



建设工程业务 法律资讯

上海市律师协会
建设工程与基础设施专业委员会
2026年1月刊

目录

一、立法及动态监管

国务院：《固体废物综合治理行动计划》	1
国家税务总局：《关于土地增值税若干征管口径的公告》	2
住房和城乡建设部办公厅：《关于启用建筑业企业资质等建设工程企业资质电子证书的通知》	4
住房和城乡建设部办公厅：《关于做好住房城乡建设领域信用信息归集工作的通知》	5
自然资源部、住房和城乡建设部：《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》	6
自然资源部：《关于第七批废止的部门规章的决定》	8
自然资源部、民政部、国家卫生健康委：《关于深化自然资源要素保障 支持养老服务改革发展的若干措施》	9
生态环境部、自然资源部、住房和城乡建设部：《关于做好污染地块环境修复与开发建设衔接的指导意见》	10
住房和城乡建设部：《关于提升住房品质的意见》	11
上海市财政局、国家税务总局上海市税务局：《关于城镇土地使用税困难减免有关事项的公告》	13
广东省中山市住房和城乡建设局：《中山市老旧街区改造建设指引》	15

二、市场及行业资讯

住建部：2025年全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个.....	17
广东：全面梳理产业、基础设施、房地产等领域投资机会.....	17
江苏：推动住房城乡建设事业向新向优发展.....	18
广州：2026年城中村改造计划完成固投1200亿元.....	18
重庆：以“好房子”建设，激发市场新活力.....	19
中建八局：地产板块大调整.....	20
苏宁集团：苏宁系重整草案落地.....	21
花样年控股：失去彩生活控制权.....	21
保利发展：启动新一轮的架构及人事调整.....	22
金地集团：预计2025年归母净亏损111亿元-135亿元.....	23

➤ **立法及动态监管**

1、国务院：《固体废物综合治理行动计划》

发布时间：2025年12月27日

文号：国发〔2025〕14号

主要内容：

一、推动源头管控和减量

（一）加强工业固体废物源头减量。（二）实施城镇固体废物源头管控。（三）减少农林固体废物产生。

二、规范收集转运和贮存

（四）加强工业固体废物规范化管理。（五）规范城镇固体废物回收转运体系。（六）提高农林固体废物收集转运能力。

三、提升资源化利用水平

（七）加强大宗固体废弃物综合利用。（八）提升再生资源循环利用水平。（九）加强再生材料应用推广。

五、增加无害化治理能力

（十）提升全过程无害化水平。（十一）稳妥有序探索规模化消纳利用渠道。

六、实施重点领域专项整治

（十二）开展非法倾倒处置固体废物专项整治。（十三）开展生活垃圾填埋场环境污染隐患专项整治。（十四）深入推进建筑垃圾专项整治。（十五）开展历史遗留固体废物堆存场所专项整治。（十六）深入推进磷石膏综合治理。

七、严格全过程监管和执法督察

（十七）提升信息化监管能力。（十八）强化环境执法督察。

八、完善法规标准和技术体系

(十九) 健全法律法规制度体系。(二十) 发挥标准牵引作用。(二十一) 强化科技创新支撑。

九、加强政策保障

(二十二) 强化用地保障。(二十三) 强化投资财税金融政策支持。(二十四) 完善收费制度。

十、强化实施保障

(二十五) 加强组织领导。(二十六) 深化宣传引导和国际合作。

2、国家税务总局：《关于土地增值税若干征管口径的公告》

发布时间：2026年1月1日

施行时间：2026年1月1日

文号：国家税务总局公告2026年第3号

主要内容：

一、关于土地增值税预征申报时间

纳税人申报预征土地增值税的起始时间为房地产开发项目首张预售许可证(或现售备案证书)的发证当日;取得预(销)售收入时间早于发证时间的,为取得首笔预(销)售收入当日。土地增值税预征税款所属期的截止时间为税务机关受理纳税人清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

预征土地增值税按月或按季申报缴纳,具体由各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局统一确定。

二、关于预征土地增值税计税依据

房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，预征土地增值税的计征依据=预收款÷（1+增值税适用税率或征收率）。

三、关于土地增值税清算的销售收入、销售面积归集时间

纳税人办理土地增值税清算申报时，确认销售收入、销售面积的截止时间为税务机关受理清算申报时的前一预征税款所属期终了之日。

四、关于项目规划范围外支出的扣除标准

纳税人取得出让土地时，与县级以上人民政府或其相关部门在土地出让合同或其补充协议中约定，在房地产开发项目规划范围外为政府建设公共设施的，实际发生的支出计入“取得土地使用权所支付的金额”扣除。

