

关于促进黄冈市区房地产市场平稳健康发展若干措施

黄建发〔2022〕22号

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房住不炒”的定位，支持刚性和改善性住房需求，激发市场主体活力，促进房地产市场良性循环和健康发展，结合市区实际，制定如下措施。

一、稳预期方面

（一）加大融资信贷支持。金融机构应支持房地产企业合理信贷需求，不盲目抽贷、断贷、压贷。鼓励房地产企业及时调整经营战略，与实力雄厚的房地产企业合作开发项目，主动适配信贷政策。建立银企对接机制，盘活企业存量资产，为项目贷款展期或新增开发贷款创造条件。对支持信贷的金融机构，在开展金融业务方面予以倾斜。引导金融机构大力支持刚性和改善性住房需求，购买首套普通商品住房的居民家庭，首付比例降为不低于总房价的20%，二套及以上不低于30%，贷款利率按《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2022〕115号）文件执行。

（二）降低企业用地成本。参加市区住宅土地“招、拍、挂”出让活动的竞买单位或个人应使用合规的自有资金，竞买前须提供自有资金来源证明并作出书面承诺，土地竞买保证金不低于起始（拍）价的20%，土地出让成交后在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内须缴纳出让价款50%的首付款，余款按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不超过一年。在土地竞买结束后5个工作日内，保证金应无息退还给未中标的单位或个人。

（三）优化预售资金监管。允许开发企业以银行保函的形式释放等额监管资金，但最高额度不超过预售监管资金总额的30%。对项目信誉度高、无不良记录、无拖欠农民工

工资等负面舆情的企业，结合项目建设资本金的要求，根据工程形象进度适当下调监管比例，实行差异化监管，具体细则另行制定。

（四）加大公积金贷款支持力度。进城落户人员、个体工商户、自有职业者、进城务工人员、建筑工人及其他灵活就业人员可参加住房公积金制度，享受住房公积金政策。推进武汉城市圈住房公积金同城化发展，深化与九江市住房公积金“跨区跨江合作”，实现互认互贷。

（五）实行阶段性购房补贴。购买首套普通商品住房（含二手房），以家庭为单位，不同的购房面积给予不同比例的补贴，由市财政统筹，按现行财政体制分级承担。90平方米（含）以下的，按购房款1%补贴；90平方米以上，144平方米（不含）以下的，按购房款1.5%补贴；144平方米（含）以上的，不予补贴。以上购房补贴比例自文件发布之日起至2022年12月31日止；2023年1月1日至6月30日购买首套普通商品住房的，不区分面积，购房补贴统一为1%。时间以商品房销售合同签订日期为准。鼓励开发企业给予购房者不低于同等比例的补贴。

二、防风险方面

（六）规范中介市场行为。进一步规范房地产中介服务收费行为和标准，引导开发企业、中介企业将服务费标准控制在房屋总价款的3%以内，加大对开发企业、中介企业违规行为的处理力度，积极营造健康的市场环境。

（七）规范房地产市场秩序。加强房地产市场事前事中事后的全链条、全过程监管。对违规出借开发资质、违反购地资金来源承诺、抽逃项目资本金、违规使用预售房款、出现重大质量安全事故、楼盘烂尾等违法违规行为，实施信用约束、联合惩戒，限制失信企业法人、法定代表人、股东和实际控制人在本市范围内新开设房地产开发公司、参与土地拍卖，降低或取消信贷融资授信等级。

（八）加强风险监测预警。从企业资产负债、信贷情况、工程建设进度、工程款拨付、预售资金归集、销售状况、社会舆情等方面开展监测预警和风险评估，实施分级预警措施，建立联动处置机制，完善房地产市场风险监测预警，积极防范化解楼盘的矛盾风险。

三、促发展方面

（九）培育壮大市场主体。鼓励本地企业做大做强，积极创造条件引进央企、大型国企和信誉良好、实力雄厚的一级资质民营企业参与存量房盘活、土地竞拍，通过产城融合方式，带动产业建设和多元化高品质住宅供应。一级房地产开发企业及其控股子公司，房地产开发规模不受限制。二级资质开发企业开发规模不超过 25 万平方米。

（十）完善房地联动机制。科学编制年度供地计划，合理确定供地数量和时间，保持住宅用地供应的平稳增长。年度供应规模按照城市化进程，参考土地存量、商品房库存量和上年度销售量确定。加强土地监管，坚持净地出让，提升城市土地开发利用效率，原则上禁止新增 30 亩以下的小地块零星开发，对存量小地块实行一事一议。

（十一）发挥人口聚集效应。凡在市区购买合法居住房产（含住房性质公寓）的，凭备案的商品房买卖合同和购房全款发票，符合条件的可在创业扶持、义务教育阶段子女就近入学、医疗卫生保障、社会保障等方面享受与本地居民同等的权益。

（十二）提升货币化安置比例。适时调整城市更新改造项目货币化安置政策，鼓励有实力的开发企业参与城市更新项目。加大货币化安置力度，在公平、自愿的基础上，鼓励拆迁群众选择货币化安置。

本文件自印发之日起实施，有效期至 2023 年 6 月 30 日。各县（市、区）可根据本地实际情况参照执行。在执行期间如国家法律、法规、政策另有规定的，从其规定。