞争、追求品质的建筑市场环境。另一方面，统筹国内和国际两个市场，推动建筑业“走出去”，充分发挥“中国建造”的整体优势，整合建筑业上下游产业链，依托共建“一带一路”，用好与东盟、中亚、阿拉伯国家等建设部长会议机制，稳步提升建筑业在全球产业分工中的地位和竞争力。

（作者：刘苏 王建业 施慧聪 许士翔）

来源：https://mp.weixin.qq.com/s/uITZvBhq0SSiQ5XPjEEf_Q

高质量开展城市更新 住建部召开全国城市更新工作推进会

11月21日,住房和城乡建设部在安徽省芜湖市召开全国城市更新工作推进会,深入学习贯彻党的二十届四中全会精神和中央城市工作会议精神,研究部署高质量开展城市更新,推动建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席并讲话。安徽省委书记、省人大常委会主任梁言顺出席,省委副书记、省长王清宪致辞。

会议强调,城市更新是推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。要深入学习贯彻中央城市工作会议精神,把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来,深刻认识城市更新是推动城市高质量发展的必由之路,大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效,牢牢守住城市安全底线,走出一条中国特色城市现代化新路子;深刻认识城市更新是实现人民群众对美好生活向往的内在要求,统筹实施好一系列民生工程、安全工程、发展工程,不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感;深刻认识城市更新是加快城市动能转换的必然选择,推进各项重点任务加快落实,打造新产业、新业态、新场景,有力带动投资和消费市场;深刻认识城市更新是提升城市安全韧性的关键途径,系统整治消除各类安全隐患,以高水平安全保障城市高质量发展。

会议指出,要认真贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》,因地制宜、探索创新,着力在规划、资金、运营、治理4个方面下功夫。下功夫编制好城市更新专项规划,建立城市体检与城市更新一体化推进机制,建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系,做好规划衔接;下功夫建立可持续的城市建设运营投融资体系,统筹用好各类资金,发挥政府资金撬动作用,鼓励金融机构开发金融产品,提供长周期、低利率的信贷支持;下功夫建立可持续的运营模式,统筹有效市场与有为政府,加强资源整合,通过功能转换、业态升级、品质提升等方式激活存量价值;下功夫抓好系统治理和基层治理,发挥好“一委一办一平台”作用,推动“城市管理进社区”“物业服务进家庭”,推进城市治理现代化。

会议要求,坚持人民立场,坚持想明白、干实在,坚持专业、敬业,牢固树立正确政绩观,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,确保取得实实在在的成效。

要加强组织领导。构建中央统筹、省负总责、城市抓落实的工作格局,住房和城乡建设部进一步发挥牵头作用,会同相关部门形成合力;省级层面确定本地区城市更新行动的目标任务,做好上下衔接;城市层面切实履行主体责任,稳妥有序实施城市更新行动。

要坚持多元参与。发挥街道社区作用，鼓励市民积极参与。用好专业技术力量，发挥建筑师、设计师、规划师、专家、智库的作用，为城市更新提供智力支持。

要守牢安全底线。大力推进城市基础设施生命线安全工程建设。严格城乡历史文化保护，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，把有价值的古镇古村、老街区、老建筑纳入保护范围。

要强化基础保障。加快建立健全与城市高质量发展相适应的政策和制度体系，构建城市更新法规和标准体系，建立统计调查制度，强化数智赋能，提升城市更新信息化水平。

会议强调，35个中央财政支持城市要结合实际、创新突破，形成可复制、可推广的经验模式。要建立房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度。

会上，国家发展改革委、财政部、国家开发银行，安徽省住房城乡建设厅和沈阳、杭州、成都、芜湖4个城市分别介绍了下一步工作打算。与会代表还观摩了芜湖市城市更新项目。

中央财办、自然资源部、国务院国资委、金融监管总局等部门和有关中央企业、金融机构，住房城乡建设部有关单位，各省级住房城乡建设主管部门，部分城市人民政府有关负责同志参加会议。

来源：<http://www.chinajsb.cn/html/202511/21/53038.html>

住房和城乡建设部召开全国智能建造工作会

12月16日，住房和城乡建设部在湖北省武汉市召开全国智能建造工作会，深入贯彻党的二十届四中全会、中央城市工作会议精神，全面总结智能建造试点城市的实践成果，交流经验做法，部署大力发展智能建造，推动建筑业高质量发展。住房和城乡建设部副部长李晓龙出席会议并讲话，湖北省人民政府副省长黎东辉、武汉市人民政府副市长陈劲超致辞。

会议指出，智能建造试点工作开展三年以来取得了积极成效。试点城市和相关省级住房城乡建设主管部门建立了良好的协调推进机制，结合城市特点和产业优势出台了一系列支持政策，大力支持和服各市场主体参与试点工作，扎实推进各项任务落地见效，取得了丰富的技术创新成果和产业发展案例，推广智能建造已成为行业共识。

会议强调，立足当前形势，发展智能建造是建筑业转型发展的内在需要。要进一步加强加强对建筑企业的指导和支持，帮助企业抓住机遇、用好资源，通过发展智能建造进一步做优做强、做精做专，培育形成一批骨干企业，为建筑业高质量发展发挥示范引领作用。

会议要求，要在更大范围内推广应用智能建造，更加注重政策机制协调，加强建筑业高质量发展顶层设计，因地制宜地确定发展重点并精准施策；更加注重标准规范引领，增强标准规范的引领力和约束力，逐步提升工程建设的精细化、集约化水平；更加注重法规制度建设，梳理完善有关规章制度和政策文件，加强对新型建造方式的引导和支持；更加注重组织方式完善，因地制宜推广工程总承包、建筑师负责制，提高建筑产品和服务附加值；更加注重人才培养，加快培育建筑产业工人队伍，大力推进智能建造学科建设，打造一支高技能、专业化的新型人才队伍。

会上，湖北省和苏州、长沙、温州、合肥、厦门、广州、成都7个试点城市住房城乡建设主管部门作典型经验发言。中国工程院院士丁烈云作专题报告。会后，与会代表现场观摩了国家数字建造技术创新中心、湖北智能建造技术成果展和三个典型工程项目。

住房和城乡建设部有关单位，各省（区、市）、新疆生产建设兵团住房城乡建设部门负责同志，以及24个智能建造试点城市有关负责同志参加会议。（摘自《中国建设报》，记者韩雅丽）

来源：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/art/2025/art_d78f4db2f9e646fb94c623e506e16051.html

各地多措并举推进住房“以旧换新”

推进住房“以旧换新”是释放居民住房消费需求，稳定房地产市场的重要手段。近段时间以来，多地因地制宜出台优化政策，以促进住房“以旧换新”。

日前，山东省住房城乡建设厅会同九部门发布《关于住房“以旧换新”的指导意见》（以下简称《指导意见》），提出鼓励“卖旧换新”、引导“收旧换新”、探索“拆旧换新”三种住房“以旧换新”的模式，并明确拓宽处置途径、降低换新成本等。

在市级层面，多地将住房“以旧换新”与住房公积金、购房补贴等政策相结合。如湖北随州市12月11日就《关于持续提升随州城区综合性民生服务保障水平的若干措施（征求意见稿）》公开征求意见。在加大公积金支持方面提到，多孩家庭、持“炎帝人才卡”的高层次人才、“以旧换新”购房、购买高品质住宅和现房销售项目的最高贷款额度提高至80万元。

贵阳市住房城乡建设局等十部门11月发布《贵阳贵安促进房地产市场止跌回稳若干措施》提出，支持商品住房“以旧换新”。具体来看，自政策发布之日起至2026年9月30日期间，出售旧房并购买新建商品住房，并于2026年12月31日前缴纳新房契税的，按新房实际缴纳契税金额50%发放购房消费券补贴。

“各地在住房‘以旧换新’方面的支持力度比较大，能够加快交易节奏。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，住房“以旧换新”一方面能盘活二手房库存，另一方面则能畅通置换链条，激活置换需求，助力新房库存消化。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，住房“以旧换新”最大的意义就是促进市场的良性循环。各地推进住房“以旧换新”的各类政策，如山东提出的住房“以旧换新”三种模式，就是让此前沉淀下来、不流转不循环的房产能够尽快流转起来，提升交易活跃度，从而促进房价的止跌回稳。

具体来看，《指导意见》提出了鼓励“卖旧换新”，开展住房“卖旧换新”业务，推广“帮卖”模式；引导“收旧换新”，鼓励各类主体按照市场化原则收购二手房，可通过双方协商、第三方机构评估等方式合理确定收购价格；探索“拆旧换新”，依据国土空间总体规划，加快推进城市更新所在区域详细规划编制或修编，鼓励引导各市因城施策、“一项目一策”推进城镇老旧住房自主更新、原拆原建。

对于旧房处置途径，《指导意见》还鼓励各类市场主体结合当地实际和市场需求，将收购房屋改造为租赁用房。鼓励企业探索创新“收储+托管”运营管理模式，委托第三方专业租赁机构开展租赁服务。

“住房‘以旧换新’等一系列工作对于去库存具有积极作用。”严跃进说，未来，住房“以旧换新”的形式可以更加多元。同时，各地也可以进一步落实带押过户等政策，减少房屋交易中间环节上的障碍，更好地促进交易。

李宇嘉认为，2026年促进存量盘活，推进住房“以旧换新”的过程中，需要在渠道、主体、机制等方面下功夫。如将用作长租公寓、安置住房、保障性住房等纳入住房“以旧换新”的渠道，并鼓励长租企业、国有租赁平台、负责安置房收储的国有企业等作为住房“以旧换新”的主体，开展收购工作。在机制方面，则可以引导和鼓励银行等机构加强金融支持，并鼓励租赁行业协会、房地产开发企业、房地产经纪机构、装饰装修企业等加强合作，充分调动各主体积极性，提升旧房盘活效率。（转自《证券日报》，编辑：姜雪）

来源：https://mp.weixin.qq.com/s/ochLc9CsNH_n2HNkPd1FTw

北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会 中国人民银行北京市分行 北京住房公积金管理中心关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知

京建发〔2025〕565 号

各有关单位：

为促进房地产市场平稳健康发展，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现就进一步优化调整房地产相关政策通知如下：

一、非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 2 年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上。

二、对二孩及以上的多子女居民家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在执行现有住房限购政策基础上，可在五环内再多购买一套商品住房。

三、各银行业金融机构根据北京地区市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。

四、借款人使用公积金贷款购买二套住房的，最低首付款比例不低于 25%。

五、为进一步优化营商环境，将通过招拍挂拿地的房地产开发项目（包括商品住宅、酒店、写字楼等）立项方式由市区分级核准调整为区级备案。

本通知自 2025 年 12 月 24 日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

来源：<https://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/xxgk/zcwj2024/qtzcwj/xyx13/743889603/index.shtml>

深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知

深府规〔2025〕7号

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市物业专项维修资金管理规定》已经市政府同意，现予印发，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向市住房建设局反映。

深圳市人民政府

2025 年 11 月 29 日

深圳市物业专项维修资金管理规定

第一章 总则

第一条 为了加强深圳市物业专项维修资金的管理，保障物业管理区域共有物业的正常使用，维护物业专项维修资金共有人的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《特区条例》）等规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于深圳市住宅、商住、办公及商业等物业专项维修资金的缴纳、使用、管理和监督。

第三条 一个物业管理区域内有两个以上独立产权单位和房屋所有权人的，应当设立物业专项维修资金。

一个物业管理区域内仅有一个独立产权单位的，可以自愿选择设立物业专项维修资金。

第四条 物业专项维修资金属于业主共有，用于保修期满后共有物业的维修、更新、改造。

前款所称的共有物业包括物业共有部分和共用设施设备。

第五条 市住房和建设部门负责组织实施本规定及相关法律法规，统筹本市物业专项维修资金管理工作。各区住房和建设部门负责本辖区物业专项维修资金的监管工作。

第六条 市物业专项维修资金管理机构（以下简称市管理机构）负责建立物业专项维修资金管理系统对物业专项维修资金进行统筹管理；通过招标投标方式确定物业专项维修资金专户银行（以下简称专户银行），开立物业专项维修资金专户；按规定履行其他职责。

区物业专项维修资金管理机构（以下简称区管理机构）负责辖区内物业专项维修资金追缴、使用等具体监督管理工作。

街道办事处负责指导、监督业主大会和业主委员会开展物业专项维修资金缴纳和使用相关活动，调解物业专项维修资金有关争议，并配合住房和城乡建设部门对物业专项维修资金进行监督管理。

第二章 缴交和管理

第七条 本市物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金（以下简称首期维修金）和日常收取的专项维修资金（以下简称日常维修金）。

首期维修金的管理方式为市管理机构代为管理，日常维修金的管理方式包括市管理机构代为管理和业主自行管理。

第八条 首期维修金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目不动产首次登记前一次性划入市管理机构设立的物业专项维修资金专户，由市管理机构代为管理。

首期维修金应当依据房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘），按照下列公式计算收取：

$$\left(\sum_{i=1}^n P_i S_i \right) \times 2\%$$

其中：n 为其物业类型数量，i 代表第 i 种类型物业，Pi 为第 i 种类型物业每平方米建筑安装工程造标准，Si 为第 i 种类型物业总建筑面积。

各类型物业每平方米建筑安装工程造标准按照市住房和城乡建设部门公布的标准执行；各类型物业总建筑面积是指房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）载明的该类型物业建筑面积之和。

市人民政府对首期维修金缴纳标准依法进行适度调整的，按照调整后的标准计取。

第九条 物业管理区域依法未设立物业专项维修资金，房屋所有权人申请将原独立产权单位分割为两个以上独立产权单位的，由申请首次转移登记时的房屋所有权人按照提交首次转移登记申请时同类型物业项目首期维修金的缴纳标准，在办理登记前一次性缴清原独立产权单位的首期维修金。

已竣工的物业管理区域依法未设立物业专项维修资金，房屋所有权人申请容积调整的，在申请转移登记时，由申请转移登记时的房屋所有权人按照转移部分建筑物竣工时同类型物业项目首期维修金的缴纳标准，在办理转移登记前，就转移部分建筑物一次性缴清首期维修金。

根据土地出让合同约定或者其他有法律效力的文件确定，宗地范围内建设的建筑物主体部分为不得转让或者限整体转让，其余部分为配套建设并需向政府或者其他企事业单位移交的公益事业用房、产业用房等的物业管理区域，由建设单位在办理该项目不动产首次登记前，就配套建设并移交部分的建筑物一次性缴清首期维修金。

第十条 首期维修金应当按栋立账、核算到户，自首次登记之日起六个月内按照物业管理区域内业主专有部分建筑面积所占本栋业主专有部分建筑面积之和的比例分摊到户。

前款所称业主专有部分建筑面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

市不动产登记机构应当协助提供物业管理区域分栋分户数据、面积等信息。

第十一条 业主应当自入住之日起，按照不低于市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门确定的标准缴纳日常维修金。日常维修金由业主按月缴纳，可以在交纳物业管理费时一并缴纳，也可以提前预缴。

