深圳出台商品住房销售制度改革地方实施意见

定金一般不超过购房总价款的3%

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：10月15日，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局和国家金融监督管理总局深圳监管局联合发布《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》（以下简称《实施意见》），从住房预售、现房销售、土地供应等方面稳步推进商品住房销售制度改革。

《实施意见》提出，商品住房预售实行差别化预售管理，以2026年8月28日为时间分界点。2026年8月28日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，开发企业申请预售的，单体建筑应当完成主体结构封顶，标准为申请预售的楼栋完成屋面层结构混凝土浇筑，并提交《主体结构分部工程质量验收记录》。项目预售资金全额、全过程监管，项目联合竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管。

《实施意见》对在途项目实行分类施策。2026年8月28日（含）前，已取得（含部分取得）建设工程规划许可证但未办理预售许可的商品住房项目，开发企业申请预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。2026年8月28日（含）前，已取得（含正在出让）国有建设用地使用权但未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，原则上执行新的预售政策。

《实施意见》提出，有序推进现房销售。2026年8月28日起，新公告出让土地的商品住房项目，优先选择现房销售。房地产开发企业在房屋完成首次登记后，编制现房销售方案，向项目所在区住房建设部门申请现房销售备案。



深圳将有序推进现房销售（图源：深圳发布）

在现房定金管理方面，《实施意见》明确，已取得住宅楼栋主体结构工程施工许可的现售项目，开发企业在充分研判履约和交付风险后，可与购房人签订商品住房定金合同，定金一般不超过购房总价款的3%；购房定金合同应当约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等，保护双方合法权益。

《实施意见》还提出优化土地供应管理。2026年8月28日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款可按国家规定分期缴纳。实行分期缴纳的，首期款应当在国有建设用地使用权出让合同签订之日起30个自然日内缴清，缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%，余款原则上在一年内缴清，特殊项目经土地出让协调决策机构集体决策后，可以在两年内缴清；分期缴纳的，不计利息。

江门市区“人才房票”房源已达6806套

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，江门市住房和城乡建设局公示最新《江门市市区“人才房票”房源库信息情况表》，一次性新增908套房源入库，覆盖蓬江、江海、新会三区。

此次新增房源分布在8个楼盘，包括蓬江区滨江映湖花园228套、臻珑府60套、琅悦公馆60套，江海区文澜花园158套、二沙岛93套、华龙翠苑91套，新会区银海湾壹号174套、天汇骏峰花园44套。

截至10月9日，江门市区“人才房票”房源已达48个项目，共6806套房屋。其中，蓬江区22个项目，共2680套房屋；江海区10个项目，共1386套房屋；新会区16个项目，共2740套房屋。

房源库持续扩容的背后，是“人才房票”政策的迭代升级。今年4月24日，江门市住房和城乡建设局联合市财政局出台《江门市2026年度“人才房票”试行工作方案》，采取“政府+企业”双补贴模式，政府统一补贴1万元，企业补贴3万至5万元，叠加后最高可抵6万元购房款。6月18日，两部门印发优化版方案（江建〔2026〕81号），取消申请人须在江门就业、家庭在市区无城镇住房的限制，学历门槛放宽至全日制大专。此外，房票持有人购买库内新房，住房公积金贷款额度最高可提升20万元。

东莞出台楼市新政，10月14日起——

全面推行新建住宅“业主预看房”制度

广东建设报讯 记者唐培峰报道：10月14日，东莞市住房和城乡建设局发布通知，在全市范围内全面推行新建住宅工程“业主预看房”制度，明确要求住宅工程完成分户验收后、竣工验收前，由建设单位组织已完成网签备案的购房业主提前查验房屋质量，业主反馈的合理质量问题必须在竣工验收前完成整改闭环，未完成整改的项目不得组织竣工验收。通知自发布之日起实施。

