



# 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4月刊

# 目录

## 一、立法及动态监管

财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅：《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》 .....	1
共青团中央、中央网信办、国家发展改革委、教育部、国家民委、民政部、财政部、人力资源社会保障部、自然资源部、住房城乡建设部、文化和旅游部、国家卫生健康委、体育总局、国家统计局、中国社科院：《关于深化青年发展型城市建设助力建设现代化人民城市的意见》 .....	1
国务院办公厅：《国务院办公厅关于深化投资审批制度改革的意见》	2
北京市人民政府：《北京市国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》 .....	3
中共中央办公厅、国务院办公厅：《关于更高水平更高质量做好节能降碳工作的意见》 .....	4
广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局：《关于支持高品质住宅建设的若干意见》 .....	5
天津市规划和自然资源局：《关于推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策（2026版）》 .....	6
成都市人民代表大会常务委员会：《成都市城市更新条例》 .....	7
武汉市城市更新工作专班：《武汉市“五改四好”城市更新政策工具箱（1.0版）》 .....	9
武汉市第十五届人民代表大会常务委员会：《武汉市城市更新条例》	10
广西壮族自治区住房和城乡建设厅：《好房子技术标准》 .....	12

山东省住房和城乡建设厅：《“十四五”时期山东省建设科技创新应用图谱》 .....	13
海南省住房和城乡建设厅：《海南省好房子技术导则（试行）》 ..	13
湖南省住房和城乡建设厅：《湖南省好房子建设技术导则（2026版）》 .....	14

## 二、市场及行业资讯

发改委：今年将重点在“人工智能+”基础设施等领域开展扩大有效投资行动 .....	16
财政部：一季度国有土地使用权出让收入5176亿元，同比下降24.4%	16
水利部：解读一季度水利基础设施建设进展 .....	17
北京：发布今年第三轮供地清单 .....	18
上海：沪七条见效后首拍，土拍25%溢价 .....	19
湖南：通报两起安全事故，事发岳阳长沙各致1人死亡 .....	19
青海：今年老旧小区住宅改造超2.7万套 .....	20
万科：亏损885亿元 .....	21
中南建设：法院裁定三家公司进行实质合并重整 .....	22
恒大：恒大集团、恒大地产及许家印案一审开庭 .....	22
金科：申请撤销退市风险警示及其他风险警示 .....	23

➤ **立法及动态监管**

**1、财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅：《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》**

**发布时间：**2026年4月13日

**文号：**财办建〔2026〕14号

**主要内容：**

2026年4月13日，财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅发布《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》。

《通知》指出，财政部、住房城乡建设部通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。中央财政对入围城市给予定额补助。其中：东部地区每个城市补助总额不超过8亿元，中部地区每个城市补助总额不超过10亿元，西部地区每个城市补助总额不超过12亿元。

入围城市制定城市更新工作方案，统筹使用中央和地方资金，明显提升城市基础设施水平，改善老旧片区人居环境，完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策，探索城市更新可复制、可推广的机制和模式。2026年，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过15个城市。

**2、共青团中央、中央网信办、国家发展改革委、教育部、国家民委、民政部、财政部、人力资源社会保障部、自然资源部、住房城乡建设部、文化和旅游部、国家卫生健康委、体育总局、国家统计局、中国社科院：《关于深化青年发展型城市建设助力建设现代化人民城市的意见》**

**发布时间：**2026年4月14日

**文号：**中青联发〔2026〕5号

**主要内容:**

2026年4月14日,共青团中央、中央网信办、国家发展改革委、教育部等15部门联合印发意见,对深化青年发展型城市建设,助力建设现代化人民城市作出部署。

据了解,意见进一步丰富发展了青年发展型城市的理念内涵,围绕推动青年发展型城市建设聚焦中心工作大局,激发青年创造活力、增强城市创新动能,提升青年生活品质、焕新城市宜居空间,鼓励青年率先行动、助推城市绿色发展,引导青年向上向善、塑造城市人文气质,支持青年有序参与、提高城市治理水平等方面,提出18项举措。

意见指出,青年发展型城市建设是人民城市理念的具体实践,要把促进青年发展全面融入城市工作全过程、各领域,系统优化青年“进得来、留得下、住得安、能成业”的发展环境,在城市规划、建设、治理中统筹谋划青年政策,在城市生产、生活、生态中有机契合青年需求,在城市改革、发展、稳定中充分发挥青年作用。

