

揭阳市住房和城乡建设局
揭阳市自然资源局
揭阳市金融工作局
国家税务总局揭阳市税务局 文件
中国人民银行揭阳市中心支行
中国银行保险监督管理委员会揭阳监管分局
揭阳市住房公积金管理中心

揭市建规〔2022〕1号

揭阳市住房和城乡建设局等七部门关于 印发促进我市房地产市场平稳健康 发展的若干措施的通知

各县（市、区）人民政府、市有关单位：

经市人民政府同意，现将《促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市住房和城乡建设局



揭阳市自然资源局



(此页无正文)



揭阳市金融工作局



国家税务总局揭阳市税务局



中国人民银行揭阳市中心支行

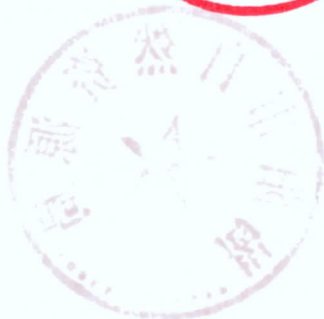


中国银行保险监督管理委员会
揭阳监管分局



揭阳市住房公积金管理中心

2022年6月29日



促进我市房地产市场平稳健康发展的 若干措施

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，制定以下工作措施。

一、完善住房领域金融服务

（一）金融机构要贯彻落实《中国人民银行广州分行转发<中国人民银行国家外汇管理局关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知>》（广州银发〔2022〕35号）有关精神，完善住房领域金融服务。居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例为25%；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件购买普通住房再次申请商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于30%”。金融机构要提升按揭贷款审批房贷效率，维护住房消费者合法权益，合理确定利率水平，更好满足市民合理购房信贷需求，及时发放符合条件的按揭贷款。

（二）金融机构要对经营稳健、杠杆率合理、销售前景良好、资金封闭运行的房地产项目，按照市场化、法治化原则发放房地产开发贷款，合理确定授信额度，为企业拓宽融资渠道、加大投资力度提供相应的金融服务，避免盲目抽贷、压贷、断贷。

(三) 金融机构要加强与房地产开发企业沟通、协商，促使金融机构加大对房地产项目信贷支持。对信用良好的受困企业要合理延后贷款还款期限、续贷或降低融资成本，按照依法依规、风险可控的原则加大房地产企业并购信贷支持，有效缓解市场主体资金压力。

二、加大公积金贷款支持力度

(一) 加大公积金贷款对首套及二套改善性住房需求支持力度。首次申请住房公积金贷款的，个人贷款最高额度调整为 40 万元，2 人及以上缴存共同申请贷款最高额度为 60 万元；二次申请住房公积金贷款的，个人贷款最高额度调整为 30 万元，2 人及以上缴存共同申请贷款最高额度调整为 45 万元。同时调整贷款额度计算方式，每缴存一年由可贷 5 万调整为可贷 8 万元。

(二) 加大对引进人才公积金贷款的支持力度。经市委人才办或市、县（市、区）人力资源社会保障局认定的 A、B、C 类人才，可分别享受以下住房公积金贷款优惠政策：对 A 类人才，住房公积金贷款最高额度一人上浮 15 万元；对 B 类人才，住房公积金贷款最高额度一人上浮 10 万元；对 C 类人才，住房公积金贷款最高额度一人上浮 5 万元；以上人才共同申请贷款的，上浮额度按各自上浮额度叠加，最高上浮额度不超过 30 万元；同时以上人才连续缴存半年即可申请我市住房公积金最高贷款额度。

(三) 降低第二套二手房公积金贷款首付比例。对拥有 1 套住房并已结清相应住房贷款的职工，购买二手住房再次

申请住房公积金贷款的，最低首付比例由 30%降低至 20%。

三、落实房地产交易环节契税优惠政策

税务部门要贯彻落实好房地产交易环节契税优惠等政策，通过加强宣传辅导、优化办税流程、简便办税资料等一系列便民举措保障购房者能及时享受契税优惠政策，切实减轻纳税人负担。对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

四、优化房地产项目资金监管服务

（一）优化商品房预售资金监管。商品房预售资金要全部纳入监管账户，由住建部门负责监管，确保预售资金用于该商品房项目工程建设；完成竣工备案前，提取预售资金用于支付工程款和相关税费的，预留比例为 7%。房地产开发企业提取预售监管资金用于代交住宅专项维修资金或证明合同网签时已将住房维修资金缴入专户的，预留比例可调整为 5%。

（二）增加预售款提取次数，对按三方监管协议提取该进度节点预售款的预售项目，至竣工验收备案前，视企业诚信、后续工程量等情形可适当增加 1 次预售款提取次数。

五、强化土地供应和房地产市场联动

（一）自然资源部门根据住房建设情况和市场需求变化，按照商品住房库存规模及库存去化周期情况，适时调整

土地供应计划，保持房地产用地市场供需基本平衡，土地供应保持合理有序平衡状态，商品住房库存量较大的县（市、区）要合理控制普通商品住房用地供应量，避免同一片区过度供应。住房城乡建设部门加强对住房建设情况及房地产市场变化等情况的监控，向自然资源部门定期推送住房建设情况和商品住房库存数据情况。

（二）降低土地竞买保证金比例。住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 20%。

六、加快问题楼盘处置

（一）加快涉房地产风险企业处置力度。督促企业围绕“保交楼，保民生，保稳定”的目标，压实风险企业主体责任。开发商应要求购房人将预售房款直接存入商品房预售款监管专户，及时为购房人办理网签备案手续，切实保护购房人合法权益。通过解决房地产企业风险，让市场逐步恢复信心，释放市场购买力。

（二）加大房地产领域整治力度。进一步规范房地产市场秩序，加强部门协作，与城管执法、市场监管部门协同配合，整治规范房地产开发、交易、租赁、物业服务等市场行为，净化市场环境，为群众购房创造有利条件。

七、优化政务服务

（一）提高项目审批效率，将我市工程建设项目社会投资类由原单一类型细分为 4 个类型并压缩项目全流程审批时限：社会投资类项目审批时限控制在 50 个工作日内，社会投资带方案出让用地类项目审批时间控制在 30 个工作日内，

社会投资小型工程类、装饰装修工程类项目审批时间控制在20个工作日内。组建专业辅导团队，提供咨询、辅导服务，强化业务培训，为群众和企业提供优质政务服务。

（二）取消商品房预售许可证有效期设定，商品房预售许可证不再设定1年有效期限，房地产项目在不动产登记前无需办理商品房预售许可证延期。

（三）公积金办理进一步增效提速。我市所有公积金业务窗口实现“一窗通办”；开展市直机关、企事业单位“退休一件事打包办”试点工作；实现失业或下岗人员线上提取；住房公积金账户封存、启封、转移3项业务由归集银行直接办理办结；压缩贷款办理时限，贷款办理时限由原15个工作日压缩至10个工作日。

八、调整开发策略

各县（市、区）需根据地方实际，扎实抓好项目谋划储备，除商住项目外，应考虑增加工业地产等其他房地产项目，支撑房地产业投资销售保持稳步增长。

鼓励企业结合自身实际，出台面向高层次人才、参与抗疫人员、三胎家庭等特定社会群体的购房优惠政策，让利于民。

本通知自印发之日起施行，有效期五年。有效期内，如遇法律、法规或上级政策调整变化的，从其规定。

公开形式：主动公开