



# 2025 年 12 月 植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 武汉 | 杭州 | 成都 | 青岛 | 广州 | 香港  
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Hongkong  
[www.meritsandtree.com](http://www.meritsandtree.com)

## 目录

<b>2025 年 12 月最新法律法规及规范性文件</b> .....	<b>1</b>
1、国务院：《中华人民共和国增值税法实施条例》 .....	1
2、最高人民法院：《最高人民法院发布物业服务合同纠纷典型案例》 .....	1
3、财政部、国家税务总局：《关于个人销售住房增值税政策的公告》 .....	2
4、住房和城乡建设部：《关于提升住房品质的意见》 .....	2
5、住房和城乡建设部：《建筑施工特种作业人员管理规定》 .....	3
6、中国证券监督管理委员会：《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》 .....	3
7、中国证券监督管理委员会：《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》 .....	4
8、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》 .....	5
9、上海市人力资源和社会保障局、上海市发展和改革委员会、上海市应急管理局、上海市人民政府国有资产监督管理委员会、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市交通委员会、上海市水务局、上海铁路监督管理局、中国民用航空华东地区管理局、上海市总工会：《上海市人力资源和社会保障局等十部门关于做好本市工程建设项目参加工伤保险工作的通知》 .....	5
10、上海市住房和城乡建设管理委员会：关于印发《房屋建筑工程文明施工提升标准》的通知 .....	6
11、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 .....	7
12、深圳市住房和建设局：关于印发《深圳市建设工程合同管理办法》的通知 .....	8
13、深圳市住房公积金管理委员会：关于印发《深圳市住房公积金提取管理规定》的通知 .....	9
14、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 .....	10
15、山东省住房和城乡建设厅：《关于住房“以旧换新”的指导意见》 .....	10
16、天津市住房和城乡建设委员会：《关于房屋市政工程安全生产违法违规行为典型案例的通报》 .....	12

<b>2025 年 12 月最新监管及行业动态 .....</b>	<b>14</b>
1、国家统计局：2025 年 1—11 月份全国房地产市场基本情况 .....	14
2、全国住房城乡建设工作会议：部署 2026 年住建工作 4 个方面重点任务 .....	14
3、中央经济工作会议：“着力稳定房地产市场”成为 2026 年房地产发展的首要任务 .....	14
4、全国财政工作会议：2026 年继续实施更加积极的财政政策 .....	15
5、涉及房贷、消费贷等，央行明确个人信用可一次性修复 .....	15
6、2025 年 1-10 月全国新开工改造城镇老旧小区 2.51 万个 .....	16
7、北京市住建委等部门联合约谈主要互联网平台，清理违规房地产信息 1.7 万余条 .....	16
8、上海房价逆势“独涨”，走出企稳行情 .....	17
9、深圳“十五五”规划：推动房地产投资向保障房和改善性商品房两侧发力 .....	17
10、深圳首张房票落地，加速推进城中村改造 .....	18
11、重庆支持在城市更新项目中给予项目建筑面积“增容”奖励 .....	18
12、青岛发布全国首个《好房子建设标准体系》及配套导则 .....	19
13、2025 年融创中国、旭辉控股等房企债务化解批量落地 .....	19
14、央企整合催生地产“新巨头” .....	20
15、保利发展：获准公开发行 150 亿元公司债 .....	20
16、珠免集团：完成格力房产 100%股权交割 .....	21
17、金科股份：顺利完成司法重整 .....	21
18、雅居乐：被呈请清盘 .....	21

➤ **2025 年 12 月最新法律法规及规范性文件**

**1、国务院：《中华人民共和国增值税法实施条例》**

**发布时间：**2025 年 12 月 25 日

**实施时间：**2026 年 1 月 1 日

**文号：**中华人民共和国国务院令 第 826 号

**主要内容：**

一是细化纳税人和征税范围。细化增值税法规定的应税交易货物、服务、无形资产、不动产的范围；进一步明确纳税人中的单位和个人、一般纳税人和小规模纳税人的标准，以及服务、无形资产在境内消费的具体情形。

二是明确税率适用。进一步明确适用零税率的出口货物范围，以及跨境销售服务、无形资产适用零税率的具体情形；明确一项应税交易涉及两个以上税率、征收率时适用税率和征收率的原则。

三是确定不同情形应纳税额计算方法。对增值税扣税凭证的具体种类和进项税额具体抵扣办法作出规定；细化税务机关核定纳税人销售额的方法，并对特殊情形下进项税额的抵扣规则予以明确。

四是完善税收优惠。明确增值税法中各类免征增值税项目的具体标准，并规定增值税优惠政策的适用范围、标准、条件等应当依法及时向社会公开，同时要求国务院财政、税务主管部门适时评估增值税优惠政策执行效果，及时报请国务院予以调整完善。