**3、国务院办公厅:《国务院办公厅关于深化投资审批制度改革的意见》**

**发布时间:**2026年4月15日

**文号:**国办发〔2026〕13号

**主要内容:**

为进一步优化投资审批权限配置、提升投资服务便利度、强化投资项目全过程监管,着力扩大有效投资,经国务院同意,现就深化投资审批制度改革提出以下意见。

- 一、优化政府投资项目审批权限配置。
- 二、严格政府投资项目审批管理。
- 三、规范企业投资项目核准和备案管理。

四、强化企业投资管理政策和产业政策、要素资金管理政策的协同联动。

五、进一步提升投资审批效能。

六、规范项目招标投标管理。

七、加强项目建设实施管理。

八、压实项目全过程监管责任。

九、健全投资项目评价体系。

十、增进改革协同衔接。

#### 4、北京市人民政府：《北京市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4月7日

##### 主要内容：

《规划纲要》将2026年到2030年北京经济增长目标设定为年均增长4.5%到5%、努力争取更好结果。《规划纲要》锚定到2035年率先基本实现社会主义现代化目标，准确把握“十五五”时期科技革命和产业变革、人口结构变化等阶段性特征，共设置了29项主要指标，目标值均经过科学测算和综合平衡，将牵引规划纲要中的重点任务逐年推进落实。

2030年，北京市城市更新投资超3000亿。北京城将更协调、更有活力。特别是沿中轴线和长安街及其延长线布局的四大城市活力新片区。大运河怡人滨水空间将以“一段一特色”推进北运河、通惠河重点河段滨水空间功能提升与品质塑造，构建串景成链的百里水廊；“两园一河”水岸客厅将实现全线水系贯通、交通网络畅通、无界公园打通、景观视廊联通；南中轴“未来轴线”将建成国家自然博物馆、首都规划展览馆等国家级重大文化设施，逐步建设形成纵贯南北的城市绿道；奥林匹克国际会客厅将强化精品赛事、大型演出、商务会展等联动，建设机器人创新公园，加强与奥北森林公园、温榆河公园等周边区域联动。到了“十五五”时期，北京市要探索形成整体谋划、资源统筹、政

策集成、多元参与的更新模式，打造中轴线沿线、磁器口东片区、永定湾等一批功能复合、特色鲜明的区域综合性更新片区。

北京城将更美丽。环境更好，实现蓝天常伴、碧水可亲、沃土长净；生态更美，体现“春新彩、夏浓绿、秋斑斓、冬银墨”的城市风貌，规划纲要新增“彩化率”这一量化指标，力争由“十四五”末的23.2%提升至24.2%；能源更绿，减气、少油、净煤、增绿，全面提升可再生能源安全可靠替代能力。

北京城将更安全。“十五五”时期，北京将紧紧围绕筑牢首都安全防线的要求，积极防范数据、人工智能、生物等新技术新业态安全风险，提高水资源保障、能源运行、交通网络、应急通信等安全韧性，建强多源互补的生命线系统，完善重大灾害预警防治体系。

## 5、中共中央办公厅、国务院办公厅：《关于更高水平更高质量做好节能降碳工作的意见》

发布时间：2026年4月22日

### 主要内容：

《意见》提出，把节能降碳贯穿经济社会发展全过程各方面，更高水平、更高质量做好节能降碳工作，坚决遏制能源消费总量不合理增长，持续提升能源资源产出效率，从源头有效减少碳排放，为实现碳达峰碳中和、加快经济社会发展全面绿色转型提供有力保障。

在“大力推进重点领域节能降碳”方面，《意见》要求，加强建筑节能降碳。严格新建建筑能效管理，优化建筑节能降碳设计，推动超低能耗建筑规模化发展，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。

同时，结合老旧小区改造、清洁取暖等工作，积极推进既有建筑节能降碳改造，加强建筑运行节能降碳管理。建立建筑能效等级制度。优化建筑用能结构，有序推进建筑光伏一体化建设，因地制宜推进余热资源和非化石能源供热替代。

此外，深入推进供热计量改革，有序理顺供热价格，支持老化供热管网等设施设备更新改造和供热系统智能化升级，着力提升供热各环节能源利用效率。

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

发布时间：2026年3月26日

### 主要内容：

《若干意见》以28条硬核措施构建覆盖“好城区、好社区、好房子、好市场”的全流程政策体系，全面落实国家“好房子”建设工作部署，以城市居住环境和住房品质提升推动住房供给侧结构性改革，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式，满足人民群众日益增长的多样化居住生活需求。

《若干意见》以规划为龙头，优化城市空间格局，通过精准供地塑造活力宜居的“好城区”。

科学论证区域承载力，合理确定居住用地面积、容积率等规划指标，充分考虑噪声污染、地质灾害防治等要求，优化用地规划布局，保障区域整体空间品质。加强“小而美”住宅用地规划，鼓励高品质开发，打造多元化住宅类产品，促进住宅类产品“缩量提质”，精准匹配居民生活需求从“住有所居”向“住有优居”转变。对已有详细规划地块，可在出让条件论证阶段合理降低地块开发强度。

坚持“以人定房、以需定供”，构建“改善有市场、刚需有保障”的住房供应体系。优化供地结构，精准适配需求，以“活跃板块稳供应、潜力板块优配套、高库存板块控新增”原则有序供应住宅用地。允许存量低效用地功能转换、更新改造，促进土地资源集约利用与结构优化。精细供地节奏，适配市场周期，推行“小步快跑、高频少量”供地方式，匹配企业补仓周期，强化供需动态适配，提升市场响应效率。

