

编者按

“五一”假期前后，广东多地楼市新政密集落地，推出优化住房公积金政策、发放购房补贴、盘活存量资产等利好举措，带动小长假楼市升温。

广东建设报讯 记者唐培峰报道：广州在“五一”节前发布实施《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（以下简称《实施意见》），提出支持住房消费、支持居民“卖旧买新”、拓宽房贷适用范围等“穗八条”措施，以更大力度促进房地产市场平稳健康发展。

“卖旧买新”最高补贴3万元

在支持住房消费上，《实施意见》进一步优化住房公积金使用政策。一方面，提高贷款额度，一人申请贷款的最高额度调整至100万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至200万元，符合相关条件的最高贷款额度提高至360万元；另一方面，放宽存量商业贷款转公积金贷款条件，允许转为组合贷款。此外，鼓励各区结合实际，推出“购房家装家居消费券”“预售阶段确定学位”“网签后即可入学”等措施。

《实施意见》明确支持居民“卖旧买新”，发放“卖旧买新”专项补贴。居民个人自本意见实施之日起至2026年12月31日在广州市购买新建商品住宅并完成网签，且在网签日前后1年内出售个人名下本市二手住宅的，可向市房地产行政主管部门提出专项补贴申请（补贴金额按所购新建商品住宅贷款总额的1%，单套房屋最

广州

“穗八条”助力“五一”楼市升温

新房日均认购量同比涨超五成



“五一”假期，广州各大楼盘前来看房的市民络绎不绝。钟梓骥 摄

高补贴3万元，补贴总金额2亿元，用完即止）。同时，鼓励国有企业以市场化方式收购二手住宅用作保障性住房、人才住房及其他用途房源，支持二手住宅业主卖旧买新，更好满足改善性住房需求。

广州还进一步优化房贷安置政策，将房贷安置适用范围从住宅房屋征收补偿拓展至商业用房、办公用房等符合条件的多种形态物业的征收补偿。

“以需定供”推动供需均衡

根据《实施意见》，广州将优化土

地供应管理，源头推动供需均衡。具体来看，将坚持“以需定供”，科学编制年度住房建设计划和国有建设用地供应计划；完善土地供应与商品房去库存周期动态挂钩机制，合理把握供地区位、规模、时序；年度内不在同一规划单元集中出让商品住宅用地；适时选取合适地块开展现房销售。

关于住房品质提升，广州将制定完善“四好”建设行动方案，建立健全“好房子”建设标准体系，制定配套实施导则与技术规范。系统打造“四好”示范项目，推动住房品质和城市人居环境整体提升。

在盘活存量资产方面，广州支持在城中村改造过程中收购存量商品住宅用作安置房，鼓励收购存量商办用房用于经营性物业的安置。加大商办物业去库存力度，因地制宜推动存量商办物业合规转换为医疗、教育、养老、酒店、康养、保障性住房等用途。

《实施意见》还对行业发展环境进行优化，规范房地产开发企业和中介机构日常经营及营销推介行为，持续整治房地产自媒体乱象，进一步加强预售资金监管等举措。

此外，明确支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，推动城市更新与房地产市场协同发展，助力构建房地产发展新模式。

新政发力市场同步向好

记者从广州市住房和城乡建设局了解到，刚刚过去的“五一”假期期间，“穗八条”新政红利释放，广州房地产市场活跃度显著回升，一二手住宅市场同步向好，楼市回暖态势明朗。

楼市新政发力，市场同步向好。具体来看，广州一手住宅市场热度显著提升。5月1日至5日，全市11区一手楼盘日均到访量8692组次，同比增长30.8%，日均认购量634套，同比增长50.1%。其中，海珠保利海韵花园、荔湾聚龙湾源舍等优质改善楼盘热度领跑，多个核心项目出现看房热潮。

二手住宅市场保持平稳增长。中介机构假日日均带看人次、日均认购量较4月分别增长15.6%、5.2%，认购量同比大幅增长63.4%。同时二手房新增挂牌量有所回落，业主预期更趋理性。

深圳

放宽核心区住房限购

持居住证可在福田、南山、宝安新安街道购买1套房

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，深圳市住房和建设局印发实施《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，聚焦住房限购优化与住房公积金贷款调整两大核心，推动实现住有宜居、职住平衡，促进房地产市场平稳健康发展。

在优化调整住房限购政策方面，本次新政重点放宽福田区、南山区、宝安区新安街道等核心区域购房限制。新政实施后，符合本市购房条件的家庭，包括深圳市户籍家庭、购房前连续缴满1年社保或个税的非深圳市户籍家庭，可在上述区域增购1套商品住房。调整后，深圳市户籍家庭在该区域可购3套房，缴满1年社保或个税的非深圳市户籍家庭可购2套房。

同时，持有有效深圳经济特区居住证的非深圳市户籍家庭，可在上述核心区域购买1套商品住房，以满足其在深住房需求。

在优化调整住房公积金贷款政策

方面，新政提高了住房公积金贷款额度，并优化贷款额度上浮比例。缴存职工单独申请住房公积金贷款的，贷款额度为70万元；缴存职工共同申请住房公积金贷款的，合并贷款额度为130万元。使用住房公积金贷款购买深圳市首套住房的，贷款额度可以上浮60%；初婚初育居民家庭、有两个及以上子女的居民家庭使用住房公积金贷款购买深圳市住房的，贷款额度可以分别上浮50%、70%，同时符合两种条件的家庭可以选择上浮50%或70%；使用住房公积金贷款购买深圳市保障性住房的，住房公积金贷款额度可以上浮40%。

此次政策调整采取分区施策、精准松绑的方式，既保障核心区域合理改善需求，又维持全市调控总体稳定，同时住房公积金贷款政策聚焦刚需、多子女、初婚初育家庭等重点群体，进一步发挥公积金制度的普惠保障作用。

河源

购新房可领5000元补贴

购房者及配偶、双方父母可提取公积金支付购房款

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：5月1日，《河源市持续促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》正式实施。新政聚焦控增量、去库存、优供给，围绕土地开发、规划审批、项目验收、资产盘活等七大方面推出21条具体举措，进一步支持居民刚性和改善性住房需求。

在土地开发方面，优化土地出让金缴交期限，新出让商住用地竞买保证金不低于起始价20%，受让人可申请分期缴付，1个月内缴至不低于50%，全部价款分期缴纳最长不超过1年。

资产盘活与存量去化多措并举。支持房地产用地分割转让、预告登记及“带押过户”，对2024年3月31日前供应的存量闲置房地产用地，可运用专项债券收购盘活。同步推出房贷安置、规范“工抵房”网签备案、支持住房“以旧换新”、市场化收购存量房用作保障性住房、人才房、安置房等举措，加快商品房去化。

住房消费支持力度显著加大。2026年5月1日至12月31日期间，购买河源市新建商品住房可申领5000元/套购房补贴，申请截至2027年3月31日。住房公积金贷款额度上调，单方缴存最高贷款额度由40万元提至50万元，双方缴存由60万元提至80万元，二孩家庭可再增5万元，三孩及以上家庭再增10万元。同时优化套数认定标准，放宽购房提取范围，在市内购买自住房本人、配偶及双方父母可提取公积金支付首付款或购房款；商业用房购房贷款最低首付比例降至不低于30%。

税收政策持续优化。取消普通住宅与非普通住宅标准，个人住房交易增值税按持有年限差异化征收，购买不足2年按3%征收，满2年（含）免征；转让自用5年以上家庭唯一住房免征个人所得税；个人销售住房暂免征收土地增值税、印花税。