



促消费、调增量、优存量、提质量

## 聊城市推动房地产市场企稳回升

陶春燕 聊城报道

近期,根据聊城市委、市政府工作部署,市住建局会同市财政局、市资规局、金融监管局等8部门迅速行动,抓存量政策落实,抓增量措施出台,联合印发了《聊城市推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》,共25条,推动房地产市场企稳回升。10月25日,聊城市人民政府新闻办召开新闻发布会,市住房和城乡建设局党组书记、局长杨延星解读了《聊城市推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》,重点介绍了其中与民生息息相关、群众企业关心关注的17条措施。

《若干措施》包括支持住房消费、调控市场增量、优化市场存量、提升住房质量等四个方面。

(一)在支持住房消费方面。共出台7条措施,主要是加大购房支持力度,减轻首付压力和月供负担,帮助购房者缓解资金压力。一是降低房贷最低首付比例。个人住房商业贷款最低首付比例统一按照15%执行,允许提取住房公积金支付首付款,公积金贷款最低首付比例首套房由原来的30%降为20%、二套房由原来的40%降为30%,使用公积金贷款购

买保障性住房的,最低首付比例为15%。二是降低存量房贷利率。组织商业银行统一对存量房贷利率进行批量调整,减轻购房人贷款利息负担。三是提高住房公积金贷款额度。夫妻单、双方正常缴存住房公积金的家庭,最高贷款额度由原来的40万元和60万元分别提高至60万元和80万元,多子女家庭及购买新建装配式或高品质住宅的,最高贷款额度再提高20万元。四是支持人才购房。向在聊城市购买商品住房的新引进人才发放一次性购房补贴,同时提高住房公积金贷款额度。五是降低居民换购住房成本。2024年1月1日至2025年12月31日期间,对出售自有住房,并在出售后1年内重新购买住房的纳税人,对其出售现有住房已缴纳的个人所得税给予退税优惠。六是发放购房办证消费券。对成功办理不动产权证的自然人,按照房屋类型分档分阶段发放消费券。适用范围逐步扩大至二手房交易。这里也提醒广大市民特别注意时间节点:2024年8月16日至11月30日,住宅类房屋发票金额100万(含100万)以内的按0.2%发放消费券,100万以上的按0.4%发放消费券;非住宅类一律按0.4%发放消费券。

2024年12月1日至2025年1月31日,按上述标准减半发放。2025年2月1日以后,这项优惠政策就取消了。七是开展商品房(团)购活动。鼓励机关企事业单位、医院、大型企业等社会群体参与(团)购活动。

(二)在调控市场增量方面。共出台2条措施,主要是通过合理的土地供应、科学的规划和严格的监管,确保新增的房地产项目能够符合市场需求,避免资源的浪费和市场的失衡。一是提高开发用地供应质量。根据市场情况,合理把握土地供应时序、规模和布局,分区分区、分区块管控开发用地供应,推动形成“少而精”的增量市场。二是优化商品房预售机制。调整新建商品房预售许可条件,适当提高新预售商品房重点监管资金额度,全力解决保交房资金问题,具体为:6层及以下住宅项目和非住宅项目(办公、公寓等)预售资金监管标准2900元/㎡,7—12层住宅项目调整为3100元/㎡,13层及以上住宅项目调整为3300元/㎡;实行精装修交付的,监管标准在前述基础上再增加800元/㎡。上述标准是基于工程造价,保证完成配套设施建设,达到保交房交付条件测算出来

的。

(三)在优化市场存量方面。共出台5条措施,主要是保障存量住房建设交付,加快商品房去化,提高市场活跃度。一是盘活闲置存量土地。对超期1年以内的未开发土地签订补充协议,对企业自身无力开发的商服用地进行收购并重新供应。二是用好并购贷款政策。指导国有企业自主决策以合理价格市场化收购房地产开发企业或项目公司股权、资产,在不新增地方政府隐性债务前提下,商业银行可对国有企业提供并购贷款。三是推进房票安置政策。房屋被征收人选择房票安置的,有以下几个优点:一是给予一定比例的补贴,并免征使用房票金额部分契税;二是群众可根据自身需求,使用房票在市城区不同区域选择自己心仪的住房;三是安置时间可由原来的3—5年缩短到几个月,可以避免出现“久迁”的情况。四是增加保障性住房供给。收购户型面积合适、价格合适、位置合适的已建成存量商品房用作保障性住房。具体为:120平方米以下住宅主要用于配售型保障性住房;70平方米以下公寓,商业用于配租型保障性住房。五是促进住房租赁市场发展。对于企业和

符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房的,鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下,发放住房租赁团体购房贷款。

(四)在提升住房质量方面。共出台3条措施,主要是聚焦高品质,打造“好房子”,提高居民幸福感。一是推动高品质住宅开发建设。2024年8月1日起新出让优质地块的商品住宅项目一律按照高品质住宅标准进行建设。对于已取得土地尚未开工的项目,为满足群众改善性住房需求,鼓励改建为高品质住宅。同时,优化调整容积率、公摊面积、楼间距等,提高群众购房得房率。二是提升住房质量安全水平。推广绿色建筑、智能建造、装配式建筑,落实“一官两员”“三全服务”制度,即每个项目配备1名首席服务官,1名帮办员,1名督办员,实行全周期、全流程、全要素集成服务。同时,严把重点建材进场、主体结构安全、常见问题防控和验收交付程序“四关”。三是完善提升老旧房屋配套设施。推进嵌入式社区服务综合体建设,完善老旧小区周边配套,聚焦“一老一幼”打造15分钟生活圈。

