

广东出台新政促进农村集体土地留用地高效开发利用

鼓励统筹开发零星分散的留用地

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，广东发布《关于进一步优化征收农村集体土地留用地管理促进留用地高效开发利用的意见》（以下简称《意见》），进一步优化征收农村集体土地留用地管理，有序推进留用地及时兑现落实、高效开发利用，切实维护被征地农民合法权益。

《意见》明确，留用地安置是指国家征收农村集体土地时，除支付补偿费用外，按实际征收面积的一定比例为被征地农村集体经济组织另行安排建设用地，用于发展经营、保障失地农民长远生计的安置方式。

在统筹优化留用地安置方面，《意见》提出，各地要合理确定留用地安置方式。在《意见》施行前，已签订征地补偿安置协议或其他有效书面方

式约定安置方式但尚未兑现的留用地（以下称历史留用地）优先按约定的方式和比例兑现；在《意见》施行后，征收农村集体土地新增留用地原则上采取非实地留用的方式安置。

在高效利用实地留用地方面，《意见》提出，要优化留用地兑现程序，优先兑现落实开发方向明确、项目成熟度高、综合效益好的项目。要规范留用地流转和开发运营，留用地使用权转让、出租、作价出资（入股）的，应当通过自然资源资产交易平台或公共资源交易平台进行公开交易，但本农村集体经济组织全资注册成立的企业使用留用地的除外。农村集体经济组织自主开发留用地的，建成的物业可自主招商运营，也可交由政府统筹

招商运营；农村集体经济组织引入市场主体合作开发留用地的，应当通过公共资源交易平台公开选取合作主体。同时，鼓励市、县（市）人民政府统筹开发零星、分散的留用地，通过土地腾挪置换和整合优化，实施集中连片开发和统一经营管理。

在有序推进非实地留用安置方面，《意见》提出，应制定非实地留用安置标准，明确非实地留用安置标准不得低于签订非实地留用安置协议或征地补偿安置协议时被征收土地所在地的工业用地级别基准地价。同时，规范非实地留用安置程序，采取一种或多种非实地留用方式安置的，市、县（市）人民政府应当组织有关部门与被征地农村集体经济组织签订非实

地留用安置协议，或者在征地补偿安置协议中予以明确。

此外，《意见》还明确，要加大非实地留用安置统筹力度，采取置换物业方式安置的，置换物业应当为工业、仓储、商业、办公、旅游或其他经营性用途，由市、县（市）人民政府提供，被征地农村集体经济组织所在镇域范围内无法落实物业置换的，协商一致后可以异地安排物业置换；采取作价出资（入股）方式安置的，作价出资（入股）标准可由被征地农村集体经济组织与项目建设主体协商确定，但不得低于当地非实地留用标准，被征地农村集体经济组织按照出资、股权比例及相关约定分享收益，股权收益应当支付给农村集体经济组织。

广东完善“指标池”“资金池”管理制度深入推进全域土地综合整治

强化整治对重大规划落地的支撑作用

广东建设报讯 记者薛睿、通讯员李璐报道：为统筹优化乡村国土空间布局，协同推进县域国土空间治理，近日，广东印发《关于完善“指标池”“资金池”管理制度深入推进全域土地综合整治的通知》（以下简称《通知》），进一步强化政策集成与改革创新，加快推动“指标池”“资金池”落地。

《通知》提出，要强化规划对整治实施的引导作用。一是要强化整治对重大规划落地的支撑作用，优先在环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区、环万绿湖“湖泊+”绿色发展区以及环珠江口“黄金内湾”湾区绿带和大型生态空间、整县推进农文旅融合发展试点县等重点区域布局。二是要深化整治实施与详细规划的有

机衔接，推进全域土地综合整治实施方案与详细规划协同编制与调整；因地制宜在详细规划编制中增加对整治要求，强化详细规划对整治实施的赋能和支撑。三是要支持整治形成节余指标折算为规划规模，明确生态保护红线内、地质灾害避险搬迁等腾出的建设用地指标，符合规定的节余部分可按50%的比例折算为新增城镇建设用地。

在深化“指标池”管理制度方面，《通知》强调，以单独选址方式报批的省级以上重大建设项目建设占用耕地的，按规定申请优先购买使用项目所在县（市、区）全域土地综合整治形成的耕地数量指标。全域土地综合整治的增减挂钩节余指标可跨县域流转。

