

# 广州政府喊你来换房,市级补贴最高3万元

4月30日,广州发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》(简称“穗八条”),推出两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款,符合相关条件的最高贷款额度提高至360万元;“卖旧买新”最高领3万元补贴等八条措施。5月26日,广州市人民政府新闻办公室召开“穗八条”系列配套文件新闻发布会,记者从会上获悉,广州将发放2亿元补贴支持市民“卖旧买新”,用完即止;国企将试点收购300万元以内、70平方米以下二手房。

■采写:新快报记者 王彤



■会议现场。

摄影:新快报记者 王彤

## 满足三个条件可申领“卖旧买新”补贴

广州市政府副秘书长黄光烈介绍,随着“穗八条”政策效应持续释放,广州市市场活跃度不断提升。5月以来,全市重点一手楼盘周到访量、认购量、网签量分别环比提高26.9%、36.9%和11.4%;二手住宅周签约量环比提高9.3%,新增挂牌量同比减少16.7%。住房公积金新政落地见效,共受理贷款4484笔、金额47.46亿元,同比分别增长47.05%和56.43%。

“穗八条”提出发放总金额2亿元

的“卖旧买新”专项补贴,畅通一二手房置换链条。广州市住房和城乡建设局党组成员、副局长、二级巡视员黄成军表示,为推动政策尽快落地,该局印发了《关于商品住房“卖旧买新”专项补贴有关事项的通知》,对申领条件、补贴标准、申领流程、发放计划等进行了明确。

关于申领条件,申领人须同时满足三个条件:一是自2026年4月30日至2026年12月31日在本市行政区域内购买新建商品住宅并完成

合同网签。二是在新建商品住宅网签当日的前后1年内,完成个人名下本市二手住宅的转移登记,也就是说,既支持“先卖后买”,也支持“先买后卖”。三是个人购买新建商品住宅申请了按揭贷款并完成抵押登记。专项补贴实施对象为居民个人,即出售的二手住宅权属人为申领人本人(含本人为共有产权人的情形),购买新建商品住宅的也为申领人本人(含本人为共有产权人的情形)。

## “商转公”政策扩大受益面 第二套房也可申请“商转公”

广州住房公积金管理中心党组书记、主任冯卫介绍,5月26日起,修订过的广州对商转公(将商业银行尚未结清的商业性个人住房贷款余额,全部或部分转为住房公积金个人住房贷款)政策《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法(暂行)》也将正式推出,系统性地扩大受益面,降低转贷门槛。

根据新规,在广州公积金受托银行办理的商业贷款,既可申请转为纯公积金贷款,也可申请转为组合贷。可转贷的银行范围也拓宽了,从只能在公积金受托银行申请商转公,扩宽到非公积金受托银行也可申请商转公。

从市民角度来说,门槛全面降低。在申请时限方面,原商业贷款放款年限由3年缩短为2年,申请人累计缴存公积金时限由60个月缩短为36个月。在贷款年限方面,从商转公的贷款年限不得高于原商业贷款剩余期限,调整为公积金贷款年限与原商业贷款已还款年限合计最长可达30年。

值得注意的是,新规放宽住房套数和贷款次数,第二套房也可申请商转公,原“未使用过住房公积金贷款”放宽至“未使用或只使用过一次住房公积金贷款”的缴存职工也可申请。

新规还放宽了缴存人条件,从本市缴存人扩展至粤港澳大湾区或广州都市圈的缴存人。商转公可贷额度的计算比例也由70%提高到80%。

## 补贴每季度发放一次 每批次1000个

关于补贴标准,居民个人购买新建商品住宅的贷款总额不超过300万元的,按发放贷款总额的1%给予补贴;贷款总额达到或超过300万元,按每套新建商品住宅3万元的最高限额给予补贴。1套新建商品住宅只给予1次补贴。需要说明的是,按照税务法律法规规定,补贴资金需要代扣缴个人所得税。

市民可通过市住房城乡建设局官网进入“卖旧买新”专区线上申请。每季度前5个工作日内,由市住建局完成上季度申请人资格审核。值得注意的是,考虑到“先卖后买”或者“先买后卖”都需要一定时间,补贴每季度发放一次,自2026年6月至2027年12月共发放7批次,第一至第六批次每批次发放1000个名额,当季度提出申请的时间截止到季度最后一个月的月末24时。第七批次结合结转额度实际情况适当增加发放名额,补贴资金用完即止。

## 市补贴3万元+区补贴2万元 花都“卖旧买新”最高补5万元

广州市花都区副区长麦韶明介绍,“穗八条”实施后,花都区率先响应,出台《花都区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》,即“花八条”政策,在全市率先实现住宅型商品房“预售定学位、网签即入学”机制,非广州市户籍人员在花都区购买新建商品住宅,即可申领花都“花卡”,享受区

政策性照顾入学待遇,并采用“一项目一方案、年度滚动更新项目对应学位”模式,实现住房与教育配套高效衔接。

据介绍,花都在市级“卖旧买新”专项补贴基础上,加推区级补贴,单套房屋最高补贴2万元,与市级补贴叠加,享受最高补贴5万元,促进置换需求进一步释放。

## 国企试点收购300万元以内、70m<sup>2</sup>以下二手房

“穗八条”还提到,鼓励国有企业以市场化方式收购二手住宅。对此,广州安居集团党委副书记、总经理钱喆介绍,该集团将立即启动支持居民“卖旧买新”试点工作,试行期至2026年12月31日止,按照“政府引导、市场运作、自愿参与”的原则,以市场化方式收购二手住宅。

本次试点收购对象为总价在300万元人民币以内、建筑面积在70平方米以下位于广州环城高速以内的二手住宅,楼龄不限。房产权属要

清晰,无抵押查封、无安全隐患。

居民可通过“穗安居”微信服务号线上报名,或现场提交报名资料。收购价格以市场成交价为参考,采用“两次评估+协商确认”机制,通过第三方专业机构初次询价评估及复核评估,与居民协商确定收购价格,确保公正合理。

据介绍,收购后的旧房将优先用于保障性住房、人才公寓等用途,重点服务新市民、青年人等群体的住房需求。

## 今年出让6宗商品住宅用地 主推“小而美、小而精”

广州市规划和自然资源局党组成员,广州市土发中心党委书记、主任黄灼业介绍,“穗八条”出台了两项供地措施,核心思路就是:按需供地、均衡布局、稳市提质。从源头调节供需关系,促进市场平稳健康发展、提升人居品质。

据悉,政策措施实施后,土地供应更加精准高效。今年以来,全市已出让商品住宅用地6宗,除马场项目外,用地面积均控制在100亩以内,主推“小而美、小而精”的优质地块。比如,“穗八条”实施后,花都区推出的低密高品质改善型居住用地,精准匹配了区域改善需求,市场反响良好。