

# 建筑五金与门窗

上海市建筑五金门窗行业协会会刊

2026年1月20日

第一期

(总第475期)

会长: 朱立成

秘书长: 方中武

主办单位:

上海市建筑五金门窗行业协会  
大统路938弄7号20楼2001室

电话: (021) 56554829 56554187

56554723

传真: (021) 56554709

网址: www.shwjmc.com

E-mail: shwjxh@126.com

邮编: 200070

## 目 录

### 协会信息

- 上海市建筑五金门窗行业协会第七届第八次理事会在青松城大酒店华山厅召开 ..... 1
- 协会党支部组织党员认真学习党的二十届四中全会精神和中央经济工作会议精神 ..... 1

### 综合信息

- 以法治护航城市更新 建设现代化人民城市 ..... 2
- 面向城市更新实施的城市安全韧性规划体系构建 ..... 4
- 全面提升老城整体保护水平 ..... 7
- 深入贯彻中央城市工作会议精神加快构建房地产发展新模式 ..... 8
- 加强人才队伍建设理论研究与实践助推城市高质量发展 ..... 10
- 以科技创新驱动“好房子”建设 ..... 12
- 用智能建造与绿色建造推动建筑业高质量发展 ..... 13
- 上海“五个中心”联动发展再提速 ..... 15
- 上海明年将启动城中村整体改造项目 ..... 18
- 坚持以人民为中心构建超大城市治理共同体 ..... 19
- 非本项目工抵房, 建筑企业适用《执行异议之诉解释》的注意事项 ..... 21

### 门窗信息

- 硅酮结构密封胶拉伸粘结强度测量结果的不确定度评定 ..... 25

### 门窗销售价格信息

- 2026年第一季度上海市建筑门窗参考价格 ..... 28

### 钢设备专委会信息

- 【行业动态】推动竹脚手架体系有序更新, 携手共筑生命安全防线 ..... 30
- 【价格信息】2025年第四季度本市建设工程用承插型盘扣式、钢管、扣件租赁及生产销售价格信息 ..... 32

### 小知识

- 冬季感冒别只“认准”感冒冲剂 ..... 33

### 建筑施工交易信息

- 施工项目交易信息 ..... 34

## 上海市建筑五金门窗行业协会第七届第八次理事会在青松城大酒店华山厅召开

2025年12月25日下午1:30上海市建筑五金门窗行业协会第七届第八次理事会在青松城大酒店华山厅顺利召开。会议由协会副会长叶枫主持，会议主要有三项议程，第一项议程：由协会常务副秘书长钱经纬向理事会通报协会参与市建筑建材业市场管理总站对成品窗备案获证企业监督检查的情况，从对30家备案门窗企业上门抽查情况看，大部分备案获证企业实际申报的内容与要求相符，但也发现有个别企业存在一些问题，检查组要求其尽快改进。随着本市成品窗的不断深入推进，在检查过程中看到许多门窗企业生产和管理方式已从以前的粗放式向标准化、精细化转变。一些企业建立了自己的检测中心，完善了资料管理系统，引进了现代化生产加工流水线和机器人操作手臂，有些企业为了发展重新租了更大的厂房。钱经纬常务副秘书长最后表示，在今后的门窗行业发展管理中，协会将积极配合市住建委进

一步推进绿色建筑材料产业的发展及各项工作，为进一步提升建筑领域建筑水平，为老百姓提供更多安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”而努力。

会议第二项议程：由协会方中武秘书长传达市民政局、市住建委和市工经联领导对协会换届相关会议的精神和工作要求。由于换届已延迟，本届会长朱立成已连任两届，根据章程和规定要求需要推荐新的会长人选并对会长人选条件作了说明。目前正在抓紧做审计和推荐自荐理事和监事人选。

协会理事会第三项议程：根据民政局、工经联党委、住建委和协会党支部四方会议精神，由协会会长朱立成推荐由方中武秘书长为换届领导小组负责人并提请本次理事会全体参会人员表决，经表决全体到会理事一致同意由方中武担任换届领导小组负责人。

## 协会党支部组织党员认真学习党的二十届四中全会精神和中央经济工作会议精神

2025年12月15日，协会党支部组织全体党员认真学习党的二十届四中全会精神和前不久召开的中央经济工作会议精神，协会党支部书记钱经纬主持了会议。

按照上级党委布置要求，协会党支部组织党员通过每月一次的集中学习和平时的自学原本本认真研读二十届四中全会文件。为了便

于学习准确领会四中全会精神和《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》内容精髓。在学习过程中大家把《建议》分为三大板块，15个部分。第一板块包括第一、第二部分2个部分是总论，主要阐述“十四五”时期我国发展取得重大成就，“十五五”时期在基本实现社会主义现代化进程中

具有承前启后的重要地位等内容。第二板块包括第三至第十四12个部分为分论，主要瞄准关系全局和长远的重点问题，分领域部署“十五五”时期的战略任务和重大举措等内容。第三板块包括第十五部分和结束语，主要部署坚持和加强党中央集中统一领导、推进社会主义民主法治建设等内容。此外还要重点掌握“十五五”时期经济社会发展必须遵循的6个原则，7个主要目标，到2035年基本实现社会主义现代化的一个重要标志性指标和“十五五”时期经济社会发展的1个主题、1个总体要求、12个方面的战略任务和重大举措等内容。学习中大家认为如此多的信息量要准确掌握领会还要坚持用更多的时间去细读和消化。党支部书记钱经纬在会上要求全体党员一定要学深悟透，深

刻领会习近平总书记重要讲话精神，增强贯彻落实全会精神的政治自觉、思想自觉、行动自觉，深刻领会习近平对“十五五”发展形势的科学判断，增强信心。这次中央召开经济工作会议，对明年经济工作作出一系列重要部署，二十届四中全会明确“十五五”要坚持以经济建设为中心，强调以推动高质量发展为主题，并将“高质量发展取得显著成效”作为主要目标。要做到高质量发展着力点还是在实体经济，要使实体经济量足质优，转型升级是关键，要做好转型升级最终落实在每个企业身上，我们各行各业包括我们门窗行业都要共同努力，克服各种困难和挑战，巩固拓展经济稳中向好势头，为实现“十五五”良好开局奠定好基础。



## 以法治护航城市更新 建设现代化人民城市

前不久召开的中央城市工作会议从全局和战略高度提出了建设现代化人民城市的目标，强调以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。《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》提出，健全法规标准，加快推进城市更新相关立法工作，健全城市规划建设运营治理和房屋管理法律法规。目前，我国城市发展模式由增量扩张转向存量优化，截至2024年，全国

共实施城市更新项目6万余个，完成投资约2.9万亿元。在城市更新的关键阶段，急需构建系统完备的法治保障体系，突破传统法律框架与新型更新需求间的结构性矛盾，突出法治固根本、稳预期、利长远的保障作用，推动城市更新可持续健康发展。

### 强化法治引领的 城市更新价值导向

法治化是推进城市更新高质量发展的必由之路。当前，全国已有超过10个省、市出台城市更新条例，超过90个城市出台管理办法，100多个城市印发指导性文件，初步形成了以地方性法规为引领、行政规章为主体、规范性

文件为补充的“条例—办法—文件”三级政策体系。

但是，面对全国年均超5万亿元的城市更新投资规模，法治建设仍然面临诸多深层矛盾，需要以系统性思维重构法治框架，实现从“政策驱动”向“价值引领”的范式升级。

应该加快制定超越技术性规范层面的“城市更新法”，在法治框架下推进城市更新，将“以人民为中心”的价值理念融入规划构建，明确“政府统筹、市场主导、公众参与”的原则框架，确立“公共利益优先+市场运作”的双轨制法律定位，构建历史文化遗产保护与开发的平衡机制，细化土地使用权收回、容积率转移等核心制度的操作细则等，以法治方式规范城市更新活动、平衡多方利益、固化改革成果，让建设现代化人民城市的目标在法治轨道上稳步推进。

### 构建协同高效的

#### 城市更新制度体系

城市更新涉及多个行业行政主管部门，现行有关法规和政策多数是为增量时代定制的，城市进入存量更新时代后，城市更新所依据的法律规范碎片化，传统发展模式无法统筹协调城市更新进程。因此，需以制度来加强融合，构建纵向、横向和社区“三位一体”协同高效的城市更新制度体系，明确城市更新的基本原则、权责划分及实施程序，解决现行法律滞后和部门协同难题。

纵向协同体系方面，可以建立“中央统筹—地方实施—社区参与”的三级联动架构，赋予地方政府适度自主权协同建构的同时，通过备案审查机制确保法治统一。

横向治理协同体系方面，可以建立多部门联合审批机制，明确各部门在城市更新中的法定职责。设立跨部门协调机构并赋予法定职权，同时通过系列立法破解制度壁垒，赋予社区一定的自主更新权限，依托协同机制提升执行效率，借助配套制度防范潜在风险。

未来，仍需进一步深化地方实践探索，

适时提炼可复制的制度经验，最终形成具有中国特色的城市更新法治范式。

### 创新多元共治的

#### 法治实施路径

城市更新涉及政府、企业、公众多方利益，需构建“政府统筹、市场主导、公众参与”的法治实施共同体，在程序正义的基础上构建利益平衡机制，破除城市更新的法律适用困局。

政府在城市更新中发挥统筹作用，负责制定政策、规划布局、提供公共服务等；市场通过资源配置、价格机制等方式主导城市更新，提高更新效率和质量；社会组织和公众则通过参与决策、监督实施等方式，保障自身权益并推动城市更新进程。

应该建立城市更新项目全周期信息披露制度，对土地历史权属、规划条件变更等关键信息实施强制公开，保障公众知情权和监督权。

强化社会组织法治效能。可以发挥社区的治理功能，强化居民参与权利与基层治理衔接，形成“法治引领、多元共治、居民主体”的治理新格局。健全多元化的纠纷解决机制，包括协商调解、行政裁决、司法诉讼等，确保纠纷及时有效解决。

培育第三方专业机构参与城市更新项目方案评审、纠纷调解，支持检察机关对破坏历史风貌等行为提起行政公益诉讼。

同时，要加强法治宣传教育，通过开展法治宣传进社区、进企业等活动，普及城市更新相关法律法规和政策知识，引导公众树立正确的法治观念，增强公众的法治意识，提升公众的法律素养，形成全民参与法治化城市更新建设的良好局面。

### 健全权责明晰的

#### 实施保障机制

城市更新的生命力在于执行，需要构建从决策到评估的全周期保障体系。

首先，以效能提升为导向，建立权力清单制度。明确政府部门在规划审批、资金调

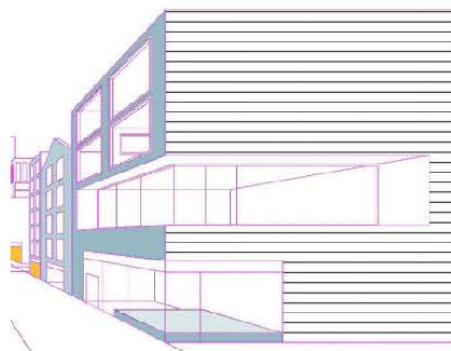
配、执法监管等方面的具体权责，防止“多头管理”导致的推诿塞责，实现审批流程透明化。

其次，完善更新监督评估机制，将城市更新纳入地方政府绩效考核，可以尝试建立“群众满意度+规划完成度+经济可行性”三维评价体系。

再其次，健全权益保障体系，确保更新对象的居住条件不降低，探索“房票安置”“共有产权”等创新模式，在保障原住民权益的同时激活市场活力。

最后，加强社会监督，鼓励公众参与城市更新的监督工作，可以引入第三方机构开展合规性审查，对侵害公共利益的行为启动行政问责，形成全社会共同关注和支持城市更新的良好氛围。

法治护航城市更新，既是治理现代化的必然要求，更是“人民城市”理念的生动实践。应该以推动城市更新立法为契机，构建“价值引领—制度创新—实施协同—保障有力”的法治化治理体系，让法治成为城市高质量发展的永恒底色。



## 面向城市更新实施的 城市安全韧性规划体系构建

近期召开的中央城市工作会议指出，我国城镇化正从快速增长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，强调要以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。其中提到的“韧性”就是要“城市安全有序运行，遇到风险冲击时能够有效应对、快速恢复”。今年中共中央办公厅、国务院办公厅（以下简称“两办”）下发的《关于持续推进城市更新行动的意见》提到城市更

新工作的“六个坚持”之一，就是要“坚持统筹发展和安全，防范应对城市运行中的风险挑战，全面提高城市韧性”，最近两办下发《关于推动城市高质量发展的意见》，再次强调要增强城市安全韧性。由此可见，城市进入存量提质增效的更新阶段后，提升城市韧性是核心工作之一。韧性城市建设是对“人民城市为人民”的高度诠释，城乡规划建设应将人民群众的安全需求放在各项工作的首位，不仅仅是从事市政规划的技术人员应该认真研究相应问题，规划师、建筑师们城市更新过程中制定规划和设计方案时也要认真落实韧性城市的理念。只有“双向奔赴”、协同共治，才能实现韧性城市的建设目标。

