

钦州市人民政府办公室关于印发钦州市 支持房地产业平稳健康发展若干措施的通知

钦政办规〔2022〕4号

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：

经市人民政府同意，现将《钦州市支持房地产业平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请认真组织实施。

2022年7月1日

钦州市支持房地产业平稳健康发展的若干措施

为全面贯彻党中央、国务院和自治区党委、自治区人民政府的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实城市政府主体责任，不断改善房地产市场供需结构，优化市场环境，提振市场信心，努力实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，进一步支持我市房地产市场良性循环和平稳健康发展，制定本措施。

一、完善房地产政策

（一）国有建设用地使用权出让竞买保证金比例统一按起始价的20%确定。出让的土地，用地单位在出让合同签订后3个月内缴纳土地出让价款不低于总价款的50%，余款可分期缴纳，缴款期限不得超过1年。（牵头单位：市自然资源局；配合单位：市财政局，市税务局）

（二）对已出让尚未建设的非住宅商品房用地（出让条件中有特别约定商业配置条款的除外），在满足公共服务设施和基础配套设施承载力，以及城市风貌管控要求的前提下，可适当放宽“商改住”或降低商住配比，经申请批准后调整为居住、养老、文化、体育等用地进行开发建设，具体调整比例由规划部门另行确定。（牵头单位：市自然资源局；配合单位：市住房城乡建设局）

（三）办理房屋所有权首次登记2年后仍未能出售的商业、办公等非住宅用房（城市重点功能区、重要景观节点区和主干道

沿线的除外)，经申请批准可改造为商品住房或企业自持租赁住房，支持以适当比例改为保障性租赁住房，并及时向水、电、气经营单位和物业主管部门报备，其用水、用电、用气和物业费执行居民收费标准；非住宅用房经批准后变更为住房的，补交相应土地出让金后，其土地使用年限可同步变更为住宅用地土地使用年限。改造按程序申报。（牵头单位：市自然资源局；配合单位：市财政局、市住房城乡建设局、市城管执法局，钦州供电局，钦南区、钦北区人民政府，市开投集团公司、市滨海投资集团公司）

（四）房地产开发企业申办商品房预售许可手续时，承诺按时足额缴纳首期物业专项维修资金后，可延迟至《商品房买卖合同》网签备案时同步缴纳首期物业专项维修资金，未销售部分在取得预售许可证后6个月内足额缴纳。对逾期不缴纳的企业，将从相应楼栋的预售资金监管账户直接划转相应资金，并记入企业失信信用信息予以信用减分。（责任单位：市住房城乡建设局）

（五）自本措施发布之日起至2023年3月31日期间，房地产信用等级为二级（含）以上的房地产开发企业，本项目近1年内已办理预售许可的楼栋去化率达到30%（含）以上（以网签合同套数计算）的，在申请高层楼栋预售许可时投入资金达到工程建设总投资额的25%以上且形象进度达到正负零，可办理预售许可。（责任单位：市住房城乡建设局）

（六）严格落实《钦州市集体土地房屋征收房票安置管理操作规程（试行）》，推进公寓房安置，加快存量商品房的去化速度。

（牵头单位：市自然资源局；配合单位：市财政局、市住房城乡建设局）

（七）开设房地产开发企业不动产登记“绿色通道”，持续推行新建房地产项目“交房即得证”。（牵头单位：市自然资源局；配合单位：市住房城乡建设局）

二、支持刚性和改善性住房需求

（八）居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例由 25% 调整为 20%。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例不低于 30%，利率下限调整为不低于 LPR 减 20 个基点。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。（牵头单位：人民银行钦州市中心支行；配合单位：市财政局，钦州银保监分局）

（九）提高住房公积金贷款额度上限。自 2022 年 6 月 1 日起至 12 月 31 日期间，缴存人夫妻双方均在本市正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为 40 万元；缴存人单方在本市正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为 33 万元。（责任单位：市公积金管理中心）

三、优化商品房预售资金监管

（十）住房城乡建设部门会同金融监管部门推动房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享，提高监管资金拨付效

率。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：人民银行钦州市中心支行、钦州银保监分局）

（十一）自本措施发布之日起至 2023 年 3 月 31 日期间，房地产信用等级为三级的房地产开发企业所开发项目完成主体工程结构封顶节点后或房地产信用等级为二级（含）以上的房地产开发企业所开发项目完成主体工程建设层数达三分之二节点后，提供保函或相应资产担保的，可提前一个节点申请使用监管账户内重点监管资金用于支付监管项目开发建设费用。（责任单位：市住房城乡建设局）

四、支持房地产市场平稳健康发展

（十二）金融监管部门督促商业银行严格执行预售资金监管账户相关规定，确保购房款全部直接存入监管账户。严禁房地产开发企业违规挪用、抽调监管额度内资金。住房城乡建设部门加强商品房预售资金监管，督促检查商品房预售资金监管实施情况。（牵头单位：钦州银保监分局，市住房城乡建设局；配合单位：人民银行钦州市中心支行）

（十三）引导金融机构对信用良好的受困房地产开发企业合理延后贷款还款期限、续贷或降低融资成本，依法依规加大对房地产开发企业的信贷支持力度。鼓励金融机构对受疫情影响的个人住房贷款灵活采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延期还本等方式调整还款计划。（牵头单位：人民银行钦州市中心支行；配合单位：市财政局，钦州银保监分局）

(十四) 尽快解决房地产项目征地拆迁历史遗留问题, 将完整土地交付房地产开发企业开发建设, 加快完善房地产项目周边市政道路、教育、医疗等公共配套设施建设。(牵头单位: 市自然资源局、市住房城乡建设局; 配合单位: 市发展改革委、市教育局、市财政局、市卫生健康委、市城管执法局, 钦南区、钦北区人民政府, 市开投集团公司、市滨海投资集团公司)

(十五) 加强对房地产开发企业、房地产中介机构的管理, 完善市场监管联动机制, 加大联合整治执法力度, 严肃查处违规建设、违规销售、挪用交易监管资金、违规交付、发布虚假违法房地产广告、通过网络发布虚假房地产信息等房地产领域违法违规行为。(牵头单位: 市住房城乡建设局; 配合单位: 市委政法委, 市公安局、市自然资源局、市城管执法局、市市场监管局, 人民银行钦州市中心支行、钦州银保监分局, 钦南区、钦北区人民政府)

五、其他事项

本措施自发布之日起施行, 适用于市本级(含市中心城区、钦南区、钦北区及所辖乡镇, 不含自贸区钦州港片区), 由市住房城乡建设局负责牵头解释。自贸区钦州港片区可参照执行, 灵山县、浦北县结合本县实际制定相应措施。本市以前出台的规定与本措施不一致的, 以本措施为准。执行期间, 国家和自治区出台新的房地产政策的, 则按新政策执行。

