

“房贷最长可贷40年”落地情况如何？

广州已有多家银行“可接单”

羊城晚报讯 记者戴曼曼报道：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》，明确将个人住房贷款最长期限从30年调整为最长不超过40年，具体期限由购房人与商业银行协商确定。政策发布后，建设银行率先开放存量房贷延期申请，成为全国首家明确落地该业务的国有大行。记者近日走访广州地区多家银行网点并致电咨询获悉，广州已有多家银行进入“可接单”阶段，新政正逐步从政策文件落地为实操业务。

存量房贷逐步放开

记者咨询工农中建多家国有银行网点了解到，新发放的个人住房贷款已普遍可按新规申请最长40年期限，办理流程与此前保持一致。

针对存量房贷延长期限业务，各家银行推进速度有所差异，但整体执行标准基本统一，均遵循“延期不超过原贷款期限一半、原期限与延期时长合计不超40年”的规则。部分网点表示，仍在等待总行或省行的具体实施细则，手机银行等线上系统功能尚未完成更新。

作为全国首家公开落地存量房贷延期业务的国有大行，建设银行在政策发布当日即同步执行新规。记者核实，建行手机银行App“房贷服务”板块已上线“还款计划调整”功能，其中包含“延长贷款期限”项，用户可线上提交申请。目前社交平台上已有湖北、上海等多地网友晒出办理成功的案例，广州地区也有用户反馈可通过该线上通道发起申请。

有部分银行客户经理表示，存量房贷延期的具体操作指引仍在逐级下发过程中，有需求的客户可先向贷款经办行登记备案，待细则明确后优先对接办理。这也意味着，对于存量房贷客户而言，广州多家银行已实质进入“可接单”模式。

按照目前建行公开的执行标准，房贷期限延长设置两道硬性约束：一是延长期限不得超过原贷款期限的一半；二是原贷款期限与延长期限合计最高不超过40年。按此规则计算，原30年期的房贷最多可申请延长10年，原10年期的房贷最多可延长5年。

银行审批环节，将结合客户申请延期的具体原因、还款来源稳定性、后续还款安排等因素进行综合评估，最终审批结果以经办网点核定为准。拉长贷款期限最直观的效果是降低月度还款压力。以贷款本金100万元、年利率3%、等额本息还款方式测算，原30年期月供约为4216元，若延长至合计40年，月供可降至约

3581元，每月减少还款635元，家庭月度还贷压力得到明显缓解。

房贷减负效应显现

借款人需审慎选择

值得注意的是，房贷期限延长并非自动生效，也不是无条件的“一键延长”，而是需要借款人主动提出申请，并经过银行严格审核。监管层面明确要求，银行应审慎评估展期原因及后续还款安排的可行性，根据还款来源等情况合理确定展期期限，并加强贷后管理。

银行业内人士提醒，延长贷款期限虽然降低了月度还款压力，但贷款存续期内的总利息支出会相应增加，借款人应结合自身财务状况、长期还款规划审慎决策，不宜盲目申请。随着政策持续推进，预计后续将有更多银行陆续出台实施细则，广州地区房贷延期业务的办理渠道、流程和审批标准也将进一步清晰规范。

每周供餐3天！广州番禺有间“一元食堂”

长者、残障人士、环卫工人可免费领餐

羊城晚报讯 记者梁轶韬摄影报道：在广州市番禺区有一间公益“一元食堂”，70岁以上长者、残障人士、环卫工人可以在这里领取免费餐食。半年多来，“一元食堂”已从主理人独力支撑发展到周边街坊共同支持。9月1日，记者来到“一元食堂”，记录食堂“供餐日”欢声笑语的场景。

每周3天向长者等供餐

“一元食堂”位于广州市番禺区市桥街道长堤西路。当日10时许，记者看到店铺门前已有不少长者等候领餐。

从食堂门前张贴的信息得知，该食堂目前实施每周二、四、六对外供餐制度；70岁以上长者、残障人士、环卫工人等符合条件者，可以在“供餐日”当天10时30分在食堂领取一份餐食。10时30分许，人称“巧姐”的食堂主理人郭巧灵从里面走出，与候餐长者打招呼。长者们依次领取红色候餐筹，在食堂门前有序候餐。巧姐与热心街坊将当天供应给长者的鸡汤、鸡粥、面条、牛奶等分好类，再装进长

