



2026年3月
植德不动产月报

— 植德律师事务所 —

北京 | 上海 | 深圳 | 广州 | 武汉 | 杭州 | 青岛 | 成都 | 香港
Beijing | Shanghai | Shenzhen | Guangzhou | Wuhan | Hangzhou | Qingdao | Chengdu | Hongkong
www.meritsandtree.com

目录

一、2026年3月立法及动态监管	4
1、十四届全国人大四次会议：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》	4
2、中共中央办公厅、国务院办公厅：《关于做好第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作的意见》	4
3、自然资源部、国家林业和草原局：《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》	5
4、住房和城乡建设部标准定额司：关于《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》公开征求意见的通知	5
5、住房和城乡建设部办公厅、自然资源部办公厅：关于印发《完善城市更新工程项目建设实施管理机制可复制经验做法清单》的通知	6
6、自然资源部办公厅：《关于做好2026年地质勘查和测绘行业安全生产工作的通知》	6
7、住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、国务院妇女儿童工作委员会办公室：《关于征集2026年城市儿童友好空间建设可复制经验的通知》	7
8、北京市人民政府办公厅：2026年北京市全面优化营商环境工作要点	8
9、中国人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局：《关于调整上海市商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》	8
10、深圳市人民政府：关于印发《深圳市住房公积金管理办法》的通知	9
11、深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局：《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》	9
12、广州市住房和城乡建设局：关于印发《关于加快推进模块化建筑发展的若干措施》的通知	10
13、广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局：关于印发《关于支持高品质住宅建设的若干意见》的通知	11
14、长沙市人民政府办公室：关于印发《长沙市全面推进城市更新行动方案（2026—2030年）》的通知	11
15、西安市住房和城乡建设局：《关于做好外来务工人员租赁保障性租赁住房有关事项的通知》	12

二、2026年3月市场及行业资讯	13
1、全国人民代表大会：十四届全国人大四次会议在京闭幕	13
2、国务院：李强总理政府工作报告用185字定调房地产	13
3、国家金融监督管理总局：加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度	14
4、38省市房产中介行业协会联合倡议规范房产交易线上服务	14
5、北京：楼市交易回暖，领跑一线城市	15
6、上海：第一批五年限售房源正式解禁	15
7、上海：就住建行业“人工智能+”开展问卷调查	16
8、深圳：计划供应90公顷居住用地，首次发布“整-储-供”年度计划	16
9、广州：楼市回暖，房企推盘节奏加快	17
10、重庆：市城投集团2026年首批37个城市更新项目计划出炉	17
11、西安：规范建设工程质量安全监管流程	18
12、福建：福州住房公积金管理委员会关于优化调整部分住房公积金政策的通知	18
13、京投发展：拟向控股股东转让房地产开发业务相关资产及负债，不再从事房地产开发业务	19
14、三亚“红树林”：债权转让而非资产处置	19
15、世茂集团：本金约41亿美元的强制可换股债券已转换为新股份	20

➤ 2026年3月立法及动态监管

1、十四届全国人大四次会议：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

发布时间：2026年3月12日

主要内容：

《规划纲要》分18篇，62章，主要阐明国家战略意图，明确政府工作重点，引导规范社会主体行为，是“十五五”时期我国全面建设社会主义现代化国家的宏伟蓝图，是全国各族人民共同的行动纲领。

其中，第十九章“加快完善要素市场化配置体制机制”指出，深化要素市场化改革，畅通要素有序流动渠道，统筹增量优化和存量盘活，促进各类要素资源高效配置。健全要素市场制度和规则、完善资源要素价格形成机制、盘活利用存量资源。第四十四章“推动房地产高质量发展”指出，加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现更高水平住有所居。完善住房保障体系、推动房地产市场平稳健康发展。

2、中共中央办公厅、国务院办公厅：《关于做好第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作的意见》

发布时间：2026年3月18日

主要内容：

《意见》对第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作作出具体部署。意见在总体要求中明确牢牢把住处理好农民和土地关系这条主线，坚持把依法维护农民权益作为出发点和落脚点，提出工作中要做到“四个坚持”，包括坚持集体所有制不动摇、坚持农户家庭承包经营、坚持农民主体地位、坚持维护农村社会稳定。