市住房和城乡建设部门可会同市发展改革部门，根据我市实际情况对缴纳标准进行适时调整。

本规定实施前物业管理区域全体业主未缴纳日常维修金的，由该物业管理区域业主大会决定补缴数额。

第十二条 业主大会决定将日常维修金移交市管理机构代为管理的，由业主委员会或者物业服务企业按月将实际收取的日常维修金移交至物业专项维修资金专户。

业主大会决定依法自主行管理的，业主委员会或者物业服务企业应当将日常维修金存入业主共有资金账户的维修资金子账户，按照业主共有资金相关规定和本规定进行管理。

业主大会既未决定将日常维修金移交市管理机构代为管理，又未决定由业主大会自行管理的，应当按月将实际收取的日常维修金移交市管理机构代为管理。鼓励业主大会依法自主管理日常维修金。

第十三条 日常维修金由市管理机构代为管理的，业主大会或者物业服务企业应在与市管理机构、数据共享银行签订日常维修金托收协议后，向区管理机构申请办理日常维修金交存开通手续。具体移交时按照以下程序执行：

（一）业主委员会或者物业服务企业按月向业主收取日常维修金，先存入业主共有资金账户的维修资金子账户，并在次月 10 日前通过物业专项维修资金管理系统以户为单位填报本物业管理区域缴纳日常维修金的信息，校核无误后提交；

（二）业主委员会或者物业服务企业提交数据后，应当即时打印《欠缴名册》并公示，公示期不少于十日；

（三）公示期满无异议或者有异议经处理后，按照托收协议，将日常维修金从业主共有资金账户的维修资金子账户移交至物业专项维修资金专户。

第十四条 一个物业管理区域的代管物业专项维修资金账户余额低于实缴首期维修金百分之四十的，区管理机构可通过物业专项维修资金管理系统向业主委员会和物业服务企业发出续筹预警提示；代管物业专项维修资金账户余额低于实缴首期维修金百分之三十的，共有物业收益余额应当主要用于补充物业专项维修资金。业主大会应当按照以下程序进行续筹：

（一）业主委员会拟定续筹方案，续筹方案应当包括续筹总金额、资金来源、业主分摊资金及缴纳时限等内容。资金来源如包含附条件捐赠资金的，应当在续筹方案中说明捐赠所附条件的详细情况；

（二）业主委员会将续筹方案提交业主大会表决，表决比例应当符合法律规定的业主人数比例和业主所持投票权数比例要求；

（三）业主大会依法表决通过并授权业主委员会组织续筹；

（四）续筹实施后，业主委员会提交续筹方案、业主大会会议决议等申请材料，向区管理机构申请办理续筹资金移交手续。

一个物业管理区域内分栋的代管物业专项维修资金账户余额低于其分栋实缴首期维修金百分之三十的，该分栋业主可以参照前款规定共同决定进行续筹，但不得与业主大会作出的决定相抵触。

第十五条 物业服务企业在 2020 年 11 月 1 日前代收的日常维修金应当由业主委员会与物业服务企业共同组织清算，清算后的余额依法决定移交市管理机构代为

管理的,由业主委员会或者物业服务企业按照本规定第十六条执行;自行管理的,存入业主共有资金账户的维修资金子账户。

第十六条 业主大会决定将补缴日常维修金、用共有物业收益缴纳或者补充物业专项维修资金、续筹物业专项维修资金、移交清算后的日常维修金余额等一次性移交市管理机构代为管理的,按照以下程序执行:

(一)业主委员会制订《移交明细》,公布拟移交资金的金额和分栋分户资金分摊信息。业主欠缴的,由业主委员会通知欠缴业主限期补缴;

(二)业主委员会公示拟提交的《移交明细》,公示期不少于十日。公示期内有异议的,业主委员会负责组织异议人与物业服务企业进行核实和处理;

(三)公示期满无异议或者异议经核实处理后,业主委员会审核同意的,应当由过半数以上的业主委员会委员在《移交明细》上签字,并加盖业主委员会印章;

(四)业主委员会或者物业服务企业提交《移交明细》等申请材料,向区管理机构申请办理移交手续。

一次性移交物业专项维修资金时未同步提交《移交明细》的,业主委员会或者物业服务企业应当自移交之日起一年内向区管理机构提交《移交明细》;一年内提交《移交明细》确有困难的,经业主委员会或者物业服务企业向区管理机构申请,可以再延长一年提交。逾期未提交的,前款一次性移交至物业专项维修资金专户的资金及其增值收益,按照本规定第十条的原则分摊。

第十七条 业主大会决定自行管理日常维修金的,业主委员会应当参考市住房和城乡建设部门发布的示范文本制订本物业管理区域日常维修金自行管理规则,并提请业主大会审议。

业主委员会或者物业服务企业应当自业主大会决定自行管理日常维修金之日起十五日内,持以下材料向区住房和城乡建设部门申请备案:

- (一)业主大会表决通过有关自行管理日常维修金的决议文件;
- (二)业主大会通过的日常维修金自行管理规则;
- (三)数据共享银行业主共有资金账户的维修资金子账户信息。

区住房和城乡建设部门应当将备案情况告知物业管理区域所在地的街道办事处。

第十八条 业主大会决定终止自行管理日常维修金或者业主大会关于自行管理的决定被依法撤销的,应当及时将日常维修金移交市管理机构代为管理。业主委员会或者物业服务企业应当在业主大会作出决定或者决定被依法撤销之日起三

十日内，将自行管理的日常维修金余额、《移交明细》按照本规定第十六条规定移交至物业专项维修资金专户。

第三章 使用

第一节 一般规定

第十九条 物业专项维修资金的使用应当遵循业主决策、方便快捷、专款专用、公开透明、受益人与负担人相一致的原则。

第二十条 物业专项维修资金的使用，由业主共同决定。物业专项维修资金用于全体共有部分的，由业主大会作出决定；物业专项维修资金用于部分共有部分的，由该部分业主（以下统称相关业主）共同表决。

业主决策物业专项维修资金的使用，应当符合法律规定的业主人数比例和业主所持投票权数比例要求。

第二十一条 物业专项维修资金除根据本规定第四条使用外，共有物业维修、更新和改造过程中所产生的设计、监理、安全检测鉴定、造价审核、验收及结算等费用可从物业专项维修资金中列支。

鼓励探索建立维修保险制度。经全体业主或者相关业主依法形成决议，可以使用物业专项维修资金购买共有物业维修保险和共有物业灾害保险。

一个物业管理区域内，独立单栋多单元建筑属于一个独立产权单位的，其外墙、屋顶部位和电梯等用于整栋共用的设施设备和部位需要维修、更新或者改造的，经本栋业主同意，可以申请使用本栋物业专项维修资金。

第二十二条 下列情形发生的费用应当由相应的责任单位或者当事人依法承担：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位在保修期内承担的共有物业维修、更新和改造费用；

（二）相关专营单位应当承担的供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、管养和更新改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏共有物业所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同及相关约定，应当从物业服务费中列支的共有物业的维修和养护费用。

前款规定的情形，如因与第三人发生费用支付争议而导致诉讼、仲裁等无法及时得到相关维修、养护、更新和改造等费用的，可以从物业专项维修资金中先行垫

支。相关费用收回的，业主委员会或者物业服务企业应当及时补充垫付的物业专项维修资金。

第二十三条 物业专项维修资金的使用，可以区分为专项使用、日常使用和应急使用三种情形。专项使用适用于共有物业大、中修和专项维修、更新、改造等项目；日常使用适用于共有物业日常小额维修项目；应急使用适用于紧急和必要情形下的应急处置和维修项目。

专项使用应当由业主大会或者物业部分共有部分业主决定实施；日常使用由业主委员会依照本规定监督实施；应急使用由物业服务企业依照有关法律法规及本规定组织实施。

业主大会可以通过业主大会会议或者管理规约等形式对专项使用和日常使用的具体划分标准和适用范围，以及对项目维修费用超过十万元或者结合实际情况确定的金额是否提请第三方造价咨询机构造价审核等事项作出决定。

第二十四条 物业管理区域出现下列情形，须及时排除妨碍、消除隐患、保障安全的，物业服务企业可以申请应急使用物业专项维修资金：

- （一）物业的屋面、外墙等共有部分发生渗漏，需立即进行局部维修的；
- （二）楼体等共有部分墙面饰面有脱落危险，玻璃幕墙爆裂，地面塌陷等危及公共安全的；
- （三）共有部分的楼地板、楼梯踏步、阳台、晒台等存在脱落危险，危及人身安全的；
- （四）建筑防火性能下降，消防设施出现故障，存在安全隐患的；
- （五）电梯发生冲顶、蹲底（坠落）等故障，或者电梯控制系统、曳引系统、门系统、安全保护装置等出现损坏或者失效等紧急情况的；
- （六）电梯存在事故隐患，经电梯安全监督管理部门发出整改通知；或者经电梯安全评估机构评估，并经电梯安全监督管理部门认定，需拆除、更换电梯的；
- （七）未向供电部门办理产权移交手续且未实现抄表到户的高低压供电设备、线路等发生故障，存在用电安全隐患的；
- （八）未向供水部门办理产权移交手续且未实现抄表到户的供水、排水设施设备发生故障，导致水质污染、供水中断，或者因破损、堵塞等造成功能障碍的；

(九) 出现危及或者可能危及公共安全、损害或者可能损害公共利益情形，需要加装、更新或者改造物业管理区域充换电消防、防灾救灾等设施设备以及其他必要设施设备，物业服务合同约定从物业管理费中支出的除外；

(十) 其他共有部分或者共用设施设备出现安全隐患，危及公共安全的。

发生前款第一至八项以及第十项规定情形的，物业服务企业应当采取紧急处置措施、开展应急维修，并告知业主委员会，业主委员会应当对维修事项和紧急情形予以确认。物业服务企业同时应书面告知物业管理区域所在地街道办事处。业主委员会无正当理由不对维修事项和紧急情形予以确认或者物业管理区域无业主委员会的，物业管理区域所在地街道办事处可据实代为确认。

发生前款第九项规定情形的，物业服务企业应当在街道办事处和业主委员会的统筹监督下，根据实际情况，并结合相关部门意见，制订具体实施方案。具体实施方案应向业主公示，公示期满无异议或者异议经处理后执行。有关加装、更新或者改造费用从物业专项维修资金中列支。

第二十五条 除本规定应急使用物业专项维修资金的情形外，未将日常维修金移交市管理机构代为管理，需要使用物业专项维修资金的，应当先使用自行管理的日常维修金。

第二十六条 物业专项维修资金的使用分摊方式由业主大会决定。业主大会没有约定或者约定不明确的，按照以下方式进行分摊：

(一) 物业专项维修资金用于全体共有部分的，由物业管理区域全体业主按照各自专有部分建筑面积所占本物业管理区域业主专有部分建筑面积之和的比例共同承担；

(二) 物业专项维修资金用于部分共有部分的，由该部分共有部分业主按照各自专有部分建筑面积所占该部分业主专有部分建筑面积之和的比例共同承担。

第二节 代管物业专项维修资金的使用

第二十七条 申请使用市管理机构代为管理的物业专项维修资金(以下简称代管资金)的，业主委员会或者物业服务企业应当先行在物业专项维修资金管理系统确认业主共有资金账户等信息，并完成项目栋和分户信息的录入和核对工作。

物业管理区域分栋分户信息与不动产登记机构登记的信息不一致的，业主委员会和物业服务企业应当对本物业管理区域的分栋分户信息予以核实确认。分栋分户信息按照本规定第十条原则确定。

第二十八条 专项使用代管资金的，按照以下程序办理：

(一) 物业服务企业根据物业情况, 制订维修、更新或者改造方案(以下简称维修方案)。维修方案应当包括拟维修项目、维修程度、预算费用、分摊范围和标准、施工单位选定方式、竣工验收、结算和造价审核要求等内容;

(二) 业主大会或者相关业主依法形成决议并公示;

(三) 物业服务企业提交维修方案、业主大会会议决议或者相关业主的书面同意意见等申请材料, 向区管理机构申请首期款项备案(首期款项不得超过项目经费预算款项的百分之六十)。区管理机构备案完成后, 市管理机构根据区管理机构的划拨通知, 将款项划拨至业主共有资金账户的维修资金子账户;

(四) 物业服务企业按照维修方案组织实施。业主委员会负责组织竣工验收, 并出具验收合格意见。业主委员会委托专业机构验收的, 由专业机构出具验收合格文件;

(五) 维修项目竣工验收合格后, 物业服务企业提交竣工验收合格文件、维修合同、合法票据和结算资料等申请材料, 向区管理机构申请尾款备案。备案完成后, 市管理机构根据区管理机构的划拨通知, 将款项划拨至业主共有资金账户的维修资金子账户。

对物业管理区域已垫资完成的维修工程, 可在工程竣工验收合格后按照本条中的尾款申请流程一次性申请物业专项维修资金, 申请材料应当包括维修方案、业主大会会议决议或者相关业主的书面同意意见、竣工验收合格文件、维修合同、合法票据和结算资料等。

自行管理日常维修金的物业管理区域, 物业服务企业还应提交自行管理的日常维修金余额情况。

第二十九条 日常使用代管资金的, 业主大会可以决定设立用于共有物业日常小额维修的备用金制度、单次备用金申请额度以及业主委员会有权核验的单次使用额度。备用金的单次申请额度不得超过物业管理区域日常维修金年度应收总额的百分之五十。备用金使用完毕可再次申请, 年度累计总额不得超过本年度实际收取日常维修金总额。

业主大会决定设立备用金的, 按照以下程序办理:

(一) 业主大会依法形成决议并公示;

(二) 由业主委员会或者物业服务企业提交业主大会设立备用金的决定等申请材料, 向区管理机构提出备案申请, 办理备用金首次划拨手续。市管理机构根据区管理机构的划拨通知将款项拨至业主共有资金账户的维修资金子账户;

(三) 使用备用金的, 物业服务企业应当将备用金使用方案提交业主委员会核验并公示;

(四) 备用金额度使用完毕并经业主委员会确认后, 物业服务企业提交备用金使用方案、物业专项维修资金使用分摊明细、合法票据等申请材料, 向区管理机构申请办理核销手续;

(五) 需再次申请备用金的, 经业主委员会同意, 物业服务企业可在办理核销时向区管理机构一并提出办理再次申请划拨手续。市管理机构根据区管理机构的划拨通知将款项拨至业主共有资金账户的维修资金子账户。

第三十条 应急使用代管资金的, 物业服务企业应拟订维修方案, 维修方案应当包括拟维修项目、维修程度、预算费用、分摊范围和标准、施工单位选定方式、竣工验收、结算和造价审核要求等内容。

应急维修费用在十万元以下的, 工程竣工后, 业主委员会应当立即按照维修方案组织验收, 业主委员会或者物业服务企业应当同步将应急维修情况进行公示。验收合格且公示期满后, 物业服务企业提交维修方案、业主委员会的书面意见等申请材料, 向区管理机构申请核销。

