

东莞进一步优化房地产相关政策

完善“市场+保障”住房供应体系

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员莞建宣报道：日前，东莞市住房和城乡建设局等五部门联合印发了《关于进一步优化房地产相关政策的通知》（以下简称《通知》），从优化土地供应管理、提高住宅建设品质、优化销售管理、强化金融支持、减轻企业负担、降低购房成本、营造良好市场环境、完善住房供应体系等维度，提出了八方面优化措施。

据介绍，此次《通知》的政策重点和亮点，可综合概括为减负提质增效提振房企信心、优化销售政策激发市场活力、供需双向发力增强金融支持、规范市场秩序促进良性循环、完善“市场+保障”住房供应体系五个方面。

其中，在提振房企信心方面，《通知》分用途明晰土地价款，减少配建

要求，允许新出让住宅用地可在出让公告中明确分期付款利息按LPR执行，进一步降低开发成本。

为优化销售政策激发市场活力，《通知》明确房地产企业可自主组织销售，对社会关注度较高的热点项目，鼓励开发企业采取公证摇号销售。同时，鼓励房地产企业、房地产经纪机构、购房人三方联动开展“以旧换新”活动，助力打通一、二手房置换链条。

在金融支持上，《通知》提出要进一步发挥房地产融资协调机制作用，对符合“白名单”要求的合规房地产项目要积极给予资金支持，做到“应贷尽贷”，并调整商业性个人住房贷款最低首付比例及利率，将首套、二套住房商业性个人住房贷款最低首付

款比例分别降至不低于15%、25%，从供需两端双向发力。

《通知》还提到，要完善“市场+保障”住房供应体系，结合城中村改造、城市更新、现代化产业园区配套建设等工作，切实加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，逐步优化住房供应结构，提升城市对人才吸引力，助力城市高质量发展。一方面，加快完善保障性住房“1+N”配套政策体系，编制保障性住房专项规划和住房发展年度计划。另一方面，推进首批3000套配售型保障性住房今年开工建设，力争早竣工、早配售。此外，还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，进一步加快保障性住房供给。

鹤山

在江门地区首创项目审批新机制

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：为进一步深化工程建设项目审批制度改革，推动项目早竣工、早投产、早见效，鹤山市在江门地区首创了“支持提前开展装饰装修工程施工”“支持提前进场安装生产设备”等一系列工作新机制，在验收流程上做“减法”，在服务效能上做“加法”，开辟项目建设绿色通道，企业投产时间预计可提前3-6个月。

流程前置
投产时间有效压缩

根据《关于开展鹤山市深化联合验收机制推动项目“完工即投产”改革的通知》（以下简称《通知》），建设项目在主体结构尚未封顶前，可根据主体结构楼层施工进度，提前进行装饰装修工程施工，施工的相应楼层位置混凝土强度需满足规范和设计要求且已落实施工安全保障措施。对建设项目设备安装部位所在厂房完成主体结构分部验收后，在承诺保证不变动主体结构、平面布局、消防设施设置和使用功能的前提下可提前进行生产设备安装，由属地镇（街）落实安全监管，有效前置了安装设备、进行调试的工作，助推企业加快生产线布置，验收与投产时间实现大幅压缩。

分段验收
满足企业实际需求

《通知》明确，全面支持工程分段竣工验收，对办理一个施工许可手续但涉及多个单体的项目，改变以往整个项目通过验收后才能入住投产的要求，根据工程进度和企业实际需求，允许同一建设工程规划许可证的工程在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件、满足独立使用功能的前提下采用单独竣工验收的方式进行验收，验收合格后单独投入使用，有效满足企业提前投产运营的需求。

靠前服务
优化联合验收流程

鹤山市工改办积极发挥统筹作用，将项目审批、联合验收等流程与企业投产环节进行融合优化，综合运用“承诺+容缺+限期补正”等方式，进一步提升审批效能；推动建立联席会议制度，发挥部门联动作用，明确提前安装设备过程中的安全责任，有效化解安装过程受阻环节；紧跟企业不同产业需求，主动介入、靠前服务，加大对重点项目服务力度，积极为项目提供全流程、一条龙的验收服务，提速提质提效，助推工业项目起跑即冲刺。

