

稳步有序 推进现房销售 加大卖旧买新支持力度

1 稳定市场

加大“卖旧买新”政策支持力度

意见稿指出,优化商品住宅用地供应规模和节奏,推动市场供需平衡。将高品质城市设计、“好房子”建设要求纳入土地出让条件,提高住宅建设品质。稳步推进对新引进人才、新就业大学生、初婚初育家庭、多子女家庭、赡养老人家庭的住房支持力度,降低首套住房购房压力。加大“卖旧买新”政策支持力度,落实相关税收优惠措施。

加大商办物业去库存力度

建立全口径库存数据库,动态监测已供应未开工、已开工未批售、在建未售、竣工未售等各类商品住宅规模。优化“房票”安置政策,拓宽“房票”适用范围,提升“房票”使用效能。支持在城中村改造过程中收购存量商品住宅用作安置房,鼓励收购存量商办用房用于经营性物业的安置。加大商办物业去库存力度,因地制宜推动存量商办物业合规转为医疗、教育、养老、酒店、康养、保障性住房等用途。稳步推进收购存量商品住房用作保障性住房。统筹推进学校、医院等企事业单位购置存量商品住房用作学生宿舍、职工宿舍。

此外,意见稿还提出,持续培育和发展住房租赁市场,因地制宜发展特色房地产,助力大湾区房地产一体化发展等举措。其中,所谓“特色房地产”是指,支持各区按照本地实际情况,依托区内人文、生态等资源禀赋,开发建设或盘活特色房地产项目。支持房地产企业与养老、医疗等机构联合开发建设运营,联动旅游机构加大宣传推广。

2 推动转型

改革完善商品房基础性制度

意见稿提出,推动落实项目公司制,加强企业资质准入退出管理,适时修订广州市房地产开发企业资质准入、延续、退出(注销)的办事指南。此外,推行主办银行制,推动实现房地产开发企业融资从依赖主体信用向满足房地产项目合理融资需求转变。一个项目确定一家银行或银团为主办银行,项目开发、建设、销售等资金存入主办银行,主办银行保证项目公司合理融资需求,形成主办银行与项目公司利益共享、风险共担的良性循环机制。落实房地产项目资金封闭管理要求,项目交付前,严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金,严禁抽逃出资或提前分红。

稳步有序推进现房销售制

意见稿指出,积极稳妥谋划现售制试点项目,适时选取合适地块开展试点。强化金融服务支持,鼓励商业银行提高现房销售项目开发贷款额度,给予利率优惠。对现房销售地块给予分期缴纳地价和公共资源配套支持等。继续实行预售的,规范商品房预售资金监管,规范资金使用。

近日,广州市住建局在官网挂出了《广州市住房发展“十五五”规划(征求意见稿)》(下称“意见稿”),公开征求意见。意见稿明确,“十五五”时期,广州将稳定住房市场,多措并举释放住房消费潜力,改革完善商品房基础性制度,其中提到,稳步有序推进现房销售制,降低首套住房购房压力,加大“卖旧买新”政策支持力度等。此外,广州将加力城市更新,推动老旧小区有序改造。

■采写:新快报记者 王 彤 ■摄影:新快报记者 夏世焱

3 优化供给

重点收购存量商品房和二手房等增加保障性住房供应

意见稿提出,健全租购并举的住房保障体系,优化公租房实物配租和租赁补贴,对符合条件的公租房保障对象在3年轮候期内给予保障。持续优化保障性住房供给。重点通过收购存量商品房和二手住房、城中村改造项目规划建设、连片自主更新改造等渠道增加保障性住房供应。此外,不断提升保障性住房品质,加强保障性租赁住房监管。

4 加力更新

加力推动城中村改造项目实施

意见稿提出,探索建立城市更新一体推进机制,加力推动城中村改造项目实施。按照拆除新建、整治提升、拆整结合三种类型,积极稳步推进城中村改造,实施“依法征收、净地出让”的城中村改造新模式。有序推进拆除新建类项目,形成良好的示范效应。加大原有旧模式项目纾困力度,对于存在困难的项目,积极协调解决重点难点痛点问题;对于有条件开工的项目,做好方案审批、用地手续、规划报建等环节服务保障,推动项目尽快开工建设。

