



2026年5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5月立法及动态监管	4
1、住房和城乡建设部：关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告	4
2、住建部等五部门：《关于深入推进建设项目联合验收“一件事”的实施意见》	4
3、国务院：关于印发《城市更新“十五五”规划》的通知	5
4、国务院：关于推行常住地提供基本公共服务的实施意见	5
5、最高人民法院 最高人民检察院：《关于办理非法占用耕地案件适用法律若干问题的规定》	6
6、住房和城乡建设部 国家档案局：《城市建设档案管理规定》	7
7、人力资源和社会保障部等5部门：《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》	7
8、中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心：全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告	8
9、交通运输部：关于发布《公路工程项目竣工决算编制办法》的公告	8
10、工信部：关于公开征求《风力发电机组用复合材料回收利用技术规范》等21项行业标准报批意见的公示	9
11、广州市住建局：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展实施意见》（穗八条）	9
12、广州市住房和城乡建设局：关于印发《广州市“好房子、好小区、好社区、好城区”建设行动方案》的通知	9
13、广州市规划和自然资源局：公布《广州市规划和自然资源局2026年度部门行政规范性文件项目计划》	10
14、深圳市住房和建设局：《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》	11
15、广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局：关于印发《广州市建设工程招标投标合同示范文本》的通知	11
16、广州市住房和城乡建设局：关于进一步明确绿色建筑实施要求强化过程品质保障的通知	12
17、浙江省自然资源厅 浙江省发展改革委 浙江省经信厅：关于进一步加强工业用地供给持续推动工业经济高质量发展的指导意见	12
18、江苏省住房和城乡建设厅：关于印发《2026年全省住房和城乡建设工作要点》的通知	13

19、江苏省省级机关住房资金管理中心：关于优化住房公积金使用政策的说明.....	14
20、江苏省人民政府办公厅：《关于进一步支持城市更新行动的若干政策措施》.....	14
21、上海市住房和城乡建设管理委员会等5部门：关于推行使用《上海市住宅装饰装修施工合同示范文本》的通知.....	15
➤ 2026年5月市场及行业资讯.....	16
1、市场监管总局：发布招标投标领域系统整治首批典型案例.....	16
2、国务院办公厅印发2026年度立法工作计划 建设及房地产领域法规体系将迎来系统性调整.....	16
3、司法部：今年将制定实施住房安全等方面行政法规.....	17
4、住建部：地级及以上城市和县级市今年全面开展城市体检，坚持“先体检后更新”.....	18
5、市监局明确：将市场准入、招标采购等作为审查和执法工作重点.....	18
6、国家统计局发布2025农民工监测报告：总量超3.01亿，建筑业月均收入5880元.....	18
7、中央财政支持15个城市实施城市更新行动.....	19
8、财政部：超长期特别国债1.3万亿元稳步发行，精准赋能“两重”“两新”.....	20
9、国家统计局：1-4月全国固定资产投资同比下降1.6%.....	20
10、中国人民银行拟设立3000亿元保障性住房再贷款.....	21
11、一级市场：首批商业不动产顺利询价，涨幅可期.....	22
12、建设银行落地多业态商业物业类REITs，助力盘活不动产市场.....	22
13、北京2026年第四批商品住宅用地集中供应，全部布局轨道沿线带动配套基建工程.....	23
14、广州：“穗八条”助力“五一”楼市升温广州新房日均认购量同比涨超五成.....	23
15、广州印发自持物业转售规则 明确地价评估与土地出让金计收.....	24
16、中小房企债务重组提速，一周内两家公司披露关键进展.....	24
17、大家、友邦、中宏等险资组团61亿投资中关村鼎好DH3.....	25

➤ 2026年5月立法及动态监管

1、住房和城乡建设部：关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告

发布时间：2026年3月13日

实施时间：2026年5月1日

主要内容：

《住宅项目规范》（GB 55038-2025）为全文强制性工程建设国家标准，全国城镇住宅项目建设、使用、维护全过程必须严格执行。

规范以安全、舒适、绿色、智慧为核心目标，划定住宅建设底线，覆盖规模布局、建筑空间、结构安全、室内环境、配套设施等六大板块。明确硬性居住标准，如：新建住宅层高不低于3米；4层及以上住宅配电梯；阳台栏杆统一1.2米，严控杆件间距；提升分户墙、楼板隔声指标；户门、卫生间门加宽适配无障碍通行；公共区域、电梯全覆盖通信信号，空调外机设置专用平台。此外，规范还提出了强化安全耐久与配套要求：住宅选址避开灾害风险区，结构设计使用年限不少于50年；每套住宅至少一室满足日照标准，规范绿地、垃圾分类、快递设施配套；严禁擅自拆改承重、抗震构件，明确公共设施常态化维保要求等。

2、住建部等五部门：《关于深入推进建设项目联合验收“一件事”的实施意见》

发布时间：2026年5月11日

发文字号：建办厅〔2026〕17号

主要内容：

实施意见要求推动竣工验收备案、消防验收（备案）、规划核实和土地核验、人防工程竣工验收、建设工程档案验收、公众聚集场所投入使用或营业前消防安全检查等事项联合验收，实现流程优化、并联办理、提质增效。时间节点方面，2026年10月底前实现建设工程联合验收“一窗受理”“联合勘验”“一网通办”；2027年6月底前，推动实现建设项目联合验收数据跨部门、跨层级高效共享与

