关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

通住建房〔2022〕98号

各县（市、区）人民政府，市各直属园区管委会，市各委、办、局，市各直属单位：

 为深入贯彻落实中央会议精神，坚持“房住不炒”，完善房地产政策，更好地满足人民群众刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

一、调整住房公积金贷款额度及首付款比例

1. 在职职工购买首套普通商品住房申请公积金贷款的，贷款额度放宽至原可贷额度的两倍，最高贷款额度不超过40万元/人，80万元/户。（责任单位：市住房公积金中心）

2. 在职职工购买第二套普通商品住房申请公积金贷款的，最高贷款额度调整为40万元/人，80万元/户；首付款比例由最低40%调整为30%。（责任单位：市住房公积金中心）

3. 取得硕士研究生或高级职称及以上的在职职工申请公积金贷款的，最高贷款额度调整为80万元/人，160万元/户。（责任单位：市住房公积金中心）

二、支持刚性和改善性购房信贷需求

4.  居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的，首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%。（责任单位：人民银行南通市中心支行、南通银保监分局）
 5. 居民家庭购买普通住房商业贷款利率下限执行全国最低标准，首套住房商业贷款利率下限执行LPR减20个基点，二套房商业贷款利率下限执行现行最低标准。（责任单位：人民银行南通市中心支行、南通银保监分局）

三、给予刚性和改善性购房奖补

6. 在主城区（指崇川区、市经济技术开发区、苏锡通科技产业园区，下同）购买首套或第二套普通商品住房（含二手住房）的购房者（以房屋买卖合同网签备案时间为准），按照购房总额（住宅部分）的0.75%给予奖补。（责任单位：市财政局）

四、支持优质房地产企业提质增效

7. 建立房地产开发企业“白名单”制度，对信誉良好、经营稳健的优质房地产开发企业，允许其调度本市项目的各类保证金等，作为参加主城区土地出让的竞买保证金使用。（责任单位：市住房和城乡建设局）

8. 经营性用地竞买保证金比例由出让起挂总价的30%降为20%。（责任单位：市自然资源和规划局）

9. 优化商品房预售政策。分期销售的商品房项目，每期申请预售面积由不低于3万平方米调整为不低于1万平方米。对优质房地产企业预售监管资金实行差别化监管政策，对于三条红线管控全面达标的绿档房地产企业增加一个拨付节点，领取预售证后可申请10%的重点监管资金；对于未设立土地和在建工程抵押的项目，重点监管资金额度降低10%；支持房地产企业使用银行保函替换等额商品房预售监管资金。（责任单位：市住房和城乡建设局）

10. 进一步激发市场活力，优化城市更新安置补偿政策，扩大商品房安置的比例。（责任单位：市住房和城乡建设局、各区政府管委会）

11. 优化价格备案机制，对有开发高品质住房经验，社会评价良好的优质房地产开发企业，在原有价格备案体系基础上，按照“优质优价”的原则进行价格备案，鼓励其开发更高品质住房。（责任单位：市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局）

12. 及时会商会办房地产企业开发过程中遇到的各类问题，优化完善审图、质监、安监服务流程，工程质量监督与施工许可并联办理，容缺预审，各项行政服务承诺办结时限在法定办结时限的基础上压缩50%以上，商品房预售许可压缩到3个工作日办结。（责任单位：市住房和城乡建设局、市行政审批局）

本通知自发布之日起执行。原有相关规定与本通知不一致的，按本通知执行。相关条款由各责任单位负责解释并落实。

各县（市、区）参照执行。

南通市住房和城乡建设局 南通市发展和改革委员会

南通市财政局 南通市自然资源和规划局

中国人民银行南通市中心支行 中国银行保险监督管理

委员会南通监管分局

南通市住房公积金管理中心

2022年5月20日