应急维修费用在十万元以上的, 按照以下程序办理:

(一) 物业服务企业提交维修方案、业主委员会书面意见、街道办事处的审核意见或者相关部门整改通知书、第三方造价咨询机构的审核结论等申请材料, 向区管理机构申请划拨首期款项(首期款项不得超过工程预算费用的百分之五十)并同步进行公示;

(二) 公示期满后, 市管理机构根据区管理机构的划拨通知划拨相应款项至业主共有资金账户的维修资金子账户;

(三) 工程竣工后, 业主委员会按照维修方案组织验收和结算;

(四) 物业服务企业提交竣工验收合格文件、合法票据、结算资料等申请材料, 向区管理机构申请尾款划拨。市管理机构根据区管理机构的尾款划拨通知划拨尾款至业主共有资金账户的维修资金子账户。

应急维修费用在十万元以上、物业服务企业先行垫付应急维修费用的, 可在应急维修工程竣工验收合格后, 凭本条第三款所列的资料向区管理机构办理核销手续, 核销时可申请一次性拨付。

第三十一条 一个物业管理区域内物业专项维修资金账户余额低于首期维修金百分之三十的, 只能用于本规定第二十四条所列应急维修事项; 物业管理区域内

分栋物业专项维修资金账户余额低于本栋首期维修金百分之三十的，只能用于本栋应急维修事项和业主大会决定使用物业专项维修资金事项。

第三节 自行管理日常维修金的使用

第三十二条 物业管理区域自行管理日常维修金的，业主委员会或者物业服务企业应当按照业主共有资金相关规定、本规定以及物业管理区域日常维修金自行管理规则，遵循业主决策、核算到户、专款专用、公开透明的原则对日常维修金的使用进行管理，确保自行管理日常维修金使用规范、高效、安全。

第三十三条 非应急使用自行管理的日常维修金的，业主委员会或者物业服务企业应当履行以下程序：

- （一）根据物业情况拟订维修方案；
- （二）业主大会或者相关业主依法形成决议；
- （三）业主委员会或者物业服务企业向数据共享银行申请划款；
- （四）物业服务企业按照维修方案组织实施。

业主大会可以决定委托第三方造价咨询机构进行审核。

业主大会可以决定设立用于共有物业日常小额维修的日常使用制度，授权业主委员会对不超过业主大会决定限额的使用进行核验。

第三十四条 发生本规定第二十四条规定的应急使用情形，涉及的应急维修费用从自行管理日常维修金中支出的，由物业服务企业向业主委员会申请，按照日常维修金自行管理规则使用。

第三十五条 对十万元以上的物业专项维修资金支出，物业服务企业或者业主委员会应当提前十日公示物业专项维修资金使用支出需求。数据共享银行在收到物业专项维修资金支出需求后，应当核实相关公示编号，不符合要求的，数据共享银行应当拒绝付款。

第三十六条 业主委员会或者物业服务企业应当在全市统一的物业管理信息平台上向全体业主实时公开业主共有资金账户的维修资金子账户的基本信息及交易明细。

前款所称基本信息包括账户账号、账户名称、开户银行等。

第四章 监管

第三十七条 市管理机构、业主大会或者物业服务企业在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以依法对物业专项维修资金进行增值运作，除银行储蓄或者依法购买国债外不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。物业专项维修资金自存入专户之日所产生的利息等增值收益，应当转入物业专项维修资金滚存使用。

市管理机构应当遵循公开、平等、自愿的原则，通过招标投标方式确定专户银行。

第三十八条 任何单位和个人不得侵占、挪用物业专项维修资金；不得以任何理由和形式，将物业专项维修资金用于本规定以外的用途。

第三十九条 业主委员会、物业服务企业不按照本规定使用物业专项维修资金，或者有其他行为造成物业专项维修资金损失的，所产生的费用或者造成的损失以及相应法律责任由行为人依法承担。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 建设单位未按照规定缴纳首期维修金或者原房屋公用设施专用基金的，由区住房和城乡建设部门予以追缴，并可责令限期三个月内缴清。逾期未缴清的，可以依法申请人民法院强制执行。

业主大会以民事诉讼的方式依法向建设单位追缴首期维修金或者原房屋公用设施专用基金的，区住房和城乡建设部门可给予指导。

第四十一条 业主未缴清物业专项维修资金的，业主委员会应当组织清算并进行催缴，或者委托物业服务企业代为催缴。业主委员会还可以将清算结果向区管理机构书面反映并提出意见，区管理机构可以根据业主委员会提出的意见并结合实际情况，依照《特区条例》第九十四条规定，提请市管理机构向不动产登记机构申请不予办理未缴清业主所属物业的转移或者抵押登记。业主缴清物业专项维修资金后，经业主委员会确认，区管理机构应当及时提请市管理机构告知不动产登记机构解除对其房地产登记的限制措施。

第四十二条 业主大会决定终止使用物业专项维修资金或者业主大会关于使用物业专项维修资金的决定被依法撤销的，应当终止使用物业专项维修资金。申请使用代管资金的，还应在业主大会作出决定之日或者被依法撤销之日起三十日内将未使用的物业专项维修资金按照本规定第十六条移交至市物业专项维修资金专户。

第四十三条 物业专项维修资金管理，应当依法接受审计部门的审计和监督。

区管理机构发现物业专项维修资金使用损害业主权益的，应当暂不予办理核销、划拨手续，或者通知业主共有资金开户单位暂停使用物业专项维修资金。

街道办事处、业主委员会发现物业专项维修资金使用存在损害业主权益的，可向区管理机构申请暂不予办理核销、划拨手续，或者通知业主共有资金开户单位暂停使用物业专项维修资金。

专户银行、数据共享银行应当建立物业专项维修资金查询和复核制度，接受业主大会和管理机构的监督。

第四十四条 按照原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的规定，建设单位已提供合法建设的物业服务用房或者商业用房，且未从原应交房屋公用设施专用基金中抵扣的，其购置费用可按原规定从物业专项维修资金中抵扣。

2008年1月1日前，建设单位对共有物业进行维修、更新和改造所发生的费用，经业主大会表决同意，可以从建设单位应当缴纳的房屋公用设施专用基金中抵扣。

采用前款方式抵扣的资金总和不得超过应当缴纳房屋公用设施专用基金的百分之七十。

第四十五条 业主转让物业时，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让。因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，经业主委员会、新建设单位或者拆迁组织单位申请应当返还该物业的代管资金余额；自行管理日常维修金的物业管理区域，业主委员会或者物业服务企业也应当返还自行管理的日常维修金余额。

申请返还代管资金的，应当按照下列程序办理：

（一）申请人提交物业灭失物业专项维修资金退款申请表、业主银行账户信息等相关申请材料，向区管理机构提出物业专项维修资金返还申请；

（二）区管理机构应当自受理物业专项维修资金返还申请之日起二十个工作日内予以公示。公示应当载明申请人的名称及地址、灭失物业的情况、物业专项维修资金的余额等事项。公示期不得少于十个工作日；

（三）公示期满无异议或者有异议经处理的，市管理机构根据区管理机构的划拨通知返还物业专项维修资金。

第五章 附则

第四十六条 本规定中下列用语的含义是指：

（一）本规定所称“独立产权单位”，是指依法取得建设用地使用权，权属界线固定封闭且独立划定不动产登记单元的建筑物、构筑物等定着物。

（二）一个独立产权单位由两个以上单位或者个人共有的，其共有人视为一个房屋所有权人。

（三）本规定所称“住宅、商住、办公及商业物业等”的划分依据为土地使用权出让合同或者其他有法律效力的文件。

（四）根据土地出让合同约定或者其他有法律效力的文件确定，宗地范围内建设的建筑物有两个以上独立产权单位和房屋所有权人的；或者根据土地出让合同约定，宗地范围内建设的建筑物允许分割转让的，为一个物业管理区域内有两个以上独立产权单位和房屋所有权人。

（五）本规定所称“入住”，是指在房屋买卖合同约定的时间内，业主收到书面入住通知并办妥相关入住手续。业主收到书面入住通知后，在通知期限内无正当理由不办理相关入住手续的，视为入住。建设单位没有事先书面通知的，以相关约定或者业主实际办妥相关入住手续的时间为准。

（六）本规定所称“公示”，是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在全市统一的物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

第四十七条 在本规定实施前已依法设立物业专项维修资金，但不属于本规定应当设立物业专项维修资金范围的物业管理区域，其物业专项维修资金按照本规定的使用程序申请使用。

第四十八条 物业管理区域由其他管理人管理或者业主大会自行管理的，本规定中物业服务企业的职责，由其他管理人或者业主大会自行管理主体承担。

未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅物业管理区域，由社区居民委员会依法依规代行业主委员会职责。

第四十九条 建设单位按照原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》有关规定缴纳房屋公用设施专用基金的，以建安工程造价和地价为计算基数（其中原特区内 1999 年 6 月 30 日以后竣工交付的房屋项目专用基金收取的计算基数不含地价）。

对于现存档案中项目相关造价资料缺失，或者与客观情况严重不符的房屋项目，区管理机构可参考市造价定额管理机构公布的竣工当年平均建安造价标准予以追缴。

第五十条 本规定自 2026 年 1 月 1 日起施行。《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府规〔2020〕8 号）同时废止。

来源：https://www.sz.gov.cn/gkmlpt/content/12/12531/post_12531709.html#749

天津市住房城乡建设委 市城市管理委 市规划资源局 市水务局 市国动办 市政务服务办关于印发《天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收管理办法》的通知

津住建质〔2025〕8号

各相关单位：

为贯彻落实《国务院关于进一步优化政务服务提升行政效能推动“高效办成一件事”的指导意见》（国发〔2024〕3号）、《国务院办公厅关于印发〈“高效办成一件事”2025年度第二批重点事项清单〉的通知》（国办函〔2025〕70号）和我市相关部署要求，结合我市实际，市住房城乡建设委等六部门联合制定了《天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收管理办法》。现印发给你们，请认真贯彻落实相关工作。

特此通知。

市住房城乡建设委 市城市管理委 市规划资源局
市水务局 市国动办 市政务服务办
2025年12月11日

天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收管理办法

第一条 为进一步规范我市房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称房屋市政工程）联合验收，根据《国务院办公厅关于印发〈“高效办成一件事”2025年度第二批重点事项清单〉的通知》（国办函〔2025〕70号）和《天津市深化工程建设项目审批制度改革实施方案》（津政发〔2019〕25号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建、改建、扩建的房屋市政工程（不含保密工程）实施联合验收，适用本办法。

第三条 本办法所称联合验收，是指房屋市政工程项目具备竣工验收条件后，依托天津市工程建设项目联合审批系统（以下简称“联审系统”），住房建设、城市管理、规划资源、水务、国防动员等部门分别实施的专业验收（备案）相关行政事项实行网上统一受理、网上资料核验、现场联合勘验、限时一并办结的工作模式。

第四条 市和区住房建设部门牵头负责联合验收组织协调工作，并可以委托市和区建设工程安全质量监督机构按职责组织协调现场联合勘验等具体事务性工作。

市和区住房城乡建设、城市管理、规划资源、水务、国防动员等部门按照各自职责开展专业验收、备案工作（以下统称“各专业验收部门”）。

市和区政务服务管理部门负责指导工程建设项目综合窗口（以下简称“综合窗口”）做好联合验收接件、出件工作，并会同相关市级行政管理部门提出联合验收系统建设的业务需求。

第五条 房屋市政工程竣工验收应当加强红线范围内市政配套设施、海绵城市设施、绿色建筑、无障碍设施等与建设项目同时交付使用事项的验收管理。项目竣工验收报告应当明确各验收事项验收结论。

第六条 房屋建筑工程红线范围内市政配套设施验收时，燃气、供热、供水、供电等相关专业经营服务单位应当按时到场参加。

住宅项目红线范围内市政配套设施验收合格的，相关专业经营服务单位出具的验收合格结论纳入项目竣工验收报告，燃气、供热、供水、供电等专业经营服务单位和建设单位按照双方移交接管协议以及本市有关规定做好日常养护工作。

建设单位组织物业共用部位、共用设施设备验收时，同时组织前期物业服务企业开展物业承接现场查验并形成查验记录，现场查验记录纳入项目竣工验收报告。

住房城乡建设部门组织住宅项目配套非经营性公建的设施使用单位参与设计方案论证和现场查验工作，签订移交协议，移交协议纳入项目竣工验收报告。

第七条 市政基础设施工程道路、排水、照明设施、绿化、供水、再生水、交通设施等养护管理单位应当按照建设单位邀请参加相关专业验收，开展现场核查工作，养护管理单位出具现场核查书面意见，建设单位将合格意见纳入项目竣工验收报告。

第八条 房屋市政工程联合验收包括：房屋市政工程竣工验收备案、特殊建设工程消防验收（建设工程消防验收备案）、建设工程规划验收（含土地核验）、建设工程档案验收、人民防空工程竣工验收备案、城市绿化竣工验收备案、燃气设施工程竣工验收备案、二次供水设施竣工验收报告备案、城镇排水设施与污水处理设施建设工程竣工验收备案和房产（实）测绘成果等。

第九条 房屋市政工程在竣工验收合格后，符合下列条件的，建设单位可以申请联合验收：

（一）按照国家和本市关于房屋市政工程竣工验收的有关规定，完成工程竣工验收，建设单位已编制完成项目竣工验收报告。建设工程安全质量监督机构已对工程竣工验收实施监督。

(二) 按照建设工程规划许可要求完成建设,在建设工程投入使用前,项目实施主体委托具有资质的测绘单位编制完成《建设工程规划验收测量技术报告》。

(三) 完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容,符合消防设计、施工规范和验收标准。

(四) 完成人防工程建设(或易地建设),符合人防工程设计、施工规范及验收标准。

(五) 已同步完成建设工程档案的收集、整理、移交,确保真实、完整,并取得天津市建设工程档案移交清单。

(六) 委托具备相应资质的测绘单位制作完成房产(实)测绘成果报告。

(七) 涉及地下工程的,按照我市地下空间数据汇交工作机制相关要求,已完成数据汇交准备工作。

(八) 其他法律法规规定要求达到的验收条件。

同一建设工程规划许可证涉及多个单体工程的建设项目,在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件的前提下,对满足使用功能的单体工程,可以单独开展联合验收。

第十条 房屋市政工程联合验收按照以下程序进行:

(一) 联合验收申请。建设单位在综合窗口或通过联审系统网上申报,填写联合验收申请表,提交申报材料。各专业验收部门共享申报材料,不得要求建设单位重复提交。

(二) 资料审核。通过联审系统,将申报资料转发各专业验收部门。各专业验收部门在2个工作日内完成材料审核,并出具“材料确认”“补齐补正”或“不涉及”结论反馈联审系统。对资料不齐或不符合规定的,一次性告知建设单位需要补正的全部内容,建设单位应当在5个工作日内补齐相关专业材料。各专业验收部门进行“材料确认”后,联合验收申请受理。