五、关于印花税和地方教育附加的扣除标准

纳税人因转让房地产缴纳的印花税，在申报土地增值税时计入“与转让房地产有关的税金”扣除。因转让房地产缴纳的地方教育附加，视同税金予以扣除。

六、关于受理清算后再转让房地产的土地增值税申报时间

纳税人在预征申报税款所属期终了之日后再转让房地产的，应当按尾盘销售方式申报缴纳土地增值税。其中，预征申报税款所属期终了之日后至出具清算审核结论期间转让房地产所取得的收入，在税务机关出具清算审核结论后的首个纳税申报期内统一申报。

尾盘销售土地增值税按季申报缴纳。

七、关于尾盘销售土地增值税单位扣除项目金额的计算方式

纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，各类型房地产单位建筑面积扣除项目金额不包括清算时与转让房地产有关的税金，尾盘销售发生的与转让房地产有关的税金据实扣除。

各类型房地产单位建筑面积扣除项目金额=税务机关审核确定相应类型房地产的扣除项目金额合计÷相应类型房地产的可售建筑面积。

八、关于尾盘销售土地增值税适用免税政策的具体情形

纳税人办理尾盘销售土地增值税申报时，普通标准住宅当期增值额超过扣除项目金额20%的，按规定缴纳土地增值税；普通标准住宅当期增值额未超过扣除项目金额20%的，可申报享受土地增值税有关免税政策。

3、住房和城乡建设部办公厅：《关于启用建筑业企业资质等建设工程企业资质电子证书的通知》

发布时间：2026年1月15日

文号：建办厅〔2026〕2号

主要内容：

为进一步推进政务服务标准化、规范化、便利化，提高“互联网+政务服务”水平，决定启用住房和城乡建设部核准的建筑业企业资质等建设工程企业资质电子证书。

一、自2026年1月17日起，下列住房和城乡建设部核准的建设工程企业资质启用电子证书（样式见附件），不再发放纸质证书。

1. 建筑业企业资质；
2. 建设工程勘察企业资质；
3. 建设工程设计企业资质；
4. 工程监理企业资质。

二、企业可登录住房和城乡建设部政务服务门户查看和下载住房和城乡建设部核准的建设工程企业资质电子证书，具体操作流程参阅《住房和城乡建设部政务服务门户操作手册（试行）》。企业应妥善保管住房和城乡建设部政务服务门户账号，因保管不当造成账号信息泄露所产生的后果由企业承担。

三、单位和个人可通过“全国建筑市场监管公共服务平台”微信小程序或住房和城乡建设部政务服务门户扫描电子证书二维码，查询核验企业资质信息。

4、住房和城乡建设部办公厅：《关于做好住房城乡建设领域信用信息归集工作的通知》

发布时间：2026年1月15日

文号：建办厅〔2026〕1号

主要内容：

一、明确工作目标

2026年6月底，实现省级住房城乡建设部门作出的行政许可、行政处罚决定等信用信息全量归集。2026年底，全面建成覆盖部、省、市、县四级住房城乡建设部门的信用信息归集体系，显著提升信用信息归集率、共享率。同步推进住房城乡建设部信用信息共享平台（以下简称部信用平台）优化升级，有效支撑守信激励与失信惩戒。

二、规范信息归集

（一）明确归集范围。各地要按照“谁监管、谁负责，谁产生、谁采集”的原则，对照《住房城乡建设领域公共信用信息目录》，将行政许可、行政处罚、行政强制、行政确认、行政奖励、行政备案、严重失信主体名单等信息全量纳入归集范围。在此基础上，积极推动将公共事业缴费信息等纳入归集范围，鼓励信用主体通过“自愿填报+信用承诺”等方式补充完善信用信息。

（二）规范归集流程。已建设相关信息系统的地方，可通过信息系统向部信用平台推送信用信息；暂未建设相关信息系统的地方，可在部信用平台填报信用信息。归集的行政处罚等信息，要明确其失信严重程度、公示期限等属性信息；信息格式须符合信用信息基础数据标准等要求。其中，简易程序作出的行政处罚、被处以警告的行政处罚、依法不予公开的行政处罚信息仅归集不公示。

(三) 强化信息共享。各地要依托部信用平台，建立健全信用信息共享机制，严格遵循有关数据共享标准，推动跨区域、跨层级信息互联互通，有效打通数据共享堵点卡点。鼓励有条件的地方开展共享试点，探索标准化归集共享路径，形成可复制、可推广的实践经验。

三、强化数据治理应用

各地要加快建设相关信息系统，充分发挥部信用平台枢纽作用，畅通数据共享归集渠道，提升信用信息归集共享、协同修复能力。要严格对照信用信息管理相关规范要求开展数据治理，及时整改不合格数据，确保数据的完整性与规范性。要完善系统功能，积极运用大数据、人工智能等技术，全面提升业务场景支撑能力，实现数据从采集、存储、共享到应用一体化管理。