以高品质住宅建设为切入点

## 聊城市助力房地产业平稳迎接新发展

陶春燕 聊城报道

10月25日,聊城市人民政府新闻办召开新闻发布会,解读了《聊城市推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》。

土地供应是调控房地产市场的基本手段,规划对房地产业的发展起着重要的指导和调控作用,市自然资源和规划局党组成员、副局长王玉涛介绍,当前,房地产市场进入调整期,供求关系发生新的变化。市自然资源和规划局以高品质住宅建设为切入点,统筹谋划,为促进房地产市场

平稳发展采取系列措施,助力房地产业向新发展模式平稳过渡。

优化用地供应。一是调整土地出让价款缴纳方式。适度降低竞买保证金,最低可按出让起始价的20%缴纳。允许受让人分期缴纳土地出让金,在签订出让合同后30天内,缴纳全部出让价款的50%;剩余部分价款须在出让合同约定的缴款时间内缴清,最长不超过1年。二是支持房地产开发项目分期建设。支持分步进行建设,分步进行规划核实、竣工验收,办理不动产权证,配套基础和公共服务设施应与首期建筑物同步验

收、同步交付。三是盘活闲置存量土地。对超期1年以内的未开发土地,企业承诺在一定期限内开工的,允许签订补充协议,重新约定开工日期和违约金缴纳条款;对企业自身无力开发的房地产开发用地,支持县(市、区)政府以合理价格收回,依法依规采取重新划定宗地范围、调整规划条件、变更土地用途等措施,重新供应。

支持住房消费。大力推行二手房“带押过户”。进一步优化办理流程,买卖双方签订存量房买卖合同后,买方向金融机构申请贷款,贷款审批通过后,双方办理

“预告登记”;银行依据不动产抵押预告登记证明发放贷款至公证处法定资金提存账户,买卖双方申请将预告登记转本(转移+抵押)登记,公证处用提存账户中的部分购房款偿还卖方银行贷款,剩余部分房款转至卖方人。卖方无须先还清原有房贷,即可完成转移登记,买方带抵押过户获取不动产和金融贷款,降低买卖双方因筹措过桥资金导致的交易成本。

推动高品质住宅开发建设。市资规、住建、行政审批等4部门联合出台了《关于推进高品质住宅

建设的意见(试行)》(以下简称《意见》)。《意见》在规划条件、多样性空间利用、公共设施和配套、景观绿化、建筑风貌等方面进行了优化和明确,对小区公共设施和配套予以政策鼓励,调整优化首层架空空间、挑空空间、户属空中花园、地上大堂、风雨连廊等计容规则;允许调整住房套型结构提高居民商品住宅得房率;支持设置公共活动空间,增加居家活动空间多样性,不断提升住宅项目空间利用的科学性,在推动“住有所居”向“住有宜居”上寻求突破,满足群众对美好居住生活的向往。

## 聊城公积金多项惠民政策,提升职工购房能力

陶春燕 聊城报道

10月25日,聊城市人民政府新闻办召开新闻发布会,解读了《聊城市推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》。市住房公积金管理中心党组成员、副主任杜永高介绍,为充分发挥住房公积金制度保障作用,有效降低缴存职工贷款成本,提升职工购房能力,刺激购房需求,进一步提振市场信心,促进房地产市场发展,今

年以来,市公积金中心发布多项惠民政策。

下调贷款利率。根据中国人民银行决定,自5月18日起,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

提高贷款额度。夫妻单、双方正常缴存家庭,最高贷款额度分

别提高至60万元和80万元,多子女及购买新建装配式或高品质住宅的家庭,最高贷款额度再提高20万元。

开通“商转公”贷款业务。为减轻住房公积金缴存人家庭购房还贷负担,进一步提升住房公积金服务效能,于8月19日开通“商转公”贷款业务。

支持灵活就业人员缴存使用住房公积金。8月19日公布实施《聊城市灵活就业人员住房公

积金缴存使用管理办法》。建立“保障性功能+个性化定制”的缴存体系,满足条件的个体经营者、非全日制工作人员、新就业形态人员等灵活就业人员,均可自愿参加住房公积金制度,最大程度扩大住房公积金制度受益群体。

开通购房首付款直付模式,实现住房公积金“既提又贷”;提取住房公积金直付购房首付款,同时还可申请住房公积金贷款;

支持缴存职工购买保障住房,首付款比例降至15%。

政策实施以来,公积金贷款发放量明显上升,截至目前,2024年共发放贷款4298笔,18.74亿元,同比上升40.69%;共办理住房公积金提取61742笔,21.9亿元,一系列住房公积金惠民政策的实施,使住房公积金制度保障作用得到充分发挥,促进了全市房地产市场的平稳健康发展。