

南通市海门区住房和城乡建设局
南通市海门区发展和改革委员会
南通市海门区地方金融监督管理局
南通市海门自然资源和规划局
中国人民银行海门支行

海住建发〔2023〕49号

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展 若干措施

为认真贯彻落实国家、省、南通市有关工作要求，切实满足人民群众合理住房需求，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产市场平稳健康发展。现就有关措施通知如下：

一、完善土地出让政策

1.科学制定年度住宅用地供应总量，加大改善型住宅用地供应量，优化住宅供应结构；把握住宅用地供应节奏，优化供应时序，分批次公开未来一定时间段出让地块详细清单，适时推出土地入市，引导和稳定市场预期。

2.合理确定土地出让起始价格，稳定区域地价及房价，确保土地市场平稳有序。

3.地块出让前坚持“规划先行、配套先行”原则，建立地块配套设施完善程度与出让时序相衔接的管理机制。

二、优化住房价格管理

4.充分尊重房地产企业定价主体地位，给予开发企业在价格申报备案上一定的自主权。对现房销售、四层以下住宅及高品质住宅等项目，可由开发企业根据土地出让条件、开发成本、市场供需等因素合理制定商品房价格，实行告知式价格备案。

三、加大金融支持力度

5.引导银行机构对优质房地产企业加大贷款投放力度，合理确定贷款周期，提供优惠利率贷款，积极开展保函业务；支持优质房地产企业发债融资，拓宽融资渠道，满足优质房地产企业合理融资需求。

6.重点推进支持房地产开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，为受困房企项目并购提供融资支持；协助重点房企做好到期债券兑付、展期等安排。

7.支持金融机构按国家最优惠政策执行居民购房首付比例和贷款利率，通过扩大住房公积金覆盖面、提高住房公积金贷款额度，为新市民购房和改善性住房需求提供更好金融服务，在准入门槛、授信额度、贷款利率等方面，加大支持和优惠力度。根据市级“首套房贷利率动态调整机制”，视情况调低首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

四、助力企业纾困

8.在保障商品房预售资金使用安全和项目正常交付的前提下，结合开发企业的信用等级、经营情况、抵押登记因素等科学

设定监管额度和拨付节点，促进房地产企业加快资金回笼。

9.规划、土地、房产等测绘事项按照“多测合一”模式推进实施。

10.住宅及商办类项目均可按栋申请办理商品房预售许可，最低规模不得小于栋，不得分层、分单元、分套（间）申请。取消预售面积限制，但相邻批次申请预售时间间隔不少于 10 天。

五、大力提升住宅品质

11.找准市场定位，优化住宅用地空间布局和供应结构，细化容积率等规划技术指标，完善配套设施，打造“好房子”、“好小区”样板，满足市场多样化、差异化、个性化的住房需求。

六、支持合理购房需求

12.对已完成合同备案的新建商品房，符合相关文件要求注销合同备案的，房地产开发企业可将该房源即时销售，取消 15 个工作日不得上市交易限制。

13.落实《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》（2022 年第 30 号）规定，在 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，纳税人出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在南通市范围内重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

14.严格执行《关于调整住房公积金相关政策的通知》（通金管规〔2023〕1 号）文件要求，进一步支持刚性和改善性住房的需求，解决好新市民、青年人等住房问题，支持落实生育政策和人才政策。

（1）加大对在职职工和新市民、灵活就业人员贷款支持力

度，住房公积金最高贷款额度调整为 50 万元/人，100 万元/户。

(2) 符合市委人才办认定的高层次人才，住房公积金最高贷款额度提高至 200 万元/户。硕士研究生或高级职称以上人员，住房公积金最高贷款额度提高至 100 万元/人、200 万元/户。

(3) 享受政府综合补贴的青年人才在享受政府综合补贴期间购买住房的，住房公积金贷款额度在其可贷额度的基础上增加 10 万元/人、20 万元/户。最高贷款额度不超过 60 万元/人、120 万元/户。

(4) 二孩家庭住房公积金贷款额度在其可贷额度的基础上增加 10 万元/户；三孩家庭住房公积金贷款额度在其可贷额度的基础上增加 20 万元/户。

(5) 加大对新市民、青年人以及二孩、三孩家庭租房支持力度。

(6) 支持公积金缴存人用公积金支付购房首付。

15. 对来海创新创业的各类人才，符合条件的，3 年内给予 500-10000 元/月岗位津贴和最高 300 万元购房补贴。具体按照《南通市海门区关于进一步提升青年和人才友好型城市发展指数的若干政策》（海办〔2022〕13 号）相关规定执行。

七、其它事项

16. 《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（海住建发〔2022〕106 号），除国家及省、市另有规定外，其余条款继续执行。

(此页无正文)



南通市海门区住房和城乡建设局



南通市海门区发展和改革委员会



南通市海门区地方金融监督管理局



南通市海门自然资源和规划局



中国人民银行海门支行
2023年4月27日