以“一老一小”为重点推进老旧小区改造

以“绣花”功夫推进老旧小区微改造,健全居民主动参与共治共管机制。注重培育老旧小区“造血”能力,支持社会资本参与项目实施工作,实现以改促治,维护改造成果。加快建设未来社区(完整社区),以“一老一小”为重点,完善城市社区嵌入式服务设施建设,持续推动城市一刻钟便民生活圈升级。

营造未来社区“八大场景”

围绕党建引领未来社区全流程建设及治理、未来公共空间、未来建筑空间、未来社区服务、未来休闲消费、未来市政服务、未来绿色出行、未来社区运营等“八大场景”,试点建设安全健康、设施完善、管理有序的未来社区(完整社区),塑造“老城市新活力”的社区典范,打造全省乃至全国的未来社区标杆。

着力推进老旧住房自主更新、原拆原建

加强老旧住宅安全监测,完善“一楼一档”住房动态监测信息平台,建立危旧住宅改造项目库。支持符合条件的老旧住房实施自主更新、原拆原建,打造广州样板。

贴士

8月19日前,公众可反馈意见

一是可登录广州市住房和城乡建设局网站(<http://zfcj.gz.gov.cn/>),通过网站上的互动交流专栏调查征集栏目提交。二是可通过邮寄形式反馈。邮寄地址:广州市越秀区府前路1号3号楼广州市住房和城乡建设局住房改革和保障处;邮政编码:510030。提交意见和建议请留下姓名和联系方式,以便作进一步联系。

5 空间布局

新建商品住宅:

稳定黄埔、番禺住房供应,承接中心城区外溢住房需求

优化越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区“人—房—地—城”关系,推进城市更新和城中村改造,有序增加与人口结构、产业发展相适应的住房供给。稳定黄埔区、番禺区住房供应,承接中心城区外溢住房需求。促进南沙区住房供应与城市开发建设节奏同步。适当控制花都区、从化区、增城区的住房新增供应,积极推动房地产市场去库存。

新建商品住宅项目应优先选址于交通条件便利、教育医疗设施和生活服务设施配套完善的区域,满足居民出行和公共服务需求,促进“职住交服”协同发展。

保障性住房:

番禺、黄埔为重点增量区,优先选址于轨道交通站点周边

越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区重点开展存量挖潜与优化提升,提升中心城区居住品质与保障容量。番禺区、黄埔区等近郊区作为产城融合导向的保障性住房重点增量区,以支撑制造业立市和服务新质生产力为核心,在先进制造集聚片区进行布局,承接新市民、青年人租房需求和工薪收入群体刚性购房需求。花都区、南沙区、从化区、增城区结合本地住房保障需求,承接土地资源有限区域的住房保障需求外溢,有序增加保障性住房供给,支持全市保障性住房整体空间布局优化。

保障性住房项目应优先选址于轨道交通站点周边、产业集聚区合理通勤范围以内,与闲置低效用地再开发、轨道交通站点TOD开发、城中村改造、存量用房盘活等工作相结合,打造交通便利、配套完善的安居社区,吸引新市民、青年人在重点产业平台周边快速聚集,激发片区活力,形成“30分钟产业圈+15分钟生活圈”的产城融合新格局。

■数说

“十四五”期间 新开工商品住宅4062万m²

“十四五”期间,广州市城镇居民人均住房面积实现稳步增长,新开工商品住宅4062万平方米,销售新建商品房6679万平方米,住房供应进入存量为主的发展阶段。

“十四五”期间,广州市构建了以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的住房保障体系,累计筹建公租房(含租赁补贴)4.89万套(户)、配售型保障性住房1.17万套。公租房收入线准入标准从家庭年人均可支配收入35660元提高至49952元。在一线城市中率先出台配售型保障性住房管理办法,完成首个项目收购并面向工薪群体公开配售。住房公积金累计11.98万名灵活就业人员开户缴存,在全国首推“按月付房租”,打造“湾区公积金通”,惠民生作用显著增强。推进老旧小区改造,完成老旧小区改造734个,惠及131.87万居民。