**城市安全韧性规划建设体系的构建**

韧性城市建设的总体思路应体现全过程思路，包括形成政策闭环、渐进动态调整、推动能力提升，要关注四项任务。

一是顶层设计。要强调政策制定、规划引领，为韧性城市建设提供有力的行动指引。例如：北京市于2021年10月发布全国首个针对韧性城市建设的纲领性文件《关于加快推进韧性城市建设的指导意见》；2022年4月正式成立推进韧性城市建设协调工作机制，办公室设在地应急管理局，召集人是分管应急管理工作的副市长，此后每年印发韧性城市建设重点工作方案；2024年3月发布（2023年10月公示草案征求社会公众意见）的《北京市韧性城市空间专项规划（2022年~2035年）》，提出从建设具备基本城市运行能力的分布式韧性城市组团、建立具有风险治理能力的韧性街镇单元以及建立邻里自治互助的韧性社村生活圈等方面，构建集中式与分布式相结合的韧性城市空间分区。

二是分领域韧性城市建设专项规划。具体表现在落实韧性城市总体规划纲领任务，包括韧性空间与设施建设规划、交通与市政基础设施韧性提升规划、建筑工程韧性提升规划和韧性社区建设规划等。

三是建设实施。编制建设规划与行动计划，与城市更新结合，制定建设实施方案，明确重点任务、行动方案以及年度工作要点。

四是实施评估与反馈提升。建立全流程风险评估体系和程序，并进行评价反馈。例如，英国伦敦通过依法确立风险评估主体、建立跨区域跨部门的协调机构、完善工作流程系统等措施，明确了城市风险评估程序。

### 城市更新中韧性城市建设应关注的重点

当前在城市更新过程中建设韧性城市应关注以下重点内容。

重视灾害风险与韧性评估，搭建并开展全要素、全过程、全空间的评估体系。要重点围绕“灾、承、供、救、用”五个方面展开。

“灾”指致灾因子分析，要梳理城市安全本底

特征，对灾害频度和破坏程度进行筛选，聚焦中高冲击的主要灾害类型。“承”指薄弱区域研判，应聚焦城市功能重要承载区域、建成年代早、防灾性能不达标老旧城区，人口集聚、流动性强的区域，以及基础设施薄弱的区域等。“供”指生命线系统分析，要考虑城市生命线系统平时服务与应急保障两种情景，研究给排水、电力、燃气、交通等多系统服务保障能力和灾时级联影响。“救”指应急服务设施布局，应梳理设施布局特点及应急服务响应能力，包括应急避难场所、蓄洪（涝）区、消防、医疗、应急物流等。“用”指可利用复合空间，要梳理可利用的复合空间，如地下空间、拆违空间、战略留白用地、城市更新空间、开敞空间等。

考虑“设防—超设防”两种情景的灾害应对，强调对设防情景要注重查漏补缺，超设防情景要注重关键环节补强。设防标准之内，尚未达到设防标准的工程设施制定计划，逐步消除薄弱环节，使重点地段与环节不受影响。设防标准之上，要通过软硬结合、综合施策，以有限空间和资源应对复杂风险挑战，加强生命线工程、重要防灾设施等城市运行关键环节的灾时维持力和灾后恢复力。比如北京韧性空间专项规划兼顾“规划韧性”和“韧性规划”两个方面。规划韧性主要是梳理各级各类规划中面向设防标准是否已嵌入韧性理念，保障城市安全韧性的底线，应加快推动按规划实施；韧性规划包括面向巨灾和极端情况，常规规划和设施建设标准无法覆盖，强化极端情景分析及推演模拟。

注重空间营造，拓展城市空间韧性。坚持韧性城市建设理念，在城市更新的空间改造过程中，可从以下几方面开展工作。一是优化城市空间布局，完善防灾空间格局，实现城市本底安全。主要包括“避”——避让地震、地质灾害高风险区，差异化管控；“让”——让出河道、绿地等生态调节空间；“管”——管理好城

市竖向、管控住危险源安全距离：“留”一留足疏散救援避难空间，预留冗余、弹性的发展空间，平灾结合、平急两用。二是加强公共空间和开敞空间规划设计，强调功能复合利用，特别是强调基于自然解决方案，抵御气候变化和自然灾害。如荷兰鹿特丹在内城 Benthemplein 修建了全市第一座水广场，将提升基础设施应对城市内涝洪水韧性的需求和年轻人需要高质量公共空间的需求结合起来。日本神户灾后开敞空间重建案例是1995年神户大地震之后，草根力量和地方政府合作，在不同社区规划和重建的很多开敞空间，Matsumoto 社区拨出1公顷土地并将其分为十个等面积的口袋公园，每个公园都位于小区的核心位置作为避难场所，四周环绕着房屋公寓，公园内配有玩耍设施等，也是儿童们日常玩耍的空间。美国纽约的“BIG U”方案是功能复合利用的成功案例，提出在洪灾风险最高的曼哈顿下城建设U型保护系统，将10英里长的防洪堤与景观、休闲娱乐、生态功能相结合，在保护城市的同时，为城市带来经济、文化和社会效益等。三是设施复合设置，强调“平急两用，平战结合”，拓展设施“平急两用”功能内涵，探索韧性视角下多元设施平急转换。如北京承平高速公路金海湖服务区有我国首个“平急两用，交旅融合”的高速枢纽服务区 Mall，“平”时将构建多元特色体验的门户支点，发挥交通旅游集散地功能，缓解旅游旺季交通拥堵等“假日病”问题，“急”时将转换为应急避难、紧急疏散、临时生活安置以及医疗救护场所。

注重设施建设，强化城市工程韧性。城市更新中，一方面要落实完整社区、海绵城市等建设要求，完善基本公共服务设施和基础设施配套时考虑“平急两用”“平灾两用”，建设多功能的社区公共空间；落实海绵城市建设理念，推进绿色基础设施建设，提高生态安全水平。另一方面，要强化工程的鲁棒性、可恢

复性、冗余性、智慧性、适应性，综合开展房屋建筑的加固改造，提升建筑防灾能力；适度提高关键建筑设防标准，提升灾害承受力整体谋划，统筹推进城市基础设施生命线安全工程建设。

注重机制建设，提升城市管理韧性。要加强治理机制完善，建立顶层统筹的综合型韧性管理体制。如日本建立直管型灾害处理机制，统筹各部门应对灾害的职责行为，保证条块结构简明清晰，机制运行高效；美国纽约建立市长负责制的应急管理体制，有效统筹不同政府和组织的各部门、不同地区、政府和社会。

注重宣传教育，提升城市社会韧性，要通过公众教育增强居民在面对危机时对灾害的认知和应对，把防灾变成日常素养；要强化互帮互助，促进社区和组织内部的紧密联系与协作。如日本东京将安全训练、演习覆盖到整个地区社会，安全训练、演习从学校做起，各年龄段、各职业、各地区的居民均能得到充分的安全教育和训练；政府和研究者结合实际经验教训不断改良安全教育和训练、训练方式，通过训练强调技能掌握能力；安全知识普及形成知识传授、实地实景演练、桌上训练等多种多样手段结合的方式，《东京防灾》手册风靡就可看出安全教育普及水平。我国常州恐龙园也建设了占地7200平方米，由“两馆一中心”组成的安全与应急体验实训基地，是集公共安全、生产安全、安全培训为一体的综合性教育实训基地，培训儿童掌握“人生必上的一堂安全课”。

综上所述，韧性城市理念应贯穿城市更新全过程，在面对气候变化、自然灾害以及城市高强度开发带来的各类风险时，应以统筹区域与城市的角度去认识和破题；科学理性是城镇与自然的相互适应的过程，建立规划源头避灾、建设过程防灾、运营周期减灾的韧性规划方法；针对各类灾害和不同类型的城市，根据自身条件做出的科学应对，需要因地制宜，在城市更新过程中需要多尺度联动规划及工程技术应对。

## 全面提升老城整体保护水平

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央把城市工作摆在治国理政的重要位置，我国城市规划建设治理水平、宜居水平、历史文化保护传承水平得到大幅提升。中共中央国务院《关于推动城市高质量发展的意见》要求，推动城市历史文化保护利用传承，健全城市文化遗产普查调查制度，开展老城及其历史街区专项调查。历史文化名城是城市高质量发展过程中赓续文脉的重点区域，老城和历史街区保护利用是着力建设崇德向善的文明城市的主要抓手。

### 尽快制定

#### 老城保护名录

老城在历史文化名城保护技术标准中称为“历史城区”，指能体现其历史发展过程或某一发展时期风貌的地区，是必须得到整体保护的单元。老城整体保护不仅意味着历史城区范围内的文物古迹、历史建筑、历史街巷得到全面保护，还需要保持老城的传统格局、历史风貌和空间尺度。

面对新形势和新要求，老城整体保护管理首先必须摸清“家底”，不只是针对历史文化名城，而是针对所有城镇开展老城区、老街区调查、普查工作，摸清老城、古镇、老旧小区、老工厂等历史文化资源的底数，将具有历史文化价值和环境特色的老城区、老街区纳入保护名录体系，严格划定保护范围，落实“老城不再拆”的具体要求，实现“应保尽保”的保护目标。

调查对象不仅要考虑历史上的都城、府城、州城、县城等老城区，还应考虑新中国至改革开放时期建设的新城区、工业区和具有一定地域特色的建成区。调研方法除了应用传统的城市建设史、历史地理学等理论外，还要采用考古发掘特别是城市考古的最新成果。积极

借鉴联合国教科文组织推介的“历史城镇景观(HUL)”方法，从时空连续性、层积性和整体性的维度研究并确定老城风貌景观变迁的特征与价值。

### 进一步明确

#### 老城保护复兴的目标

相较于文物古迹集中的地区，老旧住区保护与适应性更新的问题显得尤为迫切。这是由于有的地方快速城市化发展加剧了新旧之间的冲突，让老城进一步处于弱势地区的位置。一些资金和治理投入不足、管理不善的老城，存在建筑缺乏维护、设施设备陈旧老化、建成环境衰败等突出问题，但是对于老城历史环境需要抢救性保护并通过有机更新积极再造社区活力。

老城保护复兴有两个主要目的，一是老城居民的民生改善，二是保护老城历史肌理和整体风貌。旧城有机更新既要考虑城市宜居性、营造高品质城市生活空间的需要，又要考虑历史文化的传承，塑造彰显文化底蕴和独特气质的城市精神。

历史风貌保存较完整的老城既是文化遗产，也应是适宜人居的生活社区。因而要求城市更新模式尽快转型，转向可持续的城市更新模式和高质量城市更新行动。在城市更新规划中必须认定和初步分类历史地区，确定需要保护和修复的地区，强调将保护更新操作视为现代城市建设的基本前提。

### 可持续保护与

#### 高质量发展

城市质量是决定创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市建设和市民归属感的关键因素。在全面实现可持续城市发展和创新绿色转型发展的新时代，在“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”的新形势下，必

须视老城为珍贵且不可替代的经济、社会和文化资产。

城市是知识的中心，是增长和创新的源泉。中国历史城市具有独特的文化和建筑品质、强大的社会融合力，可以提供非凡的经济发展和就业机会。所以老城历史环境的保护复兴不仅仅是解决乡愁的问题，还是关乎生活质量、生态环境和城市可持续发展的问题。老城保护复兴可以为塑造城市特色风貌、建设崇德向善的文明城市和彰显中国气质、中国风范作出积极贡献。

因此，需要在全社会尽快形成系统性整体保护老城的观念，完善历史文化保护传承体系，完善城市风貌管理制度，全面提高建成遗产保护管理能力和城市空间规划治理水平。老

城以其独特的街巷空间和建成环境特色吸引人，可以成为人文创意中心或旅游目的地、人民安居乐业的可持续生活社区。



# 深入贯彻中央城市工作会议精神 加快构建房地产发展新模式

在以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的时代坐标上，党中央召开中央城市工作会议，总结新时代以来我国城市发展的历史性成就，指明城镇化进程和城市发展的“两个转向”的历史方位，明确“走出一条中国特色城市现代化新路子”的总体要求，提出“五个转变，五个更加注重”的重要原则，部署“一个优化，六个建设”的重点任务，这是党关于城市工作创新理论的最新成果，是新时代新征程城市工作的根本遵循。房地产工作是城市工作的重要组成部分，事关人民群众切身利益、事关经济社会发展大局。房地产市场监管司将深入学习、深刻领会习近平总书记重要讲话和中央城市工作会议精神，加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

## 立足城市发展新阶段

### 准确把握房地产发展新形势

中央城市工作会议指出，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。房地产发展与城市发展密不可分。我国房地产经过20多年的快速发展，住房供给规模不断扩大，城镇人均住房建筑面积超过40平方米，户均拥有住房超过1.1套，推动了城市宜居水平大幅提升。随着城镇化和城市发展的阶段变化，我国房地产市场供求关系发生重大变化，人民群众住房需求从“有没有”转向“好不好”，提升居住品质的愿望更为强烈。与此同时，我国城镇化在转向稳定发展的过程中还有增长空间，而存量住房更新改造更是规模巨

大，住房和房地产仍有较大发展潜力。必须牢牢把握城市发展新阶段，顺应房地产发展新形势，系统谋划、统筹推进、不断推动房地产市场平稳、健康、高质量发展。

### **聚焦城市高质量发展主题**

#### **加快构建房地产发展新模式**

中央城市工作会议强调，加快构建房地产发展新模式。这是推进房地产高质量发展的重大举措。要聚焦城市高质量发展主题，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以发展理念、供应体系、基础制度为着力点，加快构建房地产发展新模式。

