

孟凡利率广东省代表团访问印度尼西亚

羊城晚报讯 8月26日至28日，省委副书记、省长孟凡利率广东省代表团访问印度尼西亚，其间会见印尼经济统筹部长艾尔朗加，双方就进一步深化贸易、投资合作进行深入交流，在新能源、数字经济、人工智能、农业渔业、低空经济、产业园区、旅游等方面探讨更多合作，携手推动共赢发展迈上新台阶。

27日，中国（广东）—印度尼西亚经贸合作交流会在雅加达举行，孟凡利主持交流会并作总结讲话，中国驻印度尼西亚大使王鲁彤出席并讲话。王鲁彤指出，在两国元首战略引领下，

中印尼关系保持良好发展势头。广东与印尼友好交往源远流长，合作交流领域不断拓展。希望通过此次交流会，大家广泛交流、互学互鉴、共话商机，不断深化两国经贸领域务实合作。孟凡利表示，广东是中国改革开放的排头兵、先行地、实验区和人口大省、经济大省、外贸大省，地处人员、货物、资本便捷高效联通国内国际双循环的有利位置。今年是中国“十五五”开局之年，广东正在认真落实国家和省的“十五五”规划，加快构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系，加快推进经济社会高质量发展，相信这

必将为双方合作带来新的机遇。我们欢迎和支持双方企业双向做更多的货物贸易和服务贸易进出口，欢迎和支持双方企业进行双向投资以及面向广泛的领域开展更多形式的互利合作。我们将持续打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，面向各类产业建设便利化、高品质、高效能的产业生态，始终坚持对各类企业、对各类贸易或投资活动一视同仁、平等对待，依法保障包括外资企业在内的广大企业和经营者的合法权益，努力为大家在广东的经贸活动和工作生活提供最好的服务。

交流会上，印尼工商会、印尼中华总商会、印尼中国商会等商协会代表介绍了印尼工商界与广东经贸合作有关情况及下一步工作构想，力宝集团、长友集团、埃塔纳生物科技集团、沙滩集团、TCL科技集团等企业负责人分享了扩大两地贸易、投资及其他合作的体会和对今后的思考及建议。现场还举行了广东、印尼两地企业贸易和投资项目签约活动。

在印尼期间，代表团一行还参访了金光集团、三林集团、阿尔法零售集团等企业，对下一步的合作进行了充分交流。（李凤祥 符信）

黄楚平主持召开省人大常委会党组会议以法治助推我省经济持续平稳健康发展

羊城晚报讯 8月28日，省人大常委会党组召开会议，专题研究经济运行监督和助力现代化产业体系建设工作。省人大常委会党组书记、主任黄楚平主持会议并讲话。省人大常委会领导班子成员叶贞琴、张硕辅、覃伟中、肖亚非、刘雅红、谭琨、许红参加会议。

会议指出，在省委正确领导下，今年以来省人大常委会扎实开展经济运行监督，围绕重点领域开展专题调研，每季度召开监督座谈会，持续推动现代化产业体系建设发现问题整改落实，有力助推我省经济向新向好，得到省委充分肯定，进一步激发了全省各级人大围绕中心大局履职尽责、创先争优的精气神。

会议强调，当前，全省上下正在锚定完成全年目标任务，全力以赴做好下半年经济工作。省人大常委会要按照省委部署，持之以恒抓好省委交办的各项重点任务，聚焦省委中心任务，

发挥好人大立法保障、监督助推、代表聚力作用，以打造全过程人民民主省域样板的实际成效保障我省“十五五”开好局起好步。要紧扣经济发展中遇到的新情况新问题靶向发力、提出意见建议，寓支持于监督之中，形成共同推动经济高质量发展的强大合力。要紧盯助力现代化产业体系建设的各项任务加强跟踪问效，深入研究推进集体经济发展，扎实做好制造业与服务业协同发展专题询问，深入开展现代企业制度建设促进条例贯彻实施情况专题调研，认真编制现代企业制度模板指引，切实推动企业做好做优、产业做大做强。要继续推动大湾区内地九市内涵式高质量发展，扎实开展决定执法检查工作，认真抓好海（河）岸线保护利用管理，听取审议执法检查发现问题整改情况报告，积极推动加快建设富有活力和国际竞争力的世界级城市群，牵引带动全省经济高质量发展。（张小说 任宣）