为破解资金瓶颈，《通知》提出，

通过发挥省级政府投资基金引导作用，设立围绕全域土地综合整治加快特色产业导入的基金，建立“投入——产出——再投入”的良性循环。通过强化“政、银、企、债、基”联动，让市、县、镇三级国有企业以及民营企业协同合作；鼓励金融机构创新金融产品、提前介入项目谋划工作；支持符合条件的项目申报相关领域政府投资基金，或通过发行债券、资产证券化等市场化方式开展直接融资。

此外，《通知》提出，要创新自然资源可持续开发整治模式，通过实行“全域整治+”融合开发，推动全域土地综合整治与现代农业、未来社区、产业升级、城乡融合、乡村运营、生态修复、灾害避险搬迁以及农文旅、一二三产业融合等全方位联动实施。

珠海市金湾区

珠海经济技术开发区

推出今年第二批

“一免两减”人才住房

广东建设报讯 记者唐培峰报道：5月25日，珠海市金湾区、珠海经济技术开发区正式发布2026年第二批新来珠青年人才“一免两减”人才住房配租公告，面向2025年6月1日（含）后新引进青年人才开放配租。申请通道将于6月1日9:00开启，6月10日18:00截止。

本次配租房共计10个项目、99套精装修房源，可满足约183人拎包入住。房源覆盖红旗镇、航空新城、滨海商务区、平沙新城、南水镇等重点片区，户型以二居室、三居室为主，面积为76—128㎡，全部配齐家具家电，实现拎包入住。其中金湾人才港供应43套，为本次最大房源项目。

在租金方面，符合条件的人才首年免租金，次年按市场租金30%、第三年按市场租金50%计租，实行先缴押金与租金后入住；押金按入住面积×折前租金6折×2个月收取，水电燃气、物业等费用由承租人另行缴纳或合租分摊。

根据公告，保障对象按人才类别分级保障：A类为全日制博士、高级职称人才，配租成套住房，面积不超70㎡；B类为全日制硕士、中级职称、高级技师，原则上两人合租，人均不超45㎡；C类为全日制本科、技师，原则上合租，人均不超30㎡；港澳及外籍人才按不低于B类保障，已婚人才家庭可联合申请，优先保障成套住房。

本批次A类人才优先配租；房源充足时按申请时间“先到先得”，紧张时以抽签分配，放弃选房由递补人员依次顺位；公示期5个工作日，公示无异议后签订三年期三方租赁合同，逾期未签视为自动放弃。

申请渠道统一为微信小程序“珠海住无忧”，支持个人与单位两种申请方式。个人申请需提交加盖单位公章的《用人单位承诺书》；应届毕业生可凭三方协议容缺申请，入职后补齐毕业证、劳动合同、社保证明等材料。

南沙政企协同支持楼市“以旧换新”

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，记者从南沙区住房和城乡建设局获悉，南沙区将围绕住房“以旧换新”出台区级叠加政策，引导区内各类房地产企业积极参与，扩大政策普惠覆盖面，政企协同深化改革创新，打造“以旧换新”南沙样板。

今年4月30日，广州推出“穗八条”房地产新政，南沙区积极响应，落实“穗八条”新政。近日，南沙开建集团发布住房“以旧换新”实施方案，首批试点收旧总额度达30亿元，并创造性地将收购范围扩大至广州市范围内符合条件的存量住宅，可用于置换开建旗下新房。除了惠及面广、额度高外，南沙开建还承诺，换房者亦可免租金续住旧房直至新房交付后6个月。

“换房子的想法早就有了，但自己户下的是‘旧规房’，房子挂出去诚心买的人少，导致买新房的钱不够。”家住广州番禺的王先生表示，他已拿出一套140多平方米的旧规房置换南沙某新规楼盘，补缴费用约为新房总价的20%—30%。

“新政策推出后，楼盘到访量明显增加，每天有超过一半的来访客户咨询‘以旧换新’怎么换。”南沙某楼



新政策推出后，南沙楼盘的到访量明显增加。（图源：南沙开建集团）

盘销售负责人表示，新政通过旧房折抵首付或总房款降低了门槛，让南沙楼市热度迎来明显提升。

据统计，截至5月25日，南沙住房“以旧换新”报名登记已超346组，签约50户，接近80%的人群来自南沙区，其余主要分布在番禺、海珠、天河、黄埔等广州其他区域。

让住房“以旧换新”惠及更多百姓，政策层面也带来了新动力。南沙区住建局相关负责人透露，南沙区近期将出台推动区房地产高质量发展相关政策，发放“以旧换新”专属补贴，可与广州市“卖旧买新”补贴、南沙区新引进人才生活补贴等激励政策叠加享受，持续扩容提质“以旧换新”。