

佛山发布“好房子”建设实施指引

四大维度打造安全舒适绿色智慧人居

广东建设报讯 记者车浚清报道：近日，佛山市住房和城乡建设局正式印发《佛山市关于推进“好房子”建设的实施指引》（以下简称《指引》），以建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”为核心导向，从好规划、好设计、好建造、好服务四大维度出台系列举措，破解当前住房在安全性、功能性、舒适性等方面的共性问题。

从规划上为居住空间“松绑”

在规划方面，《指引》明确新出让住宅项目套内阳台“折半”计容积率上限从套内建筑面积的18%提高至20%，取消单个阳台的进深和面积限制，同时取消凸（飘）窗窗台与地面高差小于0.45米需计容的要求，为购房者释放更多实用空间。此外，小区公共配套设施、地下车库相关配套建筑等不计入容积率或建筑密度，进一步为居住空间“松绑”。

在空间布局上，《指引》明确住区实现人车分流，垃圾分类投放点服务半径不大于50米；住宅首层架空层净高不低于4.5米，配备中央空调、集中新风系统的住宅层高不宜低于3.1米，地下室主行车区净高不低于2.4米并鼓励达2.6米。建筑外立面实行一体化设计，住区景观融入海绵城市理念，同时打造兼具岭南地域特色的建筑与景观风貌。

三方面提出精细化设计要求

在设计方面，《指引》围绕居住体验与安全，从全龄友好、消防安全、健康舒适三大方面提出精细化设计



佛山发布《指引》，进一步为居住空间“松绑”。（图源：佛山发布）

要求，打造有温度、有保障的居住空间。

全龄友好方面，《指引》明确，套内宜实现“零高差”地面或预留轮椅坡道安装条件，户内预留适老化改造空间，住区需配建老年人和儿童活动空间，且活动场地附近设首层公共卫生间；公共区域构建无雨步行系统，首层宜设置共享客厅、健身场所等复合空间，满足不同年龄段居民需求。

消防安全方面，住宅套内及公共区域宜配备烟感报警装置并联通社区应急单元，电动自行车集中停放充电场地与建筑外窗距离不小于6米，电梯配置电动自行车监控报警装置；地下车库设置截水沟、防洪挡板等防涝设施。

健康舒适方面，通过隔声包覆、双墙空气层等措施降低室内噪声，鼓励卫生间采用三分离设计并实现厕位区独立排风；给排水系统采用高标准

材质，从细节提升居住品质。

大力推行绿色建筑与智能建造

《指引》规定，新建住宅项目绿色建材使用比例不低于20%，优先采用装配式、模块化建造技术，高品质住宅100%实现装配式装修；交付的家电、照明灯具能效等级不低于2级，鼓励在建筑屋面、停车棚等区域设置分布式光伏发电设备，推动建筑与光伏一体化。智能化建设成为硬性要求，建筑信息模型（BIM）技术将应用于住房设计、建造、运维全过程，全屋智能家居与装修同步规划、施工、交付；新建项目配备智能网关、智能门锁、智能计量表等设备，鼓励通过环境传感器实现家居设备智能化控制，打造数字家庭。

《指引》还从物业服务、科技赋能、绿色金融三方面构建完善的居住服务体系，实现住房全生命周期管理。

江门公积金新政正式施行
可按月提取公积金
偿还异地住房贷款

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，江门公积金新政正式施行。为方便在江门缴存住房公积金、在异地购房贷款的职工更好地使用住房公积金，自2026年2月28日起，江门正式新增按月提取住房公积金偿还异地住房贷款业务。

新政规定，在江门市缴存住房公积金，且在异地购买自住住房并办理住房贷款的职工，除原有按年提取住房公积金方式外，新增按月提取方式，职工可根据自身需求二选一。同一笔住房贷款的所有提取人，需统一提取方式。

在提取额度方面，新政明确每月可提取金额不超过最近一期月还款本息总额；按月提取无需每月重复申请，单次申请有效期为12个月，到期后由原申请人重新选择按月或按年提取。按月提取划扣规则与本地贷款一致，每月共3次划扣，即每月15日为首次划扣、每月20日为未足额则补划扣、每月26日为最后一次补划扣，3次划扣后仍未达到约定的每月提取金额的不再补扣。

针对历史已还贷款提取，新政明确首次提取可同时申请提取贷款发放日至提取日期间累计已还本息额；间隔期满未提取的，可先提取自上次间隔期满后累计已还本息额，再选择提取方式。