支持存量住房转为保障性租赁住房，继续落实共有产权住房和配售型保障性住房回购政策，探索房票购买二手房路径，在满足差异化安置需求的同时，定向促进房地产市场需求侧增长，缩短商品房市场去库存周期。

围绕“全龄友好”核心，《若干意见》以街道为单元精准配置公共服务，补齐社区配套短板，打造“15分钟生活圈”。政策鼓励整合资源建设嵌入式服务综合体，统筹养老、托育、文化、体育等功能，让居民在家门口享受一站式服务。支持利用产权清晰的自有用地地下空间建设公共停车场，破解“停车难”问题。

社区环境突出绿色韧性，全面推广海绵城市设施、立体绿化与优化第五立面设计，提升社区生态品质。建筑设计鼓励传承、创新岭南建筑设计特色，鼓励住宅建筑首层架空，鼓励利用层间架空、空中连廊等打造集中公共开放空间，住宅建筑除首层外公共开放空间不计容比例不大于本栋建筑计算容积率中建筑面积的5%。

## 7、天津市规划和自然资源局：《关于推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策（2026版）》

发布时间：2026年3月31日

施行时间：2026年4月1日

文号：津规资名城发〔2026〕37号

### 主要内容：

2024年3月，天津市规划资源局印发《市规划资源局关于印发推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策的通知》，通过规划、用地等方面政策创新，为做好存量资源盘活提供政策保障。之后，国家陆续出台的扩大低效用地再开发试点、城市更新等新支持政策，并将部分城市列入要素市场化配置综合改革试点城市。为落实国家新政策，学习借鉴市场化配置综合改革试点城市的新举

措，结合政策执行过程中我市各方反映的问题和新诉求，对原政策文件进行了修订，形成了《2026版》，并于2026年4月1日执行。

为进一步提高规划与产业发展适应性，《2026版》提出了7条政策。一方面加大土地混合利用和用途合理转换情形。提出了工业、物流仓储、商业服务业、公共管理与公共服务、公共交通场站等5大类用地混合利用情形，明确了商业服务业、公共管理与公共服务用地内部互相转换、园区内工业用地（三类工业用地除外）、物流仓储用地（三类物流仓储用地除外）和商业服务业用地互相转换，商业服务业用地换为公共管理与公共服务用地等4种用地转换情形，进一步促进二三产融合，提高规划执行的灵活性。另一方面，提高市场主体盘活存量积极性。对存量公共管理与公共服务设施扩建、补充城市配套短板，以及为实现地下空间互联互通提供公共空间、增设风雨连廊等4类情形，给予不同的建筑面积奖励。尊重现有合法产权，对与详细规划不一致的现有合法用地，可按不动产权证建筑面积改建，各项规划指标可按不低于现状控制。同时，鼓励轨道存量地下空间盘活。在保障安全、交通服务基础上，允许轨道站点存量地下空间用于其他业态，不用办规划用地手续。

## 8、成都市人民代表大会常务委员会：《成都市城市更新条例》

发布时间：2026年4月3日

施行时间：2026年6月1日

### 主要内容：

#### 一、转变政府角色，把专业的事交给专业的人去做

《条例》总则中明确了“政府引导、市场运作、公众参与、共建共享”的核心原则，这意味着政府的角色正在发生深刻转变——不再大包大揽，而是做好顶层设计、政策供给和公共服务，把专业的事交给专业的人去做。

针对城市更新投融资渠道单一、市场参与不足、居民资金盘活难等问题,《条例》提出,由政府推动资金统筹整合,鼓励市场主体、物业权利人通过市场化投融资、金融创新及自筹资金等方式,共同参与城市更新项目。

政府引导的意义不仅在于经验模式推广,更是为了守牢城市建设的底线。在历史文化保护方面,《条例》坚持保护优先与活化利用并重,构建了禁止性负面清单和激励性支持政策两个维度。在底线管控方面,第二十六条明确禁止“拆真建假”“违规移植砍伐树木”“滥建文化地标”等行为。

## 二、破解市场堵点,多项创新政策给企业吃下“定心丸”

《条例》直面市场主体最关切的痛点,在土地供应、产权归集、容积率支持等方面推出了一系列制度创新,为优化城市更新营商环境提供了法治保障。

《条例》立足城市更新项目实施的实际需要,在第二十五条明确了产权归集的规范路径。市场主体可通过房屋买卖、入股、协议转让房产权益等方式,将相关房产产权归集至同一主体名下,便于统一开展建设、更新和改造工作。这一规定为各类有实力、有意愿的市场主体规范参与城市更新项目提供了清晰的制度通道。

不仅如此,《条例》第二十九条进一步优化土地供应方式,明确支持多宗经营性建设用地整体供应,实行同场公告、同场竞买、同时应价、一并竞得;鼓励公共设施、轨道交通等地上地下空间综合开发的节地模式,实行一次性整体供应;对于不具备单独供地条件的零星国有建设用地,支持与相邻地块实施整体开发建设。

