

东阿县住房和城乡建设局
东阿县总工会
东阿县财政局
东阿县自然资源和规划局
东阿县行政审批服务局
东阿县综合行政执法局
国家税务总局东阿县税务局
东阿县人力资源和社会保障局
东阿县教育和体育局
中国人民银行东阿县支行
聊城市住房公积金管理中心东阿管理部

文件

东住建字〔2023〕1号

关于支持居民改善住房、促进房地产市场 平稳健康发展的意见

为进一步完善我县房地产市场调控机制，支持广大人民群众合理住房需求，因城施策促进房地产市场平稳健康发展，结合我县实际，提出如下意见：

第一条 优化个贷首套房认定标准。不断优化个人住房贷款

首套房认定标准，有效扩大首套房政策享受群体范围，落实好首套房房贷政策，降低购房成本。（牵头单位：人民银行东阿县支行；责任单位：县住房和城乡建设局）

第二条 建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。自 2022 年第四季度起，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，按季对全县新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估，若评估期内全县新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降，则依程序阶段性维持、下调或取消我县首套住房贷款利率政策下限。如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨，则恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。（牵头单位：人民银行东阿县支行；责任单位：县住房和城乡建设局）

第三条 支持推进二手房“带押过户”登记模式。在押房产在符合法律法规的前提下，在未解除原抵押状态下过户并办理相关登记手续，无需先还贷解押后再办理过户转移，免去提前筹款还贷解押环节，实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。（牵头单位：县自然资源和规划局；责任单位：市住房公积金管理中心东阿管理部、人民银行东阿县支行、县住房和城乡建设局）

第四条 支持居民换购住房。自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税

予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。（牵头单位：县税务局；责任单位：县财政局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局）

第五条 防范居民“卖旧换新”认购风险。组织房地产开发企业、房地产经纪机构开展“卖旧换新”一站式服务，倡导当事人在合同中约定6个月内旧房未出售、新房退定金，解决购房群体“卖旧换新”痛点，防范居民认购风险。（牵头单位：县住房和城乡建设局）

第六条 提高多孩家庭公积金贷款额度。在我县缴存住房公积金的多孩家庭，购买我县首套自住房申请住房公积金贷款的，在满足首付款比例要求的前提下，单缴存职工最高贷款额度由24万元提高至27万元，双缴存职工最高贷款额度由40万元提高至45万元（多孩家庭是指同一家庭现有已生育或合法收养两个及以上未成年子女的，具体以户口簿、《出生医学证明》、收养登记证及法院判决书等可以证明子女关系的证明材料为准）。（牵头单位：市住房公积金管理中心东阿管理部）

第七条 提高多孩家庭租房公积金提取额度。在东阿县无自有住房且租赁住房的多孩家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金。职工每年可提取一次，距上次租房类提取时间间隔需满一年，夫妻双方提取额度合计不超过实际房租支出（以房屋租赁发

票金额为准)。(牵头单位:市住房公积金管理中心东阿管理部)

第八条 多孩家庭发放购房消费券。支持多孩家庭改善性住房需求,对二孩家庭在县区域内购买新建商品住房的,财政发放1.5万元/套的购房消费券;对三孩家庭在县区域内购买新建商品住房的,财政发放2万元/套的购房消费券。一个家庭只享受一次。(牵头单位:县住房和城乡建设局;责任单位:县财政局、县自然资源和规划局)

第九条 完善人才住房政策。我县新引进的顶尖人才、国家级领军人才、省级领军人才在我县购买商品住房,分别给予100万元、50万元、30万元一次性购房补贴;在我县注册、具有独立法人资格的企业新引进的签订3年以上劳动合同且在本地缴纳养老保险的博士研究生、硕士研究生、全日制本科生,分别给予20万元、5万元、3万元一次性购房补贴。事业单位新引进的博士研究生享受同等待遇,让人才引得来、留得住。(牵头单位:县人力资源和社会保障局;责任单位:县财政局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局)

第十条 支持各类群体开展群(团)购商品房。鼓励房地产开发企业采用群(团)购模式销售商品房,积极开展针对机关事业单位、国有企事业单位、大专院校、科研院所和社会群体群(团)商品房的营销活动。各级工会组织和相关单位根据职工住房刚性需求和改善性需求情况,组织职工群(团)购商品房。对在县区域内群(团)购本政策出台之前已经取得预售许可的新建商品住

