关于进一步促进房地产市场平稳发展的

若干措施（征求意见稿）

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房住不炒”定位，支持住房合理需求，进一步实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，持续优化房地产市场环境，促进房地产业良性循环和健康发展，结合我县实际，制定以下措施。

一、满足居民合理住房需求

（一）加大个人住房按揭贷款支持。

鼓励金融机构实行首套房贷款首付20%政策，下调住房贷款利率，首套房利率降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点。对已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。（**责任单位：**县人行、县银保监分局）

（二）支持公积金缴存职工合理需求。

职工连续足额缴存6个月以上，可申请住房公积金个人住房贷款。公积金缴存职工购买首套住房申请公积金贷款的，单职工缴存公积金的贷款额度由30万元提高至40万元，双职工缴存公积金的贷款额度由60万元提高至80万元。公积金缴存职工购买二套住房申请公积金贷款的，职工单方缴存公积金的最高贷款额度由20万提高至25万元，职工双方缴存公积金的最高贷款额度由40万元提高至50万元。在缴存地无自有住房需租房居住的家庭，年最高提取额由2.4万元上调到3万元。按国家政策生育三孩的家庭，购买住房申请公积金贷款时，在规定的可贷比例和个人公积金账户余额倍数以内，贷款额度可上浮20%。（**责任单位：**公积金中心）

（三）支持居民和各类人才合理购房需求。

凡在2022年8月1日至2022年12月31日期间在县域范围内购买新建商品住房并办理合同备案的购房人按合同成交金额的1%给予补贴。符合《磐安县人才购房补助实施办法（试行）》（磐人社【2022】33号）规定的各类人才申请购房补助按该政策执行。（**责任单位：**县建设局、县人力社保局）

二、完善市场合理供应结构

（四）适当控制商业地产规模。

对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力，以及城市风貌管控要求的前提下，可适当放宽“商改住”或降低商住配比，可申请调整性质用于住宅或新兴产业、养老产业、文化教育产业、体育产业等用途开发建设；对于调整为住宅的，原则上用于安置房和保障性租赁住房建设。（**责任单位：**县资规局）

（五）推进非住宅商品房去库存。

鼓励房地产企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。支持房地产企业从销售非住宅商品房向“租售并举”投资模式转变，对已建未售的非住宅用房（含商业公寓、营业性商业用房），经申请批准可变更为保障性租赁住房，并及时向水、电、气经营单位和物业主管部门报备，其用水、用电、用气和物业费执行居民收费标准。非住宅用房经批准后变更为住房的，其土地使用年限不变。（**责任单位：**县资规局、县国资办、县建设局、县供电公司）

（六）提高商品住宅开发品质。

鼓励房地产开发企业开发有特色的住宅产品，在房屋质量、户型、环境、物业服务等方面下功夫，满足各类消费者的需求，增加住房消费，提高开发收益。引导房地产开发企业根据市场变化和消费需求，积极调整开发营销策略，提高住房品质，逐步形成多层次、多元化的住房消费体系。（**责任单位：**县建设局）

三、支持企业流动性需求

（七）加强房地产项目信贷支持。

定期组织银企对接，引导金融机构对受困房地产开发企业落实好相关信贷政策，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，加大对房地产项目并购信贷支持，督促金融机构不随意停贷、抽贷、压贷。对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。（**责任单位：**县人行、银保监分局、县财政局）

（八）调整土地出让金缴纳方式和保证金缴纳比例缴纳比例。

合理确定出让起始价，提升利润空间。减轻企业缴纳土地出让金压力，土地合同出让金价款实行分两期缴纳，不计息。第一期签订土地出让合同后30天内缴纳50%（含已缴纳的保证金），第二期签订土地出让合同后6个月内一次性缴清。未按土地出让合同约定各期及时足额缴纳出让价款的，各期均按日收延期支付款项1‰的违约金。保证金缴纳比例不低于出让起始价的20%（原为50%）。（**责任单位：**县资规局、县税务局）

（九）提高预售资金使用效率。

房地产开发企业凭第三方银行开具的保函，可申请使用具体的房地产开发项目商品房预售资金监管账户内的等额资金，申请资金上限不得超过按照预售资金监管协议监管的资金额度的30%。（**责任单位：**县建设局、各预售资金监管银行）

四、优化房地产市场环境

（十）严格建设用地使用权净地出让。

新出让地块，必须严格落实净地出让要求。全面排查已出让地块项目，未达到净地条件的，加快完成征地拆迁、管线改迁、三通一平等工作，实现净地交付，保障项目顺利推进。（**责任单位：**县资规局，各乡镇街道、园区管委会）

（十一）提高项目审批效率。

严控未办理施工许可进行开工建设的违法行为。对依法取得用地批准、建筑工程规划许可手续，符合相关质量安全条件的建设项目，合理缩短审批时间，实施分阶段办理施工许可。（**责任单位：**县建设局、各镇街、园区管委会）

（十二）实行分阶段竣工验收。

单个建筑工程施工许可且建筑规模在4万㎡以上（含4万㎡）的在建在售房地产开发项目，如消防、人防、工程质量等通过验收或能独立交付使用，项目红线内供水、供电、供气、道路、安防等配套设施建设到位，允许分两次办理竣工验收，第二期面积不低于2万㎡。项目开发指标待最后一期项目竣工后进行总核验。（**责任单位：**县建设局、县资规局、县应急管理局、县发改局）

（十三）加强房地产市场监管。

开展房地产市场秩序整治工作，落实“双随机一公开”检查，加大联合执法力度，重点整治未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。（**责任单位：**县建设局、县市场监管局、县综合行政执法局）

本政策自发布之日起施行，有效期为1年。《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（磐政〔2016〕121号）同时作废。