容积率管理的优化也是《条例》的一大亮点。第三十三条规定,市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施以及老旧住宅成套化改造项目新增公共配套建筑面积不计入容积率;加装电梯、增设无障碍设施等附属设施新增建筑面积不计入容积率;因历史文化保护需要导致容积率受限的,可实行异地补偿;拆除新建项目容积率可以因地制宜、按需优化。

## 三、聚焦民生之需,鼓励居民对老旧危房开展自主更新

纵观《条例》，不少内容事关民生、回应民需，其中最具标志性意义的是对居民自主更新模式的法律确认。

《条例》第二十三条第二款明确指出，对于功能不全、存在安全隐患、无修缮价值且具有合法权属的建筑，物业权利人可以向区（市）县城市更新部门提出申请，经认定确需采取拆除新建方式的，由物业权利人依法依规实施。

针对城市更新中普遍存在的历史遗留问题，《条例》也作出明确，第二十八条特别提出，对实施城市更新项目涉及的历史遗留问题，应当研究制定分类处置方案，推动妥善解决。

特别是针对既有建筑改造不适应新标准的情况，《条例》第三十四条进行了柔性适配规定，既有建筑在保障公共安全的前提下，可以对建筑间距、建筑退距等规划指标进行适应性优化；存在空间、结构等客观条件限制的项目，消防设计不低于原建造时的国家标准且消防安全水平不低于更新前。

## 9、武汉市城市更新工作专班：《武汉市“五改四好”城市更新政策工具箱（1.0版）》

发布时间：2026年4月3日

### 主要内容：

该工具箱系统梳理集纳了武汉市2023年以来公开发布的14项城市更新相关政策文件，围绕“五改四好类”和“保障措施类”两大板块，整合形成11小类、67项政策原文，重点针对资金支持不足、拿地用地难、审批门槛高、保障机制不健全等项目推进痛点。

资金保障方面，工具箱明确支持实施主体申请中央预算内投资、超长期特别国债等各类资金，鼓励通过新PPP、“投资人+EPC+O”等模式筹集资金，设立城市更新基金吸引社会资本参与；市级专项资金对完成更新任务的片区给予100万元/个补助，对综合评估前20的新建改造“好社区”给予300万元/个补助，同时引导居民以出资、使用公积金等方式参与改造，建立共建共享机制。

用地保障上，工具箱明确，补齐城市短板增设的各类公共设施及老旧住宅成套化改造项目，新增建筑规模可获免计容奖励；居住区周边零星用地用于完善公共配套的，可按规定办理土地供应手续，同时探索土地混合利用，提升空间利用效率。

审批流程方面，改造方案经联合审查后可直接办理监管手续，不涉及土地权属及规划条件调整的无需新办相关手续；既有建筑改造试点项目在保障安全前提下，可探索按不低于原建造标准实施改造，简化审批流程、降低审批门槛。

该工具箱的核心特点是“集成”与“实用”，未发布新政策，而是整合现有政策“干货”并配套流程图和思维导图，方便实施主体快速查询使用。其为动态更新版本，后续将结合项目推进情况和各区创新经验，持续优化完善，助力武汉高质量推进城市更新行动。

## 10、武汉市第十五届人民代表大会常务委员会：《武汉市城市更新条例》

发布时间：2026年4月22日

施行时间：2026年6月1日

### 主要内容：

条例分为六章，共四十七条，分别为：总则、规划和计划、组织和实施、保障和监督、法律责任、附则。条例将城市更新定义为“对城市空间形态和城市功能进行持续完善和优化调整的活动”，明确了城市更新的基本原则、管理主体、组织实施等。

条例强调城市更新以保留利用提升为主，鼓励“微更新”和“绣花式”改造，注重历史文化保护、民生保障和公共空间提升。同时提出保护利用历史文化街区、历史建筑、文物建筑等历史文化资源，塑造城市特色风貌。

根据条例，为满足居民基本生活需求，在补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造项目等方面，提供了多项具体支持政策，涵盖规划、资金、用地、消防等多个关键环节。

一、鼓励“微更新”与“绣花式”改造。条例明确城市更新以“保留、利用、提升”为主，鼓励对老旧小区实施小规模、渐进式的“微更新”，避免大拆大建，注重人居环境改善与公共空间品质提升。

二、新增配套面积可“免计容”奖励。为补齐市政基础设施、公共服务或公共安全设施短板，老旧小区改造中新增的建筑规模（如社区服务用房、非机动车停车设施、架空层便民设施等）可按规定不计入容积率，降低开发压力，激励功能升级。

三、零星用地可依法办理供地手续。老旧小区周边的边角地、夹心地等低效用地，若用于增加公共空间或配套设施，经批准后可按划拨或协议出让方式办理土地供应手续，便于整合资源完善住区功能。

四、支持提取住房公积金用于危旧房改造。职工可提取住房公积金用于本人及配偶、子女名下危旧房的改造工程，切实减轻居民自筹资金压力。

五、优化消防与施工图审查机制。对受条件限制无法完全执行现行消防标准的改造项目，可按“不低于原建造时标准”执行；施工图审查也可通过专家论证方式替代部分规范要求，提升改造可行性。