在发展理念上，认真落实中央城市工作会议对践行人民城市理念的要求，坚守人民立场，始终把人民群众对美好生活的向往作为工作的出发点和落脚点，在住有所居、住有宜居上持续发力，解决好群众急难愁盼问题。顺应人民群众对优质住房的新期待，大力建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。稳步推进城中村和危旧房改造，消除安全风险隐患，改善居住条件。

在供应体系上，着力优化和完善住房供应体系，通过政府等多渠道保障城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，通过市场体系满足城乡居民多样化改善性住房需求，形成定位清晰、功能互补的保障和市场两个体系，有效满足新阶段住房需求。

在基础制度上，适应房地产发展方式的转变，改革完善房地产开发、交易和使用管理制度。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，根据人口变化确定住房需求，根据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、结构适配。

### **紧扣城市内涵式发展主线**

#### **扎实推动房地产业转型升级**

中央城市工作会议强调，要将“坚持城市内涵式发展”作为当前和今后一个时期城市工作的“主线”。城市内涵式发展是城市发展方式的重大转变，也为房地产业转型发展提供了新的场景。随着房地产发展从重增量建设转向重存量运营，房地产业作为服务业的特征更加明显，要着力把握新机遇、挖掘新动能、开辟新赛道。

加快推动开发模式转型。鼓励房地产企业适应城镇化和城市发展新阶段，主动求变，积极参与老旧小区改造、完整居住社区建设和老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造。在城市更新中更加注重好房子建设，全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，助力好房子、好小区、好社区、好城区建设，为人民群众打造高品质居住生活空间。

大力发展住房租赁市场。践行人民城市理念，健全租购并举的住房制度，解决好大城市新市民、青年人、新就业大学生、农民工等群体住房问题，不断提升城市吸引力和竞争力。培育市场化、专业化的住房租赁企业，通过新建、收购、改造等方式建设筹集租赁住房，鼓励房地产企业盘活住宅、商业办公用房等存量资产开展租赁业务，提升长期持有和运营能力。落实好《住房租赁条例》，强化监督管理和服务，更好保护出租人和承租人合法权益，维护市场秩序，规范住房租赁市场发展。

着力提升物业服务质量。把物业管理融入基层治理体系，强化党建引领，以加强物业服务行业党建、强化党组织对业主委员会的领导、建立社区物业党建联建和协调共治机制为抓手，提高物业管理效能。实施物业服务提升行动，增强企业服务意识，回应群众对“好服务”的期盼，着力解决小区居民天天有感的关键小事，提升居民居住品质。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。

“终日乾乾，与时偕行。”在城市发展的新方位下，房地产将迎来高质量发展的新机遇，我们将坚决贯彻落实中央城市工作会议对房地产工作的部署要求，坚定信心、善作善成，以踏石留印、抓铁有痕的行动力，奋力谱

写房地产工作新篇章，为城市高质量发展作出新的贡献。



# 加强人才队伍建设理论研究与实践 助推城市高质量发展

党中央时隔10年再次召开中央城市工作会议，意义重大，影响深远。习近平总书记发表的重要讲话，擘画了现代化城市发展的宏伟蓝图，科学回答了城市发展为了谁、依靠谁以及建设什么样的城市、怎样建设城市等重大理论和实践问题，明确了“以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手”的总体要求，部署了“一个优化、六个建设”的重点任务，为我们进一步做好有关工作指明了方向、提供了根本遵循。

人才是第一资源，推动城市高质量发展，离不开高质量的人才队伍作支撑。中国建设劳动学会(以下简称“劳动学会”)作为联系主管部门和人力资源开发服务、技术技能人才培养、职业技能评价工作，以及科研院所、高职院校等单位 and 住房城乡建设行业广大劳动者的桥梁纽带，肩负着提高劳动者职业能力和技能水平、推动行业人才队伍建设、维护劳动者合法权益的光荣使命。我们要认真学习贯彻中央城市工作会议精神，牢牢把握政策方向，深

入实施人才强国战略，充分发挥好自身全国性、学术性社团组织的特点和优势，积极搭建人才成长平台，促进知识型、技能型、创新型人才队伍建设，助力城市高质量发展。

### 深入开展技术技能人才学术研究， 为高质量人才队伍建设奠定理论基础

立足劳动学会职责定位，聚焦国家现代化城市发展目标、总体要求和重点任务，锚定城市更新、智慧城市建设、新型基础设施建设、智能建造、装配式建筑、历史文化名城保护等重点领域，围绕工业化、数字化、绿色化、智能化发展方向，积极组织会员单位，在“智能建造对专业技能人才培养的战略思考”“住房城乡建设高质量发展要素和人才支撑”“科教融合促进住房建筑领域高质量发展学术论坛”“住房城乡建设数字化转型对专业人才培养战略研讨会”等理论研究与学术交流的基础上，进一步深化研究领域，多角度、深层次积极探索城市高质量发展所需技能人才的需求状况、培养目标和评价方法，推动形成一批产学研用融合、高度契合政策性与前瞻性、紧密衔接基础理论与实际应用的研究成果，为现代化城市建设的

高素质产业人才队伍建设提供理论支撑。

同时，有针对性地开展学术交流，依托住房城乡建设领域数智零碳技术和新质生产力发展的科技创新成果，汇聚“好房子”建设、城市更新、既有建筑和老旧小区改造等典型案例，发挥劳动学会的专家优势，促进产学研用深度融合，提升专业技术人员的职业能力和技能水平，为城市高质量发展贡献力量。

### **加强团体标准化建设，**

#### **为技能人才评价提供技术依据**

标准化在推进人才队伍建设中具有基础性、引领性的重要作用。国家鼓励学会等社会组织，根据市场发展和创新需求，大力发展团体标准，完善标准体系，提升标准水平，发挥标准作用。

劳动学会十分重视标准化建设，先后编制了学会标准化建设规划和标准架构体系，制定了团体标准管理办法，组建了标准化技术委员会，配套完善了章程与管理措施，形成了广泛参与、公开透明、协商一致的职业技能评价标准工作机制。近些年来，结合行业发展新领域，新技术对技能人才提出的新要求，劳动学会组织制定了《PC构件制作工》《PC构件装配工》《擦窗机操作工》等系列团体标准，为职业技能人才考评标准体系建设积累了丰富的实践经验。

中央城市工作会议提出，要高质量开展城市更新，发展智能建造，加快城市基础设施生命线安全工程建设，系统推进“好房子”和完整社区建设，全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，培育现代化建筑产业链，加快推动建筑业转型升级，打造“中国建造”升级版。这些新要求，为劳动学会标准化工作开辟了广阔的领域，我们将进一步加大标准化工作力度，突出现代化城市发展过程中新技术、新业态、新岗位的人才需求，有针对性地开展好人才评价标准的编制和推广应用，持续完善职业技术技能人员评价标准体系，为职业技能人才考评提供技术支撑。

### **持续办好全国职业技能竞赛活动，**

#### **为高技能人才成长搭建舞台**

职业技能竞赛是技能人才展示技能水平、相互切磋技艺的大舞台。通过组织举办全行业技能大比武，评出“武状元”，既可以让广大技能人员拥有更多获得感、自豪感和荣誉感，引导更多的建筑工人走上技能成才、技能报国之路，又可以在全行业形成重技能、强队伍、出精品的优良风气，弘扬工匠精神，引导更多的企事业单位重视人才、培养人才，实现以赛促学、以赛促训、以赛促建，造就更多大国工匠。

近年来，劳动学会先后在西安、杭州、青岛、太原等城市组织举办了四届“全国住房城乡建设行业职业技能竞赛”，同时，还承担了全国扶贫职业技能大赛建设赛项、2024年首届“全国住房城乡建设行业职业技能大赛”的技术支持工作。通过职业技能竞赛活动，一大批高技能人才脱颖而出，有33名选手获得“全国技术能手”称号，60名选手获得“住房城乡建设行业技术能手”称号，有的选手被省市授予“最美建设人”“大国工匠”“劳动模范”等荣誉称号，已成为企业技能人才培养的带头人和建筑施工生产一线的重要骨干。

中央城市工作会议强调，要加强城市工作队伍素质和能力建设，培养城市规划、建设、治理等各类专业人才。劳动学会将在总结职业技能竞赛活动经验的基础上，持续办好“全国住房城乡建设行业职业技能竞赛”活动，为全行业高技能人才的培养和脱颖而出拓宽路径，也为城市高质量发展培养更多高素质技能人才和能工巧匠。

### **认真开展职业技能人才培养与评价，**

#### **为城市高质量发展储备更多合格人才**

“功以才成，业由才广”，无论是实现现代化城市的发展目标，还是满足人民日益增长的美好生活需要，都迫切需要一批又一批德才兼备的人才为之奋斗。

习近平总书记强调，劳动者素质对一个

国家、一个民族发展至关重要。要健全技能人才培养、使用、评价、激励制度，大力发展技工教育，大规模开展职业技能培训，加快培养大批高素质劳动者和技术技能人才。

劳动学会将充分发挥各分支机构的优势，加大技术技能人员的培训力度，进一步健全统一规范、全面覆盖的职业技能评价体系，完善技术技能人才培养、评价、管理、服务、使用一体化信息平台。充分依靠会员单位、考评机构、高职院校和大型企业人才基地的专业技术力量，促进职业技能考评增容扩面、提质增效，做到职业(工种)齐全、结构(等级)合理、技能水平满足需要，让更多的从业人员成为合格的产业工人，不断壮大职业技术技能人才队伍。充分发挥劳动学会的桥梁纽带作用，围绕城市高质量发展的重点难点和前

沿技术领域，不断创新人才培养模式，提升技术技能人才评价的针对性和有效性，积极开辟新领域、新赛道，着力加大急需、紧缺的高技能人才培养力度，不断缓解高素质技术技能人才的结构性矛盾，储备更多的合格人才，为建设现代化人民城市贡献力量。



## 以科技创新驱动“好房子”建设

当前，我国住房发展正经历从“有没有”向“好不好”转变的新阶段。今年中央城市工作会议提出“着力建设舒适便利的宜居城市”等部署，将城市发展重心从“增量扩张”转向“存量提质”。

近年来，中国建设科技集团股份有限公司(以下简称“中国建科”)持续在改善居住环境、建设高品质住房方面进行探索和实践；充分贯彻落实推进“好房子”建设决策部署，将“好房子”工作全面纳入集团党委重点推动事项，成立由中国建科党委领导的“好房子”工作专班，审议通过了《中国建科“好房子”专项行动方案》，部署了成果梳理、谱系绘制、技术攻关、样板搭建、人才培养等10项重点任务，细化形成一系列举措并持续推动落实。

### 坚持先进理念引领

中国建科守正创新，倡导以人民为中心的“好房子”建设价值观，将科技推动“好房子”产业转型发展新赛道作为主要任务，践行“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子建设理念，落实“建设产业化、建筑长寿化、品质优良化、绿色低碳化”的核心内涵，率先提出“SI管线分离”“大空间灵活可变”“装配式内装”等理念，为行业提供了清晰的技术指引。

### 构建完善技术体系

坚持科技赋能好房子建设，依托“保障性住房、商品房、既有住房”三大应用场景，聚焦行业共性技术瓶颈，围绕关键问题形成系统解决方案，持续研究适老化、隔声降噪技术，形成“体检—诊断—改造”一体化解决方

案；研发既有住宅快速装配式装修、智能家居集成等技术，推动住宅全生命周期服务升级。

同时，集团李兴钢院士牵头编制行业“十五五”重点研发计划专项动议《未来住宅关键技术与装备研究及产业化》，汇聚中国建筑、华为、清华大学等央企、科技企业及“双一流”高校，系统谋划未来住宅技术体系。

### 完善标准规范体系

中国建科系统梳理“好房子”标准体系，牵头制定住宅领域国家、行业、地方等标准61项，主编《好住房技术导则》等，编制企业标准《新时代好住房建筑设计指南》，为推动住宅产业转型升级提供了技术支撑。

### 建设样板示范

中国建科坚持研发与实践结合，持续深耕住宅领域，近三年累计承接近400项住宅设

计与咨询项目，覆盖全国近100座城市。完成北京雅世合金公寓、济南鲁能领秀城、北京青棠湾等一系列示范项目。

在“好房子”科技展中，中国建科的柔性空间样板间，从建设理念、住宅体系、集成技术到建造方法，实现了多维度、全过程的系统创新。项目以大空间灵活可变的结构体系与管线分离系统为基础，全面实施“主体、外围护、内装、设备管线”全产业链升级。将柔性可变设计理念与全屋智能深度结合，打破了传统空间的固定界限，实现“一空间多场景”的自由切换。从零居到两居，快速满足人民群众不同阶段的住房需求，真正地将“一宅一生”的梦想照进了现实。

接下来，中国建科将发挥科技型央企引领示范作用，强化科技创新，持续探索实践，为建造人民满意的“好房子”作出贡献。

# 用智能建造与绿色建造推动建筑业高质量发展

日前，在国新办举行的“高质量完成。‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上，住房和城乡建设部表示，“十四五”期间，我国建筑业正以智能建造和绿色建造为双引擎，加速向工业化、数字化、绿色化转型，奋力谱写从“中国建造”到“中国智造”的高质量发展新篇章。

这一深刻转型，不仅是对“适用、经济、绿色、美观”建筑方针的时代践行，更是落实中央城市工作会议精神、推动城市内涵式发展、满足人民群众对“好房子”和美好生活向往的必然要求。我们从中可以看到，智能建造与绿色建造如何重塑行业生态、提升建筑品质、赋能美好生活。