五是健全征管措施。进一步明确一般纳税人登记事项、开具增值税专用发票要求、纳税义务发生时间、汇总申报纳税和预缴税款的适用情形，并对出口退（免）税规则、涉税信息共享等作出规定。

**2、最高人民法院：《最高人民法院发布物业服务合同纠纷典型案例》**

**发布时间：**2025 年 12 月 8 日

**主要内容：**

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。

**3、财政部、国家税务总局：《关于个人销售住房增值税政策的公告》**

发布时间：2025 年 12 月 29 日

实施时间：2026 年 1 月 1 日

文号：财政部 税务总局公告 2025 年第 17 号

**主要内容：**

个人(不含个体工商户中的一般纳税人)将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 3% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

**4、住房和城乡建设部：《关于提升住房品质的意见》**

发布时间：2025 年 12 月 31 日

**主要内容：**

主要目标：到 2030 年，房屋品质提升工程取得显著进展，住房标准、设计、

材料、建造、运维水平大幅提升，保障性住房率先建成“好房子”，商品住房更好满足刚性和改善性需求，老房子改造为“好房子”取得明显进展，形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。

重点任务：完善住房建设标准，提升建筑设计水平，推广应用好材料，发展新型建造方式，提升运维服务水平，推动既有住房更新改造，强化科技赋能，完善产业支撑。

#### 5、住房和城乡建设部：《建筑施工特种作业人员管理规定》

发布时间：2025 年 12 月 17 日

实施时间：2026 年 6 月 1 日

文号：中华人民共和国住房和城乡建设部令第 60 号

主要内容：

《建筑施工特种作业人员管理规定》适用于在房屋建筑和市政基础设施工程施工活动中，所从事工种危险因素较多、危险性较大，发生生产安全事故对本人、他人的人身安全，以及设备、设施、建筑和环境安全可能造成重大危害的作业人员，共分为六章，第一章为总则，第二章为职业资格认定，第三章为从业管理，第四章为监督管理，第五章为法律责任，第六章为附则。

#### 6、中国证券监督管理委员会：《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》

发布时间：2025 年 12 月 31 日

实施时间：2025 年 12 月 31 日

文号：证监发〔2025〕63 号

主要内容：

一、推动商业不动产 REITs 平稳健康发展：深刻认识发展商业不动产 REITs 的重要意义，激发市场主体活力，加大工作推动力度。



二、加快推进 REITs 市场体系建设：推进市场扩容扩围，加强二级市场建设，不断完善市场生态。

三、完善 REITs 申报注册制度机制：优化审核注册流程，健全市场化标准体系。

四、加强监管与风险防范：健全全链条监管机制，促进市场主体归位尽责，维护市场平稳运行。

## 7、中国证券监督管理委员会：《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》

**发布时间：**2025 年 12 月 31 日

**实施时间：**2025 年 12 月 31 日

**文号：**中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21 号

**主要内容：**

《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》共八条，主要包括以下内容：

一是产品定义，商业不动产 REITs 是指通过持有商业不动产以获取稳定现金流并向基金份额持有人分配收益的封闭式公开募集证券投资基金。

二是基金注册及运营管理要求，明确基金管理人及基金托管人、尽职调查、申请材料、商业不动产等方面要求，以及基金管理人的主动运营管理责任。

三是发挥基金管理人和专业机构作用，压严压实责任，要求严格遵守执业规范和监管要求。

四是强化监管责任，明确各监管机构依法依规履行商业不动产 REITs 监管和风险监测处置等职责。

此外，商业不动产 REITs 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。

**8、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》**

发布时间：2025 年 12 月 24 日

实施时间：2025 年 12 月 24 日

文号：京建发〔2025〕565 号

**主要内容：**

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。

**9、上海市人力资源和社会保障局、上海市发展和改革委员会、上海市应急管理局、上海市人民政府国有资产监督管理委员会、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市交通委员会、上海市水务局、上海铁路监督管理局、中国民用航空华东地区管理局、上海市总工会：《上海市人力资源和社会保障局等十部门关于做好本市工程建设项目参加工伤保险工作的通知》**

发布时间：2025 年 12 月 2 日



**实施时间：**2025 年 12 月 1 日

**文号：**沪人社规〔2025〕29 号

**主要内容：**

根据《上海市人力资源和社会保障局等十部门关于做好本市工程建设项目参加工伤保险工作的通知》，在上海市内从事房屋、铁路、公路、水运、水利、能源、机场及市政基础设施等各类建设工程项目的施工单位，其不能按用人单位参保、工程建设项目使用的流动就业的从业人员（特别是短期雇佣的农民工），应当按项目参加上海市工伤保险，由施工总承包单位在开工前一次性代缴工伤保险费。

