

2026 年 10 月

植德不动产月报

— 植 德 律 师 事 务 所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 杭州 | 成都 | 青岛 | 广州| 香港 | 硅谷

Beijing | Shanghai | Shenzhen | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Hong Kong | Silicon Valley

www.meritsandtree.com

目录

➢ **2026 年 10 月最新法律法规及规范性文件** 4

1、 住房城乡建设部办公厅、工业和信息化部办公厅、财政部办公厅、交通运输部办公厅、商务部办公厅、国务院国资委办公厅：《关于推进老旧街区厂区改造提升的指导意见》 ... 4

2、 住房和城乡建设部：关于印发《历史文化名城（镇、村）与历史建筑保护传承“十五五”规划》的通知 5

3、 商务部：关于《对外承包工程管理条例（修订草案）》公开征求意见的通知 5

4、 自然资源部办公厅：关于印发《盘活存量土地和低效用地典型案例 2026 版》的函 6

5、 财政部、中国人民银行、金融监管总局：关于实施居民购房贷款贴息政策的通知 6

6、 北京市人民政府：关于印发《北京市“十五五”时期深化国际消费中心城市建设规划》的通知 7

7、 北京市规划和自然资源委员会：关于《关于进一步做好本市建设工程档案管理工作的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告 8

8、中共上海市委办公厅、上海市人民政府办公厅：印发《上海市城市更新三年行动计划（2026—2028 年）》的通知 9

9、 广东省住房和城乡建设厅、广东省自然资源厅等十一部门：关于推进城镇老旧住房自主更新试点工作的指导意见 9

10、 深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局深圳监管局：关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见 ..... **错误！未定义书签。**

11、 山东省人民政府：关于印发《山东省城市更新“十五五”规划》的通知 10

12、 山东省住房和城乡建设厅山东省自然资源厅、山东省消防救援局、山东省国防动员办公室：关于印发山东省建设项目联合验收“一件事”实施方案的通知 11

13、 杭州市城乡建设管理高质量推进领导小组办公室：关于推动我市房地产高质量发展的通知 12

14、 成都市住房和城乡建设局：关于印发《〈成都市住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》的通知 12

15、 重庆市住房和城乡建设委员会：关于开展全市房屋市政工程发包与承包违法违规行为专项整治行动的通知 13

➢ **2026 年 10 月最新监管及行业动态** 14
1、 国务院常务会议：优化面向家庭的财税、社保、住房等支持举措 14
2、 国家发展改革委：将根据需要及时出台新的增量政策 14
3、 财政部：居民购房贷款贴息政策落地平稳、成效初显 15
4、 财政部：2026 年前三季度国有土地使用权出让收入 16087 亿元 15
5、 国家开发银行：“十四五”时期累计发放城市更新领域相关贷款超 2 万亿元 16
6、 13 城：落地现房销售细则 16
7、 北京、上海、广州、深圳：楼市齐升温 17
8、 北京：国管住房公积金窗口正式落地雄安 18
9、 广东：2026 年 1-9 月新开工改造城镇老旧小区 1366 个，加装电梯 1282 台 18
10、 济南：优化智慧住建平台项目业绩信息录入 19
11、 雅居乐集团：控制权生变 19
12、 招商蛇口：收缩布局大调整 20
13、 融创集团：广州文旅城一宗地块被收储，补偿款总额 2.72 亿元 20
14、 恒盛地产：2026 年 11 月 3 日被取消上市地位 21
15、 恒大物业：排他期届满两日停牌 21

➢ 2026 年 10 月最新法律法规及规范性文件

1、 住房城乡建设部办公厅、工业和信息化部办公厅、财政部办公厅、交通运输部办公厅、商务部办公厅、国务院国资委办公厅：《关于推进老旧街区厂区改造提升的指导意见》

发布时间：2026 年 10 月 20 日

文号：建办科〔2026〕33 号

主要内容：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于持续推进城市更新行动有关部署要求，大力推动老旧街区厂区功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造一批活力街区，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，《指导意见》从九个方面作出部署：

一、明确老旧街区厂区改造提升任务。落实《城市更新“十五五”规划》目标要求，有序实施 1500 个老旧街区厂区改造提升重大工程项目，结合城市体检结果确定改造对象、范围和时序。

二、推进老旧街区厂区改造提升项目实施。开展专项体检，制定项目实施方案，明确功能业态、更新方式与规模，确定运营管理模式，测算资金成本和收益。

三、推动老旧厂区功能转换。在确保安全的基础上，盘活利用闲置低效厂区、厂房、仓库和设施，推进建筑功能转换和混合利用。

四、推动老旧商业街区业态升级。完善市政基础设施和公共服务设施，优化消费空间品质，推动商业业态升级。

五、推动老旧生活街区品质提升。补充完善公共服务设施，统筹推进适儿化适老化和无障碍设施改造建设。

六、推动老旧交通枢纽及周边街区融合发展。推进站城融合与产业升级，推动轨道交通与城市功能有机融合。

七、加强历史文化街区镇区保护利用。持续推动历史文化街区镇区保护提升，延续整体格局和历史风貌。

八、健全老旧街区厂区改造提升实施机制。支持符合条件的项目享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过 5 年，鼓励运营单位参与项目规划设计建设。

