

广东首个收购存量房用作保障性住房项目落地佛山

# 拟改造成 598 套保障性租赁住房

广东建设报讯 记者蒋雯菁、通讯员李永强报道：近日，记者从佛山市住房和城乡建设局获悉，全省首个收购存量商品房用作保障性住房项目已落地佛山，计划改造成 598 套保障性租赁住房。平安银行佛山分行为该项目授信住房租赁团体购房贷款 1.7 亿元。

据了解，首个成功收购项目花曼曦苑位于佛山市高明区明城镇，该项目自 2021 年底投放市场以来，销售情况不理想。在广东省住房和城乡建设厅的指导下，佛山市住房和城乡建设局积极统筹协调佛山市安居置业有限公司与项目开发公司密切对接，在收购方式、交房标准、后期管理等方面迅速达成一致，并于 2024 年 11 月签订收购合同，同年 12 月完成交付手续，高明区住建部门也于当月出具《保障性租赁住房项目认定书》，项目从签约到交付仅用时 1 个月。

记者获悉，该项目共有 409 套商品住房被收购，总建筑面积约 3.9 万平方米，由佛山市安居置业有限公司负责收购用于保障性租赁住房运营，项目总投资约 2.2 亿元，计划通过对部分大户型房源实施改造，形成 598 套保障性租赁住房。

据佛山市住房和城乡建设局介绍，2025 年佛山市计划筹集配租型保障性住房和配售型保障性住房共 1.4 万套。结合佛山市存量商品房实际情况，经综合研判，佛山市进一步确立收购存量商品房用作保障性



住房作为今年全市完成住房保障年度计划目标的重要渠道之一。

为积极探索“以购代建”模式，佛山市制定印发了《佛山市推动已建成存量商品房去库存工作方案》《佛山市收购已建成存量商品房用于保障性住房操作指引》等一系列文件，建立了“政府引导、市场化运作”的工作新机制，明确收购流程等核心工作内容。同时，佛山市还通过成立市、区两级安居公司，统筹保障性住房项目建设筹集，进一步建立健全收购主体“市—区”联动架构。

为寻找合适房源进行收购，2024 年 7 月，佛山市住房和城乡建设局通过发布公告、定向宣传等方式广泛征集存量商品房，摸查全市特别是国有企业已建成未销售存量商品房项目，重点摸清可用作保障性住房的空置闲置商品房底数，明确了以地方国资项目率先开局试点作为首选方向，取得经验后再逐步

推广到其他房企项目。

同时，经过政企银三方多次沟通对接，平安银行佛山分行率先同意给予高明花曼曦苑项目住房租赁团体购房贷款授信额度 1.7 亿元，期限最长 30 年，并于 3 月 31 日发放了首笔贷款 1000 万元。这标志着佛山在盘活存量商品房、促进房地产市场平稳健康发展、加快发展保障性租赁住房方面取得了实质性进展。

佛山市住房和城乡建设局住房保障业务科室相关负责人表示，全省首个收购存量房用作保障性住房项目落地佛山，既有力推动了存量商品房去库存，又能快速筹集房源供给，同时还降低了政府对建设保障性住房的投入，形成了多方共赢的良好局面。接下来，佛山市将继续深挖资源，推动地方国企项目先行先试，加强项目储备，实现项目收购“条件成熟一个，推动实施一个”。

3 月 28 日下午，全省首笔住房租赁团体购房贷款（高明花曼曦苑项目）签约仪式在佛山市汇通大厦举行。（图源：佛山市安居置业有限公司）



## 住宅进入品质时代？“理想家”是真香还是鸡肋？

□ 赵文霞

当住房从单纯的遮风挡雨之所，逐渐演变为承载生活品质与情感寄托的空间时，每一次行业标准的更新都备受瞩目。近日，住房和城乡建设部发布的新标准《住宅项目规范》（以下简称“新规范”），宛如一颗投入平静湖面的石子，激起千层浪，引发了各界对于住宅品质升级的热烈讨论：住宅真的就此进入品质时代了吗？那些被寄予厚望的“理想家”蓝图，究竟是令人心动的“真香”选择，还是难以落地的鸡肋？

此次发布的新规范，诸多亮点的确为住宅品质提升勾勒出了清晰的轮廓。如新建住宅建筑层高明确提升至“不低于 3 米”；电梯设置标准从“7 层及以上”调整为“4 层及以上必须装”；提高了墙体和楼板的隔声要求；提高安全和环保要求，阳台栏杆加高、绿色建筑强制执行、电梯信号全覆盖、空调室外机专用平台……

新规范公布后，一系列相关问题引发各方关注，包括是否会推升建安成本，以及是否会对存量在售项目造成冲击等。

对此，中指院指数研究部总经理曹晶晶认为，对房企而言，层高提升让房企有了更大的产品创新空间，但同时建筑成本也会随之增加，对房企资金实力和技术能力提出了更高要求。

“短期内确实可能会推高建安成本，但长期来看，技术进步和市场调节将有效消化部分压力。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉相对乐观。