者提供的饭盒、保温瓶里。

名曰“一元”实则免费

“虽然叫‘一元食堂’，但供餐实际上是免费的。”巧姐表示，她将70岁以上长者、残障人士、环卫工人列为供餐对象。

“经营‘一元食堂’，最初目的是实现双向帮扶。”巧姐介绍，自己曾经经营过几个自媒体账号，不少老人在村镇墟市贩卖农产品，购买这些农产品后，巧姐想到将食材做成餐食供给有需要的人，于是便在2026年初租下现址铺位，开始经营“一元食堂”。

从独力支撑到众人帮扶

“一开始‘一元食堂’每周供餐5天，但后来遇上困难压缩为每周供餐3天。”巧姐介绍，经营“一元食堂”没多久，其母亲因病需要照料，后来自己也病倒了。街坊得知后纷纷伸出援手，有人前来食堂义务帮忙，有街坊主动承担食材供应。“一元食堂”逐渐从巧姐独力支撑发展为热心街坊共同参与。半年



不少长者聚在“一元食堂”门前等待领餐

多以来，食堂供餐量累计超过1800份，“供餐日”领取餐食的长者从最开始一天10余人发展到如今40余人。“领到免费餐食，我很开心。”82岁的区婆婆高兴地展示从“一元食堂”

领到的餐食。她告诉记者，儿媳无意中看到巧姐在自媒体介绍“一元食堂”，便告诉她可以前来领餐，品尝后，区婆婆觉得餐食适口，便介绍91岁的梁婆婆到这里领餐。



新房渗水，年年修年年漏

“记者帮”介入排查症结，破解多年维修难题

“一下大雨，我就心惊胆战，生怕天花板又漏水。”家住广州西部某大型楼盘的温女士，近4年来反复受房屋渗漏问题困扰，长期对接维修事宜。由于房屋尚在法定质保期内，开发商虽每年上门维修，但每逢雨天，渗漏问题仍会反复出现。温女士为此将开发商与物业公司诉至法院，案件审理阶段，房屋仍未得到彻底修缮，渗漏问题持续影响日常生活。今年6月，温女士向羊城晚报“记者帮”报料求助。

新房渗漏为何反复出现？这类漏水难题能否根治？羊城晚报“记者帮”介入调查，联合专业技术人员排查渗漏根源，这场历时数年的维修纠纷迎来转机。

每逢雨天漏水反复出现

温女士的住宅位于广州西部某大型楼盘内。自2023年收楼后，每逢强降雨，雨水从楼上住户阳台通过楼板缝隙渗漏至屋内，造成温女士客厅阳台推拉门附近天花板渗水。

记者现场走访看到，客厅天花板留存大片泛黄水渍，水痕自吸顶灯位置向外延展，墙面腻子有多次修补痕迹。通过温女士提供历年漏水照片看

到，持续暴雨过后，天花板水渍范围会扩大；雨水风干后，墙面会留下难以清除的黄色印迹，多年反复渗漏使得客厅天花受损面积逐步增加。

温女士介绍，房屋仍处于防水法定质保期，开发商曾采取重刷防水涂料等方式维修，但渗漏问题依旧发生。她多次向物业公司反映情况，街道组织过调解，也通过12345政务服务热线提交诉求，但现场核查多以简易查看为主，未能完整查清渗漏原因。2025年7月，温女士向法院起诉开发商及物业。诉讼期间，温女士提出彻底维修诉求，但开发商沿用原有维修方式，最终未能实现有效修缮。2026年6月的一场强降雨后，原渗漏点位再次出水，还新增漏水点，持续的渗水让她十分担忧楼板安全。6月8日，温女士向羊城晚报“记者帮”求助。

专业人士分析漏水疑团

接到求助后，记者陪同温女士前往物业管理处核实情况。物业确认温女士曾有多次报修、维修记录，但未能明确渗漏源头以及多次维修失效的原因。经“记者帮”持续沟通，物业承诺开展全面检修，并计划一周内出具

