



2026 年 8 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
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Hangzhou | Chengdu | Qingdao | Guangzhou | Hongkong
www.meritsandtree.com

目 录

➤ 2026 年 8 月最新法律法规及规范性文件	5
1、 国务院：关于修改《住房公积金管理条例》的决定	5
2、 住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局：《关于完善商品住房销售制度的通知》	5
3、 中国人民银行、国家金融监督管理总局：《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》的通知	6
4、 中国证券监督管理委员会：《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》	7
5、 国家金融监督管理总局：《商品住房开发贷款管理办法（试行）》《个人住房贷款管理办法（试行）》《商业地产贷款管理办法（试行）》《城市更新项目贷款管理办法（试行）》《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》	8
6、 住房和城乡建设部：《混凝土质量控制标准（修订征求意见稿）》《混凝土结构现场检测技术标准（修订征求意见稿）》《钢—混凝土组合桥梁技术标准（修订征求意见稿）》《重型工程结构和设备整体提升技术标准（修订征求意见稿）》《城市绿地设计标准（修订征求意见稿）》《墙体材料应用统一技术标准（局部修订征求意见稿）》	9
7、 财政部、国家税务总局：《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》公开征求意见	10
8、 北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房公积金管理中心：《北京市住房和城乡建设委员会等单位关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》	10
9、 上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市财政局、国家金融监督管理总局上海监管局、上海市公积金管理中心、中国人民银行上海分行：《关于优化本市房地产政策措施的通知》	10
10、 重庆市住房和城乡建设委员会：《重庆市城镇房屋安全保险工作指南（试行）》	12
11、 四川省人民政府：关于印发《四川省城市更新“十五五”规划》的通知	13
12、 青海省住房和城乡建设厅、中共青海省委金融委员会办公室、青海省财政厅、中国人民银行青海省分行、国家金融监督管理总局青海监管局、国家税务总局青海省税务局：《关于绿色金融支持绿色建筑协同发展的实施意见》	14
13、 成都市住房和城乡建设局、成都市规划和自然资源局、成都市财政局、成都住房公积金管理中心：《关于进一步优化促进房地产市场平稳健康发展相关政策措施的通知》	14

14、 西安市住房和城乡建设局、西安市财政局、西安市自然资源和规划局、西安市住房公积金管理中心:《关于印发西安市支持房地产市场高质量发展工作措施的通知》	15
--	----

➤ 2026 年 8 月最新监管及行业动态	17
1、 国家统计局：2026 年 1—7 月份全国房地产市场基本情况	17
2、 多地出台公积金提取新政	17
3、 商品房销售新规发布：我国将有序推行商品住房现房销售	17
4、 房地产信贷新政发布：个人住房贷款期限由最长 30 年延长至最长 40 年	18
5、 证监会发布 12 条意见，明确支持房企合理融资、加大债券融资支持力度	19
6、 多地加码购房补贴，持续支持住房消费	19
7、 1-7 月国有土地使用权出让收入 11731 亿元，同比下降 30.8%	20
8、 九部门发文活跃县域消费：因城施策支持生育多孩家庭住房需求	20
9、 北京：非京籍家庭购房社保个税缴纳年限下调为一年	21
10、 上海：六部门联合出台房地产新政“沪八条”	21
11、 四川：未来五年将实施城镇危旧房改造约 6 万套（间）	22
12、 郑州：首批现房销售试点落地项目亮相	22
13、 恒大：许家印被判处无期徒刑、恒大地产集团破产清算程序启动	23
14、 万科：止血了，但难关仍在逼近	23
15、 碧桂园：销售面积重返行业前十，但风险尚未出清	24
16、 中梁控股：2026 年上半年净亏 35.7 亿元	24

➤ 2026 年 8 月最新法律法规及规范性文件

1、 国务院：关于修改《住房公积金管理条例》的决定

发布时间：2026 年 8 月 18 日

实施时间：2026 年 9 月 20 日

文号：国务院令 第 844 号

主要内容：

一是拓宽提取和使用范围。对提取住房公积金支付房租，不再设置房租超过家庭工资收入规定比例的门槛限制；新增装修自住住房、支付自住住房物业费、国务院批准的其他住房消费情形等可以提取住房公积金的情形。适当拓宽住房公积金投资运用渠道，明确住房公积金管理中心可以将住房公积金用于购买政策性金融债。

二是提升管理服务效能。简化职工申请提取住房公积金的手续，缩短住房公积金贷款申请的审查时限，实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。