四、加强组织实施

各级住房城乡建设部门要高度重视信用信息归集工作，建立健全工作机制，定期梳理信用信息归集情况，推动信息归集工作常态化、制度化，严防瞒报、漏报、错报；完善从异议反馈到核查修正的管理机制，持续提升数据的全面性、真实性与准确性。省级住房城乡建设部门要加强统筹协调和监督检查。市县住房城乡建设部门要明确专人负责，确保工作有序推进。住房城乡建设部将依托部信用平台对信息质量进行监测，视情况引入第三方机构开展实地核验。

5、自然资源部、住房城乡建设部：《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》

发布时间：2025年12月31日

文号：自然资发〔2025〕226号

主要内容：

一是增强详细规划适应性。根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，详细规划对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是核发建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，相

关专项规划要遵循国土空间总体规划，主要内容要纳入详细规划。因此要结合“十五五”城市更新行动需求，对拟实施城市更新区域的详细规划进行评估、优化。可按照去年我部发布的行标《城市存量空间盘活优化规划指南》要求，采取技术修正、优化调整等方式优化原有详细规划，纳入“一张图”管理，制定简化详细规划修改程序，提高行政效率。既依法给规划许可，又灵活适应市场，及时为实施城市更新行动提供规划依据。同时还鼓励各地结合新产业、新业态发展需求，制定土地混合开发和空间复合利用正面清单和管控要求，经详细规划审批机关批准，符合正面清单的视为符合详细规划。如北京、上海、厦门等地探索了产业混合用地等工作路径，制定了相应的指导意见。在保证公共安全和公共利益、不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏历史风貌和景观环境、落实用地需求的前提下，可对改善社区公共服务设施、提升社区公共空间服务功能等微更新项目，免于规划许可。如重庆、南京等地制定了规划许可豁免清单。

二是优化过渡期支持政策。利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可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。过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法依约定按照新用途办理用地手续；不符合的，按照约定退出过渡期支持政策，维持原有土地用途。过渡期满办理土地有偿使用手续的，在原有协议出让方式之上，新增了租赁方式，减轻一次性投入成本。一会儿，苏州将从过渡期政策落地的“最后一公里”给大家介绍这方面的经验。

三是推进存量土地和空间的临时利用。可在维护相关方合法权益、保障安全、不影响远期规划实施前提下，制定空闲建设用地的临时利用规则，明确期限及到期恢复措施，纳入“一张图”实施监管。可在与相关部门做好工作衔接的基础上，制定存量建筑物不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则，对用途实行正面清单管理，纳入正面清单的无需办理规划许可手续。如杭州制定了临时用地、临时改变房屋用途等管理实施细则。

四是鼓励资源资产组合供应整体运营。当前阶段已从规模驱动转变为价值驱动，因此，也鼓励各地因地制宜，更加注重特色发展，积极开展更新地区自然、景观和文化遗产等特色资源调查和活化利用，并结合国土空间规划优化功

能结构和用途管控，建立健全多门类资源资产在特定国土空间范围内组合供应、整体运营和合理分配的机制，形成推动城市更新行动的新动能、新优势。如湖南、湖北等地探索将自然资源资产打包组合供应，提升空间价值。

五是创新不动产登记服务。可按照产权调整协议约定等，预编不动产单元，通过“预告登记”方式保障不动产权利在更新实施中的延续性，稳定各方预期。对老旧住房自主更新项目，可采用直接按户首次登记等方式提供不动产登记服务。对土地带建筑一并收储供应的，可在确保安全底线基础上，探索简化申请材料提供登记服务。一会儿，盐城将给大家详细介绍产权归集与不动产登记等方面的一揽子创新举措。

六是妥善处置历史遗留问题。按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据全国国土调查结果，区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，并纳入“一张图”实施监督，确保底数清晰、封闭运行，严守底线、控制风险。

6、自然资源部：《关于第七批废止的部门规章的决定》

发布时间：2026年1月1日

施行时间：2026年1月1日

文号：自然资源部令第20号

主要内容：

为了加快推动建设用地审批制度改革，贯彻落实新实施的《矿产资源法》，自然资源部对涉及的部门规章进行了清理。经过清理，自然资源部决定废止以下部门规章：

一、《建设用地审查报批管理办法》（1999年3月2日国土资源部令第3号发布，根据2010年11月30日《国土资源部关于修改部分规章的决定》第一次修正，

根据2016年11月25日《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》第二次修正）。

二、《矿山地质环境保护规定》（2009年3月2日国土资源部令第44号发布，根据2015年5月6日《国土资源部关于修改〈地质灾害危险性评估单位资质管理办法〉等5部规章的决定》第一次修正，根据2016年1月5日《国土资源部关于修改和废止部分规章的决定》第二次修正，根据2019年7月16日《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》第三次修正）。

7、自然资源部、民政部、国家卫生健康委：《关于深化自然资源要素保障支持养老服务改革发展的若干措施》

发布时间：2025年12月12日

文号：自然资发〔2025〕216号

主要内容：

一、聚焦“成本能降尽降”

