

深圳城市更新与土地整备政策月报【2025·10】

2025年10月，国家、广东省及深圳市、区层面发布了多项更新整备重要政策，为更新整备提供政策引导。其中，深圳市政府发布了《深圳市人民政府关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定》，废止与当前城市更新工作职责调整的实际不符的《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》；深圳市规划和自然资源局重新制定发布《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》，明确旧屋村范围的认定标准和程序；福田区住房和建设局结合深圳市房屋征收和土地整备最新政策及其他各区政策经验，对《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则》进行修订完善，并就修订稿向社会公众征求意见。

为协助城市更新土地整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市更新整备政策及市场动态，建纬(深圳)律师事务所搜集整理2025年10月国家级、广东省级以及深圳市区两级的城市更新、土地整备法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为更新整备市场的参与者和关注者提供参考。

目 录

1、月度政策总览（共24则）

国家级政策9则，广东省级政策4则，深圳市级政策7则，深圳区级政策4则。

2、重点政策梳理及解读（共5篇）

《深圳市人民政府关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定》

《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》

《市规划和自然资源局关于规范土地整备涉及不动产变更、注销登记有关事项

的通知》

《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》

《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共7则）

国开行：“十四五”以来发放城中村改造专项借款 9781 亿元

住建部：全国 449 个城市开展体检工作，新增 152 个

财政部：前三季度国有土地使用权出让收入 22302 亿元，同比下降 4.2%

二十届四中全会：推动房地产高质量发展

住建部副部长秦海翔：文化遗产保护做到“全真活深”，老旧小区改造抓“三个革命”

央行：继续做好房地产市场风险化解等工作

金融监管总局局长李云泽：加快构建与房地产发展新模式相适应的融资制度

一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2025.10.09	《自然资源部关于发布<城市存量空间盘活优化规划指南>等 13 项行业标准的公告》	2025 年第 60 号	自然资源部
2	2025.10.09	《省级国土空间生态修复规划实施评估指南（试行）》	自然资办函〔2025〕2295 号	自然资源部办公厅
3	2025.10.11	《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第四批）》	建办科函〔2025〕273 号	住房和城乡建设部办公厅

4	2015.10.15	《贯彻落实〈中共中央办公厅、国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见〉行动方案（2025—2027年）》	建办城函〔2025〕233号	住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、工业和信息化部办公厅、公安部办公厅、财政部办公厅、商务部办公厅、金融监管总局办公厅、国家数据局综合司、国家消防救援局办公室
5	2025.10.23	《城市体检可复制经验做法清单（第一批）》	建办科函〔2025〕280号	住房和城乡建设部办公厅
6	2025.10.23	《住房城乡建设领域公共信用信息目录（2025年版）》	建办厅〔2025〕56号	住房和城乡建设部办公厅
7	2025.10.28	《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》	/	中国共产党中央委员会
8	2025.10.29	《城市商业提质行动方案》	商办流通函2025年第422号	商务部办公厅、自然资源部办公厅、住房和城乡建设部办公厅、文化和旅游部办公厅、市场监管总局办公厅
9	2025.10.31	《国家税务总局关于土地增值税若干征管口径的公告（征求意见稿）》	/	国家税务总局
广东省级				
10	2025.10.10	《广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 广东省人民防空办公室 广东省档案局关于房屋建筑和市政	粤建规范〔2025〕5号	广东省住房和城乡建设厅、广东省自然资源厅、广东省人民防

		基础设施工程竣工联合验收的管理办法》		空办公室、广东省档案局
11	2025.10.17	《广东省自然资源厅无居民海岛使用权市场化出让办法》	粤自然资规字〔2025〕4号	广东省自然资源厅
12	2025.10.22	《广东省市县国土空间总体规划体检评估技术指南（试行）》	/	广东省自然资源厅
13	2025.10.24	《广东省租赁房屋治安管理规定》	/	广东省人民代表大会常务委员会
深圳市级				
14	2025.10.09	《市规划和自然资源局 市住房建设局关于稳妥推进<住宅项目规范>实施的通知》	深规划资源〔2025〕895号	深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局
15	2025.10.13	《深圳市人民政府关于废止<深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定>的决定》	深圳市人民政府令 第367号	深圳市人民政府
16	2025.10.27	《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》	深规划资源规〔2025〕6号	深圳市规划和自然资源局
17	2025.10.27	《市规划和自然资源局关于规范土地整备涉及不动产变更、注销登记有关事项的通知》	深规划资源〔2025〕946号	深圳市规划和自然资源局
18	2025.10.28	《深圳市社会主体出租的保障性租赁住房	/	深圳市住房和建设局

		管理细则（征求意见稿）》		
19	2025.10.31	《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》	/	深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局
20	2025.10.31	《深圳市养老服务设施布局专项规划（2025-2035）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市民政局
福田区				
21	2025.10.14	《深圳市福田区鼓励支持股份合作公司持续发展专项经费实施细则（征求意见稿）》	/	深圳市福田区财政局（集体资产管理局）
22	2025.10.15	《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）（征求意见稿）》	/	深圳市福田区住房和建设局
光明区				
23	2025.10.16	《光明区工业和信息化局关于征求废止<光明区旧工业区综合提升实施管理办法>意见的公告》	/	深圳市光明区工业和信息化局
24	2025.10.22	《光明区产业用地项目引进监管实施办法》	深光工信规〔2025〕2号	深圳市光明区工业和信息化局

二、重点政策解读

- 《深圳市人民政府关于废止<深圳市人民政府关于施行城市更新工作改

革的决定》的决定》

2016年10月，深圳市政府出台《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第288号，以下简称288号令），在城市更新领域推行强区放权改革。近几年，随着新一轮城市更新机构改革的实施和有关法规、政策的相继出台，288号令有关内容与当前城市更新工作职责调整的实际不符。因此，深圳市政府发布了《深圳市人民政府关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定》（市政府令第367号，以下简称《决定》）。288号令共四条，现就其主要内容和废止理由解读如下：