从结构生产到全屋整装发运仅需30天，建房就像“搭积木”

深圳企业交出“好房子”答卷

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，在由科技部、中宣部、中国科协主办的2024年全国科技活动周中，由住房和城乡建设部重点展出的好房子移动展示房成为关注焦点。

据项目负责人介绍，本次展出的好房子是住房领域前沿科技探索的集中展示，应用了83项技术，解决了115个住房常见痛点问题，满足了“安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷”四大方面标准。

其中，展示房诞生于中建科工钢结构模块化产品智能生产线，结构、装修、机电完全在工厂进行集成预制，30天完成从结构生产到全屋整装发运，现场拼接，整个建造过程就像“搭积木”一样，相比传统建筑模式，具有更高的生产效率和更好的质量安全保障。同时，好房子移动展示房还配备全屋智能系统，可实现智能家居的互联互通，如一键断电、启动灯光空调等设备。

值得一提的是，此次展示房重点演示了房电网（BVG）融合技术的应用。该技术采用建筑光伏一体化设计，在屋顶铺设6.6千瓦光伏，日产能可达25度电，通过房屋、电动汽车、“充电宝”之间的能源交互，实现用电



好房子移动展示房（图源：深圳市住房和城乡建设局）

的削峰填谷和能源柔性调配。

据悉，好房子移动展示房由住房和城乡建设部科技与产业化发展中心指导，住房和城乡建设部智慧低碳建筑技术创新中心、住房和城乡建设部全屋智能重点实验室技术支持，由深圳中建科工携手华为实施打造。

活动周期间，住房城乡建设部科

技与产业化发展中心副主任陈伟表示，未来住建领域企业应牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以好房子为基础，推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，以绿色、低碳、智能、安全为基本特征，像汽车行业打造电动汽车一样，在住房领域创造一个新赛道。

惠州拟发布公共租赁住房建设和管理新规

公租房单套面积原则上不超60平方米

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，惠州市住房和城乡建设局在官网发布了《惠州市公共租赁住房建设和管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），就公共租赁住房的规划、建设、筹集、配租、管理及监督等相关问题向社会广泛征求意见，意见征集截止日期为今年6月17日。

《办法》提出，公租房建设方式，主要包括政府建设和社会力量建设。新建公租房，包括成套住宅和集体宿舍，单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。同时，分配房型应与公共租赁住房面积相对应。《办法》提出，原则上无自有产权住房的1人家庭或夫妻2人家庭

分配单居室或一房一厅；其他2人家庭分配二房一厅；3人家庭分配二房一厅或者二房二厅；4人家庭分配二房一厅、二房二厅或三房一厅。

根据《办法》，在惠州市生活或工作、具备城镇户籍的家庭或个人，并同时满足具有完全民事行为能力、无自有产权住房或自有产权住房人均建筑面积低于15平方米、近一年家庭人均可支配收入低于本县（区）上一年度人均可支配收入的1.5倍、未正在租住公租房、未享受经济适用房等条件即可申请。

对符合条件的申请人，按《办法》第二十三条规定进行分组，公开摇号和排序，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在当地政府（管委

会）网站公开。轮候时间一般为3年，最长不超过5年。公租房租赁合同期限一般为3至5年。

《办法》强化了对公共租赁住房监管。其中强调，若出现无正当理由连续空置6个月以上、无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金、擅自互换、出借、转租、抵押公租房、将公租房用于经营性用途或改变使用功能、因故意或重大过失造成租赁的公租房严重毁损、在公租房中从事违法活动或情形，住房保障管理部门将根据合同约定或法定情形，采取限期改正、收回房屋、纳入征信惩戒、一定年限内不予受理住房保障申请等方式进行处理。