

国家外汇管理局深化跨境投融资外汇管理改革

境外个人境内购房结汇支付更便利

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，国家外汇管理局发布《国家外汇管理局关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》（以下简称《通知》），在优化跨境投融资便利化的同时，调整两大房地产相关政策：将此前针对港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房试点实施的“先结后补”结汇便利政策推广至全国，同时取消外资购买非自用住宅性质房产的限制。

便利境外个人境内购房结汇支付

《通知》明确，便利境外个人境内购房结汇支付，此次将粤港澳大湾区试点实施的结汇支付便利化政策推广至全国。境外个人在满足房地产主管部门和各地购房资格条件下，可以在取得房地产主管部门的购房备案证明文件之前，凭购房合同或协议先行在银行办理购房所涉外汇资金结汇支付，后续再向银行补交购房备案证明文件。

据悉，《通知》出台前，境外个人境内购房办理资金结汇支付，需提供房地产主管部门出具的购房备案证明文件，而房地产企业或二手房出让方通常要求先收到首付款才能办理网签。为解决这一实际困难，国家外汇管理局针对港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房试点实施“先结后补”



新政为符合条件的境外人士在境内购房提供了切实的付款便利（图源：珠海发布）

便利措施。相关试点取得积极反响和效果。

值得注意的是，境外个人境内购房结汇支付便利仅是在银行办理资金结汇支付时的审核程序优化，并未改变现行境外个人境内购房政策，享受政策便利的前提是境外个人符合房地产主管部门和各地购房资格条件。

取消外资购买非自用住宅限制

《通知》缩减资本项目外汇收入

及结汇人民币境内支付负面清单，取消了“不得用于购买非自用住宅性质房产”的限制。

据国家外汇管理局副局长、新闻发言人李斌介绍，此前为防范“热钱”投机，配合出台了“非房地产企业的资本金、外债等资金不得用于建设、购买非自用房地产”的措施，为房地产市场阶段性平稳健康发展发挥了积极作用。如今，国内房地产市场形势已发生变化，房地产行业相关宏观调控措施已优化调整。基于此，相

关外汇管理措施有必要加以优化调整，以适应新形势新要求。

“近年来，我们积极扩大境外来华旅游创业的免签国家范围，境外人士来华旅游消费的频次增加，在境内购房等消费的意愿增强，需要完善境外资金在境内结汇、购房、消费方面的政策。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，希望本次政策调整能够完善境外资金在境内投资、消费的营商环境，给楼市带来资金方面的源头活水。

中山出台楼市新政，加大购房支持力度

推荐港澳居民购房可享现金奖励

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：9月17日，中山市发布楼市新政，通过“港澳市场全民营销奖励”和“新中山人安家补贴扩围”双轨措施加大购房支持力度。新政自9月17日起实施，将持续至2026年3月31日，旨在进一步激活住房消费市场，满足居民多样化安居需求。

根据政策，2025年9月17日至2026年3月31日期间，成功推荐港澳居民购买中山市新建商品房（含住宅、公寓、商业办公）的推荐人，可获得双重现金奖励：市住建局按购房发票金额

1%（税前）给予奖励，开发企业原则上按不低于2%（税前）同步奖励。此举首次将港澳客群纳入全民营销体系，有力强化大湾区置业联动。推荐人须在购房人到访售楼部前签订《推荐关系报备书》，通过“宜居中山”小程序或微信群即时备案，成交后需由推荐人、购房人及房企三方签署《购房推荐关系确认书》，明确法律关系。

同步扩围的“新中山人安家中山”活动取消户籍与就业限制，在9月17日至10月31日期间，所有购买新建商品住房的购房人均可享受梯度消费券补

贴：经认定的顶尖人才及特聘专家补贴2.5%，原紧缺人才四至八层次补贴2%，全日制本科或中级职称以上人才补贴1.5%，其他人员统一补贴1%。补贴资金由市财政承担，并明确可与“以旧换新”政策叠加使用。

