

索引号:	11220200795219742W/2022-02320	分类:	住房和城乡建设;通知
发文机关:	吉林市人民政府办公室	成文日期:	2022年05月09日
标题:	关于印发疫情期间促进房地产业恢复发展若干政策措施的通知		
发文字号:	吉市政办电〔2022〕4号	发布日期:	2022年05月09日

吉林市人民政府办公室

关于印发疫情期间促进房地产业恢复发展

若干政策措施的通知

吉市政办电〔2022〕4号

各县（市）区人民政府，各开发区管委会，市政府各委办局、直属机构：

《疫情期间促进房地产业恢复发展若干政策措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

吉林市人民政府办公室

2022年5月9日

疫情期间促进房地产业恢复发展若干政策措施

按照省委省政府统筹疫情防控和经济社会发展的总体安排部署，为加快恢复房地产业，促进房地产市场良性循环和健康发展，结合我市实际，制定疫情期间促进房地产业恢复发展政策措施如下：

一、放宽土地出让合同监管条件。已签订《土地出让合同》受疫情影响未能按期动工、竣工的国有建设用地，对处于疫情持续期间的2022年3月、4月不计入违约期，市规划和自然资源局对其进行相应的延期审批。

二、降低项目资本金监管比例。新开工的房地产开发项目，可按50%比例监管项目资本金，项目企业可以采取商业银行保函形式替代项目资本金现金。

三、容缺办理开发企业资质。积极落实住建部关于房地产开发企业资质管理调整的有关规定，及时核定调整房地产开发企业资质等级，开发企业办理资质调整、延续、升级等，涉及工程技术人员要求的可容缺办理，并承诺3个月内补齐相关手续。房地产开发企业在人员等条件达到对应的开发资质时，可申请从事相应规模的房地产经营活动，并依法及时办理资质调整、升级等手续。

四、建立项目开工“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》，已确定施工、监理单位的新建项目，经施工许可审批部门同意后，允许提前进场进行土地平整、搭建设围挡施工暂设、临水临电接入、土方施工、降水施工等非主体工程施工。

五、放宽商品房预售许可条件。企业申请办理的商品房预售许可项目，在投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上即可申请预售。

六、降低商品房预售资金监管比例。商品房预售资金最高监管留存比例不超过应监管额度的5%。企业可采取商业银行保函的形式替代商品房预售监管留存资金。商品房预售资金必须用于本项目后续开发建设，如有挪用，依法从严从重查处。

七、提前释放预售监管资金。开发企业可提前申请拨付留存的5%以外的预售监管资金，用于人工费、材料费等建设费用。商品房预售资金监管部门可依据企业申请，实行主动预约办理监管资金使用手续。

八、放宽住房公积金贷款缴存条件。缴存职工连续、正常、足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，即可申请住房公积金贷款。

九、降低住房公积金贷款首付款比例。职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于20%。

十、提高住房公积金贷款账户余额最低认定额度。住房公积金贷款额度不得高于借款人及其配偶住房公积金账户余额之和的10倍。账户余额不足3万的按3万元计算，可贷款额度提高至30万元。

十一、积极推进住房公积金异地贷款业务。对于在吉林省省内缴存住房公积金的职工，以及在全国其他地区缴存且户籍地为吉林市的职工，在吉林市行政区域内购买自住住房的，均可申请住房公积金贷款，且贷款条件、额度、期限、利率等皆享有与本地贷款职工同等权益。

十二、顺延工期和房屋交付时间。受疫情等不可抗力影响，房地产开发项目不能按原定时间开复工，售出的商品房不能按照合同约定的交付日期交付的，倡导合同双方协商顺延工期和交付时间。

十三、实行水气费用缓交政策。对受本次疫情影响的开发企业欠缴的2022年3月、4月水费、气费，鼓励供水、供气企业顺延缴费期限至2022年5月底，并减免欠费部分相应的违约金。

十四、放宽房地产项目首次登记条件。对于开发企业信誉良好且项目分期开发建设的，如项目中部分建筑已经完成工程建设并取得竣工备案证，可分栋进行规划核实并在企业承诺按时完成整个项目建设的情况下，对先行完成工程建设并完成竣工验收备案的部分建筑物办理不动产首次登记，助力企业融资发展。

十五、盘活已办理在建工程抵押的商品房。对于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。

十六、盘活地下室、车位资产。在符合规划、人防要求前提下，对地下室和有明确界址点的地下车位，依开发企业申请可办理不动产首次登记。对于有销售计划且不违反相关强制性规定的，经审批可颁发《商品房销售许可证》，开发企业可按商品房销售相关规定对地下室、地下车位进行分割销售。对已取得《不动产权证书》的，可以申请办理抵押权登记。

十七、放宽购房补贴范围。将《吉林市人民政府办公室关于印发吉林省鼓励农民和大学生购房相关政策的通知》（吉市政办发〔2022〕2号）中农民和大学生购买新建商品住房享受购房补贴范围放宽到存量住房（二手住房，不包括别墅类住房）。

十八、满足购房群体多层次住房需求。完善“网上云房展”架构空间，为房地产开发企业和购房群体搭建线上交流平台，降低企业宣传成本，提高业主选房效率。引导更多的房地产开发企业项目参与我市鼓励农民和大学生购房政策，让利于民，积极参加“房地产开发企业优惠让利项目名录”活动。

十九、开通审批服务绿色通道。对于全装修、微装修开发建设住宅项目，可优先申请办理商品房预售许可等审批、审核、审查、备案等相关事项，优先参与各类工程建设领域的评优、评奖活动，优先申报国家康居示范工程、住宅性能认定等。

二十、加快公共服务设施配套建设。及时公布开发项目周边的教育、医疗等公共服务设施施工、竣工进度及投入使用时间，加快已拿地未开工和在建在售项目公共服务设施配套建设进度，确保按公布时限交付。

本政策措施自印发之日起施行至 2022 年 12 月 31 日。本政策措施施行期间，国家和省另有规定的，从其规定。