实时回流，探索智慧监管、无感监管。重点任务包括推动“一窗受理”、实施联合勘验、探索分批验收、推进数据共享等。

该规则的实行将有利于跨部门数据互通，大幅压缩房企、施工企业验收周期。

3、国务院：关于印发《城市更新“十五五”规划》的通知

发布时间：2026年5月22日

发文字号：国发〔2026〕12号

主要内容：

《通知》要求各地区、各部门结合实际全面落实本规划，周期为2026—2030年。规划明确两级发展目标：2030年城市安全、人居、生态、治理水平显著提升；2035年基本建成创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，并设置10项量化指标，十五五改造危旧房50万套、老旧小区11.5万个、老旧街区厂区1500个，更新地下管网36.5万公里。

部署六大核心任务：1. 盘活老旧厂房、低效楼宇，培育城市新动能；2. 推进完整社区建设，老旧小区加装电梯、完善养老托育、停车便民配套；3. 推进海绵城市、口袋公园建设，推广超低能耗建筑，落实绿色低碳改造；4. 筑牢安全韧性，治理危房、抗震加固、更新老旧水电气管网；5. 坚持保护优先修缮历史建筑，活化城市文脉；6. 推进房屋数字化、智慧社区建设，提升精细化治理。

配套七大管控与保障机制：开展城市体检，搭建规划-片区-项目实施链条，建项目库与统计制度；盘活存量土地，推行混合开发、弹性年期，设置5年内过渡期，优化登记规则；统筹中央资金、专项债，活用REITs、PPP，构建政市居民共担资金模式；建立房屋体检、安全资金、质量保险全周期管理制度；引导国企民企、居民共同参与，配套智库与风险化解机制；制修订城市更新、住房、房产等法规，覆盖文保、消防领域；攻坚关键技术，开设相关学科，培育专业人才，纳入干部培训。

4、国务院：关于推行常住地提供基本公共服务的实施意见

发布时间：2026年5月18日

发文字号：国发〔2026〕11号

主要内容：

《意见》核心目标是破除户籍绑定，实现未落户常住人口与户籍人口均等享受常住地基本公共服务，推动公共服务“随人走”。

《意见》提出，在教育发布：挖潜新增学位，提升随迁子女公办校就读比例，公办学位不足由政府购买学位，学前、义务、高中阶段教育同等覆盖随迁子女，落实困难学生资助。在住房保障方面：取消户籍门槛，将稳定居住就业外来家庭纳入公租房保障，支持灵活就业人员缴存公积金。在社保医保方面：就业地参保不再设户籍限制，完善灵活就业、新业态人员参保机制。在就业兜底方面：常住人口同等享受就业援助、创业扶持、技能培训；外来人口可就地申请社会救助、养老、儿童关爱、助残等兜底服务。在配套保障方面：按常住人口配置公共资源，财政转移支付兼顾人口流入规模；推行电子居住证，数据跨域共享，推动服务事项跨省通办、年限互认，压实流入地政府供给主体责任。

5、最高人民法院 最高人民检察院：《关于办理非法占用耕地案件适用法律若干问题的规定》

发布时间：2026年5月12日

发文字号：法释〔2026〕10号

主要内容：

《解释》旨在统筹规范行政、民事、刑事、公益诉讼全链条案件办理，严守耕地与粮食安全底线。

《解释》明确了行政处置规则：明确占地行为人追责主体，无法确认主体时，实际占地且拒不配合处置方承担责任。明确民事认定标准：占用耕地建房、采砂、买卖耕地房屋等相关合同一律认定无效，按双方过错划分返还、赔偿责任。明确刑事定罪规范：列明建房、挖湖造景、排污取土等五类毁坏耕地入罪情形、入罪门槛；明确公益诉讼机制：非法占地损害公共利益的，检察机关可提起行政、民

事公益诉讼，同步规范行刑衔接、单位犯罪数额累计计算规则，压实耕地司法保护全流程责任。

6、住房和城乡建设部 国家档案局：《城市建设档案管理规定》

发布时间：2026 年 5 月 7 日

实施时间：2026 年 9 月 1 日

发文字号：住房和城乡建设部、国家档案局令第 61 号

主要内容：

该规定旨在加强城市建设档案管理，有效保护和利用城建档案，提升城建档案信息化水平，充分发挥城建档案在城市规划、建设、治理中的作用。

根据规定，工程建设单位应当在工程竣工验收备案前向城建档案机构移交工程档案。工程竣工验收备案后形成的工程档案应当在工程竣工验收备案后三个月内移交。规定明确，城建档案应当依法向社会开放。城建档案机构应当积极开发利用馆藏城建档案，为城市规划、城市更新、历史文化保护利用、防灾减灾救灾、城市信息模型（CIM）平台等提供支撑。