此次政策调整响应中央“因城施策用好好政策工具箱”导向，通过“短期强刺激+长效人才引流”组合拳精准施策。以购买总价200万元住房为例，普通购房者最高可获2万元消费券，若叠加推荐港澳客户成交，推荐人另享最高6万元现金奖励，切实降低安家门槛。

梅州公积金政策迎三大调整

多孩家庭购房贷款额度再涨20%

广东建设报讯 记者赵文霞报道：老旧小区居民可提取公积金更新15年以上电梯，多孩家庭购房贷款额度再涨20%，全国范围内异地购房提取限制放宽……9月15日起，梅州市公积金政策迎来三大调整，三大优化举措精准服务缴存职工住房需求。新政有效期5年。

其中，针对老旧小区居民关注的电梯更新改造资金难题，《通知》明确了提取政策的适用范围与操作细则。本人及配偶拥有所有权的梅州市既有住宅，其电梯自首次办理使用登记之日起满15年的，在启动更新改造后1年内，可以户为单位一次性提取夫妻双方住房公积金账户存储余额，提取总额以每户实际分摊费用为限，且需扣除已享受的政府补贴及住宅专项维

修资金。

值得注意的是，该政策仅适用于电梯整体更新更换，单纯维修或更换零部件不在支持范围内，且仅支持本人及配偶名下住宅，父母或子女房产无法申请提取。

同时，在支持多子女家庭住房消费方面，新政大幅提升贷款额度。对生育或合法收养两个及以上子女的家庭（离异家庭按抚养权核定子女数量），购买首套房或二套房申请住房公积金贷款时，贷款额度可在梅州现行最高额度基础上上浮20%。

梅州市住房公积金管理中心相关工作人员特别提醒，申请人如果同时符合梅州市多种可上浮住房公积金贷款最高额度情形的，以其中最高可上浮比例为上限，上浮额度不叠加计算。

新政实施后，职工本人及配偶在全国范围内（含省外非户籍地）购买自住住房，均可一次或分次提取公积金，提取总额不超过实际购房款。异地购房提取政策优化，进一步打破了地域与户籍限制。

值得关注的是，异地购房提取的人员范围根据购房地域有所区分：在广东省内或省外户籍地购房，可提取本人及配偶、父母或子女住房公积金用于支付房款；在省外非户籍地购房，则仅限职工本人及配偶提取。所有异地购房提取均需签订购房合同或取得不动产权证书之日起1年内提出申请，父母及子女提取仅限一次性办理。若在非户籍地或非工作地一次性付款购买自住住房，需自签订购房合同或取得不动产权证书满6个月后，方可申请提取住房公积金。

东莞最新房价公布

新房网签均价 21708元/平方米

广东建设报讯 近日，东莞市住房和城乡建设局公布了《2025年8月东莞市商品住宅网上签约销售情况》。数据显示，2025年8月，东莞一手新房（地面建筑层数超过4层的新建商品住宅）网签均价21708元/平方米，网签1009套；二手房网签均价13757元/平方米，网签2380套。较7月相比，一二手房网签均价都有所下跌。

8月是传统的楼市淡季。东莞全市新房网签均价21708元/平方米，较7月的22378元/平方米，下跌670元/平方米。网签量方面，8月新房网签面积约11.27万平方米，面积环比有所下跌；套数共计1009套，环比持平。

均价最高的依旧是南城，均价44181元/平方米，网签39套；其次是东城，均价40610元/平方米，网签25套；第三是滨海湾新区，均价33847元/平方米，网签33套。全市共有5个镇街的新房网签均价在“3”字头，6个镇街“2”字头，20个镇街房价“1”字头，望牛墩房价万元以下，谢岗、莞城零成交。新房均价最低的是望牛墩，均价为8990元/平方米，网签16套。

而在二手房方面，8月全市整体均价13757元/平方米，环比价格下跌。网签量方面，共网签2380套，网签面积约25.82万平方米，环比成交下跌。从各镇街看，二手房价最高的依旧是松山湖，均价为30858元/平方米，共网签45套。二手房网签最多是常平，共209套房源，均价9873元/平方米。

（来源：羊城晚报·羊城派）