## 智能建造：

### 为“中国建造”注入 数字化新动能

“十四五”期间，建筑业转型升级的路径愈发清晰，即“大力发展智能建造、绿色建造等新型建造方式”。智能建造，作为新一代信息技术与建筑业深度融合的产物，正从设计、生产、施工到运维的全过程，为行业带来革命性的变化。

首先，核心技术自主可控，数字化设计引领变革。发布会中提到，要“推进自主可控建筑信息模型(BIM)技术全领域、全过程应用”。BIM技术的普及，意味着建筑项目从诞生之初便拥有了完整的数字化基因。它将建筑

的各项信息集成于一个三维模型中，实现了从“二维图纸”到“三维协同”的跨越，极大地提升了设计精度、沟通效率和决策科学性，为后续的工厂化生产和精细化施工奠定了坚实基础。

其次，高端装备迭代升级，“国之重器”彰显实力。发布会中提到的新型“造楼机”，作为一种“更加集成化、更加轻量化、更加智能化”的新装备，能够实现自动纠偏、智能监控和全天候立体流水化施工，标志着我国在高端建造装备领域已处于世界领先水平。从盾构机、架桥机到造楼机，“国之重器”的涌现，不仅是技术实力的体现，更是建筑业从劳动密集型向技术密集型转变的生动缩影，让施工现场更安全、更高效、更智慧。

最后，产业集群加速培育，全链条融合效应凸显。智能建造并非单点技术的突破，而是覆盖全产业链的系统性工程。按照规划，我国正着力培育全产业链融合一体的智能建造产业集群。这意味着通过整合设计、生产、施工、运维等各个环节，打通数据壁垒，形成协同效应，最终提升整个行业的生产效率和管理水平。这与发布会中提到的“新应用高效赋能”相呼应，人工智能、大数据、物联网等技术正通过城市信息模型(CIM)平台等载体，大幅提升城市管理效能和安全韧性，而智能建造正是构筑智慧城市的重要基石。

### 绿色建造：

#### 铺就城乡建设可持续发展与 健康人居底色

如果说智能建造是建筑业高质量发展的“速度”与“精度”，那么绿色建造则是其“温度”与“厚度”，是践行“双碳”目标、建设美丽中国的核心要求，更是构筑健康人居环境的根本保障。

第一，绿色理念深入人心，标准体系日趋完善。发布会强调，要大力发展绿色建材、绿色建造、绿色建筑，并全面执行建筑节能强

制性标准。“十四五”期间，全国累计完成既有建筑节能改造8亿平方米，改造后的建筑冬季室温可提高3-5摄氏度。这一数据背后，是人民群众实实在在的获得感。绿色建造不再局限于节能减排的宏观叙事，而是日益聚焦于人的健康与舒适，通过严格的标准和广泛的实践，转化为更节能，更健康的生活空间。

第二，新材料新科技不断涌现，创新驱动成效显著。科技创新是实现绿色与健康建造的关键。发布会上，列举了一批令人振奋的新材料和新技术，如光伏建筑玻璃、自修复混凝土、气凝胶保温材料以及极端气候区超低能耗建筑关键技术等。这些创新成果的应用，能显著提升建筑性能，减少碳排放，降低维护成本。更为重要的是，它们从源头上为营造健康的室内环境提供了物质基础。

第三，示范引领效应凸显，“中国方案”走向世界。海南博鳌零碳示范区的建成和近零碳运行，是“十四五”期间我国绿色建造领域的一大亮点。正如发布会上所说的，它已成为“向世界展示中国绿色低碳发展理念、技术和实践的窗口”。这一成功实践，不仅为国内不同地区提供了可复制、可推广的经验，也向世界贡献了应对气候变化的“中国方案”，彰显了我国在推动全球可持续发展中的大国担当。

### 融合共生：

#### 智能与绿色驱动“好房子”的 健康人本关怀

智能建造与绿色建造并非两条独立的平行线，而是相互促进、深度融合的有机整体。它们的最终落脚点，正是满足人民群众对“好房子”的期盼，其核心是对人的健康、实用与关怀的极致追求。倪虹部长在发布会上对“好房子”的阐述，生动地诠释了这种融合。

一方面，智能建造为“好房子”注入智慧基因。从“智慧安防”到“全屋智能”，新

一代信息技术的应用让住宅变得更安全、更便捷。通过传感器、物联网等技术，实现对住宅环境的智能感知和调节，这正是智能建造在应用层面的延伸，提升了居住的科技感和舒适度。

另一方面，绿色建造为“好房子”筑牢健康基石，将“以人为本”落到实处。发布会上，一项针对数万份问卷的调研结果——“6633”（“六不、六防、三省、三要”）归纳，清晰地揭示了人民群众对好房子的核心诉求，其中“三要”之首便是“要健康”。新实施的全文强制性规范《住宅项目规范》，正是将健康人居理念转化为刚性约束的典范。规范将住宅层高从2.8米提升至不低于3米，这一改变看似微小，却能显著改善室内空气流通质量，提升空间舒适感；对楼板的隔音要求降低10个分贝，有效减少了噪音对居民身心健康的干扰，保障了静谧的休憩环境；同时强制要求四层及以上新建住宅设置电梯，极大地提升了

老人、儿童及行动不便人群的居住便利性与安全性。这些细致入微的标准，正是对“要健康，要实用，还要有关怀”理念的精准回应。此外，大力推动绿色建材的应用，实现“建造和装修以后，不用再等半年、等三个月放味”，更是从源头杜绝室内空气污染，将健康守护贯穿于建造的全过程。

展望未来，站在“十五五”规划的新起点上，建筑业的转型升级之路使命光荣、任重道远。以智能建造为牵引，提升产业现代化水平；以绿色建造为导向，贯彻可持续发展理念并将健康人居理念贯穿始终，二者深度融合，必将持续激发建筑业的创新活力和发展潜力。这不仅是打造“中国建造”升级版、推动建筑业高质量发展的核心路径，更是贯彻落实中央城市工作会议精神，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，不断满足人民日益增长的美好生活需要的坚实行动。

## 上海“五个中心”联动发展再提速

### 链接全球

年终岁尾，上海的脚步没有停歇。

打开地图，在上海虹桥机场和上海浦东机场之间，新连起了一条线。市域机场线于12月27日开通初期运营，这条线让上海两大机场，再次高效链接在一起。

把地图比例缩小，上海，苏州和湖州之间，也有了新的标注。12月26日开通的沪苏湖高铁，以及同日揭牌的环境保护轨道交通运营有限公司，让上海与长三角一体化的链接更加紧密。

把目光放到太平洋上，秘鲁钱凯港与上

海港之间航线的开通，将南美与上海也链接在一起。秘鲁《共和国报》发出赞叹：“这是上海港，世界上最大的港口。”

回到上海临港的一个小点——特斯拉上海储能超级工厂预计今年年底前建设完毕，有望实现7个月从动工到完工。2025年开始，这里生产的储能电池，将链接到全球市场。

这是上海的干劲和速度，也是上海的链接能力所在。对上海而言，要在全球发挥更大的影响力，并获得全球企业和资金的青睐，就是要以这样的干劲和速度，通过建设国际经济、金融、贸易、航运和科技创新中心，链接

和配置全球资源。

2024年的宏观数据，清晰反映出上海的这一能力——

今年前三季度上海的全市生产总值同比增长4.7%，保持了高质量发展的良好态势。

今年前三季度上海金融市场的交易总额同比增长3.4%，达到2633万亿元人民币，全市持牌金融机构总数增加到1779家。

今年前10个月上海口岸的货物贸易总额达到9.1万亿元，继续保持全球口岸城市首位。

今年，上海港集装箱吞吐量超5000万标箱，上海机场旅客吞吐量超过1亿人次。最新发布的新华·波罗的海国际航运中心指数显示，上海连续5年排名全球第三。

目前，上海集聚了超过80家“国字号”重大科研平台，超过2.4万家高新技术企业。去年一年，上海全社会研发经费支出占GDP的比例达到4.4%。

亮眼的数字之外，也要看到严峻的现实。当前，我国面临的外部环境更加复杂多变，内部也有困难和挑战。越是在这个时候，越需要一个强大的核心城市来链接市场，链接全球。

### 联动发展

一个有意思的现象是，当你在谈论上海“五个中心”的其中一个时，一定免不了会带上其他几个中心。因为每个中心的发展其实早已你中有我，我中有你。

从目标单打冠军，到指向团体冠军，联动发展正在成为“五个中心”建设的新趋势，也是新动能。

航运中心，是一个绝佳的观察切入点。

今年8月，一宗双方境外当事人海事临时仲裁案件在上海北外滩开庭，并作出终局裁决。9月底，就首次有外方当事人将临时仲裁地由伦敦改至上海。

这一变化看似微小，其实是一盘大棋的

落子布局。棋面上，有上海国际航运中心话语权的提升，也有航运保险业在上海服务能级的提升，更有上海打开航运高端服务业的突破口。

强大的经济中心为航运中心提供了经济腹地和货源支撑，贸易中心的结构直接影响着航线布局和运力配置，金融中心则为航运业发展提供船舶租赁、航运指数、期货市场等融资支持和风险管理手段，科技创新中心则通过智慧航运建设、绿色低碳转型，以新能源、新技术助推国际航运中心的可持续发展……在中国远洋海运集团副总经理张勇看来，上海“五个中心”中的任何一个中心，都需要其他四个中心的配合，才能实现能级跃升。

比如多边央行数字货币桥在上海的业务落地，在SWIFT（环球银行金融电信协会）、CIPS（人民币跨境支付系统）以外开辟了一个新型跨境清算渠道，探索分布式账本技术和央行数字货币在跨境支付中的应用。这看似是金融中心在推进的事，但新渠道要想做大做强，需要贸易中心大力推广进出口贸易人民币结算，需要科创中心持续深入的技术支撑，当然反过来也将赋能航运中心的深度数字化。

再如离岸贸易，今年前7个月上海市离岸贸易收支规模同比增长105.7%。这看似是贸易中心考虑的事，但除了今年在上海临港施行离岸贸易印花税试点政策外，这背后还涉及相关金融账户体系的优化，监管科技提高审核效率等一系列后手。

这种潜移默化的化学反应，已成为上海“五个中心”建设打开新空间的重要方向。

### 找准机遇

像上海一般，能够同时具备多重角色的国际都市并不多。

对外拥有良港，对内背靠长三角和长江经济带发展腹地，在国家战略的牵引下，上海充分发挥龙头带动作用，以优质的营商环境，聚拢了大批企业、人才、科研机构。这些，都

是上海打造“五个中心”的先决优势。

但面对百年未有之大变局，这些优势还不够不够用？

12月初，在一场加快上海“五个中心”建设的研讨会上，上海市政府副秘书长、市发展改革委主任顾军在开场时就抛出了一个提醒：“我们面临的外部环境更加复杂多变，新一轮科技革命和产业革命将改变众多领域的行业逻辑、规则规范，这都对‘五个中心’建设提出了挑战。”

如何加快培育世界级的产业集群，如何加速推进人民币国际化，如何发展更多的新质生产力……

一系列挑战中，也孕育着新的机遇。未来的诸多不确定性，恰恰增强了“五个中心”建设的必要性。“外部越割裂，上海就越要用高度的开放和市场化来深度链接全球，和国际市场拥抱在一起。”与会的一位专家如是说。

尽管形势纷繁复杂，但找准新的机遇，无疑是上海“五个中心”建设的必答题。

多年前，有专家曾向华为上海研发中心主任请教一个问题：华为的总部在深圳，研发中心为什么要到上海来？他的回答很简洁：在上海能招收到更多海外人才。

直到今天，这一回答仍然适用。2024年10月，华为启用上海青浦练秋湖研发中心。

人才，显然一直是这座城市的优势资源。

为了吸引人才，上海创新不停。就在12月，浦东发布《关于进一步加强外籍人才便利化服务保障的若干措施》，34条举措，覆盖了外籍人才工作、创业、生活方方面面的需求。明年，东方枢纽国际商务合作区也将封关验收，便利境外人员在区内停留30天的创新举措，有望吸引更多海外人才来沪开展短期科技研发与合作。

人才是科创的核心，依托这些全球人

才，上海得以更加顺畅地推动贸易结构优化和产业转型升级，用主动变革的姿态，去抓住新的机遇，形成新的优势。

今年前三季度，上海三大先导产业制造业总产值同比增长8.6%，增速较上半年加快2.5个百分点。同期，上海锂离子电池、集成电路、3D打印设备的产量同比分别增长22.7%、15.0%、24.4%。

速度还不够快，优势还不够大。今年，上海启动了总规模1000亿元的三大先导产业母基金，主要聚焦集成电路、生物医药和人工智能三个领域，进一步促进科技创新和产业创新的深度融合。

链接全球，走出去是必然的选择，也是上海新的机遇之一。作为企业出海的桥头堡，随着越来越多企业“走出去”，特别是到共建“一带一路”国家和地区进行投资发展，上海也将会与更多城市、更多市场和更多资源建立起新的链接。这些链接，也将不断提升这座城市的能级和核心竞争力。

即将到来的2025年，是“十四五”的收官之年。在种种外部不确定中，更好以自身的能力提升扩大发展新优势，加速建设“五个中心”，这是上海必须抓住的确定性。



# 上海明年将启动城中村整体改造项目

上海市十六届人大常委会第23次会议审议了《关于城市更新工作推进情况的报告》。上海市住建委主任王桢表示，近年来，上海市城市更新在增进民生福祉、提升城市品质、优化功能布局、促进转型发展、强化韧性安全、传承城市文脉等方面取得积极成效。