《若干措施》从规划源头到供地环节多管齐下，构建低成本用地政策体系。规划层面，明确养老专项规划纳入国土空间详细规划和“一张图”管理，推广土地混合开发与空间复合利用，允许非独立占地养老设施与其他建筑兼容建设，从根本上削减单独占地成本；供地层面，对非营利性养老机构用地应保尽保、依法划拨，免除土地出让金；对营利性养老用地全面推行长期租赁、先租后让等灵活模式，土地出让金可分2年缴清，同时支持地方在不低于协议出让最低价的前提下，合理确定经营性养老用地出让底价，切实缓解企业初期资金压力。

二、聚焦“存量能用尽用”

《若干措施》打破城乡存量资源盘活壁垒，让“沉睡”空间变身养老服务“主阵地”。城镇区域，明确老旧小区周边边角地、夹心地等零星用地可改造增设养老及医养结合设施，存量空间转型后五年内可按原用途使用且不增收土地价款，同时简化规划调整流程，明确调整条件、时限和材料清单，支持非营

利性养老设施依法依规调整容积率、建筑高度；农村区域，优先利用闲置集体建设用地建设养老设施，符合条件的集体经营性建设用地可通过出让、出租等方式用于养老项目建设，既避免占用耕地，又降低农村养老项目用地门槛。

三、聚焦“政策能落地实施”

《若干措施》以系统化协同举措和全周期监管确保落地见效。配套措施方面，创新资源组合供应模式，统筹存量土地、林草、水域等要素，精准匹配温泉康养、森林康养等新业态需求，同时优化不动产登记服务，高效办理养老机构抵押登记，助力盘活存量资产降低融资成本；监督管理方面，将养老服务设施用地纳入自然资源管理和国土空间规划“一张图”实施动态监管，明确未经法定程序不得擅自改变用地用途，落实“谁提出、谁履责、谁监管”责任机制，建立自然资源、民政、卫健等跨部门协同监管体系，确保政策红利直达基层、惠及民生。

下一步，三部门将强化协同联动，分层分类开展政策宣传解读和业务培训指导，健全政策落实跟踪机制，推动各地制定配套措施，因地制宜抓好落实，确保各项惠民利企措施落地见效，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

8、生态环境部、自然资源部、住房城乡建设部：《关于做好污染地块环境修复与开发建设衔接的指导意见》

发布时间：2026年1月20日

文号：环土壤〔2026〕3号

主要内容：

《指导意见》共五个部分十一条，主要内容可以概括为“一个目标、三个重点、一个保障”。

“一个目标”即以保障污染地块安全利用为核心目标，遵循风险可控、程序规范、时序优化、协调协同的原则，通过做好污染地块环境修复与开发建设

合理衔接，确保地块安全高效再利用，综合提升环境效益、经济效益和社会效益。

“三个重点举措”包括：一是强化调查与规划用途衔接，引导“以用定治”。强调土壤污染状况调查应结合地块规划用途有序开展，调查结果也可作为合理确定规划用途的重要依据。二是做好建设与修复衔接，推动“治用协同”。推动开发建设方案与修复方案协同编制，鼓励将风险管控或修复工程与后续开发建设中的相关工程合理衔接，优化施工组织，避免重复建设。三是保障安全利用，鼓励“以用促治”。完成污染土壤清挖转运并达到风险管控或修复目标的原址地块，明确可按程序申请移出建设用地土壤污染风险管控和修复名录，加快推动再开发利用。同时明确污染土壤转运和异地处置全过程跟踪监管要求和各方责任，明确修复达标后拟进行再利用土壤的使用场景和监管要求。

“一个保障机制”即通过强化数据管理、加强部门联动、压实各方责任、完善标准体系、鼓励试点探索等，保障政策落地。

9、住房和城乡建设部：《关于提升住房品质的意见》

发布时间：2025年12月31日

文号：建标〔2025〕66号

主要内容：

意见部署了八项重点任务，具体包括：

（一）完善住房建设标准。严格执行《住宅项目规范》等工程建设强制性标准，切实提升住房建设底线要求。加强现行相关标准实施效果评估，及时制订修订住宅设计标准等相关标准，全面提高住房设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面标准要求。因地制宜编制地方标准或导则等技术文件，明确本地区住房品质提升的具体要求，提出经济可行的技术实现路径。引导行业学协会和企业根据市场需求积极探索、先行先试，制定团体标准和企业标准，更有针对性地满足住房消费需求。

(二) 提升建筑设计水平。合理规划住宅小区空间布局，为未来公共服务设施建设预留适当空间。引导广大设计师从居住功能、安全、性能、质量、体验等方面出发，开展住房精细化、集成化设计，优化户型设计，完善功能分区，合理规划动线，改善采光通风条件，提升室内空间利用率和居住舒适度。推动建设单位、设计单位考虑不同群体需求，研发设计功能齐全、布局合理、方便好用、居住舒适的住房产品，满足多样化居住需求。推广主体结构与管线系统分离、可变隔断、同层排水等技术，提高住房耐久性与灵活适应性。推行基于人工智能的设计方法，强化全专业一体化协同设计。

