

茂名市出台措施促进房地产市场平稳健康发展

# 商贷不再区分首套和二套住房

广东建设报讯 记者陈小珊报道：12月15日，茂名市发布了《关于印发茂名市进一步促进房地产市场健康稳定发展若干措施的通知》（以下简称《通知》），围绕降低购房门槛、优化项目审批、完善项目配套等方面出台多项措施，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

在加大个人住房信贷支持力度方面，《通知》明确，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的

居民家庭，再次申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

在项目审批方面，《通知》提出，对于分期缴纳土地出让价款的房地产开发项目，受让人签订出让合同并按约定缴纳首期出让价款（不少于出让总价款50%）后，可申请办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等开发报建手续。在风险可控的前提下，允许企业凭保函替换商品房预售监管资金。

监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。

在配套设施建设方面，《通知》要求，商品房项目达到预售条件前，由政府职能部门牵头完成项目周边主干道和街坊路建设、垃圾站设置、供电线路接入、供水、排水排污管网铺设

等。及时公布开发项目周边的教育、医疗等公共服务设施施工、竣工进度及投入使用时间，并加快配套建设进度，确保按公布时限交付。推行居住公寓水电按居民用水电价标准收费。

针对车位问题，《通知》明确积极开展小区周边车辆乱停乱放专项整治行动，进一步合理规划和增加市政道路临时停车泊位。支持盘活各商住小区周边存量市政用地（已规划未建设部分），投资建设绿色、智能专业停车场，解决停车难问题，并推行地下室车位按套内面积办理不动产权证。

## 广州瑶台城中村改造(二期)安置房开工

预计2027年全面结构封顶,2028年完工交付

广东建设报讯 记者姜兴贵、钟梓骥报道：12月16日，广州市越秀区瑶台城中村改造项目（二期）安置房建设现场会在沙涌南村举行。随着首批机械设备的进场，基坑支护工程正式启动，标志着瑶台区域迈入焕新升级的全面建设新阶段。

记者了解到，本次开工的（二期）安置房建设地块总建筑面积约13.48万平方米，其中住宅建筑面积约12万平方米，预计2027年全面结构封顶，2028年完工交付。此前规划建设的首开区（首期）安置房也正加快推进建设，目前已基本完成1区住宅12层结构施工，预计2026年底全面结构封顶，2027年完工交付。

瑶台城中村改造项目是广州火车站重点片区更新的有机组成，也是广州市探索“依法征收、净地出让”新模式的先行区域。改造范围约103.69公顷，规划总建设量达275万平方米，采取“拆除新建、分片分期”的



开工现场（图源：广州越秀发布）

方式推进。作为典型的城中村，该片区公共配套短缺、建筑密集、环境品质不高，村民对改善居住条件、提升

生活品质的呼声强烈。

2024年7月，项目改造意愿以高达96.75%的同意率获得通过。自2025

年5月发布征收决定和补偿安置公告后，沙涌南村首月签约率即超70%，一个半月内突破80%，三个月内成功突破90%，现在签约率已超98%，提前完成年度签约的既定目标。

据悉，瑶台城中村改造项目以“兴产优城”为目标，致力于打造中心城区高质量发展的新典范。产业方面，将释放约100万平方米优质产业空间，沿广园西路培育科创服务、高端商贸等现代产业集群，推动传统市场向花园式商贸综合体转型。交通方面，将新增4条涉铁通道、衔接2条下穿快速路、疏通7条主次干道，同时优化地铁14号线及相关站点布局，实现与广州火车站枢纽的高效无缝衔接。民生方面，将高标准建设18万平方米公共配套设施，包括7个复合型社区中心和26个嵌入式服务设施，集成党群服务、养老托幼、医疗健康等多元功能，构建“生活-工作-娱乐-学习”一站式宜居社区。

### 广州黄埔

销售基准价10500元/㎡

## 科峰苑配售型保障房开启申购预登记

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，位于广州市黄埔区的配售型保障性住房——科峰苑项目启动申购意向预登记。项目以10500元/㎡为销售基准价，上下浮动不超过20%，为符合条件的家庭提供现房安居选择。

科峰苑项目位于黄埔区开源大道以北、玉岩路以西，户型为二房和三房，建筑面积约69-107平方米，前期物业服务费为2元/平方米。项目配套涵盖九年一贯制学校、幼儿园、社区卫生服务中心、图书馆、农贸市场等公建设施，临近有轨电车2号线开源大道东站。

本次申购预登记对象分为户籍家庭和人才家庭两类。户籍家庭需满足主申请人具有本市户籍、无自有产权住房及转移记录、未享受相关购房优惠政策，且主申请人累计缴纳基本养老保险满36个月（50周岁以上不受此

限制）等条件；人才家庭主申请人需具备本科及以上学历、中级及以上专业技术职称等五类认定情形，同时满足无房、未享受购房优惠政策，及相应养老保险缴纳时限要求，其中高层次人才或博士需全职在穗工作。值得注意的是，单身人士申请户籍家庭类别需年满30周岁，人才家庭则不受户籍和年龄限制。

申购规则明确，一个家庭仅限购买一套配售型保障房，可自主选择户籍或人才家庭类别及单个项目申购。预登记时间自12月15日起至项目销售公告发布之日起止，申请人需以家庭为单位，通过指定二维码如实填报信息。此次预登记仅用于购房意向摸查，并非正式购房申请。付款方式支持一次性付款、住房公积金贷款、商业贷款及组合贷款，购房价款不受付款方式影响，房屋可用于贷款抵押。

调整范围为25.58公顷

## 九楼城中村改造首期控规调整获批

广东建设报讯 近日，广州市黄埔区九楼城中村改造项目首期控规调整正式获批。

黄埔区九楼改造项目首期位于黄埔区知识城片区新龙镇东部，临近兴龙大道和金坑河，是黄埔区产业创新走廊的重要组成部分之一。项目首期控规调整范围为25.58公顷，规划总建筑面积46.29万平方米。

项目围绕“产城融合、蓝脉绿网、完善配套、空间提质”四大规划策略，着力打造知识城南部科创配套活力区和产城融合生态宜居社区。

在产城融合方面，项目依托周边产业资源，围绕服务周边居住社区，发展现代商业服务业，重点引入智慧商办、智能教育、智慧人居等业态，形成“人才服务+创新平台+生态宜居”三位一体的产城融合社区。

在生态景观方面，项目依托金坑

河优越生态资源，打造碧水融城休闲绿带；规划联动金坑河碧道，利用滨水空间、街旁空地、城市道路等，构建“社区公园+口袋公园+城市绿道”多级公园城市网络，营造蓝绿交织、城水融合的高品质人居环境，显著提升片区生态效益与公共空间品质。

在配套方面，项目规划布局幼儿园、社区卫生服务站、党群服务站等公共服务设施，公共服务总建筑面积达3万平方米，补齐片区公共服务设施短板，提升城市品质，满足社区居民多层次生活需求。

在空间提质方面，项目规划将沿兴龙大道、金坑河重要城市展示界面，形成东高西低、错落有致的天际线与前低后高、层次递进的城市滨水界面；结合商业办公、商业裙楼、住宅等建筑功能，打造公共开放、活力共享的城市第五立面。（来源：广州黄埔发布）