一、关于288号令第一条

288号令第一条规定，原由市规划国土委及其派出机构行使的城市更新项目的行政审批、行政确认、行政服务、行政处罚、行政检查等职权，除地名许可、测绘查丈、房地产预售、房地产权登记、档案管理等事项外，调整至各区政府行使。

经梳理，288号令第一条共涉及四十一项行政职权。其中，城市更新单元计划审查和拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认两个事项，《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）已明确由区城市更新部门实施，其他三十九项行政职权已通过市委编办文件调整至市规划和自然资源局实施。2024年7月25日，市规划和自然资源局、市住房建设局发布《关于城市更新工作调整相关事项的公告》，将前述职权调整情况向社会作了公告。为与前述职权调整相适应，需要对288号令第一条进行废止。

二、关于288号令第二条

288号令第二条规定，原由市住房建设局行使的城市更新项目的建设工程施工许可及竣工验收备案、建筑节能（绿色建筑）施工图抽查及专项验收、超限高层建筑抗震设防审批、质量安全监督等职权调整至区建设主管部门行使。

近年来，广东省和深圳市陆续出台了相关规定，对288号令第二条涉及的职权事项作了调整：一是关于建设工程施工许可及竣工验收备案和质量安全监督。2024年，市住房建设局先后发布了《关于市区工程质量安全监管职责分工调整有关事宜的通知》（深建字〔2024〕146号，以下简称146号文）、《关于市、区工程质量安全监管职责分工调整有关事宜的公告》（以下简称《公告》）和《深

圳市建筑工程施工许可证核发及变更审批指引（1.0版）》（以下简称《指引》），明确市住房建设局负责城市轨道交通、城际铁路工程和市级投资或备案的综合管廊、燃气管道等线性市政工程以及市本级财政资金投资建设的建筑工程、技术难度高体量巨大的公共建筑和市政府指定项目的建设工程施工许可及竣工验收备案和质量安全监督工作，其他市政工程和建筑工程质量安全监管工作由各区住房建设部门负责。据此，城市更新项目的建设工程施工许可及竣工验收备案和质量安全监督，由市、区住房建设部门按照 146 号文、《公告》和《指引》实施。二是关于建筑节能（绿色建筑）施工图抽查及专项验收。在施工图抽查方面，建筑节能（绿色建筑）的施工图抽查由市、区住房建设部门按照《关于做好我市建设工程施工图审查改革工作的通知》开展。在专项验收方面，《深圳经济特区绿色建筑条例》第十六条将原由市住房建设局实施的绿色建筑专项验收调整由建设单位组织开展。三是关于超限高层建筑抗震设防审批。依照《广东省住房和城乡建设厅关于调整超限高层建筑工程抗震设防审批有关事项的通知》，自 2023 年 3 月 1 日起，广东省新申请超限高层建筑工程抗震设防审批由省住房城乡建设厅直接受理并组织审查、出具审批意见，市住房建设局不再行使该项职权。

前述职权的调整与 288 号令第二条由市住房建设局调整至各区建设主管部门实施的模式不一致，需要对 288 号令第二条进行废止。

三、关于 288 号令第三条

288 号令第三条规定，城市更新单元计划由各区人民政府审批，报市规划国土委备案。该内容已在《更新条例》中明确，依照《更新条例》第十九条第二款的规定，城市更新单元计划由区政府批准，并报市城市更新部门备案。因此，288 号令第三条的废止不影响城市更新单元计划的审批、备案工作。

四、关于 288 号令第四条

288 号令第四条为施行日期和立新废旧条款，不涉及实体内容。

➤ 《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》

深圳经济特区农村城市化进程塑造了现有城市肌理，对城市土地建筑物管理产生重要影响。为加快推进深圳市城市更新工作，保障城市化过程中原农村土地权益，原市规划国土委于 2018 年 2 月 11 日印发实施《深圳市拆除重建类城市更

新单元旧屋村范围认定办法》（深规土规〔2018〕1号，下称1号文），现五年有效期已届满。

为持续规范管理深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定工作，明确旧屋村范围的认定标准和程序，深圳市规划和自然资源局在沿用1号文主要内容的基础上，重新制定发布《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》（下称《认定办法》）。《认定办法》共十条，现将主要内容解读如下：

一、旧屋村定义及认定

本次《认定办法》在对于旧屋村范围概念、认定情形及边界划定原则内容上，沿用1号文的规定。在具体定义上，指福田、罗湖、南山、盐田四区在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏新区六区在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前，已经建成或者正在建设、且现状主要为原农村旧（祖）屋等建（构）筑物的集中分布区域。在认定情形上，《认定办法》第三条、第四条分别从正面列举、反面排除两个方向规定认定原则，具有实操性。

另外，在适用范围上，《认定办法》明确：前海深港现代服务业合作区内拆除重建类城市更新单元的旧屋村范围由前海深港现代服务业合作区管理局按照本办法进行认定。

二、旧屋村认定程序

《认定办法》第六条细化明确旧屋村认定范围基本流程、相关主体及相关材料提交要求、核查范围等。根据具体规定，梳理程序如下图：



旧屋村认定程序图

三、新旧规范衔接

鉴于 1 号文实施期限届满后，深圳市各区仍有 16 个拆除重建类城市更新项目按照 1 号文办理了旧屋村范围认定，为做好新旧政策时间过渡和工作衔接，《认定办法》第八条明确：本办法实施前，已由派出机构或原城市更新部门核发的旧屋村范围认定意见函继续有效。

总结

本次《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》立足于深圳市城市更新项目现状，内容细致明确，实操性强。作为深圳市城市更新工作实施的配套政策之一，日后能够有效指导存量及新增项目旧屋村认定工作，共同致力于

城市治理。

➤ 《市规划和自然资源局关于规范土地整备涉及不动产变更、注销登记有关事项的通知》

为规范土地整备涉及的不动产变更、注销登记行为，保护权利人合法权益，维护公共利益，根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》等规定，结合深圳市实际，深圳市规划和自然资源局于 2025 年 10 月 27 日印发了《市规划和自然资源局关于规范土地整备涉及不动产变更、注销登记有关事项的通知》（深规划资源〔2025〕946 号）（以下简称《通知》）。《通知》针对不同土地整备实施方式下涉及的不动产变更、注销登记行为进行了细化规定，为相关部门及不动产权利人提供了政策依据。《通知》共十条，具体包括适用情形，房屋征收决定、收回土地使用权决定及协商方式实施土地整备涉及的不动产注销及变更登记，协商方式实施土地整备涉及的已拆除不动产注销登记，收地后剩余用地的出让合同签订，权利人自行办理不动产变更及注销登记，地籍调查及其他事项，主要内容解读如下：

