关于进一步推动南沙区房地产市场高质量发展的实施意见

为深入贯彻落实党中央、国务院关于着力稳定房地产市场的决策部署，积极落实《广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，促进住房消费、优化市场供给，进一步推动南沙区房地产市场高质量发展，制定本实施意见。

一、扩容提质“以旧换新”，提振住房消费市场

在广州市范围内推进实施南沙区住房“以旧换新”，对于意愿出售广州市范围内自有住宅并购买南沙区新建商品住宅的居民，由所购“新房”的房地产开发企业及关联单位以市场化方式收购其“旧房”，“旧房”收购款可直接抵扣“新房”购房款（“旧房”收购总价不得高于“新房”总价）。

发放南沙区“以旧换新”专项补贴，对于2026年1月1日至2027年6月30日期间参与南沙区住房“以旧换新”的居民个人，按所购新建商品住宅购房款总额的1%发放专项补贴，单套房屋最高补贴人民币2万元，补贴总金额人民币3000万元，用完即止。南沙区“以旧换新”专项补贴可与广州市“卖旧买新”专项补贴、南沙区新引进人才生活补贴等激励政策叠加享受。

二、加大保障性住房收储，合理盘活存量住房

健全“政府引导、国企主导、社会参与”的收储机制，精准对接新市民、青年人及产业人才等群体的保障需求，坚持以需定购、优中选优，重点收储区位适配、户型合理、配套完善的存量商品住房及符合条件的商办用房，鼓励转化为人才公寓、市场化长租公寓。

三、积极推行现房销售，稳定市场购房预期

在南沙区范围内推行现房销售承诺制，对新出让地块受让人承诺现房销售的，允许成交后延长土地出让金分期缴纳期限，原则上自签订出让合同之日起不超过2年。研究逐步取消预售制，构建实景购房、买房即交房的现房销售市场，从源头防范楼盘交付隐患、稳定市场预期。

四、持续深化购房入学，落实住房与教育衔接

有条件地探索购买商办物业入学。常态化实施“购房入学”，完成网签即可统筹入学。区教育行政部门每学年统筹安排在我区行政区域内购买新建商品住宅的非本区户籍人员的义务教育阶段起始年级区属公办学位（含政府购买的民办学校学位）。

五、优化市场供需结构，多措并举盘活存量资产

科学统筹住宅用地供应节奏，坚持存量优先、增量适度，实现土地供给与人口规模、产业发展、公共配套适配衔接。有序盘活存量商办地块，稳妥推进“商改保障性租赁住房”“商改产”等用途调整模式，研究实施留用地权益或地券购买区内商办物业的奖励政策，积极鼓励村集体购买商办物业。支持低效商办物业

升级改造，依托现有低效商办物业开发高端康养、文旅度假项目，进一步优化用房供需格局。

六、全面建设“好房子”，提质升级物业服务

建立“好房子”全链条品质管控机制，新建住宅全面执行“好房子”标准。前期规划阶段，全流程鼓励绿色建筑、全龄友好、滨海风貌等品质要求。建设监管阶段，严格落实装配式建造、智慧工地、分户验收、质量终身责任制，严查工程质量通病，强化日常监管与行政执法处罚力度。同步健全长效物业管理体系，压实物业主体责任，规范服务标准、收费管理、日常运维与应急保障，推动物业服务向精细化、规范化、智慧化转型。完善小区公共设施管护、环境卫生整治、安全秩序维护、便民服务供给等基础工作，畅通业主沟通协商渠道，健全监督考评与奖惩机制，切实破解物业服务短板弱项。

七、落实“15 分钟生活圈”，打造宜居幸福社区

以“15 分钟生活圈”为标准，全域推进功能完整、便捷舒适的宜居幸福社区建设。对于已建成居住区，聚焦教育、医疗、交通、便民商业等基础配套，通过多方共建模式完善社区生活服务设施。对于新建片区，研究将“15 分钟生活圈”核心指标纳入土地出让环节，在规划阶段明确配套设施清单及建设时序，从源头保障居住品质。

八、市场化解决安置需求，多元筹措安置房

本意见施行起三年内，对于征收项目，原则上不再统筹新建

安置房源。对于征地拆迁、城市更新等安置需求，依托房票安置及收购存量商品房的市场化模式，妥善保障安置需求，稳步拓宽房票使用范畴，将安置需求转化为商品房去库存的有效增量，实现安置保障与市场去库存的有机统一。

九、集成一站式政务指引，提升便民利企效能

研究设立房地产综合咨询平台，对房地产政策、住房“以旧换新”、补贴申报等房地产相关业务提供一站式咨询服务，并提供全流程办事指引。依托线上平台统一公示现房楼盘、旧房收购准则、房源信息、政策条文及补贴办理须知，方便群众集中查阅相关资讯。

十、健全市场监管机制，坚决守住风险底线

建立房地产市场常态化监测研判机制，常态化整治房地产领域自媒体违规乱象，从严查处虚假宣传、违规销售等扰乱市场秩序行为。完善风险预警与处置预案，压实企业主体责任，严防系统性市场风险发生。

本意见自印发之日起实施，此前规定与本意见不一致的，按本意见执行。

公开方式：主动公开