(三) 联合勘验。联合验收申请受理通过之日起,住房建设部门和建设单位应当在1个工作日内协商确定现场勘验时间,在3个工作日内组织相关专业验收部门共同开展现场联合勘验。现场联合勘验应当在3个工作日内完成,如大型工程相关专业现场勘验需要,也可以在5个工作日内完成。

现场勘验时间通过联审系统推送各专业验收部门，参与现场验收的各相关专业部门应当按时参加联合勘验，现场勘验合格后，专业验收部门应当在2个工作日内将验收通过结论和行政许可证等有关资料上传联审系统。

现场勘验不合格的，专业验收部门应当在2个工作日内出具整改告知单上传联审系统，综合窗口将整改意见向建设单位反馈。建设单位在15个工作日内完成整改并向相关专业验收部门申请复验（特殊建设工程消防验收现场勘验不合格且在办理期限内无法整改合格的，不适用于复验，建设单位应当重新申报）。相关专业验收部门在收到复验申请后，在5个工作日内开展复验并将验收结论上传联审系统。

复验仍不合格的，依据“两验终验”原则，联合验收结果为不合格，建设单位可以通过申报系统自行查看。联合验收结果为不合格的项目，建设单位完成整改后，可以向专业验收部门申请单项验收或重新申请联合验收。

无需参加现场勘验的，在现场勘验后2个工作日内出具意见上传联审系统或通过联审系统确认。

建设工程安全质量监督机构应当在联合验收现场查勘之日起2日内形成工程质量监督报告向住房城乡建设部门提交。

（四）验收结论意见。各专业验收事项验收结论全部为“通过”的，项目联合验收通过，联审系统自动生成联合验收意见书，住房城乡建设部门应当在1个工作日内在联合验收意见书上加盖联合验收专用章，作为联合验收通过的确认文件。

综合窗口将联合验收意见书及各专业验收部门出具的行政许可证等文书，统一发放给建设单位。具备系统发放条件的，可以通过联审系统发放。

（五）补正、整改和复验时间不计入联合验收时限。

第十一条 联合验收后，建设单位应当按照“验收+承诺”的要求，向城建档案馆移交验收后形成的建设工程档案。

第十二条 联合验收各专业验收部门可以根据建设单位需求，提前开展业务指导服务，但不得有在申报前增加预审、指定机构事先审查、线下预审线上补录等行为。建设单位应按照各专业验收相关法律、法规要求开展申报工作，申报项目在验收前不得投入使用，未申请验收就投入使用的，依法进行违法查处。

第十三条 住宅项目建设单位领取合格的联合验收意见书时，同时领取《住宅商品房准许交付使用证》。

第十四条 老旧小区改造工程参照本办法第六条、第七条有关规定组织实施，工程竣工验收合格后申报联合验收。

第十五条 本市探索在房屋市政工程联合验收后应用人工智能等新技术进行信息采集和基础数据更新。

第十六条 本办法自印发之日起施行。

附件：1.天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收申报表

2.天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收申报材料

3.天津市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收意见书(示范文本)

4.天津市房屋建筑和市政基础设施工程项目竣工验收报告（示范文本）

5.市政基础设施现场核查记录（示范文本）

6.新建住宅配套非经营性公建移交接管协议（示范文本）

7.物业承接现场查验记录（示范文本）

来源：https://zfcxjs.tj.gov.cn/xxgk_70/zcwj/wfwj/202512/t20251212_7197617.html

成都市住房和城乡建设局 成都市民政局关于印发《成都市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准管理办法》的通知

各区（市、县）住建主管部门、民政主管部门：

为更好落实国务院《地名管理条例》（国务院令第 753 号）及《四川省地名管理办法》（四川省政府第 368 号令）有关精神,推进我市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇的“命名、更名”审批行政许可标准化、规范化、便利化，现将《成都市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准管理办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

成都市住房和城乡建设局 成都市民政局
2025 年 12 月 23 日

成都市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准管理办法

第一章 总则

第一条 为加强具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称管理，规范具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名、更名行为，依据《地名管理条例》《四川省地名管理办法》等相关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇的命名、更名批准管理。

第三条 成都市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名（更名）由区（市、县）住建主管部门征求同级民政主管部门的意见后批准。

第四条 本办法所称具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇，是指住建主管部门管理权限范围内所有住宅区、楼宇。机关、企事业单位内部自建自用建筑物（如机关办公楼、学校教学楼、医院住院楼、企业厂房、仓库等）可不办理名称批准，确需办理的，按照本办法要求执行。

第五条 具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准工作应坚持以事实为依据、以法律为准绳，公平公正，程序规范。

第二章 批准要求

第六条 住宅区、楼宇名称批准应符合以下规定：

（一）不得使用损害国家主权与领土完整，有损民族尊严，破坏民族团结、宗教和睦与社会稳定，违背政策法规和社会公序良俗以及易产生误解、歧义的词语。

(二) 不得使用人名或外国地名及其简称。

(三) 不得使用具有特定含义标志性建筑物名称和特定政治色彩的词语。

(四) 不得使用帝王称谓、官衔、职位等词语，如皇帝、国王、帝王、王子、王朝、太师、总统、皇庭、帝都、王府、相府等。

(五) 不得使用企业名称或者商标名称，不得侵犯他人的名称专用权。

(六) 不得使用冠有“万国”、“宇宙”、“天下”、“中央”、“欧洲”等刻意夸大的词语。

(七) 一般不得使用冠有“中国”、“中华”、“全国”、“国际”、“世界”等词语。

(八) 原则上不得使用外文音译命名。如有必要使用的，需说明原因，同时外文原意应当健康，中文名称无不良含义，且不致产生歧义。

(九) 使用国家明令保护的标语、文字，必须征得主管部门书面同意，如世博、奥林匹克等。

(十) 冠以本市行政区划名、区片名的，应在该区域范围内。

(十一) 市辖区和市人民政府确定的特定区域范围内或者其他区域县级行政区划范围内住宅区、楼宇名称不得重名、同音，不得在已有同类地名前增加或减少“大”、“新”、“成都”之类的词。

(十二) 不宜使用以下通名：

1. 行政区划通名，如国、州、镇、区、市等。
2. 其它地名类别通名，如海、港、湾、林、岛、街等。
3. 使用后易于产生歧义的，如门、世家、庄园等。

(十三) 通名不得重叠使用，如“某某花园广场”、“某某花园城”。

(十四) 住宅区、楼宇名称应使用规范汉字，避免使用生僻字，不得使用繁体字、异体字、自造字、阿拉伯数字和标点符号等。

第七条 鼓励住宅区、楼宇采用反映历史文化内涵、深具地域特色的名称，要求如下：

(一)应尊重当地的历史文化传统和事实,不得随意更改或捏造历史人物或事件,以确保名称的历史真实性和准确性。

(二)应突出文化特色,可以融入当地的历史文化元素和标志性建筑等,以体现名称的地域性和文化性。

(三)应注意语言的韵律和美感,以增强名称的艺术性和感染力。

(四)应避免过度商业化和功利化,以保持名称的纯粹性和文化价值。

第八条 住宅区、楼宇名称批准标准:

(一)大楼:指具有办公、商业、住宅等功能的建筑。层数一般应在 7 层以上或者高度在 24 米以上。

(二)大厦、商厦:指具有办公或商业等功能的公共建筑。高度一般应在 50 米以上,或总建筑面积在 2 万平方米以上。

(三)广场:指具有室外开敞空间的综合性使用功能的建筑物。用地面积一般应在 1 万平方米以上,或总建筑面积在 8 万平方米以上,室外地面应有面积不小于 2 千平方米的集中室外开敞空间向公众开放。

(四)中心:具有综合性使用功能的建筑物。用地面积一般应在 2 万平方米以上,或总建筑面积一般应在 10 万平方米以上,其通名前一般须加注体现其主要功能的词语。如“xx 购物中心”。

(五)城(含派生的名城等):具有商业、办公、酒店、娱乐、住宅等综合性使用功能的建筑物(群)。用地面积一般应在 4 万平方米以上。

(六)小区:指具有较完善公共服务配套设施的以住宅功能为主的建筑物。用地面积一般应在 4 万平方米以上。

(七)花园、园、苑(含派生的雅园、雅苑、家园、佳苑、名苑等):指有一定绿地面积的住宅区。其绿地率一般不低于 30%。

(八)山庄:指依山或坡地而建、环境幽雅的低层住宅或宾馆。其绿地率一般不低于 45%。

(九)宾馆、饭店、酒店:指相对独立,具有一定建设规模和住宿、餐饮、娱乐、商业等功能的建筑物。

(十)庄、院、庭院:指以低层、多层为主的建筑物。绿地率一般应大于 35%。

(十一)公馆:指以传统建筑风格住宅为主的居住建筑物。

(十二) 居住、商业、娱乐等类别建筑物，还可使用都、庭、居、邸、轩、筑、阁、里、坊（含派生的华庭、名邸）、座、舍、庐、家等作为通名。

(十三) 上述标准未涵盖到的建筑物，应按照名实相符的原则申报名称批准。

第九条 推行命名、更名负面清单制度。对属于负面清单（附件5）范围内的名称，禁止和限制使用。对负面清单以外的名称，应在含义明确、健康、名实相符的原则下申报使用。

第十条 具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇的命名（更名），申请人应当综合考虑社会影响、专业性、技术性以及与群众生活的密切程度等因素，组织开展综合评估、专家论证、征求意见并提交相关报告。

第三章 命名批准程序

第十一条 对具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇建设项目，需要办理预售许可的，建设单位应在获得土地使用许可和建设工程规划许可证后、办理预售许可前向住建主管部门申请办理命名批准；无需办理预售许可的，应在获得土地使用许可和建设工程规划许可证后、竣工验收备案前向住建主管部门申请办理命名批准。住建主管部门在发放商品房预售许可或办理项目竣工验收备案时，应当将项目业主取得的住宅区、楼宇名称批准决定作为申请要件。

第十二条 已建成项目，未命名且满足命名要求的，可向住建主管部门申请办理命名批准。

第十三条 申请命名批准应提供以下材料：

- (一) 具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名（更名）申请表（附件2）。
- (二) 建设工程规划许可证（自建房无需提供）。
- (三) 已建成项目，需提供产权证明。
- (四) 涉及名称专用权的，需提供有关部门、单位的相关许可或授权文件。
- (五) 相关报告（综合评估、专家论证、征求意见等）。

第十四条 批准事项全流程线上办理。满足要求的申请人通过成都政务服务网或天府市民云具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名（更名）批准申请入口，向对应住建主管部门提出命名申请，按照要求提交命名批准的申请材料。住建主管部门应在收到申请之日起1个工作日内，依据国务院《地名管理条例》《成都市地名管理条例》及本办法对申请命名的住宅区、楼宇相关材料进行审核。

第十五条 相关材料审核通过后,住建主管部门通过系统推送向同级民政主管部门征求意见,并督促提醒及时办理。民政主管部门应在收到之日起 1 个工作日内(8 小时工作时间内)反馈意见。住建主管部门自收到民政主管部门意见之日起 2 个工作日内对申请命名的住宅区、楼宇名称进行审核,审核完成后 1 个工作日内作出批准决定(附件 3)。

第十六条 批准决定作出之日起 15 日内,住建主管部门应当将批准的名称向同级民政主管部门备案。

第四章 更名批准程序

第十七条 具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称应保持相对稳定。确需更名的,须符合以下条件之一:

(一)在项目建设施工前或者施工中因开发建设主体发生变更,需要变更名称的。办理时间同命名批准程序要求。

(二)已建成项目所有权发生整体转移,需要变更名称的。

(三)更名由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意,需要变更名称的。

第十八条 申请更名批准应提供以下材料:

(一)具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名(更名)申请表(附件 2)。

(二)建设工程规划许可证(自建房无需提供)。

(三)原地名批复文件。

(四)已建成项目,需提供产权证明。

(五)涉及名称专用权的,需提供有关部门、单位的相关许可或授权文件。

(六)更名由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意的,需提供前述业主同意楼宇或住宅区更名的说明。

(七)相关报告(综合评估、专家论证、征求意见等)。

第十九条 批准事项全流程线上办理。满足要求的申请人通过成都政务服务网或天府市民云具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名(更名)批准申请入口,向对应住建主管部门提出更名申请,按照要求提交更名批准的申请材料。住建主

管部门应在收到申请之日起 1 个工作日内，依据国务院《地名管理条例》《成都市地名管理条例》及本办法对申请更名的住宅区、楼宇相关材料进行审核。

第二十条 相关材料审核通过后，住建主管部门通过系统推送向同级民政主管部门征求意见，并督促提醒及时办理。民政主管部门应在收到之日起 1 个工作日内（8 小时工作时间内）反馈意见。住建主管部门自收到民政主管部门意见之日起 2 个工作日内对申请更名的住宅区、楼宇名称进行审核，审核完成后 1 个工作日内作出批准决定（附件 3）。

第二十一条 批准决定作出之日起 15 日内，住建主管部门应当将批准的名称向同级民政主管部门备案。

第五章 监督管理

第二十二条 违法擅自进行命名、更名的，按照《地名管理条例》相关规定进行处理。

第二十三条 申请人在办理具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇命名（更名）过程中提供虚假资料骗取命名（更名）的，经核实后，住建主管部门有权撤销命名（更名）决定。

第二十四条 住建主管部门应推进住宅区、楼宇等地名标志的信息化管理与数据库建设，加强各部门之间地名信息资源共建共享。

第六章 附则

第二十五条 本办法实施后，与国家、省、市具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称批准有关规定不一致的，从其规定。

第二十六条 本办法由成都市住房和城乡建设局负责解释。

第二十七条 本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

来源：<http://www.fangchan.com/policy/28/2025-12-26/7410160734640083781.html>

财政部：前 11 个月国有土地使用权出让收入 29119 亿元 同比下降 10.7%

人民财讯 12 月 17 日电，财政部数据显示，1—11 月，全国政府性基金预算收入 40274 亿元，同比下降 4.9%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 3938 亿元，同比增长 0.6%；地方政府性基金预算本级收入 36336 亿元，同比下降 5.5%，其中，国有土地使用权出让收入 29119 亿元，同比下降 10.7%。（证券时报）

来源：<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1851742243639629418&wfr=spider&for=pc>

上海律协

今年前 10 个月全国新开工改造城镇老旧小区 2.51 万个

新华社北京 12 月 4 日电（记者王优玲）记者 4 日从住房城乡建设部了解到，今年前 10 个月，全国新开工改造城镇老旧小区 2.51 万个。

分地区看，河北、内蒙古、辽宁等 16 地已完成年度城镇老旧小区改造计划。

据了解，2025 年，全国计划新开工改造城镇老旧小区 2.5 万个。2019 年至 2024 年，全国累计开工改造老旧小区 28 万个，惠及居民 4800 万户、超过 1.2 亿人，共改造提升各类老化管线 36 万公里，增设停车位 387 万个，建设养老、托育等各类社区服务设施 7.8 万个。