三是强化风险防控。国务院住房城乡建设主管部门确定住房公积金领域公共信用信息，住房公积金管理中心建立全面完整准确的信用记录并纳入全国信用信息共享平台；对以欺诈、伪造证明材料等手段违法提取住房公积金、获得住房公积金贷款的行为，规定了明确的法律责任。

四是扩大制度覆盖面。明确个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员可以自愿缴存住房公积金，按照规定享受相应的政策支持。

2、 住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局：《关于完善商品住房销售制度的通知》

发布时间：2026 年 8 月 28 日

文号：建房规〔2026〕3 号

主要内容：

《通知》提出，各地要完善商品住房预售管理，规范商品住房预售条件。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。加强预售资金监管，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。通知施行之日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。

通知明确，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险，维护购房人合法权益。通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。同时，对现房销售实行备案管理。

通知要求，各地要同步完善相关配套政策措施，强化政策协同和衔接。优化土地供应管理，合理确定房地产用地供应规模。加大融资支持力度，房地产项目实行主办银行制，一个项目确定一家主办银行，主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。完善开发建设管理，优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限。推行“交房即交证”，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

3、 中国人民银行、国家金融监督管理总局：《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》的通知

发布时间：2026 年 8 月 27 日

文号：银发〔2026〕171 号

主要内容：

《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》包括总则、房地产贷款品种、房地产开发贷款、购房贷款、经营性贷款、房地产金融宏观审慎管理、附则七章共 36 条。

《意见》重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化：

一是建立开发贷款主办银行制度：提升房地产行业转型发展的金融服务能力。

《意见》明确，单个房地产项目对应一家主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，预售项目最长5年，现房销售项目最长7年，商业地产项目最长7年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

二是加强个人住房贷款与开发贷款的衔接：《意见》明确，个人住房贷款应通过受托支付方式发放。购房人所购新建住房实行现房销售的，受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户；实行预售的，受托支付至项目预售资金监管账户。

三是将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年：给予借贷双方更大灵活性，具体期限由购房人与商业银行协商确定。

《意见》在维护购房人合法权益、促进房地产市场平稳运行方面有以下新的安排：

《意见》坚持以人民为中心，加强制度规范，配合商品住房销售制度改革，重点改革开发建设和销售阶段的信贷制度，强化资金封闭管理、专款专用，更好维护购房人合法权益：

在开发建设阶段，通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理：要求项目预售资金监管账户和定金账户，应按规定在主办银行开立。项目存续期间，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入项目公司在主办银行开立的资金账户管理。项目公司对外负债、投资等重大事项，应事先告知主办银行。

在销售阶段，延后个人住房贷款发放时点，防范住房逾期交付引发金融风险：要求所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放，确保购房人“能拿房、再还贷”。

4、 中国证券监督管理委员会：《关于资本市场支持构建房地产新发展模式的意见》

发布时间：2026年8月28日

主要内容：

《意见》共四部分十二条意见，主要包括以下内容：一是总体要求。改革房地产开发融资方式，推动从依赖主体信用向基于项目情况转变，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求。强化房地产领域准入、信息披露、资金监管，稳妥防范化解处置房地产相关风险，促进房地产高质量发展。二是支持合理融资。支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。加大债券融资支持力度，支持房地产开发企业发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，鼓励发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产资产支持证券（ABS）。支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金（REITs）或作为 REITs 扩募资产，稳妥推进商业不动产 REITs 发展。支持符合规定的私募基金管理人设立不动产私募投资基金。三是优化监管。优化对房地产开发企业发行证券的准入监管，突出“基于项目”融资特点；优化信息披露监管，重点关注执行会计准则情况；严格募集资金持续监管和穿透式监管；严防严打发行人欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法违规行为，加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度。四是防范化解风险。落实“四早”要求，建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判机制，加强股债基监管联动。平稳有序做好上市房地产开发企业退市监管，畅通多元化退市渠道。配合地方政府推动房地产违约债券处置出清，丰富多元化房地产债券风险处置机制。

5、国家金融监督管理总局：《商品住房开发贷款管理办法（试行）》《个人住房贷款管理办法（试行）》《商业地产贷款管理办法（试行）》《城市更新项目贷款管理办法（试行）》《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》

发布时间：2026 年 8 月 28 日

主要内容：

国家金融监督管理总局发布五个房地产相关融资管理办法，相关办法全面落实房地产发展新模式各项要求，立足房地产市场形势和未来发展方向，坚持以项目为中心、主办银行制、资金封闭管理，指导银行业金融机构按市场化、法治化原则做好房地产金融服务，实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融