意见强调稳妥有序开展延包试点工作的原则，坚持“大稳定、小调整”，首要的就是坚持延包原则。以农村承包地确权登记颁证成果为基础，以第二轮土地承包合同到期为起点再延长承包期30年。以户为单位开展延包，确保绝大多数

农户原有承包地继续保持稳定，不能推倒重来、打乱重分，不能借机违法调整或收回农户承包地。对于少数存在承包地因自然灾害毁损等特殊情形且群众普遍要求调地的村组，要在“大稳定”的前提下，依法依规在个别农户之间进行小范围适当调整。

3、自然资源部、国家林业和草原局：《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》

发布时间：2026年3月5日

发文字号：自然资发〔2026〕38号

主要内容：

《通知》围绕自然资源要素保障提出一系列优化措施，要求各级主管部门强化规划引领，依托国土空间规划“一张图”建立重点项目清单，探索以规划许可替代用地预审并允许先行用地，同时建立规划动态维护机制，在不突破“三区三线”前提下进行年度优化；推动用地、用海、用林、用草等联动审批，简化报批材料，允许项目分期、分段申请用地，改进征地程序并取消成片开发的单独方案编制；完善耕地占补平衡，允许省域内调剂，支持战略性矿产与永久基本农田重叠设置，合理保障重点项目临时用地及矿业用地，统筹存量和增量建设用地，优先保障重大项目和民生，原则上不用于商品房开发；陆海统筹利用空间资源，支持游艇、海钓等产业基础设施布局，合理利用保护地整合优化成果，允许线性基础设施无害化穿越自然保护区，并规范设施农业与生态产业用地管理，最终依托“一张图”实施全生命周期监测监管，严查违法违规行为。

4、住房和城乡建设部标准定额司：关于《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》公开征求意见的通知

发布时间：2026年3月24日

主要内容：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应人民群众对高品质生活的新需要，住房和城乡建设部组织有关单位编制了《“好房子”建设指南（试行）》（以下简称《指南》）。现向社会公开征求意见，有关单位和个人可于2026年4月10日前通过电子邮箱或通信地址反馈意见。

《指南》包括“好房子”内涵与实施路径、安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷五章内容，旨在提升住房建设与管理水平，适用于住房项目的规划、设计、建设、管理、运维等全过程活动，可为各级住房城乡建设主管部门，以及建设、设计、施工、监理、物业等相关机构与从业人员提供工作指导与参考。

5、住房和城乡建设部办公厅、自然资源部办公厅：关于印发《完善城市更新工程项目建设实施管理机制可复制经验做法清单》的通知

发布时间：2026年3月26日

发文字号：建办厅函〔2026〕68号

主要内容：

《清单》系统总结了各地城市更新实践中加强项目前期策划、完善政策标准规范、分类优化项目审批流程、拓展“高效办成一件事”应用场景等4方面共7项主要举措。北京、江苏、浙江、重庆、河北、江西、广东、广西、山东、湖北、河南、安徽、宁夏等地30个经验做法被列入《清单》。

在加强城市更新项目前期策划方面，一些地方结合实际合理确定实施主体，实行项目实施方案联合审查。在完善城市更新政策标准规范方面，主要包括三项举措：一是创新规划土地政策，盘活利用存量土地和低效用地。二是完善政策标准，推动消防审验提质增效。三是健全标准体系，优化历史建筑保护利用审批。山东省、河南省郑州市、江苏省南京市均分类优化城市更新项目审批流程。此外，《清单》还列举了6个“高效办成一件事”应用场景拓展，提升线上线下服务能力的经验做法。

