

深圳发布2026年住房发展年度计划

建设筹集3万套、供应4万套保障房

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，深圳市住房和建设局发布《深圳市2026年住房发展年度计划》（以下简称《计划》）。《计划》抓住让市民群众安居这个基点，提出今年深圳将建设筹集保障性住房3万套（间）、供应4万套（间），以满足工薪群体和各类住房困难家庭基本住房需求，并明确促进房地产高质量发展等七项重点任务。

根据《计划》，在促进房地产高质量发展方面，深圳将持续推动优质项目入市，更好满足居民刚性和改善性住房需求；加强房地产全过程监管，保障房屋交易安全；提升住房交易便利度，推进新建商品住房预、现售购房资格申请及合同网签备案移动端办理，继续做好二手房“带押过户”资金托管服务，降低交易成本。

在优化保障性住房供给方面，深圳将多主体、多渠道建设筹集保障性住房。鼓励产业园区集中安排用地建设宿舍型保障性租赁住房，推动符合条件的存量用地建设保障性住房；引导符合条件的存量商业办公用房等非居住房屋改建为保障性租赁住房；推进收购、租赁已建成的存量商品住房、商务公寓、宿舍等住房用作保障性住房。

在规范发展住房租赁市场方面，深圳将完善住房租赁法规制度体系，加快推进《住房租赁条例》在深圳落地实施；推行从业人员实名制和租赁企业备案纳管，完善租金监管机制；



深圳今年将持续推进“好房子”建设（图源：深圳发布）

压实网络平台主体责任，规范房源信息发布行为；加强市住房租赁监管服务平台建设。

在稳步推进城市更新方面，深圳将坚持“先体检、后更新”，逐步建立体检更新一体化推进机制，有序推动城市更新“十五五”规划和年度计划编制。同时，分类推进城市更新项目建设，有序推动已开工建设的城市更新项目续建，推动存量拆除重建类项目开工。推进城中村改造和城镇老旧小区整治改造，加快推进改造意愿强烈、资金可平衡、补偿方案成熟的拆除新建类项目，新增启动整治提升类城中村改造项目。

在“好房子”“好小区”建设方面，深圳明确推进“好房子”建设，加大智能建造和新技术、新材料、新工艺、新装备在工程建设各环节应用，打

造安全、舒适、绿色、智慧的高品质住房。推进未来社区（完整社区）建设，构建城市一刻钟便民生活圈。

在提升物业服务质量方面，深圳将编制业主委员会等业主组织工作指引等文件，规范业主自治活动，探索业主共有资金规范化管理。探索“物业服务+生活服务”模式，鼓励有条件的物业服务企业为社区居民提供养老、托育、餐饮、家政等服务，拓展物业服务边界，提升社区生活品质。

在发挥住房公积金支持效能方面，深圳将提升住房公积金缴存制度灵活性，支持租房、购房等多场景便捷提取。推动贷后业务“跨省通办”，拓展“深小i”“边聊边办”公积金业务种类，持续提升智能化服务水平，深化住房公积金区域合作，满足跨区域住房消费需求。

广州天河

凤凰汇西侧地块复建安置房动工

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，广州天河凤凰汇西侧地块复建安置房及配套设施工程举行开工活动，该项目将建设超过1500套复建房。这是继凤凰汇东侧地块502套、广建及其南北地块1060套复建房项目相继动工后，柯木塱城中村改造项目的又一实质性突破，标志着这一重大民生工程持续向纵深推进。

据了解，凤凰汇西侧地块位于广汕路以南、柯木塱地铁站以西约500米，毗邻天河智慧城核心区。项目总用地面积约4.45万平方米，总建筑面积约16.5万平方米，规划提供42-125平方米共5种户型、超1500套安置房，涵盖复建安置住宅、公共服务配套及商业等功能。

项目积极响应“好房子”建设新政策，采用装配式标准化设计、构件遮阳系统、低冲击雨水综合利用等绿色节能技术，打造安全、舒适、绿色、智慧的居住品质。人车分流、架空骑楼、屋顶花园等设计充分适应岭南气候，有效提升社区微环境。同步规划的公共服务配套与裙楼商业，既满足回迁村民生活需求，也为天河智慧城提供人才安居保障，彰显了民生工程的温度与广度。

广州拟实施住房公积金贷款新政

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广州住房公积金管理中心发布关于公开征求《广州住房公积金个人住房贷款实施办法（修订稿）》（以下简称修订稿）意见的公告。此次修订进一步优化贷款条件、扩大受益群体、强化风险防控，旨在更好满足缴存职工刚性和改善性住房需求。公开征集意见时间为2026年5月14日至5月22日。