支持。

《商品住房开发贷款管理办法（试行）》充分借鉴“白名单”机制经验做法，对不同所有制项目一视同仁，满足商品住房开发项目合理融资需求。

《个人住房贷款管理办法（试行）》合理调整贷款发放时点、适当优化收入偿债比上限要求、延长贷款期限上限，既维护购房人合法权益，又更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

《商业地产贷款管理办法（试行）》明确了商业地产开发、购买和运营等阶段的贷款要求，支持商业地产市场平稳健康发展。

《城市更新项目贷款管理办法（试行）》指导银行业金融机构增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性，助力高质量推进城市更新。

《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则，通过明确展业规则、强化专业能力建设、加强投资者保护等要求，促进信托公司更好发挥自身特色优势开展房地产领域信托业务。

6、住房和城乡建设部：《混凝土质量控制标准（修订征求意见稿）》《混凝土结构现场检测技术标准（修订征求意见稿）》《钢—混凝土组合桥梁技术标准（修订征求意见稿）》《重型工程结构和设备整体提升技术标准（修订征求意见稿）》《城市绿地设计标准（修订征求意见稿）》《墙体材料应用统一技术标准（局部修订征求意见稿）》

发布时间：2026年8月20日

主要内容：

住房和城乡建设部就六项国家标准《混凝土质量控制标准（修订征求意见稿）》《混凝土结构现场检测技术标准（修订征求意见稿）》《钢—混凝土组合桥梁技术标准（修订征求意见稿）》《重型工程结构和设备整体提升技术标准（修订征求意见稿）》《城市绿地设计标准（修订征求意见稿）》《墙体材料应用统一技术标准（局部修订征求意见稿）》公开征求意见。

**7、 财政部、国家税务总局：《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》
公开征求意见**

发布时间：2026 年 8 月 28 日

主要内容：

为深化财税体制改革，建立地方附加税法律制度，财政部会同税务总局研究起草了《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》，当日起向社会公开征求意见。征求意见稿总体遵循税费制度平移的思路，将现行城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合并为地方附加税。地方附加税税制要素保持基本稳定，实行 11%至 13%的幅度税率，税负水平保持总体稳定。

8、 北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房公积金管理中心：《北京市住房和城乡建设委员会等单位关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》

发布时间：2026 年 8 月 7 日

实施时间：2026 年 8 月 8 日

文号：京建发〔2026〕400 号

主要内容：

《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“2 年”，调减为“1 年”。调整后，非京籍家庭在全市范围内购买商品住房的社保或个税缴纳年限统一为“1 年”，购买商品住房的套数保持不变。即：社保或个税缴纳满 1 年的非京籍家庭，在五环内可购买 1 套商品住房，多子女家庭可再多购买 1 套；在五环外，不限购买套数。

9、 上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市财政局、国家金融监督管理总局上海监管局、上海市公积金管理中心、中国人民银行上海分行：《关于优化本市房地产政策措施的通知》

发布时间：2026 年 8 月 20 日

实施时间：2026 年 8 月 21 日

文号：沪建房管联〔2026〕359 号

主要内容：

一、扩大提取公积金支付购房首付款范围。缴存人购买本市新建商品住房现房的，可以申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。缴存人提取住房公积金支付购房首付款的，不影响其住房公积金贷款额度计算。

二、优化购房提取公积金频次和限额。缴存人符合购买自住住房提取公积金条件的，在取得不动产权证后的 5 年内每年可提取一次，提取总额不超过以自有资金支付的购房款。

三、拓宽住房公积金购房支出情形。缴存人购买本市自住住房缴纳的契税及购买与住房配套使用的产权车位（库）、储藏室支出纳入住房消费支出总额计算，购房人可按规定提取本人及配偶的住房公积金。

四、优化个人住房信贷政策。对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。

五、实施“以旧换新”购房贷款补贴。自本通知实施之日起至 2027 年 3 月 31 日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后 1 年内出售本市二手住房的，可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴（补贴金额按其购买新建商品住房贷款总额的 1% 计算，单套住房最高补贴 5 万元；补贴总金额 2 亿元，用完即止）。

六、优化“以旧换新”补贴。自本通知实施之日起至 2027 年 3 月 31 日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后 1 年内出售本市外环内二手住房的，可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴（单套住房补贴 3 万元）。

七、推行房票安置。在征收拆迁补偿安置中增加房票安置方式，重点聚焦城中村改造和旧城区改建项目等，统筹平衡现有征收拆迁补偿标准，多种方式满足居民多元化安置需求。

八、加快推进收购二手住房用作保障性租赁住房。以需求为导向，结合“十五五”时期保障性租赁住房发展要求，各中心城区（含浦东新区外环内区域）推进二手住房收购工作，并加快改造出租，切实增加中心城区保障性租赁住房供应。