6、自然资源部办公厅：《关于做好2026年地质勘查和测绘行业安全生产工作的通知》

发布时间：2026年3月4日

发文字号：自然资办函〔2026〕386号

主要内容：

《通知》对做好2026年地质勘查和测绘行业安全生产工作提出明确要求。

《通知》提出，各级自然资源主管部门要坚持以人民为中心的发展思想，进一步压实地质勘查和测绘行业单位安全生产主体责任，防范化解安全生产风险隐患，以行业安全形势持续稳定护航“十五五”良好开局。《通知》要求，各级自然资源主管部门和地勘、测绘行业单位提高政治站位，统筹发展与安全；压实单位主要负责人第一责任和全员安全生产责任制，推动各项安全措施落实到位；深入排查外业驻地、野外作业、交通、钻探、危化品等风险隐患，建立问题与整改清单并闭环整改，对2025年隐患“回头看”，助推安全生产治本攻坚三年行动圆满收官。

7、住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、国务院妇女儿童工作委员会办公室：《关于征集2026年城市儿童友好空间建设可复制经验的通知》

发布时间：2026年3月16日

发文字号：建办科函〔2026〕59号

主要内容：

《通知》由住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、国务院妇女儿童工作委员会办公室联合发布，旨在征集2026年城市儿童友好空间建设的可复制经验。征集主要内容为城市、街区、社区等层级的儿童友好空间建设以及适儿化改造项目，包括城区、街区、社区、公共服务设施、道路空间、公园绿地的适儿化改造和校外活动场所建设等。重点总结在儿童友好空间建设工作机制、政策措施、法规标准、可持续实施模式等方面的实践探索，在各类儿童友好空间更新改造方面的经验做法，在保障儿童参与和平等享有公共服务等方面的创新实践等。申报项目需已竣工投用且运营良好，每个省级地区推荐不超过6个，于2026年4月10日前报送。

8、北京市人民政府办公厅：2026年北京市全面优化营商环境工作要点

发布时间：2026年3月2日

发文字号：京政办发〔2026〕6号

主要内容：

《工作要点》共提出28项任务，涵盖四大方面：在精准赋能方面，提高融资便利度，推广无还本续贷、知识产权质押，优化人才服务，提供青年创业空间和人才公寓，推出“产业地图3.0”，降低用地成本，促进数据要素流通和跨境流动，健全成果转化尽职免责机制，营造产业友好生态，简化消费活动审批，支持企业出海，降低物流成本；在服务提升方面，深化“高效办成一件事”，新增30个以上服务场景，推进政务服务标准化与数智化，上线“京通”APP，强化12345企业服务热线和政策精准推送，深化工程建设项目审批改革和市政公用服务升级，提升投资贸易便利化；在法治护航方面，维护公平竞争，整治“内卷式”竞争，加大清理拖欠企业账款力度，加强信用信息应用，推行“综合查一次”“扫码检查”等柔性监管，提高纠纷解决效率，畅通企业退出渠道，打击涉企网络谣言；在协同优化方面，加强京津冀政务服务协同、创新协同和公共服务共享，推动资质互认、成果对接、养老医疗互认与异地结算扩面等。

9、中国人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局：《关于调整上海市商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》

发布时间：2026年3月16日

主要内容：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应本市房地产市场供求关系的新变化，支持构建房地产发展新模式，根据《中国人民银行国家金融监督管理总局关于调整商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》（银发〔2026〕14号）要求，按照城市政府调控意见及因城施策原则，中国人民银行上海市分行联合国家金融监督管理总局上海监管局印发《关于调整上海市商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》，对上海市商业用房购房贷款政策作出以下调整：

自 2026 年 3 月 16 日起，上海市商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例调整为不低于 30%。辖内银行业金融机构应根据本通知规定的下限要求，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付比例。在具体实施中，各家银行需充分考虑在途交易等因素，切实便民利民。

10、深圳市人民政府：关于印发《深圳市住房公积金管理办法》的通知

发布时间：2026 年 3 月 16 日

实施时间：2026 年 4 月 1 日

发文字号：深府规〔2026〕2 号

主要内容：

根据国家相关政策，结合我市住房公积金业务发展实际，对 2010 年 12 月起施行的《深圳市住房公积金管理暂行办法》进行了修订和调整，自 2026 年 4 月 1 日起施行。