同时，《上海市人力资源和社会保障局等十部门关于做好本市工程建设项目参加工伤保险工作的通知》明确优化经办服务，为项目参保人员开设工伤认定“绿色通道”，加强信息共享与联合监管，依法查处未按规定参保的违法违规行为，并按照相关规定对失信主体采取惩戒措施。

#### **10、上海市住房和城乡建设管理委员会：关于印发《房屋建筑工程文明施工提升标准》的通知**

**发布时间：**2025 年 12 月 1 日

**实施时间：**2026 年 1 月 1 日

**文号：**沪建质安〔2025〕590 号

**主要内容：**

##### **一、实施范围**

《房屋建筑工程文明施工提升标准》适用于上海市范围内各类房屋建筑工程（含新建、改建、扩建类工程、装饰装修工程）和市政基础设施（非交通类）工程。

##### **二、工作要求：**

（一）落实主体责任。建筑施工企业作为文明施工的责任主体，应全面落实

《提升标准》中的相关要求，制定完善文明施工管理制度，配备文明施工管理人员，在编制施工组织设计时明确并细化各项文明施工措施，同时根据工程施工进展动态调整优化方案，确保作业环境始终处于安全、有序的状态。

（二）加强监督检查。市区建设行政管理部门及监督机构应加大宣贯推进力度，在日常监督检查和抽巡查中，将提质升标工作作为重点推进内容。未按照《提升标准》落实的工程项目，安全生产标准化季度确认不能评为“优良”。

（三）强化管执衔接。市区建设行政管理部门及监督机构对监督检查过程中发现未落实防尘措施、未落实降噪措施、未落实空气重污染应急措施、未取得建筑垃圾处置证和未安装扬尘在线监测设备等违法违规行为，应依法移送城管执法、绿化市容或生态环境等部门进行处置。在收到绿化市容部门移送的关于工地建筑垃圾管理视频监控设备、建筑垃圾现场管理等相关问题时，应要求工地暂停工程渣土开挖作业并进行整改。

## 11、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

发布时间：2025 年 12 月 2 日

实施时间：2026 年 1 月 1 日

文号：沪府办规〔2025〕16 号

主要内容：

### 一、严格限定使用范围与条件

明确临时用地仅限建设项目施工、地质勘查、考古文物保护等临时使用，且使用后必须可恢复原状。严禁以临时用地方式规避正式用地审批。选址应优先不占或少占耕地，原则上不得占用永久基本农田；确需占用的，必须确保能恢复原种植条件。

### 二、规范使用期限与延期审批

临时用地使用期限一般不超过两年；建设周期长的能源、交通、水利等项目可延至四年。期限届满后确需继续使用的，允许重新办理一次审批，续期一般不

超过两年。要求临时规划许可期限与用地期限相衔接。

### 三、明确主体责任与审批流程

责任主体：主体项目的建设单位是临时用地权利义务主体，负责申请、使用及到期复垦，可书面委托施工单位具体办理。

审批流程：实行区级审批，材料齐备后审批时限为 20 个工作日。申请人可一并申请临时用地审批、临时建设用地及建设工程规划许可。涉及林地、水面等混合地类的，由规划资源部门牵头，会同相关部门统一审批。

### 四、强化使用监管与复垦义务

使用要求：必须按批准用途、面积和期限使用，不得转让、出租、抵押。

复垦核心：使用人须在期满后一年内完成土地复垦，恢复至原地类或可供利用状态。复垦费用需预存，并根据审定的复垦方案落实。

区域惩戒：按年度统计，若区域内超期一年未复垦的临时用地规模达到应复垦总规模的 20% 以上，将暂停该区域新的临时用地审批。

### 五、建立信息化与联合监管体系

上图入库：所有临时用地（依法批准的国有或集体建设用地上临时使用的除外）必须纳入自然资源部临时用地信息系统和上海市管理系统进行备案与动态监管，系统信息将作为执法、督察、调查的依据。

监督检查：区规划资源部门负责日常监管与督促复垦。对改变用途修建永久性建筑、未按期复垦等行为依法查处。市规划资源部门将组织抽查并督办整改。

## 12、深圳市住房和建设局：关于印发《深圳市建设工程合同管理办法》的通知

发布时间：2025 年 12 月 11 日

实施时间：2026 年 1 月 1 日

文号：深建规〔2025〕16 号

主要内容：

《深圳市建设工程合同管理办法》（简称“《办法》”）分为总则、合同编制、发包和合同订立、合同履行、监督管理、附则六个章节。

《办法》规定了立法目的、依据、适用范围及职责分工，明确市、区建设行政主管部门负责监督管理，发展改革、财政、交通、水务、审计等部门按职责协同监管。

《办法》的核心是建立建设工程合同网签平台，依法必须招标的项目必须通过平台在线签订合同并公示基本信息，推动合同信息与行政许可、支付结算、竣工验收等系统共享，避免重复提交材料。同时，规范了合同风险提示、工程变更分级管理、禁止垫资和不合理付款限制等要求，并鼓励开展施工过程结算。