住房城乡建设部相关司局负责人表示，要落实加强既有建筑改造利用，推进城镇老旧小区整治改造，开展完整社区建设，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承历史文化等重点任务，统筹实施好一系列民生工程、安全工程、发展工程，为人民群众创造高品质的生活空间。

来源：<http://www.hn.xinhuanet.com/20251204/6dad1794f1b24636bba7229eb79bd845/c.html>

最高人民法院发布 2024 年不动产纠纷相关案件数据统计表

表 1：人民法院不动产纠纷案件一审结案数量（单位：件）

类型	一审结案
不动产物权纠纷	5358
不动产合同纠纷	416752
合计	422110

注：本表中不动产物权纠纷包含不动产登记纠纷、建设用地使用权纠纷、宅基地使用权纠纷、地役权纠纷、抵押权纠纷等 5 个三级案由；不动产合同纠纷包含建设用地使用权合同纠纷、房屋买卖合同纠纷、抵押合同纠纷等 3 个三级案由。

来源：<https://www.court.gov.cn/fabu/xiangqing/483891.html>

三、业务问答

聚焦中央经济工作会议

（一）我国将着力稳定房地产市场

新华社北京12月11日电（记者王优玲）2026年房地产市场走向备受关注。10日至11日在北京举行的中央经济工作会议对明年的房地产工作作出明确部署，要求“着力稳定房地产市场”。

中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员秦虹表示，当前房地产行业处于结构重塑的关键阶段，市场格局呈现出鲜明的分化特征，市场的复杂性和多元性愈发凸显。

今年以来，在全国房地产整体销售市场增长尚未转正的大背景下，部分热点城市凭借扎实的基本面、精准的政策支持和有效的市场供给，率先展现出回稳态势。

会议提出，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。

国家发展改革委宏观经济研究院研究员刘琳说，我国城镇化发展已从快速增长长期转为稳定发展期，城市发展模式也已从过去大规模增量扩张为主，转向以存量提质增效为主，房地产市场供求关系发生重大变化，“控增量、去库存、优供给”的调控政策，正是适应这一转变作出的重要调整。

“一方面，住房需求总量趋于减少，要控制房地产新增供给；另一方面，要加快推动存量商品房去库存。”刘琳表示，要以新需求引领新供给，以新供给创造新需求。安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设，转移人口市民化以及城市更新等，都将形成房地产领域新的供需增长点，有助于稳定房地产市场，推动房地产高质量发展。

会议还提出“加快构建房地产发展新模式”。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，加快构建房地产发展新模式，是房地产市场平稳健康发展的根本举措。应坚持长短结合、标本兼治，改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度，推动房地产供需平衡、市场稳定。

“下一步，各地应按照会议要求，尊重市场规律，因城施策、精准发力，有效对接人民群众对美好居住生活的向往，促进房地产市场在新的发展阶段实现平稳健康运行。”秦虹说。

来源：https://www.gov.cn/zhengce/202512/content_7050976.htm

（二）我国将着力推动投资止跌回稳

新华社北京 12 月 11 日电（记者 魏弘毅）投资是扩大内需的重要抓手。12 月 10 日至 11 日举行的中央经济工作会议部署明年经济工作重点任务时提出“坚持内需主导，建设强大国内市场”，并明确“推动投资止跌回稳”“有效激发民间投资活力”。

受外部环境复杂严峻、投资收益下降等因素影响，今年前 10 个月，全国固定资产投资同比下降 1.7%。与此同时，我国投资结构优化，高技术行业投资较快增长。

会议提出，适当增加中央预算内投资规模，优化实施“两重”项目，优化地方政府专项债券用途管理，继续发挥新型政策性金融工具作用。

“相关部署将更好发挥政府投资的撬动作用，进一步优化投资结构，不断释放投资活力。”国家发展改革委宏观经济研究院研究员张林山说。

民间投资是稳增长、调结构、促就业的重要支撑力量。会议指出，有效激发民间投资活力。

“落实好会议部署，各地要从扩大准入、打通堵点、强化保障等方面精准发力，持续拓宽民间投资空间，为民间投资营造稳定、可预期的制度环境，让民营企业愿投、能投、安心投。”张林山说。

会议还提出，高质量推进城市更新。“城市更新既是民生工程，更是发展工程，能够发挥拉投资、扩内需、稳增长的重要作用。”对外经济贸易大学教授马双表示，在我国经济面临结构调整、内部需求不足等挑战的情况下，城市更新将有效赋能经济社会高质量发展。

当前，我国新型工业化、新型城镇化、节能降碳改造等投资需求广阔，基本公共服务等民生领域投资空间较大。落实好会议部署，推动我国投资潜力不断释放，将为中国经济发展壮大提供坚实支撑。

来源：https://www.gov.cn/zhengce/202512/content_7051006.htm

（三）我国将清理消费领域不合理限制措施

新华社北京12月11日电（记者王雨萧、黄韬铭）12月10日至11日举行的中央经济工作会议部署明年经济工作时提出，清理消费领域不合理限制措施，释放服务消费潜力。

“当前外部环境急剧变化，增强消费对经济增长的拉动作用，是加快构建新发展格局、实现高质量发展的重要抓手。对消费领域不合理限制措施有序清理，有利于充分释放内需潜力，进一步增强经济长期向好的内生动能。”清华大学中国发展规划研究院常务副院长董煜说。

重庆发布《进一步清理消费领域限制性举措持续扩大消费若干措施》，着力破除二手车流通交易信息不对称、医疗领域隐性门槛限制等堵点卡点；海南聚焦商品消费、服务消费、新型消费等领域，公开征集存在的限制性情况以及优化措施的意见建议……当前，多地正加快推动清理限制措施，优化消费环境，进一步激发出消费动能。

扩大服务消费是提振消费、扩大内需的重要抓手。

“我们将大力培育服务消费新增长点，比如旅居、邮轮游艇、体育赛事等领域，推进先行先试，培育优质品牌，清理限制性措施，为服务消费发展注入新动能。”商务部部长王文涛此前表示。

王文涛表示，将坚持“对外开放、对内放开”，以放宽准入、业态融合为重点扩大服务消费。实施服务消费提质惠民行动，健全服务消费“1+N”政策措施体系，实施好已经出台的38项政策措施，推动制定出台促进铁路与旅游融合发展、家政服务业高质量发展等政策文件。

“减少消费限制并不等于不加约束、任其发展，既要破除消费领域堵点卡点，也要完善相关保障机制，让消费环境不因‘松绑’而失序。各地在清理限制措施的同时，要进一步加强市场信用体系建设，确保消费环境公平、安全、有序。”国家信息中心经济预测部宏观经济研究室副主任邹蕴涵说。

来源：https://www.gov.cn/zhengce/202512/content_7050975.htm

住建部部长倪虹发表署名文章：推动房地产高质量发展

倪 虹

党的二十届四中全会通过的《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》）提出“推动房地产高质量发展”，这是以习近平同志为核心的党中央面向“十五五”这一新的起点，着眼全局作出的重大决策部署。我们要认真学习领会、全面贯彻落实，加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

一、深刻认识推动房地产高质量发展的重要意义

（一）推动房地产高质量发展是满足人民美好生活向往的客观需要。安居是人民群众幸福生活的基点。党的十八大以来，我国房地产市场快速发展，居民住房条件显著改善，城镇人均住房建筑面积超过 40 平方米，户均住房超过 1.1 套。建成世界规模最大的城镇住房保障体系，建设各类保障性住房和棚改安置住房 6800 多万套，帮助 1.7 亿群众喜圆安居梦。当前，人民群众住房需求总体上已经从“有没有”转为“好不好”，而且，随着老龄化、少子化、区域人口增减分化，人们的生产生活方式变化，住房需求更加个性化、多样化。必须顺应人民群众对美好居住生活的新期待，不断完善住房供应体系，建设“好房子”、开发好产品、提供好服务，切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）推动房地产高质量发展是推进中国式现代化建设的客观需要。当前和今后一个时期，是以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的关键时期。实现高质量发展，是中国式现代化的本质要求。房地产产业链条长、关联度高，经过 20 多年快速发展，有力支撑了我国城镇化和经济社会发展。2024 年房地产业和建筑业增加值占国内生产总值的比重合计达 13%。长远看，我国房地产发展仍有较大潜力和空间。推动房地产业从高速增长阶段转向高质量发展阶段，推动房地产企业从追求规模扩张转为注重提升产品品质和服务，保持房地产市场供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，有利于促进我国经济实现质的有效提升和量的合理增长。

（三）推动房地产高质量发展是促进房地产业转型发展的客观需要。我国房地产领域很多制度是为了扩大供应规模、解决住房短缺问题，在支撑房地产业快速增长的同时，由于资本迅速扩张，推动形成了“高负债、高杠杆、高周转”模式，其弊端日益凸显，已经难以为继。当前，我国城镇化正从快速发展期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，房地产市场供求关系发生重大变化。必须适应新阶段新变化，加快构建房地产发展新模式。

式，深化供给结构、经营方式、监管方式改革，创新发展模式和方法，有力有效防范化解风险，加快推动房地产业转型升级。

二、准确把握推动房地产高质量发展的总体要求

推动房地产高质量发展，必须坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，锚定目标、把握原则、找准着力点。

（一）锚定推动房地产高质量发展的主要目标。加快构建房地产发展新模式，建立更好满足刚性和改善性住房需求的住房供应体系，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动住房品质显著提升、风险隐患有效防控、企业转型成效明显，推动房地产供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健，以高品质供给、高效率保障、高水平运行持续推进房地产高质量发展。

（二）处理好推动房地产高质量发展的主要关系。一是长期和短期的关系。既要着眼长远，稳妥推进房地产基础性制度改革，构建与推动房地产高质量发展相适应的体制机制和政策法规体系，也要立足当前，落实好已出台政策举措，着力巩固房地产市场止跌回稳态势。二是顶层设计和因城施策的关系。坚决落实党中央关于推动房地产高质量发展的重要部署，同时，从各地区经济社会发展水平、房地产市场状况、人口数量结构变化等实际出发，因城施策、精准施策、一城一策。三是市场和保障的关系。坚持优化市场配置和政府保障相结合，形成保障和市场两个体系定位清晰、功能互补的供应格局。四是增量和存量的关系。坚持合理控制增量、优化调整存量、着力提高质量。五是促发展和防风险的关系。坚持防范风险、强化监管和创新发展模式相协调，持续深化改革推动转型，建立风险防控长效机制。

（三）强化推动房地产高质量发展的基础支撑。强化法律支撑，对照推动房地产高质量发展目标，全面梳理存在的突出问题和体制机制方面的深层次矛盾，修订相关法律法规。强化标准支撑，严格执行住宅项目规范，出台“好房子”建设指南，支持制定地方标准、团体标准、企业标准，以高标准引领高质量发展。强化技术支撑，抓好房地产领域重点科研项目，围绕提升住房品质开展前瞻性、探索性技术研发应用，推广惠民实用技术，以科技赋能房地产高质量发展。强化人才支撑，加强高层次人才培养和使用，大力弘扬工匠精神，建设适应住房发展新阶段要求的技能人才队伍。

（四）建立健全推动房地产高质量发展的保障机制。要坚持和加强党的全面领导，强化各级党委推进房地产工作的领导责任，省级加强监督指导，城市落实主体责任。房地产工作是一项综合性、系统性、复杂性很强的工作，涉及开发、建设、交易、使用等多个环节，住建、发改、财政、自然资源、金融、税收等多个部门，政府、房地产企业、金融机构、购房人等多方主体，人口、土地、资金

等多个要素，必须坚持系统观念，切实加强部门间统筹协调，按照职责分工优化要素配置、提升管理效能，推动形成部门协同联动的工作机制。

三、全面落实推动房地产高质量发展的重点任务

《建议》提出，“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。”我们要准确把握、扎实推进，以实际行动把推动房地产高质量发展各项工作落到实处。

（一）优化保障性住房供给。完善以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的多层次住房保障体系。各地要从实际出发，坚持尽力而为、量力而行，坚持货币与实物相结合、配租与配售相结合，以需定建、以需订购，通过多种方式增加保障性住房供应，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。要坚持公平、公正、公开，不断健全保障性住房申请、轮候、准入、使用、退出等管理机制并严格监督实施，加快建立住房保障轮候库制度，精准对接保障对象需求和保障房源供给，提升保障效能。

（二）促进房地产市场持续健康发展。以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，根据人口变化合理确定住房需求，科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理。坚持因城施策、精准施策、一城一策，充分赋予城市政府房地产市场调控自主权，因地制宜调整优化房地产政策。规范发展租赁市场，培育市场化、专业化住房租赁企业，提高行业监管和服务能力，依法维护租赁双方合法权益。

（三）改革完善房地产开发、融资、销售制度。在房地产开发上，做实房地产开发项目公司制，项目公司依法行使独立法人权利，企业总部履行投资人责任，项目交付前，严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金，严禁抽逃出资或提前分红。在房地产融资上，推行主办银行制，一个项目确定一家银行或银团为主办银行，项目开发、建设、销售等资金存入主办银行，主办银行保证项目公司合理融资需求，形成主办银行与项目公司利益共享、风险共担的机制。在商品房销售上，推进现房销售制，实现所见即所得，从根本上防范交付风险；继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

（四）实施房屋品质提升工程。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。在城市更新中一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳步推进城中村和危旧房改造，持续抓好

城镇老旧小区改造，下大力气解决好加装电梯、停车、充电等难题，改善群众居住条件和生活环境，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，防范安全风险，为人民群众打造高品质居住生活空间。

（五）实施物业服务质量提升行动。强化党建引领，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。加强物业服务行业自律，规范物业服务企业行为，提升物业服务质量，增强企业服务意识，着力解决小区居民天天有感的“关键小事”，提升居住品质。扩大物业服务覆盖面，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”，满足居民多样化多层次居住生活需求。

（六）建立房屋全生命周期安全管理制度。从我国存量房屋规模大、建成时间长的实际出发，加快建立房屋安全体检、房屋安全管理资金和房屋质量安全保险制度，强化房屋安全保障。房屋安全体检制度旨在及时发现房屋安全风险隐患。房屋安全管理资金制度旨在解决房屋修缮资金问题。房屋安全管理资金由个人账户和公共账户组成，个人账户即业主交存的住宅专项维修资金，交存按现行规定执行；公共账户按照“取之于房、用之于房”、“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则，由政府负责建立，通过财政预算安排、土地出让金归集等方式筹集。房屋质量安全保险制度旨在以市场化方式提高安全保障能力。

来源：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/art/2025/art_a4696a5bb8d1405ebaa2f035b87b1db6.html

商务部财务司负责人解读《关于加强商务和金融协同 更大力度提振消费的通知》

近日，商务部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于加强商务和金融协同更大力度提振消费的通知》（以下简称《通知》）。商务部财务司负责人对《通知》进行了解读。

