



买现楼 定金不得高于总价5%

广州相关实施意见发布,与京沪高度一致也有显著本地化特征

继北京、上海之后,广州成为第三个落地商品住房销售制度改革细则的一线城市。9月30日,广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局广东监管局联合发布《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》(下称“实施意见”)。

业内专家表示,实施意见在总体框架上与京沪保持高度一致,均强调封顶预售、优先现房销售及资金闭环监管,但在现房定金比例、分户土地抵押、分期规划许可等配套制度上体现了显著的本地化特征。

■新快报记者 梁茹欣 王彤

预售 新项目新办法旧项目旧办法

实施意见分类明确了预售条件。

一是新取得土地项目:2026年8月28日后,发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目,实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。

二是在途项目:2026年8月28日前(含当日),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证的商品住房项目,实行预售的,预售条件、预售资金监管等按广州市原有政策规定执行。

2026年8月28日前(含当日),已取得国有建设用地使用权未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,以及8月28日前(含当日)已发布出让公告但在8月28日后取得国有建设用地使用权的项目,原则上执行新的预售政策;为保持市场供需平稳,各区政府确保能够按时建成交付的,在加强预售资金监管的情况下,报市住房城乡建设部门备案后,2027年底前仍可按广州市原有预售条件申请预售。项目

预售资金监管设定重点监管额度,重点监管额度要覆盖项目全部剩余工程建设费用,保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件。

2026年8月28日前(含当日),已取得国有建设用地使用权(含部分取得)的历史遗留问题项目,经各区政府评估风险后,可按在途项目有关规定执行。

“对在途项目,2027年底前仍可按原有预售条件申请预售,这是尊重现实,也是‘保’,但同时考虑到在途项目多,时间也很紧,另外预售资金监管严格了、广州监管的额度还增加了,将保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件的资金,也纳入了监管的要求,剩余土地出让金缴纳期限,延长至出让合同签订后一年内缴清,这是‘压’。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,此举能倒逼开发商加快全流通运营管理,加快向打造优质产品的运营商转型。

定金 不得高于总价5%,高于京沪两地

实施意见提出,房地产开发企业收取现房销售定金的,应当取得住宅楼栋建筑工程施工许可证,并与购房人签订购房定金合同。房地产开发企业收取的定金不得高于房屋总价5%。购房定金合同应约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等。

值得注意的是,广州在现房定金比例上设定为“不得高于房屋总价5%”,高于京沪的1%和3%。

“这一差异不宜被过度解读。实际收取比例都不高,更多是要明确一种现房买卖的关系。”上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,稳定这一关系,有助于稳定企业预期。换言之,定金制度的核心功

能在于以法律形式确认现房交易的契约关系,而非通过定金金额本身调节市场。广州设定5%的上限,既在合理区间内为开发企业保留了必要的资金归集能力,也通过“全额存入监管账户、监管期间不得使用”的约束确保了定金的安全性。

“5%只是购房人可提前锁定房源和价格,房企可提前摸排客户、研判项目市场前景,银行也可据此研判项目运营情况。”李宇嘉提醒大家,定金的作用要厘清,“按照香港的做法,定金是不能退的(除非没有按时交付)。因为,按定金来推进建设、举借贷款,退了的话,对开发商的冲击太大了。”

账户 购房资金竣工备案前不得使用

实施意见明确,广州市房屋交易监管中心作为住房资金监管机构,具体承担预售资金监管工作。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入预售资金监管账户。房地产开发企业应与购房人签订购房合同,并依法办理网签备案,合同约定购房资金存入预售资金监管账户的相关权利责任。

在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件、居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施竣工验收后,由住房资金监管机构留存一定额度后,解除资金监管;在项目完成房屋首次登记后,注销预售资金监管账户,资金余额转入企业在主办银行开立的资金账户。

开发 分期分栋建设支持“拿地即开工”

广州在开发建设环节推出的惠企工具更为集中。实施意见明确,统筹规划、合理布局商品住宅用地,优化土地出让方案,支持带规划方案出让。商品住宅项目用地实行净地出让,支持“拿地即开工”。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,首付款在出让合同签订之日起30个自然日内缴纳,缴纳比例不低于总价款的50%,余款可延长至出让合同签订后一年内缴清;

结合具体项目和市场情况,按规定程序决策后,可再延长不超过一年;分期缴纳的,不计利息。

严跃进表示,广州细则中最具差异化价值的制度安排,在于两项京沪未充分展开的配套政策:探索分户国有建设用地使用权设定抵押,以及支持项目分期分栋办理建设工程规划许可。这两项制度共同指向一个核心目标:在销售制度收紧的背景下,为开发企业提供可行的融资替代路径。

影响 细则落地首日 琶洲地块溢价成交

克而瑞分析认为,广州此次细则出台,正值新房市场供求失衡与去库存压力并存的阶段。2026年1—8月月度成交2271—6842套,成交均价约30578—35488元/㎡;8月末库存107347套,去化周期约22个月,仍处高位。

新快报记者注意到,广州官宣销售制度改革细则后,土拍市场重新显现热度。细则落地当天,海珠区琶洲南区HZ0305401-CZTB地块开启限时竞价。经过41轮角逐,

该地块最终以38.17亿元成交,成交楼面价约5.5万元/㎡,溢价率26.52%。该地块虽为“8·28”新政后挂牌的涉宅用地,仍吸引保利、越秀、珠江实业、广州城投等多家房企参与竞夺,具有一定市场风向标意义。

与此同时,供应端推地节奏明显加快。赶在国庆节前夕,广州两日挂牌9宗地,涉及片区包括荔湾、花都、从化、增城等。其中远郊区地块多为低密地块,土拍市场修复信号进一步显现。

声音

广州出台文件 基于三重考虑

市住建局相关负责人表示,制定文件主要考虑有三点。

一是切实保护购房人合法权益。有序实施现房销售,新出让商品住房土地,优先选择现房销售。

二是着力推动房地产高质量发展。该负责人表示,今年以来,广州商品房市场成交持续活跃。8月单月全市一手房网签面积同比增长15.6%,前8个月累计网签成交同比增长7.7%。市场企稳向好,进一步增强了房地产高质量发展的动力。文件提出推行主办银行制

度、加大融资支持等举措,全面完善房地产信贷管理,推动开发融资从“主体信用”向“项目信用”转变,可以推动企业合理确定开发经营规模和节奏,促进行业稳健经营和转型发展。

三是坚持稳步推进做好新旧衔接。该负责人表示,新项目不搞“一刀切”,既可以现房销售,也可以在提高门槛后实行预售。对于存量项目在确保建成交付、资金重点监管的情况下,支持企业做好销售衔接,确保市场供需平稳。