三部门发文完善商品住房销售制度,有序推进现房销售主体封顶才可预售 期房现房差距缩小

羊城晚报记者 范晗越 陈玉霞

8月28日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称“通知”），从完善预售管理、推行现房销售、加强政策协同三方面作出系统部署，旨在稳步推进商品住房销售制度改革，加快构建房地产发展新模式。

商品住房预售门槛提高

通知明确，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。相比过去“出地面即可销售”的标准，这一要求意味着项目工程量须完成50%以上。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，预售门槛提高后，期房与现房的差距正在实质性缩小。

在资金监管方面，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。项目竣工验

收、水电气热等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权解除合同，企业须退还购房资金并承担违约责任。

现房销售分步推进

通知提出，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险。通知施行之日起，新出让土地及已出让未取得工规证的项目优先选择现房销售；已取得工规证的项目鼓励实行现房销售。现房销售实行备案管理，所售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等限制交易的情形。

三部门在答记者问中表示，目前二手房交易总量已全面超过新房，房地产市场进入存量提质、结构优化的高质量发展时期。过去形成的预售为主、快速周转的销售制度，已不适应当前市场发展的新阶段新要求。

“当前楼市消费者大多以自住需求为主，对消费者而言，现房销售是100%的利好。”一位广州资深地产从业者向记者表示，“现房有着最大的确定性，景观、公共装修、外立面甚至邻居的圈层都是确定的，对消费者来说

没什么不好的。”某央企开发商营销岗工作人员同样表达了类似观点。“房子的价格会更稳定，客户的情绪也会更稳定，同时也会倒逼开发商做好房子，减少虚假宣传，买家更安心。”她认为现房销售后，开发商对“画饼”的兑现能力将得到进一步考验。

现房销售将改善供给结构

不论是现房销售，还是通知明确规定的新预售要求，都意味着项目周期的延长。而对于开发商而言，销售周期每延长一分，对资金实力的考验也随之增加一分。上述两位从业者均向记者表达了相似观点。

“在原有预售制度下，住宅项目建完三分之二，就可以取预售证开卖，但在新的预售制度要求下，必须要把剩余的三分之一建完才能开始预售，这就意味着大量资金需要延长几个月不等的时间才能回笼。”

多方观点认为，提高预售准入条件、推行现房销售，提高了房企资金准入门槛，但与此同时也将有助于管控供大于求城市的新增开发供给规模，加快促进供求平衡。

李宇嘉分析认为，现房销售是破

解当前市场“死循环”的关键。“现房销售使得1-2年内新房供给‘断档’，给市场修复供需关系提供喘息空间”，也为去化存量库存创造了条件。在现房销售模式下，“新增供应彻底实现”所见即所得，以差异化供给告别同质化竞争”。

数据印证了这一趋势。全国现房销售占比已从2020年的10.2%增长至2025年的32.4%。今年以来，尽管新房整体销售仍在下降，但现房销售保持稳定增长。以深圳为例，2026年1月至7月现房销售总网签8894套，同比上涨12%。

在配套政策方面，通知要求优化土地供应管理，加大融资支持力度，房地产项目实行主办银行制。同时推行“交房即交证”，推动购房人在房屋交付时同步取得不动产权证书。李宇嘉指出，现房销售“倒逼房企精细研磨和迭代产品，注重物业管理，强化运营能力，让产品契合本地差异化的住房需求”。

业内人士认为，此次改革通过提高预售门槛、强化资金监管、分步推进现房销售，并配套金融土地等协同政策，将有效防范交付风险，维护购房人合法权益，推动房地产市场平稳健康发展。

构建房地产发展新模式,信贷管理这样改革完善

新华社电 8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》，对房地产贷款制度进行优化，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系，以更好满足房地产发展新模式合理融资需求。