### 13、深圳市住房公积金管理委员会：关于印发《深圳市住房公积金提取管理规定》的通知

发布时间：2025 年 11 月 23 日

施行时间：2025 年 12 月 15 日

文号：深公积金规〔2025〕3 号

#### 主要内容：

（一）进一步加大对职工购房的支持力度。一是支持在本市购买住房的职工申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款、购房税款；二是支持职工提取住房公积金用于偿还异地所购住房的贷款本息等；三是放宽购房提取、购房税款提取及更新改造老旧小区住房提取的业务办理时限。

（二）持续加大对本市无房职工租房的支持力度。一是继续实施对多子女家庭租房提取的倾斜政策，取消多子女家庭提取住房公积金要求“至少有一个未成年子女”的条件；二是除继续支持承租本市公共租赁住房的职工按实际月租金提取外，新增支持承租本市保障性租赁住房的职工按实际月租金提取住房公积金；三是增加阶段性调整租房提取额度计算标准的兜底条款，明确市人民政府或其相关部门、公积金管委会另行规定租房提取额度标准的，依照其规定执行等内容。

（三）整合住房公积金补充文件中的提取政策。为保持政策的整体性和完备

性，将分散于我市已出台的住房公积金补充文件中的提取政策纳入《提取规定》，如将涉及老旧小区改造提取、扩大低保提取情形覆盖范围的政策以及租房提取业务办理规则等相关内容纳入。

（四）其他主要调整的内容。一是支持职工提取住房公积金用于自筹资金更新改造本市老旧住房；二是支持职工提取住房公积金用于既有住宅加装电梯或者更换老旧电梯；三是按照国家规定调整退休提取业务的相关要求；四是优化部分提取服务，对职工线下办理租房提取或者其他住房消费提取业务的，取消此前一年只能提取两次或一次的限制，支持职工每月提取一次，同时支持将提取的住房公积金转入职工指定的银行账户或者数字人民币钱包。

#### **14、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**

**发布时间：**2025 年 11 月 29 日

**施行时间：**2026 年 1 月 1 日

**文号：**深府规〔2025〕7 号

**主要内容：**

- （一）优化维修资金缴交要求。
- （二）完善应急使用相关内容。
- （三）优化维修资金使用流程。

#### **15、山东省住房和城乡建设厅：《关于住房“以旧换新”的指导意见》**

**发布时间：**2025 年 12 月 12 日

**施行时间：**2025 年 12 月 12 日

**主要内容：**

《指导意见》共六部分，15 条。

第一部分共 3 条，提出了住房“以旧换新”的三种模式。“卖旧换新”模式，明确支持房地产经纪机构开展“卖旧换新”业务，在约定时间内成功出售旧房的，按

约定流程购买新房；未售出的，由机构开展兜底收购或退还意向金。“收旧换新”模式，提出政府主导、房企主导和其他主体主导三种实施路径，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。“拆旧换新”模式，提出城镇老旧住房原拆原建更新模式，在符合规划和安全要求前提下，允许补齐公共配套设施，新增建筑量不计容积率。

第二部分共2条，明确了旧房处置的两种路径。鼓励旧房“焕新”再售，支持通过“微改造+功能升级”模式，对旧房进行美化装修，提升房屋品质和市场竞争力。支持用于房屋租赁，鼓励市场主体将收购房屋改造为租赁用房，探索“收储+托管”运营模式，促进租购并举。

第三部分共2条，提出了降低交易成本的两种方式。加大换新购房补贴发放力度，鼓励各市结合本地实际，对出售自有住房并购买新房的群众发放“以旧换新”补贴，激活群众多样化改善性住房需求。鼓励企业加大换新支持力度，支持房企在依法依规前提下，给予换房人优惠，引导中介机构为换房人降低服务费用。

第四部分共3条，推出了金融支持的三项政策。创新金融支持产品，引导金融机构开发专项金融产品，鼓励商业银行为企业发放住房租赁团体购房贷款。用好经营性物业贷款，允许符合条件的企业，向金融机构申请经营性物业贷款，用作承贷物业在经营期间的装修改造资金或运营维护资金。拓宽住房公积金使用范围，推出“带押过户”业务，“以旧换新”购房者，再次申请公积金贷款购买新建商品房时，可核减一次公积金贷款次数。