10、重庆市住房和城乡建设委员会：《重庆市城镇房屋安全保险工作指南（试行）》

发布时间：2026年8月24日

主要内容：

《重庆市城镇房屋安全保险工作指南（试行）》是全国首个城镇房屋安全保险工作指南。文件围绕投保承保、风险减量服务、保险理赔全流程明确操作规范，为重庆市推广城镇房屋安全保险提供实操遵循。

《指南》结合城镇房屋各类风险场景，设置四大类保险产品。房屋主体类保险，保障房屋局部或整体倒塌，以及自然灾害、意外事故带来的财产损失与人身伤亡；围护及设施设备类保险，聚焦外墙脱落、电梯故障等高频风险；公共安全责任险类保险，赔付公共区域意外引发的第三者人身伤亡、财产损失；施工类保险，防范房屋维修改造作业过程中的安全风险。

针对住宅风险，《指南》专门设置“住宅倒塌专项保险”，包含应急加固维修、倒塌财产损失两大主险，还可附加居民人身安全、临时安置费用补偿；房屋外墙保险，覆盖外墙脱落造成的第三者伤亡、财产损失以及排危修缮相关支出。

为适配不同房屋状况，《指南》明确了三种投保模式。直接投保模式免去前置专业检测报告，适合低风险房屋批量参保；“先体检、后保险”模式凭专业检测报告定制保障方案，面向房龄偏大、风险较高房屋；“保险+体检”联合体模式，由保险、检测机构组建服务联合体，一站式完成房屋体检、风险评估、承保、隐患跟踪全链条工作。

强化风险减量服务，是《指南》一大亮点。保险机构需按实收保费20%左右，专项用于房屋安全风险防范，实行单独立项、单独核算，开展承保房屋巡查监测、风险分级预警，构建“人防+技防+智防”动态防控机制，事故发生后第一时间开展应急处置。

理赔环节也划定刚性时限，接到报案后 24 小时内派员赴现场；达成赔偿协议 10 日内完成赔付；5000 元及以下小额损失推行 24 小时快速赔付。遇到人员伤亡、房屋倒塌等紧急险情，保险机构要先行支付不低于预估赔款 50% 资金，用于应急救援、群众临时安置和紧急排险。

11、 四川省人民政府：关于印发《四川省城市更新“十五五”规划》的通知

发布时间：2026 年 8 月 14 日

文号：川府发〔2026〕13 号

主要内容：

在推动城市建设绿色低碳转型方面，规划提出，要修复城市生态系统。完善城市生态空间体系。统筹生产、生活、生态空间布局，持续推进城市绿环绿廊绿楔建设，结合实际、因地制宜完善城市绿地系统，提高生态空间碳汇能力。加强城市古树名木资源普查认定与挂牌保护，加强城市园林绿地植物调运检疫管理。推进多类型城市生物多样性友好单元和体验地建设。

实施山体破坏和土壤污染片区综合整治。持续保护和恢复城市林地植被，推进重要山体保护提升、森林质量提升，重点推进受损山体修复。针对采煤沉陷区、矿区损毁土地、工程创面实施地形重塑及生态修复，消除安全隐患。加强建设用地土壤污染风险管控和修复。

实施城市河流、湖泊保护修复。推进干支流综合治理，持续深化工业园区水污染整治，强化入河排污口排查整治，巩固城市黑臭水体治理成效。推进水生生物及其重要生境保护恢复。加强城市湿地资源普查建档和保护修复，持续推进滨河、滨湖生态廊道和城市湿地公园建设。有序推动四川母亲河复苏行动和美丽河湖、幸福河湖建设。

促进城市绿色低碳发展。推动建筑领域节能降碳，加快既有建筑绿色低碳零碳改造；严格执行新建建筑节能设计标准，建立建筑能效等级制度，因地制宜推进可再生能源在建筑和市政设施中的应用。强化建筑绿色技术创新驱动，推广绿色设计，加快新型建材研发应用，培育建筑数字资产运营、碳管理等新业态；支持搭建城乡建设领域绿色低碳创新平台，加快发展建筑能源管理智慧系统，促进

