## 《广州市住房发展“十五五”规划》公布

# 花都、从化、增城适当控制新房供应

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》(以下简称《规划》),其中提出,有力有序推行商品住房现房销售,适当控制花都区、从化区、增城区的住房新增供应。

■新快报记者 王彤



■广州积极消化存量商品房库存。 新快报资料图片

**推进现房销售制,消化存量商品房库存**

《规划》指出,“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。

“十五五”要怎么干?《规划》提出,要稳定市场,多措并举释放住房消费潜力。其中包括综合施策消化存量商品房库存。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房用作学生宿舍、职工宿舍。

推进现房销售制。有力有序推行商品住房现房销售,健全现房销售、资金监管等基础性制度,完善现房销售备案管理、现房定金监管等规定,结合实际制订购房定金合同示范文本等。鼓励现房销售“交房即交证”,优化商品住房销售中涉及的买卖合同网签、不动产登记、抵押贷款办理等环节流程,强化工作协同。

加力更新,创新推动老旧住区有序改造,包括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。探索建立项目改造资金筹措机制,拓展多元融资渠道。加强自主更新改造项目在规划土地、项目审批、产权登记等方面的政策支持。

**广州各区新建商品房与保障房策略各异**

新建商品住宅空间布局策略方面,《规划》提出,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。

保障性住房空间布局策略方面,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。

### 链接 广州分区发展指引

**●越秀区**

新增住房主要通过城市更新供应,重点布局于广州火车站片区、环市路数字经济创新带、东风路总部经济产业带等关键产业发展廊道,推进瑶台村城中村改造。

**●荔湾区**

新增住房主要布局在白鹅潭沿江区域,以及聚龙湾片区、珠江西段等存量更新改造重点功能片区及广佛交界协同发展区域。

**●海珠区**

新增住房重点支持“一区一谷一圈一轴一环一带”平台建设。商品住宅依托新质生产力创先区建设,积极打造“好房子”示范项目。

**●天河区**

新增住房主要布局在龙洞凤凰片区、珠吉片区等天河东北部地区,通过多点布局增强供给,为金融城、智谷、智慧城、环五山创新策源区等重点产业片区落地发展提供住房配套支撑。

**●白云区**

新增住房主要布局在广州民营科技园、白云湖数字科技城、广州设计之都、空铁融合经济区等“一园两城三都四区”重大产业平台及罗冲围等城中村改造区域,深度对接广佛高质量发展融合试验区(白云—南海片区)建设,充分促进产业与住房协同发展。

**●黄埔区**

新增住房主要布局在中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城等城中村改造区域。切实提高保障性住房供给水平,统筹保障性住房建设与商品房去库存。

**●番禺区**

新增住房主要布局在广州国际科技创新城、广州南站、长隆万博、番禺经济技术开发区(番禺汽车城)、智造创新园,以及里仁洞村等城中村改造区域。衔接穗莞跨江通道建设,完善跨市通勤保障。

**●花都区**

新增住房主要布局在融创文旅城、花都湖生态圈等区域。

**●南沙区**

新增住房重点布局在明珠湾、南沙湾、庆盛枢纽、南沙枢纽等核心片区,并结合金洲村等城中村改造区域优化供给结构。

**●从化区**

新增住房重点布局在街口街、城郊街、江埔街以及太平镇等区域。商品住宅严控增量,加力推进消化存量工作。

**●增城区**

新增住房主要布局在南部、中部及地铁21号线沿线等片区。商品住宅以控增量、去库存、优供给为重心。

## 灵活就业人员请注意,广州优化公积金制度

# 公积金贷款可贷额度涨至1.5倍

**新快报讯 记者何璐诗报道** 11月25日,广州市人民政府办公厅印发《广州市灵活就业人员参加住房公积金制度管理办法》(以下简称《办法》),并于同日起实施。《办法》围绕《住房公积金管理条例》关于深化住房公积金制度改革、扩大使用范围、支持灵活就业人员参加住房公积金制度的总体要求,在灵活就业人员的住房公积金缴存规则、提取范围、贷款条件、可贷额度计算等方面作出全面优化。其中,公积金贷款各档可贷额度提高至原来的1.5倍。

**贷款门槛从24个月降至12个月,支持刚需及改善购房**

新《办法》明确了灵活就业人员的缴存比例和基数参照单位在职职工相关规定执行。结合《住房公积金管理条例》修订后新增的提取情形,灵活就业人员可参照广州市住房公积金提取政策,申请提取个人账户余额,与单位在职职工享受同等的缴存提取权益。

新《办法》优化了灵活就业人员贷款申请范围,拓宽至购买、建造、翻建、大修自住住房情形,参与缴存时间由累计不少于24个月缩短为累计不少于12个月,并完善缴存时间合并计算规则,保障缴存人权益的连续性。同时,原办法中“家庭首套自住住房”“未使用过住房公积金贷款”等限制性规定不再保留。灵活就业人员在住房套数、住房公积金贷款使用次数等方面与单位在职职工执行同等政策,即家庭首套及第二套改善型自住住房、未使用过或已使用过一次且已结清的,均可申请住房公积金贷款。这一系列调整降低了灵活就业人员贷款申请门槛,意味着更多有真实购房需求的群体可更早获得住房公积金低息贷款支持,更好满足灵活就业人员刚性和改善性住房需求。

**可贷额度计算优化,体现“长缴多贷、多缴多贷”导向**

新《办法》优化调整了可贷额度计算公式:由原“可贷额度=日均缴存余额×8×缴存系数”调整为“可贷额度=日均缴存余额×10×缴存系数”,日均缴存余额倍数由8倍提高至10倍,与单位在职职工可贷额度计算公式中的账户余额倍数保持一致。

同时,缴存时间新增“满12个月未满24个月”档位,并相应调整各档缴存系数:原《办法》累计满24个月、36个月、60个月对应的系数分别为1、1.5、2.5,修订后累计满12个月、24个月、36个月、60个月对应的系数分别为1、1.2、1.8、3。经上述两项调整,各档可贷额度提高至原来的1.5倍,最高档可达日均缴存余额的30倍,体现“长缴多贷、多缴多贷”的激励导向,灵活就业人员的购房支持力度得到整体提升。

### 福彩开奖信息

**快乐8 第2026318期**

中奖号码

03 09 10 14 19
20 23 30 35 40
43 44 49 53 55
56 69 73 77 80

**福彩3D 第2026318期**

中奖号码 2 2 6

以上开奖彩种的兑奖期限为:自开奖之日起60个自然日内。