(三) 推广应用好材料。推动高品质建材生产与应用协同发展，加强建筑和建材领域标准规范衔接。加快研发应用品质优良、节能环保、功能良好的新型建材，大力推广具有隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等作用的材料和产品。持续推进绿色建材产品认证和应用，支持政府投资的保障性住房项目采购绿色建材，鼓励商品住房项目提高绿色建材应用比例。严格执行建材见证取样和进场复验制度，加大钢筋、预拌混凝土、保温材料、防水材料、电线电缆等重点建材质量监管力度。加强进场建材和设施设备防火、防腐性能管理。

(四) 发展新型建造方式。加快推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术的深度融合，在更大范围推广智能建造、绿色建造、装配式装修。拓展数字化技术工程应用场景，推进建筑信息模型（BIM）技术在住房设计、建造和运维全过程应用，推广应用智能建造装备设备。加快推进建筑垃圾减量化和资源化利用。新建城镇住房全面建成绿色建筑，提升高星级绿色建筑占比。推动建筑运行节能降碳，加强建筑能效限额管理。建立建筑能效等级制度，编制碳排放统计核算标准。推进建筑用能电气化，开展建筑光伏一体化试点，强化可再生能源利用，加快建筑用能结构转型。

(五) 提升运维服务水平。建立住房全生命周期安全管理长效机制，构建住宅建筑信息动态更新和安全隐患消除机制，全面提升房屋安全保障水平。实施物业服务质量提升行动，推动物业服务企业按照合同约定提供优质服务。拓展物业服务内容，推动物业服务进家庭，引导有条件的物业服务企业提供养老、

托幼、助餐、家政等生活服务。推动建立智慧社区综合信息服务平台，整合周边服务资源，提升便民利民服务和运维服务水平。

（六）推动既有住房更新改造。稳步推进城中村和危旧房改造，持续开展城镇老旧小区改造，统筹推动既有住房节能改造。加快建设完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施，打造高品质居住生活空间。稳步推动燃气、供水、供热、排水、消防管道更新改造，开展居民供水加压调蓄设施更新改造，推动专业化运维，增设户内燃气安全、供热计量装置。鼓励采用以旧换新、原拆原建、模块化建造等方式，支持居民自主更新老旧住房。积极发展装配式装修，推广集成厨卫、架空地面、装配式隔墙等，缩短装修时间，方便更新维护。

（七）强化科技赋能。面向未来中长期住房品质提升需求，加强基础研究和关键核心技术攻关，布局重大科技项目，开展技术集成应用示范，突破一批提升住房品质的成套技术和产品设备。强化企业科技创新主体地位，鼓励企业建设住房领域科技创新平台，推进企业主导的产学研深度融合。建设完善科技成果库，发布先进适用技术推广目录，加大惠民实用的新技术、新材料、新产品推广应用。推进数字家庭建设，推动智能家居产品开发和互联互通，利用新一代信息技术提升住房智能化水平。

（八）完善产业支撑。推动房地产开发企业、建设工程企业等向“好房子”建设集成商转型，打通研发、设计、生产、施工、装修、运维、服务等产业链，培育行业新质生产力。选择具有一定工作基础的地区，打造涵盖建材、家居、家电等多个领域的产业集群，创新产品体系和服务模式。开展培育绿色建筑新增长点试点，加快绿色建筑提标升级，带动上下游产业链健康发展。提升建筑部品部件标准化和系列化水平，逐步建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。

10、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局：《关于城镇土地使用税困难减免有关事项的公告》

发布时间：2025年12月30日

施行时间：2026年1月1日

文号：沪财发〔2025〕9号

主要内容：

一、可申请城镇土地使用税困难减免的情形

在本市缴纳城镇土地使用税的纳税人，有下列情形之一，纳税确有困难的，可按本公告规定申请城镇土地使用税困难减免。

（一）资产不足清偿全部或者到期债务并已依法进入破产程序，且土地闲置不用的。

符合上述情形的，可免征人民法院裁定受理破产当月至破产程序终结当月应缴纳的城镇土地使用税。

（二）因受自然灾害或其他不可抗力因素影响遭受重大损失的。

“遭受重大损失”是指纳税人在申请减免税所属年度的期末货币资金余额在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款的。

符合上述情形的，可免征遭受重大损失当年度应缴纳的城镇土地使用税。

（三）承担公共交通、供水、供气、供电、污水与垃圾处理等市政公用事业及其他社会公共服务职能，并执行《上海市定价目录》中的政府定价，且发生亏损的。

符合上述情形的，可按照执行政府定价业务收入占主营业务收入的比例减免亏损年度应缴纳的城镇土地使用税。

（四）从事救助、救济、助残、教科文卫、体育、环境保护、社会公共设施建设等公益性或非营利性活动的非营利组织，且发生亏损的。

“非营利组织”是指符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例有关规定，经财税部门认定的具有免税资格的非营利组织。

