

## 民生

# 降月供机会来了? 广州“商转公”新政征求意见

## 市内家庭唯一住房，商贷放款满5年可转纯公积金贷款

**新快报讯 记者何璐诗报道** 7月2日，广州住房公积金管理中心官网发布《商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法(征求意见稿)》(以下简称“意见稿”)，正式面向社会公开征求意见。意见稿提出，凡在广州市开户并缴存公积金60个月及以上、在全国范围内未使用过住房公积金贷款、名下房产为家庭在本市唯一自住住房、原商业贷款已放款满5年，且申请前24个月无原贷款逾期记录的购房者，满足相关贷款条件，可申请将商业贷款转为公积金贷款。

### 转为纯公积金贷款须获原商贷银行同意

意见稿同时明确，申请条件之一，是获得原商业贷款银行同意转为纯公积金贷款。同时，该商业贷款银行为广州市公积金贷款承办银行；申请人是原商业贷款借款人，且是贷款房屋的产权人。

人；申请商转公贷款时，贷款房屋不存在除配偶和未成年子女以外的产权人。

意见稿更明确，本实施办法所称商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款，是指缴存人申请将其在广州住房公积金贷款承办银行尚未结清的商业性个人住房贷款余额，全部转为住房公积金个人住房贷款。广州资深按揭贷款专家郑大源告诉新快报记者：“按意见稿所述，如借款人还欠银行100万元商业贷款，但借款人可申请的公积金额度只有80万元，就无法满足条件进行‘商转公’。”

额度、期限和利率方面，商转公贷款额度按申请时广州市公积金贷款政策核定，同时不得高于商转公贷款申请时原商业贷款余额与未来3个月应还本金的差额，且不得超过购房总价款的60%。购房总价款以房屋原购买价格与房屋重新核查(重新评估)价中的较低者为准。借款人实际可申请的商转公

贷款额度不足以全额偿还商业贷款本息的，需先补足资金。

### 商转公贷款利率按公积金贷款利率执行

意见稿同时提出，商转公贷款的贷款期限按申请时广州市公积金贷款政策核定，同时不得高于原商业贷款剩余期限，且与商业贷款已还年限合计不超过30年(商业住房贷款已还年限按年取整)。

商转公贷款利率按照中国人民银行公布的公积金贷款利率执行。商转公贷款发放后，遇公积金贷款利率调整的，公积金中心将于次年1月1日对贷款利率进行调整，不再另行通知。

根据草案，当住房公积金个人住房贷款率低于75%时启动商转公贷款；当个贷率达到85%及以上时可采取防控措施，包括但不限于实行商转公贷款额度管控、预约申请等措施；当个贷率达到90%及以上时暂停。本办法实施过程

中，广州住房公积金管理中心可根据资金和贷款情况及时采取防控措施。对于上述个贷率的发布方式和频率，广州住房公积金管理中心相关负责人向新快报记者表示：“待政策发布时，会有相应解读。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，此次意见稿新意比较足，一方面可以降低购房人的月供负担；另一方面，也能有效减少借款人提前还款，特别是政策规定商转公的前提条件之一是商贷已经放款5年，意味着借款人五年内不得提前还款，才能享受该政策。不过，借款人实际可申请的商转公贷款额度不足以全额偿还商业贷款本息的，需先补足资金。这对很多借款人来说，存在很大压力，需要一定资金才能享受到这一政策。

意见稿称，本办法有效期为3年，由公积金中心负责解释和修订。征求意见时间至7月11日。

### 去年广州城镇非私营单位在岗职工平均工资13704元/月

**新快报讯 记者许婉婕 通讯员粤统宣 穗统宣报道** 近日，广州市统计局公布2024年广州平均工资情况。2024年，广州市城镇非私营单位就业人员年平均工资159312元，同比增长3.1%；其中，在岗职工年平均工资为164443元，同比增长3.9%。经折算，广州城镇非私营单位在岗职工月平均工资为164443元÷12个月=13704元。

据统计，2024年，广州市城镇私营单位就业人员年平均工资为82907元，同比增长1.2%。

广东省统计局发布的数据则显示，2024年，广东城镇非私营单位就业人员年平均工资135395元，同比增长3.0%，其中，在岗职工年平均工资137468元，增长3.0%。信息传输、软件和信息技术服务业就业人员2024年的年平均工资为260725元，同比增长6.9%；金融业252688元，同比增长-5.5%。

按区域看，珠三角地区非私营单位就业人员年平均工资为141588元，粤东、粤西、粤北分别为96854元、105369元和101732元。

2024年，广东城镇私营单位就业人员年平均工资80976元，同比增长0.4%。其中，年平均工资前三分别为金融业、信息传输、软件和信息技术服务业、卫生和社会工作。



**新快报讯 记者林钢威 通讯员粤公宣报道** 7月2日，新快报记者从广东省公安厅了解到，“粤车南下”政策有望年内正式落地实施，具体计划安排将今稍后适时公布。

“港车北上”从2023年7月1日实施以来，政策措施持续优化完善，香港

广大市民积极回应，申办入粤的香港私家车数量节节上升，现时已超过10万辆。随着越来越多的香港私家车经港珠澳大桥往返粤港两地，“粤车南下”话题也逐渐受到社会关注、热议。

前期，粤港澳两地有关部门积极探讨“粤车南下”，正在敲定细节安排，

抓紧推进各项准备，政策有望于年内落地实施。届时，符合条件经过核准的广东籍私家车可经港珠澳大桥珠海公路口岸前往港珠澳大桥香港口岸自动化停车场或者直接进入香港市区。具体计划安排将于今年稍后适时公布。

### 香港机场管理局：两座停车场11月开始“上岗”迎接粤车

**新快报讯 记者李佳文报道** 香港机场管理局7月2日发文，为配合“粤车南下”，由该局兴建及营运、位于港珠澳大桥香港口岸人工岛禁区的两座自动化停车场，将于今年11月开始分阶段投入服务。

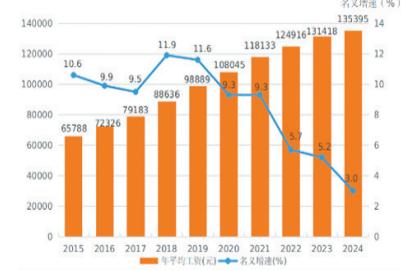
香港机场管理局方面介绍，将于今年11月开始启用的“转机停车场”，初期提供约1800个停车位。停车场采用

全自动化操作，由港珠澳大桥到来的转机旅客，把车辆开到停车场指定地点后，不用自己泊车，便可转乘机管局营运的接驳车辆，直接进入机场禁区办理登记手续及登机，无需办理出入境香港手续。

下一阶段，香港机场管理局计划于明年上半年启用“访港停车场”，方便入境旅客前往机场城市设施，如亚洲国际

博览馆以及未来陆续推出的SKYTOPIA项目。

香港机场管理局行政总裁张李佳蕙表示，欢迎粤港澳三地政府推行“粤车南下”政策。她说，大湾区旅客可利用“转机停车场”，自驾到香港再搭飞机前往世界各地。而“访港停车场”则方便入境旅客前往机场城市设施。



■2015年至2024年广东城镇非私营单位就业人员年平均工资及增速。

资料来源：广州市统计局