建筑节能与绿色建筑相关技术的集成创新与成果转化；建设绿色低碳人居环境。

在提升城市安全韧性水平方面，规划提出，依托山体水系构建生态隔离空间，保护城市湿地等韧性基底。加强基础设施提质升级，优化升级污水处理工艺，推进既有污水处理设施设备更新，鼓励提升抗生素、微塑料等新污染物去除能力，推动污泥无害化处置与资源化利用。因地制宜完善再生水利用设施。完善生活垃圾分类收运处置与回收利用体系，生态治理历史遗留填埋场，推进生活垃圾焚烧发电厂超低排放改造，加快建筑垃圾利用处置设施建设。

12、 青海省住房和城乡建设厅、中共青海省委金融委员会办公室、青海省财政厅、中国人民银行青海省分行、国家金融监督管理总局青海监管局、国家税务总局青海省税务局：《关于绿色金融支持绿色建筑协同发展的实施意见》

发文时间：2026 年 8 月 12 日

文号：青建科〔2026〕223 号

主要内容：

该文件的核心在于以“绿色金融”为杠杆，撬动绿色建筑全产业链的高质量发展，构建起“财政引导+金融支撑+税收激励+保险配套”的协同格局。实施意见明确了九大重点支持方向，覆盖星级绿色建筑、超低能耗与零碳建筑、既有建筑节能改造、装配式建筑、建筑可再生能源一体化（含 BIPV）、绿色建材、智能建造技术服务以及终端绿色消费等全链条业态，充分体现从“建设端”到“消费端”的系统性发力。

13、 成都市住房和城乡建设局、成都市规划和自然资源局、成都市财政局、成都住房公积金管理中心：《关于进一步优化促进房地产市场平稳健康发展相关政策措施的通知》

发文时间：2026 年 8 月 25 日

主要内容：

《通知》明确，申请住房公积金贷款的，最低首付款比例为 15%，并给予一年期限、20%的利息补贴；将鼓励区（市）县发放补贴支持购房，支持群众“拆旧建好”；同时将探索收购存量商办等用作保障性租赁住房以及菜市场、养老服务、社区中心等公服配套设施，探索将房票安置的适用范围从住宅拓展至商业、办公用房等非住宅物业的征收补偿。

14、西安市住房和城乡建设局、西安市财政局、西安市自然资源和规划局、西安市住房公积金管理中心：《关于印发西安市支持房地产市场高质量发展工作措施的通知》

发文时间：2026 年 8 月 21 日

文号：市建发〔2026〕110 号

主要内容：

一、企业以出让方式获得国有建设用地，并取得土地不动产预告登记证明的，可先行办理整宗土地的工程规划、施工许可，办理已交清土地出让价款对应部分的预售许可等后续相关手续。

二、加大住房公积金支持力度，单缴存职工最高贷款额度提高至 90 万元，双缴存职工提高至 120 万元，二孩及以上家庭在上述额度基础上提高 20%；购买商品房的，自商品房网签备案起，购房人（产权人）及其配偶、子女、父母提取公积金的时限由 5 年延长至 10 年，且可共同用于支付购房款；无房职工租住住房提取公积金的额度由 1500 元/月提高至 2000 元/月；在西安市城镇区域内既有自住住房上加装或更新电梯的，房屋产权人及其配偶、子女、父母均可以提取公积金；购买新建商品住房及二手住房的借款人及其配偶均可提取住房公积金直接支付首付款。

三、鼓励居民“卖旧买新”改善住房条件。持续落实《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2026 年第 3 号）“自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠”的退税政策，开通退税申请绿色通道，便捷群

众退税，切实提升退税政策知晓率和兑现率。在此基础上，安排 5000 万元专项补贴资金，持续支持居民“卖旧买新”。在政策发布之日起至 2026 年 12 月 31 日期间，在本市购买新建商品住房并完成网签备案，且在网签备案时间前 1 年内出售本市二手住房的，可申请所购新建商品住房总价的 1% 专项补贴资金，单套最高不超过 2 万元，补贴资金先申请先补贴，用完即止。

四、构建房屋“带押过户”高效联动服务机制，对交易双方在不同银行贷款的，在交易大厅设置“资金监管+担保”服务点，实现“一厅一次性办结”，提升服务质效，更好服务交易群众。

五、房地产开发企业自主确定项目销售价格，在网签销售平台填报“一房一价”，住建部门不再审核价格。房地产开发企业应按照商品房价格管理有关规定，在销售案场公示商品房“一房一价”以及销售方案、《商品房预售许可证》等信息，行业管理部门依法依规进行销售监管。