第五部分共4条，明确了优化交易流程与服务四项举措。完善旧房评估服务机制，指导各市结合本地实际，制定二手房价格评估细则，形成统一标准规范，为二手房交易提供制度支撑。推行多元化评估方式，推广“双盲”评估、轮换评估或多机构评估模式，打造公开、可追溯、多方监督的二手房价格评估体系。优化“以旧换新”登记服务，企业收购二手房房源后可以申请办理转移预告登记，待旧房再次出售时，由企业申请注销预告登记，旧房权利人与旧房购买人共同申请办理转移登记。优化网签备案服务，申办住房“以旧换新”网签服务时，群众与房企可先签订新房买卖合同，待旧房完成不动产转移登记后，再办理新房合同网签备案手续。

第六部分共1条，提出了交易资金封闭监管要求。强化对交易资金的封闭监



管，按照合同约定及交易进度节点及时足额拨付资金，确保专款专用、及时支付。

## 16、天津市住房和城乡建设委员会：《关于房屋市政工程安全生产违法违规行为典型案例的通报》

发布时间：2025 年 12 月 15 日

施行时间：2025 年 12 月 15 日

### 主要内容：

案例一：河东区津东卫（挂）2024-31 号地块项目，建设单位：天津华辰山川房地产开发有限公司；施工单位：中天建设集团有限公司；监理单位：天津市金屋工程建设监理公司。违法行为：该项目基坑支护方案未经审核即组织施工；基坑开挖专项施工方案中未明确分阶段施工的边坡支护形式、关键工序基坑支护的验收标准，未将分阶段施工的边坡纳入危大工程进行管理；基坑局部坡度过陡，与方案要求不一致。依据《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024 版），判定为重大事故隐患，违反了《中华人民共和国安全生产法》第二十一条、第二十五条和第四十一条的规定。

案例二：津南区深特广场三期 B 区工程项目，建设单位：天津深南建设发展有限公司；施工单位：山西永昌三北建设工程有限公司；监理单位：天津市南华工程建设监理有限公司；分包单位：陕西喆基建设工程有限公司、山西建钧建设工程有限公司。违法行为：施工脚手架与结构外表面之间贯通未采取水平防护措施，且脚手架上有人正在进行材料倒运作业，违反了《天津市建设工程施工安全管理条例》第十八条的规定。塔式起重机司机未取得特种作业操作资格证书上岗作业，依据《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024 版）》，判定为重大事故隐患，违反了《中华人民共和国安全生产法》第三十条第一款的规定。

案例三：滨海新区津滨高（挂）2025-1 号地块（一期）项目，建设单位：天津启滨置业有限公司；施工单位：浙江衢州坤泰建筑工程有限公司；监理单位：天津建华工程咨询管理有限公司；劳务分包单位：河南鑫禾建设工程有限公司。违法行为：该项目劳务分包单位现场作业人员超 200 人，仅配置专职安全生产管

理人员 2 人，不符合《建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法》第十四条的规定，依据《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2024 版）》，判定为重大事故隐患，违反了《中华人民共和国安全生产法》第二十四条第一款规定要求。

案例四：武清区上马台镇支路一（泰泽路-泰润路）道路工程，建设单位：天津市武清区圣易达经济开发有限公司；施工单位：中建二局第四建筑工程有限公司；监理单位：天津东旺工程监理有限公司。违法行为：施工单位安全员张长旺、尹喜旺未在现场履职，无安全日志、打卡记录、例会等履职痕迹，违反了《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》第二十条的规定。

案例五：蓟州区观湖景苑二期项目，建设单位：云江源（天津）投资有限公司；施工单位：中弘恒业（贵州）建设工程有限公司；监理单位：天津市环外建设监理有限公司。违法行为：施工单位专职安全生产管理人员未在现场履职，无打卡、安全员日志等履职记录，违反了《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》第二十条的规定；施工现场临边防护不到位等安全隐患未消除的前提下组织施工作业，违反了《天津市建设工程施工安全管理条例》第十八条规定。

## ➤ 2025 年 12 月最新监管及行业动态

### 1、国家统计局：2025 年 1—11 月份全国房地产市场基本情况

2025 年 1—11 月，全国房地产开发投资 78591 亿元，同比下降 15.9%；其中，住宅投资 60432 亿元，下降 15.0%。新建商品房销售面积 78702 万平方米，同比下降 7.8%；其中住宅销售面积下降 8.1%。新建商品房销售额 75130 亿元，下降 11.1%；其中住宅销售额下降 11.2%。房地产开发企业到位资金 85145 亿元，同比下降 11.9%。11 月份，房地产开发景气指数为 91.90。房地产市场整体仍处于调整阶段。

（来源：国家统计局）

### 2、全国住房城乡建设工作会议：部署 2026 年住建工作 4 个方面重点任务

12 月 22 日至 23 日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。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，明确提出“推进现代化人民城市建设”“着力稳定房地产市场”“加快建筑业提质升级”“夯实高质量发展基础支撑”四个方面重点工作。