一、《通知》的出台背景

党中央、国务院高度重视提振消费工作。党的二十届四中全会指出，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。近日召开的中央经济工作会议要求，引导金融机构加力支持扩大内需。中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，明确加强财税、金融、产业、投资等政策与消费政策的协同。为贯彻党中央、国务院决策部署，商务部、中国人民银行、金融监管总局深入调查研究、广泛听取意见，在已出台金融支持政策基础上，进一步细化完善具体举措，研究制定《通知》，指导地方相关部门和金融机构加强协同，精准施策推动惠民生和促消费紧密结合，形成提振和扩大消费的更大工作合力。

二、《通知》的重点举措

《通知》提出3方面11条政策措施。一是深化商务和金融系统协作。推动地方有关部门加强沟通交流和分工协作，鼓励有条件的地方健全沟通合作机制，强化财政资金、信贷资金与社会资本等合力，细化落实具体实施细则，共同打好政策“组合拳”。二是加大消费重点领域金融支持。鼓励金融机构围绕升级商品消费、扩大服务消费、培育新型消费、创新多元化消费场景、助力消费帮扶五大重点领域，优化金融产品服务，推动供需两端强化对接，提高对商品和服务消费的适配性，因地制宜推动新型消费发展，支持消费新业态新模式新场景建设，落实落细各项金融支持举措。三是扩大政金企对接合作。鼓励发挥“政金企”扩消费合力，开展多层次、多渠道、多样化的促消费活动和信息共享，做好精准对接服务，用足用好相关政策红利，更好满足相关经营主体和消费者需求。

三、《通知》的主要特点

一是坚持目标导向和问题导向。向地方相关部门、金融机构和企业深入了解情况，梳理总结37个地方商务主管部门、6家代表性金融机构提振消费的经验做法，分析制约消费潜力释放的堵点卡点，针对性提出政策举措。二是坚持系统思维。加强商务与金融系统常态化沟通交流，鼓励强化政策衔接、工作对接和信

息共享，统筹谋划存量和增量政策举措，发挥多种政策组合效应，凝聚更大工作合力。三是坚持因地制宜。鼓励地方相关部门、金融机构结合实际细化支持举措，因地制宜、因势利导开展工作，形成各具特色的经验做法，加强宣传引导和复制推广。

下一步，商务部将会同中国人民银行、金融监管总局，指导各地相关部门和金融机构加强协作，推动相关举措落地生效，更大力度支持惠民生和提振消费，为“十五五”良好开局作出积极贡献。

来源：https://www.mofcom.gov.cn/xwfb/sjzrzb/art/2025/art_8fc6bf64993a46ba847e8915ae900c75.html

上海律协

最高人民法院发布物业服务合同纠纷典型案例

物业服务事关人民群众对美好生活的向往。当前，我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，社区生活成为现代城市生活的重要组成部分，人民群众对居住环境、住宅品质和物业服务的要求不断提高。《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》提出，要营造高品质城市生活空间。党的二十届四中全会审议通过的《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》则明确提出，要推动房地产高质量发展，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。

最高人民法院始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决落实习近平总书记关于切实保障和改善民生的重要指示要求和党中央重大决策部署，针对业主与物业服务人之间矛盾时有发生，并呈现出群体性、易复发、化解难等特点，积极回应群众关切，指导全国各级人民法院妥善应对物业领域的新情况新问题，实质性化解包括物业服务合同纠纷在内的民事纠纷，着力促推解决人民群众急难愁盼问题，以高质量司法服务践行以人民为中心的发展思想。

为充分发挥典型案例的示范引导效应，统一裁判规则，做好物业纠纷矛盾预防化解，维护人民群众合法权益，维护社会和谐稳定，最高人民法院从各地法院报送的案例中选出五个典型案例，现予以发布。本次发布的案例，具有以下特点：

一是引导依法理性维权，构建和谐物业关系。良好的物业关系，需要物业服务人和业主共同维护，双方均要依法行使权利、全面履行义务。案例一和案例二分别从物业服务人和业主的角度引导双方依法理性维权。案例一明确物业服务人应采取合理合法的方式催交物业费，不得采取限制业主使用小区门禁系统等超过合理限度的方式。案例二厘清物业服务合同关系与其他法律关系，明确业主不得以房屋设计不合理等不属于物业服务人义务范围的事项为由拒绝支付物业费，引导业主正确区分责任主体，依法主张权利和履行义务。

二是严格落实法律规定，维护物业服务秩序。物业服务合同终止后的“交接难”是当下物业服务领域的一个热点难点问题，由此引发的纠纷屡见不鲜。物业服务合同终止的，原物业服务人应当退出物业服务区域，交还物业服务用房、相关设施以及物业服务所必需的相关资料等，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。案例三中，人民法院严格按照《中华人民共和国民法典》第九百四十九条的规定，明确物业服务合同终止后原物业服务人拒不退场的，对其请求业主支付物业服务合同终止后物业费的主张不予支持，引导物业服务人依法诚信履行义务，维护正常物业服务秩序。

三是统一司法裁判规则，保障业主自治权利。业主大会决定是业主自主对小区重大事项行使共同管理权的重要方式。业主大会作为业主自我管理的权力机关，其作出的决定对业主具有法律约束力，但并不直接约束业主以外的主体。物业服务人并非小区业主，并无诉请人民法院就业主大会决定效力作出裁判的权利。案例四中，人民法院准确适用《中华人民共和国民法典》第二百八十条的规定，明确物业服务人对业主大会关于选聘新物业服务人的决定无权提起诉讼，依法维护业主大会决定的效力，保障业主自治权利。

四是发挥巡回审判效用，批量化解矛盾纠纷。审理物业纠纷不能就案办案，要以矛盾实质化解为目标，追求事了、人和、心顺效果，真正做实定分止争。各地人民法院秉持上述司法理念，坚持“办理与治理”并重原则，积极探索创新物业服务纠纷多元化解机制，形成“示范裁判+批量化解”“巡回审判+示范调解”“先调处整改+后辅助调解”等一批富有成效的经验做法。案例五中，人民法院运用“巡回审判+示范调解”方式在小区现场开庭，以案释法，批量化解一百多个潜在纠纷，实现了“办理一案、治理一片”的良好效果。

物业服务合同纠纷典型案例

目 录

案例一 物业服务人不得以限制使用门禁系统等方式催交物业费——张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案

案例二 业主不得以设计不合理等房屋质量问题为由拒绝支付物业费——某物业公司诉徐某某等物业服务合同纠纷案

案例三 物业服务合同终止后原物业服务人拒不退场的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费——某物业公司诉何某某物业服务合同纠纷案

案例四 原物业服务人对业主大会选聘新物业服务人的决定无权提起诉讼——某物业公司诉某小区业委会等物业服务合同纠纷案

案例五 灵活运用“巡回审判+示范调解”方式批量化解涉众物业纠纷——某物业公司诉陈某物业服务合同纠纷案

案例一

物业服务人不得以限制使用门禁系统等方式催交物业费——张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案

基本案情

张某系某小区业主，某物业公司为该小区提供物业服务。2021年9月，张某发现其因欠交物业费已被禁止使用所住单元电梯及门禁系统，与某物业公司交涉无果后，张某诉至法院，要求某物业公司恢复其对电梯及门禁系统的使用功能。

裁判结果

审理法院认为，《中华人民共和国民法典》第九百四十四条第三款规定，物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。本案中，张某虽欠交物业费，但某物业公司不应以不给业主激活门禁卡使其不能正常进入单元门、不能正常使用电梯门禁系统等方式催交物业费。某物业公司对张某欠交物业费的违约行为可另行依法维权。经法院依法释明后，某物业公司在本案审理过程中即主动恢复了张某对门禁系统的使用。

典型意义

业主应当按照约定向物业服务人支付物业费，但实践中业主拖延甚至拒交物业费的情形时有发生，物业服务人往往采用各种方式催交物业费。物业服务人以不给业主激活门禁卡、限制使用电梯等方式催收物业费，实质上是基于其在物业服务合同项下的债权而不当限制了业主的建筑物区分所有权，既缺乏法律依据，也超出了合理必要限度，往往加剧双方的矛盾。物业服务人催交物业费应采用合理方式，业主经催告后在合理期限内仍不支付物业费的，物业服务人可以通过调解、提起诉讼或者申请仲裁等方式依法维护自身合法权益，但不应以影响业主正常生活的方式催交。物业公司和业主在履行物业服务合同时均应秉持契约精神，按照物业服务合同约定全面履行自己的义务，共同营造和谐宜居的小区环境。本案判决明确物业服务人应以合理合法形式催交物业费，依法维护业主合法权益。

案例二

业主不得以设计不合理等房屋质量问题为由拒绝支付物业费——某物业公司诉徐某某等物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司与某小区建设单位依法签订《前期物业服务合同》后，开始为小区提供物业服务。徐某某系案涉小区业主，因其未按时支付自2019年5月至2022年12月的物业费，经催告后在合理期限内仍未支付，某物业公司将其诉至法院。徐某某以其房屋厨房设计不合理、排烟倒灌等问题为由辩称不应交纳物业费。

裁判结果

审理法院认为,《中华人民共和国民法典》第九百四十二条规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。《物业管理条例》第三十五条规定,物业服务人应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。本案中,厨房设计不属于物业服务人应承担的义务,厨房设计不合理、排烟倒灌等属于商品房买卖合同法律关系中的履行瑕疵问题,与案涉物业服务合同不属于同一法律关系,责任主体并不相同,徐某某主张厨房设计不合理所致损失亦与某物业公司并无关联,其以房屋质量问题为由抗辩主张不应支付物业费缺乏依据。最终判决:徐某某向某物业公司支付2019年5月至2022年12月的物业费4500余元。

典型意义

物业服务人的义务源于法律规定和物业服务合同约定,主要包括维修养护、秩序维护、安全保护、制止违法行为、向有关行政主管部门报告并协助处理等义务。一般而言,房屋专有部分的质量、设计等问题不属于物业服务人应担责的义务范围。业主以设计不合理等房屋质量问题为由拒绝支付物业费或者主张以维修费用抵销物业费的,不能得到支持。本案判决有助于厘清物业服务合同关系与其他法律关系,引导业主正确区分责任主体,依法依规理性维权,妥善平衡物业服务合同各方合法利益。

案例三

物业服务合同终止后原物业服务人拒不退场的,不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费——某物业公司诉何某某物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司系某小区的原物业服务人。该小区业主委员会向某物业公司函告原物业服务合同到期后将重新选定物业服务人,并邀请其积极参与竞标。某物业公司回函表示原物业服务合同到期后自行终止。后该小区选聘新的物业服务人并与其签订《物业管理服务合同》,业主委员会通知某物业公司及时办理交接事宜,否则应承担相应法律后果,但某物业公司未在合理期限内退场,致使新物业服务人长期无法进场服务。某物业公司因向业主何某某收取原物业服务合同终止后的物业费未果,向法院提起诉讼。

裁判结果

审理法院认为,《中华人民共和国民法典》第九百四十九条规定,物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域,

将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。本案中，某物业公司在原物业服务合同终止后，未按业主委员会要求向新物业服务人履行交接义务，经明确告知法律后果后仍拒不退出该物业服务区域，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费用。最终判决：驳回某物业公司的诉讼请求。

典型意义

配合进行物业交接是物业服务合同终止后原物业服务人基于诚信原则应当履行的后合同义务。由于新老物业服务人之间的利益冲突等原因，部分原物业服务人无视小区业主共同意愿，继续占用物业用房、拒不交还相关资料，“以服务之名行强占之实”，导致新物业服务人难以顺利开展工作。物业交接不顺，不仅容易引发原物业服务人、新物业服务人、业主大会或者业主委员会之间的纠纷，而且扰乱小区管理秩序，影响物业服务质量，降低业主生活品质。本案判决驳回某物业公司的诉讼请求，有利于引导物业服务人按期退场、依法履行交接义务，对于规范物业服务行为、构建和谐宜居的小区环境具有积极意义。

案例四

原物业服务人对业主大会选聘新物业服务人的决定无权提起诉讼——某物业公司诉某小区业委会等物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司是某小区建设单位选定的前期物业服务人。后该小区召开业主大会作出解聘某物业公司、选聘新物业服务人的决定，小区业主委员会与新物业服务人已另行签订物业服务合同。某物业公司认为，某小区业主大会作出选聘新物业服务人的决定不符合法律关于对业主共同决定事项进行表决的专有面积和业主人数的规定，起诉请求确认该决定无效。

裁判结果

审理法院认为，《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，选聘和解聘物业服务企业应由业主共同决定。法律之所以规定选聘、解聘物业服务企业由业主共同决定并规范程序，是因为各业主基于建筑物区分所有权对共有部分享有共同管理的权利。对于涉及共同管理的事项，需要也应当由该组织的成员共同决定，以保障该组织内部成员的合法权益不受侵害。业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力，故根据《中华人民共和国民法典》第二百八十条的

规定，业主大会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。本案中，某物业公司不是该小区业主，不受业主大会决定的约束，与该被诉业主大会的决定不具有直接利害关系，故无权起诉请求撤销业主大会决定或者确认该决定无效。最终裁定：驳回某物业公司的起诉。

典型意义

业主大会决定是业主对小区重大事项行使共同管理权、实行业主自治的重要方式。作为业主自我管理的权力机关，业主大会作出的决定对业主具有法律约束力，并不直接约束业主以外的主体，故并非小区业主的物业服务人没有诉请人民法院就业主大会决定效力作出裁判的必要性和实效性。如果原物业服务人认为物业服务合同解除造成其损失的，可以依照《中华人民共和国民法典》第九百四十六条的规定另行主张。生活中，有的物业服务人被解聘后，试图以请求确认业主大会决议无效或者撤销的方式推翻业主大会决定，否定业主共同意志。本案明确物业服务人对业主大会关于选聘新物业服务人的决定不能提起诉讼，具有规则指引作用，有利于维护业主大会决定效力、依法保障业主行使共同管理权。

案例五

灵活运用“巡回审判+示范调解”方式批量化解涉众物业纠纷——某物业公司诉陈某物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司为某小区提供了日常保洁、保安巡逻、电梯日常维护保养等物业服务。因大多数业主未按时交纳物业费，某物业公司难以维持日常运营，物业管理服务标准逐渐降低，导致其与业主之间的矛盾加剧。后某物业公司在向业主陈某催收物业费未果后，将其诉至法院。

审理方式

审理法院对案涉小区的物业服务及欠费情况加强研判，考虑到案涉小区除陈某外，还有一百多位业主欠交物业费以及某物业公司欲提起批量诉讼的情况，法院决定前往小区开展巡回审理、现场办案。庭审中，法院对物业的服务质量进行详细调查并对相关法律问题释法说理，某物业公司认识到自己的服务确实不到位，并在法院主持下与陈某当场签订了调解协议，由业主根据物业公司提供的服务项目和服务质量等因素支付相应的物业费。庭审结束后，法院即时开展普法宣传，引导某物业公司与小区业主相互谅解，妥善化解了小区百余件潜在纠纷。