一、适用情形

《通知》适用于根据公共利益或者规划实施的需要，在实施土地整备过程中涉及的不动产登记变更、注销等行为。土地整备实施方式包括作出房屋征收决定、收回土地使用权决定、协商收回、征转地历史遗留问题处理等。

二、关于房屋征收决定、收回土地使用权决定涉及的不动产注销、变更登记

房屋征收决定或者收回土地使用权决定生效后，由区房屋征收部门或市规划和自然资源部门派出机构（以下简称“辖区管理局”）向不动产登记机构提交行政决定文书、嘱托文书等材料，嘱托其办理注销登记，不动产登记机构按规定办理。

因征收宗地内部分建筑物或者收回部分土地使用权导致不动产界址、面积发生变更的，区房屋征收部门或者辖区管理局应当在房屋征收决定或者收回土地使用权决定中明确收回土地的范围、土地和建筑物面积（含证载面积）、坐标界址点等；其中，以房屋征收方式实施的，作出决定前区房屋征收部门应当书面告知

辖区管理局组织开展地籍变更调查，以收回土地使用权方式实施的，作出决定前辖区管理局应当自行组织开展地籍变更调查。待地籍调查成果更新后，区房屋征收部门或者辖区管理局应当提交相关决定文书、嘱托文书、地籍调查成果等材料，嘱托不动产登记机构办理变更登记，不动产登记机构按规定办理。

三、关于以协商方式实施土地整备涉及的不动产注销、变更登记

采取协商方式实施土地整备涉及不动产注销登记的，补偿协议应当约定申请办理注销登记的方式及时间；若协议约定由不动产权利人委托补偿实施主体办理的，补偿实施主体应告知权利人按协议约定向其提交不动产权属证书、授权委托书等材料，由补偿实施主体持上述材料及补偿协议向不动产登记机构申请办理注销登记，不动产登记机构按规定办理。

在以协商方式收回宗地内部分建筑物或部分土地使用权导致不动产界址、面积发生变更的情形下，补偿协议应当明确收回土地的范围、土地和建筑物面积（含证载面积）、坐标界址点以及申请办理不动产变更登记的方式及时间；若补偿协议约定由不动产权利人委托补偿实施主体办理变更登记的，补偿实施主体应告知权利人提交不动产权属证书、授权委托书等材料。补偿实施主体为区土地整备机构或街道办事处时，应在拟收回土地、房屋征收范围基本确定并取得初步测绘报告后书面告知辖区管理局组织开展地籍变更调查；若以收回土地使用权方式实施，则由辖区管理局在收地范围基本确定后自行组织开展地籍变更调查。待地籍调查成果更新后，补偿实施主体应持不动产权属证书、补偿协议、授权委托书、地籍调查成果等材料向不动产登记机构申请办理不动产变更登记，不动产登记机构按规定办理。

四、关于以协商方式实施土地整备涉及的已拆除不动产注销登记

以协商方式实施土地整备，在权利人已签订补偿协议、补偿款已支付、建筑物已拆除的情况下，若不动产权利人超过协议约定期限或协议未约定时间，并经书面催告 10 个工作日内仍未申请注销登记的，可由区土地整备机构或辖区管理局在区政府门户网站公告建筑物已拆除、土地已收归国有的情况，公告期为 10 日；公告期满无异议或异议不成立的，区土地整备机构或辖区管理局可以嘱托不

不动产登记机构办理注销登记，不动产登记机构按规定办理。

五、关于收地后剩余用地涉及的土地出让合同签订

因土地整备收回宗地内部分土地使用权，按照《通知》第三条、第五条规定办理不动产变更登记。不动产变更登记后，权利人提出需要继续开发剩余用地的，符合开发利用条件的，辖区管理局可与土地权利人签订土地使用权出让合同补充协议；仅有不动产登记、未签订土地使用权出让合同的宗地，应签订增补协议。

六、关于权利人自行办理不动产变更、注销登记

采取协商方式实施土地整备涉及不动产变更、注销登记时，若由权利人自行申请，则按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则等规定办理；对于因收回宗地内部分建筑物或部分土地使用权导致不动产界址、面积发生变更的情形，补偿实施主体应按照《通知》第五条规定更新地籍调查成果后，告知权利人及时前往不动产登记机构办理变更登记。

七、关于土地整备涉及的地籍调查及其他事项

按照《通知》需开展地籍（变更）调查的，各辖区管理局应依相关规定对接并提供业务指导；不动产登记机构在办理变更、注销登记后须同步更新地籍数据。

当事人委托他人申请登记的应提供授权委托书；补偿实施主体在相关决定或协议生效后应及时办理变更、注销登记。土地整备涉及办理不动产变更、注销登记的，按照“谁实施、谁负责”原则由补偿实施主体负责开展，区房屋征收部门（区土地整备机构）、辖区管理局可委托街道办事处具体办理。

总结

《通知》的出台，系统性地规范了深圳市土地整备工作中不动产变更与注销登记的相关流程，明确了在不同实施方式下，政府部门、实施主体与不动产权利人各自的职责、权利与操作程序，为保障公共利益、提高土地整备效率、保护不动产权利人合法权益提供了清晰可依的操作指南。

➤ 《关于既有非住房屋改建保障性租赁住房的通知》

为了规范既有非住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，贯彻落实国务院办公厅、广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局对《关于既有非住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》（深建规〔2022〕8号）进行修订和优化，形成《关于既有非住房屋改建保障性租赁住房的通知》（下称《通知》）。《通知》从适用范围、基本原则、改建条件、改建要求、改建程序等方面对深圳市既有非住房屋改建保障性租赁住房事项进行规范，重点内容如下：

