

时政

开发商自持商品房、商办物业满足条件可转售

广州出台地价评估和土地出让金计收规则

5月12日,广州市规划和自然资源局正式印发《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》(下称“规则”)与《广州市工商业用地使用权续期管理试点方案》两份配套文件。规则为落实《关于进一步推动工商业用地市场化配置改革的指导意见》的重要配套文件。

■新快报记者 何璐诗

根据新规,自持商品住房转为可销售住房,需满足前提条件——项目所在行政区及所属板块一手住宅去化周期均低于18个月。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。各区可根据去化周期动态变化和高风险企业纾困需要,研判自持项目转为可售住房入市影响,报请市土地管理委员会同意后实施。

在转换节奏上,企业可分批次办理手续,最多分3批实施,首次转售面积不得低于自持总面积的20%。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。

土地出让金计收方面,规则明确“取新旧时点地价差额高者”的计收原则,分别以原出让时点和现受理时点为

基准,评估自持状态与可销售状态下的土地市场价格,按差额较高者补缴。

办理路径上,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,其中黄埔区、南沙区、增城区、广州空港经济区内项目转售方案,由区政府(管委会)审核后报请市土地管理委员会审批;其余项目转售方案由政府(管委会)审核并征求市规划和自然资源部门同意后,报请市土地管理委员会审批。

此外,申请转售前,权利人需提前明确拟转可销售商品住房的功能、面积、部位等,按权利人申请并结合拟转销售部分的规划报建、规划核实、实测和确权登记等。

针对此次政策调整,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析指出,2016年至2021年楼市繁荣期,土地出让中明确“竞自持”的做法,初衷是为了控制土地溢价,并倒逼开发商转型为运营商、发展长租业务。

“但目前来看,控制土地溢价已无必要,而自持部分反而成为了开发商资金链的压力源。”李宇嘉认为,一方面,当年的自持部分并非基于开发商运营物业的意愿,加之旧规产品设计上的过时,若继续自持将面临资产减值和资金沉淀加剧的风险;另一方面,即便销售时需要折价,但至少能盘活一部分资金,缓解企业资金链紧张,部分项目甚至还能带动企业重新拿地,对激活市场具有积极意义。

第二十二届文博会
21日深圳启幕

四大特质彰显文博会新气象

新快报讯 记者黄闻禹报道 5月12日,记者从深圳市政府新闻办获悉,5月21日至25日,第二十二届中国(深圳)国际文化产业博览交易会(以下简称“文博会”)将在深圳国际会展中心举行。本届展会共组织了6312家政府组团、文化机构和企业线上线下参展,将展出文化产品超过12万件。

从“产业展示”到“价值共创”

发布会上,深圳市委宣传部常务副部长曾相莱介绍,第二十二届文博会是在“十五五”规划开局之年,以及APEC会议在深圳举办之年,深圳举办的一届重要盛会。展会为期5天,目前展会已全面转入展务服务阶段。

参展情况方面,本届展会将展出文化产品超过12万件,全球65个国家和地区、310家海外展商线上线下参展,其中42个国家和地区的148家企业线下参展。延续“综合展+专业展”的办展模式,共设8大展馆,包括3个综合馆和5个专业馆,并在各展馆内设置34个细类专业展区。

本届文博会聚焦文化产业数智化赋能与新质生产力培育,汇聚国内外高端文化产业资源与创新要素,以“创新场景落地、前沿技术赋能、全球资源聚合、消费体验升级”为核心,实现从“产业展示”到“价值共创”的能级跃升,致力于打造一届更具前沿时尚、数智赋能、交易实效的文化产业盛会。

重点设置人工智能展区

深圳市文化广电旅游体育局局长刘蕾介绍,本届文博会整体呈现“参会阵容更强、国际朋友圈更广、科技含量更浓、文化交易更实”的鲜明特质。

吸引产业龙头集聚,促成“参会阵容更强”。本届展会市场化组展质量和数量取得新突破,预计397家国内外头部及品牌企业同台亮相,同比增长31%,集中呈现文化新质生产力与产业高质量发展最新成果。