典型意义

物业费不仅是物业服务人提供服务的基础，也是维护小区电梯、配电、消防等设备设施正常运转的保障。业主按时足额交纳物业费，有助于物业服务人提供更优质的服务；而物业服务人不断提升服务质量，才能使业主更自觉地交纳物业费，从而形成良性循环，以打造更加舒适美好的生活环境。本案中，法院通过开展巡回审理，现场以案释法，促使物业双方取得谅解，实现了“办理一案、治理一片”，不仅减轻了当事人的诉累，也节约了司法资源，为业主营造了良好居住环境，实现了“三个效果”的有机统一。

来源：<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/483521.html>

上海律协

2025 版清单发布，涵盖更多行业领域和资产类型，基础设施 REITs 再扩围

近日，国家发展改革委办公厅对外发布《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025 年版）》（以下简称“2025 版清单”），对基础设施 REITs 发行范围作了进一步拓展。国家发展改革委有关负责人表示，将更好发挥基础设施 REITs 盘活存量资产、促进投资良性循环的作用，支持实体经济发展。

促进投融资机制创新

REITs 是指在证券交易所公开发行人交易，通过证券化方式将具有持续、稳定收益的基础设施资产或权益，转化为流动性较强的、可上市交易的标准化、权益型金融产品。

据介绍，基础设施 REITs，即存量基础设施项目以公开募集基金的形式进行融资的一种金融工具，既有利于盘活基础设施存量资产，回收资金用于新的项目建设；也有利于促进资金“脱虚向实”，提高金融服务实体经济质量和效率。

2020 年 4 月，基础设施 REITs 试点工作正式启动。2021 年 6 月 21 日，首批 9 个基础设施 REITs 试点项目挂牌上市。国家发展改革委投资司负责人此前介绍，基础设施 REITs 试点工作启动以来，制度规则持续完善，发行规模稳步增长，资产类型不断丰富，市场表现总体稳健，各方面参与积极性不断提升，基础设施 REITs 对促进投融资机制创新、深化资本市场改革、服务实体经济发展的作用正逐步显现。在 4 年试点基础上，2024 年，基础设施 REITs 进入常态化发行阶段。

“基础设施 REITs 工作自 2020 年启动以来，国家发展改革委会同中国证监会，持续推动基础设施 REITs 市场扩围扩容。”国家发展改革委政策研究室副主任李超说，在工作开展初期，将仓储物流、收费公路、市政设施、产业园区等纳入发行范围；后续，又逐步增加了清洁能源、数据中心、保障性租赁住房、水利设施、文化旅游、消费基础设施等行业领域和资产类型。

发行范围明显扩大

经过多轮扩围，基础设施 REITs 发行范围明显扩大。数据显示，在 2025 版清单发布前，基础设施 REITs 发行范围已涵盖了 12 大行业的 52 个资产类型。

“国家发展改革委积极推动基础设施 REITs 进一步扩围至更多行业领域和资产类型。”李超说。从 2025 版清单看，部分扩围工作已经落地。

看行业领域，商业办公设施、城市更新设施均为此次清单中新增加的，其中商业办公设施包括超大特大城市的超甲级、甲级商务楼宇项目；城市更新设施包括老旧街区、老旧厂区更新改造项目，以及涵盖上述多种资产类型的城市更新综合设施项目。看具体项目，消费基础设施领域新增了四星级及以上酒店项目、体育场馆项目。

市场分析认为，2025 版清单的发布将更加便利相关项目的申报工作，提高申报推荐效率。扩围将有助于进一步盘活存量资产，促进投资良性循环，特别是在城市更新、消费等领域激发市场活力。

便利项目申报的同时，2025 版清单还明确，对于租赁住房、消费基础设施、商业办公设施、养老设施、城市更新设施等领域项目，发起人（原始权益人）应为开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务。

超 80 个项目已发行上市

随着基础设施 REITs 发行范围不断扩大，越来越多项目实现了发行上市。

国家发展改革委近日发布的数据显示，已累计向证监会推荐 105 个项目，83 个项目已发行上市，涵盖了收费公路、清洁能源、城镇供热、生态环保、仓储物流、产业园区、数据中心、租赁住房、水利、消费基础设施等 10 个行业 18 种资产类型，发售基金总额共 2070 亿元，预计可带动新项目总投资超 1 万亿元。

在这些项目中，民间投资项目是一个重要部分。国家发展改革委固定资产投资司副司长关鹏介绍，民间投资项目成为多个领域的“首单”项目，发挥了良好的示范带动效应。例如，已发行上市的首单社区商业、农贸市场 REITs 项目都是民间投资项目，推动了消费基础设施提质升级。再如，今年 8 月发行上市的首批数据中心 REITs 项目，也是民间投资项目，有利于深化新型基础设施领域投融资机制创新，更好推动数字经济和人工智能产业发展。

关鹏表示，国家发展改革委积极支持符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs，将推动市场扩围扩容，指导各地建立健全民间投资项目发行基础设施 REITs 专项协调服务机制，加快推动解决民间投资项目培育中的困难和问题，用好基础设施 REITs 项目信息系统，更好服务包括民营企业在内的各相关主体。

从整体发展来看，李超说，将继续加强与证监会的协同配合，进一步优化申报推荐流程，动态完善有关项目申报要求，提高工作质效，在严防风险、严把质量的基础上，支持更多符合条件的项目发行上市，更好推动基础设施 REITs 支持实体经济发展。（记者 邱海峰）

来源：https://www.gov.cn/zhengce/202512/content_7050478.htm

老旧小区电梯更新改造，有哪些新举措（政策问答·回应关切）

读者关切：我所住的小区是个老旧小区，最近小区正在进行改造，我和邻居们都期待使用多年的电梯也能同步“焕新”。了解一下老旧小区电梯的更新改造，有哪些新举措？

目前，我国在用电梯已达1200万台，约等于世界其他国家和地区电梯数量的总和。“十五五”规划建议提出，“坚持城市内涵式发展，大力实施城市更新”。城市更新不断满足人民美好生活需要，其中老旧小区电梯更新改造是重要的民生工程之一。

“电梯是群众使用最频繁的特种设备，事关‘出门第一步、回家最后一程’。”国家市场监督管理总局特种设备安全监察局相关负责人介绍，市场监管总局通过完善规范和标准、加强监督检查和检验检测、开展隐患排查和专项整治等一系列措施，确保人民群众安全乘梯。

“十四五”时期，全国累计改造城镇老旧小区24万多个，加装电梯12.9万部。在电梯总量大幅增长、老旧电梯逐年增加的双重压力下，电梯安全态势保持总体平稳。

今年4月，市场监管总局发布《缺陷特种设备召回管理规则》，电梯召回正式步入法治化、规范化轨道。目前，市场监管总局共督促相关电梯生产企业召回电梯5.3万余台。“电梯缺陷可能在使用中逐渐暴露。及时召回存在缺陷的电梯，可以从源头直接消除安全隐患，也可以倒逼电梯生产单位严格落实主体责任。”该负责人表示。

在我国目前使用的1200万台电梯中，使用15年以上的老旧电梯已超过110万台。电梯长时间使用，容易出现机械部件磨损、电子元器件老化等问题，存在安全隐患。

为此，市场监管部门坚持问题导向，主要采取了两方面措施：

一是合力推进住宅老旧电梯更新改造。2024年8月以来，市场监管总局会同住房和城乡建设部、国家发展改革委等部门，部署各地组织申报、信息复核、资金下达等工作；截至今年7月，已将16万余台住宅老旧电梯纳入超长期特别国债资金补助范围。

二是多措并举破解更新费用难题。市场监管总局会同金融监管总局等部门积极开展电梯安全保险研究，利用“保险+服务”的市场化机制，创新推出电梯全生命周期保险新模式；推动住房和城乡建设部建立住宅专项维修资金“应急使用”机制等。

接下来，市场监管部门还将继续推进电梯安全筑底行动，切实推动电梯制造单位履行质量安全责任，继续加大在用电梯监督检查，着力整治电梯相关领域“内卷式”竞争等。同时，系统性完善法规标准体系，加快推进《特种设备安全监察条例》和《电梯安全技术规程》等安全技术规范制修订，进一步明晰电梯各相关方主体责任。积极研究推进有关强制性国家标准的制修订，逐步构建安全技术规范与标准的协调机制，促进电梯行业健康规范发展。（记者 林丽鹂）

来源：https://www.gov.cn/zhengce/202512/content_7050558.htm

上海律协

全款买房却因开发商抵押办不了证？买房人该咋办？

付清全款购买的房屋却被开发商抵押给了银行导致无法办理产权登记购房者遇上这样的烦心事手中的“房本”还能顺利拿到吗？

基本案情

曹某与某房地产公司签订《房屋买卖合同》，合同约定曹某以1150000元的价格购买某房地产公司开发的商住小区某房屋。同日，曹某向某房地产公司结清全部购房款，某房地产公司出具收据，并向曹某出具承诺书一份，承诺于该承诺书签订之日起18个月内办理该房屋的产权登记。因某房地产公司以其开发的65套房产为抵押担保分两次向某银行借款共计2240万元，并办理了不动产抵押登记，案涉房屋在上述抵押物之列，导致曹某无法为案涉房屋办理产权登记手续。曹某诉至法院，诉请某银行、某房地产公司办理案涉房屋的抵押登记解除手续，某房地产公司在抵押登记解除手续办妥后协助办理房屋产权登记手续。

法院审理认为，曹某与某房地产公司签订《房屋买卖合同》后，已向某房地产公司支付全部购房款，且曹某与其丈夫没有房屋已归档的住宅房屋信息，符合以居住为目的购买房屋的情形，故曹某主张其房屋交付请求权优先于某银行享有的抵押权。因案涉房屋存在抵押登记，某银行的抵押权客观上阻碍了曹某办理房屋过户手续，影响了曹某房屋交付请求权的实现，在此情况下，曹某依据其与某房地产公司签订《房屋买卖合同》请求协助办理过户，具有请求权基础和法律依据。最终，法院依法判决某银行涂销案涉房屋抵押登记，某房地产公司协助曹某办理房屋过户手续。

法官说法

《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条规定：“商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。”本案中，曹某全款购买案涉房屋且无其他住房信息，属于以居住为目的购买房屋，符合上述司法解释规定，曹某享有的房屋交付请求权优先于某银行享有的抵押权，因某银行的抵押权阻却曹某交付请求权的实现，故法院判决某银行对案涉房屋涂销抵押权登记，并判决某房地产公司协助曹某办理不动产登记，以保障商品房消费者的基本权利。

法条链接

《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条第一款

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。

来源：https://mp.weixin.qq.com/s/NmF4AgavQ-_FEOkfvzVchg

上海律协

开发商不能交房致使商品房买卖合同及担保贷款合同被解除时的责任承担

人民法院入库案例

陆某、张某千诉盐城融某置业有限公司、某银行股份有限公司盐城分行房屋买卖合同纠纷案

关键词 民事 房屋买卖合同 商品房销售合同 担保贷款合同 逾期交付 合同解除 法律后果

基本案情

原告陆某、张某千诉称：2021年12月22日，陆某与被告盐城融某置业有限公司（以下简称融某置业公司）签订房屋认购合同。12月31日，双方签订《商品房买卖合同》（预售版），合同约定商品房总购房款为人民币1183680元（币种下同），首付款433680元，剩余房款75万元，由融某置业公司指定陆某、张某千向某银行股份有限公司盐城分行（以下简称某银行盐城分行）贷款，以按揭方式支付房款。合同签订后，陆某、张某千向融某置业公司支付首付款433680元。2022年2月21日，陆某、张某千、融某置业公司与某银行盐城分行签署《个人购房借款/担保合同》，约定陆某、张某千作为借款人向某银行盐城分行借款75万元用于支付房款，融某置业公司作为保证人承担担保责任。3月23日，该笔借款由某银行盐城分行转入融某置业公司账户。陆某、张某千按月偿还按揭贷款，截至2024年3月26日已支付贷款本金及利息190430.39元，但融某置业公司仍未按合同约定履行交房义务，逾期交房已超过4个月，融某置业公司称已无法向陆某、张某千交付房屋。故原告陆某、张某千诉至法院，请求判令：1.解除原告陆某、张某千与被告融某置业公司签订的《房屋认购合同》《商品房买卖合同》（预售版）以及原告陆某、张某千与被告某银行盐城分行签订的《个人购房借款/担保合同》；2.被告融某置业公司返还某银行盐城分行剩余银行贷款本金及利息，原告陆某、张某千不承担返还剩余贷款本息的责任；3.被告融某置业公司返还原告陆某、张某千首付款433680元及利息；4.被告融某置业公司向原告陆某、张某千支付违约金11836.8元；5.被告融某置业公司向原告陆某、张某千支付已还银行贷款及利息190430.39元。

被告融某置业公司辩称：案涉住宅项目停工，在短期内无法向陆某、张某千交付。2023年融某置业公司已主动向陆某、张某千提出解除合同，并退还购房款，但陆某、张某千拒绝，故由此产生的贷款利息应当由陆某、张某千自行承担，同时融某置业公司不应当承担合同约定的逾期交付违约金。被告某银行盐城分行辩称：银行是无过错方，不应承担超过合同约定的风险责任，有权要求借款人和合同担保人偿还剩余贷款本息。

法院经审理查明：2021年12月22日，陆某与融某置业公司签订《房屋认购合同》，约定由陆某预定融某置业公司开发销售的某小区8幢***号房商品房一套，优惠后实际总房款1183680元。陆某向融某置业公司支付定金2万元作为立约担保，双方签订《商品房买卖合同》后自动转为房款。12月31日，融某置业公司与陆某、张某千签订《商品房买卖合同》（预售版），合同约定：“某小区8幢***室，总价款为人民币1183680元，按照建筑面积计算，该商品房单价为12000元/m²……第十一条：交付时间和手续。出卖人应当在2023年12月30日前向买受人交付该商品房。出卖人应当在交付日期届满前10日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。第十二条：逾期交付责任。1.逾期在30日之内，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之0.5的违约金。2.逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。出卖人按照全部房价款1%向买受人支付违约金……”

2022年2月8日，融某置业公司向陆某、张某千开具433680元增值税普通发票，发票载明系某小区预收购房款。2月21日，陆某（借款人）与某银行盐城分行签订《个人购房借款/担保合同》，合同载明：“贷款人根据借款人的申请，同意向其发放个人一手住房购置贷款，金额为75万元。合同项下贷款用于购买某小区8幢***室，贷款期限为120个月，实际放款日与到期日以借款凭证为准……”张某千作为共同借款人签字，融某置业公司作为保证人签字盖章。

2022年4月20日至2024年3月26日，陆某已向某银行盐城分行支付个人一手住房购置贷款本金及利息合计190430.39元。陆某、张某千起诉时，案涉商品房建设工程已停工数月，短期内无复工可能性。

