

索引号:	11220200795219742W/2023-02357	分类:	住房和城乡建设;意见
发文机关:	吉林市人民政府办公室	成文日期:	2023 年 03 月 27 日
标题:	关于 吉林市促进房地产市场平稳健康发展的意见（试行）		
发文字号:	吉市政办规〔2023〕1 号	发布日期:	2023 年 03 月 28 日

吉林市人民政府办公室

关于吉林市促进房地产市场平稳健康发展的意见 （试行）

吉市政办规〔2023〕1 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：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，大力支持刚性和改善性住房需求，增信心、防风险、促转型，提振信心预期、推动消费回暖，促进市场平稳健康发展，经市政府 2023 年第 2 次常务会议讨论通过，制定本意见。

一、完善政策提高建设品质

（一）根据项目用地规模，按照控制性详细规划及相关标准要求，集中布局、集中配建，合理配置托幼、社区服务及文体活动、卫生服务、老年养护、商业服务等设施，充分满足居民实际需求。（市规划和自然资源局）

（二）鼓励提高住宅品质。每套住宅顶层起居室允许设置一处不超过二层的通高，通高部分面积总和控制在对本层建筑面积的 20%之内。住宅公共门厅、大堂和因立面造型需要顶层局部出屋面不超过 4.5 米部分可不计入超高范围。（市规划和自然资源局）

（三）对新供应的房地产开发用地项目土地出让价款达到 1 亿元（含）以上的，可以采取分期支付方式，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过 1 年。（市规划和自然资源局）

（四）支持居住用地商业兼容比例灵活处置。对于已取得土地使用权的项目，居住用地商业兼容比例，在满足配套要求及不改变用地性质、容积率的情

况下，可在办理建设工程规划许可证审批阶段依申请按最低限进行调整，重新出具规划条件、补缴土地出让金后核发规划许可。（市规划和自然资源局）

（五）主城区内已经建成的正在销售的公寓项目，在满足住宅需要的消防、供水、供气、供电等相关条件下，可以采取补交土地出让金的方式，申请将商业用地调整为住宅用地。（市规划和自然资源局）

（六）房地产开发项目实行“分栋”首次登记和分期规划验收。已经完成工程建设的部分建筑物可分栋进行规划核实。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；对未按期交付的房地产开发项目，在符合相关规划要求且社区、物业用房、幼儿园等配套建筑已先期按要求完成教育等行业主管部门验收的前提下，可实现已完成建设的建筑物分期规划核实，规划核实后，可先行向相应的权利人发放无土地分摊面积的不动产登记证。（市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局）

（七）放宽不动产转移预告登记条件。以出让方式取得的房地产开发用地，对开发投资总额未达到 25%的，按照“先投入后转让”的原则，交易双方签订转让合同，经所在各城区政府、开发区管委会同意，可申请办理不动产转移预告登记，待开发总额达到法定转让要求时，再依法办理不动产转移登记。预告登记权利人可以凭不动产预告登记证明及其他必要材料向有关部门申请办理建设项目报建、销售等手续。（市规划和自然资源局）

（八）建立项目开工“绿色通道”。对省市春季集中开工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。（市住房和城乡建设局）

（九）保障购房者权益，确保房地产开发项目如期交付使用。完善项目周边基础设施配套，方便百姓就医、就学、出行。项目周边医院、学校、道路、公交、水、电、气、热和绿化等配套设施按规划及时建设到位。配套建设工程超前列入各级政府年度投资计划，确保小区基础设施配套与小区项目交付同步完成建设。（市住房和城乡建设局、各城区政府、开发区管委会）

二、盘活资产释放消费潜力

（十）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》的地下室、地下车位，可以申请办理抵押权登记。在符合规划、人防要求并已缴纳地下部分土地出让价款的前提下，对地下室和有明确界址点的地下车位，依申请可以办理不动产产权登记。（市规划和自然资源局）

（十一）在建工程抵押项目“按套拆分”或“按栋拆分”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（栋）拆分登记的条件，经抵押权人同意对原抵押物及担保的债权按套（栋）进行拆分并办理