➤ 2026 年 8 月最新监管及行业动态

1、国家统计局：2026 年 1—7 月份全国房地产市场基本情况

2026 年 1—7 月份，全国房地产开发投资 43009 亿元，同比下降 19.2%；其中，住宅投资 33172 亿元，下降 19.1%。

1—7 月份，新建商品房销售面积 45021 万平方米，同比下降 11.8%；其中住宅销售面积下降 12.7%。新建商品房销售额 42718 亿元，下降 13.1%；其中住宅销售额下降 13.2%。

1—7 月份，房地产开发企业到位资金 45748 亿元，同比下降 20.3%。其中，国内贷款 6300 亿元，下降 32.1%；自筹资金 16544 亿元，下降 18.5%；定金及预收款 14376 亿元，下降 14.4%；个人按揭贷款 6040 亿元，下降 23.5%。

（来源：国家统计局）

2、多地出台公积金提取新政

随着《住房公积金管理条例》修改草案于 7 月底经国务院常务会议审议通过、8 月正式对外公布，公积金政策优化宽松导向明确。8 月份以来，全国多地密集出台住房公积金优化新政。

8 月上旬，北京，广西桂林、南宁，山东威海、滨州，内蒙古通辽等城市相继发布公积金新政，聚焦住房装修、物业费缴纳等民生场景扩容提取范围。

除上述城市外，广东珠海、陕西汉中、云南玉溪、贵州黔南州、内蒙古呼伦贝尔等地前期出台的公积金优化政策，均在 8 月陆续落地实施。各地新政普遍新增了房屋装修、物业费缴纳、产权车位购置、城市更新改造等住房消费相关提取事项。

（中房网）

3、商品房销售新规发布：我国将有序推行商品住房现房销售

近日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称《通知》），部署各地稳步推进商品住房

销售制度改革，加快构建房地产发展新模式。

《通知》规定，各地要完善商品住房预售管理，规范商品住房预售条件。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。加强预售资金监管，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。通知施行之日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。

《通知》明确，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险，维护购房人合法权益。通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。同时，对现房销售实行备案管理。

《通知》要求，各地要同步完善相关配套政策措施，强化政策协同和衔接。优化土地供应管理，合理确定房地产用地供应规模。加大融资支持力度，房地产项目实行主办银行制，一个项目确定一家主办银行，主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。完善开发建设管理，优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限。推行“交房即交证”，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

（来源：人民网）

4、 房地产信贷新政发布：个人住房贷款期限由最长 30 年延长至最长 40 年

8 月 28 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》。《意见》对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化，包括将个人住房贷款期限由最长 30 年延长至最长 40 年，对开发贷款期限从原来的 3 年延长至 5 到 7 年等。

《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求，明确商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域的贷款品种，加强各品种间的衔接，统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。

（来源：央视网）

5、证监会发布 12 条意见，明确支持房企合理融资、加大债券融资支持力度

中国证监会 8 月 28 日发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，提出加快构建与房地产发展新模式相匹配的资本市场服务体系，服务住房品质提升和企业转型发展，促进金融与房地产良性循环。意见明确，支持上市房地产开发企业再融资，综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产；加大债券融资支持力度，支持房地产开发企业发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，鼓励发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产资产支持证券（ABS）；支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金（REITs）或作为 REITs 招募资产，稳慎推进商业不动产 REITs 发展。市场人士认为，此举从股权、债券、REITs 等多渠道拓宽房地产企业融资路径，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

（来源：中国证监会）

6、多地加码购房补贴，持续支持住房消费

8 月 25 日，成都市发布《关于进一步优化促进房地产市场平稳健康发展相关政策措施的通知》，从十个方面促进房地产市场平稳健康发展。其中提到，鼓励区（市）县发放补贴支持购房。各区（市）县在原有政策基础上，因地制宜在团购、车位购置、换新等方面发放补贴或消费券，激发潜在需求加快释放。

8 月 26 日，西安市出台楼市新政，其中提到，安排 5000 万元专项补贴资金，支持居民“卖旧买新”，时间截至 2026 年 12 月 31 日。在西安购买新建商品住房并完成网签备案，且在网签备案时间前 1 年内出售本市二手住房，可申请所购新建商品住房总价 1% 专项补贴资金，单套最高不超过 2 万元。

除上述城市外，今年下半年以来，全国至少还有上海市、云南省，浙江省杭州市萧山区、桐庐县、临安区、湖州市、衢州市、义乌市，广东省云浮市、广州市黄埔区、花都区、南沙区、惠州大亚湾，江苏省昆山市、淮安市，四川省遂宁市，福建省晋江市等地出台了购房补贴系列相关政策。

(中房网)

