附件1

吉林市促进房地产市场平稳

健康发展暂行意见

（征求意见稿）

为认真落实全省房地产市场平稳健康发展会议精神，充分释放购房群体刚性和改善性住房需求，加快缩短房地产库存去化周期，促进房地产市场有序循环和健康发展，根据我市实际，制定本意见。

一、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，竞买保证金不得少于拟出让价款的50%，出让后竞买保证金转作一期土地出让价款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。

二、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、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。

三、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。

四、主城区内已经建成的正在销售的公寓项目，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。

五、积极支持二、三孩家庭购房。二、三孩家庭购买城市规划区范围内国有土地上144平方米及以下新建商品住房的二、三孩家庭，政府每平方米补贴100元，购买144平方米以上新建商品住房的，按144平方米计算。

六、组织开展商品房团购活动。面向全市各级（含驻吉中省直）党政机关、企事业单位、大中专院校、科研院所、驻吉部队（武警）、各类团体等单位职工，组织有团购意向的项目企业开展商品住房团购活动。享受团购价格的房源数量应在5套以上。

七、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。

八、进一步优化住房公积金贷款政策。

（一）提高个人住房公积金最高贷款额度。将现行“单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为40万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为60万元。”调整为“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。”

（二）继续优化住房公积金贷款条件。将现行住房公积金贷款条件中“借款人不得有尚未结清的贷款或担保”，调整为“借款人不得有尚未结清的住房公积金贷款”。借款人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。

放宽存量房（二手房）贷款房龄要求。将存量房房龄由现行20年限制延长至30年，贷款年限与房龄之和不得超过40年，且贷款终止日期不能大于存量房土地使用终止日期。

九、延长阶段性支持政策时限。

（一）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%。

（二）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%。

（三）继续开展鼓励农民和大学生购房工作。农民和大学生购买新建商品住房和存量住房的，继续适用《吉林市人民政府办公室关于印发吉林市鼓励农民和大学生购房相关优惠政策的通知》（吉市政办发〔2022〕2号）和《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）。

十、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。

十一、本意见中二、三孩家庭购房政策与鼓励农民和大学生购房政策不可兼顾兼得。

十二、本意见有效期至2023年12月31日，由吉林市住房和城乡建设局负责解释。