

(上接01版)

关键词

二手房收购

国企出钱收旧房 居民安心换新房



广州都市风貌 钟梓骥 摄

花都“花八条” 激活楼市新动能

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：在新闻发布会上，花都区副区长麦韶明现场介绍了《花都区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（以下简称“花八条”）的落地成效。作为全市首个响应市级新政的行政区，花都区围绕民生需求、市场实际推出精准举措，政策红利快速释放，楼市呈现量升价稳、交易活跃的良好态势。

麦韶明表示，花都区锚定“国际开放枢纽、湾区智造高地、时尚活力新港、城乡融合典范”发展定位，第一时间落实市级政策要求，以“投资于人”为导向，让政策红利直达市场、惠及群众，切实解决安居、就学、置换等民生难题。

据介绍，“花八条”覆盖就学、置换、城市更新、住房品质等关键领域。在教育配套方面，花都区在全市率先推行住宅商品房预售定学位、网签即入学机制，非广州市户籍购房者购买新建商品住宅可申领“花卡”，享受政策性照顾入学，通过“一项目一方案、年度滚动更新”实现住房与教育高效衔接。

针对占比超六成的改善型置换需求，花都区推出卖旧买新双重补贴。在市级最高3万元补贴基础上，区级再按新房贷款总额1%给予补贴，单套最高2万元，叠加市级补贴后单套最高可享5万元补贴。同时，区属国企广州智都投资控股集团、广州花都城市建设投资集团开展“收旧卖新”业务，收购存量房用作保障房、人才房，智都控股仅用8天完成首单收购及新房成交，畅通二手房循环链条。

在城市更新领域，花都区创新推进危旧房自主更新，鼓励产权人作为主导及出资主体，对B、C、D级危旧房实施拆除重建、连片改造，同步优化审批服务与资金支持，消除安全隐患、提升居住品质、助力房产增值。

此外，政策还涵盖拓宽房票适用范围、优化土地供应模式、推进老旧小区改造、完善物业用途转换审批机制、规范市场秩序、推进智慧监督等内容，实行“配套先行”供地策略，统筹教育、医疗、养老等公共服务，全面提升住房品质，保障购房者合法权益。

据了解，新政落地以来，花都区房地产市场热度持续回升、交易活力显著增强。据花都区发布的数据，五月首周全区房地产项目到访量同比增长15%；商品房网签面积同比增长24.7%，全区房地产市场整体呈现量升价稳、交易活跃的良好运行态势，市场信心稳步增强，助力房地产市场平稳健康发展。

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻发布会上，广州安居集团党委副书记、总经理钱喆表示，为支持居民改善住房条件，畅通二手房置换链条，安居集团将立即启动支持居民“卖旧买新”试点工作，试行期至2026年12月31日，按照“政府引导、市场运作、自愿参与”的原则，以市场化方式收购二手住宅。

钱喆表示，试点工作总体思路可

以用三句话概括：国企出钱收旧房，居民安心换新房，资金安全有保障。具体内容主要包括以下三个方面。

一是关于收购标准。本次试点收购对象为总价在300万元人民币以内，建筑面积在70平方米以下，位于广州环城高速以内的二手住宅，楼龄不限。房产权属要清晰、无抵押查封、无安全隐患。

二是关于置换流程。居民通过

关键词

贷款支持

商业贷款可转为组合贷款

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员穗公积金宣报道：广州住房公积金管理中心修订并印发了《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）》（以下简称《办法》），自5月26日起实施。广州住房公积金管理中心党组书记、主任冯卫在新闻发布会上表示，本次“商转公”政策的修订主要有四方面亮点。

一是扩大转贷范围。根据《办法》，符合条件的商业贷款可转为组合贷款。原办法仅支持转为纯住房公积金贷款，修订后，在广州市住房公积金贷款承办银行办理的商业贷款，借款人既可申请将原商业贷款转为纯住房公积金贷款，也可申请转为组合贷款。同时，可转贷的银行范围进一步放宽。原办法要求原商业贷款银行

