

深圳分区优化调整居民购买商品住房政策

盐田区、大鹏新区不再审核购房资格

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》，明确9月6日起，深圳分区优化调整居民购买商品住房政策和企事业单位购买商品住房政策，优化调整个人住房信贷政策，贷款利率不再区分首套住房和二套住房。

多区购房不限套数

新政最受关注的，是对居民购房政策的分区优化，不同区域、不同户籍的购房门槛差异显著。

在“零门槛”区域，盐田区、大鹏新区不再审核购房资格和购买套数，即不管是深户还是非深户，有没有社保，买多少套都不限。宽松区域的政策也大幅放宽，罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区，深户或缴满1年社保的非深户，在这些区域买房不限套数；没社保的非深户，也能在这里买2套。

核心区购房仍有限制，在福田区、南山区、宝安区新安街道，深户限购2套，满1年社保的非深户限购1套，无社保非深户无法购买。

单身人士则迎来购房利好，成年单身人士直接按“居民家庭”标准执行限购，买房门槛与家庭一致。

“此次深圳限购优化，和京沪口径基本一致，但力度更宽松。”上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，无社保外地家庭也能在非核心区买两套房，这能更好满足改善型需求，也体现了职住平衡导向。

企业购房限制放宽

值得注意的是，新政突破性放宽对企业购房的限制，以解决企业员工住房需求。

在核心区（福田、南山、宝安新安街道），企业只要满足“设立满1年、累计缴税100万元、员工10人及以上”，就能购房。在非核心区，企业购房彻底取消限制，无需满足设立年限、缴税金额、员工数量等条件，不再审核购房资格，可直接购买。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析指出，这一政策目的在于鼓励企业在深圳投资，留住有资金实力的企业，同时给住房市场释放增量动力。

房贷利率不分套数

除了购房松绑，个人住房信贷政策也迎来关键调整。各银行不再区分首套房和二套房利率标准，将根据市场利率定价自律机制要求、自身经营情况和客户风险等因素，确定每笔房贷的具体利率。

按此前深圳首套利率LPR-45BP、二套LPR-5BP计算，新政后二套利率直接降低40个基点。若贷款100万元、期限30年、等额本息还款，总还款成本将减少近8万元，月供减少220元（调整前月供4463元，调整后4243元）。

此次新政不再区分首套二套利率，严跃进认为能进一步降低改善型住房的房贷成本，对其他城市的类似政策也有重要启示。

截至目前，北京、上海、深圳已完成购房政策调整。深圳此次新政落地正值房地产“金九银十”热销期，李宇嘉认为：“深圳外围区域新房库存高、去化压力大，新政叠加‘金九银十’，将吸引周边珠三角乃至内地人群购房。”

深圳住房公积金拟出新政

支持提取公积金支付购房首付款

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，深圳市住房和建设局网站发布《深圳市住房公积金管理办法》（以下简称《管理办法》）和《深圳市住房公积金提取管理规定》（以下简称《提取规定》）两项文件的修订征求意见稿。关于提取公积金付购房首付、提高租房提取额度、自主提高缴存比例等问题，公众可在9月16日前通过深圳市住建局网站、电子邮件、邮寄等方式反馈意见。

公积金拟新增6类提取情形

此次修订聚焦职工住房消费需求，《提取规定》征求意见稿拟新增6类提取情形，强化对职工购房支持。

新增购房首付款提取。职工及家庭成员在本市买首套或二套房，可提取公积金付首付，首套房可全额提账户余额，二套房可提60%，助力刚需职工筹首付、减负担。

新增购房税款提取。购买上述住房可提取公积金付契税等税款，提取

额不超实际缴税金额，需在税票开具3年内申请。

新增异地购房还贷提取。还贷提取范围扩至全国，还首套房贷款每月可提额为实际还贷额，二套房为当月应缴存额60%且不超实际还贷额。

新增回迁增加面积住房提取。深圳市棚改等项目中，回迁住房面积超安置补偿面积，可按增加面积申请购房、还贷和税款提取。

新增旧住宅区更新改造提取。职工自筹资金改造深圳市旧住宅区住房，参照老旧小区改造提取规定，改造竣工3年内，房屋产权人及其配偶、父母、子女每年可提1次，累计提取额不超实际出资额。

