

珠海市自然资源局征求意见

危旧住房拆除新建最高可增容30%

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市自然资源局就《关于珠海市城镇危旧住房拆除新建试点工作的指导意见（公开征求意见稿）》（以下简称《指导意见》）向社会公开征求意见。《指导意见》提出，危旧住房拆除新建项目在不增户、不改变原建筑用途的原则下，允许不超过30%比例增容。

设计方案优化
提升居住环境体验

《指导意见》拟适用于珠海市区行政区域范围（不包含横琴粤澳深度合作区）城镇国有建设用地上危旧住房的拆除新建，独立式住宅等别墅房屋和村民自建房屋不属于《指导意见》适用范畴。危旧住房拆除新建原则上以独立宗地为基本单位，土地、房屋权属应当清晰、合法、无争议，满足专有部分面积占比百分之九十五以上且人数占比百分之九十五以上的权利人书面同意后，方可提交申请。涉及共用宗地的，应取得全体共有权利人书面同意。

《指导意见》提出，危旧住房拆除新建项目在不增户、不改变原建筑用途的原则下，允许不超过30%比例增容，主要用于增设电梯等配套设施

以及增加社区公共活动空间，切实提升居住环境体验。其中，原有住宅套内扩面主要针对原产权建筑面积不超过90平方米成套住宅，且每户原有厨房、卫生间面积小于《住宅项目规范》（GB55038-2025）最低标准的（即厨房面积3.5平方米以下、卫生间面积2.5平方米以下），厨房面积可适当增加至约4平方米，卫生间面积可适当增加至约3平方米。原产权建筑面积超过90平方米的住宅原则上不得增加套内面积。

资金筹措扶持
过渡安置可享优惠

在资金筹措方面，《指导意见》提出，按照“谁受益、谁出资”原则，危旧住房拆除新建项目的前期经费、开发建设成本、搬迁安置成本等费用，原则上由危旧住房权利人按现状房屋面积比例共同承担。此外，可申请使用个人住房公积金筹集资金，鼓励银行机构提供商业贷款等专项融资贷款服务。

为提高居民自主筹资意愿，对于住宅产权面积新增部分的地价，允许延迟至产权变更或上市交易时再补缴。同时，各区政府（管委会）制定

危旧住房拆除新建相关前期费用补助或减免等扶持方案并落实资金保障。

值得注意的是，《指导意见》明确，危旧住房拆除新建项目实施期间，对符合保障性租赁住房申请条件的居民，各区可提供保障性租赁住房房源进行过渡安置，并给予相应的租金优惠。

审批程序简化
加快项目施工建设

在审批程序方面，《指导意见》提出危旧住房拆除新建项目属于存量用地再开发，无需重新供地，若涉及控规调整在实施方案阶段一并简化报批，项目在满足实施方案报批、全体业主同意以及资金足额筹集后，即可由实施主体按照规划设计条件进行施工建设。

在完成竣工验收后，全体权利人在办理产权登记手续时，采取“旧证换新证”方式处理，原房屋性质、土地使用年限保持不变。该模式有利于解决原抵押贷款房屋提前还款带来的资金压力、未及时处理原房屋产权登记或变更引发的权益纠纷、部分房屋属非住宅产权的业主出资意愿不强等问题。

珠海金湾再添
1420套保障房

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市金湾区保障性租赁住房建设有新进展——沙美产业荟项目竣工，南祥嘉园（一期）项目主体结构封顶，两大项目合计新增1420套保障性租赁住房。

沙美产业荟项目地处平沙镇沙美工业园核心片区，总用地面积约2万平方米，总建筑面积约7.6万平方米，规划建设4栋公寓，可提供1120套保障性租赁住房。户型涵盖小单间、大单间、一房一厅、两房一厅，户型面积35—69平方米。项目同步配套社区中心、文体中心、综合服务、商业街区及地下车库等设施，规划23个商铺，打造“楼上安居、楼下乐享”的一站式生活圈。

南祥嘉园（一期）保障性租赁住房项目位于南水镇祥环花园北侧，毗邻南港中路和南水中心小学。项目规划建设4栋保障性租赁住房，共计300套房源，户型面积35—70平方米。项目规划约1240平方米商业配套，配备520平方米公共配套空间，布局社区服务、休闲活动等功能。