会议将“高质量开展城市更新”列入首要工作中，进一步提升城市更新重要性。在“着力稳定房地产市场”工作部分指出“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”“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”“有序推进‘好房子’建设”等内容，明确供需两端举措，需求端鼓励地方“用足用好房地产调控自主权”，预计各地在清理不合理限制性政策、加大购房补贴力度、提高公积金贷款支持力度等方面将继续出台政策，推动房地产市场平稳运行。

（来源：中国建设报公众号）

### 3、中央经济工作会议：“着力稳定房地产市场”成为 2026 年房地产发展的首要任务

中央经济工作会议于 12 月 10 日至 11 日在京召开。针对房地产市场，会议

明确：着力稳定房地产市场，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。加快构建房地产发展新模式。“着力稳定房地产市场”成为 2026 年房地产发展的首要任务。

从此前强调“止跌回稳”，到本次会议定调“着力稳定”，标志着行业政策思路发生了深刻转变，其核心是从短期的“止跌回稳”过渡到中长期的“稳定市场”，并为房地产市场勾勒出一条清晰的路径：短期内通过精准施策稳定市场，中期依靠城市更新和要素改革激发活力，长期则通过构建新发展模式实现高质量发展。

（来源：中国房地产报）

#### 4、全国财政工作会议：2026 年继续实施更加积极的财政政策

12 月 27 日至 28 日，全国财政工作会议在北京召开。会议全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会以及中央经济工作会议精神，贯彻落实党中央、国务院决策部署，总结 2025 年财政工作，布置 2026 年重点任务。

会议强调，中央经济工作会议系统部署 2026 年经济工作。各级财政部门要坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，更好统筹国内经济工作和国际经贸斗争，更好统筹发展和安全，继续实施更加积极的财政政策并提高精准度和有效性，做优增量、盘活存量，着力扩内需、优结构、增动能、惠民生，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，着力推改革、强管理、防风险、增效益，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，为实现“十五五”良好开局提供有力保障。

会议指出，2026 年继续实施更加积极的财政政策。一是扩大财政支出盘子，确保必要支出力度。二是优化政府债券工具组合，更好发挥债券效益。三是提高转移支付资金效能，增强地方自主可用财力。四是持续优化支出结构，强化重点领域保障。五是加强财政金融协同，放大政策效能。

#### 5、涉及房贷、消费贷等，央行明确个人信用可一次性修复

12 月 22 日，中国人民银行发布通知，实施一次性信用修复政策，支持信用

受损但积极还款的个人高效便捷重塑信用。对于2020年1月1日至2025年12月31日期间，单笔金额不超过10000元人民币的个人逾期信息，个人于2026年3月31日（含）前足额偿还逾期债务的，金融信用信息基础数据库将不予展示。

其中个人于2025年11月30日（含）前足额偿还逾期债务的，金融信用信息基础数据库自2026年1月1日起不予展示相关逾期信息；个人于2025年12月1日至2026年3月31日之间足额偿还逾期债务的，金融信用信息基础数据库于次月月底前不予展示相关逾期信息。

一次性信用修复政策不区分金融机构和业务类型，也不限制笔数。同时政策实行“免申即享”，个人无需申请和操作，也无需提交证明材料，由中国人民银行征信系统对符合条件的逾期信息进行自动识别和统一处理。

（来源：中国房地产报）

## 6、2025年1-10月全国新开工改造城镇老旧小区2.51万个

2025年，全国计划新开工改造城镇老旧小区2.5万个。根据各地统计上报数据，1-10月份，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、吉林、上海、江苏、安徽、福建、江西、海南、重庆、云南、陕西、甘肃、青海、新疆生产建设兵团等16个地区已完成年度城镇老旧小区改造计划。

（来源：城市建设司）

## 7、北京市住建委等部门联合约谈主要互联网平台，清理违规房地产信息1.7万余条

为切实加强网络生态治理，坚决遏制房地产领域网络乱象，12月5日，市住房城乡建设委会同市委网信办、市公安局等部门，对抖音、小红书、贝壳、58同城、闲鱼、链家、我爱我家、麦田等互联网平台进行联合约谈。会议指出，部分自媒体账号存在在网络上发布和传播唱衰北京楼市、制造市场恐慌、散布不实信息、虚假房源引流等违规信息问题，严重扰乱市场秩序。会议要求各平台立即开展全面自查，及时下架违规信息、处置违规账号，并加快建立完善常态化行业

内容内审机制。

截止12月12日，在相关部门督导下，58同城、抖音、小红书、闲鱼、贝壳等网站平台已累计自查清理各类违法违规和不良信息1.7万余条；清理处置北京公寓、老李谈京房、锐哥金融视野、北京海哥看房等一批放大市场波动、贩卖焦虑、臆测政策、传播虚假内容博取流量、误导预期促成交的违规房产类账号、直播间2300余个；删除处理违规笔记100余篇。链家、我爱我家、麦田共筛查平台网络房源130余万条，下架整改不合规房源信息480余条。