江苏省盐城市亭湖区人民法院于2024年6月24日作出（2024）苏0902民初3226号民事判决：一、原告陆某与被告融某置业公司签订的《房屋认购合同》于2024年5月30日解除；原告陆某、张某千与被告融某置业公司签订的《商品房买卖合同》（预售版）于2024年5月30日解除；二、原告陆某与被告某银行盐城分行签订的《个人购房借款/担保合同》于2024年5月30日解除；三、被告融某置业公司于判决生效之日起十日内返还某银行盐城分行剩余贷款本金及利息；四、被告融某置业公司于判决生效后十日内向原告陆某、张某千支付购房首付款433680元及利息（以433680元为基数，自2022年2月8日起至实际给付之日止，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算）；五、被告融某置业公司于判决生效后十日内向原告陆某、张某千支付已还2022年4月20日至2024年3月26日某银行盐城分行贷款本金及利息190427.08

元；六、被告融某置业公司于判决生效后十日内向原告陆某、张某千支付违约金11836.8元；七、驳回原告陆某、张某千的其他诉讼请求。宣判后，某银行盐城分行不服，提起上诉。江苏省盐城市中级人民法院于2024年10月30日作出(2024)苏09民终4784号民事判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

本案的争议焦点有三：一是案涉商品房买卖合同应否解除；二是案涉商品房担保贷款合同应否一并解除；三是案涉合同解除的法律后果应如何确定。

一、关于案涉商品房买卖合同应否解除

《中华人民共和国民法典》第五百六十三条规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：……（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的……”在商品房建设工程长时间停工，商品房出卖人逾期交付房屋且短期内无交付房屋可能性的情况下，商品房买卖合同目的已无法实现，买受人有权主张解除合同。本案中，根据商品房买卖双方的合同约定，融某置业公司应于2023年12月30日前向陆某、张某千交付房屋，但该房屋于2024年4月15日诉讼发生时尚未建成交付，且案涉商品房建设工程已经长时间停工，在短期内无交付可能性，陆某、张某千作为守约方有权解除《房屋认购合同》及《商品房买卖合同》。

二、关于案涉商品房担保贷款合同应否一并解除

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》）第二十条规定：“因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。”据此，商品房买卖合同与担保贷款合同系相互独立但又紧密联系，两份合同构成一个完整的商品房买卖交易整体。商品房买卖合同解除后，购房人订立商品房担保贷款合同的合同目的不复存在，此时继续要求购房人履行商品房担保贷款合同，对购房人不公平。商品房买卖合同被解除后，商品房担保贷款合同纠纷往往相伴而生，为一揽子解决争议，保证裁判的统一性，根据当事人诉请，人民法院应将商品房买卖合同纠纷与担保贷款合同纠纷纳入同一案件中予以解决。本案中，在商品房买卖合同解除的情况下，商品房担保贷款合同的目的已无法实现，应当一并解除，故对陆某、张某千主张解除与某银行盐城分行签订的《个人购房借款/担保合同》的诉讼请求依法予以支持。

三、关于案涉合同解除的法律后果应如何确定

《解释》第二十一条第二款规定：“商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。”据此，合同解除后，商品房出卖人应如约将购房首付款和已支付的贷款本息返还给买受人并赔偿买受人支付首付款所产生的利息损失，同时承担剩余贷款本金及利息的返还责任。本案中，《商品房买卖合同》《个人购房借款/担保合同》解除系因融某置业公司不能按期交付房屋所致，故融某置业公司应当向购房人返还已收受的购房款、已支付的贷款本息，并承担赔偿购房人支付购房款的利息损失及逾期交房的违约责任。关于剩余贷款的返还责任，在购房人对合同解除并无过错且未能实际取得房屋，而出卖人既未交付房屋，又长期占有贷款本金的情况下，仍要求购房人对剩余贷款承担返还责任，权利义务明显失衡，故应当由商品房出卖人融某置业公司向某银行盐城分行承担剩余贷款的返还责任。

综上，法院依法判决解除案涉商品房买卖合同和担保贷款合同，并判令融某置业公司承担已收受购房款本金、贷款及相关利息的返还责任。

裁判要旨

1. 商品房出卖人逾期交付房屋，且案涉商品房建设已停工、短期内无交付可能性，买受人购买商品房以及为购买房屋而贷款的目的均无法实现。为一揽子解决争议，保证裁判的统一性，买受人主张在同一案件中一并解除商品房买卖合同和商品房担保贷款合同的，人民法院应予支持。

2. 合同解除后应当充分考虑贷款购买商品房的商业模式下商品房买卖合同和担保贷款合同之间的密切联系、合同主体的缔约地位及当事人权利义务的平衡等因素，由商品房出卖人承担已收受的购房贷款、购房款本金及利息的返还责任。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第 565 条、第 566 条、第 577 条、第 585 条

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2003〕7号，2020年修正）第 20 条、第 21 条

一审：江苏省盐城市亭湖区人民法院（2024）苏 0902 民初 3226 号民事判决（2024 年 6 月 24 日）

二审：江苏省盐城市中级人民法院（2024）苏 09 民终 4784 号民事判决（2024 年 10 月 30 日）

来源: <https://rmfyalk.court.gov.cn/view/content.html?id=h%252B89%252BuDdmwBmLanmlh%252BUlJFzGiziSZz9ws01UrPSwQY%253D&lib=ck&qw=%E8%9E%8D%E6%9F%90%E7%BD%AE%E4%B8%9A%E5%85%AC%E5%8F%B8%20%E4%B8%AA%E4%BA%BA%E8%B4%AD%E6%88%BF%E5%80%9F%E6%AC%BE>

上海律协

国有土地使用权出让过程中作为确定标底依据之一的《土地估价报告》属于

过程性信息

人民法院入库案例

上海华某房地产开发有限公司诉上海市普陀区规划和自然资源局、上海市普陀区人民政府政府信息公开答复及行政复议决定案

关键词 行政 政府信息公开 行政复议 过程性信息 土地估价报告 参考依据 认定标准

基本案情

原告上海华某房地产开发有限公司（以下简称某公司）诉称：原告为普陀区长寿路某街坊东地块的原土地使用权人及开发建设主体，投入巨额人力物力，完成了部分前期整理、开发、动拆迁工作。原告为了完成内部审计以及与政府之间的结算，需要了解原告前期开发成本有无纳入到土地评估中。原告于 2022 年 11 月 21 日依法向被告普陀区规划和自然资源局（以下简称普陀区规资局）提出政府信息公开申请，申请公开沪告字[2019]第 144 号《上海市普陀区规划与自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告》（以下简称 144 号挂牌出让公告）中备案号为 3102519BA0***的《土地估价报告》。2022 年 12 月 13 日，被告普陀区规资局作出编号为 SQ00244246X120221121***的告知书（以下简称被告告知书），以原告申请公开的信息属于行政机关履行行政管理职能过程中形成的过程性信息为由，拒不公开原告所申请的信息。原告不服被告告知书提出行政复议申请，后被告上海市普陀区人民政府（以下简称普陀区政府）作出沪普府复字（2023）第 27 号行政复议决定书（以下简称被告复议决定），维持被告告知书。原告认为，原告申请公开的《土地估价报告》不属于《中华人民共和国政府信息公开条例》（以下简称《条例》）第十六条及《上海市政府信息公开规定》（以下简称《规定》）第十七条规定的“讨论记录”“过程稿”“磋商信函”“请示报告”四种过程性信息之一，《土地估价报告》确定了所涉地块的出让底价，原告认可《土地估价报告》是被告普陀区规资局的决策信息，但原告申请政府信息公开时所涉相关行政决策、土地出让行为已经完成，完全具备了“正式、准确、完整”可以公开的信息特征。原告虽然没有参加该次土地招拍挂活动，但被告普陀区规资局拒绝向原告公开《土地估价报告》可能会对原告后续的结算、审计造成影响。故诉至法院，请求判令：1.撤销被告告知书，并判令被告普陀区规资局重新作出答复，公开备案号为 3102519BA0***的《土地估价报告》；2.撤销被告复议决定。

被告普陀区规资局辩称：《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）第十条第一款规定：市、县人民政府国土资源行政主管部门

门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价；标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。被告在挂牌出让国有建设用地使用权时，首先要通过集体决策确定底价，然后再依法进行出让程序。原告要求获取的《土地估价报告》系被告委托第三方评估机构制作，标有明确的底价决策建议及理由，是为被告确定土地出让底价提供的参考依据。土地估价结果并非被告确定底价的唯一依据，被告还要结合政府产业政策、土地实际情况综合考量，公开《土地估价报告》不利于后续不同宗地之间的土地出让，影响正常工作秩序。因此《土地估价报告》属于履行行政管理职能过程中形成的，处于讨论、研究或者审查中的过程性信息。原告亦非参与涉案国有建设用地使用权挂牌出让的竞买人，《土地估价报告》未对原告的权利义务产生任何影响。故被告依据《条例》第十六条第二款、第三十六条第（三）项及《规定》第十七条第二款、第三十八条第（三）项的规定，于2022年12月13日作出被告告知书，决定不予公开，认定事实清楚，程序合法，适用法律法规正确。请求法院判决驳回原告的诉讼请求。

被告普陀区政府辩称：被告作为普陀区规资局的本级人民政府，有权受理原告不服被告告知书而提出的行政复议申请。原告申请获取的《土地估价报告》标有明确的底价建议和理由，属于讨论性信息，具有主观性，即使国有建设用地使用权出让已经完成，也仍然是过程性信息。故普陀区规资局作出被告告知书并无不当。被告作出维持被告告知书的被诉复议决定，认定事实清楚、证据确凿，适用依据正确，内容适当，程序合法。请求法院判决驳回原告的诉讼请求。

法院经审理查明：2019年9月20日，被告普陀区规资局作出144号挂牌出让公告，挂牌出让涉案地块，载明宗地编号为201914***，宗地坐落为“东至西康路，南至新会路，西至恒达项目，北至长寿路”，估价报告备案号为3102519BA0***，挂牌开始时间为2019年10月23日09时30分，挂牌截止时间为2019年11月01日15时30分。2022年11月21日，被告普陀区规资局收到原告网上提交的政府信息公开申请，要求获取“2019年9月20日，普陀区规资局发布的《上海市普陀区规划和自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告》（沪告字[2019]第144号）上估价报告备案号为3102519BA0***的《土地估价报告》”。2022年12月13日，被告普陀区规资局作出被告告知书，答复原告：“依据《中华人民共和国政府信息公开条例》第十六条第二款、第三十六条第（三）项，《上海市政府信息公开规定》第十七条第二款、第三十八条第（三）项的规定，答复如下：经审查，您所申请公开信息属于行政机关履行行政管理职能过程中形成的过程性信息，本机关决定不予公开。”同日，被告普陀区规资局向原告邮寄送达被告告知书。原告收悉后不服，向被告普陀区政府申请行政复议。被告普陀区政府于2023年2月3日收到原告邮寄的行政复议申请。2月6日，被告普陀区政府作出《行政复议申请补正通知书》。2月15日，被告普陀区政府收到原告邮寄的补正材料。同日，被告普陀区政府作出《行政复议申请受理通知书》《行政

复议答复通知书》并分别向原告、被告普陀区规资局送达。2月23日，被告普陀区规资局向被告普陀区政府提交《行政复议答复意见书》及相关证据材料。2023年4月11日，被告普陀区政府作出《行政复议延长审理期限通知书》，决定延长审理期限，并向原告、被告普陀区规资局送达。2023年5月15日，被告普陀区政府作出被诉复议决定，依据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，维持被诉告知书。被告普陀区政府同日向原告、被告普陀区规资局送达被诉复议决定。

上海铁路运输法院于2023年7月12日作出（2023）沪7101行初421号行政判决：驳回原告华某房地产开发有限公司的诉讼请求。宣判后，华某房地产开发有限公司提起上诉。上海市第三中级人民法院于2023年12月7日作出（2023）沪03行终638号行政判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

本案争议焦点为：原告申请公开的信息是否属于过程性信息，以及被告普陀区规资局是否应当向原告公开相关信息。原告向被告普陀区规资局申请公开涉案地块的《土地估价报告》，根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》的规定，市、县人民政府国土资源行政主管部门是国有建设用地使用权的出让人，依照规定组织开展招标、拍卖、挂牌出让等活动，并应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）明确：土地使用权出让地价评估，是指土地估价专业评估师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款。开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。故《土地估价报告》具有“非公众参与”“行政决策依据”等过程性信息的主要特征。根据《规定》第十七条第二款规定，行政机关在履行行政管理职能过程中形成的讨论记录、过程稿、磋商信函、请示报告等过程性信息以及行政执法案卷信息，可以不予公开，法律、法规、规章规定上述信息应当公开的，从其规定；第三款规定，前两款所列的内部事务信息和过程性信息如果已对公民、法人和其他组织的权利义务产生直接影响，并且作为行政机关行政管理依据的，应当公开。可见，过程性信息是否予以公开具有可选择性，目前没有证据证明《土地估价报告》属于“法律、法规、规章规定应当公开的情形”，原告也没有证据证明该《土地估价报告》对原告的权利义务产生直接影响，故被告普陀区规资局辩称“《土地估价报告》系过程性信息，不予公开有利于维护正常工作秩序”的主张应当予以采纳。

综上，被告普陀区规资局认定原告申请信息属于行政机关履行行政管理职能过程中形成的过程性信息，依据《条例》第十六条第二款、第三十六条第（三）

项,《规定》第十七条第二款、第三十八条第(三)项的规定作出被告告知书,决定不予公开,认定事实清楚,证据确凿,适用法律正确。被告普陀区政府作出维持的被告复议决定合法。原告认为《土地估价报告》在拍卖挂牌出让活动结束后应当予以公开,以及不公开会对原告后续的结算、审计造成影响的主张缺乏事实证据和法律依据,不予支持。

裁判要旨

过程性信息公开应当平衡好保护公众知情权和保护行政机关内部充分交流的关系。过程性信息不因行政行为的作出而改变“过程性”的属性,亦不因行政行为的作出而必然应当公开。结合招标采购挂牌出让国有建设用地使用权工作流程以及出让底价评估的定义分析,《土地估价报告》系为出让方确定土地出让底价提供参考依据,符合过程性信息“非公众参与”“行政决策依据”的特征。行政机关有证据证明涉案信息属于过程性信息且不属于法律、法规、规章规定的应当公开的过程性信息的,对于行政机关作出的不予公开告知,人民法院应予支持。

关联索引

《中华人民共和国政府信息公开条例》(中华人民共和国国务院令 第 492 号,2019 年修订)第 16 条

《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令 第 39 号)第 10 条

一审:上海铁路运输法院(2023)沪 7101 行初 421 号行政判决(2023 年 7 月 12 日)

二审:上海市第三中级人民法院(2023)沪 03 行终 638 号行政判决(2023 年 12 月 7 日)

本案例文本已于 2025 年 6 月 24 日作出调整

来源: <https://rmfyalk.court.gov.cn/view/content.html?id=2lppsV5L4kWn%252B0CMKNyBX114a7qKAKYiZp7QItuI1D0%253D&lib=ck&qw=%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%87%BA%E8%AE%A9>