六、简化用地手续，支持过渡期政策。在不改变用地主体和规划条件的前提下，对原有建筑进行改建或拆除重建（不超原面积），可直接办理建设工程许可，无需重新办理用地手续。同时，符合条件的更新项目可享受五年土地用途过渡期政策，期间按原用途使用土地。

七、财政与金融协同支持。市财政部门统筹政策性资金支持城市更新，鼓励金融机构创新金融产品。老旧工业园区提能升级项目，可申请最高500万元补助（按投资额20%补贴）。

八、推动多元主体参与。鼓励国有土地使用权人通过转让、入股、联营等方式自行更新，支持市场主体参与改造运营，推动“政府引导、市场运作、多元共建”的可持续模式。

## 11、广西壮族自治区住房和城乡建设厅：《好房子技术标准》

发布时间：2026年3月1日

施行时间：2026年5月1日

文号：DBJ/T45-194-2026

### 主要内容：

《标准》以安全耐久、健康舒适、绿色低碳等五大维度为核心，覆盖城镇新建和改建住房的设计、建造、运维全流程，推动城镇住房品质迭代升级，回应群众对“住得好”的美好期盼。

在安全耐久层面，《标准》从结构安全、高空防护、防水保障、电梯安全等方面多点发力，构建全链条安全防护体系。例如，针对高空坠物风险，要求外墙饰面砖施工须严格按规程执行。存在高空坠物风险的区域要设置警示标识，摄像头必须覆盖可开窗区域。针对电梯安全，明确电梯宜配置电动自行车识别功能，当电动车进入时触发警报或阻止运行。

聚焦健康舒适，《标准》在空间尺度、采光、通风等方面升级要求。空间尺度上，要求住房单元大门门洞高度不应小于2.40米、宽度不应小于2.10米等。采光通风上，要求每套住房至少有1个卧室或起居室满足日照标准等，自然通风开口面积也有明确比例要求。

立足“双碳”目标，《标准》将绿色低碳理念贯穿住房建设全流程，明确所有新建住房须达到现行国家标准《绿色建筑评价标准》中绿色建筑基本级要求。同时，可再生能源应用成为“必选项”——结合广西光照充足的优势，要求新建住房应采用太阳能热水系统或太阳能光伏发电系统，并与建筑一体化设计施工。

此外，《标准》鼓励建筑风貌体现桂派特色，结合地域气候选用隔热墙面色彩，在屋面、遮阳构件上进行一体化创新设计，让“好房子”既有品质，也有广西味道。

## 12、山东省住房和城乡建设厅：《“十四五”时期山东省建设科技创新应用图谱》

发布时间：2026年4月2日

### 主要内容：

《图谱》系统展示了“十四五”期间全省建设科技创新与工程应用成效。

《图谱》围绕居住品质提升、城乡绿色低碳发展、建造方式转型、城市建设管理、智慧城市建设、宜居宜业村镇建设、城乡历史文化保护利用等七个重点技术领域，细分33项技术方向，收录198项具有代表性和应用价值的建设科技创新成果。通过可视化呈现与技术分类梳理，清晰展现各领域成果分布与应用场景，直观反映建设科技创新在工程实践中的落地成效。

《图谱》是对“十四五”期间我省建设科技创新成果的系统盘点和集中展示，有助于更好地掌握现状基础，为科技创新成果的推广转化、示范应用提供重要参考依据。下一步，省住房城乡建设厅将持续加大建设科技创新成果宣传力度，扎实推进应用示范与产业转化，切实发挥科技创新对住建领域高质量发展的支撑引领作用。

## 13、海南省住房和城乡建设厅：《海南省好房子技术导则（试行）》

发布时间：2026年4月10日

文号：琼建科〔2026〕61号

### 主要内容：

《导则》以“安全、舒适、绿色、智慧”为核心目标，创新采用“基本类、改善类、提升类”三级分类体系，为不同定位住宅提供差异化品质路径。

《导则》内容聚焦气候适应性技术，强化防潮防腐、抗风防灾、结构耐久等安全措施，并融入国际化、旅居化需求，推进智慧社区、全龄友好及绿色低

碳设计。《导则》覆盖新建住宅从规划、设计、建造到运维的全生命周期，旨在构建具有海南特色的高品质住宅技术体系，助力自贸港人居品牌建设，切实提升人民群众的获得感与幸福感。

#### 14、湖南省住房和城乡建设厅：《湖南省好房子建设技术导则（2026版）》

发布时间：2026年4月17日

##### 主要内容：

《导则》旨在实现“好房子、好小区、好社区、好城区”一体化推进，全面提升住宅建设质量与宜居水平。

《导则》立足湖南实际，创新采用“总纲+细则”双体系架构，明确了六大湖湘好房子核心要义。

- 一、安全耐久：筑牢结构防线，建立房屋定期体检与健康档案制度；
- 二、健康舒适：保障充足日照与自然通风，严控隔声降噪；
- 三、绿色低碳：全面执行绿色建筑标准，推广可再生能源利用；
- 四、智慧便捷：融入“15分钟生活圈”，预留智能家居与智慧社区接口；
- 五、全龄友好：落实无障碍设计，完善“一老一小”服务设施；
- 六、物业优质：提供专业化物业服务，建立长效运维机制。