下一步，相关部门将继续强化协同配合，始终坚持以正面声音引导舆论、以主流价值凝聚共识、以时代新风净化网络，对各类扰乱房地产市场秩序的网络乱象保持“零容忍”高压态势。对整改推进不力、继续侵犯群众利益的互联网平台，将依法从严查处，全力营造清朗网络空间。

（来源：北京住建委“安居北京”公众号）

## 8、上海房价逆势“独涨”，走出企稳行情

上海再次成为四大一线城市中唯一房价上涨的城市。12月15日，国家统计局发布数据显示，11月，上海新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，而北京、广州和深圳则分别下降0.5%、0.5%和0.9%。这一数据放在全国房地产市场的背景中显得尤为突出。

11月份，全国70个大中城市商品住宅销售价格呈现“环比总体下降、同比降幅扩大”的趋势。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月扩大0.1个百分点。从同比数据看，差异更加显著。11月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.2%，上海却实现了5.1%的同比涨幅。相较之下，北京、广州和深圳同比分别下降2.1%、4.3%和3.7%。

（来源：中国房地产报）

## 9、深圳“十五五”规划：推动房地产投资向保障房和改善性商品房两侧发力

12月29日，中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议发布。规划提到：



推动房地产高质量发展。推动房地产投资向保障房和改善性商品房两侧发力，落实商品房开发、融资、销售等基础制度，加快构建房地产发展新模式。加强保障性住房建设、筹集、分配、管理，满足工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。把解决好新市民、青年人和外来务工人员的住房问题作为重中之重，完善“一张床、一间房、一套房”供应保障体系，健全住房租赁市场制度，让有志在深圳发展的人进得来、留得下、住得安、能成业。

着力建设舒适便利的宜居城市。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，着力优化城市空间结构，完善通勤、换乘交通设施系统。稳步推进城中村和危旧房改造，多为广大市民建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求。构建优质均衡的公共服务基础设施体系，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。加快建设完善非机动车道，持续优化轨道、公交、慢行“三网融合”。

（来源：中房网）

## 10、深圳首张房票落地，加速推进城中村改造

12月18日，深圳市城市轨道交通27号线工程（西丽段）涉及西丽福光楼土地整备项目成功核发首张房票，被搬迁单位深圳市福光实业股份有限公司获发价值4055万元房票。对于深圳此次发出的房票，持有人可在已预售并接受使用房票的房源中自主选择房源（包括住宅、商业、办公、商务公寓），并可按规定享受税收减免。房票持有人使用房票购买商品住房，不受本市限购政策限制。房票使用期限自房票核发之日起计算，有效期24个月。

深圳市住房和建设局的相关负责人介绍，房票安置模式打破了传统安置的“地域限制”、“房源限制”和“周期限制”，赋予被搬迁人前所未有的自主选择权——无需苦等安置房建成，可从不同区域、不同类别的房源中自由挑选心仪的商品房，极大缩短了安置周期，直接提升居住品质。

（来源：中房网）

## 11、重庆支持在城市更新项目中给予项目建筑面积“增容”奖励

12月1日，重庆召开《重庆市要素市场化配置综合改革试点行动方案》政策吹风会，相关领导在答记者问时指出“对城市更新项目中，包含增加公共服务功能的项目，实行土地政策‘新突破’。即在空间布局条件允许的前提下，按现状建筑面积或原批准计容建筑面积15%左右比例给予建筑面积支持”，相关改革举措正在逐项制定细化操作细则。

针对增加公共服务功能的项目，在空间布局条件允许的前提下，允许城市更新项目多建15%左右面积，可为城市更新项目带来一定盈利空间，有助于激励更多市场主体参与到城市更新工作中，加速推进城市更新，也为其他城市提供了参考借鉴。

（来源：中指研究院）

## 12、青岛发布全国首个《好房子建设标准体系》及配套导则

青岛市住建局发布全国首个《“好房子”建设标准体系》及《建设技术与评价导则》，明确安全、舒适、绿色、智慧四大类20项指标，同步推出容积率优化、公积金贷款额度上浮30%等18项激励政策，目前已累计供应“好房子”484万平。

《标准体系》整合1200余项现行标准，覆盖规划设计、建造实施、运维服务全周期，设置邻里坊、户属空中花园等青岛特色条款；崂山张村河、王家村、东李等片区被划为首批示范区域，2026年前将新增不少于1.2万个中低密优质单元，全部实行分户验收、先验后交付。