一、适用范围：正面列举+反面排除

能改：闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；

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

二、核心原则：兼顾市场发展与公共利益

《通知》确定了既有非住房屋改建保障性租赁住房的三大原则：**一是合理选址，供需匹配。**重点在住房矛盾突出区域、轨道交通站点附近等交通便捷区域推进，精准对接居住需求。**二是市场运作，政策支持。**市场主体主导改建，期间不变更土地使用性质、年限及原规划许可，不补缴土地价款，可享受保障性租赁住房专属的土地、财税、金融支持。**三是市级统筹，区级实施。**市级统筹政策制定，区级负责项目认定、建设管理及部门联动协调。

三、改建条件：6项条件

《通知》规定既有非住房屋改建保障性租赁住房应当满足的条件：**一是权属清晰、已通过竣工验收且用途符合规定；二是无查封、异议登记、违法建设等情形，有抵押的需取得所有他项权益人同意；三是未被纳入城市更新、土地整备和房屋征收计划；四是按规定单位改建（商业/办公/酒店/科教/研发用房按栋/座/整层，厂房/仓储用房按栋/座），单个项目建筑面积不低于1000平方米；五是征**

得法定数量的共有人或业主同意；六是符合法律、法规及规章规定的其他条件。

四、改建要求：体现安全与品质双保障

一是**结构安全**：不涉及结构变动的需经设计单位复核，涉及结构变动或原设计不满足要求的，需做房屋安全鉴定并加固；二是**消防安全**：按不低于非住宅类居住建筑标准设计施工，办理消防审批，遵循《深圳经济特区消防条例》关于新旧技术标准的适用规定；三是**设计施工**：符合国家及地方现行标准，鼓励装配式装修、全屋智能应用，可通过钢结构搭建等方式优化空间，但严禁违规加层加建；四是**配套设施**：水电气设施改建符合规范，可按栋/项目装总表、按套（间）装分表计费，排水需满足雨污分流要求；五是**环保卫生**：具备良好通风采光条件，室内空气质量达标，鼓励节能绿色改建与立体空间复合利用。

五、改建程序：申请—认定—实施—验收四大环节

一是**认定申请**：申请人向项目所在辖区住房城乡建设部门提交申请书、身份材料、权属证明、改建方案、承诺书等材料申请项目认定；二是**项目认定**：区住房城乡建设部门统一受理，区政府组织有关部门进行联审并出具项目认定书（有效期不少于六年，可续期），并由区住建部门与申请人签订监管协议；三是**项目实施**：申请人取得认定书后应委托有资质的单位进行设计并出具施工图，并视情况委托有资质的单位进行房屋安全鉴定。后申请人凭项目认定书办理项目核准/备案、施工许可、消防审批等手续，设计、施工、监理需符合建设工程质量安全规定；四是**竣工验收**：项目竣工后经申请人自检，再由区住房城乡建设部门组织联合验收，验收通过后方可投入使用。

六、监管与退出：全周期规范使用与退出

使用限制方面：不得上市销售或变相销售，不得擅自改变用途；转让需整体转让，受让方需延续保障性租赁住房使用要求。**权益保障方面**：可申请享受居民水电气价格政策，出租人需向承租人告知房屋使用说明、公共配套情况。**市住建部门的统筹监管**：市住建部门健全市住房租赁监管服务平台，项目认定书出具后，区住房城乡建设部门及时上传资料并将相关情况录入市住房租赁监管服务平台。**区住建部门建立监管机制**：对提供虚假材料、未按规定改建、违规转让等违规行为，

将采取限期改正、撤销认定书、信用惩戒等措施，构成违法的依法查处；根据需
要与有关部门进行联合检查。**续期与退出：**有效期届满前六个月可申请续期，未
续期或未获批的，需恢复房屋原用途，否则将依法查处。

此外，《通知》还通过对市住房建设部门及区政府在既有非居住房屋改建保
障性租赁住房工作职责的进一步划分完善了有关工作的保障措施，并对《通知》
实施前后有关工作的衔接提供了清晰的指引。

附：深圳市既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定指引重点内容

适用范围	既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目审核、认定	
项目审核	项目受理	<ul style="list-style-type: none"> ● 向区住建部门提交申请材料 ● 收到材料之日起 1 个工作日内进行核查 ● 符合条件予以受理；不符合条件的一次性告知补足事项
	组织核查	<ul style="list-style-type: none"> ● 区住建部门自受理之日起 2 个工作日内分送相关部门核 查 ● 相关部门自收到分送材料之日起 3 个工作日内完成核查 ● 区住建部门可根据情况组织现场查勘，现场查勘期限不 计入核查期限
	职责分工	<ul style="list-style-type: none"> ● 区住建部门：改建单位（栋/座/层）及总建筑面积是否合 规、是否纳入棚户区改造计划、同意改建书面意见中的 他项权益人信息是否与不动产登记簿一致、共有人/业主 是否同意、无不动产权证的是否有其他证明权属清晰的 文件、其他需住建部门审核的内容 ● 区工业和信息化、科技创新等产业部门：改建是否影响 产业发展需求、是否属于创新型产业用房、有关改建意 见 ● 区规划和自然资源部门、区城市更新部门：外立面是否 与周边建筑相协调、是否存在违规加层或者加建；通过 城市更新等方式改建的由区域更部门出具相关意见，是 否纳入城市更新及土地整备及房屋征收计划由区域更和 土地整备部门出具意见；需征得共有人或业主同意改建 的，由区规划和自然资源部门协调查询相关信息 ● 区规划土地监察机构、街道办事处：实施前是否存在扩 建、加层等情形 ● 区教育部门：改建后房屋是否具有学位等教育情况。 ● 区生态环境部门：非住宅用地、非公共管理与公共服务 用地上的房屋改建项目的土壤污染状况以及相关管理要 求

		<ul style="list-style-type: none"> ● 区水务部门：是否涉及市政排水设施改建以及相应的改建要求 ● 水、电、燃气等市政公用服务企业：是否涉及市政供水、供电、供气设施改建以及相应的改建要求
	联合审查	<ul style="list-style-type: none"> ● 经核查满足条件的，区住房建设部门应当自完成核查之日起3个工作日内提请区政府组织审核 ● 区政府统筹有关部门联合审查
项目认定		<ul style="list-style-type: none"> ● 联合审查通过的，由区政府出具项目认定书 ● 审查未通过的，由区住房建设部门书面告知理由