7、人力资源和社会保障部等 5 部门：《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》

发布时间：2026 年 5 月 10 日

实施时间：2026 年 7 月 1 日

发文字号：人力资源和社会保障部 国家卫生健康委 应急管理部 国家税务总局 国家医保局令第 56 号

主要内容：

该规定适用于所有聘用超法定退休年龄人员的用工单位。

主要内容包括：（1）用工协议：用工 30 日内须签订书面协议，明确工时、薪酬、工伤保障等条款。（2）薪酬工时：报酬不得低于当地最低工资；原则不

安排加班，确需加班须协商并支付加班费，严控劳动强度。（3）劳动安全：按身体条件匹配岗位，落实安全生产培训，定期开展职业健康体检。（4）工伤保障：单位必须单独为超龄人员缴纳工伤保险；无法参保的，需投保高额商业意外险，工伤可正常认定、享受待遇。（5）社保衔接：未缴满养老医保年限者，可个人或协商由单位续缴；已领取养老金不影响继续务工。（6）维权渠道：人社、应急、工会协同监管，欠薪、未参保等违法行为可依法处罚。

8、中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心：全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告

发布时间：2026年5月20日

主要内容：

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

9、交通运输部：关于发布《公路工程项目竣工决算编制办法》的公告

发布时间：2026年5月1日

实施时间：2026年7月1日

发文字号：交通运输部公告2026年第27号

主要内容：

公告发布强制性行业标准《公路工程项目竣工决算编制办法》（JTG 3850—2026），公路项目严格遵照执行。

《办法》适用于新建、改扩建公路项目，由建设单位牵头编制，设计、施工、监理配合，建设单位对决算真实合规性承担主体责任。明确竣工决算覆盖项目筹建至交付全部实际支出，分为工程、财务决算两类；统一六大费用归集口径，配套标准化报表、审核与评价附录，严禁将擅自超规模、超标准产生的费用计入决

算，超概算支出需专项说明。规范决算编制依据、流程、文件格式，建立决算工作评价机制，实现估算、概算、预算、决算全过程造价闭环管控，作为资产确权、竣工验收、投资审计的法定依据。

10、工信部：关于公开征求《风力发电机组用复合材料回收利用技术规范》等 21 项行业标准报批意见的公示

发布时间：2026 年 5 月 21 日

主要内容：

根据行业标准制修订计划，相关标准化技术组织已完成《风力发电机组用复合材料回收利用技术规范》1 项建材行业标准、《酿酒大曲》等 20 项轻工行业标准的编制工作，工业和信息化部就 21 项建材轻工行业标准报批公开征求意见。

相关标准为工程建设行业强制性或推荐性标准，正式发布后将作为施工图审查、工程施工、竣工验收法定依据；覆盖装配式混凝土、防水、保温、门窗等建工主材质量强制要求。

11、广州市住建局：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展实施意见》（穗八条）

发布时间：2026 年 5 月 26 日

主要内容：

该文件为新政内容的细化落地，在地产及建设方面的核心条款包括：（1）公积金重大调整：单人公积金最高贷 100 万、家庭 200 万，支持商转公转为组合贷；（2）卖旧买新新房网签最高补贴 3 万元；（3）拓宽房票适用范围至城市更新安置房、新建商品房；（4）优化新建住宅项目审批，缩短规划、施工许可办理时限。

12、广州市住房和城乡建设局：关于印发《广州市“好房子、好小区、好社区、

“好城区”建设行动方案》的通知

发布时间：2026年5月11日

发文字号：穗建技〔2026〕270号

主要内容：

《通知》提出：打造“四好”建设试点区。支持海珠区、天河区、白云区、花都区、南沙区创建我市“四好”建设试点区，努力实现项目试点、机制完善、产业培育和群众受益的目标共赢。各试点区结合实际情况，建设一批“好房子”“好小区”“好社区”“好城区”标杆项目；实施房屋品质提升工程。健全住宅工程质量保障体系，压实建设单位首要责任。深化建筑领域数字化转型和BIM全过程应用；建立房屋全生命周期安全管理制度。稳步推进房屋体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险三项制度试点工作，加快完善政策体系，为房屋全生命周期安全管理提供制度保障；开展物业服务质量提升行动。健全党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业三方联动机制，健全完善小区治理架构，提升物业服务标准化、规范化水平，推动物业服务向高品质、多样化升级；强化土地要素保障。优化居住用地供应结构，保障“四好”建设项目用地需求，优先保障试点项目用地；强化金融财税支持。鼓励金融机构创新金融产品，支持“四好”建设；探索多维度政策支持。探索出台配套政策，在“好房子”项目落实税费优惠、审批许可、差异性监管、信用评价等方面提供支持。

13、广州市规划和自然资源局：公布《广州市规划和自然资源局2026年度部门行政规范性文件项目计划》

发布时间：2026年5月11日

主要内容：

依据省、市规范性文件管理规定制定，统筹全年制度立改延期工作，共7个项目分三类推进。包括：

新制定2件，出台规划许可豁免清单简化工程审批；联合生态、林业部门发文管控生态保护红线。

修订 4 件，优化工业用地弹性出让、国有土地网上出让、永久基本农田补贴、土地出让金计收四项管理文件。

延期 1 件，延长村集体留用地落地兑现政策实施期限。

文件覆盖规划审批、生态管控、产业用地、耕地保护、集体留用地等业务。计划要求全部项目年内完成起草、征求意见、合法性审查等法定流程，落实公众听证、风险评估，以制度优化营商环境、严守资源保护底线，规范全市国土空间开发利用管理。