修订后的《深圳市住房公积金管理办法》共六章四十九条，主要调整内容包括以下三个方面：一是增设职工差异化比例缴存政策。支持职工结合自身实际，在单位设定的住房公积金缴存比例基础上自愿提高个人的缴存比例，但不超过国家规定的上限。二是明确住房公积金欠缴纠纷多元化解方式。固化住房公积金欠缴纠纷化解实践做法，明确公积金中心可以通过调解处理住房公积金欠缴纠纷，鼓励单位和职工协商处理欠缴纠纷。三是拓展住房公积金缴存制度覆盖范围。固化灵活就业人员参加住房公积金制度的试点成果，在本办法中明确强制缴存单位之外的其他单位及其职工，个体经营者、自由职业者以及其他灵活就业人员可以缴存、提取和使用住房公积金。

11、深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局：《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》

发布时间：2026 年 2 月 27 日

实施时间：2026 年 3 月 16 日

文号：深府规〔2026〕3号

主要内容：

《通知》自2026年3月16日起施行，有效期5年。

《通知》明确：一、合理核定土地移交率。城市更新单元实际土地移交用地面积应不小于基准土地移交用地面积。二、优化保障性住房配建要求。已完成城市更新单元规划审批的城市更新项目按原规定执行保障性住房配建要求。未完成规划审批的城市更新项目，取消保障性住房奖励容积，原则上可不配建保障性住房。三、允许“清调供”项目局部调整规划。四、统筹各方力量推动项目实施。各区政府、前海管理局应积极引导市场主体、债权人、物业权利人合理调整预期；鼓励金融机构通过提供信贷服务、并购贷款等途径，缓解市场主体资金压力；支持金融资产管理公司通过资产重组、破产重整等方式盘活项目。

12、广州市住房和城乡建设局：关于印发《关于加快推进模块化建筑发展的若干措施》的通知

发布时间：2026年3月24日

发文字号：穗建筑〔2026〕177号

主要内容：

2026年3月24日，广州市住房和城乡建设局发布《关于加快推进模块化建筑发展的若干措施》。

《关于加快推进模块化建筑发展的若干措施》提出，扩大模块化建筑应用规模。自2026年起，新建安置房及配套公共建筑项目中模块化建筑计容建筑面积占比不低于15%，并逐年提高；新建商品房出让地块中，模块化建筑计容建筑面积占比不少于10%。保障性住房、宿舍以及危旧房“原拆原建”项目应优先采用模块化建筑；鼓励在学校、医院等公共服务设施项目中应用模块化建筑。自2026年起，各区人民政府每年应在社会投资项目中至少落实1个模块化建筑项目，并逐年增加。

13、广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局：关于印发《关于支持高品质住宅建设的若干意见》的通知

发布时间：2026年3月26日

发文字号：穗规划资源字〔2026〕7号

主要内容：

《关于支持高品质住宅建设的若干意见》全文主要提出4个部分共28条细化措施，聚焦群众期盼与市场需求，对广州市现行法规、规范及“惠企利民”措施进行系统性归集，精准释放政策利好。

《意见》提出：加强规划引领，精准土地供给，塑造活力宜居的“好城区”。完善公共服务，提升环境品质，构建全龄友好的“好社区”。优化建筑设计，强化科技赋能，营造健康舒适的“好房子”。强化协同监督，规范市场管理，维护营商环境公平公正公开。

针对城镇危旧房，《意见》支持“原拆原建、增加公服”的改造路径，由业主自主更新、自筹资金。改造项目可适度增加建筑面积，原则上不超过30%，以满足厨卫面积标准、补充市政及公共服务设施。受客观条件限制难以满足现行规范的，可按不低于现状水平控制建筑退让、间距、绿地率等指标。既有住宅加装电梯方面，继续推广“成片连片、成批集中”模式，联审意见可替代规划许可，免于办理规划许可手续。同时推动市属国企提供“投资—建设—运营”全链条服务。

