

6月广州一手房成交7247套,创下年内新高

# 房票安置成楼市回暖“助推器”

广东建设报讯 记者赵文霞报道：2025年6月，广州楼市以7247套的一手住宅成交量实现上半年收官，创下年内新高。热度背后，年中促销与房票安置政策的双重发力功不可没。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，专项借款支持的房票安置尤其在月末发力，成为各区成交量猛增的重要动力。

根据克而瑞数据，6月广州一手住宅成交7247套，这一数字远超今年前几个月，成为上半年成交套数最多的月份，市场呈现出明显的翘尾效应。年中节点的促销效应是推动6月楼市成交上扬的重要因素之一。据合富研究院统计，6月中下旬广州多个“价格笋+配套齐+超新规”的全新项目集中上新，房企更推出“升佣+加码成交赠送+升级销售奖励+来访/复访有利”等组合拳引流吸客。一位TOP5房企客研负责人表示，2025年上半年市场成交金额规模涨7%，客群相对活跃、入市意愿被激活，政府救市举措初见成效。

值得注意的是，广州在城中村改造过程中推行的房票安置政策对楼市



6月广州楼市呈现出明显的翘尾效应 杨榆洁 摄

成交起到了积极的推动作用。李宇嘉分析指出，6月份广州各区成交量猛增，尤其集中在最后一周，主要的动力就是专项借款收购存量商品房做安置房或用专项借款来支持房票安置。2024年，广州发布了房票安置办

法，积极对接包括国企城投在内的旗下在售房源与老百姓对安置的诉求。李宇嘉表示房票政策的变化有两方面考虑：一方面用好安置新政，尽量实现商品房平价和优惠销售，特别是针对选择房票安置的模式；另一方面，

也降低拆迁户的安置预期，部分原址安置改为就近房票安置或根据需求安置，从而让供需实现匹配，尽快实现安置，缩减过渡周期，在解锁多方诉求，稳定楼市的同时，达到多方共赢的目的。

房票安置是下半年广州楼市稳定的重要力量，李宇嘉认为，旧改释放出新增空间，也将成为广州补齐公共短板、招商引资和房地产发展的新动力。

深圳市龙岗区交出  
“百千万工程”半年成绩单

## 首批城中村整治 提升进度达97%

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员卓志权、梁峻、唐永国报道：近日，记者从深圳市龙岗区住建局获悉，该局今年印发《2025年龙岗区“百县千镇万村高质量发展工程”城镇建设工作计划》，梳理形成6项任务、25项举措，通过系列“组合拳”创新举措和专项行动，扎实推进“百千万工程”城镇建设各项工作。时至年中，该局交出了一份满意的半年成绩单。

“目前，首批城中村整治提升项目整体形象进度已达97%，其中平湖街道山厦新村、吉华街道凉帽新村等7个项目已完工并投入使用。”该局相关负责人表示。在改造过程中，龙岗区还注重保留城中村的特色文化，如凉帽新村通过策划“凉帽书院”项目，推动城中村经济转型，打造艺术赋能的活力城中村示范项目。

在老旧小区改造方面，龙岗区通过建立“中央资金+财政配套+社会资本+居民共担”的多元筹资机制，有效破解了资金难题。以龙岗区愉园新村为例，通过中央补助资金1000万元、政府配套资金1170万元，撬动社会资本120万元，同时创新住宅专项维修资金使用机制，实现居民自筹资金438万元。目前，全区正在施工的14个综合类老旧小区改造项目中，愉园新村工程进度已达97%，其他13个项目工程进度为86%。

据介绍，龙岗区在保障性住房建设方面坚持以需定建、科学规划，确保保障性住房建设与产业布局相匹配。今年以来，全区累计建设筹集保障性租赁住房2118套，完成率达123.1%，并供应各类保障性住房1576套。此外，还通过摸底全区各建设筹集渠道项目，形成保障性住房建设项目储备库，为未来保障性住房建设提供有力支持。