据了解，本次新办法主要修订五方面内容：一是放宽外国人申请住房公积金贷款的条件，将原规定的“享有中国永久居留权”调整为“享有中国永久居留权”或“具备外国人来华工作许可及工作类居留许可”。二是拓展贷款类型，在现有购房贷款的基础上，增加建造、翻建、大修自住住房贷款类型。三是调整二手共有产权住房的购房总价款认定方式，由“以

房屋买卖合同约定的总价款为准”调整为“以房屋买卖合同价款与房屋核查（评估）价中的较低者为准”。四是细化贷款期限要求，新增“不超过抵押物规定的剩余土地使用年限”的规定。五是根据最新规定以及结合广州实际调整相关政策内容。

此前发布实施的《广州住房公积金个人住房贷款实施办法》将于2026年6月9日到期。

广州荔湾

将添一座全龄友好运动空间

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，在支持西塱净水厂先行完成建设并通过规划核实基础上，广州市规划和自然资源局荔湾区分局正式批复西塱净水厂二期用地地上体育及配套设施项目设计方案。项目坚持创新复合集约用地，致力高标准打造全龄友好户外运动空间。

据了解，该项目以“全龄友好、多元运动”为核心标准，将集中连片规划高标准户外球类场地。场内配套8片网球场、12片羽毛球场、9片匹克球场，全方位满足群众日常健身、亲子休闲、团队训练、小型赛事等多样化运动需求，适配居民日常锻炼、邻里交流、文体活动，丰富全民健身运动选择，助力群众多样化健康生活。

在功能设计上，项目将融合水务元素为设计语言，打造集趣味游乐与深度科普于一体的亲子空间，让孩童在游玩中快速直观学习污水处理全流程知识。此外，各类运动场地将与绿地景观、服务用房一体化融合，打造“运动+休闲+生态”复合型城市公共空间，切实改善片区老旧型体育设施品质低、配套不完善的现状。

项目建成后，将有力补齐区域高品质公共体育设施短板，加速构建片区10分钟健身圈，惠及周边数万居民日常休闲健身生活。

一线城市新房市场活跃度提升

广东建设报讯 在市场进入传统旺季、优质项目入市等因素影响下，近期一线城市新房市场活跃度持续提升。

5月10日，位于广州市海珠区的保利海韵项目正式开盘，首批发售的房源于当日售罄。

对此，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示，保利海韵项目实现了差异化供应，并契合了区域内的改善性需求。广州市海珠区属于老城区，片区内住房多为20年楼龄以上的房子，积累了大量的改善性需求。

此外，5月3日，深圳市光明区龙湖观萃苑推出首批92套房源，当日全部售罄。

楼市活跃度提升与相关支持政策紧密相关。4月末，广州、深圳均发布政策大力支持住房消费。

广州市人民政府办公厅4月30日发布的《关于进一步促进房地产市场

平稳健康发展的实施意见》提出，“优化住房公积金使用政策”“发放‘卖旧买新’专项补贴”。

深圳市住房和建设局4月29日发布的《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》明确，“进一步优化调整住房限购政策”“进一步优化调整住房公积金贷款政策”。

据广州市住房和城乡建设局数据统计，截至5月12日，广州新房网签量为2504套，较4月同期（1882套）增长33%；据深圳市住房和建设局数据统计，截至5月12日，深圳新房网签866套，较4月同期（640套）增长35%。

李宇嘉表示，新房市场供需两旺的态势开始显现，广州、深圳两地新房供应增长尤为显著，且新增供应契合刚性和改善性住房需求。

回望4月份，在供给端，克而瑞数据显示，4月份广州、深圳新建商品住宅新增供应面积环比分别增加

147%和49%。在需求端，中指研究院数据显示，4月份，在一线城市中，北京、上海、广州新建商品住宅成交面积同比分别增长59%、10%和21%。

中指研究院企业研究总监刘水表示，4月份，TOP100房企销售额同比降幅较3月份收窄14.5个百分点。相关项目的产品力和品牌影响力成为其热销的主要原因。

“热销项目产品力突出，性价比高，位置及周边配套较好。”刘水表示，热销项目开发商多为央企、国企或在本土扎根多年的民营房企，依靠雄厚的资本底蕴、稳健的交付能力以及长期积累的良好声誉，赢得消费者的信赖。此外，部分近期热销的新房项目位于主城核心腹地或紧邻重点规划的新兴板块，不仅交通便利，更有优越的教育资源等稀缺要素，具备极强的抗风险能力与增值预期。

（来源：证券日报）