14、长沙市人民政府办公室：关于印发《长沙市全面推进城市更新行动方案（2026—2030年）》的通知

发布时间：2026年3月26日

发文字号：长政办发〔2026〕6号

实施时间：2026年5月1日

主要内容：

《方案》提出长沙 2026—2030 年城市更新目标：到 2028 年建成一批示范项目，到 2030 年基本完善可持续更新模式与政策法规体系。主要任务包括：推动片区、老旧小区、城中村及既有建筑更新改造，完善社区功能，修复生态绿地，提升街区、厂区活力，保护历史文化与风貌；补齐传统基建短板，推进新型基础设施；健全城市体检、专项规划、片区策划、年度计划、实施方案及信息平台等实施路径；强化政策、审批、投融资、公众参与等支持措施。

方案自 2026 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

15、西安市住房和城乡建设局：《关于做好外来务工人员租赁保障性租赁住房有关事项的通知》

发布时间：2026 年 3 月 26 日

实施时间：2026 年 3 月 26 日

主要内容：

一、在西安市工作的外来务工人员申请保障性租赁住房优惠活动项目，可享受价格折扣、先住后审、单位整租等政策。二、申请保障性租赁住房优惠活动项目的外来务工人员需满足具有完全民事行为能力、在租赁项目所在辖区内无自有住房、未享受其他住房保障政策条件。三、外来务工人员选择保障性租赁住房优惠活动项目时，租金价格可享受 10%到 50%的优惠。同时鼓励其他保障性租赁住房项目，对外来务工人员开展住房租赁服务时，可结合运营实际，加大租金优惠力度。四、外来务工人员可以以个人名义申请租赁保障性租赁住房优惠活动项目；也可按《关于规范保障性租赁住房整租事项的通知》相关规定，由用人单位整体租赁保障性租赁住房优惠活动项目。五、外来务工人员申请保障性租赁住房项目优惠活动时，运营机构按照“先住后审”原则，现场核验基本信息后，签订《临时租赁协议》，即可办理入住。1 个月内，完成资料补充和审核；审核未通过的，给予 3 日过渡期，期满退出房源，不收取违约金。

➤ 2026年3月市场及行业资讯

1、全国人民代表大会：十四届全国人大四次会议在京闭幕

2026年3月12日下午，第十四届全国人民代表大会第四次会议在北京人民大会堂闭幕。

大会批准了以下报告和规划：政府工作报告，同意报告提出的“十五五”时期主要目标、重大任务和2026年工作部署；“十五五”规划纲要；全国人大常委会工作报告；最高人民法院、最高人民检察院工作报告；关于2025年计划执行与2026年计划草案的报告，批准2026年国民经济和社会发展规划；关于2025年预算执行与2026年预算草案的报告，批准2026年中央预算。

大会通过了三部法律及一项决定，习近平主席签署主席令予以公布：《生态环境法典》（第70号主席令），自2026年8月15日起施行；《民族团结进步促进法》（第71号主席令），自2026年7月1日起施行；《国家发展规划法》（第72号主席令），自公布之日起施行；关于批准全国人大常委会关于法律清理工作情况 and 有关法律和决定处理意见的报告的决定的决定（第73号主席令）。

（来源：新华网）

2、国务院：李强总理政府工作报告用185字定调房地产

2026年3月5日，十四届全国人大四次会议开幕，国务院总理李强作政府工作报告。报告指出，过去一年国内生产总值增长5%，总量达140.19万亿元，“保交房”任务全面完成。报告同时指出，“房地产市场仍在调整”，将房地产工作纳入“加强重点领域风险防范化解和安全能力建设”框架下，提出“着力稳定房地产市场”。

报告用185字明确2026年房地产重点：因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房；深化住房公积金制度改革；优化保障性住房供给，加快危旧房改造；有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动；进一步发挥“保交房”白名单制度作用，防范债务违约风险；深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

此外，报告提出高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村改造，盘活存量土地和闲置房屋设施。在社会保障方面，首次明确将初婚初育家庭纳入重点支持范围，同时支持多子女家庭改善性住房需求。

（来源：中国房地产网）

3、国家金融监督管理总局：加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度

2026年3月16日，国家金融监督管理总局党委召开扩大会议。会议强调，要稳妥化解重点领域风险，有力有序有效推进中小金融机构风险化解，牢牢守住不“爆雷”底线；进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度；依法合规支持融资平台债务风险化解；严防严打严处非法金融活动。