14、深圳市住房和建设局：《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》

发布时间：2026 年 4 月 29 日

发文字号：深建字〔2026〕86 号

主要内容：

《通知》分限购松绑、公积金提额两大核心内容。

(1) 分区放宽限购：福田、南山、宝安新安街道核心片区，深户家庭可购 3 套；连续 1 年社保 / 个税非深户家庭可购 2 套；持居住证非深户无需社保即可购 1 套。罗湖、龙岗等外围片区符合条件家庭不限套数；盐田、大鹏不审核购房资格，单身参照家庭标准执行。企业购房同步放宽，非核心区域无资格限制。

(2) 上调公积金贷款额度：单人贷款上限 70 万元，夫妻共同 130 万元。设置差异化上浮：首套上浮 60%；初婚初育上浮 50%、二孩及以上上浮 70%（二者不叠加）；购保障房上浮 40%。

政策兼顾刚性、改善及多子女家庭住房需求，分区差异化调控，加大公积金金融支持，稳定楼市合理住房消费。

15、广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局：关于印发《广州市建设工程招标代理合同示范文本》的通知》

发布时间：2026 年 5 月 21 日

主要内容：

为规范建设工程招标代理合同的签订，促进招标投标市场规范健康发展，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《工程建设项目招标代理机构管理暂行办法》等相关规定，结合广州市建设工程招标代理行业情况，广州市住房和城乡建设局联合市市场监督管理局制定了《广州市建设工程招标代理合同示范文本》（SF-2026-0211），为建设单位与招标代理机构签订建设工程招标代理合同提供参考。

16、广州市住房和城乡建设局：关于进一步明确绿色建筑实施要求强化过程品质保障的通知

发布时间：2026年5月28日

主要内容：

为落实城乡绿色建筑发展要求，规范广州绿色建筑建设、提升品质，我市依据省市相关法规政策发布通知，明确绿色建筑实施要求与品质保障措施。

通知明确各方主体责任：建设单位承担全过程质量首要责任，需在合同、预算明确绿色建筑相关要求，严控设计变更，竣工需组织专项查验，特定项目须完成预评价并获取绿色建筑标识；设计、审图单位依规开展专项设计与严格审查；施工单位按规范编制方案施工，建立材料台账并公示相关信息；监理单位审核施工方案、核验进场材料；检测机构规范检测并同步上传相关数据报告。

全市推行绿色建筑性能保险应用。保险机构需制定合理保险方案，按规定比例列支技术服务费，委托具备资质与业绩的第三方机构提供全流程风险防控及标识申报协助服务。建设单位需在新建、在建项目中依规列支、投保相关保险。各行业协会需强化行业自律，建立考评与负面清单机制，探索标准化行业管理模式。

17、浙江省自然资源厅 浙江省发展改革委 浙江省经信厅：关于进一步加强工业用地供给持续推动工业经济高质量发展的指导意见

发布时间：2026年5月21日

实施时间：2026年7月1日

文号：浙自然资规〔2026〕7号

主要内容：

《意见》共6方面20条举措，强化工业用地要素保障。包括：

(1) 守住工业空间底线：划定工业用地控制线，严控工业用地转商住；园区维持合理工业用地占比。(2) 精准配置用地指标：重大产业项目按层级给予最高100%用地指标奖励；单列中小企业专项指标，重点扶持新兴、未来产业；依托专项债、腾笼换鸟经费盘活存量，扩充工业用地储备。(3) 优化供地与产业匹配：推行项目联评、标准地制度；小微企业园实行租赁、先租后售模式；允许工业用地兼容研发、仓储、少量配套商业复合开发。(4) 盘活存量低效用地：推进厂房改扩建、连片改造，简化存量用地用途转换流程，降低企业改扩建用地成本。(5) 灵活地价与出让机制：实行弹性年期、分期缴地价，稳定工业用地价格，降低企业前期拿地资金压力。(6) 全周期监管保障：完善工业用地履约监管，强化多部门联动，倒逼企业高效用地，持续培育新质生产力。

18、江苏省住房和城乡建设厅：关于印发《2026年全省住房和城乡建设工作要点》的通知

发布时间：2026年5月9日

发文字号：苏建办〔2026〕26号

主要内容：

推动房地产市场平稳健康发展。因城施策控增量、去库存、优供给，细化落实一区域一策、一类群体一策、一地块一策、一楼盘一策政策举措，着力稳住核心区域房价；加力推动住房“以旧换新”，优化房票安置政策，启动实施“人才+房票。”行动，开展收购存量商品房用于更好满足特定群体居住需求试点工作，着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。建设更多不同面积、不同价位“好房子”；持续优化住房公积金使用政策。深化“一网通办”“跨省通办”，稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度，更好发挥住房公积金政策效应；加快构建可持续的城市更新模式。印发高质里开展城市更新三年行动方案，推动出

台进一步支持城市更新行动的改革创新政策措施，编制实施城市更新“十五五”专项规划；积极争取地方政府专项债券支持城中村改造，实现新开工改造城镇老旧小区300个左右。完善住房保障体系，稳步扩大住房保障覆盖面。