(五) 从事国家《产业结构调整指导目录》中的鼓励类产业及各类国家级、市级科技创新和产业创新平台并符合本市产业发展方向，且发生亏损的。

相关企业由市发展改革委、市科委、市经济信息化委等产业主管部门按照国家和本市相关产业政策确定。

上述第三、四、五情形中，“亏损”是指《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的“亏损”或《中华人民共和国个人所得税法》及相关文件规定的“亏损”，即申请减免税年度所得税汇算清缴纳税调整后所得为负。因第三、四、五项情形减免的城镇土地使用税税额，不得超过减免年度的亏损额。

(六) 财政部、国家税务总局规定的其他可申请城镇土地使用税困难减免的情形。

二、不得享受城镇土地使用税困难减免的情形

纳税人存在下列情形之一的，不得享受城镇土地使用税困难减免。

(一) 从事国家限制或不鼓励发展产业的，即按照国家和本市有关部门公布的《产业结构调整指导目录》属限制类和淘汰类产业的。

(二) 财政部、国家税务总局规定的不能享受城镇土地使用税困难减免的其他情形。

11、广东省中山市住房和城乡建设局：《中山市老旧街区改造建设指引》

发布时间：2025年12月31日

文号：中建通〔2026〕1号

主要内容：

指引紧扣“城市更宜居、更韧性、更智慧”的发展导向，系统回应了“改什么、怎么改”的现实问题，为各镇街推进老旧街区改造提供了清晰路径和实用指南。

指引坚持“留改拆并举、以保留提升为主”的改造理念，反对大拆大建，倡导“微改造、精提升”。通过修缮历史建筑、改善基础设施、优化公共空间、引入商业业态等精细化手段，打造Citywalk（城市漫步）路线，让老街在延续烟火气的同时更有活力。

按照改造内容与资金筹措方式，指引将老旧街区改造分为基础完善类和特色类。其中，基础完善类应做到“应改尽改、宜改则改”，主要由政府主导投入，鼓励有条件的街区积极引入社会资本参与；特色类则应结合街区特色与发展方向，以社会资本、企业资金投入为主，政府加强引导与规范，实现“因地制宜、适时改造”。指引还创新提炼出一批具有“创新赋能、宜居宜业、美丽环境、韧性安全、文脉浸润、智慧便捷”等复合特质的街区改造思路，供各镇街结合实际情况选用。

指引是针对老旧街区改造的系统性指导文件，标志着中山市在城市更新、老街焕新方面迈入规范化、制度化新阶段。将以指引为“施工图”和“操作手册”，加强统筹指导，推动各镇街科学规划、因地制宜实施改造，确保老旧街区改造工作扎实推进、取得实效，让城市更新转化为市民可观、可感、可享的美好生活场景。

➤ 市场及行业资讯

1、住建部：2025年全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个

根据住房和城乡建设部数据，2025年，全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个、499万户，共完成投资1332亿元。

据了解，2025年，我国城市更新工作取得明显成效，加装电梯1.4万部，改善了居住条件，惠及470多万居民；打造“口袋公园”4700多个、城市绿道5800多公里，提升了城市人居环境；建设改造地下管网15.6万公里。

住房和城乡建设部相关负责人表示，2026年，要以“绣花”功夫精细化推进城镇老旧小区改造、完整社区建设、“口袋公园”建设、绿地开放共享、“温暖工程”建设、城市小微公共空间改造，提升无障碍适老化环境品质。

（来源：新华网）

2、广东：全面梳理产业、基础设施、房地产等领域投资机会

2026年1月29日，广东省委副书记、省长孟凡利主持召开省政府全体会议。

会议指出，要全面推进、突出重点抓落实，统筹需求侧挖潜和供给侧改革来扩大有效益的投资，全面梳理产业、基础设施、房地产等领域投资机会，抓好大中小各类项目建设，全流程加快从项目谋划、建设到竣工验收的进度；

全力扩大有需求的生产，抓好市场开拓、创新推动、全面赋能、要素保障等工作，高质量举办“广货行天下”等产销对接活动，支持企业健康发展和扩大生产经营；

全力激发有潜力的消费，统筹抓好商品消费、服务消费、线上消费、旅游消费，切实把人流量转化为增长动能；持续巩固外贸外资向好势头，积极寻找所有可能的市场和增长机会。

（来源：中国房地产网）

3、江苏：推动住房城乡建设事业向新向优发展

2026年1月，江苏省住房城乡建设工作会议在南京召开。会议系统总结“十四五”和2025年工作，深入分析当前形势，研究部署“十五五”和2026年重点任务。

会议强调，“十五五”是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期，具有承前启后的重要地位。为确保“十五五”开好局、起好步，2026年，全省住房城乡建设系统要坚持稳中求进工作总基调，推动进一步全面深化改革走深走实，更加有力保障和改善民生，更好统筹发展和安全，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城乡动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，着力稳定房地产市场，加快建筑业提质升级，奋力推进全省住房城乡建设事业高质量发展。