同时，全面强化“五大监管”，加快健全金融法治，提高监管数字化水平；督促银行保险机构专注主业、错位发展，深入整治无序竞争；做好金融“五篇大文章”，强化科技创新金融支持，健全巨灾保险体系，发展商业健康保险和长期护理保险。

（来源：证券日报）

4、38省市房产中介行业协会联合倡议规范房产交易线上服务

广州市房地产中介协会2026年3月10日介绍，当日，北京、上海、广州等全国38省市房地产经纪（中介）行业协会联合发布《关于共同维护房地产领域清朗网络空间的倡议书》，针对线上虚假房源、恶意炒作、AI造假等突出问题，明确三大核心具体要求。

一是“亮身份、担责任”：涉房信息发布主体需在账号主页显著位置公示资质——机构公示完整名称及备案编号，个人标明真实姓名、执业编号及所属机构；房地产经纪机构对旗下账号内容及行为承担管理和连带责任，从源头杜绝“黑中介”隐形操作。二是“守底线、抵炒作”：严禁编造虚假房源、价格及市场信息，不恶意“唱衰”“唱多”、不歪曲解读政策，不利用AI等技术伪造房源场景欺骗消费者，坚决抵制网络“黑嘴”和恶意诋毁行为。三是“强协同、重治理”：

呼吁互联网平台核验涉房主体资质，对违规账号采取警示、限流、封号等措施，联动行政机关、行业组织形成监管合力。

(来源：新浪财经)

5、北京：楼市交易回暖，领跑一线城市

2026年3月16日，国家统计局发布的2月70城房价数据显示，北京市场表现突出，2月新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，二手住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅超过上海，领跑一线城市。

价格上涨背后，是成交热度的持续攀升。据北京住建委网签数据，2026年1-2月，北京二手住宅网签量突破2.3万套，较近10年1-2月平均网签数据高出2000余套，提前奠定回暖基调。进入传统楼市旺季3月，市场热度进一步飙升，截至3月18日，北京二手住宅网签量已达9783套，较2月整月8130套的成交量增长20.33%；新房住宅网签1387套，较2月整月的1217套上涨13.97%。

业内人士普遍认为，这轮北京楼市回暖是“12·24”新政精准发力、积压需求集中释放、市场预期持续修复的共同结果。多位一线地产从业者在接受记者采访时亦坦言，“12·24”新政不仅带来了增量客户，更重要的是提振了市场对楼市的信心。

(来源：中房报)

6、上海：第一批五年限售房源正式解禁

2026年3月，上海第一批五年限售房源正式解禁。2021年，上海出台“沪十条”及“新沪七条”，规定认购比例超过1.3:1的新房，网签备案满5年后方可转让。当年共有约92个项目触发限售，涉及超3万套房源。

截至2026年3月8日，92个项目中有70个在二手房平台有房源挂牌。挂牌均价较2021年成交均价微涨0.26%，其中34个项目上涨、36个下跌。涨幅最高约60%（如云锦东方、碧云尊邸），跌幅最高超20%。核心区域（徐汇、浦东、黄浦等）项目普遍上涨，外围区域（临港、青浦、奉贤）则“破发”明显。

从价格段看，均价 10 万元/平方米以上项目挂牌价上涨 20%，6 万元以下项目下跌 4.13%。整体而言，限售解禁房源月均可能入市 250-500 套，不足上海二手房月成交量的 2.5%，对市场影响有限。自住角度，核心区域同地段新房均价较 2021 年仍高出约 10%，未来五年降幅有限。

（来源：中房网）

7、上海：就住建行业“人工智能+”开展问卷调查

2026 年 3 月 24 日，上海市住房和城乡建设管理委员会发布公告，正式就住建行业“人工智能+”开展问卷调查，诚邀相关企业及从业人员参与，以广泛听取行业意见建议。