值得注意的是，本次新规范还突出了一个重要理念，即“好房子”应当是适老化的，对老年人友好的。过去的十多年，正是我国老龄化程度快速上升的阶段。2011 年末，全国 60 岁及以上人口为 1.85 亿，占总人口的 13.7%；截至 2024 年底，全国 60 岁及以上人口达到 3.1 亿，占总人口的 22%。

人口结构的变化也影响着居住需求的变化，新规范在适老化设计上进行了系统强化。如明确 4 层及以上住宅设置电梯；卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件；提高户门、卫生间门的通行净宽；要求每个住宅单元至少应有 1 个无障碍公共出入口等，这些规范是对特殊群体的关怀，也让住宅更具人文温度。

然而，回顾过往，从规范条文到产品落地，不一定能一帆风顺。市场上不乏以“理想家”概念包装的楼盘，但在实际交付中，也常出现与宣传不符的情况。如一些楼盘宣传时强调良好的社区环境与完善配套，可交房后却发现绿化缩水、配套设施简陋。当初承诺的休闲广场、健身设施，最终只是一片空地或寥寥几件简单器材，与购房者心中“理想家”的美好设想相差甚远。

不可否认，新规范的发布为住宅品质提升提供了有力的标准支撑，是住宅迈向品质时代的重要一步。但真正实现住宅品质时代全面到来，让“理想家”成为大多数触手可及的现实，还需要市场各方的共同努力。

## 佛山修订存量房交易资金监管办法

# 交易资金采取政府监管模式

广东建设报讯 记者从佛山市住房和城乡建设局获悉，为提升存量房交易服务水平，防范存量房交易资金风险，该局对原存量房交易资金监管政策进行了修订，形成了《佛山市存量房交易资金监管办法》（以下简称《办法》）。《办法》已于日前印发，将于 2025 年 5 月 1 日起施行。

据介绍，随着存量房交易在佛山市商品房交易市场占比逐步提升，在实际交易过程中，买卖双方因房屋权属转移、房款交付环节时间差所导致的问题仍有发生，且存在部分房地产经纪机构侵占、挪用客户资金，利用房源客源优势收取过高费用、捆绑收费等风险，人民

群众对存量房交易安全、效率的需求进一步提高。

对此，《办法》明确存量房交易资金监管采取政府监管模式，并强调存量房交易资金监管业务不收取买卖双方任何费用的原则性内容。存量房交易资金纳入政府开设的监管账户实行统一监管，监管账户通过主、子账户运作保障每笔存量房交易资金实现闭环管理，专户专储、专款专用。

《办法》结合业务实际，列举了存量房交易资金“不纳入监管”及“可以不进行监管”等情形，提高存量房交易资金监管的灵活性和实操性。同时，设置了交易当事人需按指引前往监管银行线下营业网

点办理存量房交易资金取消业务模式，以核实交易当事人取消存量房交易资金取消业务的真实意愿；明确了转移登记完成的，监管银行须在一个工作日之内完成资金划转，更为便利高效。

另一方面，《办法》结合《存量房买卖合同》示范文本中房款支付条款，对应一次性付款、分期付款、按揭付款方式，明确了存量房交易资金监管金额范围。

此外，《办法》明晰房地产经纪机构应使用“中介端”签订存量房买卖合同，并签订或上传房地产经纪服务合同，部门以此作为处理经纪服务纠纷依据。（来源：羊城派）

## 一季度广州写字楼空置率环比上升

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，房地产服务和咨询顾问机构戴德梁行发布 2025 年一季度广州写字楼市场报告。报告显示，一季度广州甲级写字楼市场新增供应 25.5 万平方米，推升全市存量至 692 万平方米。

报告显示，一季度新增供应全部来自国际金融城商务区。随着国际金融城（起步区）交通枢纽、商业配套建设进程加快，主要写字楼

陆续进入交付阶段，板块商务能级不断提升。新兴商务区加速拓展推动广州写字楼市场版图扩张，珠江新城、国际金融城与琶洲的多核性格局逐步成型。

报告指出，一季度广州甲级写字楼市场需求端仍处于调整周期，叠加新增供应放量影响，空置率环比上升 0.5 个百分点至 19.3%。面对整体市场空置率偏高的压力，业主持续以价换量政策，全市租金水平

环比下降 4.8% 至每月每平方米 125.1 元。租金持续下行，部分企业抓住租金低位窗口期加速布局，市场需求初步显现回暖迹象。从租赁需求行业分布来看，TMT、贸易和零售、金融业是三大需求来源，合计贡献 56% 的成交面积。

根据报告，未来三年广州甲级写字楼市场计划新增供应达 250 万平方米，主要位于琶洲和国际金融城，商务区域版图将持续扩容。