会议部署安排了2026年七个方面27项重点任务：坚持改革创新，促进经济社会发展；坚持系统谋划，开展城市更新行动；坚持精益求精，提升城乡空间品质；坚持以人为本，更好服务人民群众；坚持高效能治理，力促城市高质量发展；坚持守牢底线，有力防范化解风险；坚持强基固本，推动行业高质量发展。

会议要求，要紧紧围绕今年住房城乡建设工作的总体思路，增强发展信心，在应对新变化新挑战中掌握战略主动，始终保持战略定力，坚定必胜信心，牢牢把握高质量发展的主动权。要奋力开拓进取，坚持改革攻坚、科技赋能、开放合作，推动住房城乡建设事业向新向优发展。

（来源：中国建设报）

4、广州：2026年城中村改造计划完成固投1200亿元

2026年1月20日，广州市住房和城乡建设局党组书记、局长蔡胜披露，今年广州将加速推动城中村改造，全年计划完成固定资产投资1200亿元。

根据公开资料整理，广州将集中力量推进52个新模式城中村改造项目，力争2026年底前实现安置房“应开尽开”；同时稳步推进旧模式项目分类处置，力争三年内取得明显进展。其中天河区2026年将推进22个城中村27个项目改造，全年固投目标330亿元力争超350亿元，上半年还将启动石牌村首期安置房建设。

(来源：观点网)

5、重庆：以“好房子”建设，激发市场新活力

重庆市住房和城乡建设工作会议日前召开。会议系统总结2025年和“十四五”时期工作成绩，安排部署2026年和“十五五”时期重点任务。

2026年，重庆市住房和城乡建设系统将紧扣做实“两大定位”、发挥“三个作用”，坚持稳进提质、改革创新、除险固安、强企富民工作导向，迭代抓好城市更新“六大提升”、房地产高质量发展“八大提振”、建筑业“三大计划”、住建“十大改革”等重点工作。

会议提出，加力实施“六大提升”行动，提速城建投资放量增长。聚焦补短板、提品质、聚产业、强能级、增获得，迭代升级城市交通基础设施建设、城市片区更新、“三创”盘活存量资源、城市生命线工程、新型城市基础设施建设、“四好”建设“六大提升行动”。突出抓好重大项目建设、城市更新盘活存量资源、资金要素保障、村镇建设等工作。

加力实施“八大提振”行动，着力稳住房地产市场。聚焦优供给、去库存、稳预期，“一区县一策”优化房地产政策，迭代实施住房品质、住房保障、住房租赁市场培育、“两久”项目盘活、城镇房屋安全管理、城中村改造质效、物业服务质量、助企服务效能“八大提振行动”。以“好房子”建设激发市场新活力，持续提升住房保障水平，培育壮大住房租赁市场。

加力实施“三大计划”，提高建筑业整体发展实力。围绕建筑业转型升级，实施新型建造能力提升、设计咨询服务能力提升、工程质量安全管控能力提升“三大计划”，着力打通智能建造与智能制造融合路径，加快培育建筑领域新质生产力。

加力实施“十大改革”，增强住建改革显示度贡献度。坚持深化改革和数智赋能“双轮驱动”，推进实施啃骨头类、守底线类、促增量类共10项改革。啃骨头类改革主要包括建立治理拖欠工程款和农民工工资长效机制、工程造价改革、党建统领物业治理机制改革等；守底线类改革包括住建领域本质安全“大综合一体化”治理机制改革、超大城市内涝治理改革、城镇房屋安全管理“三项制度”改革等；促增量类改革包括加快构建房地产发展新模式改革、“好房子”全产业链建设管理机制改革、可持续城市更新改革、城建投融资改革等，打造更多标志性成果。

加力完善“四大体系”，全面形成数字住建体系能力。聚焦推动数字住建基本能力向体系能力整体跃升，进一步强化市区联动、系统集成，构建完善数字住建数据支撑、场景集成、应用实战、AI赋能“四大体系”，推动数据全要素汇聚、业务全场景覆盖、应用全过程协同。

（来源：中国建设报）

6、中建八局：地产板块大调整

2026年1月4日，中建八局旗下投资发展公司的微信公众号名字由“中建八局投资发展公司”，变更为“中建八局城市运营公司”。

看似微小的变动背后，是一场涉及四大平台、三大业务条线的整合与变革。

有消息称，中建八局在1月1日宣布对旗下投资运营类机构进行全面调整，涉及中建八局旗下的中建东孚公司（以下简称“中建东孚”）、中建八局投资发展公司（以下简称“投资公司”）、山东中建城市发展有限公司（以下简称“山东中建城发”）、中建八局华南投资公司（以下简称“八局华南投资”）。改革后，四个平台被整合为三个专业化平台：统一的地产业务组建为“八局地产公司”，综合投资业务组建为“八局城市发展公司”，运营业务组建为“八局城市运营公司”。