根据通知，该制度覆盖东莞市行政区域内已确定业主且尚未完成装饰装修分部验收的新建住宅工程。未确定业主的住宅工程，鼓励参照本通知开展预看房工作。参与“业主预看房”的业主，应为已完成购房合同网上备案手续的购房人，业主可本人到场，也可出具书面委托材料委托他人代为查验，进场时需核验身份信息，现场查看情况将统一登记归档。

通知明确，查验范围为业主所购住宅套内区域及建筑公共部位的工程质量，结合广东省“堵漏裂臭”专项整治行动要求，重点核查四个方面内容：一是渗漏方面，检查屋面、外墙、门窗边框、厨卫间、阳台等区域的防渗漏施工质量；二是排水方面，查验给排水管道、地漏安装质量及地面找坡排水效果；三是开裂方面，核查墙面、顶棚、地面存在的结构性裂缝及观感裂缝问题；四是防臭方面，查验烟道、风道以及防串味设施的施工质量。

通知对预看房全流程作出明确规范：建设单位需在预看房活动开展7日前，向属地工程质量监督机构提交《业主预看房工作方案》，同时向全体已购房业主发出通知，明确查看时段、查验内容、进场要求及安全注意事项，所有通知凭据需留存归档。

现场查验时，建设单位需安排专业人员全程陪同，业主提出的质量问题将如实录入《查看问题处置情况记录表》，经双方签字确认后形成问题台账。属于房屋质量问题的，由施工单位逐项制定整改方案推进落地，整改完成后经建设、监理单位共同核验确认，形成完整闭环资料纳入项目工程档案。对不属于房屋质量的问题，建设单位应积极与业主协商，协商不成的，按照购房合同约定的争议解决途径处理。

韶关优化持续巩固房地产市场稳定态势的若干措施

“真金白银”精准支持各类购房群体

广东建设报讯 记者陈小珊报道：近日，韶关市人民政府办公室印发《关于优化持续巩固全市房地产市场稳定态势的若干措施（试行）的通知》（以下简称《通知》），推出分层分类购房补贴、提高公积金贷款额度等举措，以“真金白银”支持住房需求。

《通知》精准支持各类购房群体。其中，在通用购房补贴方面，个人在市主城区（浈江区、武江区，下同）购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予2万元购房补贴；外市户籍人口在市主城区购买新建商品住房、完成契税缴纳且落户的，额外给予1万元购房补贴；港澳居民在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳，额外给予1万元购房补贴。

在人才安居方面，《通知》明确，2021年之后毕业的全日制本科以上学历毕业生，在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，按照本科生1万元、硕士研究生2万元、博士研究生3万元标准给予购房补贴。

多子女家庭购房支持力度升级。韶关户籍二孩家庭在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予2万元购房补贴；韶关户籍三孩家庭在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予3万元购房补贴。

《通知》还明确，韶关户籍烈属家庭在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予12万元购房补贴；韶关户籍见义勇为人员在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予8万元购房补贴；韶关户籍（或在韶服役）退役、现役军人在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，分别给予1万元、2万元购房补贴；在韶工作的基层一线教职工、医护人员、消防员、公安民警、护林员、基层台站野外监测人员在市主城区购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予1万元购房补贴。

此外，个人在市主城区出售自有商品住房并购买新建商品住房、完成契税缴纳的，给予0.6万元购房补贴；由房地产经纪机构促成的个人在市主城区出售自有商品住房并购买新建商品住房的，按每套0.4万元标准给予经纪机构补贴。

在公积金贷款方面，《通知》明确，使用公积金贷款购买首套或第二套住房的，一人申请，最高贷款额度为60万元，两人及以上共同申请，最高贷款额度为100万元。在最高贷款限额内，可贷额度提高为公积金账户余额的25倍。

值得注意的是，通用购房补贴最多可与其它补贴中符合条件的2项补贴叠加享受。《通知》自印发之日起施行，有效期至2027年2月28日，在有效期内完成购房和契税缴纳的方可申领相关补贴。