在办理渠道方面，职工可登录广东政务服务网、“江门公积金”微信公众号进行线上办理，也可前往江门市住房公积金受托银行网点，现场提交材料办理。

惠州

出台新政促进房地产市场平稳健康发展

取消普通与非普通住宅划分标准

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，惠州市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源局等七部门联合发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（以下简称《通知》），聚焦住房公积金贷款加码、住房套数县域化认定、高品质住宅开发等方面推出八大举措，促进房地产市场平稳健康发展。

《通知》提出，加大住房公积金贷款支持力度。首套房个人最高贷款额度为50万元，家庭最高贷款额度为90万元；二套房个人最高贷款额度为40万元，家庭最高贷款额度为70万元。I、II类人才享受更高贷款额度，同时取消商转公积金贷款中“住房系申请人家庭（包括夫妻双方和未成年子女）在我市的唯一住房”的贷款条件。

在品质提升方面，《通知》明确加大对高品质住宅项目的政策支持力度，优化市区新出让住宅用地、存量用地商品房项目公共服务设施用房、架空层、设备平台、阳台、飘窗等计容标准，引导企业以市场需求为导向优化住宅产品设计、完善户型功能和

公共配套，开发更多高品质住宅项目。

在信贷政策方面，《通知》支持银行业金融机构按县（区）认定住房套数，居民家庭在申请个人商业住房贷款购买新建商品住房时，家庭成员在拟购房屋所在县（区）名下无住房的，可按首套住房认定。支持多子女、赡养老人的居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购房屋所在县（区）已有成套住房的，套数认定核减1套，银行业金融机构按照优化后的套数认定标准执行住房信贷政策。

此外，新政取消普通住宅和非普通住宅标准，相关税费按国家法律法规执行；优化住宅专项维修资金缴存管理，延后房企缴存时间。为了加强房源信息发布管理，《通知》要求房产经纪机构发布房源前完成核验并附编码，成交或委托终止后2个工作日内下架房源。在开发销售环节，《通知》要求落实项目开发公司制，严禁违规抽挪预售资金，规范房企与物业关系，逐步推进现房销售制，继续实行预售的则严格规范预售资金监管。

2026年度住宅用地规划管理措施发布

阳台进深2.4米内部分按一半面积计容

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，惠州市自然资源局印发《惠州市区2026年度住宅用地规划管理的若干措施》（以下简称《措施》），从优化居住配套设施、支持多样化停车模式、鼓励绿色住宅建设、助力智慧住宅发展四大维度出台具体举措，支持“好房子”建设。《措施》有效期至2026年12月31日。

《措施》明确，惠城区、惠阳区、仲恺高新区、大亚湾开发区范围内，2024年5月13日起出让的住宅用地项目可直接适用本措施；存量住宅用地在2026年12月31日前完成土地使用条件变更、补交土地出让价款等手续后，也可按新规开发建设。

在居住配套设施优化方面，《措施》明确，建筑物屋顶的公共楼梯间、电梯机房等辅助用房，合计建筑面积不超屋顶水平投影面积25%的部分，不计入容积率且不纳入公摊。社区公共服务用房、养老设施等约定无偿移交政府的配套设施，其建筑面积同样不计入容积率，相关土地按划拨性质登记。

《措施》支持多样化停车模式，

明确用地面积不超过4万平方米的住宅项目，建筑首层用作停车库及配套设备用房、层高不大于4.5米的部分，不计入容积率，且以停车库顶面平台为室外地坪计算相关建筑指标；超过4万平方米的项目，经专题论证和审议后实施。

《措施》鼓励绿色住宅建设，细化阳台和户属空中花园的设置规则，明确阳台进深2.4米内部分按一半面积计容，每户阳台面积不超套内20%的部分同样按一半计容，且每户可设一个不限制进深的主景观阳台；户属空中花园满足开敞率、绿化面积等要求，且面积不超套内25%的，不计入容积率和产权登记面积，仅计入项目总建筑面积。

为助力智慧住宅发展，《措施》对凸窗、设备平台的计容规则作出明确规定。《措施》明确，符合结构净高≤2.10米等尺寸要求的凸窗，面积不超套内6%的部分不计容；每户设备平台面积不超套内3%且不大于6平方米的部分，同样不计容，为房企打造高品质、创新型住宅产品预留空间。