

广州推出规划资源“政策大礼包”

# 加强要素保障支撑“制造业立市”

广东建设报讯 记者符映雪、姜兴贵，通讯员穗规资宣报道：近日，广州市规划和自然资源局出台《加强规划资源要素保障支撑广州“制造业立市”的指导意见》（以下简称《指导意见》），聚焦规划引领、规划支撑、多元供地、筹建服务四大维度推出系列举措，系统破解企业用地难题，为制造业项目落地、增资扩产和集群发展提供全周期资源要素保障。

## 构建三级产业空间布局

《指导意见》构建“工业集聚区-工业产业区块-工业用地”三级布局体系，明确工业集聚区用地单个规模约15-20平方公里，聚焦15个战略性产业集群和6个未来产业，每个集聚区设定3-5个主导产业，同步谋划18个“科创集聚区”引育科创龙头。

在工业产业区块层面，将单个工业用地占比从55%提升至65%，要求各区纳入区块的规划工业用地面积占辖区比重不低于80%，严格区块退出“占补平衡”。工业用地方面，坚持“总量只增不减”，提出年度供应新增工业用地7平方公里以上，2035年前盘活低效用地30平方公里以上，全市工业用地总规模不低于480平方公里；鼓励“环两山”项目范围外工业基础较好的区域建设工业园区，探索土地指标作价入股等机制，实现生态保护与工业集聚双赢。

## 支持复合立体建设

针对企业立体复合式空间需求，《指导意见》允许政府统筹工业产业区块将容积率提升至2.0-4.0，企业可直接按新容积率改扩建；支持工业、商业、研发、办公等功能混合立体开发建设“工业综合体”，且工业用途占比应达到50%，保障实体制造空间。创新工业用地路网管控，建立“刚性骨架+弹性脉络”分级管控体系，允许结合项目需求调整弹性管控道路。支持相邻产业用地集中配建配套设施和绿地，促进资源共享、提升用地效率。

## 优化土地供给模式

在土地供应上，提供“菜单式”多元拿地方式，企业可自主选择50年出让、长期租赁、先租后让等方式获得工业用地，且此类用地可办理不动产权证，满足融资需求。推行“净地”供应，并明确地块周边也须具备通平条件，确保企业“拿地即开工”。优化工业用地成本核算，按园区或片区储备土地取得成本进行统筹核算，通过成本分摊降低地价；支持分期缴纳土地出让金，允许银行保函代替竞买保证金。相邻工业用地合宗时，土地使用年限可采用加权平均法计算，为企业合宗开发提供便利。

## 打造全流程便捷筹建服务

《指导意见》还指出，依托“招商土地超市”，强化“一图查询”“智慧选地”功能，提供地块全维度信息和定制化专员服务，助力企业高效选址。支持提前开展规划建设技术审查，用地手续完善后5天内出具审批文件；推行分期分栋办理规划条件核实、“验登合一”“带押过户”等政策，助力企业实现“拿地即开工”“早竣工早投产”。建立区分局领导全覆盖服务机制，通过台账管理和微信联络群，“一对一”响应企业诉求，加速项目报建动工全链条。

广州小洲村村镇工业集聚区改造规划出炉

## 千年水乡将蝶变为现代都市工业标杆



小洲村村镇工业集聚区改造后效果图（图源：广州市规资局）

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，《海珠区小洲村村镇工业集聚区更新改造项目及周边地区控制性详细规划》获广州市规划委员会审议通过，标志着这一承载千年水乡文化底蕴的工业片区正式迈入转型升级新阶段。作为广州市首批村镇工业集聚区改造试点，小洲村项目以“生态优先、产业焕新、产城融合”为核心理念，计划通过“全面拆除重建+政府收储出让”模式，将这片传统工业区打造为粤港澳大湾区国际科技交流枢纽和珠江后航

道现代都市工业标杆，为超大城市存量空间更新探索“海珠样本”。

小洲村地处海珠湿地核心区，是广州传统水乡与岭南文化的重要承载地。本次改造规划特别强调“微改造”与“有机更新”，采用“小体量、院落式”空间布局，最大限度保留河涌滨水景观与村落肌理。规划构建贯穿海珠湿地、瀛洲生态公园的生态通风廊道，并在北侧打造生态生活综合服务中心，融合人才公寓、创意餐饮、社区公园等功能，实现“产、城、人、文”

