

珲春市促进房地产市场平稳 健康发展若干措施

为深入贯彻落实国家关于房地产市场调控“一城一策、因城施策”工作要求，进一步提振我市房地产市场信心，加快房地产业复苏，促进我市房地产市场平稳健康发展，现制定如下措施：

一、缓解房地产企业压力

（一）采取一次性或分期缴纳方式收缴土地出让金，采取分期缴纳土地出让金的，签订土地出让合同后一个月内缴纳出让价款 50%的首付款，一年内全部缴清。

（二）对使用地下空间的房地产开发项目，地下空间出让价格按照珲春市人民政府公布的基准地价确定，不再评估收取。

（三）全面贯彻实施《吉林省工程建设领域农民工工资保证金实施办法》，对施工合同额低于 300 万元，且在签订施工合同前一年内承建的工程未发生工资拖欠，或连续 3 年未发生工资拖欠并按要求落实用工实名制管理和农民工工资专用账户制度的施工总承包单位，可免除存储工资保证金；不具备以上条件的施工总承包单位可选择银行保函代替现金存储工资保证金。

（四）受疫情影响工期拖延，导致商品房不能按期交付的，倡导合同双方协商顺延房屋交付时间。（责任单位：市住建局、市自然资源局、市人社局）

二、完善商品房预售资金监管办法

（一）房地产开发企业可利用银行出具的保函置换预售监管

资金，保函额度不超过监管资金余额的 30%。

（二）对近 3 年市场信誉好、无投诉上访等情形的房地产开发企业，放宽商品房预售资金监管，根据开发项目形象进度确定预售资金监管比例，由监管资金额度 5%降为 2.5%，商品房预售资金必须用于本项目后续开发建设，解决企业受疫情影响资金紧张的困难。

（三）工程竣工验收备案后，不动产初始登记之前，预售资金监管留存额度降低至监管资金总额的 50%。上述资金要用于项目建设，确保预售楼盘如期交付。（责任单位：市住建局、中国人民银行珲春支行、延边银保监分局珲春监管组）

三、优化公积金贷款条件

（一）职工首次申请公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于 20%；第二次申请公积金个人住房贷款的，首付款比例不低于 30%。

（二）借款人和共同借款人双方正常缴存公积金的，最高贷款额度由 70 万元提高到 80 万元；生育、抚养二孩、三孩的公积金缴存职工家庭申请公积金贷款，贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上再提高 10 万元。

（三）对符合我州引进人才标准且在州内购房的，在建立个人住房公积金账户并连续足额缴存 6 个月后即可申请住房公积金贷款，且不受账户余额和倍数限制。

（四）优化二手房贷款申请流程，既可以先过户再申请贷款，也可以先申请贷款后过户。

（五）申请公积金贷款额度不能满足贷款需求时，可向受托

银行申请商业性个人住房贷款，办理住房公积金商业银行组合贷款。

（六）对使用商业贷款在州内购买家庭住房的住房公积金缴存职工，符合公积金贷款条件且为第一次申请公积金贷款购买住房的，可申请将商业贷款转为公积金贷款。（责任单位：市住建局、州住房公积金管理中心琿春管理部、市自然资源局）

四、支持居民刚性、改善性住房需求

（一）积极落实银行个人贷款利率调整政策，建立并实行首套个人住房贷款利率政策动态调整机制。评估期内，对全市新建商品房销售价格环比和同比连续3个月均下降的，下调个人贷款利率10个基准点。商业贷款首套个人住房首付比例下调至20%，第二套住房首付比例下调至30%。

（二）支持商业银行适度加大个人住房按揭贷款发放力度，鼓励商业银行按照依法合规、风险可控、商业可持续原则为居民家庭提供较优惠的个人住房贷款利率。

（三）简化抵押存量房交易程序，建立交易资金监管机制，开展已抵押存量房在未解除原抵押状态下交易过户（即“带押过户”），多部门一窗口联合办理工作模式，符合条件的实现同步完成抵押存量房过户、受让人抵押权新设、转让人原抵押权注销、转移或变更等多个事项，节约交易双方资金和时间成本。

（四）自2022年10月1日至2023年12月31日，对本地区出售自有住房并在现住房出售后1年内在本地区重新购买住房的纳税人，按照《财政部 税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部 税务总局公告2022年第30号）规