为适配不同项目定位与群众需求，《导则》设置“标准级、舒适级、高品质级”三级递进体系，分别对应基础型、改善型与高品质住宅。其中，新建商品房住房被鼓励积极对标“舒适级”与“高品质级”标准，探索“前庭后院”、空中花园等创新空间模式，打造绿色节能亮点。

《导则》针对渗漏、裂缝、噪声等质量通病，提出了一系列具体的技术指标与防控措施。

针对既有住房改造,《导则》强调“先体检、后改造”,建立“片区统筹更新”与“单体建筑改造”相结合的模式。重点解决消防隐患、基础设施老化等问题,鼓励加装电梯、外墙保温及无障碍设施增设,并通过微改造方式传承湖湘文化风貌。

## ➤ 市场及行业资讯

### 1、发改委：今年将重点在“人工智能+”基础设施等领域开展扩大有效投资行动

2026年4月17日，国新办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会，国家发展改革委副主任王昌林在会上表示，下一步，将会同各地区和有关部门，加快落实一揽子稳投资政策措施，重点从加大力度、提高效益两方面入手，持续发挥有效投资对优化供给结构的关键作用。

一方面，充分发挥政府投资带动作用，进一步激发民间投资活力。政府投资方面，推动今年7550亿元中央预算内投资、1万亿元超长期特别国债于6月底前基本下达完毕，进一步提高地方政府专项债券中用于项目建设的比重，加快有序投放8000亿元新型政策性金融工具资金，支持中央企业组织实施一批跨区域跨流域、产业链供应链较长的重大工程项目，积极扩大央地合作。民间投资方面，进一步完善民营企业参与重大项目建设长效机制，聚焦数字经济、人工智能、商业航天等高成长性领域，推出一系列促进民间投资的政策和改革举措，鼓励中央企业与民营企业协同推进关键核心技术攻关等重点项目，加快推动基础设施REITs市场扩容提效，持续激发民间投资活力。

另一方面，通过精准发力、创新机制，不断提升投资效益。发力方向上，今年将重点在“人工智能+”基础设施、城市更新、国家水网、新型能源体系等领域，开展一系列扩大有效投资行动，促进供给结构优化、市场需求扩容。体制机制创新上，将在中央投资项目中全面开展“软建设”工作，促进形成项目建设实施和运营维护的长效机制。同时，还将发挥国家创业投资引导基金作用，引导带动社会资本支持科技创新和新兴产业发展。

（来源：澎湃新闻）

### 2、财政部：一季度国有土地使用权出让收入5176亿元，同比下降24.4%

2026年4月24日，财政部公布的《2026年一季度财政收支情况》显示，2026年一季度，全国一般公共预算收入61613亿元，同比增长2.4%。其中，全国税收收入48505亿元，同比增长2.2%；非税收入13108亿元，同比增长2.9%。

分中央和地方看，中央一般公共预算收入24991亿元，同比增长2.7%；地方一般公共预算本级收入36622亿元，同比增长2.1%。

在土地和房地产相关税收中，契税1067亿元，同比下降16.2%；房产税1297亿元，同比增长7.9%；城镇土地使用税671亿元，同比增长2.5%；土地增值税1274亿元，同比下降14.9%；耕地占用税485亿元，同比下降1.2%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，全国政府性基金预算收入7751亿元，同比下降16.2%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入1149亿元，同比增长5.8%；地方政府性基金预算本级收入6602亿元，同比下降19.1%，其中，国有土地使用权出让收入5176亿元，同比下降24.4%。

一季度，全国政府性基金预算支出20387亿元，同比增长3.1%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出639亿元，同比增长10.4%；地方政府性基金预算支出19748亿元，同比增长2.9%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出9568亿元，同比下降12.1%。

（来源：中房网）

### 3、水利部：解读一季度水利基础设施建设进展

水利部2026年4月10日举办新闻发布会，我国一季度水利基础设施建设取得积极成效。

一季度我国新开工重大水利工程超去年同期。太浦河后续一期工程、云南滇中引水二期骨干工程、辽宁辽东半岛水资源配置工程等15项重大水利工程开工建设，比去年同期多7项，总投资规模达1475亿元。

一季度我国完成水利建设投资2070亿元，同比增长4.1%。今年前3月全国实施各类水利项目24231个，其中新开工水利项目8348个，水利项目施工吸纳就业67万

人。1至3月我国一批国家水网骨干工程建设实现关键节点目标。此外，一季度各级水利部门多渠道落实水利投资，社会资本投资434亿元、同比增长16.4%，创历史同期新高。

财政资金投入方面，目前2026年中央水利投资已下达829亿元，进度快于去年同期。水利部指导地方提前筛选项目，及时申报，用好用足地方政府专项债券，合理扩大水利项目债券规模，优先保障在建和条件成熟的新开工项目。今年一季度落实地方政府专项债券488亿元，比去年同期增长69.1%。