抵押权变更登记，开发企业可按每套（栋）商品房担保债权陆续清偿所欠贷款并按套（栋）办理抵押权注销登记，盘活抵押商品房，缓解企业资金压力。

（市规划和自然资源局、中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局）

（十二）调整抵押权登记限制条件。在办理不动产首次登记后未售出的商品房，可以进行抵押权登记，资金优先保障项目建设需求；允许房地产开发企业在抵押权注销后，申请将自持房屋状态变更为现售商品房状态。（市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局）

（十三）允许项目局部开发预售。对未按期交付的房地产开发用地，符合土地分宗条件的，可签订补充合同，实现项目局部开发、预售。（市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局）

（十四）稳步推进棚改货币化安置。根据棚改回迁户意愿，鼓励支持各区政府货币化购买城市区域内已办理《商品房预售许可证》、已确定交付时间的商品住房用于回迁安置，提高棚改回迁安置效率。（市住房和城乡建设局）

（十五）推动未登记房屋上市交易。为盘活二手房市场，促进新房交易。对已取得土地使用权但未及时办理房屋所有权注销登记（即“灭籍”），导致无法办理不动产登记的房屋，由各城区政府、开发区管委会出具书面承诺，明确办理灭籍时间和承担责任，先期办理不动产登记手续，为房屋上市交易提供条件。新出让土地应在出让前完成灭籍手续。（市规划和自然资源局、各城区政府、开发区管委会）

（十六）实行存量房“带押过户”。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”），符合条件经抵押权人同意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等多个事项，节约交易双方资金和时间成本。

（市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局、中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局）

（十七）积极支持二、三孩家庭购房。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，购买城市规划区范围内国有土地上新建商品住房的二、三孩家庭，政府每平方米补贴 100 元，最高补贴额不超过 1.44 万元。申报购房补贴截止时间为 2024 年 6 月 30 日。（市住房和城乡建设局、市财政局）

（十八）鼓励企业开展商品房团购活动。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，面向全市组织有团购意向的项目企业开展商品住房团购活动。大力发展住房租赁市场。争取专项资金支持，通过专业化经营主体批量购买库存商品房，增加市场化租赁住房及保障性租赁住房有效供给，改善居住民生。鼓励商业银行按照市场化原则为租赁住房经营主体提供融资支持，完善批量收购房屋用于租赁住房的配套金融服务。（市住房和城乡建设局、市财政局、中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局）

三、优化住房公积金贷款政策

（十九）提高个人住房公积金最高贷款额度。单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为 50 万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为 70 万元。（市住房公积金管理中心）

（二十）继续优化住房公积金贷款条件。职工申请住房公积金贷款时不得有尚未结清的住房公积金贷款。职工如有未结清的其他贷款或担保，其未结清贷款或担保的额度纳入借款人还款能力审核，确定实际住房公积金贷款额度。（市住房公积金管理中心）

（二十一）放宽存量房（二手房）贷款房龄要求。在贷款年限与房龄之和不超过 40 年，且贷款终止日期不大于存量房土地使用终止日期的情况下存量房房龄限制延长至 30 年。（市住房公积金管理中心）

（二十二）出台“商转公”贷款政策。即已经办理商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人，在正常还款期间，可申请将其商业贷款余额转为住房公积金贷款。（市住房公积金管理中心）

（二十三）降低住房公积金贷款购房成本。下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%。（市住房公积金管理中心）

四、加大财税、金融支持力度

（二十四）支持建设用地使用权抵押融资。允许不以公益为目的的养老、教育、医疗等社会领域企业，用有偿方式取得的建设用地使用权等财产进行抵押融资。抵押权实现时，不得改变土地用途。（中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局、市规划和自然资源局）

（二十五）加大对建筑施工企业的融资支持。鼓励商业银行在依法合规、风险可控基础上，满足建筑企业合理融资需求。加强对项目资金的监管力度，合法合规加快释放建设工程质量保证金，缓解企业流动性资金压力。