➤ 《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）》

2020年11月16日，《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则》（福府办〔2020〕7号）（以下简称“原《实施细则》”）印发实施，有效期五年。2022年，《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》进行了修正。此后，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局陆续印发了《深圳市土地房屋补偿指引》《深圳市储备土地入出库工作规则》等政策文件，对房屋征收和土地整备政策进行了局部调整。与此同时，深圳市福田区在2024年、2025年进行了机构改革与调整，部分成员单位职责范围及名称发生变化。因此，原《实施细则》已不适应深圳市福田区当前房屋征收和土地整备工作，福田区住房和建设局按照近期深圳市层面出台的有关房屋征收和土地整备政策文件，并根据实际工作需求，起草了《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。相比原《实施细则》，《征求意见稿》主要修订内容如下：

一、关于土壤污染状况调查工作

根据《深圳市建设用地土壤污染风险管控和修复工作指引（2024年版）》第二章规定，列入土地整备计划的地块，区土地整备主管部门或土地整备项目实施主体应在土地收储前向市生态环境局各辖区管理局（以下简称“区生态环境管理局”）提供资料，书面征求区生态环境管理局意见。结合上述规定，《征求意见稿》第四条中增加：“列入土地整备计划的地块，区主管部门或土地整备项目实施主体应按市生态环境部门及市规划和自然资源部门的相关规定开展土壤污染状况调查工作。”同时删除原《实施细则》第十一条第二款中“编制土地整备项目实施方案前应当提供相关材料书面征求区生态环境部门意见，疑似污染地块名

单内的土地整备项目，由区主管部门在编制土地整备项目实施方案前组织开展土壤环境初步调查”的相关表述。

二、关于房屋征收流程中的具体时限

因《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022 修正）》中已对房屋征收流程的时限进行明确规定，同时为避免因上位规定日后进行修订而导致条文冲突，本次《征求意见稿》不再进行重复性表述，调整为采用指引性表述，将房屋征收流程中原涉及具体期限的部分删除，或调整为“在规定期限内”、“按《实施办法》的相关规定执行”。

三、删除关于土地整备规划与供地方案的相关内容

根据《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720号）、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号），现已对土地整备规划审批、供地方案等事项的相关规定已进行了更新，由于上述内容均为行政机关内部工作流程和技术指引，不涉及行政相对人权利与义务，且土地整备规划审批、供地方案等事项的相关规定将随市级政策动态调整。为避免后续因上位政策修订导致的条文冲突，保障实施细则的稳定性和兼容性，本次《征求意见稿》删除了关于土地整备规划研究、编制及供地方案报批的相关内容。

四、关于补偿规则和对城市更新项目未签约部分实施房屋征收后的处置规则

（一）针对房屋征收项目中，在向人民法院申请强制执行后可能存在的室内未搬迁物品需妥善保管、处理的问题，结合《中华人民共和国民法典》的相关规定，《征求意见稿》第十九条规定，室内未搬迁的物品无法交予当事人的，由属地街道办事处妥善保管，并公告当事人认领。3个月后仍无法交予当事人或者无合法所有人认领的，按确认无主财产的法律程序处理。无主财产按有关规定拍卖或者进行其他处理，对价值较低或无实际变现价值的物品，可作遗弃处置。处置所得款项扣除保管、拍卖、变卖等费用后仍有剩余的，缴交市或区财政部门。

（二）结合过往房屋征收和土地整备项目中可能存在的权利人到期未领取补偿资金的情况，《征求意见稿》第二十条增加：“被征收房屋物业权利人或土地

整备项目物业权利人未按照补偿协议约定或补偿决定书确定的期限领取补偿资金的，补偿资金可由区主管部门或实施单位无息代管，或依法向公证机构办理提存并通知被征收房屋物业权利人或土地整备项目物业权利人。补偿款项提存后按照相关规定执行，依法提存所产生的公证费、保管费等费用，由物业权利人承担。”

（三）针对在对城市更新项目未签约部分实施房屋征收后的处置问题，《征求意见稿》第二十一条规定，城市更新项目涉及房屋征收的，由区主管部门或区物业中心与项目实施主体签订征收收回房屋的搬迁补偿安置协议，约定补偿方式、补偿标准、款项支付、安置房回迁及交付、安置房产权登记等内容。

五、关于土地清理与验收

（一）根据《中共深圳市福田区委机构编制委员会关于明确深圳市福田区住房和城乡建设土地整备事务中心主要职责的通知》附件第（十三）条规定，深圳市福田区住房和城乡建设土地整备中心主要职责包括承担辖区土地整备、房屋征收项目建筑物及其附属设施拆除的事务性工作，被征收土地和完成历史遗留问题处理土地的清理移交工作；承担安置房建设管理相关事务性工作。据此，《征求意见稿》第二十二条调整为：“房屋征收和土地整备项目需要对建（构）筑物、其他附着物进行拆除、迁移施工的，需要对被征收土地和完成历史遗留问题处理土地进行清理移交的，由区住房和城乡建设土地整备事务中心具体实施。”

（二）根据《深圳市储备土地入出库工作规则》（深规划资源〔2025〕620号）等文件，现已对土地整备项目的验收标准及土地入库工作的相关规定进行了更新，由于上述内容均为行政机关内部工作流程和技术指引，不涉及行政相对人权利与义务，且土地整备项目的验收标准及土地入库工作的相关规定将随市级政策动态调整。为避免后续因上位政策修订导致的条文冲突，保障实施细则的稳定性和兼容性，本次《征求意见稿》删除了关于土地整备项目验收标准及土地入库工作的相关内容。

六、删除关于资金专户的相关规定

根据《财政部关于进一步加强财政支出预算执行管理的通知》（财预〔2014〕85号）第二条第（三）款要求，从2014年6月1日起，一律不再新设专项支出财政专户；目前已设立的专项支出财政专户要逐步取消，确需保留的经财政部审