定，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

（五）支持各类企业与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动。批量购买的商品房需取得商品房预售许可，房地产开发企业不得低于成本价格销售。坚决打击扰乱市场价格的行为，切实稳定市场预期，增强市场信心。

（六）对符合条件的生育第二或第三胎的家庭购买商品住房给予适当补贴。具有本市户籍、符合生育政策，在 2020 年 1 月 1 日以后生育第二或第三胎的家庭于本文件发布之日起在市区购买首套或第二套新建商品住房，凭网签备案《商品房买卖合同》、本人身份证明、购房交款票据、户口簿和出生医学证明等，分别给予 0.5 万元、1 万元的一次性购房补贴。

（七）对符合条件的引进人才购买商品住房给予适当补贴。按照《延边州特殊人才引进办法（试行）》（延州发〔2016〕36 号）及市委组织部相关认定，对符合条件的全日制博士研究生、全日制硕士研究生、全日制“世界一流大学建设高校”本科毕业生及相关人才给予一定数额安家（购房）补贴。（**责任部门：市委组织部、市财政局、市住建局、中国人民银行珲春支行、延边银保监分局珲春监管组、国家税务总局珲春市税务局、市人社局、市社保局**）

五、落实农民进城购房补贴政策

（一）适时出台农民进城购房相关优惠政策，并将农民购买住房享受购房补贴范围由新建商品房放宽至二手房，并不限于“房交会”期间。

（二）对建档立卡贫困人口，持《就业创业证》或《就业失

业登记证》的人员，从事个体经营的，自办理个体工商登记起，在36个月内按1.44万元为限额依次扣减其当年实际应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加和个人所得税。（责任单位：市住建局、国家税务总局珲春市税务局、市财政局、市人社局、市市监局、市乡村振兴服务中心）

六、积极举办春、秋两季“房交会”

我市拟在春秋两季开展房交会，制定相关优惠和补贴政策，通过给予购房补贴、开发商优惠、发放消费券等多种促销方式，以“线上+线下”方式开展，拉动住房消费，为市民安居置业、改善居住环境提供切实保障。（责任单位：市住建局、市财政局、市商务局、市自然资源局、市人社局）

七、培育发展住房租赁市场

加大土地、财税、金融等政策支持力度，引导实现多主体投资、多渠道供给新局面。坚持小户型、低租金的原则，有效扩大住房保障能力，解决新市民、青年人和外来务工等群体住房困难。（责任单位：市住建局、国家税务总局珲春市税务局、市财政局）

八、防范房地产风险

（一）落实商品房网签备案制度，防范一房多售等违规行为。引导理性消费，提高投资风险防范意识，防范以房养老等非法集资行为。积极争取“保交楼”政策支持，化解房地产风险。

（二）整治房地产市场秩序，严厉打击违规销售、捂盘惜售、虚假宣传等侵害购房者利益的行为。建立健全房地产企业诚信体系，运用大数据等信息化手段，提高房地产市场监管水平。

（三）充分利用各类媒体通过开办专栏、政策解读等多种形

式，积极、客观宣传房地产政策及市场形势，合理引导预期，增强消费信心，树立梯度消费理念，促进房地产市场平稳健康发展。

（四）开展“人脸识别、实名认证、电子签名”业务。实现“无纸化、掌上办理、不见面”的办公模式。买卖双方通过实名认证信息，签订电子合同并备案，同时共享到自然资源、税务、银行、公积金等相关业务部门，不需要买受人到达签约地点也可通过电子签约方式完成合同签约，向房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境，防范违规交易行为。（责任单位：市住建局、市自然资源局、国家税务总局珲春市税务局、市市监局、州住房公积金管理中心珲春管理部）

九、加强房地产市场监管

（一）对全市国有土地上的存量房交易进行资金监管，涉及交易资金通过存量房交易资金监管系统与不动产登记、金融、税务、公积金等部门信息系统实现数据对接，搭建数据共享交换平台，实现存量房交易资金网上监管。

（二）暂缓批量扣缴物业维修资金政策。2023年12月31日前暂缓执行“未售出的房屋维修资金应当自业主交存第一份维修资金之日起两年内或商品房销售80%时由建设单位一次性交存”政策。（责任单位：市住建局、市自然资源局、国家税务总局珲春市税务局）

十、本措施自发布之日起实施。