九、建立可持续的投融资模式。统筹用好各类相关资金资源，鼓励金融机构按市场化、法治化原则做好金融支持，支持符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

2、住房和城乡建设部：关于印发《历史文化名城（镇、村）与历史建筑保护传承“十五五”规划》的通知

发布时间：2026 年 10 月 15 日

文号：建科〔2026〕60 号

主要内容：

《规划》围绕城乡历史文化保护传承体系建设，提出到 2030 年，达到相应保护标准的市县、镇、村分别达到 155 个、360 个和 630 个；五年累计实施 300 片历史文化街区保护提升和 1.5 万处历史建筑修缮。重点任务包括：深入推进历史文化资源调查认定，完善国家、省、市（县）级保护名录和数字化档案、数据库；加强名城、街区、村镇、历史地段和历史建筑整体保护与活态传承，推进保护修缮、安全韧性和人居环境改善，补齐历史城区、街区、镇村基础设施和公共服务短板；推动活化利用和文化赋能，避免过度商业化和业态同质化；健全城市更新与保护融合、居民主体参与、社会参与和监督检查机制。项目实施应坚持保护第一、传承优先、合理利用和应保尽保，落实“老城不能再拆”要求，严格拆建和迁移管理，统筹保护与发展、保护与民生、保护与利用、单体保护与整体保护，延续历史风貌并改善居民生活。

3、商务部：关于《对外承包工程管理条例（修订草案）》公开征求意见的通知

发布时间：2026 年 10 月 10 日

主要内容：

为进一步完善对外承包工程管理，引导实力强、信誉好的工程企业有序出海，推动对外承包工程高质量发展，商务部起草了《对外承包工程管理条例（修订草案）》，向社会公开征求意见。《修订草案》共 5 章 35 条，适用于中国企业或其他单位承包境外建设工程项目的活动。与现行条例相比，修订草案新增了“对外承包工程资质”专章，并将原第二章“对外承包工程活动”顺延为第三章，形成总则、资质、活动、法律责任、附则的五章结构。意见反馈截止日期为 2026 年 11 月 9 日。

4、 自然资源部办公厅：关于印发《盘活存量土地和低效用地典型案例 2026 版》的函

发布时间：2026 年 10 月 13 日

主要内容：

《典型案例 2026 版》收录全国 19 个省（区、市）的 29 个案例，分为规划引领片区统筹、弹性管控便捷许可、多元收储整合提效、功能赋权资产增益、明晰产权激活动能、多措并举路径创新六类。案例覆盖低效工业、仓储物流、商业、老旧厂区、工矿废弃地及采矿区周边低效用地等，展示联合开发、并宗延期、分割转让、土地作价出资、模拟审批、并联审批、弹性年期与先租后让、组合供应、差别化地价等路径，为城市更新、产业转型和存量资产盘活提供实践参考。

5、 财政部、中国人民银行、金融监管总局：关于实施居民购房贷款贴息政策的通知

发布时间：2026 年 9 月 29 日

文号：财金〔2026〕95 号

主要内容：

《通知》通过强化财政金融政策协同，支持城乡居民刚性住房需求，减轻新购买首套住房家庭的商业性个人住房贷款利息负担。《通知》自 2026 年 10 月 1 日起实施，实施期限暂定 1 年。

《通知》明确，居民家庭使用新发放商业性个人住房贷款购买首套商品住房，所购住房建筑面积在 120 平方米以下（含 120 平方米）且住房价格在 150 万元以下（含 150 万元）的，可享受中央财政贴息政策支持，但不包括使用新发放商业性个人住房贷款置换存量贷款的情形。财政部门按照贷款本金给予年化 1 个百分点、期限不超过 5 年的贴息支持，单户可享受贴息的贷款规模上限为 100 万元。贴息资金由中央财政和地方财政分别按照 90%、10%承担，省级及以下财政分担比例由省级财政部门结合实际自主确定；开展商业性个人住房贷款业务的银行均可按规定办理相关业务。

在资金管理方面，《通知》规定采取“预拨＋结算”方式拨付贴息资金，由省级财政部门与经办银行省行建立“省对省”工作机制，开展资金预拨、审核、结算和清算。在组织实施方面，经办银行负责贴息资格审核、贷款资金受托支付、分类统计及数据监测，并在按月收息时自动扣除对应贴息金额，实现“免申即享”。财政部牵头组织实施并加强资金监督，金融管理部门按职责分工做好房地产信贷管理，指导督促经办银行依法合规开展贷款发放和贴息工作；对违规套取、骗取贴息的，将收回贴息资金，对与客户合谋违规操作的银行依法追究责任，情节严重的不得继续经办相关贴息业务。