核后报国务院批准。另《关于核准深圳市市县级存量财政专户有关情况的通知》（财办库〔2014〕493号）仅核准福田区开设3个非税收入财政专户，其他财政专户按照财政部部署现均已完成撤销，未再开设房屋征收资金财政专户，福田区将房屋征收和土地整备资金纳入国库集中支付范围，实行国库集中支付。同时，因《深圳市房屋征收资金管理办法》《深圳市土地整备资金管理暂行办法》均已失效，本次《征求意见稿》删除了关于资金专户的相关表述。

七、关于各部门职责分工

（一）《征求意见稿》重新梳理了主管部门和实施单位的职责分工。《征求意见稿》按照机构改革的要求，将房屋征收和土地整备工作的主管部门，以及由主管部门承担的拟订房屋征收、土地整备有关政策、规划、计划、工作流程、实施细则，发布征收提示、拟订房屋征收和土地整备实施方案、提请福田区政府作出房屋征收决定和房屋征收补偿决定、资金管理等行政职能，调整为由福田区住房建设局履行。结合福田区住房建设局对外公示的机构职能，对《征求意见稿》附件中福田区住房建设局的具体职责分工进行修订和完善。同时，将房屋征收和土地整备项目实施单位，以及由实施单位承担的全区房屋征收和土地整备事务性工作等，调整为由福田区住房和土地整备事务中心履行，将房屋征收决定作出后的宣传、解释工作增加至实施单位职责范围之内。同时，《征求意见稿》附件对福田区住房和土地整备事务中心的具体职责分工进行修订和完善。

（二）《征求意见稿》明确各相关部门的地位与职责。因目前已不再设置区城市更新和土地整备工作领导小组，本次《征求意见稿》正文和附件删除涉及区城市更新和土地整备工作领导小组的相关内容，同时明确区人民政府的领导决策地位，明确区住房建设局为福田区房屋征收和土地整备工作的主管部门，明确区住房和土地整备事务中心为福田区房屋征收和土地整备工作的实施单位。另外，《征求意见稿》明确其他相关部门需配合开展房屋征收和土地整备工作的具体职责，在附件中增加不动产登记中心的相关职责。

（三）《征求意见稿》明确各街道办的职责分工。原《实施细则》虽以附件形式规定了各街道办同时作为实施单位，承担房屋征收和土地整备的事务性工作。但从近几年房屋征收和土地整备项目的实践情况来看，由于在《实施细则》正文中未能体现街道办的具体职责，在具体工作开展过程中，存在相关物业权利人对

街道办履行职责的依据存在质疑的情形。本次《征求意见稿》正文明确街道办作为辖区内房屋征收和土地筹备工作的实施单位，负责辖区内房屋征收、土地筹备项目的相关具体工作。同时，《征求意见稿》附件明确了街道办在房屋征收和土地筹备中的具体职责，新增“负责组织开展房屋征收和土地筹备项目的协商、谈判、《土地筹备项目搬迁补偿安置协议》或《房屋征收项目补偿安置协议》的签订等工作”、“开展辖区房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况的前期调查工作”等具体内容，为后续工作的开展提供有效依据。

八、修订相关部门机构名称

2024年福田区机构改革后，部分部门机构名称及职能发生了变化，《征求意见稿》对涉及的部门机构名称进行了相关修订。

三、行业热点资讯

➤ 国开行：“十四五”以来发放城中村改造专项借款 9781 亿元

10月8日，国家开发银行发布消息称，该行积极做好“三大工程”金融服务，截至2025年8月末，“十四五”以来累计发放保障性住房贷款48亿元、城中村改造专项借款9781亿元、“平急两用”公共基础设施建设贷款407亿元。

其中，保障性住房贷款支持74个项目，建设筹集保障性住房6.2万套；城中村改造专项借款支持816个项目，建设筹集安置房176.9万套，惠及城中村居民94.2万户；“平急两用”公共基础设施建设贷款支持180个项目。

➤ 住建部：全国 449 个城市开展体检工作，新增 152 个

10月27日，住房和城乡建设部表示，2025年全国已有449个城市开展城市体检工作，聚焦老旧街区改造和完整社区建设，以提升城市体检的广度和深度。在去年297个地级以上城市全面开展的基础上，今年新增152个县级市参与，各地积极开展专项体检，进一步拓展了覆盖范围。

据不完全统计，目前全国体检的住房、小区、社区和街区数量已达到一半以上，体检的城区面积达5.4万平方公里。各地结合地方实际，聚焦老旧街区改造、

完整社区建设、历史文化保护传承、排水防涝、足球场地设施等领域开展专项体检，针对划定的城市更新片区开展体检。

与此同时，为了深入推进城市体检工作，住房城乡建设部近日还公布了首批城市体检可复制经验做法清单，对 27 个省（区、市）在建立健全城市体检工作机制、创新城市体检工作方法等方面的经验做法进行了总结，供其他城市结合实际学习借鉴。

➤ **财政部：前三季度国有土地使用权出让收入 22302 亿元，同比下降 4.2%**

10 月 17 日，财政部公布的《2025 年前三季度财政收支情况》显示，前三季度，全国一般公共预算收入 163876 亿元，同比增长 0.5%。其中，全国税收收入 132664 亿元，同比增长 0.7%；非税收入 31212 亿元，同比下降 0.4%。

分中央和地方看，中央一般公共预算收入 70837 亿元，同比下降 1.2%；地方一般公共预算本级收入 93039 亿元，同比增长 1.8%。在土地和房地产相关税收中，契税 3372 亿元，同比下降 14.7%；房产税 3478 亿元，同比增长 11.5%；城镇土地使用税 1812 亿元，同比增长 5.9%；土地增值税 3296 亿元，同比下降 17.6%；耕地占用税 1128 亿元，同比增长 4.7%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，前三季度，全国政府性基金预算收入 30717 亿元，同比下降 0.5%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 3276 亿元，同比增长 0.7%；地方政府性基金预算本级收入 27441 亿元，同比下降 0.6%，其中，**国有土地使用权出让收入 22302 亿元，同比下降 4.2%**。