19、江苏省省级机关住房资金管理中心：关于优化住房公积金使用政策的说明

发布时间：2026年5月9日

主要内容：

《说明》提出，将委托逐月提取还贷业务住房公积金个人账户的最低留存金额，由缴存人签约时住房公积金月缴存额的12倍降低至6倍。调整后正常签约留存12倍的缴存人可提取签约时6个月缴存额；购房人不具备省直住房公积金贷款申请条件，或可贷金额未达个人或家庭贷款额度上限的，支持其父母(子女)作为共同借款人申请住房公积金贷款；购房人父母(子女)可以提取住房公积金偿还购房人的住房贷款(含本中心委托逐月还贷)，实施有效期至2028年12月31日。

20、江苏省人民政府办公厅：《关于进一步支持城市更新行动的若干政策措施》

发布时间：2026年5月4日

发文字号：苏政办规〔2026〕2号

主要内容：

为进一步加强改革创新、突破堵点难点，更大力度支持城市更新行动，促进城市高质量发展，《措施》提出：（1）优化更新供地方式。工商业用地可采用弹性年期出让、长期租赁、先租后让等形式供应。（2）支持建筑功能和土地用途合理转换。各地可制定既有建筑不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则，对功能转换实行正面清单管理，经自然资源部门认定符合正面清单的，无需办理规划许可。（3）加大财政资金支持。积极争取中央财政资金。统筹省级城建领域相关专项资金支持城市更新。创新财政资金支持方式，运用“拨改投”，放大乘数效应。发挥地方政府专项债券“自审自发”试点省份优势，支持符合条

件的城市更新项目建设。(4)探索可持续投融资模式。支持各地探索市政基础设施等领域资产评估,制定核算规则,遴选具有稳定收益回报率的城市更新项目,发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)等资产证券化产品。(5)探索老旧住房自主更新。支持地方探索建立“申请制”老旧住房自主更新实施机制。完善流程细则。各地可运用提高容积率、增配公共服务设施、允许缴存人家庭提取住房公积金并提高贷款额度、提供财政补贴等方式支持自主更新。(6)推动国有资产盘活利用。结合城市更新加快盘活行政事业单位和国有企业存里低效闲置资产,重点推动整合闲置房产土地,用于高校学生宿舍、养老托育、社区服务等公益场所及文旅消费、社区商业、数字文创等经营性场所。

21、上海市住房和城乡建设管理委员会等5部门：关于推行使用《上海市住宅装饰装修施工合同示范文本》的通知

发布时间：2026年5月9日

发文字号：沪建城管联〔2026〕164号

主要内容：

为更好满足消费者住宅装饰装修施工的生活需求,维护当事人的合法权益,促进住宅装饰装修施工行业健康有序发展,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规的规定,上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市市场监督管理局、上海市房屋管理局、上海市装饰装修行业协会、上海市室内装饰行业协会制定了《上海市住宅装饰装修施工合同示范文本》,并于2026年6月1日起在全市范围内推行使用。

➤ 2026年5月市场及行业资讯

1、市场监管总局：发布招标投标领域系统整治首批典型案例

2026年5月，市场监管总局发布招投标系统整治首批5起典型案例，覆盖校园餐饮、建筑、保洁、教育基建、环境检测五大领域，聚焦围标串标、出借资质、虚假证书、商业贿赂、虚假检测五类高发违法，释放全链条从严查处信号。包括：

校园餐串标案（上海）：企业组织5家企业全程陪标，拿下86个校园餐项目，涉案金额3.23亿元，情节特别严重，被吊销执照并列入严重失信名单，相关责任人移送刑事追责。

建筑出借资质案（河南）：建筑企业出租营业执照收取工程款1%分成，出借资质转包工程，冲击工程质量安全底线，予以重罚。

虚假认证投标案（山东）：中介买卖境外无效认证证书供企业投标牟利，打击投标材料造假行为。

工程商业贿赂案（贵州）：建筑企业向教育主管干部行贿86.4万元，中标202个教育基建项目，严查招投标权力寻租。

环境虚假检测报告案：检测机构出具不实数据用于项目投标，破坏环保项目公平竞争。

总局明确，本次整治将深化行刑衔接，强化失信联合惩戒，重点整治工程、教育、民生采购等重点领域招投标乱象，维护统一大市场公平竞争秩序。

（来源：中国政府采购新闻网）

2、国务院办公厅印发2026年度立法工作计划 建设及房地产领域法规体系将迎来系统性调整

国办印发2026年度立法工作计划，建设领域迎来全链条法规系统性调整，工程基建、住房物业相关立法统筹推进。

工程与基建顶层立法：提请审议《招标投标法》修订草案；预备修订《公路法》《水法》、制定《国土空间规划法》；住建部牵头起草《供水条例》，完善项目招投标、交通水利、市政工程施工监管规则。

存量房屋安全法规：预备制定《城镇房屋安全管理条例》，补齐城市更新、老旧小区危房排查、建筑运维法律短板；同步修订《住房公积金管理条例》，优化居民住房资金保障机制。

物业管理专项修订：将《物业管理条例》列为预备修订项目，针对小区公共收益、维修资金监管、业主自治、物业权责划分等行业痛点完善规则，适配存量小区长效治理需求。

整套立法形成“项目建设—市政配套—房屋安全—物业服务”闭环法规体系，同步整治工程招投标乱象、房屋安全隐患、物业矛盾等行业突出问题。

（来源：中国政府网）

3、司法部：今年将制定实施住房安全等方面行政法规

5月27日，国务院新闻办公室举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会，介绍“推进全面依法治国”有关情况。发布会上，司法部副部长武增介绍，2026年，将全面加强政府立法工作，为“十五五”良好开局提供有力法治保障。发布会提出，要保障和改善民生，更好满足人民群众在食住医行方面法治需求。制定实施供水、药品、住房安全、医疗、道路运输等方面行政法规。