6、 北京市人民政府：关于印发《北京市“十五五”时期深化国际消费中心城市建设规划》的通知

发布时间：2026 年 10 月 10 日

文号：京政发〔2026〕27 号

主要内容：《规划》提出，到 2030 年市场总消费额年均增速达 5%左右，离境退税商店增至 5000 家，特色消费街区达 65 个，建成彰显大国首都风范的国际消费高地。《规划》围绕五方面部署 23 项重点任务：释放文化旅游、体育、健康、教育和培训、会展及生活服务消费潜力；推动住房、汽车、老字号、国潮时尚和绿色消费扩容升级；培育数字消费、首发经济、夜间消费、体验式消费及文商旅体展融合新场景；打造四大城市活力片区，提升多层级消费集聚区品质；提升航空枢纽、入境便利化、消费安全和营商环境水平，引育优质消费经营主体。保障上实行“任务、项目、政策、企业、活动”清单化管理，强化督导落实与监

测评估。

7、北京市规划和自然资源委员会：关于《关于进一步做好本市建设工程档案管理工作的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告

发布时间：2026 年 10 月 12 日

主要内容：按照《城市建设档案管理规定》（住房城乡建设部、国家档案局令第 61 号）有关要求，为做好新旧制度衔接，进一步规范本市建设工程档案管理工作，结合北京市实际，北京市规划和自然资源委员会起草了《关于进一步做好本市建设工程档案管理工作的通知（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。《征求意见稿》主要内容包括六方面：

一是建立档案告知机制。规划自然资源主管部门在办理建设工程规划许可时，告知档案收集、整理、移交要求。

二是落实同步归档。建设单位按工程进度及时收集整理各环节文件，确保归档与建设进度同步，并督促勘察、设计、施工、监理等单位同步归档；明确竣工图编制单位和费用，竣工验收前完成编制；城建档案机构加强业务指导。

三是调整验收机制。明确档案验收要求；建设单位竣工验收前完成整理立卷，申请验收时填写承诺书；规划自然资源部门负责验收，可委托城建档案机构实施，合格出具验收意见书并可同时移交，不合格一次性告知整改；可结合工程实际分阶段验收；竣工验收备案时查验档案验收意见书。

四是调整移交机制。按北京市地方标准整理组卷归档；竣工验收备案后形成及首次移交后变更、补充的材料，应在备案之日起三个月内补充移交并单独组卷；城建档案机构做好首次与补充移交的关联管理；电子档案、BIM 等数字资源应当移交，纸质档案数字化成果应真实反映档案内容。

五是强化监督管理。将建设单位履行档案管理责任情况纳入规划自然资源领域信用监管；城建档案机构跟踪移交情况，提醒督促，逾期未移交的移送线索。

六是加强执法检查。对发现的违法违规行为按职责移送有管辖权的行政机关处理。

8、中共上海市委办公厅、上海市人民政府办公厅：印发《上海市城市更新三年行动计划（2026—2028 年）》的通知

发布日期：2026 年 10 月 21 日

主要内容：

《行动计划》围绕七个方面部署城市更新：提升人居环境品质、激活存量资源潜力、强化基础设施能级、拓展优化生态系统、赓续传承历史文脉、完善公共服务功能、焕新重点片区风貌。核心量化指标包括：实施 70 万平方米旧住房成套改造、约 2400 万平方米老旧小区改造，实施不少于 90 幢商办楼宇更新，推动 50 平方公里左右低效产业用地盘活处置，并在重点片区实施不少于 300 个更新项目。保障措施方面，建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”实施体系，一体化推进城市体检和城市更新，完善规划用地、地价管理、工商业用地使用权续期、低效产业用地盘活等政策工具，健全城市建设运营投融资体系。

9、广东省住房和城乡建设厅、广东省自然资源厅等十一部门：关于推进城镇老旧住房自主更新试点工作的指导意见

发布时间：2026 年 10 月

主要内容：

《指导意见》旨在鼓励房屋产权所有人自主出资、原拆原建，探索城市更新新路径。

更新对象聚焦存在安全隐患、功能不齐全的老旧住房，包括鉴定为 B、C、D 级的危房，非成套住宅，砖木结构房屋，以及海砂房、预制板房等缺乏维修加固价值的房屋。

支持政策方面，项目可依法适度增加建筑面积、增配服务设施；不具备单独供地条件的零星用地可纳入项目一并实施；建筑间距、日照、绿地率等无法满足现行标准的，可按不低于现状底线更新；消防条件可通过技术措施和专家评审提升。同时在金融、资金、税收及社会力量参与等方面给予配套支持。