为何对现有制度进行改革完善？我国形成商品房预售制度以来，逐渐建立了配套的房地产信贷制度，有效满足了房地产市场起步和增长阶段的融资需求。但在市场长期发展过程中，也积累暴露出一些问题，需要改革传统发展模式并推动行业转型。

“十五五”规划纲要提出，加快构建房地产发展新模式。中国人民银行有关部门负责人介绍，意见是商品住房销售制度改革及配套制度，立足房地产行业转型发展和构建新模式需要，从宏观层面构建房地产信贷基础制度，优化房地产信贷体系，维护购房人合法权益，促进金融与房地产良性循环。

如何更好满足项目开发建设合理信贷需求？

在实践中，部分城市商品房预售资金监管不到位，一些房地产开发企业违规挪用预售资金，延迟交房、烂尾楼等现象时有发生。

为防止烂尾楼和资金挪用，意见明确房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。

根据当日住房城乡建设部等三部门对外发布的《关于完善商品住房销售制度的通知》，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”。

在此背景下，为更好满足项目开发的资金需求，中国人民银行和金融监管总局延长了开发贷款实际使用期限。意见明确开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，预售项目最长5年，现房销售项目最长7年，商业地产项目最长7年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

如何解决“没拿房、先还贷”问题？

在制度改革完善之前，多数个人住房贷款遵循“封顶放款”的要求，一旦已售项目逾期交付，容易出现“没拿房、先还贷”等问题。

为更好维护购房人合法权益，意见明确所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。

专家介绍，近年来，房屋建筑标准提高、施工流程拉长，很多项目主体结构封顶后仍有大量装修、绿化等工程，“封顶放款”的要求已不符合现实需求，延后个人住房贷款发放时点，旨在确保购房人“能拿房、再还贷”。

为加强与开发贷款衔接，意见还明确，购房人所购新建住房实行现房销售的，受托支付至项目公司在主办银行开立资金账户；实行预售的，受托支付至项目预售资金监管账户。

另外，为适应经济社会发展需要，意见还将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年，具体期限由购房人与商业银行协商确定。此举给予借

贷双方更大灵活性，有助于提升购房人贷款能力。

意见还给予银行债务重组更大自主权。对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，商业银行可与借款人自主协商，灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

如何强化金融风险防范？我国是国际上较早探索房地产金融宏观审慎管理的国家之一。此次意见专设“房地产金融宏观审慎管理”章节，丰富宏观审慎管理工具箱。

意见明确购房贷款最低首付比例、利率、房地产贷款集中度等房地产金融宏观审慎管理工具，由中国人民银行会同相关部门根据市场形势、金融风险状况等，建立房地产金融逆周期调节机制。

房地产金融融资渠道多元，为准确反映房地产金融形势，中国人民银行还将会同金融监管部门，改革完善房地产信贷、债券、股票、资管、境外融资等全口径房地产金融统计指标体系。

时，广东法院首创商事金融纠纷“四化”调解机制，围绕市场化引领、专业化运作、规范化监管、智能化支撑，引入专业的商事调解组织，让“市场纠纷市场解”。近三年，广东法院通过“示范判决+类案调解”机制调解商事金融案件近253万件。（鄢敏 全小晴 赵莎莎）

文化中国行

南岭烽烟留印记 红色根脉润连州



清远市连州市，是红军长征途经清远的唯一县城，粤湘桂交界的群山之间，留存着红七军转战、红五军团三十四师浴血奋战的红色印记。记者28日采访了解到，长征国家文化公园（广东段连州片区）项目以“一园一道”布局，整合多处革命旧址，打造可观可感、可触可学的红色阵地，促进红色资源转化为推动镇域经济发展的“红色引擎”。同时全市统筹惠爱医院旧址等红色资源，推动城乡红色遗存联动利用。

90多年前的峥嵘岁月

阳光静静洒落在位于连州市的慧光学校一栋青砖青瓦的两层老建筑上。这处原为惠爱医院旧址的省级文物保护单位，实木回廊、清水砖墙依旧保留百年前的样貌，无声诉说着烽火年代里的一段温情往事。

