

# @广大市民 潍坊发布10条房地产新政

## 我市住房商业贷款首套、二套房最低首付比统一,不低于15%

□潍坊日报社全媒体记者 周晓晴

10月12日,市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、中国人民银行潍坊市分行、国家金融监督管理总局潍坊监管分局、市住房公积金管理中心5部门联合印发《关于进一步优化调整房地产相关政策的通知》,根据国家、省有关工作部署,围绕严控增量、优化存量、提高质量,聚焦推动房地产市场止跌企稳,结合我市实际,提出10条房地产行业新政,新政涵盖商品住宅用地供应、住宅建设、贷款办理等房地产行业各个环节。

合理控制新增商品住宅用地供应。对商品住宅去化周期超过36个月的县市区、开发区,暂停供地。去化周期超过18个月的,限制供地,按照“盘活多少、供应多少”原则,根据年内竣工和收回的存量商品住宅用地面积,动态确定其新出让商品住宅用地面积。

切实优化商品房存量。支持各县市区、开发区积极争取国家保障性住房再贷款政策,优选1-2家政府保障性住房收购主体,细致摸排保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况,收购户型面积合适、价格合适、位置合适的已建成存量商品房用作保障性住房。对金融机构发放的支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房的贷款,人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。

盘活闲置存量土地资源。落实属地政府主体责任,支持企业开发建设,对超期一年以内的未开发土地,企业承诺在一定期限内动工的,允许签订补充协议,重新约定开竣工日期和违约金缴纳条款。充分利用二级市场流通转让,为企业转让土地、合作开发等提供服务。对非企业自身原因造成闲置,企业无力继续开发、也难以转让的,政府与企业协商收回土地,合理确定回购价格;对企业原因超期未动工两年以上的闲置土地,应依法无偿收回。

推进高品质住宅开发建设。对新竞得宗地的高品质住宅项目,或经区级研究同意按照《潍坊市住宅规划设计品质提升指引》调整规划并经主管部门确认整宗地未销售(含预售)的住宅项目,在不影响交通组织、消防安全、相邻权利人权益且满足绿地率等情况下,住宅建筑首层可设置庭院。庭院面积不计入建筑密度和绿地率,进深不大于7米,围墙高度不大于1.8米(设置北向庭院、确需设置实体围墙或围墙高度超过1.8米等应进行专题论证),沿东西向主次干路及30米以上城市道路的庭院不得设置实体围墙,可采用起到景观遮挡作用的通透性围墙或绿篱,庭院内不得设置永久性建筑物。住宅首层可设计下复式结构,并采用采光井、下沉庭院等措施,提高居住生活体验。

优化容积率计算规则。对新开工项目优化完善计容建筑面积计算规定。配建的社区党群服务中心、卫生服务设施、养老服务设施、托育设施、体育健身设施、应急物资储备房间等公共服务配套设施,不计入容积率。建筑保温层外的保护层、找平层、饰面层(含幕墙)等,不计入容积率。住宅建筑开敞式阳台、封闭式阳台水平投影面积合计不超过套内建筑面积的20%,且进深不超过2.1米的部分,按照水平投影面积的1/2计入容积率;进深或面积比例超出上述规定的部分,按其水平投影面积计算容积率。每套住宅用于放置集中空调外机等的设备平台水平投影面积不大于4.5平方米的不计入容积率,不符合上述要求的按照开敞阳台规则计算建筑面积并计入容积率。建筑高度不超过54米的住宅建筑,每户可设置一处建筑主体结构以外且不封闭、进深不小于2.1米且不大于4米、高度不小于两个自然层、水平投影面积不超过住宅套内建筑面积25%的户属空中花园。户属空中花园进深在2.1米以内的部分,按其水平投影面积的1/2计入容积率,在

2.1米-4米的部分不计入容积率。住宅同时设有阳台和户属空中花园的,阳台应为封闭式,阳台外不得再设户属空中花园。

优化新发放个人住房贷款服务。商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付款比例统一为不低于15%,具体首付款比例由商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定。商业性个人住房贷款借款人自主选择固定利率或浮动利率作为定价方式,与金融机构协商约定重定价周期,更好满足刚性和改善性住房需求。

降低存量个人住房贷款利率。完善商业性个人住房贷款利率定价机制,促进降低存量房贷利率。2024年10月31日前,各银行机构统一对符合条件的存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整,对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷,将其加点幅度调整为不低于-30BP。

强化住房公积金支撑保障作用。住房公积金最高贷款额度上限提高到100万元;在我市购买首套自住住房的多子女家庭,住房公积金最高贷款额度上限提高到120万元;符合申请住房公积金个人贷款条件的高层次人才,在我市首次购房申请住房公积金贷款的,最高贷款额度上限提高到200万元;购买高品质住宅、装配式住宅的,在上述基础上各提高10万元。适时推出“商转公”政策。在山东省行政区域内新购住房的,取消购房提取住房公积金的户籍地或工作地限制。

加大“白名单”项目支持力度。优化住宅类资金业务受委托银行考核办法,对支持“白名单”项目融资的银行,在住房公积金、住宅维修资金、商品房预售资金等存放和银行考核赋分上加大权重;对工作不积极的银行可采取在业务承办银行招标委托中予以剔除、依法依规约谈等负面惩戒措施。

推行转移预告登记。在商品房“以旧换新”中,开发企业收购的存量住房可以办理转移预告登记,办理预告登记的住房在卖出后,可由开发企业申请注销预告登记,旧房权利人与旧房购买人申请办理转移登记。

潍坊晚报 公益广告

# 让世界充满爱 呵护未成年人

关爱未成年人 营造良好环境