为贯彻落实《国务院关于深入实施“人工智能+”行动的意见》，按照市委、市政府关于人工智能工作的部署要求，加快以人工智能赋能本市住建行业高质量发展，更好推进《上海市住建行业“人工智能+”行动计划（2026—2028 年）》编制工作，现就住建行业“人工智能+”开展问卷调查，广泛听取企业和从业人员的意见建议。

（来源：观点网）

8、深圳：计划供应 90 公顷居住用地，首次发布“整-储-供”年度计划

2026 年 3 月，深圳市规划和自然资源局同时印发 2026 年度建设用地供应计划、土地整备计划及土地储备计划共三项文件，这也是深圳首次将土地资源“整-储-供”全环节年度计划统筹编制、同步发布。

2026 年度，深圳建设用地供应计划聚焦“有好房住、有好工作、上学就医更方便、生活更舒适”民生目标，遵循“规划引领、需求导向、节约集约”原则，统筹存量土地盘活与增量用地供给，推动土地资源高效利用。具体包括：精准配置居住用地，计划供应 90 公顷（商品住房用地 55 公顷、保障性住房用地 35 公顷），精准匹配住房市场供需关系，保障不同群体的居住需求，推动“住有所居”向“住有优居”升级。赋能新质生产力，计划供应产业用地 255 公顷，坚持“市场导向、不设上限”，全力保障“20+8”战略性新兴产业和未来产业用地需求，

为发展新质生产力提供充足空间载体，推动经济高质量发展。着眼“民生七优、应保尽保”，计划供应公共服务与城市基础设施用地 713 公顷，重点支持教育、医疗、文体等民生设施以及交通、市政等基础设施建设，提升城市基础设施综合水平，增强居民幸福感。

（来源：腾讯新闻）

9、广州：楼市回暖，房企推盘节奏加快

2026 年 3 月，广州楼市比天气更早升温。

在荔湾区，广州滨江天地二期“尚滨道”近日开放 183 平方米新品样板间，销售中心人气明显回暖。与此前相比，大户型产品关注度有所提升，一期产品去化速度也在加快。另一高端项目保利翡丽甲第在 3 月首周热销 26 套，认购金额达 3.63 亿元。项目 4 号楼自 1 月底加推以来已售出约 100 套，其中 134 平方米户型尤为受欢迎，成为销售“爆款”。黄埔区的星河湾半山同样迎来“开门红”。项目价格调整至 19000 元/平方米起、均价约 21500 元/平方米后，到访量明显提升。项目相关负责人透露，开年首周来访客户超过 1000 组，成交超过 100 套，销售人员接到的咨询电话不断。

从中心城区到外围热点板块，类似的市场回暖信号正在增多。经历过去一年的深度调整后，随着改善性需求逐步入场，广州楼市正迎来“小阳春”行情。

（来源：中房报）

10、重庆：市城投集团 2026 年首批 37 个城市更新项目计划出炉

2026 年 3 月，市城投集团在 2026 年重庆城市更新资源对接大会上披露，2026 年首批城市更新项目共 37 个，总投资 146 亿元，并现场签订 6 个项目协议，金额 52 亿元，同步启动城市更新基金战略合作。

根据公开资料整理，“十四五”期间，市城投集团成功完成大田湾体育场保护利用、半山崖线步道、朝天门片区城市更新、千厮门大桥城市景观阳台、溉澜

溪清水绿岸治理提升等一批具有“西部领先、全国进位和重庆辨识度”的项目，打造“开往春天的列车”“千厮门大桥”等文旅 IP 和“鹅岭栈道”网红地标。

(来源：新浪财经)

11、西安：规范建设工程质量安全监管流程

2026年3月，西安市正式启用智慧住建数字平台建设工程质量安全监管子系统。系统覆盖全市所有在建房屋市政工程的建设、施工、监理、大型机械设备单位及事故预防服务机构等，要求各单位在规定时间内完成项目信息补录。

自2026年4月1日起，所有相关业务须通过系统线上开展，实现监管留痕、过程可溯。具体流程上：管理部门在线进行质量安全监督及巡查，实现隐患闭环化；起重机械安拆、维保、检测等过程信息线上填报；施工单位在线开展风险辨识与超危大工程管理，监理单位线上监督；事故预防服务由施工单位线上申请，保险及服务机构全流程线上管理。各区县需加强培训并建立问题闭环处理机制。