值得一提的是，龙岗区还同步发力推进“绿美龙岗”建设，2025年累计已种植4.4万株，进度达110%。截至6月底，累计建成碧道122.87公里，已完成10.5公里休闲骑行道打造，并新建一处雪竹径公园骑行驿站。

广州首个老城连片式危旧房改造试点项目获规划许可证

## 老城改造巧妙“嵌入”公共空间

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近日，广州市规划和自然资源局越秀分局正式核发全市首个老城区连片式危旧房改造试点项目——“黄桥·小石集”危旧房改造工程规划许可证，标志着广州市探索出了一条老城区危旧房自主更新改造的新路径。

小石集片区建筑建于上世纪，历经风雨侵蚀，存在严重安全隐患。建筑质量堪忧，片区的17栋房屋均为C、D级危房，砖木结构占比近六成，墙体剥落、构件损毁问题突出。且周边环境繁杂，规划布局不够合理，街巷狭窄，公共空间不足，消防和结构安全隐患突出，改造迫在眉睫。

项目充分应用《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》利好政策，探索连片式危旧房自主更新改造新模式，将对17栋危房进行整体拆除翻建，更在有限的空间内嵌入养老、托育等公共服务设施，有效解决老城区配套不足的需求痛点。

据介绍，小石集片区17栋房屋涉及公房、企业、私人多类产权业主，若按传统分散式危房重建改造模式，不仅难以统筹资源，更无法解决老城区高密度高强度开发问题。为此，项目通过创新实践了广州首个连片式危旧房改造模式，尊重周边居民意愿，召开多轮居民议事会，广泛收集吸纳各方意见建议，分类施策，助力老城区危旧房“旧貌换新颜”。

项目通过系统梳理地块内各产权权属情况，将零散房屋统一规划，增添红砖灰瓦、天井庭院等岭南风貌，实现“红线零扩张、功能大提升”。同时，因地制宜采取首层架空及周边建筑退缩等方式，在满足道路退让的同时，形成社区交流小广场，为周边群众提供公共活动空间，打造“5分钟”社区服务体系。此外，项目鼓励危旧房改造项目使用装配式等绿色建筑技术进行建造。

广州市规划和自然资源局相关负责人表示，作为城市更新行动的有益补充，连片式危旧房改造试点模式正稳步推广，将进一步助力广州市经济转型升级和城乡居民生活品质持续提升。

广州黄埔城中村改造进入加速阶段

## 8个复建安置项目集中动工

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：7月12日，广州市黄埔区8个城中村改造复建安置项目同时启动建设。这批项目总建筑面积达127万平方米，将提供近8000套安置房，预计2027年建成交付后，可满足6000多名村民回迁需求。这是自2024年1月黄埔区批复首批城中村改造项目以来，单次开工套数最多、面积最大的一批安置房，标志着区域城中村改造进入加速阶段。

本次集中开工的8个地块涵盖新龙镇镇龙村（西片区）和九佛街道五村七片两大重点区域，包括五村七片项目的“四、五、六、七”4个地块和镇龙西项目的“F01、02、04、07”4个地块，总建筑面积127万平方米。镇龙村项目定位为“中新广州知识城南



开工仪式 徐炜伦 摄

部综合服务中心”，以“岭南和韵”为设计愿景，通过滨水绿廊串联社区空间，并新建28万平方米公服设施及大型生态公园。五村七片项目则采用“岭南栖心·绿境生长”理念，打造人

文与自然共生的新型社区，为跨村域统筹改造提供样板。

截至目前，黄埔区城中村改造项目已累计开工安置房36878套，其中2025年上半年新开工23439套，占全市开工总量的近60%，完成年度指标任务的77%。

模式创新是本次改造的亮点。黄埔区率先推行跨村域统筹机制和房票安置模式，五村七片项目成为全国首个完成房票发放的城中村改造项目。截至7月6日，全区通过房票认购商品房1459套，面积约15万平方米，金额约26亿元，房票实施速度位居全市首位。上半年，全区城市更新项目新开工206万平方米，完成固定资产投资255亿元，同比增长4%，开工面积、房票认购等指标均列全市第一。