7、 1-7 月国有土地使用权出让收入 11731 亿元，同比下降 30.8%

8 月 21 日，财政部公布的财政收支情况显示，1-7 月，全国一般公共预算收入 143696 亿元，同比增长 5.8%。其中，全国税收收入 118381 亿元，同比增长 6.7%；非税收入 25315 亿元，同比增长 1.6%。

分中央和地方看，中央一般公共预算收入 63857 亿元，同比增长 9.1%；地方一般公共预算本级收入 79839 亿元，同比增长 3.3%。

在土地和房地产相关税收中，契税 2303 亿元，同比下降 14.5%；房产税 3415 亿元，同比增长 6.7%；城镇土地使用税 1710 亿元，同比增长 3.5%；土地增值税 2359 亿元，同比下降 15.3%；耕地占用税 881 亿元，同比下降 4%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-7 月，全国政府性基金预算收入 18219 亿元，同比下降 21.2%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 2772 亿元，同比增长 6.8%；地方政府性基金预算本级收入 15447 亿元，同比下降 24.8%，其中，国有土地使用权出让收入 11731 亿元，同比下降 30.8%。

1-7 月，全国政府性基金预算支出 45410 亿元，同比下降 16.4%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 2719 亿元，同比下降 61.8%；地方政府性基金预算支出 42691 亿元，同比下降 9.5%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 19474 亿元，同比下降 17.4%。

(来源：中房网)

8、 九部门发文活跃县域消费：因城施策支持生育多孩家庭住房需求

8 月 18 日，《商务部等 9 部门关于进一步激发下沉市场活力 活跃县域消费的意见》对外发布。其中，意见提到，强化创业安居释放消费潜力。加大县域个人创业“高效办成一件事”支持力度。鼓励县级政府因地制宜建设农村创业园等返乡创业孵化载体。推广“共富工坊”等典型经验，开展“商业主理人”能力提升行动，扶持文创手作、家居生活、食品茶饮等领域“新匠人”群体，培育更多县域劳务品牌。支持家装、家电企业与房企联动营销，因城施策支持生育多孩家

庭住房需求。

盘活闲置资源资产。对于利用存量房产或土地发展养老、托育等县域民生类产业的，可享受在 5 年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。在符合国土空间规划的前提下，鼓励通过自主、联营、转让等多种方式推进存量土地改造开发，提高本地商业服务水平。支持县级政府利用腾退办公楼等闲置国有资产改建为便民商业网点。支持农村集体经营性建设用地依法入市发展县域商业，鼓励利用闲置农房发展符合乡村特点的新产业、新业态。

（来源：中房网）

9、北京：非京籍家庭购房社保个税缴纳年限下调为一年

8 月 7 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“2 年”，调减为“1 年”。调整后，非京籍家庭在全市范围内购买商品住房的社保或个税缴纳年限统一为“1 年”，购买商品住房的套数保持不变。即：社保或个税缴纳满 1 年的非京籍家庭，在五环内可购买 1 套商品住房，多子女家庭可再多购买 1 套；在五环外，不限购买套数。

（来源：中房网）

10、上海：六部门联合出台房地产新政“沪八条”

8 月 20 日，上海市住房和城乡建设管理委员会等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》（以下简称《通知》），自 2026 年 8 月 21 日起施行。

《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施，因此也被业内人士称为“沪八条”。

“沪八条”核心措施如下：优化公积金提取，首付提取扩至现房、每年可提一次、支持支付契税及车位；房贷首付下调，首套商贷最低首付统一为 15%；二

套延续区域差异化，外环外二套最低首付降至 15%，外环内二套最低首付 25%；阶段性“以旧换新”符合条件可叠加补贴，最高 8 万元；推行房票安置；收购二手住房用作保障性租赁住房。

（来源：证券日报网）

11、四川：未来五年将实施城镇危旧房改造约 6 万套（间）

8 月 14 日，四川省人民政府印发《四川省城市更新“十五五”规划》的通知明确，到 2030 年城市更新行动取得重要进展，新型城镇化水平和城市发展能级不断提升，城市综合承载能力、生态宜居水平、文化魅力与治理效能显著增强，“公园城市、安逸家园”全面推进。

根据《规划》，四川未来五年将实施城镇危旧房改造约 6 万套（间），改造老旧小区 8000 个，既有住宅加装电梯 1.5 万部；建设改造城市地下管网及附属设施 5.9 万公里以上，实施城中村改造 420 个；改造老旧街区厂区 220 个，新建改建公共停车场约 200 个、新增公共车位超 9 万个。