民生项目全面加速。2022年成片旧区改造完成后，上海市加力推进“两旧一村”改造。从2023年至2025年6月，零星旧改完成29万平方米；旧住房成套改造完成72万平方米；城中村改造认定44个项目；完成老旧小区改造3910万平方米，加装电梯8044台。

“一江一河一带”建设提速增效。黄浦江、苏州河岸线贯通超过100公里。有序推进还岸于民、还绿于民、世博文化公园、普陀岸线公园二期、徐汇西岸自然艺术公园等建成开放。从2023年至2025年6月，全市新增公园超300座，累计达到1013座，完成“千座公园”计划，其中862座公园实现24小时开放。

城市发展空间扩容提级。实施产业用地“211”行动，从2023年至2025年6月，完成61.8平方公里低效产业用地处置。积极推动“工业上楼”、打造“智造空间”，认定并加快推进第三批优质项目217个。加快商业商务区更新改造，制定商圈能级提升行动方案、商务楼宇更新提升行动方案及实施意见，完成小陆家嘴等10个试点商务单元更新提升方案。

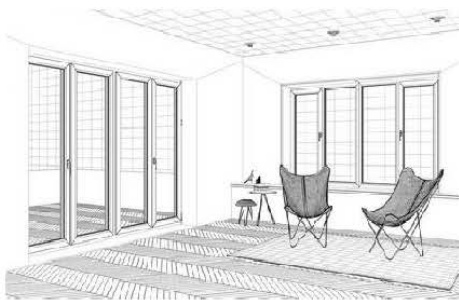
区域更新加快推进。加快推进外滩“第二立面”、衡复风貌区等区域整体更新，积极推动徐汇滨江、静安走马塘等区域转型发展。在更新单元规划编制与实施中，实施推广“三师联创”工作机制，加快推动更新单元规划落地。

基础设施优化提升。从2023年至2025年6月，完成架空线入地和杆箱整治322公里，实施老旧燃气管道改造超1475公里；建成260个

“美丽街区”，124个机关、企事业单位附属绿化空间对外开放。实施内环高架“年轻化”三期工程。新增海绵城市达标超126平方公里。深化完整社区和“15分钟社区生活圈”建设，补齐文化体育、养老托育、社区助餐、家政便民等服务设施。

城乡历史文化保护传承持续加强。完善历史文化保护传承体系，制定历史风貌保护指南，健全“分区引导、分级保护、分类施策”的保护要求。坚持“以用促保”，探索推动各类文化遗产活化利用，加强统筹更新、管理和运营，推动城乡历史文化遗产不断焕发新活力。

王桢表示，接下来将积极探索符合上海市实际的城市更新新模式新机制，加快城市更新步伐，推动城市高质量发展。以规划为引领，科学制定城市更新目标任务。加快可持续发展的更新模式探索创新，更好服务城市长远发展。制定《上海市城市更新行动方案(2026-2028年)》，在2025年全力完成第一轮三年行动方案任务基础上，进一步明确未来三年的重点任务和更新项目。如明确在2026年全面启动城中村整体改造项目，2027年全面完成小梁薄板房屋改造，继续开展老旧小区改造，加快推动商业商务提升活力，促进产业用地提质增效、推动“一江一河一带”功能融合和品质提升，强化历史文化保护传承等。



# 坚持以人民为中心 构建超大城市治理共同体

随着人口、资源、财富、信息等要素向超大城市聚集，超大城市越来越成为各类风险耦合叠加的综合体，人民群众的需要和诉求也呈现多元异质的趋势，如何治理好超大城市成为一个世界级难题。新形势下，要全面践行人民城市理念，充分调动人民群众积极性、主动性、创造性，在城市规划和执行上坚持一张蓝图绘到底，加快城市数字化转型，推动全面绿色转型，推进韧性安全城市建设，努力走出一条中国特色超大城市治理现代化新路。

## 根本立场

人民就是江山，江山就是人民。人民至上是中国特色超大城市治理的根本遵循。上海城市治理现代化的创新探索始终坚持以人民为中心，积极回应人民对美好生活的向往。

人民城市为上海城市治理指明方向。超大城市是海量陌生人聚集的开放性复杂巨系统，需求多元、人群异构、活动复杂。超大城市治理现代化追求全面而完整的发展，区域发展更加平衡、群体差异不断缩小。新形势下，城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。在上海，“一江一河”断点打通，滨水公共空间功能提升，世界一流滨水区域向市民、游客贯通开放，真正实现还江于民、还岸线于民、还景于民。同时，城市功能不断完善，生态环境质量显著提升，人民安居乐业、社会安定有序的良好局面得到巩固，城市健康可持续发展稳步推进。上海人民城市建设实践探索为城市居民的高品质生活提供了有力保障。

人民城市是上海城市治理鲜明底色。瞄

准人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题尽力而为，量力而行，是上海推进超大城市治理现代化的科学方法。30多年前，上海提出“串百家门、知百家情、解百家难、暖百家心”的“四百”工作法，成为基层干部巩固群众基础、筑牢基层治理根基的关键一招。进入新时代，关注白领、蓝领、青年人、老年人、新市民等不同群体在城市生活方方面面的需求差异，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上持续用力，不断提高公共服务均衡化、优质化水平，让市民平等享受城市发展红利。同时，城市更新加速推进，中心城区成片二级以下旧里全面完整房屋改造，零星旧里独立厨卫改造极大改善居民生活品质，城市建设者管理者之家加速新就业群体融入城市步伐。

人民满意是上海城市治理基本准绳。时代是出卷人，我们是答卷人，人民是阅卷人。上海充分尊重市民对城市发展决策的知情权、参与权和监督权，增强人民归属感和主人翁意识，激发人民首创精神，畅通民意反映渠道，注重人民参与实效，把人民关心的事情做到人民的心坎上，以人民满意不满意、生活方便不方便为重要评判标准，把城市发展成果切实转化为可感知、可衡量的人民生活品质。其中，政务服务“好差评”制度和“办不成事反映窗口”精准感知企业群众不愉快、不顺畅、难理解的办事体验，评价、反馈、整改、监督全流程闭环工作机制良性运转，政务服务线上线下服务满意度不断提升。

## 新实践 新探索

强化党建引领城市治理的“善治”体系建构。上海在城市治理现代化探索过程中，始

终坚持党组织引领基层社会治理和城市治理，充分发挥党组织和党员“双报到”作用，有效破解充电桩、加装电梯等社区治理难题；加强党建引领业委会规范化高质量发展，回应业委会矛盾多、困难多、问题多等问题，提升业主自我管理、自我监督、自我服务能力水平。同时，强化区域内资源整合，联手驻区单位、高校资源，打造社区政工师、社区规划师、社区健康师和社区党建顾问、社区治理顾问、社区法律顾问等“三师三顾问”队伍，提升专业化治理水平；打造共建共治共享联盟，以产业联动、品牌带动和文化触动，引领组建产业发展共同体和街区服务矩阵，推动价值共创，服务融通，成果共享。

贯通“最后一公里”增强公共服务可及性。近年来，上海坚持公共服务的可及性和均衡性原则，追求政务服务便捷性和普惠度。个人事项“全市通办”更加便捷，市民的满意度大大提升；长三角“跨省通办”更加普及，“线下帮办”无微不至，为企业服务持续优化。同时，家门口、楼门口服务“触手可及”，“15分钟生活圈”汇聚智慧菜场、上学就医、共享充电桩、社区公共空间等多样化功能，法律咨询、社区康复、房屋租赁、公益活动、矛盾调处、就业招聘等公共服务不断向园区、社区下沉和延伸；市民生活品质不断提升，社区综合为老服务中心数量不断扩大，嵌入式养老服务大力发展，高品质社区食堂的可及性和便捷性不断提升。

彰显“绣花功夫”提升城市精细化治理水平。从布局“纵向到底、横向到边”的城市网格化管理体系，到划分责任网格、党建微网格、最小管理单元数字治理等超大城市治理基层神经末梢的创新载体，上海这座超大城市精细化治理的空间规划和责任体系更加完善，精细化治理手段更加多元。特别是，运用大数据、云计算、人工智能等科学化、智能化手段，成为推动上海城市精细化治理的常态。城

市运行“一网统管”形成市、区、街镇三级平台，贯通五级应用，超大城市观、管、防、处能力不断提升。架空线入地、合杆整治、垃圾分类、马路“拉链”、居民“拎马桶”、电动自行车安全等一桩桩治理难事变成民生实事，市民安全感、幸福感和满意度不断提升。

聚焦韧性安全建设高水平平安城市。超大城市具有规模大、密度高、流速快、关联强等特点，风险社会加剧超大城市运行的不确定性，城市韧性安全水平受到挑战。2024年9月，“贝碧嘉”台风、“普拉桑”台风相继登陆上海，对上海防灾减灾防控体系提出了考验。一是坚持生命至上、人民至上的理念，把“不死人、少伤人”作为防台防汛基本底线；二是领导高度重视，多部门密切协同，保障信息和资源及时共享，指令调度高度统一，为防汛防台成功提供了坚强的组织保障；三是市民高度自觉、积极参与，响应防汛防台指令和要求，坚持“非必要不出门”“非必要不点外卖”等，减少了相关人员在台风灾害中的暴露度；四是充分发挥技术赋能的作用，确保台风暴雨预测预警工作精准和高效，为防汛防台工作提供了有效的技术支撑。

善用规则之治推进城市治理现代化进程。浦东新区探索“小快灵”立法实践，坚持急用先行、成熟优先，在提升立法针对性、时效性和可操作性的同时降低了法规的风险。还有以机制创新推动矛盾化解，如虹口区探索打造派出所、司法所、律师事务所“三所联动”矛盾纠纷多元化解机制，并逐渐将联动范围拓展至检察院、法院、民政、市场监管等部门以及共青团、妇联等群团组织，防止矛盾复发和矛盾升级。

运用技术赋能提升超大城市数智治理能力。近年来，数字技术对经济、生活、治理等领域的全方位赋能、整体性重塑、革命性再造作用日益凸显。上海在统筹发展与安全中持续推进技术向善，构建负责任的数字技术赋能模

式，加速实现应对数据泄露、算法歧视、算法伦理、AI诈骗、数字鸿沟、社会极化等问题的制度安全和敏捷机制建构，确保“科学”与“价值”之间的平衡，满足人民对城市美好数字生活的向往。



# 非本项目工抵房，建筑企业适用《执行异议之诉解释》的注意事项

近年来，部分房企暴雷，为最大可能地实现工程款债权，承包人往往与发包人约定以房抵工程款（行业习惯称之为“工抵房”），实践中，承包人接受的工抵房一般包括承包人承包施工的工程项目上的工抵房（行业习惯称之为本项目工抵房）和非承包人承包施工项目上的工抵房（行业习惯称之为非本项目工抵房）。关于本项目工抵房能否排除强制执行，我们已专门撰写了《〈执行异议之诉解释〉》第十七条，将助力解决建筑企业实现工抵房权益，排除强制执行一文，也即建筑企业接受的本项目工抵房可以排除抵押权和一般金钱债权的强制执行。本文重点结合《执行异议之诉解释》第十五条介绍建筑企业接受非本项目工抵房时如何通过执行异议排除一般金钱债权的强制执行以及该类工抵房如何尽快通过诉讼实现权益等内容，以期对建筑企业的非本项目工抵房权益的实现有所帮助。

## 一、《执行异议之诉解释》第十五条的规定

2025年7月24日起施行的《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》（本文中简称《执行异议之诉解释》）第十五条规定，人民法院对登记在被执行人名下的

不动产实施强制执行，案外人以被执行人已将该不动产向其抵偿债务为由，提起执行异议之诉，请求排除一般金钱债权的强制执行，并能够证明其主张同时符合下列条件的，人民法院应予支持：（一）案外人与被执行人存在真实的债权债务关系且债务履行期限已届满，案外人与被执行人在查封前已签订合法有效的以不动产抵债协议；（二）有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当；（三）案外人在查封前已合法占有该不动产；（四）非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。

## 二、《执行异议之诉解释》之前以房抵债排除强制执行路径之发展

以物抵债协议为诺成性合同还是实践性合同之争，以及《执行异议复议规定》仅规定买卖合同情形下可提出异议排除执行，导致以房抵债能否排除其他债权人强制执行存在较大争议。

《中华人民共和国民法典合同编通则司法解释》（下称合同编通则解释）出台之前，司法实践中对履行期限届满后达成的“以房抵债协议”属于诺成性合同还是实践性合同存在较大争议。若采实践性合同观点，办理产权转移登记是“以房抵债协议”的必要生效要件，在

该要件下抵债协议生效后，抵债房产不再属于被执行人财产，债权人自可排除其他债权人强制执行。《合同编通则解释》出台后，“以物抵债”协议的诺成属性得到了确认。《民法典合同编通则解释》第二十七条第一款明确规定，债务人或者第三人与债权人在债务履行期限届满后达成的以物抵债协议，不存在影响合同效力情形的，人民法院应当认定该协议自当事人意思表示一致时生效。但在“诺成性合同”的规则下，债权人仅有权要求发包人交付房屋并办理过户登记的债权请求权，该权利作为一般债权并不具有优先性。