流程设 8 个环节，包括划定试点范围、产权人申请、纳入计划、表决确定实施主体、编制实施方案、方案审查、施工建设、竣工验收与不动产登记。其中，实施方案经全体房屋产权所有人一致同意后，实施主体可持实施方案及相关材料报请属地主管部门审查。

10、 深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局深圳监管局：关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见

发布时间：2026 年 10 月 15 日

文号：深建文〔2026〕131 号

主要内容：

《实施意见》核心安排如下：

预售方面，2026 年 8 月 28 日后新公告出让土地项目申请预售须单体建筑完成主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管，联合竣工验收备案并具备交付条件后方可解除监管；在途项目分类处理，已取得建设工程规划许可证的按原政策执行，已拿地未取证的原则上执行新政策，经区政府确认能按时交付并报市住建局备案后，2027 年 12 月 31 日前仍可按原预售条件申请，“三旧”改造历史遗留项目另行研究。

现房销售方面，新公告出让土地项目优先选择现房销售，出让公告明确要求的须实行现房销售，现售须完成首次登记并备案，定金一般不超过购房总价款的 3%。

融资监管方面，2026 年 8 月 28 日后签订开发贷合同的项目实行主办银行制，项目全部相关资金纳入主办银行账户管理；个人住房贷款须竣工备案后发放，资金通过受托支付进入监管账户。

11、 山东省人民政府：关于印发《山东省城市更新“十五五”规划》的通知

发布时间：2026 年 10 月 12 日

文号：鲁政发〔2026〕13 号

主要内容：

为贯彻落实党中央、国务院关于高质量推进城市更新的决策部署，根据《城市更新“十五五”规划》和《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，山东省人民政府制定《山东省城市更新“十五五”规划》。《规划》提出到 2030 年进一步完善城市更新体制机制，推动增量住房全部建成“好房子”，统筹推进既有建筑、老旧小区、街区、厂区及基础设施更新。政策支持老旧住房自主更新、原拆原建；利用存量土地、房产资源发展国家和省支持产业行业的，在不改变用地主体和规划条件的前提下，可实行不超过 5 年的过渡期，并完善规划、土地和审批规则。资金方面，强调财政、金融和社会资本协同，推动符合条件的城市更新项目发行基础设施 REITs、资产证券化产品，探索可持续投融资模式，同时强化历史文化保护、公共安全和项目实施监管。

12、 山东省住房和城乡建设厅、山东省自然资源厅、山东省消防救援局、山东省国防动员办公室：关于印发山东省建设项目联合验收“一件事”实施方案的通知

发布时间：2026 年 10 月 8 日

文号：鲁建质安字〔2026〕2 号

主要内容：

《实施方案》适用于山东省行政区域内依法取得建筑工程施工许可证的新建、改建、扩建房屋建筑工程和市政基础设施工程，不包括涉及国家秘密、军事建设工程、抢险救灾等特殊工程。《实施方案》将规划核实和土地核验、建设工程消防验收或备案、建设工程档案验收、人防工程竣工验收备案、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案、公众聚集场所投入使用或营业前消防安全检查、建设条件核验等事项集成办理。办理流程分为联合验收申报、资料审核、现场联合勘验、出具验收意见和资料管理五个环节，并推进一张表单、一套材料及线上线下集成办理。对纳入重点投资项目清单且急需投产的项目，可依法依规开展分批验收。

13、 杭州市城乡建设管理高质量推进领导小组办公室：关于推动我市房地产高质量发展的通知

发布时间：2026 年 10 月 15 日

主要内容：

《通知》从土地供应、涉房政务服务、公积金支持、住房消费和市场秩序五方面提出 16 项措施。商品住宅用地受让方缴纳不低于 50%的土地出让价款后可按程序交地；规划方案联审、分阶段施工许可、联合验收及房产测绘“最多测一次”等安排用于提速项目审批。政策支持自住住房装修提取公积金，最高不超过 25 万元，多子女家庭贷款额度上浮比例提高至 60%，并支持危旧房自主更新公积金贷款；同时探索新建商品住房前期物业服务收费市场调节价试点。

14、 成都市住房和城乡建设局：关于印发《〈成都市住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》的通知

发布时间：2026 年 10 月 26 日

文号：成住建规〔2026〕16 号

实施日期：2026 年 11 月 1 日

主要内容：

为进一步细化落实《成都市住宅专项维修资金管理办法》，规范住宅专项维修资金交存、管理和使用，成都市住房和城乡建设局印发了《〈成都市住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》。

《实施细则》共 5 章 40 条，分别为总则、交存、管理、使用、附则，适用于成都市行政区域内国有土地上两个以上业主的住宅等房屋专项维修资金的交存、管理和使用。主要内容包括：明确市、区住建部门及物业事务服务中心职责；交存成本价分 1100 元/平方米、720 元/平方米两档；资金交存市级专户，区（市）县设备用金专户，备用金余额不得超过上一年度末资金余额的 10%；使用分正常使用和紧急使用，分层设定申请主体，紧急使用须取得街道核实结果及电梯、消