为促进房地产开发项目加快复工复产，支持开发企业与承建方以借款形式签订《主债权及房地产抵押合同》，由承建方申请银行贷款，办理在建工程抵押权登记，贷款资金专项用于本项目续建支出。（中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局、市金融办、市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局）

（二十六）加大对房地产企业的金融支持。鼓励各商业银行在依法合规、风险可控的基础上探索项目融资和企业总体状况适度分离的信贷模式，实施信贷项目封闭管理，为优质房地产开发项目提供融资支持。

鼓励各商业银行支持房地产在建项目，在依法合规、风险可控基础上，创新“厂房按揭”“物业支持贷款”等信贷产品，支持企业固定资产融资。

鼓励金融机构探索发行房地产信托投资基金（REITs）产品，帮助房地产企业盘活存量资产，拓展多元化融资渠道，对于我市首单发行成功的商业银行给予适当奖励。（中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局）

（二十七）减轻个人住房消费负担。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，对拥有 1 套住房并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住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。（中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局）

（二十八）保障住房金融消费者合法权益。鼓励依法自主协商延期还本付息，对在 2020 年至 2022 年期间受疫情影响的个人，金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整，相关方都要依法依规、信守合同、践行承诺。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录；经人民法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据人民法院生效判决、裁定等调整信用记录报送，已报送的予以调整。（中国银行保险监督管理委员会吉林监管分局、市中级人民法院）

（二十九）支持居民换购住房。自 2022 年 10 月 1 日至 2023 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，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）和《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税有关征管事项的公告》（国家税务总局公告 2022 年第 21 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。（市税务局）

五、延长阶段性支持政策

（三十）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，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；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%；住房公积金账户余额不足 3 万的按 3 万元计算，可贷款额度提高至 30 万元；无房且租房的住房公积金缴存职工，符合租房提取条件的，提取额度在现行额度基础上，上浮 50%。（市住房公积金管理中心）

（三十一）继续开展鼓励农民、大学生购房工作。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，农民、大学生购买的首套新建商品住房或存量住房面积在 90 平方米（含 90 平方米）以下的，政府每套补贴 0.6 万元；面积在 90 平方米以上的，政府每套补贴 1 万元。其中，采用商业贷款方式购买 90 平方米（含 90 平方米）以下新建商品住房的，按照一年实际支付正常贷款利息额度的 10% 给予补贴；购买 90-144 平方米（含 144 平方米）新建商品住房的，按照一年实际支付正常贷款利息额度给予 15% 的补贴；购买 144 平方米以上，不给予贷款利息补贴。贷款利息补贴支持政策期限为一年，申报购房补贴截止时间为 2024 年 6 月 30 日。

本政策中所指农民，是购房人为农村集体经济组织成员，或其家庭成员（包括父母、配偶、子女）中至少有一人是农村集体经济组织成员。本政策中所指大学生，是毕业五年以内、全日制本科及以上学历留吉返吉高校毕业生。本政策中农民、大学生购买的新建商品住房或存量住房为城市规划区范围内国有土地上非别墅类住房。（市住房和城乡建设局、市财政局）

（三十二）保障建设方、施工方、购房人合法权益。因 2020 年至 2022 年疫情不可抗力情形，不能按照土地出让合同约定的竣工时间竣工的开发建设项目，经当地城区政府、开发区管委会与开发单位出具相关证明文件证明明确属疫情原因的，可以参照合同约定进行竣工延期。不能按合同约定时间交付房屋的，房地产开发企业应及时通知购房人，并与购房人协商，适当顺延交房日期，具体由交易当事人商定。（市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局、各城区政府、开发区管委会）

（三十三）本意见中二、三孩家庭，农民、大学生等群体购房享受的优惠政策不重复享受。

本意见适用范围为吉林市各城区政府、开发区管委会，各县（市）可参照执行。

本意见自 2023 年 3 月 31 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 31 日。有效期暂定一年，由市住房和城乡建设局等部门负责解释。

吉林市人民政府办公室

2023 年 3 月 27 日