“惠爱医院旧址始建于清光绪二十二年（1896年），原为美国长老会设立的基督教会医院男医局，属于十八世纪西洋式砖木结构建筑。”连州市文广旅体局相关负责人向记者介绍，1931年，红七军转战途经连州。红军在连州期间严明纪律、张贴革命标语、向当地百姓宣传党的主张、积极开展群众工作。面对敌人纵火酿成的南门火灾，红军不顾危险奋力抢险，全力保护百姓生命与财产安全。红军以实际行动逐步打消了群众的误解与顾虑，赢得连州各界民众的理解与信任，当地百姓也主动为红军筹募粮饷物资，军民之间建立起互助的基础。经过连日长途行军作战，部队出现大批伤病员，亟需妥善收治，200多名红军伤病员便由连州籍将领冯达飞护送，安置到惠爱医院接受救治。医院方面悉心照料伤病员，帮助他们躲过国民党当局的拘捕，多数人伤愈之后，经香港、上海辗转重返苏区。”这里既是连州中外文化交流的实物见证，也承载着珍贵的红色记忆，是我们进行爱国主义教育、传承红军意志的重要教育基地。”

近年来，旧址经过修缮、布展，推出“红七军在连州-惠爱医院旧址陈列展览”，重点展示红七军发展历程、红七军在连州的革命史实以及惠爱医院自身的发展沿革。

走出惠爱医院旧址，去往瑶安瑶族乡田心村，退守田心村展示园静静坐落于青山竹海之间。湘江战役之后，被誉为“绝命后卫师”的红五军团

三十四师余部突围辗转来到这里开展游击斗争。牵牛岭一役，红军将士在隆冬雨雪之中与数倍于己的敌人浴血拼杀，6名战士壮烈牺牲。当地的瑶族群众冒着危险搜救流落的红军战士，安葬烈士遗骸，红军与瑶族同胞建立鱼水情深军民情谊的故事代代流传。

如今牵牛岭烈士墓已完成修缮，田心村微型博物馆、滨水红色驿站相继建成。当地村民自发设立“纪念红军节”，乡亲们上山祭扫英烈，老人给孩童讲起当年红军与瑶胞相处的往事。长征历史步道顺着山间古道蜿蜒向前，沿着当年红军行军路线，串联起多处战斗遗址与村寨，行走其间，仿佛可以触摸90多年前的峥嵘岁月。

打造可观可感的红色阵地

过去，红色故事大多留存于地方志与老人口述之中，革命遗址零散分布在深山各处，游客难以了解完整的历史脉络。长征国家文化公园（广东段连州片区）项目跳出单纯修缮建筑的思路，着力让红色记忆走出史料，打造一处可观、可感的红色阵地。

项目落地之后，给瑶乡带来实实在在的改变。一方面，一批沉睡的革命遗址得到系统性保护，红色故事走出深山。另一方面，红色资源与瑶族风情、高山生态资源相融合，催生出研学、民宿等新业态，吸引粤港澳大湾区研学团体、自驾游客络绎不绝。同时带动村民就近就业，促进红色资源转化成推动镇域经济发展的“红色引擎”。

立足这份珍贵的红色家底，连州已经规划好下一步保护、活化路径。对于惠爱医院旧址，当地将继续做好文物日常管护、史料挖掘与史料梳理工作。对于长征国家文化公园（广东段连州片区）项目，连州市文广旅体局相关负责人向记者介绍：“后续我们将积极通过政府采购等方式，引进具有红色景区运营经验的专业团队，专门负责景区的管理运营维护，做到建管并重。同时完善周边住宿、餐饮、厕所等旅游基础设施，给游客提供完整的旅游体验。并按照A级景区标准建设，力争创建下一批AAA级旅游景区。”

在此基础上，连州还将推动城区与山区红色资源串珠成链，打造一体化红色研学路线，让散落的革命遗存发挥铸魂育人作用，为乡村全面振兴注入更多红色动能。

羊城晚报记者 李程