防部门相应文书，正常使用须“双三分之二”参与、“双过半数”同意，鼓励电子投票；结算审核有异议可申请随机再次审价，以第二次结果为准。细则自 2026 年 11 月 1 日起施行，有效期 5 年。

15、 重庆市住房和城乡建设委员会：关于开展全市房屋市政工程发包与承包违法违规行为专项整治行动的通知

发布时间：2026 年 10 月 28 日

主要内容：

《通知》明确工作目标为：对全市在建房屋市政工程发包与承包行为全覆盖排查，对查实存在违法违规行为的责任企业、责任人员 100%约谈、100%依法查处，曝光典型案例，实施部门联合惩戒，推动“行刑纪”有效衔接，做到查处一批、震慑一片、治理一域，压紧参建各方主体责任，提升各方协同管理能力，持续完善住建领域发包承包监管治理体系，坚决遏制建筑市场违法违规行为。

主要任务是严厉整治违法发包、转包、违法分包、挂靠，以及“以包代管、包而不管”、分包单位准入把关不严不实、未开展项目合同信息登记、未落实质量安全责任体系、农民工工资支付管理不到位等九类违法违规行为，其中“以包代管、包而不管”包括总包单位未按规定派驻关键岗位管理人员，或仅名义上派驻、到岗不到位、履职流于形式，未依规落实技术交底、现场巡检、危大工程管理、分部分项验收、安全教育培训、人员实名制管理等情形。

➢ 2026 年 10 月最新监管及行业动态

1、国务院常务会议：优化面向家庭的财税、社保、住房等支持举措

2026 年 10 月 23 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，研究统筹人口与经济社会发展有关工作，听取推进全国服务业大会部署落实情况汇报。

会议指出，人口是经济社会发展的基础条件，要更好统筹人口与经济社会、资源环境的关系，进一步完善相关政策，持续积累和释放人口综合红利，以人口高质量发展更好支撑经济社会高质量发展。要更加突出人的全面发展，提高人口科学文化、职业技能、身心健康等水平，加快完善全民终身学习机制，广泛开展技能培训，强化教育、培训与产业发展协同联动，促进高质量充分就业。要加强区域人口发展分类指导，引导城乡人口有序流动，稳步推进基本公共服务均等化，根据人口分布情况优化基础设施布局，推动公共服务资源与常住人口变化动态适配。要加快建设生育友好型社会，持续完善婚嫁、生育、养育、教育等政策，优化面向家庭的财税、社保、住房等支持举措，努力稳定新出生人口规模。

（来源：财联社）

2、国家发展改革委：将根据需要及时出台新的增量政策

2026 年 10 月 20 日，国家发展改革委召开 10 月份新闻发布会。国家发展改革委国民经济综合司副司长左刚表示，国家发展改革委将会同有关部门及时出台实施增量政策，推动存量政策与增量政策协同发力，发挥好宏观政策集成效应，努力实现“十五五”良好开局。

一方面，进一步增强存量政策实施效率，协同推进“十五五”规划、“六张网”实施方案重大项目开工建设，高质量做好项目准备，为开拓项目前期工作进展加强要素保障，提高审批效率，协调有关方面加快投放新型政策性金融工具资金，激发民间投资活力。在核电、水电、水利重大项目中引入民间资本，进一步优化实施全链条推动重点产业发展，优化算力设施布局等政策，全面系统推进老旧、水库排查和改造提升，加快前期实施项目的开工建设，持续推动高标准粮仓建设和向现有厂房升级改造。

另一方面及时推出务实管用的增量政策，抓好近期已出台的降低抵押补充贷款利率、增加再贷款额度、居民住房贷款贴息等金融支持服务业发展的增量政策实施，推动政策落地见效。同时做好经济监测预警，根据需要及时出台新的增量政策，确保经济运行保持在合理区间。

（来源：中房网）

3、财政部：居民购房贷款贴息政策落地平稳、成效初显

2026 年 10 月 23 日，财政部召开 2026 年前三季度财政收支情况新闻发布会，介绍了前三季度财政收支情况，并回答了记者提问。

财政部金融司副司长李楠表示，政策发布后，财政部依托一揽子政策工作机制，第一时间指导各地加快推进实施，全面推行免申即享，贴息资金按月抵扣。从运行情况看，政策落地平稳、成效初显。据经办银行反映，这段时间不少家庭看房购房、办理贷款，普遍认为贴息政策实打实减轻了月供负担，在日常开销、子女教育等方面更有余地。

李楠表示，后续，财政部将组织各方同题共答，强化统筹协调，加强宣传解读，有力有效推进政策实施，确保政策红利精准直达、应享尽享，切实把好事办好、实事办实。

（来源：新京报）

4、财政部：2026 年前三季度国有土地使用权出让收入 16087 亿元

财政部公布的财政收支情况显示，前三季度全国一般公共预算收入 172292 亿元，同比增长 5.1%。其中，全国税收收入 140706 亿元，同比增长 6.1%；非税收入 31586 亿元，同比增长 1.2%。

