

惠州上半年楼市回暖态势稳健

二手住宅网签面积同比增长22%

广东建设报讯 记者符映雪报道：近日，记者从惠州市住房和城乡建设局获悉，该市2026年上半年楼市回暖态势稳健。据悉，今年1—6月该市新建商品住宅网签面积同比增长2.1%，二手住宅网签面积同比增长22%，商品房住宅（含一手、二手）网签面积合计同比增长14.1%。其中，新房市场表现尤为突出，延续“红五月”热销态势，6月成交热度持续攀升，自3月以来新建商品住宅成交量已实现四连涨。

据了解，今年以来，惠州市密集出台“惠八条”、人才房票、公积金贷款提额、家庭代际互助提取、凭购房合同落户、车位购置财政补贴等重磅利好，全方位降低置业门槛与安家成本。其中，总规模1亿元的人才房票



高品质大型社区成为楼市热销主力（图源：惠州发布）

政策成效明显。截至7月1日，该市人才房票网签套数1772套，成交面积21万平方米，多个项目人才房票成交比

例超三成，部分楼盘占比更是达到五成。在市级人才房票基础上，惠阳、博罗、惠东等县区同步推出购房补

贴，形成市县联动、同频共振的格局，全面护航市民安居置业。

与此同时，该市持续推进“惠房出省”系列活动。6月下旬，依托惠州往返哈尔滨直航开通有利契机，该市携3000万元定向人才房票赴哈尔滨精准拓客，持续放大人才房票红利，进一步激活外地购房需求。

据悉，惠州市上半年成交前十的热门楼盘中，大多为全国头部品牌房企开发项目，其中中海地产独占两席、星河控股旗下四大项目悉数上榜。与此同时，高品质大型社区成为楼市热销主力。在第四代住宅等高端品质产品的带动下，惠州楼市产品结构持续优化，正加速向品质化、高端化、宜居化转型升级，楼市发展质量稳步提升。

中山出台三份住房租赁合规指引 规范个人房东、租赁企业、中介机构经营行为

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，中山市住房和城乡建设局印发三份住房租赁合规指引，分别为《自然人出租自有住房及转租他人住房（10套以下）合规指引》《住房租赁企业合规指引》《住房租赁经纪机构合规指引》，覆盖个人房东、租赁企业、中介机构三类市场主体，旨在规范全市住房租赁市场经营行为。

三份指引统一规定，出租住房须符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。违规出租非居住空间、群租房，个人最高罚1万元，企业、中介最高可处10万元罚款。

针对房源发布、合同管理、资金管控设置刚性约束。住房租赁经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源，确保发布的房源信息“真实、准确、完整”，不同渠道发布的信息要“一致”，图片与实物应当“一致”；租赁企业须按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，通过该账户办理住房租赁资金收付业务；住房租赁经纪机构不得代收、代付住房租金、押金，违者最高罚10万元。

三类主体均需实名签订租赁合同，主动办理租赁备案，提供官方合同示范文本；出租人、住房租赁企业须核验承租人身份，登记报送居住人员信息；不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人。

值得注意的是，出租人和住房租赁企业依法解除住房租赁合同的，应当通知承租人，并为承租人腾退租赁住房留出合理时间。不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

住房租赁经纪机构应按规定将其从业人员名单向市住房城乡建设局审批窗口备案，同时机构的从业人员不得同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业务，或者以个人名义承接住房租赁经纪业务。

湛江住宅专项维修资金管理实施细则印发 首期维修资金应在购房时一次性存入

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：7月10日，湛江市住房和城乡建设局正式印发《湛江市住宅专项维修资金管理实施细则》（以下简称《细则》）。《细则》自2026年8月1日起施行，有效期3年，适用于湛江市行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的各项管理工作。

关于维修资金交存，《细则》明确在办理不动产交易、合同备案手续等业务前应足额交存首期维修资金。首期维修资金应在购房时一次性存入分户账，建设单位不得代收；日常收取的维修资金由业主按期存入分户账，或通过税务代收、线上政务平台等非营利渠道交存，物业服务企业不得代收。本细则施行后，新办理商品房预售许可或现售备案的项目，未配备电梯的住宅，按97元/平方米交存

