四平市进一步促进房地产行业

平稳健康发展系列支持政策

为贯彻落实中央经济工作会议和全国住房城乡建设工作会议精神，切实防范化解房地产领域风险，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，现就进一步促进我市房地产市场平稳健康发展提出如下支持政策：

一、缓解企业资金压力

（一）优化完善商品房预售资金监管。允许符合条件的商业银行为房地产开发企业出具保函，按相关要求以保函替代部分预售监管资金；商品房项目建设资金紧张的，开发企业可申请提前使用监管额度内资金用于工程建设，监管银行以“点对点”方式拨付给项目施工方、材料供应商等。（责任单位：市住建局）

（二）暂缓执行建设单位代交专项维修资金。住宅专项维修资金由业主在办理房屋入住手续前，将维修资金存入专项维修资金专户，未按规定交存维修资金的，建设单位不得将房屋交付购买人。（责任单位：市住建局）

（三）给予首年供热费用优惠。新建住宅商品房供热设施保修期首个供热期应全额缴纳的热费，由城乡建设部门组织开发企业和热经营企业协商，对具备供热条件小区的2024年度新入网楼栋按50%开栓缴纳热费，其余未用热户由开发企业缴纳20%基本热价热费。（责任单位：市住建局）

（四）降低个人商业按揭贷款保证金比例。鼓励各商业银行根据房地产开发企业履约情况，适度降低开发企业代缴的个人购房商业按揭贷款保证金比例，缓解房地产开发企业的资金压力。（责任单位：国家金融监管总局四平监管分局）

（五）房地产开发项目实行“分栋”（期）验收、“分栋”办理首次登记。已经完成工程建设的部分建筑物并符合规划配套要求的情况下，可分栋进行规划核实和竣工验收。分栋部分地下有人防工程的，人防部门参与竣工验收；分栋部分地下没有人防工程的，人防部门不参与竣工验收。在取得竣工工程备案证和开发企业承诺按规划完成整体建设项目的情况下，对已完成竣工验收备案的部分建筑物，办理不动产首次登记，助力企业发展。（责任单位：市自然资源局、市住建局、市国动办）

（六）在建工程抵押项目“按套拆分”实施注销登记。已经办理在建工程抵押的商品房，允许开发企业在符合按套拆分登记的条件下，经银行同意对原抵押物及担保的债权按套进行拆分并办理抵押权变更登记，开发企业可按每套商品房担保债权陆续清偿所欠贷款并按套办理抵押权注销登记，盘活抵押商品房，缓解企业资金压力。（责任单位：市自然资源局、市住建局、国家金融监管总局四平监管分局）

（七）盘活地下室、车位资产。对已取得国有土地使用权并已办理《不动产权证书》（土地使用证）的地下室、地下车位，经人防部门确认后，依申请办理抵押登记；在符合规划、人防要求前提下（办理不动产证书时需人防出具意见），对已竣工验收的地下室和有明确界址点的地下车位，可以申请办理不动产首次登记。（责任单位：市自然资源局、市国动办）

（八）鼓励地下空间开发利用。对使用地下空间的结建房地产开发项目，地下空间出让价格按照现行基准地价文件公布的地下空间基准地价确定，不再进行评估收取。（责任单位：市自然资源局）

（九）免缴人防工程土地出让金。落实《中国人民解放军沈阳军区 辽宁省人民政府 吉林省人民政府 黑龙江省人民政府关于贯彻落实〈国务院、中央军委关于进一步推进人民防空事业发展的若干意见〉的意见》（〔2008〕8号）有关规定，对于国家和社会投资的人民防空工程建设项目，免征土地出让金等一切以基本建设项目为征收对象的行政事业性收费及配套费。（责任单位：市自然资源局、市国动办）

二、释放住房消费潜力

（十）发放购房贷款贴息和补贴。对使用公积金和商业贷款购买本市（市区）新建商品住房的，每年按贷款金额给予1%财政贴息（最高贴息5000元/年），贴息期为3年；对全款购买新建商品住房的，一次性发放1万元购房消费券。其中购房人为非四平户籍（不含机关、事业单位人员）的额外再发放0.5万元购房补贴。（责任单位：市住建局、市财政局）

（十一）支持高校毕业生在平购房。对5年内毕业的全日制本科及以上学历高校毕业生，首次购买本市（市区）新建商品住房的，一次性给予1万元/套的购房补贴，购房补贴和《四平市人民政府关于印发英城英才新政十条的通知》（四政发〔2023〕8号）中规定的人才购房优惠、本政策贷款贴息或一次性购房补贴可同时享受。（责任单位：市住建局、市人社局、市财政局）

（十二）支持二、三孩家庭购房。2021年5月31日后生育子女的二孩、三孩家庭，在本市（市区）购买新建商品住房的每平方米补贴100元（不包括商业、办公等非住宅类房屋、别墅、保障性住房）。（责任单位：市住建局、市卫健委、市财政局，铁东区、铁西区政府）

（十三）最大程度降低购房信贷门槛。同时执行“认房不认贷”政策和“认贷不认房”政策，各商业银行可根据购房人可享受的最优惠利率选择执行。（责任单位：人民银行四平市中心支行）

（十四）降低存量首套住房贷款利率。2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款，或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款，借款人可以申请降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。（责任单位：人民银行四平市中心支行、国家金融监管总局四平监管分局）

（十五）进一步放宽“商转公”贷款政策。第二次申请办理住房公积金贷款的缴存职工，可以按照“商转公”方式办理贷款业务。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十六）房地产开发项目实行“分栋”准入。在已取得“五证”等必要公积金贷款准入条件下，房地产开发项目可采取“分栋”准入方式，楼栋达到公积金贷款条件后即可申请公积金贷款合作，助力房地产企业发展。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十七）支持居民换购住房。自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，符合税务规定条件的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。（责任单位：市税务局）

三、支持项目开工建设

（十八）保持项目开工“绿色通道”。在项目主体工程施工前，已取得《建设用地规划许可证》，己确定施工、监理单位的新建项目，经市自然资源局、市住建局同意后，允许提前进场进行土地平整、搭建围挡施工暂设、临水临电接入、土方施工、降水施工等非主体工程施工。（责任单位：市自然资源局、市住建局）

（十九）调整地块规划用地性质。对已取得土地使用权未开工建设的商业开发项目、居住用地内调整配建公共管理与公共服务设施的项目，按照合法依规、技术可行、功能合理、均衡布局的原则，符合项目调整的必要性以及调整后涉及教育、养老、社区管理等公共服务设施、容积率等方面论证审查要求，在控制性详细规划阶段进行调整。（责任单位：市自然资源局）

（二十）调整商住比、配建停车泊位（地下车库面积）。对已取得土地使用权未开工建设项目，在满足配套要求及不改变用地性质、容积率的情况下，符合调整的必要性、可行性、合理性等方面论证审查，商住比不得低于5%，居住建筑配建停车泊位0.8辆/100㎡建筑面积，地下车库面积符合配建停车泊位要求。（责任单位：市自然资源局）

（二十一）加大项目金融支持力度。积极推进城市房地产融资协调机制相关工作，按照“成熟一批，推送一批”的工作原则，不定期向域内金融机构推送房地产项目融资“白名单”，持续跟进贷款进度，推动项目顺利完工交付。活化公积金资金，助力受委托银行为地产企业提供融资支持。（责任单位：市住建局、国家金融监管总局四平监管分局、市住房公积金管理中心）

本通知自印发之日起施行，适用范围为市本级，各条款中除已明确有效期的政策外，其余政策有效期至2024年12月31日，现行政策与本通知不一致的，以本通知为准。