分中央和地方看，中央一般公共预算收入 76699 亿元，同比增长 8.3%；地方一般公共预算本级收入 95593 亿元，同比增长 2.7%。

在土地和房地产相关税收中，契税 2884 亿元，同比下降 14.5%；房产税 3697 亿元，同比增长 6.3%；城镇土地使用税 1870 亿元，同比增长 3.3%；土地增值税 2818 亿元，同比下降 14.5%；耕地占用税 1059 亿元，同比下降 6.2%。

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 25010 亿元，同比下降 18.6%；前三季度全国政府性基金预算支出 62754 亿元，同比下降 16.2%。

其中，国有土地使用权出让收入 16087 亿元，同比下降 27.9%；国有土地使用权出让收入相关支出 25565 亿元，同比下降 18.5%。

（来源：中房网）

5、国家开发银行：“十四五”时期累计发放城市更新领域相关贷款超 2 万亿元

2026 年 10 月 20 日，国家开发银行副行长王克冰在北京市城市更新平台发布会上表示，2025 年开发银行专门设立城市更新专项贷款，加大金融服务的力度。“十四五”时期，国家开发银行累计发放城市更新领域的相关贷款超过 2 万亿元，重点支持一批城市地下管网、老旧小区、街区、厂区以及城中村改造项目。

（来源：证券时报）

6、13 城：落地现房销售细则

自 2026 年 8 月 28 日住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局印发《关于完善商品住房销售制度的通知》以来，目前全国已有 13 城陆续出台配套实施细则。2026 年 10 月 26 日，成都出台商品住房销售实施细则，成为全国第 13 个落实“8·28”楼市新政的城市。

落地节奏上，9 月 24 日，北京率先出台现房销售新政，上海、广州随后落地，深圳则在 10 月 15 日跟进。9 月 30 日，武汉发布细则，成为首个落地现房销售新政的二线城市。天津、杭州、宁波在国庆假期后陆续跟进。10 月下旬以

来，十堰、温州、苏州、合肥、成都也密集发文落地现售政策，其中十堰成为第一个落地现房销售新政的三四线城市。

尽管 13 城细则发布节奏不同，但总体均遵循了以现房销售为方向、渐进推行的改革要求。在统一改革底线基础上，各地还结合本地市场库存、去化压力以及房企实际经营情况出台了差异化细则，体现了因城施策特征。整体来看，不同城市的政策差异，主要集中在过渡期安排、现房定金比例、土地款缴付期限、预售准入条件等方面。

（来源：中房网）

7、北京、上海、广州、深圳：楼市齐升温

2026 年国庆假期，全国重点 50 城新房认购量较去年同期上涨超过 15%，和政策落地前的 9 月下旬相比，来访、带看提升幅度显著。新房市场暖意显现的同时，二手房成交亦迎来明显增长。

聚焦北京市场，国庆假期，新房热度延续“金九”态势。据中原地产研究中心统计，10 月 1 日~6 日，北京新房住宅网签 834 套，比 9 月同期上升 40.64%，比去年同期上升 145.29%。

上海新房、二手房成交量双双上涨，市场热度稳步攀升。10 月 1 日~7 日，上海新建商品住宅成交面积达 3.46 万平方米，相较去年国庆假期（10 月 1 日~10 月 8 日）1.73 万平方米的成交量，实现翻倍增长，楼市回暖势头直观可见。二手房楼市同样稳中向好，看房热度、客户活跃度均优于去年同期。

广州在 9 月 30 日出台完善商品住房销售制度实施意见，市场热度持续攀升。不过，全市新房推货量处于近 5 年低位，国庆假期前后累计仅推出约 847 套单位，市场整体以存量项目顺销和去化为主，促销仍是主线。

在深圳，随着非核心区域限购放开，非深户置业需求持续释放。数据显示 9 月，深圳一二手住宅合计网签 7049 套，环比上涨 2.7%。

（来源：腾讯网）

8、北京：国管住房公积金窗口正式落地雄安

2026 年 10 月 9 日，中央国家机关住房资金管理中心住房公积金业务窗口在雄安新区住房公积金容东建行分理处正式设立，预计可服务 5000 多名疏解单位缴存职工。

窗口投用后，新区疏解单位及缴存职工可在本地网点一站式办理各类国管住房公积金业务，无需往返北京。通过两地数据共享、业务互通，有效精简办事流程、压缩办理时限，真正实现“就近办、便捷办”，大幅降低企业和群众办事成本，切实落实“数据多跑路、群众少跑腿”的服务理念。

下一步，雄安新区住房管理中心将持续深化与国管中心的常态化合作，持续拓展通办业务范围、优化服务流程、提升服务效能，以优质高效的住房公积金服务，助力雄安新区高标准高质量建设。