专项施工方案。

交付时间不长的新房，渗漏顽疾为何难以根治？记者咨询中铁建工集团专业技术人员。专业人士分析，新房持续渗漏大多源于施工阶段的隐性缺陷：例如基层未干透即铺设防水卷材造成鼓包，卷材搭接宽度、热熔粘接工艺不达标，闭水试验时长与水位不符合规范，保护层施工刺破防水卷材，屋面排水坡度不足引发长期积水等。“温女士房屋渗漏，大概率源于阳台基层施工、阳台门轨道防水节点存在先天缺陷。”

6月12日，温女士收到了物业公司发来的《阳台渗水专项维修施工方案》，她对记者表示，“这份方案比原来简单的‘刷防水’专业多了，列明了瓷砖拆除与基层打凿、原始防水与排水系统检测、防水系统重做（核心工序）等全套流程和工艺”。

记者应温女士请求，将方案转交上述专业人员评估。该专业人士认为，方案工艺框架符合行业标准，同时提醒：施工前必须完整排查全部渗漏点位，施工期间严格管控闭水试验等关键环节，否则维修效果难以保障。

确定整改方案并得到楼上住户配合后，7月6日施工队伍进场作业。“本次维修较为彻底，施工打凿至原始混凝土楼板，重新处理阳台基层防

水。”7月中旬，维修工程全部完工。8月下旬，温女士反馈，经历多场大雨检验，天花板暂未出现渗水，持续数年的渗漏问题暂时得到解决。

广州给住宅质量“上保险”

个案问题虽已化解，但不少业主面临同类房屋渗漏困扰。针对房屋漏水维权问题，广州市住房和城乡建设局向羊城晚报记者作出回应：依据《建设工程质量管理条例》，屋面、外墙防水工程法定质保期为5年，质保期内建设单位承担首要维修责任。

若质保期内开发商维修敷衍、推诿责任，业主可向项目所属区住建局投诉。主管部门可通过约谈、现场督办等方式督促建设单位出具维修方案、落实保修；对不履行或拖延履行保修义务的施工单位，将依法处置。

广州2020年已实施住宅工程质量潜在缺陷保险（IDI）制度。截至2026年6月，全市共有327个住宅项目投保，项目竣工验收满2年后进入保险责任期。投保项目的业主遇房屋质量维修需求，可通过“广州IDI报修”小程序线上报案，由保险公司统筹勘勘、维修与理赔。

羊城晚报记者 陈玉霞

若遇险如何申请直升机救援？

广东省应急厅上线《广东民生热线》节目，回应民生关切

民生·民生

广东省直机关工作委员会
广东广播电视台·羊城晚报
政风行风热线(020)36235999

据需要向省应急厅提出申请。

借应急名义强制办证？

节目还曝光了东莞长安镇一家小型加工店的遭遇：两名穿红马甲、自称长安应急部门的工作人员上门，要求店主王先生办理“企业主要负责人培训合格证”和“安全管理人员培训合格证”，每证800元，且人不用上课，交营业执照即可快递拿证。王先生无奈地表示：“相当于花钱免灾，免得他们天天来查。”

省应急管理厅执法监督和工贸安全监管处处长余勇回应，应急管理部门颁发的企业证书主要是三项岗位人员的证书，高危行业企业的主要负责人和安全管理人员的证书，第三类是特种作业人员操作资格证。除这三类外，任何人以应急管理名义上门要求办证，均可认定为违法的。他强调，上述穿红马甲的人员绝非应急管理部门执法人员，因为规范执法要求至少两名执法人员上门，且需要亮证。

法治广东研究中心主任宋儒亮点评指出，安全生产培训是安全工作的基础，不只要管好正规队伍，第三方服务人员也要管好，因为他们有政府部门背书，其行为实质上代表公信力。

节目还曝光了茂名信宜池洞镇曾先生家的遭遇。去年5月，其老宅门前发生滑坡，向上反映后险情未得到实质性排查处置，曾先生只能自行出资修补。今年6月，该处再次严重滑坡，隐患在雨季中不断扩大，搁置一年多未获处理。曾先生先后求助应急部门，镇应急办称仅负责收集上报资料，市应急局则表示未收到上报。两级部门信息断层，直到记者介入后，时隔一年多，村委才出具房屋“不宜居住”的调查报告。