而《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（本文称《执行异议复议规定》）第二十八条规定，在金钱债权执行中，买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）在人民法院查封之前已合法占有该不动产；（三）已支付全部价款，或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付执行；（四）非因买受人自身原因未办理过户登记。本条第一项即明确指出，需买受人与被执行人签订“书面买卖合同”，而承包人与发包人签订的“以房抵债协议”是否符合本条规定的“买卖合同”要件则并不明确。最高人民法院第二巡回法庭2021年第15次法官会议纪要认为，以物抵债以消灭金钱债务为目的，而买卖合同的核心在于买受人以取得标的物所有权为签订合同目的，尤其是在债务更新情况下，以物抵债极易损害其他当事人的合法权益。除此之外，出于公示公信、防范虚假诉讼的考虑，也不宜认可在执行异议之诉中认可以物抵债权利人可以对抗其他一般金钱债权人。司法实践中亦有类似观点，如在（2022）最高法民申104号案件中，最高院认为：“一般而言，房屋买卖合同作为‘以物抵

债’实现方式，双方的真实意思表示在于以房屋这一标的物的转让作为旧债清偿的方式，不同于实质意义上的房屋买卖。在房屋过户之前，买卖合同所产生的新债并未消灭，致新债旧债并存，故买受人对抗买卖合同之外的申请执行人权利不应超出旧债的效力范围。”在（2022）最高法民终385号案件中，最高院同样认为：“履行期满后双方达成的以房抵债协议，系以消灭金钱债务为目的，无论是新债清偿还是债务更新，与买卖合同在债的性质以及对其他债权人合法利益的保护上均存在不同。加之以物抵债产生的物权期待权缺乏物权变动的公示方法，判断其真实性具有较大难度，故在执行异议之诉中不宜简单适用《执行异议和复议规定》第二十八条的规定，轻易认定以物抵债权利人可以对抗金钱债权人。”

但司法实践中，亦有相反观点认为以物抵债受让人可以参照适用《执行异议和复议规定》第二十八条、第二十九条之规定排除执行，如在（2024）最高法民申3586号案件中，最高院认为：“《执行异议复议规定》第二十八条在综合考虑一般债权与不动产物权受让人利益的情况下，对符合该条四项条件的不动产物权受让人权利作出了保护性规定，该种保护不因不动产受让人系通过买卖合同或者以物抵债协议受让相关不动产而不同。”

《执行异议之诉解释》颁布施行后，其中第十五条规定首次从司法解释层面回应了不动产以物抵债的权利人是否享有足以排除强制执行的民事权益，以及能否参照适用《执行异议复议规定》第28条的争议；确认了以物抵债债权人与不动产买受人在法律地位上的相似性，那么其权利内容也应保持一致，即既享有物权期待权，亦可排除强制执行。

### 三、抵债债权人排除其他债权人强制执行之要件

《执行异议之诉解释》第十五条并未对提起执行异议之诉的主体作出要求，满足本条

构成要件的抵债债权人均可提出执行异议之诉，但足以排除强制执行的债权则限定为“一般债权”，无法对抗建设工程价款优先受偿权与抵押权，这是建筑企业接受非本项目工抵房要特别注意的。其提起执行异议的条件为：

(1) 案外人与被执行人存在真实的债权债务关系且债务履行期限已届满，案外人与被执行人在查封前已签订合法有效的以不动产抵债协议。为避免案外人与被执行人串通损害其他债权人合法权益，真实的债权债务关系是抵债协议的基础，自不待言。如前文所述，满足条件的抵债债权人与买卖合同买受人法律地位一致，“抵债协议”自应与“买卖合同”一致，应在抵债房产经查封之前签订。除此之外，本条规定将足以对抗一般债权人强制执行的抵债债权限定为“债务履行期限已届满”的债权。本文认为，债务履行期限届满的判断应以抵债协议签订时作为判断时间点，而不应以提起执行异议之诉时间点判断。具体理由如下：首先，本项的条文表述上，将“真实债权债务关系”与“履行期限届满”置于抵债协议签订之前，似是隐含协议签订之前，抵债人即应履行给付义务。其次，抵债协议签订时履行期限尚未到期的债务，不应适用本条规定。《合同编通则解释》第二十七条、二十八条分别规定了债务履行期限届满后与届满前达成的以物抵债协议的不同效果。针对抵债协议签订前达成的以物抵债协议，第二十八条规定人民法院应当结合抵债协议的具体内容审查协议的效力。当事人约定债务人到期没有清偿债务，债权人可以对抵债财产拍卖、变卖、折价以实现债权的，该约定有效。债务人或第三人将抵债财产权利转移至债权人名下的，债权人有权依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉有关担保制度的解释》（下称担保制度解释）第二十八条之规定，就抵债资产优先受偿。故根据上述规定，抵债协议签订时履行期限尚未到期的债务不应适用本文规定。

实践中，发包人往往会在施工合同或补充协议中明确约定承包人收取的工程款中必须有一定比例的工程款是以房产抵偿的情形，此时能否适用本条规定。笔者认为，此种情形并不适用该条。发承包双方在施工合同或补充协议中签订“以房抵工程款”条款时仅达成了通过“抵房”支付工程款的合意，此时关于抵房的数额，房产的具体信息均未明确特定，债权人并不具有对抵债房产的“物权期待权”，不宜允许此类债权人对抗其他债权人的强制执行，也将与本条第2项条件“抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当”不符。

(2) 有证据证明抵债金额与抵债时执行标的的实际价值基本相当。将抵债资产的价值判断时间点确定为“抵债时的实际价值”可以避免被执行人与案外人串通恶意降低抵债资产的价值达到逃废债的目的，抵债房产的实际价值可以以协议成立时标的物所在地的市场价格为准。标的物的价值明显低于债权金额的（如以价值100万元的房屋抵1000万元的债权），债权人自愿承受损失的，自无限制的道理；标的物的价值明显高于债权金额的（如以价值1000万元的房屋抵100万元的债权），除非有证据证明交易合理性，否则本要件并不满足。

(3) 案外人在查封前已合法占有该不动产。本项需抵债债权人“合法”“占有”抵债不动产，且需在执行标的经查封之前。债权人需提出证据证明其符合上述两个要件，否则需承担举证不能的不利后果。如最高人民法院在(2019)最高法民申2261号民事裁定书中认为：“东川公司已于2010年10月8日向李斌出具了《准住通知》，表示交付房屋；李斌又与物业公司签订了《服务协议》《装饰装修管理协议》《住宅小区管理规定》等书面协议，表示其接受物业公司提供的服务，且在对案涉房屋进行管理和使用时将遵守相关管理规定。能够说明李斌在2010年已经对案涉房屋进行了实际控制和管理，而房屋的合法占有，应以实际控

制为标准，购房人是否实际入住则不是房屋占有的必要条件。并且，《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条中关于“在人民法院查封之前已合法占有该不动产”的规定，仅要求买受人“合法占有”，并未以必须实际入住或使用为占有的唯一必须要件。”

(4)非因案外人自身原因未办理不动产所有权转移登记。依据《执行异议之诉解释》第十六条之规定，“非因案外人自身原因”主要包括(一)案外人与被执行人已共同向不动产登记机构提交办理所有权转移登记申请；(二)案外人已请求被执行人履行办理所有权转移登记手续等合同义务，或者因办理所有权转移登记与被执行人发生纠纷并已起诉或者申请仲裁等；(三)新建商品房尚不符合首次登记条件；(四)已办理买卖合同网签备案；(五)被执行人等通知案外人办理不动产所有权转移登记而其未怠于办理；(六)其他非因案外人自身原因的情形。本条通过“列举+兜底”方式明确了审查标准，可以大大减少实践中的争议。

#### 四、非本项目工抵房权益的实现路径

《执行异议之诉解释》第十七条第二款“案外人起诉请求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，符合前款规定的，人民法院依法予以支持。”但《执行异议之诉解释》第十五条并没有类似的规定。

对比第十五条，第十七条可以看出，第十五条仅能排除一般金钱债权的强制执行，而第十七条规定的是享有建设工程价款优先受偿权的债权人，其可以排除抵押权和一般金钱债权的强制执行，在满足本条规定的条件时，可以在执行异议程序中提出要求被执行人办理不动产所有权转移登记手续，人民法院应当合并审理并支持。原因在于，虽然建设工程价款优先受偿权作为一种特殊的担保物权，本不应具有排除执行的效力，但承包人针对本项目房产的权利，在权利顺位上仅次于消费购房者，本

条通过第一款肯定承包人通过抵债协议以折价的方式行使建设工程价款优先受偿权后，再通过第二款补充强调，承包人也可以一并提出协助办理过户登记的诉讼请求，使优先权人通过一次性程序解决纠纷成为可能。给付请求是确权争议的自然延伸，合并审理可一次性解决实体权利归属与执行程序冲突，减少当事人诉累，同时也符合本次《执行异议司法解释》强调执行效率、一揽子解决争议减少当事人诉累，避免判决冲突、降低衍生诉讼的立法目的。因符合第十五条规定条件的案外人不同于符合第十七条规定条件的案外人，其并非行使建设工程价款优先受偿权与被执行的发包人签订抵债协议，其仅能排除一般金钱债权的强制执行，故为确保对该抵债不动产上享有抵押权或建设工程价款优先受偿权的债权人的优先权不受影响，不宜在该执行异议之诉中一并审理不动产所有权转移登记问题。

建筑企业接受的非本项目工抵房如何实现权益的路径，一是建议建筑企业在签订非本项目工抵房协议后，要及时签订商品房买卖合同并办理网签备案，及时向不动产登记机构提交办理所有权转移登记申请，如因发包人不配合办理上述手续，要及时向法院或仲裁机构提起诉讼或仲裁，请求判令发包人履行以房抵债协议，签订相应商品房买卖合同，交付商品房，办理权属登记等，相关法律文书生效后要及时申请法院强制执行，及时办妥不动产权属转移登记，此时，该部分抵债的不动产因已不再登记在发包人名下，自无可能被执行，即便是对该项目享有优先权的债权人。笔者团队已代理多起非本项目工抵房的案件，成功帮助多家建筑企业实现数亿元以上非工抵房权益。二是建筑企业要时刻关注接受的非工抵房的权利状态，一旦发现有债权人申请强制执行，则需及时依《执行异议之诉解释》第十五条规定和其他法律法规，提起执行异议及执行异议之诉，排除强制执行。法院裁决排除执行后，要

立即启动要求发包人履行以房抵债协议的诉讼或仲裁，依建议一相关内容实现工抵房权益。

### 五、余论

《执行异议之诉司法解释》第十五条、第十七条虽终结了以房抵工程款排除强制执行的司法争议，为承包人工抵房权益的实现提供了明确规则指引，但实践落地仍需聚焦细节。

本项目抵房的“执行异议”“一并过户”的便利，非本项目抵房的“早诉讼早执行早确权”和“先异议再诉讼执行确权”的选择，均需结合个案细化判断。未来随着裁判尺度进一步明晰，承包人更应强化风险预判，以精准的协议设计，完整的证据链及适配的诉讼策略，将法律规则转化为债权实现的切实保障。



## 硅酮结构密封胶拉伸粘结强度测量结果的不确定度评定

测量不确定度是用于描述测量结果的可疑程度。不确定度越小，则测量结果的可疑程度越小，测量结果的水平和质量越高。CNAS-CL01《检测和校准实验室能力认可准则》规定：校准实验室或进行自校准的检测实验室，对所有的校准和各种校准类型都应具有并应用评定测量不确定度的程序。并规定，当不确定度与检测结果的有效性或应用有关，或客户的指令中有要求，或当不确定度影响到对规范限度的符合性时，检测报告中还需包括有关不确定度的信息。中国合格评定国家认可委员会CNAL/AR11:2003《测量不确定度政策》5.4条款进一步明确规定：“检测实验室应有能力对每一项由数值要求的测量结果进行测量不确定度评定。”

硅酮结构密封胶拉伸粘结强度是指拉伸试验过程中试样所承受的最大拉伸应力(以MPa表示)，是密封材料力学性能的代表和质量控制的重要指标。我们实验室在实际工作中需

要对硅酮结构密封胶拉伸粘结强度进行测定，并按照检测实验室能力要求，对该强度的测量结果进行不确定度评定。

本文根据文献[2]分析了硅酮结构密封胶拉伸粘结强度不确定度的来源，并对实验室拉伸粘结强度的测量不确定度进行评定。

### 1 实验部分

#### 1.1 主要仪器和材料

电子万能试验机：RGM-20型，深圳市瑞格尔仪器有限公司；

数显游标卡尺：0~300mm，0.01mm精度，苏州长风量具刃具有限公司；

硅酮结构密封胶：金属JS-6000，杭州之江有机硅化工有限公司生产。

#### 1.2 测量过程

(1)测量环境条件：23℃，RH 50%；

(2)忽略应变率对测量结果的影响；

(3)按照GBT13477.8-2002《建筑密封材料试验方法第8部分：拉伸粘结性的测定》要求

制作10个试样，每个试样的宽度**b**=50mm，厚度**d**=12mm，硅酮结构密封胶试样的横截面为长方形。

(4) 试样的宽度、厚度由数显游标卡尺测量，拉力值由电子万能试验机测量。

### 1.3 测量方法

按照GB/T 13477.8-2002《建筑密封材料试验方法第8部分：拉伸粘结性的测定》规定，以6mm/min的速度拉伸试样直至断裂。拉伸强度以试验过程中试样断裂时的最大作用力除以试样截面积表示。

