惠州新版住房公积金贷款办法11月1日起施行

二手房贷款最高抵押比例提高至70%

广东建设报讯 记者符映雪报道：近日，惠州市住房公积金管理委员会印发《惠州市住房公积金贷款办法》（以下简称《办法》），进一步规范贷款业务管理，健全资金风险防控体系、优化业务办理流程、统一政策执行口径，更好支持缴存人解决自住住房需求，促进惠州市房地产市场平稳健康发展。《办法》自2026年11月1日起施行，有效期5年，原《惠州市住房公积金管理中心住房公积金贷款办法》（惠市公积金〔2021〕44号）同步废止。

在贷款准入方面，《办法》调整了住房套数认定口径，将住房套数认定由全国范围调整为按拟购房屋所在县（区）认定。同时列明不予贷款情形，申请人所购自住住房为别墅或独立成栋住宅、家庭购买第三套及以上自住住房的、家庭有未结清的公积金贷款（含纯公积金贷款、组合贷款）记录、家庭已使用两次公积金贷款等情形，均不予发放公积金贷款。



惠州商转公政策迎来优化调整 （图源：羊城晚报）

商转公政策迎来优化调整。《办法》取消商转公“唯一住房”、未使用公积金贷款、缴存地域等限制，扩大政策覆盖面。同时，明确在受委托银行办理的原商业贷款，可以办理商转纯公贷款、商转组合贷款；在非受委托银行办理的原商业贷款，只能办理商转纯公贷款；商转公贷款额度不得超过原商业贷款本金余额。

建立贷款额度、期限、利率规则。《办法》明确，贷款额度实行限额管理，综合参考购房比例、家庭供收比、个人账户余额核定贷款额度。在优化房屋贷款比例方面，明确二手房贷款最高抵押比例由60%提高至70%，新增保障性住房贷款比例上限85%，同时增设绿色建筑、二孩家庭、高层次人才贷款额度上浮政策。

《办法》还进一步规范贷款办理流程，公积金贷款实行逐笔审批，规定各类型住房的申请时限，明确受理后10日内作出审批决定，厘清公积金中心与受委托银行职责；完善贷款抵押担保管理，区分购房、建造翻建大修住房不同情形的抵押要求，规范抵押物价值核定方式；健全贷款资产与档案管理，明确贷后资产管理、逾期催收、抵押物管理、贷款档案保管等工作要求；落实监督管理与失信惩戒，约定借款人还款义务，明确骗贷、逾期、严重失信行为处置措施，规范各方工作人员履职责任。

江门7宗地块成功挂牌出让

涉及6宗商住地块及1宗商业地块

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：继10月29日江门出让4宗宅地后，10月30日，江门再成功挂牌出让6宗商住地块及1宗商业地块，蓬江、新会、台山、鹤山均有成交，土拍市场持续火热。

蓬江北新区时隔8年再次成交商业地块。该地块位于江门大道与宏江路交叉口东北侧，用途为商业用地，土地使用年限40年，出让建设用地面积19619.02平方米，由江门市企业资产经营有限公司（暂定名）以总价12890万元摘得，折合楼面价约2190元/㎡。地块处于成熟的双龙板块，周边医院、学校、商业配套齐全，居住人口密集。

新会出让枢纽新城靓地。该地块位于民和南路东面、今成路北侧，出让建设用地面积28751.05平方米，由江门市新会银海房地产有限公司（暂定名）以总价15840.6785万元摘得，折合楼面价约3061元/㎡。地块紧邻正在筹备建设的新会一中枢纽中学，学校规划设置初高中部，补齐片区教育短板。

台山成功挂牌出让3宗宅地，包括台山37号、38号、39号地块，其中台山37号地块竞争激烈。据了解，台山37号地块共有三家房企参与竞拍，经过18轮竞价，最终由江门市乘堃置业有限公司以总价23551万元摘得，折合楼面价约2816元/㎡，溢价达18%。该地块为台城南新区新宁体育馆南侧地块二，出让建设用地面积69683.71平方米，容积率要求小于1.2，现房销售，有望打造低密度社区。根据此前规划公告，地块一和地块二之间需预留80米宽的轴线公共开敞空间，由两家竞得方统一规划设计，协同打造。