（来源：中房网）

12、郑州：首批现房销售试点落地项目亮相

8 月 5 日，作为郑州市首批现房销售试点落地项目，位于惠济区的迎宾瑞景园对外开放亮相。

据悉，该项目由惠济区属平台公司天河控股与招商蛇口联手打造，位于惠济区开元路北、桂圆路西，占地约 28 亩，规划 6 栋 10 层低密小高层住宅，建筑面积约 160~220 m²纯改善户型。

2023 年初，在全国住房和城乡建设工作会议上，住建部明确提出“有条件的可以进行现房销售”。同年 2 月，河南省确定郑州、开封为现房销售改革试点城市，随后郑州市房管局、郑州市财政局等八部门联合印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，强调要稳妥推进商品房“现房销售”试点，着力抓好郑东新区和惠济区各一个试点项目，迎宾瑞景园即为其中之一。

此次迎宾瑞景园以全实景呈现，为郑州现房销售改革提供可参考样本。项目的顺利推进，也是楼市调控与市场机制创新的重要尝试，对于助推郑州房地产行业转型和可持续发展别具意义。

（来源：中国房地产网）

13、恒大：许家印被判处无期徒刑、恒大地产集团破产清算程序启动

8月20日上午，深圳中院对被告单位恒大集团、被告单位恒大地产、被告人许家印案进行一审公开宣判。对恒大集团数罪并罚，判处罚金人民币88.2亿元；对恒大地产判处罚金人民币70亿元；对许家印数罪并罚，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产；对违法所得继续追缴，不足部分责令退赔。

8月21日，广州中院公告宣布，正式裁定受理恒大地产集团破产清算一案。恒大地产集团是上市公司“中国恒大”红筹架构下的境内房地产业务的总部实体平台，这个核心主体进入破产程序，预示着这一“全国最大规模的地产破产案”步入新阶段。

（来源：不良资产头条）

14、万科：止血了，但难关仍在逼近

近日，万科披露2026年上半年业绩报告。上半年，公司实现营业收入701.7亿元，同比下降33.4%；归属上市公司股东净亏损149.5亿元，亏损额同比扩大30亿元。这份财报最引发关注的变化，来自经营现金流的反转。上半年，万科录得经营活动现金流净额4.95亿元，而去年同期为净流出30.39亿元，同比改善超过35亿元。

拆解季度表现不难发现，这份转正并非平稳的趋势改善。一季度，万科经营现金流依旧净流出21.63亿元，全部正向贡献均来自第二季度的26.58亿元净流入。更要紧的是，这份现金流修复并非销售回暖带来的内生造血。上半年，万科销售面积293万平方米，销售额358亿元，同比分别下降45.6%和48.2%。

房子卖得更少，钱花得更克制，这是典型的“收缩式止血”。它止住了主业

持续烧钱的风险，为债务化解抢下宝贵的喘息空间，但并不代表基本面已经触底反转。万科要面临的真正关口，依然横亘在前。

（来源：中房网）

15、 碧桂园：销售面积重返行业前十，但风险尚未出清

2026 年被碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”，02007.HK）视为经营转段的最关键一年，从上半年的财务数据来看，其部分业绩指标有所好转，但可持续经营仍面临多重挑战。

根据 8 月 28 日发布的业绩报告，上半年，碧桂园录得约 156.2 亿元的归属股东亏损，同比减亏 18.1%。销售额同比下滑 2 位数，造血功能有待恢复。核心指标承压的同时，一些积极信号也开始浮现，前 7 月，该公司的操盘销售面积已重返行业前十。

虽然债务重组在一定程度上改善了资产负债表，但碧桂园的债务偿付压力仍然存在。截至 6 月末，该公司有超过 1000 亿元的流动负债，而现金及现金等价物仅 57.4 亿元，核数师表示不对这份中期财务资料发表结论性意见。

对于迫切希望回归正常经营的碧桂园而言，下半年能否夯实战略切换的基础至关重要。

（来源：中国房地产报）

16、 中梁控股：2026 年上半年净亏 35.7 亿元

8 月 28 日，中梁控股（02772.HK）披露中期业绩。上半年合约销售 36 亿元，同比下降 43.6%；收入 25.03 亿元，同比下降 51.2%；归属母公司净亏损 35.72 亿元，较去年同期 7.8 亿元亏损大幅扩大，期内总亏损 41.11 亿元，每股亏损 0.82 元，不派息。截至 6 月末，有息负债压至 168.8 亿元，现金及银行结余 27.46 亿元，一年内到期 77.03 亿元，持续经营压力仍存。

（来源：中房网）

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：时丽丽、徐灏霖

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