

泰州市住房和城乡建设局
泰州市发展和改革委员会
泰州市财政局
泰州市自然资源和规划局
泰州市行政审批局
中国人民银行泰州市分行
国家金融监督管理总局泰州监管分局
泰州市住房公积金管理中心

文件

泰建发〔2024〕8号

关于优化调整市区房地产政策的通知

市各有关单位，各市（区）住建局、发改委、财政局、自然资源规划局、行政审批局、公积金中心分中心：

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，构建房地产发展新模式，现就优化调整市区房地产政策有关事项通知如下：

一、支持刚性和改善性住房需求

1.支持住房“换新购”。对2021年1月1日至2024年6月30日期间出售泰州市范围内自有住房,并在2024年1月1日至2024年6月30日期间购买市区范围内新建商品住房的(含直系亲属),给予8万元(购房总价400万元及以上)、6万元(购房总价300万元及以上)、3万元(购房总价120万元及以上)购房补贴。

2.鼓励住房“组团购”。自2024年1月1日至2024年6月30日,企业、事业、机关单位(系统)等组织单位职工一次性团购3套以上(含)新建商品住房的,按照购房款总额2%给予购房补贴;企业一次性团购3套以上(含)新建商品住房用于解决职工住房的,给予企业购房款总额2%的购房补贴。

3.开展住房“孝心购”活动。对2024年1月1日至2024年6月30日期间购买同一小区内新建商品住房总面积超过200平方米(一套或多套)用于爱老护老的购房人,给予8万元“孝心购”补贴。

4.优化多孩、拥军补贴。对生育二孩、三孩的泰州市户籍家庭(购房时已生育且至少一名子女未满18周岁)购买市区新建商品住房给予补贴,补贴标准分别为购房款总额的1.5%、2%。对退役、现役军人购买市区新建商品住房给予补贴,补贴标准分别为购房款总额的1.5%、2%。鼓励房地产企业根据不同人群开展各类购房优惠活动。

以上第一条至第四条购房补贴互不叠加,可与市委人才办出台的人才补助叠加享受。鼓励房地产企业为参与“换新购”等相关活动的购房者,给予同比例的优惠政策,进一步激发市场活力。房产经纪机构带头宣传政策、精心组织,为购房者提供优质服务。

5.优化住房公积金政策。首次、第二次申请住房公积金贷款首

付比例分别为 20%、30%。双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别为 100 万元、80 万元；单职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别为 50 万元、40 万元；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，最高贷款额度调整为单职工 75 万元、双职工 150 万元；购买二星级、三星级或超低能耗居住类绿色建筑（新建商品住房）的，住房公积金贷款最高额度可分别上浮 10%、20%。购买泰州市区内新建商品住房的，可在缴纳首付款时申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。加大二孩、三孩家庭住房公积金提取和贷款支持力度。支持银行金融机构积极开展“公积金+商业银行”组合贷款业务，更好满足购房者合理住房需求。

二、激发市场主体活力

6.优化住宅用地出让。合理确定住宅用地出让起拍价格，取消单宗商品住房用地限价要求，综合考虑不同片区内的去化周期，有序开展土地市场供应。对重要地段、节点，实行土地出让“预告”制，在地块出让条件、规划要求、建设运营等方面充分征求市场主体意见。推广“带方案”出让，形成房企认可、相对成熟的出让方案后，依据成熟的出让方案出具规划条件，再挂牌上市。

7.优化土地出让金缴纳方式。土地竞得方可在土地出让合同签订后 1 个月内缴纳成交价的 50%，3 个月内缴至 75%，余款自出让合同签订后 6 个月内全部缴清。房地产开发企业可采用“现金+银行保函”或“现金+保险保函”等形式缴纳竞买保证金。缩短退还竞买保证金时间，挂牌活动结束后当天（一个工作日）内可以办理退还手续。经营性用地交易服务费实行优惠减免。

8.放宽用地控制性指标。在建商住类（含住宅类）用地配建的

商业用房尚未建设的，在开发项目符合控制性详细规划、不突破规划条件中容积率要求，调整方案经公示无异议情况下，经审查批准后，可以优化商业、住宅建筑面积比例，同一土地出让合同中的有关规划指标可以整体平衡。允许开发企业根据市场需求调整住房套型结构，在方案通过审查后，申请办理建设工程规划许可变更手续。

9.优化自持物业的管理。在符合详细规划和出让合同约定、满足相应设计规范的前提下，允许对自持的商业、文旅、康养、科创等优化布局和工程设计方案，并依法依规办理规划许可变更相关手续。为筹措保障开发项目正常交付的资金，经批准，既有自持建筑在不改变整体功能、影响公共利益的前提下，可整体转让、调整自持年限或分割销售。鼓励通过基础设施 REITs 等方式，推动房地产开发向不动产经营转型。