有机共生。项目总用地面积约7.73公顷，分两期推进，其中一期占地5.63公顷，规划建设17.89万平方米产业空间，重点导入数字产业与智能制造；二期0.58公顷留用地将配建商业综合体、社区医院等公共服务设施。项目预计5年内完成整体开发。

依托中大国际创新生态谷与珠江后航道创新带区位优势，小洲村片区定位为“人工智能与数字经济+绿色智造”双轮驱动的现代都市工业示范区。规划提出建立“2+2”产业体系：以绿色智能制造、数字产业为主导，配套商业商务与生活服务，目标建成环海珠湿地“生产、生活、生态”三生融合标杆园区。未来，这里将重点引入工业互联网、智能制造、数字创意等领域的优质企业，预计吸引超百家科技企业入驻，带动就业超万人。

针对原片区交通短板，规划通过新增12米宽内部路网、调整南洲路公交首末站位置，并远期预留广佛线大沙村东站（西侧1.5公里），构建“三横三纵”主干道体系，强化与琶洲数字经济试验区、白鹅潭商务区的快速联通，助力片区实现产业创新升级。



## 现房销售让房子回归“住”的本质

□ 赵文霞

河南省信阳市一纸新政，让现房销售再度成为楼市热议焦点。近日，信阳市住建局发布《关于加强商品房预售管理工作的若干措施》，明确“新出让土地开发的商品房一律实行现房销售”，且对新取得施工许可证的项目设置“主体封顶方可预售”的门槛。

这一“新老有别”的政策设计，是地方房地产发展新模式的破冰之举，更折射出全国楼市从“规模扩张”向“质量优先”转型的深层逻辑。

事实上，现房销售的推进早已不是个案。根据中指研究院不完全统计，自2020年海南实行现房销售以来，全国已有超过30个省（市）出台相关政策。2025年全国住房城乡建设工作会又将“有力有序推行现房销售”列为重点任务，与“优化预售资金监管”共同构成制度组合拳。

信阳市此次发布的政策，其特殊性在于“新老划断”的精准施策：已开工项目按原标准执行，新出让土地则全面实行现房销售。这种“软着陆”设计既避免了对存量项目的冲击，又为新周期确立了规则框架。

“当城市进入更新时代，房地产进入存量时代，当居民开始关注品质，预售制度的历史使命就要卸下来了。”正如广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉所言，从当下来看，预售制度的正面贡献越来越小，负面问题越来越大。

在此背景下，现房销售是对购房者、房企与行业的再平衡。对购房者而言，现房销售堪称“权益保护升级”。上海易居房地产研究院副院长严跃进指出：“现房销售模式本质上是对购房权益的保障，也是住房产品更新的重要形式。当前也要和高品质住宅的建设进行结合。”

对房企而言，这是一场“生死时速”的考验。“现房模式下，开工到销售的周期，从6个月到1年延长至2-3年。也就是，2-3年后，才能通过销售回款来回收土地支出。”李宇嘉强调，房地产是资本密集型行业，从预售转到现房，必然会导致前端资金占用大，但回收周期长的“错配现象”。中指研究院分析认为，现房销售更加考验企业的产品力，高产品力、强品牌力的企业未来发展机遇或将更大。

对行业而言，现房销售是“控增量、去库存”的关键抓手。在信阳这样库存高企的城市，严控新增供应可直接改善供需结构，而对库存不足的区域，政策执行需更谨慎。

值得注意的是，现房销售并非简单的一刀切，正如中指研究报告指出：“推行现房销售是构建房地产发展新模式的重要内容之一，需要地方政府进行精准把控推进节奏和力度，谨慎执行相关政策，同时加快完善适用于现房销售模式的房地产融资制度等。”

站在行业转型的关键节点，信阳的探索为全国提供了“政策试验田”样本。未来，随着配套政策的完善和市场主体的适应，现房销售或将从“选项”变为“标配”。

现房销售的本质，是将房地产从“金融属性主导”拉回“居住属性本位”。这一过程必然伴随短期阵痛——开发投资增速可能放缓，地方土地出让收入面临压力，但换来的是市场根基的稳固。对地方政府和房企而言，这既是一次挑战，更是重构行业秩序、实现可持续发展的历史机遇。毕竟，当房子真正回归“住”的本质，楼市才能行稳致远。