

广州出台低效楼宇更新新规

低效楼宇可转为保租房等多种用途

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局联合发布《关于推进低效楼宇更新提升的实施意见》（以下简称《实施意见》），全面推进存量低效楼宇盘活更新。

《实施意见》主要支持国有土地上权属合法、设施老旧、空置率高、存在安全隐患的办公、商业类非居住建筑，集体土地上合规商办物业可参照实施。改造方式包含局部拆建、外立面整饰、内部空间优化、配套设施升级等，涉及历史文化遗产的改造项目，必须落实相关保护要求。政策鼓励产权人自主更新，同时允许通过产权收购、权益入股、合作经营等市场化方式，吸引各类市场主体参与改造运营。

《实施意见》放宽楼宇功能限

制，明确符合条件的低效楼宇可转换或临时用作科创研发、保障性租赁住房、养老、酒店、文娱、医疗健康等用途，设置最长15年使用过渡期，并明确后续有偿使用路径。针对改造难点，政策推出多项扶持措施：在保障安全基础上，相关建设指标改造后不低于现状即可；消防标准难以完全达标的项目，编制防火安全保障方案获批后可投入使用；统一明确各类更新项目人防配建要求；针对历史遗留产权、用途登记不符问题，可由属地部门出具场地使用证明办理登记手续。

此外，《实施意见》提出简化审批流程。各区建立低效楼宇动态管理台账并开展楼宇体检，成熟项目优先纳入城市更新年度计划。全市实行改造方案一站式联审联验，由区政府组

织多部门联合审查、公示、联合验收，简易装饰工程仅需备案，大幅压缩办事流程。

《实施意见》还统筹楼宇、街区、商圈联动更新，优化公共空间布局，增设配套用房可享受不计容激励；支持搭建片区更新运营平台，引导楼宇走特色化、品质化运营路线，提升片区整体价值。

在实施保障方面，《实施意见》提出，由市城市更新工作领导小组统筹，各区落实属地责任，中央预算内投资、超长期特别国债优先支持入库项目。同时强调发挥国企示范作用，国企自有物业加快更新，租赁期限最长可至20年；同步搭建数字化信息共享机制，依托楼宇动态台账实现项目全周期数字化管理，赋能招商与运营服务。

珠海出台文件支持土地过渡性开发

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市自然资源局发布《关于激发城市空间活力盘活国有空闲地支持土地过渡性开发的实施意见（试行）》《珠海市既有商业办公建筑功能临时变更为酒店功能使用管理办法（试行）》两个文件，分别针对国有空闲土地、闲置商业办公建筑推出过渡性开发举措，从土地、建筑两大维度破解城市空间供需错配难题，以短期、低门槛模式盘活存量资产。

针对大量国有空地长期空置、管护成本高，而产业配套、公园、停车场等民生空间供给不足的现状，《关于激发城市空间活力盘活国有空闲地支持土地过渡性开发的实施意见（试行）》创新推出“以用代管”模式，符合条件的国有空闲土地可通过租赁、划拨开展短期开发。目前，全市已有34个意向项目落地，涵盖产业配套、乡村文旅、城市公园、公共停车场等多元场景。

该意见规定，地块容积率不超过1.0，建筑高度控制在12米以内，禁止建设地下室、商品住宅及可对外销售物业。用地采用差异化供给，经营性项目通过公开招拍挂租赁，民生基础设施可直接划拨；租赁单次周期5至10年，累计最长不超过20年。同时建立闭环监管机制，各区政府为责任主体，土地不得转租、转让、抵押，到期无续期则无偿收回，提前征收配套分类补偿机制，实现管控与盘活平衡。

《珠海市既有商业办公建筑功能临时变更为酒店功能使用管理办法（试行）》则聚焦存量商办库存压力，允许已完成产权登记的商办楼宇临时转型酒店业态，适用范围不含横琴粤澳深度合作区。政策无需变更土地规划、不补缴地价款，在不改动外立面、不增加层高面积、保障结构安全前提下，可免办建设工程规划许可证。