（来源：央视新闻）

9、广东：2026 年 1-9 月新开工改造城镇老旧小区 1366 个，加装电梯 1282 台

广东省各地深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，认真落实省委“1310”具体部署，扎实推进城镇老旧小区改造、老旧小区加装电梯等工作，已取得阶段性成效。

城镇老旧小区改造方面，2026 年 1-9 月广东省新开工改造小区 1366 个，惠及居民 28 万户，其中新开工改造县城老旧小区 244 个。分地区看，深圳、珠海、汕头、河源、梅州、东莞、中山、江门、茂名、肇庆、清远、潮州、揭阳等 13 个地市开工率达到 100%，广州、佛山、韶关、惠州、汕尾、阳江、湛江、云浮等 8 个地市正加快推进项目工作，奋力追赶进度。

超长期特别国债资金支持老旧小区加装电梯方面，2026 年广东省共 1752 台电梯获批超长期特别国债资金，1-9 月全省新开工 1282 台加装电梯，河源、汕尾、江门、湛江、云浮等 5 个地市已全面开工，中山、珠海、肇庆、广州正进一步加大推进力度。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

10、济南：优化智慧住建平台项目业绩信息录入

山东省济南市住房城乡建设局近日发布通知，进一步优化济南市智慧住建平台项目业绩信息录入，加强数据共享校验，强化数据赋能，促进济南建筑市场监管公共服务平台（以下简称“监管服务平台”）与济南市智慧住建平台（业绩录入业务，以下简称“业绩录入平台”）的信息融合，实现部分模块数据共享，提升业绩录入质量与效率。

通知提出，优化项目库建立方式，其中房屋建筑工程项目在业绩录入平台房屋建筑工程项目库中选择，项目库中没有的，要提供中标通知书、施工许可证、竣工验收备案等材料；非房屋建筑工程项目在业绩录入平台非房屋建筑工程项目库中搜索，搜索不到的，企业参照实际工程文书中的项目名称自主填报，项目审核通过后自动进入非房屋建筑工程项目库。

（来源：中国建设报）

11、雅居乐集团：控制权生变

2026 年 10 月 5 日，雅居乐集团在公告中透露，过去数月，该公司一直与由境外贷款人组成的协调委员会就重组进行磋商。截至公告日，双方接近敲定有关商业条款清单和重组支持协议的谈判及文本，并计划在六周内发布重组支持协议。

这次重组旨在解决雅居乐集团本金总额约 51.83 亿美元的金融债务。重组的主要实施方式是债转股。为此，雅居乐集团将发行约 91.99 亿新普通股及缴足股份，占新股发行后该公司股本的 64.6%。债权人可以选择新公司股份或新可交换债券。新可交换债券的发行最高金额为 356.5 亿港元，期限为 364 日，到期强制换股。

本次债务重组前，陈卓林家族是雅居乐集团的实控人。重组完成后，陈氏家族所持股份将被大幅稀释，持股比例或降至 20%左右，实控人的地位受到挑战。

（来源：中国房地产报）

12、招商蛇口：收缩布局大调整

近日，有消息称，招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）计划按管理半径与城市业绩，将原有五大城市群下 24 个城市公司整合为 18 个。具体来看，徐州公司并入合肥公司、东莞公司并入深圳公司、云南公司并入成都公司、天津与太原公司并入北京公司，广州和佛山公司合并为广佛公司。

2026 年 10 月 26 日，就上述组织调整消息，中国房地产报记者致电致函招商蛇口，一位工作人员表示，“没有权限对接采访需求”。截至发稿亦未收到企业方面回复。

招商蛇口的调整并非行业孤例。保利发展、中海地产、华润置地等头部房企在 2026 年同步推进架构优化，节奏与方式各有不同。相比之下，招商蛇口改革节奏更快、动作更激进，直接裁撤中间层级，短期虽能压缩链条、提升效率，但对总部专业能力和城市公司自主经营能力提出更高要求，存在能力补位不及的风险。

（来源：中国房地产报）

13、融创集团：广州文旅城一宗地块被收储，补偿款总额 2.72 亿元

2026 年 10 月 26 日，融创房地产集团有限公司发布公告称，公司下属广州万达文化旅游城投资有限公司与广州市花都区土地开发储备中心签订《国有土地使用权收储补偿协议》，约定将一宗国有土地使用权交由土储中心收储，土地补偿款总额为 2.72 亿元。

据公告，该地块位于广州市花都区花城街，四至范围为花都大道以北、凤凰北路以东、罗仙路以南、莲山路以西，面积 83331 平方米（约 125 亩），最终收储面积以双方实际确认结果为准。补偿金额以双方最终确认的广州市花都区土地管理委员会 2025 年第 25 次会议审定结果为依据。按公告披露的补偿总额与面积粗略测算，本次收储的单位面积补偿约 3264 元/平方米。