### 1.4 数学模型

在温度和其它条件不变时，拉伸强度可以表示为：

$$T=P/S=P/bd$$

式中：T—拉伸强度，单位MPa；

P—最大拉力值，单位N；

S—试样截面积；单位 mm<sup>2</sup>；

b—试样宽度，mm；

d—试样厚度，mm。

## 2 测量不确定度的来源

对于硅酮结构密封胶拉伸粘结强度试验，当温度变化在(21~25)℃之间，温度对试验结果的影响可以忽略不计；另外，拉伸速度

控制在标准允许范围内[标准允许范围：(5~6)mm/min]拉伸速度的影响亦可以忽略不计。能够对测试结果产生影响的因素主要有：重复测试引入的不确定度、试件截面积(宽度、厚度)测量引入的不确定度、电子万能试验机载荷测量引入的不确定度。上述影响因素中，试样重复测试属A类标准不确定度，其它影响因素属B类标准不确定度。

## 3 测量不确定度评定

### 3.1 测量不确定度A类评定

#### 3.1.1 重复测试引入的不确定度 $u_A$

取1支硅酮结构密封胶(样品编号113502000008)，以相同的制样工艺制作10个试样，在规定的试验条件下养护到规定的时间，进行拉伸试验，标准差s可按(2)式计算。拉伸粘结强度测试结果及测试结果的标准偏差列于表1。

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (T_i - \bar{T})^2}$$

式中：n—重复测量次数；

$T_i$ —第i次测量的拉伸粘结强度值，MPa；

$\bar{T}$ —n次测量拉伸粘结强度平均值，MPa。

表1 拉伸粘结强度重复测试结果 MPa

测量次数	拉伸粘结强度测试值										平均值 $\bar{T}$	s
10	1.15	1.14	1.27	1.19	1.12	1.29	1.32	1.24	1.27	1.40	1.24	0.089

通常一组试验需要5次重复测试，则：

$$s(\bar{T}) = \frac{s}{\sqrt{5}} = 0.040$$

$$u_A = \frac{u_1}{T} = \frac{0.040}{1.24} = 0.032$$

### 3.2 测量不确定度B类评定

#### 3.2.1 试样尺寸测量引入的不确定度

#### (1) 试样宽度测量引入的不确定度 $u_b$

由数显游标卡尺测试精度引入的标准不确定度按B类不确定度计算，试样宽度的最大允差为±0.01mm，按均匀分布考虑， $k=\sqrt{3}$ ，则测量不确定度 $u_b=0.01/\sqrt{3}=0.0058$ 。

根据标准规定，拉伸试样的宽度b为50mm，则相对标准不确定度：

$$u_{rel}(b) = 0.0058/50 = 0.00012$$

(2) 试样厚度测量引入的不确定度 $u_d$

由数游标卡尺测试精度引入的标准不确定度按B类不确定度计算, 试样厚度的最大允差为 $\pm 0.01\text{mm}$ , 按均匀分布考虑,  $k=\sqrt{3}$ , 因此 $u_d=0.01/\sqrt{3}=0.0058$ 。

根据标准规定, 拉伸试样的厚度 $d$ 为 $12\text{mm}$ , 则相对标准不确定度:

$$u_{rel}(d)=0.0058/12=0.00048$$

3.3 电子万能试验机示值误差引入的标准不确定度 $u_p$

根据试验机检定证书提供的检定结果, RGM-20型电子万能试验机力值测定示值的相对误差为 $\pm 0.46\%$ , 按均匀分布考虑,  $k=\sqrt{3}$ , 则相对标准不确定度:

$$u_{rel}(p)=0.46\%/\sqrt{3}=0.0027$$

#### 4 合成标准不确定度

由于上述各不确定分量之间彼此独立, 因

此硅酮结构密封胶拉伸粘结强度测量结果的合成相对标准不确定度为:

$$u_c=\sqrt{u_A^2+u_{rel}^2(b)+u_{rel}^2(d)+u_{rel}^2(p)},$$

将各不确定度分量值代入式中计算得:

$$u_c=0.032$$

#### 5 扩展不确定度与测量结果表示

取置信水平 $P=95\%$ , 包含因子 $k=2$ , 则扩展不确定度为:

$$U=ku_c \times T=2 \times 0.032 \times 1.24=0.08\text{MPa}.$$

硅酮结构密封胶拉伸粘结强度的测量结果表示为:  $(1.24 \pm 0.08)\text{MPa}$ ,  $k=2$ 。

#### 6 结语

通过对硅酮结构密封胶位伸粘结强度测量过程中可能引起的不确定度分量进行分析和评定, 可知其中试验重复性对测量结果的不确定度贡献较大。



门窗销售价格信息

2026年第一季度上海市建筑门窗参考价格

整窗K值	材质	玻璃配置	系统配置	单位 (元/m <sup>2</sup> )	备注
≤1.6	铝合金	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1285.70	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于39mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗：1h 1500元/m <sup>2</sup> 防火窗：甲级3200元/m <sup>2</sup> ， 乙级3000元/m <sup>2</sup>
			75系列外平开/上悬窗	1285.70	
			75系列内开内倒窗	1397.50	
			75系列平开门	1621.10	
			160系列提升推拉门	2068.30	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1486.94	
			75系列外平开/上悬窗	1486.94	
			75系列内开内倒窗	1598.74	
			75系列平开门	1822.34	
			160系列提升推拉门	2269.54	
≤1.4	铝合金	5Low-e+12Ar+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1621.10	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于39mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 窗框四周与结构室内粘贴防水隔气膜、室外侧粘贴防水透气膜 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗：1h 1850元/m <sup>2</sup> 防火窗：甲级3550元/m <sup>2</sup> ， 乙级3200元/m <sup>2</sup>
			75系列外平开/上悬窗	1621.10	
			75系列内开内倒窗	1732.90	
			75系列平开门	1956.50	
			160系列提升推拉门	2403.70	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	75系列内平开窗	1822.34	
			75系列外平开/上悬窗	1822.34	
			75系列内开内倒窗	1934.14	
			75系列平开门	2157.74	
			160系列提升推拉门	2604.94	
≤1.2	铝合金	5Low-e+12Ar+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	90系列内平开窗	1956.50	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于54mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 窗框四周与结构室内粘贴防水隔气膜、室外侧粘贴防水透气膜 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗：1h 2500元/m <sup>2</sup> 防火窗：甲级4200元/m <sup>2</sup> ， 乙级3800元/m <sup>2</sup>
			90系列外平开/上悬窗	1956.50	
			90系列内开内倒窗	2068.30	
			90系列平开门	2291.90	
			160系列提升推拉门	2739.10	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	90系列内平开窗	2157.74	
			90系列外平开/上悬窗	2157.74	
			90系列内开内倒窗	2269.54	
			90系列平开门	2493.14	
			160系列提升推拉门	2940.34	

## 门窗销售价格信息

≤1.0	铝合金	5Low-e+12Ar+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	100系列内平开窗	2291.90	外窗主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于1.8mm 外门主型材基材壁厚（除功能槽口外）应不小于2.2mm 隔热条截面高度不小于64mm 门窗五金件以坚朗公司产品为基础 型材腔体及玻璃与型材间隙填充保温棉 窗框四周与结构室内粘贴防水隔气膜、室外侧粘贴防水透气膜 对表中各规格系列性能的防火窗达到以下防火标准按下列价格 耐火窗:1h 3200元/m <sup>2</sup> 防火窗:甲级5000元/m <sup>2</sup> , 乙级4550元/m <sup>2</sup>
			100系列外平开/上悬窗	2291.90	
			100系列内开内倒窗	2403.70	
			100系列平开门	2627.30	
			160系列提升推拉门	3074.50	
		5Low-e+19Ar内置百叶+5Low-e+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	100系列内平开窗	2493.14	
			100系列外平开/上悬窗	2493.14	
			100系列内开内倒窗	2604.94	
			100系列平开门	2828.54	
			160系列提升推拉门	3275.74	
≤1.6	铝木	Low-e三玻两腔冲氩气钢化中空玻璃	75系列内、外平开窗	1950.00	木多铝少, 断桥铝、指接实木
	木铝			2200.00	铝多木少, 铝合金、集成实木
	实木		70系列内、外平开窗	2050.00	实木复合外高分子, 集成实木
≤1.3	铝木	Low-e三玻两腔冲氩气钢化中空玻璃	85系列内、外平开窗	2400.00	木多铝少, 断桥铝、指接实木
	木铝			2600.00	铝多木少, 铝合金、集成实木
	实木		80系列内、外平开窗	2350.00	实木复合外高分子, 集成实木
≤1.0	铝木	双Low-e三玻两腔冲氩气暖边钢化中空玻璃	100系列内、外平开窗	2900.00	木多铝少, 断桥铝、指接实木
	木铝			3200.00	铝多木少, 铝合金、集成实木
	实木		95系列内、外平开窗	2800.00	实木复合外高分子, 集成实木
≤1.6	塑料	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	70系列平开窗	827.32	型材: 海螺型材, 五金件: 广东坚朗五金
≤1.4	塑料	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	80系列平开窗	872.04	
≤1.0	塑料	5Low-e+12Ar+5+12Ar+5三玻两腔暖边钢化中空玻璃	90系列平开窗	916.76	

说明:

- 1、以上各类材质的门窗均应执行现行产品标准。
- 2、建筑门窗面积以洞口尺寸计算（不包括特殊窗型）。

上海市建筑五金门窗行业协会

地址: 上海市大统路938弄7号2001室 邮编: 200070

电话: 56554187 56554723 传真: 56554709

# 推动竹脚手架体系有序更新， 携手共筑生命安全防护线

2025年11月26日，香港大埔发生火灾，事故令行业同仁深感悲痛。向救援人员致以崇高敬意的同时，对于推动建筑安全和产业更新，更深感责任之重，在此呼吁全行业以事故为镜，推动竹脚手架体系有序更新，携手共筑生命安全防护线。

## 一、事故镜鉴：竹脚手架体系难以适应新时代需求

竹脚手架具有物美价廉，易搬运，易切割，搭拆速度快，容易适配老旧建筑复杂的外立面形态，夏季高温暴晒时不烫手等优点。竹脚手架契合香港城市肌理，在狭窄街巷，密集骑楼，见缝插针，以搭而不焊、扎而不钉的精巧营造技艺，将经久文化融合化作香港特色的非物质文化遗产符号。

时移世易，在大陆，竹脚手架在南方地区曾有多种应用，住建部2011年制定了《建筑施工竹脚手架安全技术规范》等行业标准，作出多项规范化规定。在2010年-2025年，我国金属脚手架市场和技术快速发展，盘扣式脚手架、附着式升降脚手架、电动桥式脚手架快速迭代升级，多级政府部门大力推广，并得到良好工程实践验证，租售价格也大幅下降。根据竹脚手架暴露的安全问题和脚手架行业升级需求，到2021年，竹（木）脚手架被列入淘汰目录。2020年以来，各地住建部门对竹脚手架保持严苛监管态势，基本形成对不符合规定的竹脚手架违章搭设，采取“逢违必查，见违必拆”局面。

究其本因，随着城市长高，极端天气增多，城市更新提速，安全监管提质，竹脚手架越来越难以适应新时代的施工需求。脚手架根据用途分为两大类，支撑脚手架和作业脚手

架，竹制脚手架较钢制脚手架强度偏低，内地一般用于作业脚手架。在近几年的内地，监管日趋严格，作业脚手架失火导致人员伤亡已经罕见，而同期香港的竹脚手架事故，却仍然停留在上世纪多发水平。

一代人有一代人的使命，一代技术有一代技术的适合场景。竹脚手架在香港的建设历史中发挥了重要的作用，谱写了以一种民族古老的技术创造了一座现代化大都市的奇迹。然而，这种高超的技艺和实践也由于技术本体的短板而每时每刻伴随着安全挑战。随着香港建筑向超高层、大跨度方向发展，新建和老旧更新改造对脚手架的承载能力、稳定性和安全性提出了更高要求，竹脚手架的力学性能潜能挖掘接近极限，已无法满足这些更高需求。同时，高密度的城市环境、高风险的诱发变量让竹脚手架的安全风险被急剧放大，竹脚手架的火灾和坍塌隐患，事故率之高，伤害之重，已经成为现代化都市难以承受之痛。

## 二、行业转型：脚手架体系宜有序更新的建议

从技术发展来看，竹脚手架的经济实惠，轻便柔韧，贴合灵活，适应复杂建筑环境，精细作业等优势，可以在现有金属脚手架体系中找到相对适应的替代方案。

从经济成本来看，竹脚手架虽然单体价格较低，但是内地的金属架体系早已采取租赁价格模式，外加安全成本、管理成本等综合优势，可酌情讨论替代方案。

从维系就业来看，据报道，目前香港约有4000名竹棚工人，2500名注册竹棚工，搭建技艺世代相传，是长周期培训高风险职业。据行业扣件式脚手架工通过技能培训，拓展掌

握盘扣式脚手架和电动桥式脚手架技艺转型参考来看，预期竹棚工可以顺利完成相关培训。

为携手共建脚手架体系有序更新路径，中国模板脚手架协会提出以下行动框架供行业同仁参考、探讨：

1. 技术升级：有序推广金属脚手架，香港-内地专业社会团体加强技术交流合作，共同探讨盘扣式脚手架、电动桥式脚手架、附着式升降脚手架、高强钢盘扣式脚手架、轻质高强钢管等技术的推广应用。推广防腐金属防护网，严格规范密目防护网防火阻燃标准，确保材料符合施工安全需求。

