

全国商业用房信贷政策松绑

购房贷款最低首付比例下调至30%

广东建设报讯 记者赵文霞报道：1月15日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍货币金融政策支持实体经济高质量发展成效，并答记者问。发布会上，中国人民银行新闻发言人、副行长邹澜表示，将会同金融监管总局，将商业用房购房贷款最低首付比例下调至30%。

据了解，在本次全国性政策出台之前，绝大多数城市均执行较高的商

业用房首付要求，通常为50%，部分银行或特定项目甚至设定为60%或更高，此次央行发布的政策属于全国性调整。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析指出，本次政策调整的背景，一方面是各地普遍面临着在售商业用库存高企、去化周期高企的问题，另一方面在售库存去化难度大，导致已供应土地和在项目开发难度大。

“近年来，随着租赁市场的崛起，热点城市机构或个人投资者，投资商业办公并转做长租公寓、酒店式公寓等长短租结合的产品，意愿明显增强、案例也增加了。”李宇嘉认为，下调商业用房购房贷款的最低首付比例至30%，有利于激活机构或个人大宗交易，推进业态转型，发展长租公寓等。同时，从金融角度支持存量物业盘活和改造，间接来看也有助于促

进不动产投资信托基金（REITs）的发展壮大。

“过去，对商业用房贷款，考虑到商用性质为主，加上担心炒作，一直奉行低杠杆的金融财经纪律。”李宇嘉表示，目前炒作已经褪去，从商业经营的角度看过剩已成定局，在居民加杠杆购房意愿下降的情况下，面对有结构性的贷款需求，政策放宽是合理的。

茂名茂丰花园党建引领促善治

酬金制破解老旧小区治理难题

广东建设报讯 建于2009年的茂名市茂丰花园小区，通过一项深刻的治理变革，实现了从“管理失序”到“良性循环”的转身。自2021年起，该小区在党建引领下，探索实施酬金制物业管理模式，不仅显著提升了小区环境与服务品质，更构建起透明、协同、可持续发展的治理新生态，为老旧小区治理提供了可复制、可推广的实践经验。

长期以来，许多小区实行的包干制物业管理，易使物业公司陷入“压缩成本以求盈利”的误区，导致服务质量下滑、业主不满拒缴、运营进一步恶化的困境。茂丰花园以酬金制破题，明确小区所有物业费、公共收益等均归全体业主所有，存入共管账户，物业公司仅按合同约定比例提取固定酬金（通常为总支出的8%-15%），其收益与节省成本脱钩，转而与服务品质、业主满意度正向关联。

配合《财务管理规定》，小区建立起重大维修公开招标、日常支出“三

方比价”、收支凭证定期公示的分级审批与透明公示机制。制度设计从根本上推动了物业角色回归“服务本位”。

为确保酬金制有效落地，茂丰花园着力构建三大支撑机制。

一是全流程透明化治理。通过每月在公告栏、微信群同步更新详尽财务数据，开放合同发票备查，并建立由协管员、业主财务监督小组、业委会构成的三级监督网络，显著降低业主监督门槛，推动监督从“被动怀疑”走向“主动核查”。

二是激励相容的服务驱动。物业公司资源精准投向业主关切领域，如重建监控系统、修复消防管网、更换老旧电梯、增设公共设施等。通过建立“服务响应—成效反馈”闭环，快速解决停车混乱等历史难题，以实际行动赢得支持，形成了“服务越好—缴费越积极—投入越有保障”的良性循环。

三是风险共担的协商治理。面对

市场价格波动或突发大修需求，小区通过业委会组织专题会议，由物业说明情况、提出方案，经业主大会协商决策。这一机制将可能的对立博弈转化为理性协商，增强了共同体意识与长期稳定预期。目前，小区物业费收缴率持续稳定在95%以上。

茂丰花园的实践是党建引领基层治理的生动体现。街道党工委指导成立业委会，协调政策资源，支持引入第三方评估，成为凝聚各方的“主心骨”。在此框架下，业主从“旁观者”转变为“共建者”，深度参与预算、监督、决策全过程，社区归属感和责任感显著增强。物业公司从“管理者”转型为“专业服务商”，依托稳定预期，聚焦提升服务专业化、标准化，树立可靠品牌。治理格局从单一管理升级为“党组织引领、业委会执行、物业落实、业主参与”的多元协同体系。小区投诉量同比下降70%，邻里关系更加和谐。

（茂健）

深圳创新模块化医院建设

特殊区域更新只需“一抽一换”