前三季度，全国政府性基金预算支出 74924 亿元，同比增长 23.9%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 8090 亿元，同比增长 2.6 倍；地方政府性基金预算支出 66834 亿元，同比增长 14.9%，其中，**国有土地使用权出让收入相关支出 31383 亿元，同比下降 4%**。

➤ **二十届四中全会：推动房地产高质量发展**

据新华社消息，中国共产党第二十届中央委员会第四次全体会议，于 2025 年 10 月 20 日至 23 日在北京举行。全会听取和讨论了习近平受中央政治局委托

所作的工作报告，审议通过了《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》。习近平就《建议（讨论稿）》向全会作了说明。

全会充分肯定党的二十届三中全会以来中央政治局的工作，高度评价“十四五”时期我国发展取得的重大成就。全会强调，“十五五”时期经济社会发展，必须坚持马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观，全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，围绕全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，统筹国内国际两个大局，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，坚持以经济建设为中心，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以全面从严治党为根本保障，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，推动人的全面发展、全体人民共同富裕迈出坚实步伐，确保基本实现社会主义现代化取得决定性进展。

全会提出，建设强大国内市场，加快构建新发展格局。坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动，增强国内大循环内生动力和可靠性。要大力提振消费，扩大有效投资，坚决破除阻碍全国统一大市场建设卡点堵点。

全会提出，优化区域经济布局，促进区域协调发展。发挥区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略叠加效应，优化重大生产力布局，发挥重点区域增长极作用，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。要增强区域发展协调性，促进区域联动发展，优化国土空间发展格局，深入推进以人为本的新型城镇化，加强海洋开发利用保护。

全会提出，加大保障和改善民生力度，扎实推进全体人民共同富裕。坚持尽力而为、量力而行，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，解决好人民群众急难愁盼问题，畅通社会流动渠道，提高生活品质。要促进高质量充分就业，完善收入分配制度，办好人民满意的教育，健全社会保障体系，**推动房地产高质**

量发展，加快建设健康中国，促进人口高质量发展，稳步推进基本公共服务均等化。

➤ **住建部副部长秦海翔：文化遗产保护做到“全真活深” 老旧小区改造抓“三个革命”**

今年5月19日，习近平总书记在河南洛阳龙门石窟考察时强调：“要把这些中华文化瑰宝保护好、传承好、传播好。”党的十八大以来，在以习近平总书记为核心的党中央引领推动下，我国文化遗产保护传承工作取得显著成就，赓续历史文脉、谱写当代华章。“过去5年，住房城乡建设部坚持保护第一，推动应保尽保、以用促保，抢救保护了一大批历史文化遗存，努力让人民群众共享历史文化保护的成果，传承弘扬中华优秀传统文化。”住房城乡建设部副部长秦海翔表示。

保护四字诀：全、真、活、深

第一，在理念上，始终把保护放在第一位，系统完整保护传承历史文化遗产，让城市留下记忆，让人民记住乡愁，增强文化自信。具体可以用4个字来概括：第一个字是“全”，就是空间全覆盖、要素全囊括、时间全贯通，努力让各个时期、各种类型的历史文化遗产都能够得到有效的保护。第二个字是“真”，就是保护真实、完整的历史信息和历史环境，延续历史文脉。第三个字是“活”，就是以用促保，推进各类历史文化遗产活化利用，让历史文化在有效利用中融入现代生活。第四个字是“深”，就是多层次、全方位挖掘各类历史文化遗产的营建智慧、文化价值、精神内涵，传承好、弘扬好中华优秀传统文化，以文铸魂、以文塑形、以文润心。截至目前，全国共有国家历史文化名城143座、名镇312个、名村487个、传统村落8155个，历史文化街区1300余片，历史建筑6.89万处，形成了传承中华优秀传统文化系列综合载体。

第二，在行动上，完善制度机制，加强顶层设计，“在保护中发展、在发展中保护”，推动历史文化保护传承融入城乡发展，让人民群众共享保护成果。一方面，从抢救性保护转变为预防性保护，通过常态化开展调查评估，及时摸清历史文化资源家底、公布名录信息、建立数字档案、挂上保护标识。另一方面，推

动历史文化遗产与现代生活融为一体，在原汁原味维护古城风貌、留住老街韵味的同时，补上水、暖、电、气等基础设施短板，消除建筑结构和消防安全隐患，让“活历史”传承“烟火气”，让老城里的居民生活得更方便、更舒心。我们在70多个城市开展了历史建筑保护利用试点，活化利用历史建筑、工业遗产，更新改造一大批老厂区、老商业区等老旧街区；有58片历史文化街区、10条老街成为国家级旅游休闲街区，许多“老地标”变成了“新名片”，老街区增添了新活力、展现了新魅力。

“在城乡建设中加强历史文化保护传承，是我们必须履行好的重要责任。我们也期待，大家都积极参与到历史文化保护传承工作中来，共同把中华民族文化瑰宝保护好、传承好、发展好。”秦海翔说。

为民便民安民 主抓“三个革命”

当前，老旧小区改造工作最受老百姓关心。城镇老旧小区改造是提升群众获得感的重要工作，也是城市更新行动的重要内容。习近平总书记十分关心重视老旧小区改造工作，多次作出重要指示，到地方考察调研时强调：“老旧小区改造既要保留历史记忆和特色风貌，又要解决居民关心的实际问题”“基础设施要齐全、安全，水、电、气、暖要改造好，让大家住着夏天凉爽、冬天温暖”。这些重要指示，为老旧小区改造工作指明了方向，提供了根本遵循。

