

首套房贷贴息政策本月开始实施,符合条件的买家最高可享受接近5万元的贴息优惠。新政落地大半月,广州二手房市场迅速升温。据统计,上一周(10月12日-18日)全市二手成交2220套,为近三月最高点;每周看房人数超2万人。

新快报记者走访发现,有二手业主为尽快达成交易,将179万元的房源让价至150万元以内的“贴息线”内;新房方面,贴息政策红利正精准落在外围区域的刚需主场,增城、花都等刚需盘迎来去化窗口。

■新快报记者 何璐诗

贴息新政撬动二手热力 业主降价挤进“贴息线”

上周二手成交创近三月新高

■150万元正成为二手房源竞争力的分界线,部分中心区二手业主愿意配合调价至150万元以内,让买家够着贴息门槛。
新快报记者 何璐诗/摄

“贴息”房源比例不低 一二手占比近四成

首套房贷贴息政策落地20多天,二手中介的房源信息中,类似话术频频出现。“金碧花园电梯两房65平方米,总价138万元,首付21万元,贷款享受贴息,前5年月供4324元。还租什么房子,住自己的房子不好吗?”这句略带推销味的话,算的是一笔很实在的账:4324元的月供,和广州核心区不少两房房源的房租,非常接近。

在广州租房多年的陈女士,就是被这笔账打动的人之一。中国农业银行在国庆期间发布贴息案例,陈女士在增城买下一套92平方米的两居室,总价142万元,在银行办理按揭贷款80万元,期限20年,等额本息还款,合同年利率

3.0%。10月政策落地,她在办理按揭时同步签下一份贴息服务授权与确认书——享受年化1个百分点贴息后,贴息期内实际承担利率降至2.0%。按政策测算,5年贴息期内预计累计节省利息约4万元,平均到每个月,利息支出少了660余元。“在广州打拼这么多年,终于拥有属于自己的小家,还赶上贴息好政策,每个月少还几百元。”少给的利息能减轻日常育儿等家庭开支压力,陈女士觉得心里更踏实。

普睿数智广佛区域的统计显示,今年1至9月,广州市新房、二手房成交的“建筑面积120平方米以内且总价150万元以内”的房源就达48449套,占同期

一二手住宅成交总量的39.5%。换句话说,广州市场上约四成的成交房源,符合享受贴息的价格和面积门槛。不过,根据政策,购房者要真正受惠,还需满足首套、新发放商业性个人住房贷款等条件。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对记者表示,在房贷利率已处历史低位的背景下,1个百分点的额外贴息虽然绝对金额有限,但对价格敏感型刚需群体的心理阈值具有实际撬动作用。“政策成为部分观望者的‘决策催化剂’。”他同时认为,银行的“免申即享”服务,让符合条件的借款人能够更顺畅地获得减负。

一周资讯

深圳人才房 配售门槛放宽

10月21日,深圳市住房保障署发布人才住房配售公告,配售门槛有所放宽。对比此前批次,90平方米以下房源申购队列由四队增至五队,社保最低申购门槛降至累计1年,房产交易记录核查年限由5年缩短至3年。新规将让社保刚满1年的新市民家庭、有房产交易记录但当前无房满3年的家庭获得申购资格。

赵军出任美的置业 董事会主席

10月20日,美的置业控股有限公司发布公告,自10月20日起,非执行董事赵军调任为主席兼非执行董事;主席、执行董事兼总裁王大在调任为执行董事兼总裁。调整后,主席与总裁职务分拆,以符合《企业管治守则》第C.2.1条守则条文的规定。同时,王大在不再担任提名委员会主席,赵军获委任为提名委员会主席。赵军50岁,自2017年11月29日起担任公司董事,现为美的控股有限公司执行总裁。

鑫苑中国两项资产 被裁定以物抵债

10月19日,鑫苑(中国)置业有限公司公告,截至2026年10月15日,珠海、广州中院裁定对其珠海项目、广州环球梦项目资产以物抵债。珠海项目资产作价1.982亿元抵偿债务;广州琶洲地块及建筑物作价8.88亿元抵债。两项资产暂未完成权属过户,鑫苑已提起执行异议、复议及相关诉讼,案件仍在审理。

(何璐诗 据公开信息整理)

