

| | | | |
|-------|-------------------------------|-------|------------------|
| 索引号: | 11220200795219742W/2024-03053 | 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: | 2024 年 04 月 25 日 |
| 标题: | 关于印发吉林市促进房地产市场平稳健康发展措施的通知 | | |
| 发文字号: | 吉市政办规〔2024〕1 号 | 发布日期: | 2024 年 04 月 25 日 |

吉林市人民政府办公室

关于印发吉林市促进房地产市场平稳健康发展措施的通知

各城区人民政府、高新区管委会、经开区管委会、市政府有关单位:

《吉林市促进房地产市场平稳健康发展措施》已经市政府 2024 年第 5 次常务会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻落实。

吉林市人民政府办公室

2024 年 4 月 25
日

吉林市促进房地产市场平稳健康发展措施

为加快适应我市房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,大力支持刚性和改善性住房需求,提振信心预期、推动消费回暖,结合我市实际,制定本措施。

一、惠企政策提高建设品质

(一)支持统一配建公共设施。根据项目用地规模,按照详细规划及相关标准要求,集中布局、联合建设、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。(市规自局)

（二）对拟出让用地，在详细规划编制中增加用地兼容性，支持居住用地、商业商务用地兼容比例灵活处置。在土地出让前核发规划条件阶段，科学合理降低容积率和用地强度，适当下调居住公建比例，加大低密度、高品质商品住宅用地供应。（市规自局）

（三）鼓励低效用地盘活利用。对盘活低效用地房地产开发项目土地出让价款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。（市规自局）

（四）降低房地产开发配套成本。新建项目水、热、气等市政基础设施建设费用，统一纳入土地开发支出成本中。（市规自局、市住建局）

（五）鼓励超低能耗建筑开发建设。经核定的综合节能率不低于 85%，且符合住建部《近零能耗建筑技术标准》及吉林省工程建设设计标准《超低能耗公共建筑设计标准》《超低能耗居住建筑设计标准》相关要求的超低能耗建筑房地产项目，给予政策支持。（市住建局、市规自局）

（六）在满足绿地率要求的前提下，住宅项目配建停车场中，地下停车场、地上停车楼（库）、结建式停车库的泊位应不小于总泊位的 70%。需设置机械停车设备的，机械停车泊位不得超过停车泊位总数的 50%，且地下停车泊位不得少于停车泊位总数的 90%。（市规自局）

（七）鼓励创新居住户型设计，满足改善性住房需求。对尚未办理规划条件核实的住宅项目以及新建住宅项目，住宅项目可配置更开敞、舒适的阳台，合理设置设备平台。开敞阳台按照水平投影 50% 计算建筑面积和容积率；每户住宅设置设备平台水平投影面积之和不超过 5 平方米的，不计算建筑面积和容积率；超出 5 平方米部分面积，按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。（市规自局、市住建局）

（八）住宅项目在建设用地区域内建设的售楼处，可在项目主体工程申报建设工程规划许可证前，先行申请办理临时建设工程规划许可证。售楼处结合商业网点等配套服务设施建设并纳入主体工程设计方案的，在建设项目主体工程办理建设工程规划许可证时，同步注销临时建设工程规划许可证；未纳入主体工程设计方案的，应在主体工程最后一次规划核实前自行拆除。（市规自局）

（九）提高回迁安置效率。根据回迁户意愿，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。（市住建局）

（十）推动存量房“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。（市规自局、市住建局、国家金融监督管理总局吉林监管分局）

二、调整流程盘活有效资产

（十一）房地产开发项目实行“分栋”首次登记和分期规划核实及验收。已经完成工程建设的部分建筑物可分栋进行规划核实。在取得竣工验收备案表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相关部门验收的前提下，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。（市规自局、市住建局）

（十二）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。（市规自局）

（十三）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。（市规自局）

（十四）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，开发企业在符合按套（栋）拆分登记条件下，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。（市规自局、国家金融监督管理总局吉林监管分局）

（十五）调整商品房现售条件。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，房地产开发企业在抵押权注销后，可以申请将自持房屋状态变更为现售商品房状态。（市规自局、市住建局）

三、优化住房公积金使用政策

（十六）延长住房公积金贷款期限。住房公积金贷款期限延长至法定退休时间后五年，且贷款期限不得超过 30 年。（市公积金）

（十七）提高住房公积金贷款额度计算倍数。缴存职工贷款额度计算倍数提高至夫妻双方账户余额之和 15 倍，账户余额之和不足 3 万元的按 3 万元计算，最低可贷款额度提高至 45 万元。（市公积金）

（十八）优化住房公积金购房提取政策。取消职工购买非户籍地或非公积金缴存地自住住房提取公积金的政策限制。职工贷款购买非本市住房，在偿还

首期贷款后，可随时申请提取住房公积金偿还贷款；职工全款购买非本市住房或全款购买本市第三套及以上住房，自《不动产权证书》登记日期或购房合同备案日期满12个月后可申请提取住房公积金。（市公积金）

（十九）优化“商转公”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）以上即可申请“商转公”贷款。（市公积金）

（二十）推出“商转公”组合贷款。已办理商业性住房贷款的借款人可以将原商业贷款转为住房公积金贷款和商业贷款的组合贷款。（市公积金）

四、加大财税金融支持力度

（二十一）支持建设用地使用权抵押融资。支持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。（国家金融监督管理总局吉林监管分局、市规自局）

（二十二）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，合法合规简化返还建设工程质量保证金手续，缓解企业流动性资金压力。（国家金融监督管理总局吉林监管分局、市住建局、市财政局、市规自局）

（二十三）建立融资协调工作机制。加大房地产企业金融政策支持，建立融资支持房地产项目“白名单”，搭建政银企沟通平台，推动房地产企业和金融机构精准对接，促进不同所有制房地产企业合理融资需求。（市住建局、国家金融监督管理总局吉林监管分局、市财政局、市规自局）

五、多措并举促进房屋销售

（二十四）支持企业开展商品房团购活动。持续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，鼓励企业自主推出团购优惠政策。（市住建局）

（二十五）推进配套设施建设。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。（市住建局、各城区政府、开发区管委会）

（二十六）建立房地产交易展示中心，根据需要定期召开房屋交易展示会，出台阶段性政策，降低购房成本，增加购房人获得感，幸福感。（市住建局等部门）

六、加强监管规范市场秩序

（二十七）加强房地产项目建设全过程监管。进一步规范房地产开发经营行为，严格执行《关于加强房地产及公建项目全过程监管的意见》规定，落实各方主体责任及行政部门监管责任，确保建筑工程质量和安全，避免产生新的“停缓建”等问题，促进房地产业平稳健康发展。（市规自局、市住建局）

（二十八）加强对商品房开发销售和预售资金的监管。对房地产企业商品房预售申请严格审批，已批预售的项目实施严格监管制度，市住建局要建立严格的监管机制，切实履行监管职责，每周调度监测在建项目销售和预售资金使用情况，及时发现和严格处理商品房销售和预售资金使用的违法违规行为。（市住建局）

（二十九）存在重大经营风险的房地产开发企业列入重点监管对象。对无资质开发、超资质开发、资质不在有效期内开发、不按规定办理项目资本金监管、供水、供热等各单项工程不验收即交付使用、资金链断裂导致工程烂尾、不及时办理产权登记等情形，纳入重点监管名单，按相关法律法规处理。（市住建局、市规自局）

本措施适用于本市城区。

本措施自公布之日起施行，有效期至 2025 年 4 月 19 日。