鹤山迎来今年首批成交地块，两宗地块均由鹤山市兴鹤实业有限公司底价拿下，总成交金额超1.7亿元。其中32号地块位于沙坪街道，占地26666.67平方米，总价12009万元，楼面价约2104元/㎡，临近体育公园、市文化馆，是当地热门置业板块；33号址山地块占地约26000平方米，成交总价5060万元，楼面价约650元/㎡。

茂名市住建事务中心坚持问题导向、底线思维

多措并举推进保障房“安全升级”

广东建设报讯 今年9月以来，茂名市住房建设事务中心（以下简称中心）聚焦市区保障性住房高层小区安全重点领域与基础设施薄弱环节，坚持问题导向、底线思维，全面实施消防维修改造、外墙空调百叶窗拆除、钢结构防护棚架搭设等系列工程，着力消除安全隐患，全面提升保障性住房小区居住品质与安全系数，取得阶段性成效。

消防“体检”+智能升级，筑牢安全防线。针对高山公租房小区设备房部分给水管严重锈蚀渗漏问题，中心组织进行全面维修；对消防系统中出现故障的400多个点位（包含烟感、温感、手动应急按钮、声光报警及输出入模块等）逐一更换维修。同时，参照新建高层建筑消防设施标准，在每栋建筑楼顶防火门安装电磁释放门吸及联动闭门器，进一步完善消防基础设施，提升小区火灾防控和应急联动能力。

拆除隐患百叶窗，守护“头顶上的安全”。高山公租房小区前期安装的空调百叶窗因施工缺陷，每逢大风暴雨天气均出现不同程度脱落，危及住户及行人安全，且难以通过维修方式加固。中心结合实际，采取整体拆除方式进行处理，共计拆除百叶窗3983平方米，从源头化解高空坠物风险。

搭设钢结构防护棚，撑起“安全保护伞”。原计划对高山公租房小区外墙瓷砖全部铲除并重新施工，但因搭设排架时无法设置槽钢层，经专家论证现有施工方案无法满足设计要求，从安全角度考虑予以取消。为保障地面行人安全，中心采取应急防护措施，在受影响区域周边搭设钢结构防护棚1050平方米，作为硬质防护屏障，有效防范外墙瓷砖脱落伤人。

完善宾西小区配套，织密安全防护网。针对宾西小区地下停车场出入口坡道湿滑、车辆打滑溜坡险情频发问题，中心在出入口搭设钢结构铁棚及加装雨棚共210平方米，保持坡道干燥，从源头保障车辆通行及人员安全；针对住宅天井围栏高度有限、存在儿童攀爬及维修人员作业时跌落隐患，加装钢丝防护网360平方米，进一步增加安全屏障。

据介绍，下一步，茂名市住房建设事务中心将持续跟进各项维修改造及智能化管理项目落实进度，严把工程质量关，不断完善保障性住房小区安全防护体系，努力为住户营造安全、舒适、稳定的居住环境。

（茂健 何豪）

广州从化东风村

河西安置房二期项目完成首封顶

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，广州市从化区东风村城中村改造项目河西安置房二期建设项目顺利实现首封顶，标志着项目建设取得关键性进展。

东风村城中村改造项目是从化区落实“百千万工程”、推进城市更新提质的重点民生项目，项目地处从化中心城区、地铁14号线东风站片区，东至流溪河，南至兴从路，西至向阳村，北至市府北路，区位优越，生态与人文资源丰厚。项目采用拆除重建、依法征收净地出让模式实施改造，依托殷家庄古村落资源打造岭南特色片区，补齐教育、绿地、文体等设施短板，推动旧村蝶变、产居融合，切实改善村民居住条件。

本次封顶的河西安置房二期项目总建筑面积116347.39平方米，其中安置住宅面积75727.14平方米，规划建设5栋26层回迁住宅，合计782套回迁安置房，户型覆盖65平方米至125平方米，满足不同回迁家庭居住需求。本次顶板屋面顺利完成混凝土浇筑作业，共浇筑混凝土225立方米，浇筑面积达780平方米。

封顶完成后，项目土建主体施工阶段性收官，接下来将转入外立面施工、机电安装以及配套工程建设阶段，为后续竣工验收、按期交付筑牢基础。



项目施工全景（图源：广州从化发布）