须为住房公积金贷款承办机构，修订后，对于非住房公积金承办银行的商业贷款，符合条件的也可申请转为住房公积金贷款。

二是全面降低门槛。《办法》降低了申请时限要求。申请人累计缴存住房公积金时限由60个月缩短为36个月，原商业贷款放款年限由3年缩短为2年。同时，放宽贷款年限。原办法规定商转公贷款年限不得高于原商业贷款剩余期限，修订后，调整为住房公积金贷款年限与原商业贷款已还款年限合计不超过30年。此外，放宽住房套数和贷款次数。原办法规定的“本市唯一住房”放宽至家庭首套或第二套住房也可申请，“未使用过住房公积金贷款”放宽至“未使用过或只使用过一次住房公积金贷款”的缴存职工也可申请。

三是拓宽适用主体。申请对象由本市缴存人扩展至粤港澳大湾区或广州都市圈城市的缴存人，在深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市、清远市符合条件的缴存人也可申请商转公贷款。申请人的身份要求由“同时为原商业贷款借款人和贷款房屋的产权人”简化为“贷款房屋的产权人”，进一步扩大受益人群。

四是提高贷款额度。原办法规定贷款额度不超过购房总价款的70%，修订后，贷款额度提高至80%。

此次《办法》修订，与近期出台的“提高个人住房公积金贷款最高额度及上浮政策（绿色建筑、“好房子”、育儿家庭上浮支持）”形成政策“组合拳”。多项政策协同互补，将让更多缴存人享受到住房公积金制度红利。

关键词

土地供应

结合需求精准配置住宅用地

广东建设报讯 记者唐培峰报道：广州市规划和自然资源局党组成员、广州市土地开发中心党委书记、主任黄钧业，在新闻发布会上介绍了广州在优化土地供应方面的情况，对“穗八条”相关举措做进一步解读。

据悉，4月30日推出的“穗八条”房地产新政，在优化土地供应方面提出两项重要举措：一是坚持以需定供，完善土地供应与商品房去库存周期动态挂钩机制；二是年度内不在同一规划单元集中出让商品住宅用地。黄钧业介绍，这两项供地措施，核心思路就是按需供地、均衡布局、稳市提质，从源头调节供需关系，促进市场平稳健康发展、提升人居品质。

黄钧业指出，在政策设计上，广州将突出以需定供、分类保障、精准

投放、均衡布局，针对不同区域、不同人群、不同需求，实行差异化供地：对刚需集中的区域，加大普惠性、保障性居住用地供给；对改善需求旺盛的区域，重点推出低密宜居的优质地块，力争做到需求在哪里、供给就在哪里，需要什么、市里就供应什么。

同时，年度内不在同一规划单元集中出让商品住宅用地，旨在科学统筹空间布局，从源头上避免同一片区的用地扎堆出让、过度竞争，推动住宅用地有序、均衡投放。

黄钧业表示，政策措施实施后，整体成效已逐步显现。

第一，市场运行更加平稳健康。全市商品住宅去化周期稳步下调，库存周期基本保持在18个月以内的合理区间，库存结构不断优化，市场运行

更趋稳健。

第二，土地供应更加精准高效。今年以来，全市已出让商品住宅用地6宗，除马场项目外，用地面积均控制在100亩以内，主推“小而美、小而精”的优质地块。

第三，供地导向更加清晰明确。今年已出让和列入供应计划的商品住宅用地分布在多个规划单元，明确年度内不在同一规划单元集中出让商品住宅用地，从根源上降低企业投资风险，引导企业理性投资、稳健开发。

第四，城市人居布局更加均衡完善。结合区域人口规模、住房需求，精准配置住宅用地。对公共配套同步规划、同步建设、同步交付，促进供地布局与民生需求精准契合，推动群众从“住有所居”迈向“住有优居”。