房，财政发放 2 万元/套的购房消费券，鼓励开发企业给予不低于个人总房款 3%、不高于个人总房款 10% 的优惠（以上政策需要在同一个项目内一次性购买 20 套以上，有效期至 2023 年 6 月底）。对在县区域内群（团）购本政策出台之后取得预售许可的新建商品住房，财政发放 3 万元/套的购房消费券，鼓励开发企业给予不低于个人总房款 3%、不高于个人总房款 10% 的优惠（以上政策需要在同一个项目内一次性购买不少于 1 个单元且不低于 54 套，有效期至 2023 年 12 月底），此购房消费券不与多孩家庭购房消费券叠加使用。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：县总工会、县财政局）

第十一条 实行房票制度。

（一）建立房屋征收补偿房票安置政策，与开发企业协商确定优惠条件，组织被安置群众使用房票团购。实施老旧小区改造、城市更新、乡镇拆迁等项目采取房票方式安置，具体依照《东阿县征收改造项目房票安置实施办法（试行）》执行。

（二）对符合“土地增减挂钩”条件的农民进城置业，可以购买东阿县汇民房地产开发有限公司 120 平方米及以下面积平价房。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：各镇（街道）、县经济开发区管委会、县财政局、县汇民房地产开发有限公司）

第十二条 实施契税补贴政策。对于在县区域内新购买家庭唯一住房或第二套改善性住房，面积为 90-144 平方米的，实际

缴纳的契税与按 1% 税率计算的契税差额，按照差额部分的 20% 发放消费券。（牵头单位：县财政局；责任单位：各镇（街道）、县经济开发区管委会）

第十三条 优化房地产金融服务，加大对房地产业金融支持。认真落实人民银行、银保监会《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》要求，保持房地产融资平稳有序，满足行业合理融资要求，更好地支持刚性和改善性住房需求。做好辖区内房地产贷款集中度管理工作，对于超出房地产贷款集中度管理要求的机构，2022 和 2023 年不计入业务调整过渡期，其过渡期相应顺延。鼓励地方金融机构向信用好的开发企业授信贷款，鼓励银行机构对信用记录良好、出现暂时流动性困难的房地产开发企业，在抵押物充足且不影响综合授信的前提下，按照市场化法治化原则，适当通过贷款展期、续贷等方式给予支持，对展期或续贷申请通过的企业不按照逾期报送信息。（牵头单位：人民银行东阿县支行；责任单位：县住房和城乡建设局）

第十四条 深入开展“手拉手”精准营销活动。首次置业的 18 周岁至 35 周岁的青年、我县上年度纳税前 20 名企业的职工列为“手拉手”精准营销对象，房地产开发企业给予每套主房款 1.5% 的优惠（不含车库、车位、人防车位、储藏室等附属物）。本条政策可与第八条多孩家庭发放购房消费券和第十条支持各类群体开展群（团）购商品房叠加使用。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：县总工会、县教育和体育局）

第十五条 优化商品房预售资金监管，差异化管理预售监管资金。

（一）信用等级 AAA 级、AA 级企业除优先享受相应行政便利外，监管资金留存比例分别按照节点可降低最多不超过 5 个、3 个百分点。具体比例由符合条件的企业申请，房地产主管部门审定。

（二）信用等级 B 级、C 级企业除取消已享受相应行政便利外，监管资金留存比例分别按照节点可提高最多不超过 10 个、20 个百分点。具体比例由房地产主管部门审定。

（三）优化商品房预售资金监管，主体结构封顶验收合格后，监管资金留存比例由原来的 30%降低为 25%（可与信用等级降低留存监管资金比例叠加使用，最高不超过 10%）；商品房预售资金监管标准按照 2200 元每平方米执行。（我县目前按照聊城市预售资金监管标准 2700 元每平方米执行，为企业纾难解困，调整到 2200 元每平方米。）

（四）大力推行保函制度，预售人在主体结构封顶控制节点之前，可以凭银行出具的保函部分抵顶商品房预售监管资金，但不得突破监管额度的 30%。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：人民银行东阿县支行）

第十六条 加大城区低效用地再开发利用和优质地块供应。

结合城市更新工作，加大城区低效用地再开发利用，加快推动优质地块的供应。通过推进低效用地再开发，提高存量资源配

置效率。鼓励信用好、实力强的开发企业，组织开展高品质住宅开发建设试点。（牵头单位：县自然资源和规划局；责任单位：县行政审批局、县财政局、县住房和城乡建设局、各镇（街道）、县经济开发区管委会）

