

广州发布“好房子、好小区、好社区、好城区”建设行动方案

2030年新建商品房全面达标“好房子”

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正式印发《广州市“好房子、好小区、好社区、好城区”建设行动方案》（以下简称《方案》）。《方案》明确，2030年新建商品房全面达标“好房子”，海珠区、天河区、白云区、花都区、南沙区将创建全市“四好”建设试点区，省、市、区共建打造“好房子”科技公园，在中心城区、产业园区、轨道站点周边等区位，打造不少于20个新建的“好小区”样板。

《方案》要求，坚持以人民为中心，聚焦安全、舒适、绿色、智慧核心导向，一体化推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，推广新技术、新工艺、新材料、新产品，发展智能建造，培育现代化建筑产业链，加速建筑业转型升级。到2030年，“四好”理念全面推广，住房设计、建造、维护、服务水平全链条提升，“四好”建设长效机制形成，新建商品房项目全面按“好房子”标准建设，新型城市基础设施建设取得显著成效，建筑业工业化、数字化、绿色化加速转型升级，城市高质量发展迈入新阶段。



广州一体化推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设 钟梓骥 摄

《方案》构建“规划标准一试点示范—全流程管控—政策支持—科技创新”五大重点任务体系。

在规划与技术标准方面，将编制“四好”建设总体实施规划，构建“市域—分区—单元”三级实施体系，结合全龄友好、海绵城市等要求，建立科学指标与评价标准，探索“评星定

级”机制，完善智能建造、绿色低碳、装配式建筑、超低能耗建筑等技术指引，以标准化引领品质化升级。

在试点示范方面，支持海珠、天河、白云、花都、南沙五区创建“四好”建设试点区，省、市、区共建“好房子”科技公园，集中展示样板间、智能建造、绿色建材等创新成果。计划打造不少于20个新建商品房

及保障性住房样板项目，推进不少于10个老房子改造试点，同步开展设计竞赛、发布设计案例集，以标杆引领整体提升。

在全流程管控方面，将“好房子”要求纳入土地出让、设计审查、施工监管、竣工验收全链条，搭建智慧监管平台推动数据共享，压实建设单位主体责任。推广BIM全过程应用、AI辅助设计、数字版商品住宅使用说明书，应用自修复混凝土等新型建材，建立房屋体检、安全管理资金、质量安全保险三项制度，实现房屋全生命周期安全管理。

在政策支持与科技创新方面，强化财政金融支持，争取上级资金，创新“好房子”保险体系，发展供应链融资，支持公积金缴存人购买“好房子”。在税费、审批、信用评级等方面出台激励政策，推广建筑师负责制、“监理+保险”模式，优化工程造价与监管服务。支持科技攻关与成果转化，严格执行绿色建筑标准，推进“建筑+光伏”应用，扩大绿色建材使用，加快建筑领域绿色低碳转型。

广州2026年计划供应建设用地4487公顷

住宅用地供应规模有所回调

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，广州市规划和自然资源局发布《广州市2026年建设用地供应计划》（以下简称《计划》）。《计划》显示，广州今年计划供应建设用地794宗，供应总量4487公顷。

根据《计划》，广州全年供应的建设用地涵盖居住、商服、工业及轨道交通等多种类型。其中，工矿仓储用地占比较大，供应计划达1687公顷，占总量的38%。住宅用地供应规模有所回调，计划供应327公顷，占计划

总量的7%，较2025年的722公顷下降55%，其中商品住宅用地216公顷，非商品住宅用地111公顷（含保障性住房、安置房等）。此外，商服用地计划供应195公顷，占4%；公共管理与公共服务等其他用地供应计划为2278公顷，占比高达51%。

涉宅用地布局向中心区域回归。白云区以75.58公顷居首，聚焦萧岗、夏茅、三元里等旧改片区，侧重安置房与刚需供应；天河区56.04公顷紧随其后，集中于金融城、智谷片区，

强化产业配套。值得注意的是，越秀区打破多年无宅地供应局面，推出瑶台等旧改地块4宗；海珠康鹭、荔湾山村等老城核心区更新地块亦集中入市。在供地策略上，中心城区严控新增，通过提升容积率至8.0以上深挖存量潜力，留住核心人口；外围区域则从化、增城等地主打容积率1.1至1.8的低密改善产品，实施差异化发展。