住房安全行政法规的制定，是对自建房安全事故、老旧小区结构隐患等问题的制度性回应，标志着房屋安全从“事后处置”转向“事前预防+事中监管”的法治化轨道。对行业而言，房屋安全标准法定化将推高建筑质量要求，催生检测、加固、物业等增量市场，并加速危旧房改造和城市更新进程。后续需关注新规与现有法规的衔接，以及中央与地方的事权划分、资金来源等配套机制。

（来源：雪球）

4、住建部：地级及以上城市和县级市今年全面开展城市体检，坚持“先体检后更新”

城市体检是以城市高质量发展为目标，通过建立指标体系，运用统计、大数据分析和社会调查等方法采集城市相关信息，查找群众急难愁盼问题，对城市人居环境质量、城市规划建设管理工作成效等进行定期分析、评估、监测和反馈，把握城市建设发展状况，促进城市治理体系和治理能力现代化的活动。

住房和城乡建设部表示，各地要一体化推进城市体检与城市更新，坚持先体检后更新、无体检不更新，加强城市体检结果应用与城市更新规划实施体系衔接，并结合城市更新重点任务因地制宜开展专项体检，健全发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作机制。

（来源：人民日报）

5、市监局明确：将市场准入、招标采购等作为审查和执法工作重点

国家市场监督管理总局正式印发专项行动方案，自今年5月至12月，在全系统组织开展破除妨碍统一市场和公平竞争卡点堵点专项行动，明确将市场准入、要素获取、资质认定、招标采购四方面壁垒障碍作为审查和执法工作重点，具体部署严查严纠不当实施信用评价设置招投标隐性壁垒等典型问题。

专项行动的主要目标可概括为“四个一批”，即到年底，依法查办一批重大案件，推动废除和修改一批妨碍全国统一市场和公平竞争的政策措施，公开曝光一批典型案例，加快出台一批制度机制，推动公平竞争、质量标准等市场基础制度更加科学完备，地方政府经济促进行为更加规范有序，市场监管执法更加公平公正，市场环境更加透明可预期。

据悉，此次专项行动部署全面开展地方标准清理规范。市场监管总局将通过全面梳理排查、开展技术评估等工作，力争到2026年底，废止、整合一批地方标准，基本消除地方标准造成的潜在市场分割和地方保护。

（来源：中国勘察设计杂志）

6、国家统计局发布 2025 农民工监测报告：总量超 3.01 亿，建筑业月收入 5880 元

国家统计局发布的《2025年农民工监测调查报告》显示，2025年全国农民工总量30115万人，比上年增加142万人，增长0.5%。其中，本地农民工12109万人，比上年增加7万人，增长0.1%；外出农民工18006万人，比上年增加135万人，增长0.8%。年末在城镇居住的进城农民工13092万人。

在外出农民工中，跨省流动6765万人，比上年减少75万人，下降1.1%；省内流动11241万人，比上年增加210万人，增长1.9%。

农民工平均年龄略有提高。农民工平均年龄43.3岁，比上年提高0.1岁。其中，本地农民工平均年龄46.8岁，外出农民工平均年龄39.3岁。从年龄结构看，农民工中40岁及以下占44.2%，41—50岁占23.8%，50岁以上占32.0%。

在第三产业就业的农民工比重继续提高。农民工中从事第三产业的占54.7%，比上年提高0.1个百分点；从事第二产业的占44.5%，比上年下降0.2个百分点。从六个主要行业看，从事制造业的农民工占28.2%，从事建筑业占13.8%，从事批发和零售业占13.7%，从事交通运输仓储和邮政业占7.2%，从事住宿餐饮业占7.2%，从事居民服务修理和其他服务业占12.5%。

（来源：中国经济网）

7、中央财政支持15个城市实施城市更新行动

2026年5月22日，财政部、住建部公示2026年度中央财政城市更新支持名单，共确定15个试点城市：晋城、鞍山、长春、无锡、宁波、马鞍山、泉州、烟台、洛阳、荆州、深圳、桂林、贵阳、昆明、银川。

资金补助规则：实行区域差异化定额补助，东部城市最高8亿元、中部最高10亿元、西部最高12亿元，资金分年度拨付；专项用于连片样板片区建设。重点支持市政管网升级、完整社区配套、老旧小区改造、城中村综合整治、历史建筑修缮、停车及城市公共配套新建工程。

行业影响：15城同步简化存量改扩建审批、放开混合用地政策，财政资金撬动社会资本，批量释放房建、市政、改造类总承包、修缮施工项目，建筑企业迎来稳定增量市场。

2024—2026 三年累计 50 城获得中央财政专项支持，为全国城市更新工程打造可复制的建设、投融资模式。

(来源：人民网)

8、财政部：超长期特别国债 1.3 万亿元稳步发行，精准赋能“两重”“两新”