第十七条 加强优质房地产开发企业培育支持力度。大力培育龙头房企，带动本县房地产市场，对县域内房地产企业进行筛选，建立县域优质房企、优质房地产开发项目及相关建筑企业“白名单”，鼓励银行机构秉持“服务地方经济，助力产业发展”的理念，加强与优质房企的金融合作，在房贷、开发贷等方面给予充分支持。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：人民银行东阿县支行）

第十八条 对于能提供房屋不动产权证书或山东省新建商品房买卖合同（已通过网签备案的合同），可以在政府划分所属区域内的学校入学就读。（具体实施办法由县教育和体育局制定）（牵头单位：县教育和体育局）

第十九条 加快完善房地产片区周边市政基础和公共服务配套设施。在编制年度供地计划后，及时实施开发项目周边城市道路、供水、供电、供热、燃气、排水等市政基础设施建设；加快学校、医院等公共服务设施建设。（牵头单位：县综合行政执法局；责任单位：县行政审批局、县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、各镇（街道）、县经济开发区管委会）

第二十条 加强房地产开发项目风险预警。按照“属地管理、

分级负责”原则，对辖区内的烂尾项目、停工项目、逾期交付或者存在逾期交付风险项目、预期亏损项目，以及高风险重点房企和“高负债、高杠杆、高周转”房企开发项目进行定期风险排查，根据资金平衡情况精准施策，分档处置。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：各镇（街道）、县经济开发区管委会）

第二十一条 扎实用好国家专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具。合规高效使用“保交楼”专项借款，按照市场化、法治化原则，为专项借款支持项目提供新增配套融资支持。重点推动“保交楼”专项借款项目与大型银行对接，做好金融服务，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。（牵头单位：县住房和城乡建设局；责任单位：人民银行东阿县支行）

第二十二条 加快房地产项目建设审批。行政审批及有关部门应开辟房地产项目建设审批“绿色通道”，容缺办理创新审批方式，最短时限办结审批服务事项。2023年12月31日前，房地产开发企业在我县辖区内申报商品房预售许可时，对商品房预售许可的形象进度要求为完成基础工程，达到正负零标准。加快施工许可、预售许可和竣工联合验收（含规划核实、消防验收、质量验收、人防验收、档案归档等）办理速度，供水、供电、供气、供暖、通讯、有线电视等部门应缩短房地产相关配套项目建设时间，及时进场施工，及时完成验收，各单项验收应在项目具备验收条件，提出验收申请7个工作日之内完成，促进项目早日交房。要严格依法依规执行收费标准，不得强制增加企业负担，

不得搞行业垄断和强买强卖牟取单位或个人利益，不得拒不配合竣工验收，各行业主管部门要加强监督管理。（牵头单位：县行政审批局；责任单位：县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县综合行政执法局、供水、供电、供气、供暖、通讯、有线电视等各专营单位，各镇（街道）、县经济开发区管委会）

第二十三条 允许房地产开发项目实施毛坯房交付（达到原设计深度）、支持高品质高质量精装房建设。为满足居民自主选择室内居住环境意愿，减少浪费，允许房地产开发项目实施毛坯房交付。对于房屋精装修交付的，指导房地产开发企业要选用高品质的装饰装修材料。（牵头单位：县自然资源和规划局；责任单位：县住房和城乡建设局、县行政审批局）

第二十四条 鼓励企业设立线上房地产销售平台，努力提振市场信心，为群众搭建销售平台。依托抖音、快手“在线直播”、“视频看房”等功能区进行楼盘房源展示，为市民搭建咨询、看房、选房、购房一站式平台服务，进一步推动房地产行业的发展。（牵头单位：县住房和城乡建设局）

本意见自印发之日起施行，有效期至2023年12月31日，如遇上级政策调整，以上级政策为准。各有关部门（单位）结合实际制定实施办法或实施细则。

东阿县住房和城乡建设局

东阿县总工会

东阿县财政局

东阿县自然资源和规划局

东阿县行政审批服务局

东阿县综合行政执法局

国家税务总局东阿县税务局

东阿县人力资源和社会保障局

东阿县教育和体育局

中国人民银行东阿县支行

聊城市住房公积金管理中心东阿管理部

2023 年 3 月 24 日