融创方面表示，本次收储事项涉及资产占新增偿付保障资产的比例较低，对公司生产经营、财务状况和偿债能力不存在重大不利影响。

（来源：中国房地产网）

14、恒盛地产：2026 年 11 月 3 日被取消上市地位

2026 年 10 月 29 日，恒盛地产控股有限公司公告，公司于 10 月 16 日接获香港联交所函件，载明联交所上市委员会已根据上市规则第 6.01A(1)条决议取消公司股份的上市地位，原因系公司未能于 2026 年 9 月 30 日前完全符合恢复指引并于联交所恢复股份买卖。公司表示，将不会根据上市规则第 2B.06(2)条要求上市复核委员会复核该决定。

该函件表明，股份的最后上市日期为 2026 年 11 月 2 日，股份于联交所的上市地位将于 2026 年 11 月 3 日上午 9 时正起取消。

公告指出，自 2026 年 11 月 3 日起，尽管股份之股票仍具法律效力，惟股份将不再于联交所上市或买卖，亦将不会有公开市场买卖股份，公司将不再受上市规则所规限。

（来源：观点网）

15、恒大物业：排他期届满两日停牌

2026 年 10 月 29 日早间，恒大物业在港交所公告，应公司要求，公司股份已于当日上午九时整起暂停买卖，以待根据香港《公司收购及合并守则》刊发一份载有公司内幕消息的公告。

公告称，公司将根据联交所证券上市规则及收购守则在适当情况下另行公告。根据港交所相关规则，当发行人合理相信某项交易须按内幕消息条文作出披露且相关信息尚未公开时，须确保资料保密直至按规定刊发公告，在此期间证券可能需短暂停牌，恒大物业此次停牌即属该情形。

值得关注的是，此次停牌发生在恒大物业控股权出售进程的关键节点之后。公司此前披露，清盘人已接获若干潜在买方提交的方案，中国恒大及 CEG Holdings（潜在卖方）已与一名选定投标人签订排他性协议，排他性谈判期限截至 2026 年 10 月 27 日。截至排他期届满，双方尚未就潜在交易订立任何正式买卖协议。停牌时点紧贴排他期届满，市场关注后续公告将揭示该笔控股权交易是进入正式协议阶段、延长谈判，还是出现其他安排。

（来源：中房报）

植德不动产部

植德不动产部能够为各方主体在境内、外不动产项目的投融资、建设、施工、运营、收购与转让等全周期过程中提供一站式综合法律服务，服务范围涵盖土地综合开发、产业园区综合开发、项目投资与并购、不动产投资基金（REITS）、能源化工项目建设、房地产与基础设施建设（PPP）、建设工程（包括 EPC、BOT 等建设模式）、项目招商与运营（酒店管理、物业租赁与管理等）、城市更新（包括城中村改造、公共基础设施建设等）、境外项目投资建设的非诉讼专项及争议解决。

基于植德公司制、一体化的制度优势，不动产部合伙人分别在不动产的细分领域持续深耕，并能够紧密协同为客户提供全面、优质、高效的法律服务，至今已服务数百个不动产项目，积累了丰富的不动产法律服务经验，部门及合伙人多次受到钱伯斯、The Legal 500、LEGALBAND、Benchmark Litigation 等国际权威法律评级机构推荐。

服务内容：

- 不动产项目投融资
- 不动产项目并购与转让
- 工程施工全过程法律服务
- 建设工程造价、工期、质量纠纷处理
- 商业地产招商与运营
- 酒店管理
- 城市更新
- 项目困境重组
- 国际工程仲裁

编委会成员：鲁宏、张晓霞、毛翔、王安田、金哲远、孙凌岳、项平、卢翔、顾春、程浩

本期编辑：顾春、张燕、蔡名珺、沈烨

Merits Tree
植德律师事务所

本期月报不代表本所正式法律意见，仅为研究、交流之用。非经北京植德律师事务所同意，月报内容不应被用于研究、交流之外的其他目的。

如您对本期月报内容有任何疑问或问题，请直接向 RE@meritsandtree.com 发送邮件，我们将会在第一时间与您联系。谢谢！



前 行 之 路　植 德 守 护

www.meritsandtree.com

北京：北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼 12 层

上海：上海市徐汇区虹桥路 183 号徐家汇中心三期 A 座办公楼 27 层

深圳：深圳市南山区海德三道 1236 号大成基金总部大厦 16 楼

杭州：浙江省杭州市西湖区双龙街 99 号三深国际中心 G 座 6 层

成都：四川省成都市武侯区人民南路四段 3 号来福士广场 T1-2804

青岛：山东省青岛市崂山区香岭路 1 号资源博雅广场 4 号楼 10 层

广州：广东省广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 1810B-12 单元

香港：香港中环康乐广场 1 号怡和大厦 33 楼 3310 室

硅谷：美国加州山景城 340E Middlefield Rd