打造全球交流平台,实现“国际朋友圈更广”。本届展会预计将有来自110个国家和地区、3.5万名海外专业观众慕名参会,并首次设立APEC经济体展区,在展期内举办“鲲鹏会·春华”国际经贸交流活动,呈现多元文化交融的精彩成果。

突出人工智能重构,凸显“科技含量更浓”。本届展会重点设置人工智能展区、AI未来科技展区等。引擎、乐聚、元气仔、数字华夏等机器人将精彩亮相,全方位增强展会科技感、沉浸感与体验感。

构建成熟产业生态,务求“文化交易更实”。本届文博会将通过一系列务实举措,打通展示、对接、合作、落地的全路径,全面强化交易对接、投资赋能、产业培育等核心功能,更好地服务参展企业拼订单、觅商机。

第三十四届广州国际旅游展5月21日开幕
来逛! 一展游遍55国

第三十四届广州国际旅游展览会将于5月21日至23日在广交会展馆C区举行。前来参展的市民游客可以实现“一展游遍世界55个国家”,可以领到“广州旅展专属打车券包”和南沙餐饮消费券等福利,还可以在沉浸式岭南文化体验空间进行触摸感知。

■新快报记者 李佳文



■参加广州国际旅游展览会可以领到“广州旅展专属打车券包”等福利。
新快报记者 夏世焱/摄(资料图)

展会提质扩容 推出打车券包

广州国际旅游展览会创办于1993年,不仅是国内创办历史最早、举办时间最长的大型国际旅游展览,更凭借其极高的市场化程度与卓越的全球文旅资源对接能力,享有“旅游广交会”的美誉,成为“全球旅游产业风向标”。

今年,展会更是重磅提质扩容,新增一个展馆,总面积增加25%。在广州全面推出“1+10+N”特色文旅惠民模式与超十亿级别的文旅消费优惠的东风下,为切实提升观众与参展商的出行体验,践行文旅惠民理念,本届展会携手滴滴出行,重磅推出“广州旅展专属打车券包”,以务实举措为观展之旅保驾护航,让文旅惠民落到实处。

包罗境内境外 参与度再提升

在出入境游加速复苏,“China Travel”带动入境游订单爆发式增长

的大背景下,本届展会的境外展商参与度进一步提升。本届展会预计吸引来自55个国家,超1000家来自世界各地的旅游目的地及机构参加。其中,斯里兰卡连续20多年参展、柬埔寨连续20多年参展。相比2025年,2026年新增参展的国际目的地包括越南、奥地利、巴基斯坦、乌干达,在广州“一展游遍世界”继续照进现实。

不仅如此,展会还汇集众多境内文旅厅、文旅局和文旅企业,其中,南沙区文体旅将在旅展期间重磅推出“1+6+N”全域文旅盛事体系,打造可触摸、可感知的沉浸式岭南文化体验空间。现场同时发放“食来运转 惠在南沙”餐饮消费券、大学生消费券。

汇集广货好物 撬动文旅消费

本届展会重磅首度推出全新策划的“好好玩空间”,联动“广货行天

下”品牌,汇集广货好物与文旅惠民福利,通过互动打卡、现场抽券、惠民大礼包等形式,让市民游客在“好玩”中切实享受实惠。在这里,三生文化将携“AI+文旅”创新成果亮相,打造集智能交互、文创转化与沉浸体验于一体的复合型展位;市民游客可以体验AI中医问诊智能体深度还原“望闻问切”,体验ValueX平台首推“AI一键定制文创”;景区特色IP文创、“可食用文创”美食与射击互动等多元玩法,让这个专区不仅是文旅科技场景的展示点,更是沉浸式消费与情绪经济时代的商业缩影。

非遗专区则包罗了粤剧、广彩、广绣、陈李济传统中药文化、钉金绣裙褂制作技艺、采芝林传统中药文化、二天油制作技艺、夏桑菊制作技艺、通窍救心油制作技艺、太极拳、广式甜品制作技艺、广式插花、广府香品制作技艺、广式煲仔饭制作技艺等。