省应急管理厅地震和地质灾害救援处处长黄德泽建议，茂名市应急管理局一方面要做好曾先生转移避险工作，另一方面，建议茂名市局和当地的自然资源局还有属地政府协商治理的方案。他表态，争取节目结束后赶去现场，进一步了解情况，推动尽快彻底解决这个问题。

羊城晚报记者 郭恩琦

“侨牵湾区·2026广州市侨联海外青年侨领研修活动”启动

43位青年侨领齐聚羊城研修

羊城晚报讯 记者李焕坤、通讯员穗侨宣报道：9月1日，“侨牵湾区·2026广州市侨联海外青年侨领研修活动”在中山大学怀士堂启动。来自美国、加拿大、英国、法国、澳大利亚、韩国、马来西亚、新加坡、泰国等35个国家和地区的43位海（境）外青年侨领专程回国齐聚广州，开启为期5天的研修之旅。

学员们将学习《青年侨领如何搭建中外交流桥梁》《诗心映山河》等专题课程，参访广州博物馆、中山纪念堂等历史文化地标，走进亿航科技、广州国际生物岛等前沿科技与产业阵地。

在印尼深耕投资创业20年的印

尼广东省总商会创会会长孙继飞表示，近年广州变化大，经济韧性强，能有机会与这么多青年侨领一起深层次感受广州魅力，是非常有意义的一趟旅程。“我将以本次研修为新起点，当好中印尼经贸合作的推动者、湾区故事与广州故事的讲述者、中外青年交流的联结者。”孙继飞说。

启动仪式上，广州市侨联向菲律宾马尼拉、老挝万象、爱尔兰都柏林、牙买加金斯頓等新一批海外侨团代表颁发“广州茶居”题匾。“广州茶居”是广州市侨联与海外侨社团携手打造的对文化交流品牌。目前，“广州茶居”已扩展至51家，遍及全球37个国家和地区。

广州地铁暑运运客6亿人次

33天单日客流超千万人次

羊城晚报讯 记者严艺文、通讯员段敬、梁恺文、饶嘉榕报道：记者从广州地铁获悉，7月1日至8月31日暑运期间，广州地铁线网运送乘客6.0亿人次，累计33天单日客流超千万人次。

据广州地铁数据，暑运期间，广州地铁线网运送乘客6.0亿人次，日均客流量达970.6万人次，较2025年同期增长0.1%，较6月（日均933.3万人次）增长4.0%；广州地铁所辖6条城际铁路累计发送旅客813.9万人次，日均发送13.1万人次，同比增长50.6%，较6月增长6.5%，其中8月23日达到今年暑运期间单日最高发送量19.4万人次。

记者了解到，尽管今年暑运期间多次面对台风暴雨考验，广州地铁线网客流依然逆势上扬，单日客流超千万人次的天数达到33天，打破2025年暑运全周期的30天纪录，7月10日

创下单日1128万人次最高纪录。邻近热门景点的地铁站及枢纽站暑运客流增长显著，其中，广州南站、广州塔、公园前站日均进站客流分别达10.9万人次、5.6万人次、8.1万人次，较6月增长超15.8%、69.5%、20.2%。

此外，截至8月31日，广州地铁线网2026年日均客运量已达943.8万人次，较2025年同期增幅达3.2%。

城际方面，暑运期间，广惠、广肇、广清、广州东环、琶莲、穗深城际累计发送旅客813.9万人次，日均发送13.1万人次，同比增长50.6%，较6月增长6.5%，其中8月23日达到今年暑运期间单日最高发送量19.4万人次。

据统计，暑运期间热门出发城市集中在广州、东莞两地，其中日均发送量前三的车站依次为番禺站（12870人次）、西平西站（7075人次）、东莞西站（5547人次）。