（来源：中房网）

## 13、2025年融创中国、旭辉控股等房企债务化解批量落地

2025年，房企债务化解批量落地，超20家企业化债规模约1.2万亿元。思路从展期转向实质“削债”，并通过“债转股+组合方案”等方式灵活推进。临近年末，一些重点房企债务化解进程迎来标志性节点：

12月23日，融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）宣布其境外债务重组计划正式生效。伴随这一进展，融创中国约96亿美元的现有债务已获全部解除及免除，成为首家境外债基本“清零”的大型房企。

12月29日，旭辉控股（集团）有限公司（以下简称“旭辉控股”）发布公告称，境外债务重组各项条件均已达成，重组方案正式生效。此前，旭辉控股境内债券重组已于今年9月15日获投票通过，至此已完成境内外债务的整体重组。

除了上述两家企业，2025年，房企债务重组已经从个案探索转向了批量落地。据机构数据显示，今年以来已有融创中国、碧桂园、旭辉控股、华夏幸福等21家出险房企债务重组或重整方案取得关键进展甚至落地完成，化债总规模约为1.2万亿元。

（来源：中国房地产报）

#### 14、央企整合催生地产“新巨头”

2025年12月8日晚间，中国中冶发布公告，公司拟将所持有的中冶置业100%股权及公司对中冶置业的标的债权一并出售给五矿地产控股，将所持有的有色院、中冶铜锌、瑞木管理100%的股权和中冶金吉67.02%的股权出售给中国五矿，公司控股子公司中国华冶拟将其持有的华冶杜达100%的股权出售给中国五矿或其指定主体。根据中水致远出具的评估报告并经各方友好协商，本次交易价格为606.76亿元。

（来源：中房网）

#### 15、保利发展：获准公开发行150亿元公司债

12月16日，保利发展控股发布关于向专业投资者公开发行公司债券注册申请获得中国证监会同意的公告，向专业投资者公开发行面值总额不超过150亿元公司债券的注册申请。

据悉，本次发行应严格按报送上海证券交易所的募集说明书进行，批复自同意注册日起24个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。自同意注册之日起至本次公司债券发行结束前，公司如发生重大事项，应及时报告并按有关规定处理。

（来源：中房网）

## 16、珠免集团：完成格力房产 100%股权交割

12月23日，珠海珠免集团股份有限公司公告称，公司已向珠海投捷控股完成出售珠海格力房产 100%股权。交易对价 55.18 亿元由投捷控股以现金支付，标的资产交割日为 2025 年 12 月 22 日。本次交易完成后，珠免集团将不再持有格力房产任何权益，所得款项将用于优化资本结构及聚焦免税主业发展。

（来源：中房网）

## 17、金科股份：顺利完成司法重整

2025 年 12 月 15 日晚间，金科股份发布《关于公司及控股子公司重整计划执行完毕的公告》。

公告称，截至本公告披露日，管理人出具了《关于<金科地产集团股份有限公司重整计划>执行情况的监督报告》《关于<重庆金科房地产开发有限公司重整计划>执行情况的监督报告》，管理人认为在重整计划执行期间，管理人严格履行监督职责，在法院的指导下，已经监督并协助公司及重庆金科在执行期限内完成了重整计划的执行工作；北京大成（重庆）律师事务所就公司及重庆金科重整计划执行工作出具了《关于金科地产集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》《关于重庆金科房地产开发有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，认为公司及重庆金科的重整计划已经执行完毕。

金科股份方面表示，重整计划执行完毕后，公司的资产负债结构将得到全面优化，并预计对 2025 年度财务报表产生积极影响。与此同时，公司将积极整合各方优质资源，有效提升核心竞争力和盈利能力，使公司重回良性发展轨道，实现高质量、可持续健康发展。

（来源：中房网）

## 18、雅居乐：被呈请清盘

2025 年 12 月 9 日午后，雅居乐集团控股有限公司（以下简称“雅居乐集团”，

03383.HK) 的股价突然大幅下行，最终以 18.42% 的跌幅收盘。当天晚上，该公司发布了一则有关清盘呈请的内幕消息，揭开了股价异动的谜底。

公告显示，雅居乐集团于当天接到了新濠（中山）企业管理有限公司（以下简称“新濠中山”）向香港高等法院提呈的清盘呈请，涉及总额约 0.19 亿美元和 223.4 万港元的未付款项。

据了解，4 年前，新濠国际发展、雅居乐集团以 38.2 亿元的总价竞得广东省中山市一幅土地，约定合作建设一个大型文旅生态综合体，但截至目前，该项目仍未有开发迹象。据新濠国际发展透露，由于雅居乐集团未能遵守合作协议中的若干条款，该公司已向其发送了终止合作通知，要求其承担相应责任并追讨相关款项。

雅居乐集团则强调将极力反对此次清盘呈请，并表示正积极与呈请人沟通，力求协商达成有效解决方案。

（来源：中房网）