2026 年 5 月 6 日，财政部推出本年度首期 50 年期超长期特别国债，发行规模 450 亿元，至此年内 20、30、50 年期三类超长期特别国债首期全部完成发行，合计发行规模 1640 亿元。按照计划，5 月还将再发行 4 期该类国债，多期限搭配匹配基建、设备更新等长周期项目资金需求，同时适配保险、养老金等长线资金配置需求，稳定债券市场预期。

2026 年全年计划发行 1.3 万亿元超长期特别国债，资金分三大投向：8000 亿元用于“两重”建设、2000 亿元支持大规模设备更新、2500 亿元用于消费品以旧换新。当前资金拨付节奏大幅快于去年，落地效率显著提升。其中“两重”建设已下达资金 6065 亿元，占全年额度 76%；设备更新资金累计安排 1851 亿元，完成全年任务的 92%，覆盖工业、交通、医疗、老旧电梯、环保等 16 个领域 6700 余个项目，撬动超 3800 亿元社会总投资；消费品以旧换新已分两批下达 1250 亿元，“两新”相关资金合计下达 3101 亿元。

业内专家解读，今年 50 年期国债发行时点较去年提前半个月，提前锁定长期低成本资金；财政政策靠前发力，发债、用债高效衔接，通过财政杠杆撬动社会资本，快速形成实物工作量，以投资、消费双轮驱动稳增长，推动产业升级，培育新质生产力。

(来源：证券日报)

9、国家统计局：1-4 月全国固定资产投资同比下降 1.6%

2026 年 5 月 18 日，国家统计局发布 1-4 月固定资产投资数据：全国固投（不含农户）总额 141293 亿元，同比下降 1.6%，较一季度 1.7% 的正增长由升转降；若剔除房地产开发投资，项目投资同比增长 1.3%。

产业分化明显：一产投资增 10.1%，二产增 2.5%（制造业、电力、采矿均保持正增长）；三产下降 4.2%，主因房地产开发投资大跌 13.7% 形成显著拖累。

基建保持韧性：基础设施投资同比增长 4.3%，水上、航空运输、电力、生态治理工程投资大幅提速，超长期特别国债支撑的“两重”项目持续落地。

新动能持续发力：高技术产业投资增 6.1%，装备制造、数字信息配套工程投资增速领跑；知识产权产品投资增长 8.9%。

区域均承压：东、中、西、东北投资全线同比回落，东北降幅达 15%；民间投资整体下滑 5.2%，剔除地产后降幅收窄至 1.9%。

统计局表示，4 月指标波动属于月度正常起伏，基建、制造业、创新领域投资增长稳定，叠加超长期特别国债资金加速拨付，后续重大工程实物工作量有望持续释放，投资结构持续改善。

（来源：国务院新闻办网站）

10、中国人民银行拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款

2026 年 5 月 17 日，中国人民银行副行长陶玲介绍，中国人民银行拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计带动银行贷款 5000 亿元。

陶玲在当日举行的国务院政策例行吹风会上介绍，保障性住房再贷款规模是 3000 亿元，利率 1.75%，期限 1 年，可展期 4 次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等 21 家全国性银行。中国人民银行按照贷款本金的 60% 发放再贷款，银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。

据介绍，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

该政策有利于推动存量商品房去库存，加快保障性住房供给，助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。近期，中国人民银行将出台正式文件，并统筹考虑政策衔接，把租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，在全国范围全面推广。

（来源：新华社）

11、一级市场：首批商业不动产顺利询价，涨幅可期

2026年5月19-21日，首批4只商业不动产REITs陆续完成询价，根据唯品会商业（奥莱）、砂之船商业（奥莱）、首农商业（购物中心）及上海地产商业（办公）4只的发售价格计算的最终拟募集规模分别为76.96、55.31、30.13和40.92亿元，合计将募集203.32亿元，较最初募集规模分别溢价了10%、10%、10%和6%，重新计算后的各项目2026/2027年现金分派率分别为4.40%/4.66%、4.96%/5.27%、5.65%/5.09%和4.47%/4.58%。

根据5月22日收盘价计算的“中金唯品会奥莱REIT”、“已上市奥莱REITs”和“已上市购物中心REITs”的2025年度可供分配金额计算的分派率分别为3.67%、3.74%和4.01%，若商业不动产上市后分派率向对应可比项目靠拢，预测唯品会商业（奥莱）、砂之船商业（奥莱）、首农商业（购物中心）上市后的涨幅分别约为20%~27%、33%~41%和27%。

目前尚未有已上市的办公业态REITs可为“上海地产商业REIT”提供估值参考。从大宗交易视角看，招募说明书披露了上海信泰中心T1、晶耀虹桥T6、龙华万科中心T5三个类似项目的比较法估值结果，比较法下鼎保大厦、鼎博大厦估值合计为43.08亿元，较拟募集规模40.92亿元可上涨5.28%。若后续办公业态向已上市购物中心REITs业态看齐，则上海地产商业上市后涨幅约能达11%~14%。

（来源：新浪财经）

12、建设银行落地多业态商业物业类REITs，助力盘活不动产市场

5月11日，建设银行公布，由担任独家主承销商的集团股份有限公司2026年度第一期定向资产支持票据（类REITs）项目圆满发行落地，该项目系多业态商业物业类REITs，总发行规模25.009亿元，期限18年，加权票面利率3.17%，投资机构覆盖银行理财、信托公司以及券商自营等。