首期维修资金；配备电梯的住宅、非住宅，按103元/平方米交存。

出售公有住房的首期维修资金由业主和售房单位共同交存，其中业主按所拥有物业的建筑面积交存，16元/平方米；售房单位应一次性从售房款中提取交存，多层住宅提取比例不低于售房款20%，高层住宅不低于30%。

针对群众最为关心的资金使用问题，《细则》清晰罗列了维修资金划转业主大会管理前和管理后的使用程序。维修资金划转业主大会管理前，由组织实施主体提出使用建议和方案，维修资金划转业主大会管理后，由物业服务企业提出使用方案，有关资料均须在小区内公示不少于7日，并经业主或业主大会表决。

针对电梯故障、消防安全隐患、屋面渗漏、供水故障等危及房屋安全

和公共安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行紧急维修的，由物业服务企业、业主委员会及时书面报告物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处会同住房城乡建设主管部门，并立即开展抢修，所需费用从相关业主分户账中列支。工程竣工验收后，应将资金总额、工程量清单、施工方案、维修合同、业主分摊情况等资料在小区内和维修资金系统公示不少于15日。

根据《细则》，维修资金自存入专户之日起计息，利息计入业主分户账。在保证维修资金正常使用的前提下，鼓励通过定期存款等方式合理增值，也可按照国家有关规定用于购买国债。

此外，《细则》鼓励业主在办理房产转让、租赁和抵押登记等手续时主动提交维修资金交存凭证。

东莞以规划引领深化土地要素综合改革方案印发 多措并举破解低效用地再开发瓶颈

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，东莞市自然资源局印发《东莞市关于以规划引领深化土地要素综合改革方案》（以下简称《方案》）。《方案》明确围绕优品质、降成本、增动能、拓资金、优服务五大方向纵深推进改革，多措并举全方位破解低效用地再开发瓶颈难题。

本次改革创新构建“规划引领、全域统筹、分类治理”精细化新模式，实现三大规划制度创新：一是创建减量规划引领机制，不再盲目扩张建设用地，聚焦关键片区集中投放资源，在盘活低效用地的同时，持续扩容生态绿地，打造产城融合宜居样板；二是革新搭建四类功能社区精细化体系，划定产业、居住、商务、生态新型社区，实行市镇村三级管控、差异化配置，真正实现“一区一策、精准赋能”；三是创新设立全生命周期规划落地机制，打通“规划统筹—项目生成—

实施推进—运营管理”全链条，市级统筹、挂图作战、专班推进，从根本上解决“重规划、轻落地”顽疾。

两大突破性创新，切实减轻改造发展负担。在地价制度方面，打破传统增量用地核算规则，率先提出“先扣成本、后分收益”地价分配模式，土地出让收入优先扣除改造成本，再进行市镇收益分配，有效破解“投入大、收益失衡”难题；同时出台制造业减负政策，企业符合规划、不改变用途、不新增用地前提下，提高容积率增资扩产不再增收土地价款，精准支持实体经济做大做强。在补偿制度方面，统一拆迁补偿安置体系，整合自主拆迁、土地整备、“三旧”改造等路径，终结补偿标准不一、口径混乱历史；改革坚持统一原则、统一核算、统一底线，科学区分合法与历史遗留建筑，细化差异化补偿细则；严格遵循“原属性、原用途、原价值”，

规范“一户一宅”，创新推广复建安置、物业返还、房票安置等多元模式。

《方案》推动城市向“产业科创驱动”转型。构建市镇村三级产业社区体系，五年内布局229个产业社区，市级抓新兴产业、镇级强优势产业、村级补产业链配套，集聚产学研政金资源，培育企业集群、支持增资扩产与上市，打造产业人才互促生态，从“卖地收租”转向“科创赋能”。

审批服务全面创新，项目落地再提速。一方面，创新分类分级快速审批，针对四类功能社区实行差异化流程，为产业社区开通绿色通道，精简标准、压缩时限，适配产业快速落地需求。另一方面，推行并联审批改革，将串联审批改为多环节同步推进，依托数字化平台搭建“一张图”智慧管理体系，推行前置审查、简易控规调整等创新举措，重点优化工改工等高频流程，打通全链条提速通道。