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，由中建科工承建的深圳市人民医院宝安医院感染楼项目完成首个模块吊装平移就位。该项目在全国创新性采用全钢结构嵌入式模块化（Box in Box）体系，破解了医院特殊功能区域改造难题，开启可迭代医疗建筑新模式。

传统医院特殊功能区域使用寿命仅15-20年，全生命周期需经历2-3次“伤筋动骨”的改造，伴随工期长、耗资大、医患转移难等问题。宝安医院感染楼创新采用“建筑货架+功能模块”组合模式，外层“建筑货架”为现场施工的装配式钢结构主体，内层“功能模块”包括101个MiC病房模块和168个MiMEP机电模块，全部在智能工厂预制完成，现场仅需像推抽屉般将模块精准嵌入主体结构。

该体系实现多重突破：国内首次应用模块平移落位技术，模块较传统钢结构减重20%以上，安装更便捷；全机电集成模块在工厂完成95%以上建设，真正实现“像造汽车一样造房子”；尤为关键的是，未来负压病房等区域达到使用年限时，无需破坏主体结构，可直接抽出旧模块更换新模块，整层模块还能快速拆卸转移应

急，完美契合“平急两用”要求。

模块制造采用汽车工业级标准，精度控制在1.5毫米内，配备三重防水防线杜绝渗漏。负压病房通过工厂一体化集成生产，气密性100%达标，较传统混凝土建筑能耗更低、噪音更小。项目还融入人性化设计，采用高抗菌材料、全方位隔声体系，病房设无高差卫生间、圆角设计和智能控制面板，兼顾健康安全与舒适体验。

作为深圳市首批高等级装配式建筑试点项目和超低能耗建筑试点项

目，该感染楼共7层，高33.4米，建成后将提供200个床位。项目通过屋顶光伏发电、高效节能系统和智慧能源管理平台，践行绿色低碳理念。

深圳市人民医院宝安医院总建筑面积47万平方米，规划床位2000张，中建科工承建其中两个标段。此次模块化技术的应用，不仅为医疗建筑更新提供高效解决方案，未来还可拓展至学校、写字楼等多个领域，为城市更新注入“微改造、重利用、强弹性”的新动能。



病房模块

广州地铁二号线白云公园站

新增“儿童免费专属通道”

1.3米以下儿童可免费快速通行

广东建设报讯 近日，广州地铁在二号线白云公园站新增了面向1.3米以下儿童的“儿童免费专用通道”。据悉，该通道采用色彩鲜艳、明亮活泼的设计，既便于家长识别，也能吸引小朋友注意，符合身高要求的儿童无须刷卡即可直接、快速通行，为亲子家庭出行增添便利。

据介绍，广州地铁充分将儿童友好理念融入公共交通设施管理，依据《广州市城市轨道交通乘客守则》中“身高1.3米及以下或未达到法定应当入学年龄的儿童（凭有效身份证明）免费乘车”的规定，结合白云公园站毗邻广州市儿童公园、低龄乘客集中的特点，通过对该站边门进行改造，将“儿童免费专用通道”设置在客服中心与闸机通道附近。

不同于闸机通道，“儿童免费专用通道”设为常开模式，采用低高度设计，加装的拱门上张贴有融入广州地铁吉祥物悠悠（YOYO）及悠悠街坊IP形象的卡通贴纸，并有“身高不超1.3米”的限高标识提示。拱门正上方有“儿童免费专用通道”导向指引，地面则铺设了色彩斑斓的指引地贴，清晰指引儿童通行。

“儿童免费专用通道”的启用，不仅是一次功能升级，同时也是广州地铁系统推进全龄友好车站建设的重要体现。当前，广州地铁已打造了白云公园、云霄路、动物园等多个适童化车站，从儿童视角出发，通过增设低位服务设施、实施童趣化导向和标识改造等，将“一米高度看地铁”融入车站软环境和硬设施。

此外，全线网已配置258间设施齐全、环境温馨的母婴室，为哺乳期母亲提供了私密、体面的照护空间，并建成188座第三卫生间，配备儿童马桶、低位洗手池、婴儿护理台等专属设施。

目前，“儿童免费专用通道”在二号线白云公园站启用。下一步，广州地铁将持续关注“儿童免费专用通道”的使用情况，收集市民建议，探索在更多符合条件的站点推广这一暖心服务。同时，也将不断优化运营服务体系，让地铁出行不仅高效便捷，更成为传递城市关怀、承载人文温度的流动空间。

（来源：羊城派）