2. 分级管理：根据工程类型、建筑高度、风险等级等因素，划分危险性较大的脚手架工程安全管理规定，制定差异化的脚手架使用标准：高风险场景严格限制竹脚手架；中风险场景限制使用竹脚手架（附加严格安全条款）；低风险场景可使用竹脚手架（加强规范管理）。

3. 标准制定：标准决定质量，高标准才有高质量。香港建筑密度高、地形复杂，对脚手架体系的承载力、灵活性、抗风性、防腐性、防炙热等都有着特色的地域和文化需求。特色标准需结合新技术升级开发，确保脚手架体系优势在安全可控的前提下充分发挥。

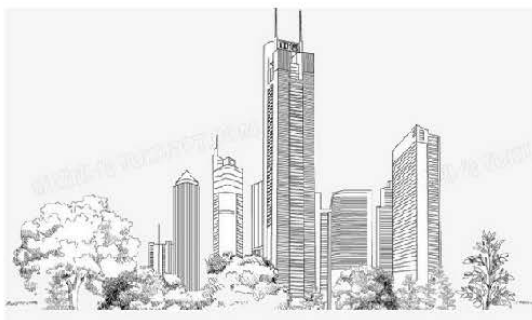
4. 培训转型：开展新型脚手架构造与搭设技术培训，帮助竹棚工人转型，掌握扣件式、盘扣式、电动桥式等脚手架的结构特点、搭设与加固方法。过渡期宜开通绿色通道，给予通过培训的竹棚工人快速办理作业证件。深化工人安全培训，普及火灾应急演练，提升风险预判能力，扭转“重效率轻安全”的行业惯性，实现安全与经济双提升。

5. 文化保护：建立竹脚手架文化档案，呵护城市建设记忆。汇集文字、图片、影像与实物等材料，系统整理竹脚手架的历史脉络、搭建工艺、行业故事等，建立实物和数字化文化档案库。拓展竹架的文化应用场景，赋予其新生命力，在古建古迹修缮、文化建筑修葺、风险较低的重点形象工程，重点展示竹棚搭建营造技艺，融合三维数字影像、无人机展示等技术，打造新的文化旅游热点。

### 三、结语：共克时艰，携手共筑城市安全未来

推动竹脚手架体系有序更新，携手共筑生命安全防线，既是脚手架技术迭代的必然选择，也是新时代生命至尊、生命无上的庄严承诺。

香港本次火灾血的教训警示我们，安全管理重于泰山。让我们以此次火灾为镜，在尊重历史、尊重文脉、保障安全的基础上，通过技术创新、标准升级和文化遗产，有序实现脚手架体系的平稳过渡和转型。让我们携手行动，每一方都肩负起责任，将安全理念融入每一个环节，让每一次搭设都成为对生命的守护，让每一座建筑都成为安全的港湾，共筑一道道坚不可摧的安全屏障。



## 2025年第四季度本市建设工程用 承插型盘扣，钢管、扣件租赁及生产销售价格信息

根据本市承插型盘扣，钢管、扣件脚手架部分协会会员单位，2025年第四季度上报合同租赁价格，经五金协会钢设备专委会对承插型盘扣钢管脚手架按照权重比例进行加权平均值统计，以及对钢管、扣件脚手架进行均方根平均值核算统计分析，分别得出四季度承插型盘扣钢管脚手架和钢管、扣件脚手架租赁参考价。

具体价格信息如下：

### 一、承插型盘扣式钢管脚手架租赁参考价

产品名称	计量单位	租赁单价（元/月）
承插型盘扣式钢管脚手架	吨	59

注：租赁单价为裸价，不含税及其他费用。

### 二、钢管、扣件脚手架租赁价格

2025年第四季度钢管租赁价格：每米最高价0.007元/天，最低价0.0035元/天，平均价0.0057元/天，与去年同比下跌0.0001元/天，下跌率为1.72%，与上季度环比上涨0.0002元/天，上涨率为3.63%，钢管租赁参考价为每米0.0057元/天。

扣件租赁价格：每套最高价0.005元/天，最低价0.002元/天，平均价0.0033元/天，与去年同比上涨0.0001元/天，上涨率为3.12%，与上季度环比上涨0.0001元/天，上涨率为3.12%，扣件租赁参考价为每套0.0033元/天。

### 钢管、扣件脚手架租赁参考价

产品名称	计量单位	租赁单价（元/天）
钢管	米	0.0057
扣件	套	0.0033

注：租赁单价含3%税，不含其他费用。

### 三、协会会员生产经营企业提供钢管、扣件、扣件配件销售平均价格

产品名称	计量单位	规格/型号	销售平均单价（元）
钢管	吨	Φ48.3/Q235	3177
扣件	套	直角	5.00
扣件	套	旋转	5.40
扣件	套	对接	5.40
扣件配件	套	M12、T型螺栓、螺母、垫圈	0.37

注：销售单价不含税及其他费用。

上海市建筑五金门窗行业协会  
建筑模板、脚手架、建设工程钢设备专业委员会  
2026年1月9日

地址：上海市大统路938弄1号1301室

电话：56551286、56557067

邮箱：ggkj803@163.com

## 冬季感冒别只“认准”感冒冲剂

提起感冒冲剂老百姓都很熟悉，不少人只要一感冒，就会先喝上一包。但是，感冒冲剂能治疗冬季所有感冒吗？什么时候喝感冒冲剂比较合适？

### 感冒冲剂的组成

常见的感冒清热颗粒由荆芥穗、薄荷、防风、柴胡、紫苏叶、葛根、桔梗、苦杏仁、白芷、苦地丁、芦根共11味中药组成。

感冒清热颗粒的功效为疏风散寒，解表清热，可用于风寒感冒引起的头痛发热、恶寒身痛、鼻流清涕、咳嗽咽干。

感冒冲剂是用于“风寒感冒”的中成药。

### 感冒分不同类型

中医认为，感冒是由于感受风邪或时行病毒，肺卫功能失调引起的。

感冒虽小，却不简单。由于发病时节不同，感受邪气不同，再加上人体素质差异，会产生不同的证候类型，如风寒感冒、风热感冒、暑湿感冒等。在病程中还可见“寒”与“热”的转化或错杂。

### 风寒风热怎么分

感冒最常见的类型就是风寒感冒和风热感冒，也最易被混淆。

**风寒感冒：**怕冷重，发热轻，无汗，头身疼痛较重，流清涕，咽痒，咳白稀痰，口不渴，舌淡苔薄白，脉浮紧。比较适合服用感冒清热颗粒、通宣理肺口服液等。

**风热感冒：**发热重，怕冷轻，有汗，头身疼痛较轻，流浓涕，咽痛，咳黄黏痰，口渴，舌红苔薄黄，脉浮数。适合服用柴银口服

液、双黄连口服液等。此时如服用感冒冲剂可能会引起“上火”。

### 风寒与风热能并存吗

中医重视阴阳平衡，“寒”与“热”并不是“水火不容”的，可以同时存在。感冒也有“外寒内热”这种类型，这时候要外散风寒、内清里热，就不是单一药物能够解决的了。

其实，感冒清热颗粒在治疗风寒的同时，也加入了薄荷、苦地丁、芦根等少量清热药，既可以清部分内热，也可以防止药物引发上火，但总体并不适合典型的风热感冒。

### 冬天感冒就喝感冒冲剂

感冒的证候类型是发病时节、感受邪气、人体素质的综合作用结果，并不是说冬天受凉引起的感冒就都是风寒感冒。如果体质壮实、正邪相争激烈的话，邪气也会化热，寒证也会转化为热证，所以冬天也会有风热感冒。

由此看出，感冒冲剂既不是传说中的感冒万能药，也不是冬天感冒的“御用药”。



## 建筑施工交易信息

# 施工项目交易信息

序号	建设单位	项目名称	总包价(万元)	中标单位
1	上海临港新片区航空产业发展有限公司	大飞机园专业厂房二期项目 F3 厂房项目	1316.0495	佳伟建设集团有限公司
2	上海吉六零新经济发展有限公司	松江区新桥镇 XQ(C)-23-001 / 2 号(科技城西片区 09-06) 地块(长三角 G60 科创之眼 09-06 地块)新建	3928.0782	上海联欣科技发展有限公司
3	上海兆芯集成电路股份有限公司	上海兆芯集成电路股份有限公司研发总部大楼	4889.526	上海建工一建集团有限公司
4	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会财务结算和国有资产事务中心	临港新片区四团镇 47-02 地块配套幼儿园	5900.0041	上海城建市政工程(集团)有限公司
5	上海市黄浦区教育局	黄浦区星光幼儿园新建工程	5715.8887	上海建工七建集团有限公司
6	上海滨璞企业发展有限公司	平凉社区 03D3-03 地块(平凉街道 42 街坊)项目	62804.545	上海城建市政工程(集团)有限公司
7	上海闵行职业技术学院	上海闵行职业技术学院改扩建一期项目	9079.6776	上海建工二建集团有限公司
8	上海市青浦区金泽镇人民政府	西岑文化艺术中心项目	26613.9983	上海建工四建集团有限公司
9	上海新瑜湾企业发展有限公司	杨浦区新江湾社区 E1-08A 地块商品住宅项目	46958.2396	富利建设集团有限公司
10	上海汇在东方建设发展有限公司	东方枢纽国际商务合作区 E5 地块项目	213839.2	上海建工一建集团有限公司
11	上海北方企业(集团)有限公司	普善小区旧住房改建项目	16960.715	中建科工集团有限公司
12	上海联澍浦泓房地产开发有限公司	青浦区 QPC10004、QPC10005 单元 52-02、52-04 商业地块项目	12765.1149	上海建工七建集团有限公司
13	上海嘉定城发置业有限公司	嘉定区城北大型居住社区 JD010201 单元 0107B-01 地块征收安置房项目	51591.047	浙江省三建建设集团有限公司
14	上海锦城祥置业有限公司	宝山区 W12-1301 单元 94-01 地块项目	30254.579	中建八局发展建设有限公司
15	上海市虹口区教育局	上海南湖职业技术学院三门路校区新建学生宿舍楼(二期)项目	6978.3455	上海建工七建集团有限公司
16	上海国际主题乐园有限公司	新增 511 综合楼单体工程	2500.075	上海宝冶集团有限公司
17	上海市长宁区教育局	古北幼儿园改扩建工程	6515.0127	上海金鹿建设(集团)有限公司
18	上海飞机制造有限公司	C929 研保三期建设项目机翼装配厂房	36489.7666	中国建筑第二工程局有限公司

## 建筑施工交易信息

序号	建设单位	项目名称	总包价(万元)	中标单位
19	上海长江高行置业有限公司	高行镇 Y00-0701 单元 B3-3 地块高行文化中心(二期)	4368.2771	上海市浦东新区建设(集团)有限公司
20	上海大众交通建峰汽车销售服务有限公司	建峰商务中心	7668.5278	中国二十冶集团有限公司
21	华东理工大学	华东理工大学徐汇校区新 3 号学生宿舍项目	25610.0102	中国建筑第八工程局有限公司
22	上海交通大学医学院	东十五舍留学生宿舍维修工程	436.3536	上海旗蓬建筑工程有限公司
23	上海机场(集团)有限公司	上海浦东国际机场四期扩建工程运行管理中心项目	56032.0091	上海建工四建集团有限公司
24	上海港瑞禾房地产发展有限公司	港务大厦迁建项目	87388.2402	上海建工集团股份有限公司
25	上海市闵行区江川路街道办事处	北横泾科创水岸一期工程	3340.6848	上海浦沅建设发展有限公司
26	上海汇在东方建设发展有限公司	东方枢纽国际商务合作区 E8 地块项目	41288.0091	上海公路桥梁(集团)有限公司
27	上海秣帆科技有限公司	青浦秣帆食用菌智能工厂建设项目	658.824	美华建设有限公司
28	上海汇在东方建设发展有限公司	东方枢纽国际商务合作区 E10 地块项目	111128.1928	上海建工七建集团有限公司
29	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	S8 地块碧云花园装修项目二期	5957.5687	上海强荣建设集团有限公司
30	上海市第六人民医院	上海市第六人民医院代谢性疾病诊疗中心项目	94020.6246	上海建工四建集团有限公司
31	上海外高桥资产管理有限公司	上海东方枢纽国际商务合作区规划 CE6-02 地块项目	27088.9292	上海市浦东新区建设(集团)有限公司
32	上海市徐汇区教育局	长桥街道 xh310-05 地块学校配建项目	10822.9999	上海徐房建筑实业有限公司
33	同济大学	同济大学四平路校区综合运动馆项目	11752.5833	中建一局集团建设发展有限公司
34	复旦大学	复旦大学江湾校区数学科学楼项目	24508.9028	上海建工二建集团有限公司
35	上海市金山区殡仪馆	上海市金山区殡仪馆改扩建工程	10991.3823	上海建工七建集团有限公司
36	上海商东置业有限公司	东方枢纽上海站站前区 A4A-01 地块新建工程	145260.6666	中国建筑第五工程局有限公司
37	上海飞机制造有限公司	大场基地宿舍楼改造项目	1499.8949	中国建筑第五工程局有限公司
38	上海市浦东新区北蔡镇人民政府	北艾路美丽街区项目	2034.1669	上海宜士宜泉建设发展有限公司