10.鼓励建设高品质住宅。三星级或超低能耗绿色建筑，外墙面积可不计入容积率；采用外墙保温一体化（仅采用内保温一体化的除外）的建筑，外墙保温层面积可不计入容积率。根据市场需求稳步增加改善性住宅产品市场供应占比，完善容积率计算规则，优化设计条件和建造标准，支持发展带院落住宅、大平层住宅、“第四代”住宅等多样化住宅形式。

11.满足企业合理融资需求。加大对优质项目的金融支持力度，保持房地产开发贷款平稳有序投放。做好重点房地产开发企业风险处置项目并购金融服务，稳妥有序开展并购贷款业务，加大并购债券融资支持力度。在风险可控的基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足建筑业企业合理融资需求。

12.缓解项目建设资金困难。参建单位（材料供应商、施工企业等）以本项目应收账款购买本项目新建商品房的，可网签备案

至企业或法人(股东)名下,备案合同两年内可撤销并更名一次。

13.优化费用收缴支付。协调供水、供电、燃气等公用企业减少房地产开发企业资金占用,原则上施工合同签订后第一次付款比例不超过20%,进场前不超过总额的60%。住宅物业保修金可通过见索即付担保(银行保函)的方式缴交,进一步减轻房地产开发企业负担。

三、提升服务监管能力

14.取消限制性政策。取消商品住房(含二手住房)转让年限1年的限制(从合同备案之日算起),促进商品住房更快流通。

15.优化价格备案。实行商品房“优质优价”管理,给予企业更高的定价自由度,相关部门做好商品房价格备案管理工作。

16.优化网签备案和产权登记。商品房网签备案时,缴纳至预售资金监管账户的首付款比例不低于20%。推行存量房“带押过户”服务,不动产权证书附记栏记载的地上车库(储藏室)、阁楼随房屋一起转让时,不作为独立单元办理产权登记。

17.完善新建项目配套设施建设。新建商品住房项目在办理首次预售之前明确学区划分;在土地出让前约定项目周边规划道路的建设主体和完成时限;在领取规划许可证后一个月完成周边规划道路的命名。

18.优化预售资金监管模式。商品房预售资金监管额度可按照价格备案时申报的成本总额的75%执行。开发企业可向住建部门申请对后续工程建设所需资金进行测算,确定应留存额度。对严格执行预售资金使用管理办法的房地产开发企业,可适当增加拨付节点,合理释放监管额度内的资金,用于支付本项目工程款、农民工工资等保障项目建设和正常交付有关的费用。房地产开发企业可以使用银行保函或保险保单置换监管额度内资金,置换金

额不超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 30%，用于置换监管额度的保险保单应由具有经营资质、偿付能力达标的保险机构出具。按照“试点先行，逐步推广”的原则，针对泰州市市区范围内新开预售项目，试运行“按户监管，按栋受限”的监管模式，形成成熟机制，在全市范围内推广。《关于印发泰州市市区商品房预售资金监管办法的通知》（泰建发〔2022〕73号文）第十四条“担保房源置换监管资金”的相关规定不再沿用。

19.深化房地产领域“放管服”改革。商品房预售许可审批实行容缺受理和告知承诺制，减少申报材料，压缩办理时限，优化办理流程，提高办事效率。允许完成首期 50%出让金缴纳的开发企业，通过审批承诺制等方式提前开展场地平整、地质勘探和规划方案审查等前期工作。

20.培育规范房地产经纪市场发展。加强房地产经纪机构备案管理，推行房地产经纪从业人员实名制，规范房地产经纪服务行为。引导开发企业和经纪机构通过合同约定，将新建商品房经纪服务费用纳入预售资金（监管额度外）使用范围。

以上政策措施未特别注明时限的，自 2024 年 1 月 1 日起实施，有效期至 2024 年 12 月 31 日。《关于有效应对疫情影响促进市区房地产业健康发展的通知》（泰建发〔2022〕97号）、《关于进一步释放消费潜力持续推进市区房地产市场健康发展的通知》（泰建发〔2022〕201号）、《关于进一步优化房地产政策的通知》（泰建发〔2023〕52号）同时废止。

本通知在执行过程中，可根据房地产市场变化情况动态调整，靖江市、泰兴市、兴化市可参照执行，国家、省、市有新政策的，按照新政策执行。本通知中涉及奖补的发放具体按照操作细则执行，市住建局会同相关部门负责政策解释。



泰州市住房和城乡建设局



泰州市发展和改革委员会



泰州市财政局



泰州市自然资源和规划局



泰州市行政审批局



中国人民银行泰州市分行



国家金融监督管理总局
泰州监管分局



泰州市住房公积金管理中心

2024年1月22日