整合伴随着关键人事的任命：中建八局副总经理张巨伟兼任中建东孚董事长、八局城市运营公司董事长；原中建东孚董事长卢丙磊改任中建东孚总经理；中建

八局上海分公司原总经理潘鹏任八局城市发展公司总经理，主持工作；中建八局流程与数据管理部原总经理、云汉数科公司董事长雷克任八局城市运营公司总经理。

(来源：腾讯网)

7、苏宁集团：苏宁系重整草案落地

2025年12月29日，据多家媒体报道，苏宁电器集团等38家公司实质合并重整草案，在历经三次延期表决后终获通过。从今年1月南京市中级人民法院(以下称“南京中院”)受理相关重整案，到3月推动关联企业实质合并重整，再到表决期从10月接连延长至12月，这场总债权超2300亿元的重整案，每一步都牵动着资本市场的神经。

根据此前公开的重整草案，38家苏宁系公司总债权合计为2387.3亿元。其中，经管理人初步审查确定的债权总金额1880.70亿元；另有暂缓确定的债权282.59亿元；未申报债权224.01亿元。

与之鲜明对比的是严重缩水的资产规模，38家苏宁系公司经审计的账面资产总额为968.39亿元，资产评估市场价值总额636.91亿元，资产评估清算价值总额更是缩水至410.05亿元。业内测算，若按清算模式，普通债权清偿率仅约3.5%。

因为严重资不抵债，为化解危机，重整草案的核心思路是“出资人权益调整+破产重整信托”的组合模式，实现债权清偿与企业重生的双重目标。苏宁系公司实控人、前江苏首富张近东等外部股东的权益将全部无偿让渡，股东权益几近清零，与此同时张近东及配偶还需承诺将全部个人资产注入。

(来源：中房报)

8、花样年控股：失去彩生活控制权

4年前花样年控股集团有限公司（以下简称“花样年”，01777.HK）的一笔逾期借款，给彩生活服务集团有限公司（以下简称“彩生活”，01778.HK）的股权变更埋下了伏笔。

2026年1月2日，花样年透露与TFISF（天风国际证券与期货有限公司）及买方达成债务重组协议，通过一系列平行交易解决债务纠纷。

2021年10月，因花样年未能偿还一笔美元债，TFISF启动了追索程序，并于2025年11月宣布拟通过拍卖程序出售彩生活最多29.9%的股份。此后，双方经过多轮谈判达成了交易，核心内容包括花样年实控人曾宝宝作为买方以约452.8万美元的总代价收购约21.97%的彩生活股份，花样年将约10%彩生活股份（“TFISF股份”）转让给TFISF指定实体等。交易完成后，花样年持有的彩生活股份将从此前的41.95%降至约9.98%，失去控股股东地位。

2026年1月4日，花样年内部人士表示，此次与TFISF达成债务重组协议，曾宝宝起到关键性的作用，为公司后续境外债务重组的顺利推进奠定基础。至于未来彩生活的控股股东是否变更为曾宝宝的问题，该人士未予置评，仅表示“以公告内容为准”。。

（来源：腾讯网）

9、保利发展：启动新一轮的架构及人事调整

2026年1月12日，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”，600048.SH）宣布将对总部组织机构进行调整，将此前的运营管理中心、产品管理中心合并为不动产运营中心。

人事调动在同期进行，多位地区公司或业务部门的副总经理获晋升，区域管理层也进行了换防，还有部分总部的干部被调往一线。

2026年1月14日，保利发展相关人士对中国房地产报记者表示，本次调整的目的是实现组织运作的提质增效，以及经营管理能力的提升。架构上体现精简原则，使得一线的炮火能迅速让总部听见，人事安排方面，提拔、进一步任

用的人员中，大部分都具备总部、子公司的从业经验，并在多平台、多区域都有所历练。

2025年，保利发展的销售额依然位列行业榜首，但盈利能力受到挑战，经营业绩阶段性承压。

（来源：中房网）

10、金地集团：预计2025年归母净亏损111亿元-135亿元

2026年1月23日，金地（集团）股份有限公司发布2025年度业绩预告显示，经财务部门初步测算，集团预计2025年度实现归属于母公司所有者的净利润-111亿元到-135亿元，预计2025年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-100亿元到-124亿元。

上年同期，金地集团利润总额-700,475万元，归属于母公司所有者的净利润-611,508万元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-438,696万元，每股收益-1.35元。

本期业绩预亏的主要原因为：（一）公司近年销售规模下降，本年可结转面积较上年减少，营业收入较上年下滑。（二）公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，使得部分项目存货可变现净值低于成本，公司基于谨慎性原则计提了存货跌价准备和信用损失准备。

（来源：中房网）