2026年，水利部将大力实施灌区现代化建设与改造，同时全面落实水旱灾害防御工作体系。

“十五五”时期，水利部将从完善水资源配置和供水保障体系、加快构建现代化流域防洪减灾体系、完善河湖生态系统保护治理体系、加快数字孪生水网建设、持续完善水网建设运营机制等5方面入手，推进国家水网建设。

(来源：新华社)

#### 4、北京：发布今年第三轮供地清单

2026年4月20日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了2026年第三轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及6宗地，土地面积约17公顷，建筑规模约26万平方米，上述用地拟于近期供应。

从空间分布看，本轮供地呈现“中心城区更新+副中心及平原多点支撑”的均衡格局。中心城区安排3宗，集中在丰台区与石景山区，均为城市更新类项目，聚焦核心区存量盘活；副中心及平原多点地区安排3宗，覆盖通州区、顺义区、大兴区，兼顾新城发展与职住平衡需求。

2026年以来，北京市持续优化商品住宅用地供应节奏，坚持“以需定供、精准布局”，已先后发布三轮拟供地清单，累计推出15宗地块，土地总面积约55公顷，规划建筑规模约88万平方米，全方位覆盖核心区、中心城区、副中心

及平原多点、生态涵养区，兼顾刚性与改善性住房需求，助力楼市平稳健康发展。

(来源：中房报)

## 5、上海：沪七条见效后首拍，土拍25%溢价

2026年4月21日上午，上海三批次土拍落锤，三宗涉宅地块收金72亿元，前三批次累计成交金额199.4亿元。

不出所料，徐汇长桥地块成为本轮土拍的焦点，吸引9家房企参拍，在经历82轮激战后，由招商蛇口(8.600,-0.10,-1.15%)以33亿元竞得，25%的溢价率直接拉升土拍市场热度。相比之下，普陀、金山两宗地块则以底价成交。

本轮土拍热度提升有一个大的背景，三批次土拍在3月中旬挂牌，是上海“沪七条”落地见效、二手房持续放量升温后的首轮集中供地，随着上海二手房市场持续放量升温，单日成交屡次刷新高位，进一步抬升了市场对本轮土拍行情的预期。

从拿地企业来看，招商蛇口成为最大赢家，连拿了两幅地块，除了徐汇长桥地块还联合中建八局底价拿下了普陀地块。

(来源：中房网)

## 6、湖南：通报两起安全事故，事发岳阳长沙各致1人死亡

湖南省住建厅近日通报了岳阳市“4.8”沟槽坍塌事故、湘江新区“4.11”物体打击事故，属地目前已按程序启动事故调查。

岳阳市“4.8”沟槽坍塌事故的情况是：2026年4月8日14时39分，岳阳市汨罗市食品公司宿舍等7个老旧小区配套基础设施建设项目发生一起沟槽坍塌事故，造成1人死亡。

该起事故的建设单位是汨罗市归义街道办事处，施工单位是江西裕厦建设工程有限公司，监理单位是汨罗市建功工程建设有限公司，设计单位是众生设计集团有限公司，劳务单位是汨罗市桥玲建筑劳务有限公司，质量安全监管单位是汨罗市住房和城乡建设局、汨罗市建设工程质量安全监督站。

湘江新区“4.11”物体打击事故的情况是：2026年4月11日15时10分，地处长沙的湖南湘江新区德康制药科技产业园项目发生一起物体打击事故，造成1人死亡。

该项目建设单位为湖南德康制药股份有限公司，施工单位为湖南长沙坪塘建设(集团)有限公司，监理单位为湖南正茂建设管理有限公司，设计单位为湖南宝信云建筑综合服务平台股份有限公司，质量安全监管单位为湘江新区开发建设局、湘江新区建设工程质量安全监督站。

针对上述两起事故，属地目前均已按程序启动事故调查。同时，湖南省住建厅将对权限范围内的相关企业开展资质、安全生产条件及人员资格核查，对权限范围外的相关企业发函属地省级住建部门协助核查。

(来源：中国房地产网)

## 7、青海：今年老旧小区住宅改造超2.7万套

近日，在青海省政府新闻办公室召开的“办好民生实事 增进民生福祉”主题系列发布会上，省住房城乡建设厅相关负责人披露，今年，该省将老旧小区住宅改造2.7万套以上列为民生实事核心项目，聚焦群众居住痛点，以“一区一策、一项目一方案”为核心原则，全流程精准发力，推动老旧小区从“硬件焕新”到“长效宜居”，切实增强群众获得感、幸福感、安全感。

据介绍，改造前期，省住房城乡建设厅开展全覆盖、精细化摸排工作，逐小区梳理房屋结构安全、市政配套完善、公共服务设施及居民实际诉求，分类建立改造台账。针对设施老化小区，聚焦水、电、气、热、路等基础配套更新，同步完善消防安防、无障碍设施，彻底消除安全隐患；针对配套不足小区，结合老年人、儿童等群体需求，因地制宜加装电梯，建设养老托育站、便民服务