该项目底层资产为厦门国贸控股集团有限公司位于厦门、北京两地的优质商业物业，整体出租率较高、运营现金流稳定、区位优势显著，商业业态丰富，包含办公、零售、医疗、汽车4s等。本次成功发行，是厦门国贸集团激发重组资产活力、拓宽融资渠道的积极探索，也是建设银行以综合金融服务助力地方国企提质增效和深化改革，助力盘活存量资产、丰富多层次REITs市场产品体系的有益实践，为银企双方进一步深化合作奠定了坚实基础。

下一步，建行将持续推动商投行一体化建设，整合全品类REITs产品及其他直接融资工具，持续引导金融“活水”激发商业不动产市场活力，围绕盘活存量、做优增量，聚焦金融“五篇大文章”等重点领域，践行金融服务实体经济的初心与使命。

（来源：新浪财经）

13、北京 2026 年第四批商品住宅用地集中供应，全部布局轨道沿线，带动配套基建工程

5月，北京市规划和自然资源委员会发布了2026年第四轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及5宗地，土地面积约14公顷，建筑规模约29万平方米，上述用地拟于近期供应。本轮商品住宅用地清单项目全部位于轨道站点周边，在聚焦中心城区成熟板块的同时，兼顾多点地区需求突出区域。

《北京市2026年度建设用地供应计划》要求，推动“好房子”实施，提升住房品质，加强周边基础设施和公共服务配套。

（来源：人民网财经）

14、广州：“穗八条”助力“五一”楼市升温广州新房日均认购量同比涨超五成

广州出台“穗八条”稳楼市政策，多措并举激活住房消费，带动假期楼市明显回暖。

需求端加码支持：上调公积金贷款额度，单人最高 100 万、双人 200 万，特殊群体可达 360 万，放宽商转公；推行卖旧买新补贴，按新房贷款 1% 发放，单套最高 3 万元，总额 2 亿元；房票安置范围拓展至商办物业，各区可配套购房券、入学利好。

供给端坚持以需定供，土地供应联动库存去化周期，均衡出让地块、试点现房销售；出台“四好房子”建设标准，提升住宅品质。同时盘活存量，存量商办可转型康养、保障房等，城中村改造收购商品房用作安置房；规范房企、中介及房产自媒体，强化预售资金监管。

政策成效显著：五一新房日均到访、认购同比分别涨 30.8%、50.1%，改善楼盘热销；二手房认购同比大增 63.4%，业主预期回归理性。

（来源：广东建设报）

15、广州印发自持物业转售规则 明确地价评估与土地出让金计收

5 月 12 日，广州市规划和自然资源局正式印发《广州市自持物业转为可销售物业项目地价评估和土地出让金计收规则》与《广州市工商业用地使用权续期管理试点方案》两份配套文件，为自持物业转为可销售物业建立了系统性操作路径。新规适配“定自持项目”与“竞自持项目”两类自持项目。

自持商品住房转为可销售住房，需满足项目所在行政区及所属板块一手住宅去化周期均低于 18 个月的前提条件。各区可根据去化周期动态变化和中高风险企业纾困需要，研判入市影响后报请市土地管理委员会同意实施。

政策释放信号：盘活存量、稳定预期、激活市场。

（来源：南方日报）

16、中小房企债务重组提速，一周内两家公司披露关键进展

5月12日，宝龙地产宣布重组计划获多数债权人批准，持有范围内债务未偿还本金约85.48%的债权人已签署重组支持协议，将于6月17日向香港高等法院申请批准，明确整体重组生效时间不晚于2026年9月30日。

5月18日，中骏集团公告境外债务重组计划获得计划债权人的法定大多数批准，385名债权人参与投票，涉及申索总额约23.88亿美元，约99.0%债权人投票赞成。公司将于6月16日向香港高等法院申请批准，距离重组成功仅差最后一步。

行业层面，2025年主要是头部房企（如旭辉、远洋、融创、碧桂园、龙光）债务重组获批，2026年以来则更多是中小房企重组提速。截至5月初，累计已有11家房企实现境内或境外部分债务重组，2026年全年债务到期规模约3,521亿元，较前几年明显下降，行业正逐步走出最艰难阶段。

（来源：环球时报）

17、大家、友邦、中宏等险资组团 61亿投资中关村鼎好 DH3

5月25日，市场消息显示，规模61亿元的天津家鼎股权投资基金合伙企业（有限合伙）近日正式落地，将接手中关村核心项目鼎好DH3。

该基金由大家人寿、友邦人寿、中宏人寿等险资联合启城投资关联方共同设立，呈现险资联手摊薄风险、双GP共享专业能力的结构特点。三家险企作为核心有限合伙人合计出资30.49亿元，占比近半；无锡城安鼎瑞同步出资30.49亿元，形成1:1配资。基金管理由大家系天津远见创新与启城投资旗下无锡启城远见共同担任普通合伙人，主导投资决策。鼎好DH3位于北京市海淀区海淀大街3号，原为鼎好电子大厦，2019年启动改造，2025年初全面竣工并转型为高品质科技办公综合体。

该项目A座入驻率达90%，B座超50%，已吸引豆包、米哈游、创新工场等科技企业入驻。

（来源：新浪财经）

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：金哲远、李嘉琪

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

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