

(上接02版)

“穗八条”红利释放，广州楼市持续向好

“卖旧买新”火热

试点3个月收到有效报名超1600单

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻通气会上，广州安居集团党委副书记、总经理钱喆介绍了“卖旧买新”试点的最新进展和工作成效。钱喆表示，“穗八条”发布后，广州安居集团第一时间响应，启动居民商品住宅“卖旧买新”试点工作，3个月以来，市场反响热烈。截至目前，已收到有效报名超1600单，第二次复核评估已预约至一周后。

据介绍，成交房源中，最高楼龄32年，平均楼龄超22年，其中四分之三为楼梯房，有半数位于6层及以上。房屋面积最小30平方米、平均约53平方米。这类房源普遍市场流动性偏弱、成交周期较长。换房群体中，有老人因楼梯楼出行不便，盼着搬进电梯房，但市场挂牌成交较慢，这次最终通过“卖旧买新”试点，成功置换新房。“‘卖旧买新’的故事，就是通过提升一个旧房子的流动性，增加居民过上一种新生活的可能性。”钱喆说。

从成交金额看，旧房撬动新房的总价杠杆比例超过300%，面积杠杆比例超过180%。即平均每置换1套旧房，可撬动约3倍总价的新房成交。在具体工作中，针对置换过渡期的居



7月29日，广州市住房和城乡建设局举办“卖旧买新”首批次专项补贴发放仪式。（图源：广州市住房和城乡建设局）

住衔接需求，广州安居集团提供返租服务，已有约三成的成交业主享受该项服务，避免二次搬家。针对有抵押的旧房业主，广州安居集团协调银行，将还贷办理周期压缩至一周左右。针对信息渠道有限、找不到新房的业主，广州安居集团联动市房协、开发商，按照总价匹配、地段适宜原则，提供多样化的新房选择。

钱喆表示，“穗八条”实施以

来，市场出现了不少积极变化。“有居民朋友说，看到市场预期有所回升，想再考虑看看。有中介机构说，近期门店的咨询、带看、下定等业务量持续回升，二手房的议价空间正在持续收窄。有开发商说，到访客户中，置换型客群占比明显提升，改善型房源去化节奏加快。”钱喆认为，置换链条顺畅运转，市场信心稳步回升，市场向好的预期合力正在形成。

片区成交活跃

花都：新房月均成交比新政前增长20%

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻通气会上，广州市花都区住房和城乡建设局党组成员、副局长杨炯介绍了“穗八条”“花八条”新政实施以来，花都区房地产市场运行情况。据介绍，“穗八条”出台后，花都区第一时间拿出花都方案——“花八条”，打出一套“惠民生、激活力、优供给”的房地产政策组合拳，随着市区两级政策叠加发力，花都房地产市场平稳向好的发展态势持续巩固。

杨炯指出，“花八条”围绕群众最关心的“入学、补贴、置换、品质、配套”等核心诉求逐一“作答”。一是住房+学位衔接全面落地。全区54个在售楼盘全面落实“预售定学位、网签即入学”，新政以来已接

收符合条件的“花卡”申请372份，占同期一手住宅成交的比例近20%。二是购房补贴实现直达快享。花都区联合广东银联在“云闪付”平台上线“花都区专属购房卖旧买新”补贴，市民全程线上申领，动动手指就能申领单套最高2万元的区级置换补贴。三是“双轨”畅通市场循环。创新推行“中介代售+国企收购”双轨模式，一方面指导房地产企业联动房产中介机构推出旧房免费代售、90天无责解约等服务，另一方面依托区属国企收购中心街区配套成熟、交通便捷的优质二手房，纳入保障性住房体系。四是自主更新迭代升级。以福宁路15-17号为试点，探索“原拆原建+多栋连片+跨宗共建”危旧房自

主更新3.0模式，补齐配套短板，打造全龄友好的宜居示范项目。

杨炯介绍，今年1-8月，花都全区一手房和二手房网签面积同比分别增长21%和4.5%。新政后一手住宅市场成交尤为亮眼，5-8月的月均成交比新政前增长20%。同时，花都区二手住宅成交占市场总成交的六成以上，有力支撑“卖旧买新”的置换改善需求。改善型需求成为市场主流，90㎡以上户型成交占比超过七成，其中144㎡以上大户型成交比新政前增长119%。