新增既有住宅加装和更换电梯提取。职工出资为深圳市既有住宅加装或换老旧电梯，同样参照上述老旧小区改造提取规定。

租房提取额度阶段性上调

在租房提取政策方面，《提取规

定》征求意见稿也进行了优化。

建立阶段性租房提取额度调整机制。常态化可提取额度为65%，若政府相关部门或公积金管委会有另行规定则从其规定，且自2025年11月1日起两年内，深圳市无房职工提取公积金付房租，每月可提额从申请当月应缴存额65%提至80%。

优化多子女家庭租房提取。取消至少有一个未成年子女”限制，有两个及以上子女（含成年子女）的职工家庭，可按月应缴存额全额提取或按实际月租金提取。

新增承租保障性租赁住房提取。在支持承租公租房职工按实际月租金提取基础上，承租深圳市保障性租赁住房的无房职工也可按实际月租金提取。

此外，《管理办法》征求意见稿拟提升缴存灵活性，新增个人缴存比例自主选择机制。职工可在单位设定的缴存比例基础上，结合自身住房消费需求，自主选择更高个人缴存比例，最高可达12%，以更好满足职工公积金贷款需求。

广州花都“房票+现房”安置模式落地



活动现场
(图源：广州市规划和自然资源局花都区分局)

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近日，由广州市规划和自然资源局花都区分局（以下简称花都区分局）联合区住房和城乡建设局（以下简称花都区住建局）主办、广州花都城投西城经济开发有限公司承办的“房票购房——买房即交房”安居体验日活动在花都区尚品雅居销售中心举行。

活动现场，首批房票持有人顺利完成购房、交房、领证全流程，标志着花都区“房票+现房”创新安置模式正式落地，花都区分局、花都区住建局、属地镇街等多个单位代表及房票持有人共同见证了这一重要时刻。

据介绍，花都区分局立足花都实际推出“房票+现房”模式，精选区

内多个优质楼盘，提供80㎡至140㎡多样化户型，满足不同家庭需求，有效破解传统安置周期长、选择少的痛点。以尚品雅居项目为例，村民从签订补偿协议到入住新房最快仅需7个工作日，实现“即签即住”。

为提升服务效率，花都区分局联合花都区住建局、开发商强化全流程保障，不动产登记中心对房票购房项目实行“提前介入、并联审批”，安排专人优先办理办证业务，确保购房、交楼、领证无缝衔接，让群众“房买得放心、证办得舒心”。

据花都区分局相关负责人介绍，在政策惠民方面，房票安置凸显三大优势：一是使用灵活，支持拆分、组合购房，可用于直系亲属（父母、配偶、子女）购房，且兼容商贷或公积金贷款，适配多元家庭结构；二是奖励优厚，房票奖励比例处于全市较高水平，切实保障村民安置权益；三是价格优惠，经政府统筹协调，纳入房票安置的房源均享受开发商最大折扣，让村民充分享受政策红利。

广州白鹅潭出让一优质住宅用地

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近日，记者从广州市规划和自然资源局获悉，广州市荔湾区石围塘AF0107048地块成功出让，由广州国贸房地产有限公司以5.06亿元成功竞得。

据介绍，荔湾区石围塘AF0107048地块位于白鹅潭商务区，宗地面积9007.07平方米（其中出让

宗地面积7840.9平方米），计容建筑面积23522.67平方米，容积率3.0，用地性质为二类居住用地。地块紧邻芳村大道中，地铁11号线石围塘站举步可达，交通便捷；周边配套资源成熟优质，不仅毗邻华润万象城、太古里等标杆文商旅融合商圈，还具备丰富的生态资源与深厚的历史文化底蕴，发展潜力持续

攀升。

目前，白鹅潭片区已开发华润置地、白鹅潭悦府等多个高品质项目。“本地块将依托周边成熟便利的配套设施与深厚人文底蕴打造舒适便捷、品质宜居的精品住宅区域，进一步满足主城区功能改善型居住需求，提升片区城市空间品质。”广州市土地开发中心相关负责人表示。