上周二手成交为近三月最高点

在贴息新政的发酵下,二手市场自10月以来迅速升温,周度成交量、看房人数、新增挂牌量连续上涨。普睿广佛监测显示,上一周(10月12日-18日)广州看房人数高达20593人次,为近三月次高位。随着人气的上涨,最近两周成交量同样上涨,上周全市二手成交2220套,为近三月最高点。

贴息政策不仅为二手市场带来热度,也牵动着二手房业主的议价策略。由于贴息主要惠及买方,市场上出现了明显的“卡线”现象——部分二手房业主在买家要求下主动下调总价,将价格压进150万元以内,以帮助买家达到贴息申请门槛。

海珠金碧花园二分行客户经理范玉

玉告诉记者,业主主动把挂牌价调到150万元的情况很少,多数情况下是买家在讲价时,要求把总价控制在150万元以下,以争取贴息资格。“有些急售业主确实愿意配合降价,最近有业主将165万元的房源降至150万元;还有一位身在异地的业主,挂牌价是179万元,最后也是议价到150万元。这个房源挂牌时间挺长了,业主希望尽快成交。”

不少业内人士坦言,150万元正成为二手房源竞争力的分界线。进入买家可选范围的房源,往往更容易获得带看和议价机会。不过,二手房市场并非全线松动。也有中介反映,部分业主心态正在变化,越来越不愿一味让价,放盘量不

算太大的小区,业主心态更稳,并未因为贴息门槛改变定价策略。

据普睿数智广佛监测,截至2026年9月,符合贴息条件的二手房源挂牌在售47326套。在售房源的平均挂牌周期达587天,房源流转偏慢,卖家端的出售意愿明显强于买家端的入场意愿。对这部分购房人来说,选择面一直都在,贴息恰好提供了一个入场的理由。

而二手市场符合贴息政策下的房源体量,也明显高于新房。2024年,二手符合条件房源月均成交2985套,是同期新房成交量的2.4倍;2025年月均3471套,升至2.7倍;2026年前三季度月均4182套,达到新房的3.5倍。

贴息政策对远郊新盘去化影响有限

对新房市场而言,贴息政策红利正精准落在外围区域的刚需主场。天河、海珠等核心区150万元以内的房源本就稀缺,贴息政策难以直接撬动,真正迎来去化窗口的,是增城、花都等远郊区域中总价可控的刚需房源。

从区域分布看,今年三季度,广州符合贴息条件的新房成交主要集中在增城和花都等远郊区域。据普睿数智广佛监测,增城成交1932套,占全市的52.40%,花都964套,占26.15%,两区合计占全市近八成。其中,花都汽车城、增城新塘、朱村、中新、永宁五个板块新房成交突出。

贴息政策推出以来,增城、花都的新房网签均排于前列。普睿数智广佛首席分析师肖文晓告诉记者,“从10月1日—

18日全市11区的一手住宅网签来看,增城区和花都区分别以542套和449套位居前二名,合计占比为33%。”

月供压力减轻后,新房买家敢于贴近150万元的政策上限选房,优先在预算内争取更大面积、更完善的户型——80至90平方米的三房成为成交主力,占比37%。“越靠近150万元上限,成交依然稳定,说明新房买家并非只图便宜,而是在控制总价的前提下尽可能把面积和功能做满。”普睿数智广佛分析称。

不过,贴息并非新房成交的至大决定因素。国庆黄金周期间,部分项目虽推出低价房源,但并未完全转化为去化。根据克而瑞广佛监测,花都祈福万景峰以8000—10500元/平方米的价格区间入市,推货250套,但国庆开盘去化不

足40%。有业内人士坦言,贴息虽然是实实在在的补贴,但购房者仍会综合评估地段、配套、产品力和交付预期,贴息更多起到的是加分作用。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,10月以来,部分楼盘结合贴息等政策推出购房优惠。从市场反馈看,部分郊区刚需盘因总价较低、契合购房贷款贴息政策门槛,吸引了一批刚需客户入市,但多数楼盘去化则相对平稳。“展望后市,‘银十’成交表现将是观察四季度市场的重要窗口。短期来看,核心城市部分项目仍有一定需求支撑,但市场整体仍处于分化调整阶段;后续需重点关注购房贷款贴息政策的实际带动效果、各地增量政策出台情况以及8·28商品住房销售制度改革细则的落地进展。”



扫码了解
广州楼市最新动态