秦海翔表示，实施老旧小区改造，就是为了让群众在小区生活得更安心、更放心、更舒心。我们牢记总书记的嘱托，牢固树立和践行人民至上的理念，聚焦“为民、便民、安民”，扎实推进老旧小区改造工作。主要抓了三件事，可以概括为“三个革命”。第一个是“楼道革命”。我们聚焦群众的急难愁盼问题，“哪不行改哪、缺什么补什么”。一方面，改善小区基础设施，更新改造水、电、气、热等老化的管线管道31万公里，努力解决群众反映的跑冒滴漏、电压不稳、线路“蜘蛛网”等问题。另一方面，修缮居民楼的公共空间，同步实施建筑节能改造3.7亿平方米，努力解决困扰大家的房屋漏雨、外墙保温等烦心事。特别是大家比较关心的加装电梯工作，这5年通过老旧小区改造，我们加装了12.9万部电梯，让以前难得下楼的老年人，加装电梯以后可以经常下楼晒太阳、和老街坊聊聊天。第二个是“环境革命”。我们对小区的路面、绿化、照明等“硬环境”

和养老、托育等“软服务”同步进行改造提升。通过老旧小区改造，让大家停车充电更方便，实施适老化、无障碍的改造小区有 5.6 万个，增设停车位 340 万个、充电桩 102 万个，缓解了停车、充电焦虑。让大家休闲健身有去处，累计建设“口袋公园”1.8 万多个，城市绿道约 2.5 万公里，新增文化休闲、体育健身场地 2800 多万平方米，为居民群众提供了休闲、锻炼的场所。让大家享受更便利的社区服务，增加了养老、托育等社区服务设施 6.4 万个，让居民群众出门下楼就能享受社区服务。第三个是“管理革命”。我们充分发挥党建引领作用，小区“改不改、改什么、怎么改、改后怎么管”，都由大家商量着定，不仅顺利推进了改造工作，改善了邻里关系，也进一步提升了群众对基层党组织的认同感和信赖感。同时，我们对改造后的老旧小区引入物业服务机制，加强小区的物业管理，努力做到一次改造、长期保持。

“老旧小区改造的事，每一件都很不容易。但是不管再难，只要群众有需要、有期盼，我们就要一件接着一件干下去，大家一起来商量、相互来支持，把这些群众身边的事办好、办实。”秦海翔强调说。

➤ 央行：继续做好房地产市场风险化解等工作

10月24日，中国人民银行党委书记、行长潘功胜主持召开党委会议，传达学习习近平总书记在党的二十届四中全会上的重要讲话和全会精神，落实主要金融单位学习贯彻党的二十届四中全会精神会议要求，研究部署贯彻落实举措。中国人民银行各党委委员参加会议。

会议强调，金融工作是党和国家事业的重要组成部分。五年来，在党中央坚强领导下，我国金融体制改革全面深化，国家金融治理体系和治理能力现代化迈上新台阶，金融服务实体经济质效显著增强，金融业综合实力和国际竞争力大幅提升。党的二十届四中全会对加快建设金融强国作出战略部署，中国人民银行将全面、准确贯彻落实习近平总书记重要讲话和全会精神，以勤勉、务实、专业的作风，加快完善中央银行制度，扎实推动重点工作落实落地。

一是坚持党中央对金融工作的集中统一领导，纵深推进全面从严治党。严格落实“第一议题”制度，在深入领会全会精神的基础上，系统谋划工作思路和重

点任务，持续落实、定期评估。常态长效推进中央巡视整改，统筹做好中央审计等反馈问题的整改。坚持正确用人导向，打造忠诚、干净、担当的高素质干部队伍，营造风清气正的政治生态。巩固深入贯彻中央八项规定精神学习教育成果，持之以恒正风肃纪反腐。

二是构建科学稳健的货币政策体系。处理好短期与长期、支持实体经济增长与保持金融业自身健康性、内部与外部的关系。根据经济金融运行情况，把握好货币政策的力度、时机和节奏，充分释放各项货币政策效能，为经济稳定增长和高质量发展创造良好的货币金融环境。动态完善货币政策框架，加强货币政策执行和传导。深化人民币汇率形成机制改革，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

三是健全覆盖全面的宏观审慎管理体系和系统性金融风险防范处置机制。从宏观、逆周期和防传染的视角，强化系统性金融风险的监测、评估和预警，不断拓展宏观审慎管理覆盖范围。拓展丰富中央银行宏观审慎和金融稳定功能，维护股市、债市、汇市等金融市场平稳运行。继续会同有关部门做好支持地方中小金融机构、地方政府融资平台债务、**房地产市场风险化解工作**，严肃财经纪律、市场纪律和监管规则，防范道德风险。健全金融稳定保障体系，加快推进金融立法。

四是持续深化金融供给侧结构性改革。做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融“五篇大文章”，提高金融服务实体经济的适配性，支持国民经济的重点领域和薄弱环节。健全科技金融政策框架，提升金融支持科技创新的能力、强度和水平。推动各类金融机构在规模、结构、区域布局上更加合理。建设规范、透明、开放、有活力、有韧性的金融市场体系。建设安全高效的金融基础设施体系。稳步推进数字人民币研发和应用。

五是稳步推进金融高水平开放，坚决维护国家金融安全。推进人民币国际化，拓展贸易项下人民币使用，有序深化金融市场双向开放，推进人民币离岸市场发展。促进贸易和投融资便利化。推进上海、香港国际金融中心建设。持续建设和发展自主可控、多渠道、广覆盖的人民币跨境支付体系。积极践行全球治理倡议，务实开展金融外交和多双边货币金融合作，参与和推动全球金融治理改革。

➤ **金融监管总局局长李云泽：加快构建与房地产发展新模式相适应的融资制度**

10月27日，2025金融街论坛年会开幕会在北京举行。本届论坛年会主题为“创新、变革、重塑下的全球金融发展”。

会上，金融监管总局局长李云泽指出，将更好统筹金融发展和安全，以新安全格局保障新发展格局。李云泽表示，金融监管总局将坚定履行防风险首位主责，积极识变、应变、求变，牢牢守住不发生系统性金融风险底线。筑牢风险防护坚固屏障，巩固风险处置成果，稳妥有序推进中小金融机构兼并重组、减量提质。加大不良资产处置和资本补充力度，丰富处置资源和手段，保障金融体系稳健运行。**加快构建与房地产发展新模式相适应的融资制度，助力化解地方政府债务风险。**持续提升金融监管效率，加快金融法律和监管规制立改废释，健全导向鲜明、精准有效、分级分类监管政策。强化科技赋能，优化资源配置，为“五大监管”提供有力支撑。