在产业用地方面，重点保障中船黄埔文冲高端海洋装备研发制造基

地、芭薇数智化总部生产基地、广州（南沙）先进医疗技术与量子医学产业化中心项目等用地供应。同时，鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应用地，计划供应用地31宗，面积达117公顷。

与此同时，旧改提速，大量涉宅用地与城中村改造深度绑定，通过加快安置房建设推动老城焕新。此外，鼓励通过收购存量商品房、改建非居住住房等多渠道筹集租赁住房，构建房地产发展新模式。

广州出台新规破解存量自持物业盘活难题

自持物业满足条件可转售

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，广州市规划和自然资源局出台《广州市自持物业转为可销售物业项目地价评估和土地出让金计收规则》（以下简称《规则》）。《规则》以规范化、标准化、市场化的制度设计，破解存量自持物业盘活难题。

此次新政的出台是广州市深化土地利用效率改革的延续与落地。早在2025年9月，广州就印发了《广州市提高土地利用效率综合改革试点实施方案》，明确提出“允许自持住房转为可售住房”“允许自持商办物业招商入市”等举措。近期，随着《关于进一步推动工商业用地市场化配置改革的指导意见》的印发，广州再度明确“鼓励自持商办招商入市”的具体办理要求。此次《规则》出台，旨在将改革举措真正转化为可落地的执行标准。

在适用范围上，《规则》实现全覆盖。一方面，涵盖“定自持项目”与“竞自持项目”，二者均纳入规则管理范畴；另一方面，自持商品住房、

商办物业经批准转为可销售物业的，均按本规则执行，不留政策空白。

《规则》明确，自持物业转为可销售物业的地价评估和土地出让金计收，要始终以客观公正、程序规范、价值公允为根本遵循。一方面，严格守护国有土地资产收益，充分保障土地出让权益；另一方面，遵循市场价值规律，兼顾市场主体合理诉求。

针对自持物业转可售办理环节，《规则》做出精细化、便民化安排。一是符合自持转销售条件的项目，可由权利人向项目所在地规划和自然资源部门提出转售申请。经批准后，权利人可凭规划和自然资源部门出具的批准函件，依规申请办理土地出让合同变更协议审核。二是申请人既可一次性完成转可售申请，也可分批次推进，其中，分批次办理的，最多分三批次，首次转售面积不低于约定计算基数的20%，且申请人缴清本批次应补缴土地出让金后，方可启动下一批次申请。

广州工商业用地使用权续期管理试点方案出台

届满用地有两年申请缓冲期

广东建设报讯 记者薛睿报道：为深入推进工商业用地要素市场化配置改革，近日，广州市规划和自然资源局印发《广州市工商业用地使用权续期管理试点方案》（以下简称《方案》）。《方案》紧紧围绕“谁来申请、如何申请、如何审核、续费标准、办理流程”等核心内容进行了细化明确。

在满足企业多元需求方面，《方案》结合工商业用地使用周期与企业经营实际，划分三类申请情形：一是到期申请，土地使用者可在土地使用年限届满前1年提出申请，契合常规用地续期需求；二是提前申请，允许土地使用者在土地使用年限过半且距届满前1年以上提前申办，助力企业提前规划长远发展，稳定经营预期；三是逾期申请，针对方案实施前已届满或即将届满的用地，给予两年申请缓冲期，妥善化解历史遗留问题。同时，《方案》清晰界定续期申请主体，区分已办证、未办证及主体变更等不同情形，明确共有产权、分割登

记项目的申请方式。

《方案》秉持“依法合规、规划引领、产业适配、集约高效”原则，建立“初步审核+分类审核”机制。其中，初步审核全面核查规划符合性、产业合规性及合同履约性等九大类情形。分类审核则精准区分申请情形，对到期、逾期申请，符合条件原则上均予以续期，最大限度保障企业合法权益；对提前申请，结合项目增资扩产、低效用地再开发等情况开展综合评估，兼顾产业发展需求与土地集约利用要求。

对于续期年限与土地出让金计收，《方案》确定差异化标准。续期年限结合产业生命周期、产业布局规划及申请人意愿等综合确定，且剩余年限与续期年限之和不超过法定最高出让年限。在土地出让金计收方面，结合工业、商服产业特点，明确工业用地以基准地价为标准、商服用地以标定地价为标准，同步结合产业达标情况实行差异化计费。