该办法明确，申请需满足六大硬性条件，同时明确七种不予审批情形，包括地块纳入征收储备、建筑存在违建查封、主体失信受限等。变更以楼层、整栋等独立单元申报，首次使用期限最长5年，评估达标可续期5年，完整覆盖酒店投资回报周期；到期后需恢复原有建筑功能。业主申报需完成民意表决、公示十日，经区级部门审核、区政府批复后方可实施。多部门分工开展全周期监管，到期前3个月进行提醒，拒不恢复原状将依法查处。

业内人士分析，两项新政逻辑相通，兼顾政府、市场、民生三方需求：政府摆脱持续投入资金管护闲置空间的负担，盘活土地资产创造收益；市场端大幅降低企业一次性拿地、改造投入成本，退出机制清晰；闲置空地、空置楼宇转化为停车场、文旅配套、酒店等公共服务载体，补齐城市功能短板。

广州安居集团举行居民商品住宅“卖旧买新”试点首例签约活动

新规“满月”已有3例试点成功落地

广东建设报讯 记者薛睿报道：6月25日上午，距离5月26日试点启动正好一个月，广州安居集团举行居民商品住宅“卖旧买新”试点首例签约活动，标志着广州在畅通一二手住宅置换链条、筹集保障性住房领域实现新突破。

活动现场，居民陈先生作为“卖旧买新”试点的首例换房人，与广州安居集团下属广州安居资产经营有限公司签订二手住宅收购协议，与新建商品房开发企业签订认购协议，标志着“卖旧买新”试点首例全流程落地。

“房子楼龄比较久，又是楼梯房，在市场上挂了8个月也没找到合适的买家，很难卖出好价钱。”陈先生介绍，自己的改善需求已被搁置许久。此次“卖旧买新”试点帮他顺利收购旧房、购置新房，全程历时约1个月，大幅节约了时间和精力。

据了解，首例签约为同区置换，新旧房源都位于海珠区，居住品质从楼梯楼变电梯楼、二居室变四居室，实现改善性住房置换的需求。截至目前，广州安居集团“卖旧买新”试点已成功落地3例，分别位于海珠区和荔湾区。

佛山一配售型保障房启动首批公开配售

155套房源面向户籍居民和人才开放

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，佛山市安居置业有限公司发布通告，启动建发安然居·季华配售型保障性住房第一批房源公开配售工作，为符合条件的户籍居民、人才提供155套房源。

项目位于禅城区季华三路99号，本次配售房源总计155套，每套建筑面积99平方米，户型为三房两厅两阳台两卫，全部采取现售、精装修交付模式。

价格方面，项目基准配售价为8005.28元/平方米，价格有效期至2026年12月31日。单套房价会结合楼层、朝向等因素在基准价±10%区

间内调整，具体价格将在“佛山安居”公众号及销售现场公示。

申购对象分为户籍居民、人才两类，以家庭为单位，每户仅可购买一套，家庭成员包含申请人、配偶及未成年子女。户籍居民申请人需持有佛山户籍，养老或公积金连续缴满12个月且正常在缴，家庭人均住房面积不超15平方米，近2年无本地房产交易记录，公租房在保、轮候家庭无法申请。人才类申请人需拥有中国国籍且在佛山工作，满足大专及以上学历、各类职业资格证书任一认定条件，其余社保、住房相关要求和户籍群体一致，申请人可自主选择对

应类别申报。

配售流程方面，即日起至8月10日，申请人通过“佛山智慧房产”小程序线上提交申购；8月11日至9月30日开展资格审核、公示及异议处理；10月上旬举办公证现场抽签，政策优先保障对象参与首轮抽签，可选房源不超过总数50%，剩余申请者进行二轮抽签；10月中下旬开展现场选房，放弃或逾期到场视为失去本次资格；11月上旬签订购房合同并完成网签；2027年1月31日前完成房屋交付；2027年4月30日前办理不动产登记。各阶段时间可根据实际工作进度调整，申请人需持续关注官方通知。



签约活动现场 薛睿摄