站、电动自行车充电设施等，补齐“15分钟生活圈”短板；针对承载历史文脉的小区，坚持保护优先，在保留原有建筑风貌、街巷格局的基础上，实施修缮改造，留住城市记忆与群众情怀。

改造实施阶段，严格落实“一项目一方案”，每个改造项目均细化形成包含改造内容清单、资金筹措计划、施工组织方案、质量管控措施、安全管理细则的全流程专属方案。在资金保障上，统筹中央补助、地方财政资金，引导居民合理出资，鼓励社会资本参与，构建多元协同的资金保障体系，确保资金使用规范高效。同时，建立全过程监督机制，邀请居民代表参与质量验收，严把工程材料、施工工艺关，确保改造项目经得起时间和群众检验。

改造后期，重点防范品质“回潮”，着力构建长效可持续的管护机制。结合小区实际引入专业物业服务主体，明确基础保洁、设施维修、秩序维护等核心服务标准，让服务有专人负责；建立常态化维护巡检制度，安排专人定期巡查公共设施，完善维修响应台账，做到“小修及时、大修有序”，确保道路、电梯、管网等设施持续稳定运行。同时，引导居民参与社区自治，明确公共环境维护等责任，形成“政府监管、服务尽责、居民共治”的良性循环，让老旧小区真正变身宜居幸福家园。

（来源：央广网）

## 8、万科：亏损885亿元

2026年3月31日，万科发布2025年年度业绩报告。数据显示，2025年，万科实现营业收入2334.3亿元，同比下降32%；归属上市公司股东净亏损885.56亿元，亏损额同比扩大79%；基本每股亏损7.45元。

“对于公司2025年出现巨额亏损，给各位投资者带来的困扰，我们深表歉意。这一结果是历史投资失误、经营管理问题与行业深度调整等多重因素叠加导致的。”在当日举行的投资者关系会议上，万科董事长黄力平携执行副总裁李锋、财务负责人韩慧华、董事会秘书田钧出席并作出回应。

万科管理层坦承，受多重内外部因素影响，公司当前经营形势依然十分严峻。目前公司2026年仍面临到期公开债合计146.8亿元，其中4月至7月集中到期112.7亿元，兑付压力尤为突出。

截至3月31日收盘时，万科A股价跌至3.96元/股，总市值仅余476亿元，较巅峰时期超4500亿元的市值跌去9成。股价的极端低迷，折射出资本市场对万科未来盈利预期、资产质量及流动性风险的深度悲观，市场信心已跌至谷底。

(来源：中房报)

### 9、中南建设：法院裁定三家公司进行实质合并重整

2026年4月9日，江苏中南建设集团股份有限公司发布关于中南建筑重整有关情况的公告。

根据公告内容，2025年8月，债权人南通市海门鸿祥建筑材料有限公司向江苏省南通市海门区人民法院申请对中南建设原子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司进行重整。同年12月，法院出具民事裁定书，裁定受理该重整申请，并指定中南建筑清算组担任管理人。

2026年3月，经管理人申请，法院裁定将中南建设另外两家原子公司南通中显建材有限公司、南通常乐建筑劳务有限公司与中南建筑进行实质合并重整。

中南建设表示，有关公司进入重整后将不再计入公司合并报表范围，具体影响请关注公司未来公布的年度报告。

(来源：观点网)

### 10、恒大：恒大集团、恒大地产及许家印案一审开庭

2026年4月13日至14日，广东省深圳市中级人民法院对深圳市人民检察院提起公诉的被告单位恒大集团有限公司非法吸收公众存款、集资诈骗、违法发放贷款、欺诈发行证券、违规披露重要信息、单位行贿，被告单位恒大地产集

团有限公司欺诈发行证券，被告人许家印非法吸收公众存款、集资诈骗、违法发放贷款、违法运用资金、欺诈发行证券、违规披露重要信息、职务侵占、单位行贿一案进行了公开开庭审理。

庭审中，法庭主持控辩双方围绕指控的事实进行了法庭调查及法庭辩论，被告单位、许家印进行了最后陈述。许家印当庭表示认罪悔罪。法庭将择期宣判。

部分人大代表、政协委员，被告人亲属，集资参与人代表等旁听了庭审。

(来源：深圳市中级人民法院微信公众号)

### 11、金科：申请撤销退市风险警示及其他风险警示

4月27日，\*ST金科公告表示，公司2025年度财务报告经审计，期末净资产为正值，且天健会计师事务所出具了无保留意见的《审计报告》。鉴于导致公司股票被实施退市风险警示及其他风险警示的情形已消除，公司符合相关撤销条件。董事会已审议通过议案，同意向深交所提交撤销对公司股票交易实施退市风险警示及其他风险警示的申请。该事项尚需深交所核准，能否获得核准同意存在不确定性。

在申请期间，公司股票不停牌且正常交易，证券简称仍为“\*ST金科”，日涨跌幅限制仍为5%。公司将根据进展情况及时履行信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。

(来源：中房网)