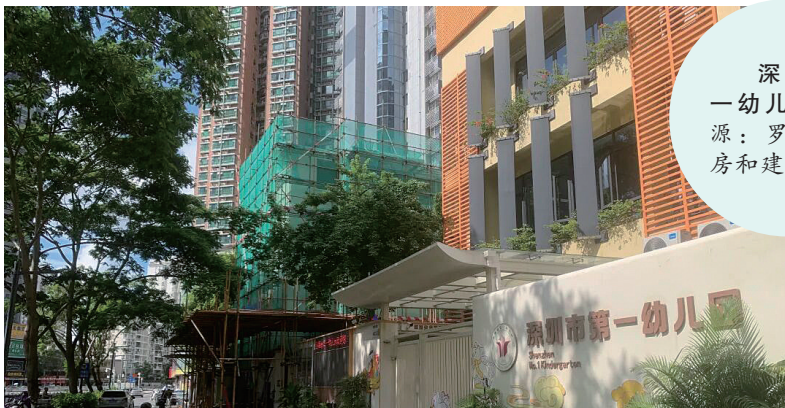
深圳首个老旧住房自主更新项目开工

业主自筹资金、自主决策，预计今年底完成主体建设

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，深圳市第一幼儿园宿舍楼自主更新原拆原建项目正式开工，标志着深圳首个老旧住房自主更新原拆原建试点项目正式迈入建设阶段。

据了解，深圳市第一幼儿园宿舍楼始建于1979年，楼龄逾40年，存在结构性安全隐患。因年代久远，房屋外墙斑驳、管线老化，加之该楼地势低洼，近年来雨洪期多次发生河水倒灌情况，居民改造诉求十分强烈。

2026年1月，罗湖区将该项目列为全区老旧住房自主更新试点，在全市率先探索“自主更新、原拆原建”新模式。在深圳市住建局、市规自局等部门指导支持下，罗湖区率先实践“自筹资金、自主更新、原拆原建”新模式，仅用4个月就完成了项目从意愿征集到开工手续获批的全部流程，



深圳市第一幼儿园（图源：罗湖区住房和建设局）

推动该项目成为全市首个正式开工的自主更新原拆原建试点项目。

据介绍，该项目严格对标国家《住宅项目规范》新标准进行设计，遵

循“原址、原使用性质”原则，不突破规划刚性约束，将通过加装电梯、完善无障碍设施、增加架空公共空间，彻底解决地势低洼导致河水倒

灌、房屋结构安全隐患等困扰居民多年的“急难愁盼”问题，在政策框架内实现居住品质全面提升，让“老房子”变身“好房子”。项目预计于今年年底前完成主体建设。

据悉，该项目是罗湖区落实广东省“百县千镇万村高质量发展工程”、推进城镇建设领域老旧住房自主更新的标志性项目。面对传统城市更新的现实压力，项目探索出一条完全区别于开发商主导的“业主自主、政府引导、市场运作”新路径：业主自筹资金、自主决策，不依赖开发商资金链，不受房地产市场周期波动影响；遵循“原址、原面积、原高度、原使用性质”原则，不涉及拆迁补偿和容积率博弈，改造成本大大降低，为超大城市探索老旧小区改造提供了可借鉴的鲜活样本。

清远优化新建商品住房销售价格监管工作

新建商品住房备案实行“一房一价”

广东建设报讯 记者赵文霞报道：为进一步规范新建商品住房销售行为，健全价格备案管理机制，切实维护购房者合法权益，近日，清远市住房和城乡建设局印发《关于进一步优化我市新建商品住房销售价格监管工作的通知》（以下简称《通知》），明确新建商品住房项目备案价格实行“一房一价”，每月备案价格调整累计幅度不应超过20%。

《通知》明确，商品住房是指清远市范围内具有房地产开发资质的房地

产开发企业建设的新建商品住房项目，保障性住房和享受政府优惠政策的住房除外。根据《通知》要求，新建商品住房项目在取得《商品房预售许可证》后三个工作日内，房地产开发企业需到属地住建部门办理销售价格备案。

值得注意的是，备案价格实行“一房一价”，网签价格不得高于备案价格，实际销售价格相比备案价格出现下浮15%以内的，可以正常办理网签手续，且原则上网签价格不得低于该房所在地域现行住宅用地基准地价

与单方建安成本之和。房地产开发企业原则上每月可申请调整备案价格3次，每次幅度不应超过7%，每月累计幅度不应超过20%。

在申报程序上，《通知》明确全市新建商品住房项目均通过“广东省数字住房（粤安居）一体化平台”（以下简称“粤安居”平台）线上申报，清城区（含高新区）新建商品住房项目由清远市住房和城乡建设局办理，其余由属地县（市、区）住建部门办理。

住建部门在“粤安居”平台收到

价格备案申请材料后，对申报材料符合要求的，2个工作日内办结备案手续；对补正后符合要求的，1个工作日内办结备案手续。办结后的备案手续，在“粤安居”平台实时公示。

此外，取得预售许可证的商品住房项目，房地产企业应当在10天内一次性公开全部房源，并在商品房销售场所的显著位置公示住建部门核发的经备案后的对外公示信息表，备案机关盖章确认提供。经备案的新建商品住房价格将在“粤安居”平台同步公示。