(来源：中国建设报)

12、福建：福州住房公积金管理委员会关于优化调整部分住房公积金政策的通知

2026年3月6日，福州住房公积金管理委员会发布通知，自3月9日起优化调整部分公积金政策：鼓励“卖旧换新”，出售省内旧房后12个月内购买第二套住房的，按首套利率执行；多子女家庭购买第二套住房按首套利率执行；支持提取公积金支付装修，购房5年内可一次性提取1500元/m²，上限144m²；购置同一小区独立产权车位（库）3年内可提取公积金；代际互助提取需优先使用购房人及其配偶账户余额，不足时方可提取双方父母或子女账户；放宽建造、翻建、大修自住住房提取条件；规范配偶之间住房交易不支持公积金提取和贷款。通知有效期五年。

(来源：福州住房公积金管理委员会)

13、京投发展：拟向控股股东转让房地产开发业务相关资产及负债，不再从事房地产开发业务

2026年3月15日，京投发展（600683.SH）发布关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告。

公告称，京投发展拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东北京市基础设施投资有限公司（京投公司）。此次交易属于重大资产出售暨关联交易，预计构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据公告，交易对方京投公司为国有独资企业，为公司控股股东。

京投发展强调，本事项尚处于筹划阶段，交易方案仍需进一步论证和沟通协商，尚需履行必要的内外部相关决策、审批程序。公司尚未与交易对方就本事项签署意向协议。

（来源：澎湃新闻）

14、三亚“红树林”：债权转让而非资产处置

最近，阿里资产平台上线两宗大额债权招商项目，分别涉及中国长城资产海南分公司对三亚红树林旅业有限公司 25.59 亿元债权，以及中国信达海南分公司对三亚红树林旅游文化地产开发有限公司 16.8 亿元债权及三亚红树林旅业有限公司 2.7 亿元债权，合计债权规模超过 40 亿元。

对此，记者从红树林投资人今典集团相关人士处了解到，长城资产、中国信达此次挂牌的系其持有的相关债权，而非红树林资产本身。目前，三亚 3 家红树林酒店均在正常经营，破产重整程序正在有序推进。三亚 3 家红树林确实处于破产重整程序中，但此次挂牌的仅为长城资产和中国信达持有的部分债权，而非红树林项目资产的直接处置。三亚红树林此次破产重整主要源于流动性困境，而非经营层面的根本性恶化。近年来，受多重因素影响，重资产文旅项目普遍面临资金压力，红树林亦不例外，但依托其稀缺的区位资源、成熟的运营团队和稳定的客流基础，3 家酒店仍保持较强的现金流生成能力。

（来源：中房报）

15、世茂集团：本金约 41 亿美元的强制可换股债券已转换为新股份

2026 年 3 月 24 日，世茂集团控股有限公司发布关于 2024 年度年报不发表意见的补充更新公告，披露了近期为改善财务状况实施的系列措施及进展。

根据公告内容，世茂集团境外债务重组计划于 2025 年 7 月 21 日正式生效。截至公告日，合计本金约 41 亿美元的强制可换股债券已转换为新股份，占重组生效日所发行该类债券总额的约 82%。

在境内融资方面，2026 年初以来，世茂集团已有本金约 18 亿元人民币的境内贷款成功展期，最长展期至 2029 年。此外，已提取地方政府白名单下总额约人民币 7.49 亿元的贷款。

销售与交付方面，截至 2026 年 2 月 28 日，世茂集团累计合约销售总额约人民币 28.11 亿元。截至公告日，2026 年已按计划累计交付约 300 套房屋。

（来源：观点网）

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：项平、蔡名珺、殷嘉浩

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：深圳市南山区科苑南路2666号中国华润大厦9层

武汉：湖北省武汉市江岸区中山大道1505号企业天地1号45层

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：广州市天河区珠江新城珠江东路6号广州周大福金融中心17层1701单元

香港：香港中环康乐广场1号怡和大厦33楼3310室