值得一提的是，从全区重点监测的20个楼盘看，新政后楼盘日均到访量、日均认购量等指标较新政前分别增长15%和8%，市场活力与信心不断增强。

白云：7月新房网签面积同比增长41%

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻通气会上，广州市白云区住房和城乡建设局三级调研员兰红介绍了“穗八条”实施以来，白云区房地产市场相关情况。她表示，白云区坚持以产业支撑安居，第一时间抓好“穗八条”落地实施，做实政策宣传引导，积极推动“卖旧买新”、收购存量商品住宅等，精准支持住房消费、激活市场活力，推动房地产市场平稳健康发展，政策落地效应持续显现。

兰红介绍，今年7月，白云区一手住宅网签面积较去年同期增长41%，改善型住房需求得到充分释放。其中，多个项目销售表现亮眼。

例如，三元里街保利云端项目，作为广州首宗将“好房子”建设标准写入土地出让公告的项目，新政实施后到访量环比增长77%，首开即实现90%去化。7月份成交套数、成交面积及成交金额均位居全市前列。

云城街国贸绿城云樾和鸣项目，在新政实施之后，整体去化效率明显提升。来访及认购客户结构中，使用公积金贷款客户、“卖旧买新”置换客户占比持续走高。

鹤龙街中建壹品白云之星项目，依托设计之都产业发展，叠加优质教育配套，获得置换群体的市场青睐。项目今年累计销售金额超过12亿元，

在全市改善型项目中销售总额靠前，入选2026年“寻找中国好房子”示范案例。

嘉禾街越秀贝好家嘉悦云启项目在政策发布期，叠加开放实景示范区，以硬核产品力精准对接政策利好。项目成交套数、成交面积、成交金额节节攀升，成为白云楼市回暖的标杆。

兰红表示，“穗八条”在白云落地见效，产业优势、优质供给与政策红利形成共振，有效释放居民合理住房需求。白云区将持续优化住房供给，做好项目服务保障，更好满足群众住有优居的期盼。

揭阳全面推行“业主预看房”制度 9月1日起施行

广东建设报讯 记者唐培峰报道：为压实住宅建设质量主体责任，近日，揭阳市住房和城乡建设局印发通知，明确自2026年9月1日起，在全市范围内全面推行新建住宅工程“业主预看房”制度，以全过程透明监管守护群众住房权益。

据了解，“业主预看房”制度聚焦住宅质量提质升级，精准对接省、市住房质量整治及工程质量提升三年行动工作要求，适用于揭阳市行政区域内所有新建商品住宅工程。制度明确，已完成购房合同网签备案的房屋产权人，可在住宅工程分户验收后、正式竣工验收前，现场查验房屋质量，建设单位需在竣工验收前完成业主反馈质量问题的整改闭环，整改落实资料将作为项目竣工验收的必备申请材料。2026年9月1日后开展竣工验收的新建住宅项目，必须严格落实该制度。

通知明确，结合“堵漏裂臭”专项整治行动，建设单位须重点组织业主查看涉及渗漏、堵塞、开裂、串味等部位。其中，渗漏防治方面，重点查验屋面、外墙、门窗框边、厨卫间、阳台的防渗漏情况；排水防堵方面，重点查验给排水管道通畅性、地漏安装及地面找坡排水情况；开裂检查方面，重点查验墙面、顶棚、地面的结构裂缝及观感裂缝情况；烟道防臭方面，重点查验烟道、通风道排烟效果及防串味措施安装质量。

通知规范实施程序，落实闭环管理，明确建设单位应在活动开始前7天向属地工程质量监督机构报备《业主预看房活动方案》，并提前一周通知全数已购房业主，分批次、分阶段组织看房活动。业主进场前应进行登记签字，建设单位须安排专人陪同查看，客观、完整地记录业主提出的质量问题。建设单位应组织施工、监理单位对业主提出的质量问题进行甄别，属质量问题的必须逐项制定整改措施，限时整改、逐一销项。监理单位负责对整改完成情况进行复核，确保整改质量符合国家及地方标准。整改完成后，建设单位应将“预看房”到位情况及整改落实情况进行汇总，在申请竣工验收时，作为必备材料一并提交属地工程质量监督机构。未提交或整改未闭合的，暂缓受理竣工验收。

同时，通知清晰界定各方主体责任，构建权责清晰的质量管控体系。其中，建设单位承担工程质量首要责任，统筹组织预看房全流程工作，落实施工现场安全保障与问题整改工作；施工单位履行质量主体责任，全力落实问题整改闭环；监理单位履行监督职责，全程督促整改落实，对违规问题及时上报；业主需依规参与看房查验，如实反馈房屋质量问题，保障自身合法权益。