

南通市海门区住房和城乡建设局  
南通市海门区发展和改革委员会  
南通市海门区行政审批局  
南通市海门区地方金融监督管理局  
南通市海门自然资源和规划局  
中国人民银行海门支行

海住建发〔2022〕106号

---

## 关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见

为贯彻落实中央经济工作会议关于“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”要求，有效实现“稳房价、稳地价、稳预期”的目标，进一步促进我区房地产市场平稳健康发展，现结合我区实际，特提出以下若干意见。

### 一、支持合理住房需求

#### （一）降低个人购买住房门槛

居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的，首次购房首付比例最低执行 20%，二套房首付比例最低执行 30%。（责任部门：区地方金融监督管理局、中国人民银行海门支行）

#### （二）减轻个人住房消费负担

居民家庭购买普通住房商业贷款利率下限执行全国最低标准，首套住房商业贷款利率下限执行 LPR 减 20 个基点，二套房商业贷款利率下限执行现行最低标准。（责任部门：区地方金融监督管理局、中国人民银行海门支行）

住房公积金贷款额度及首付款比例，执行通住房建〔2022〕98 号文件。具体为：

1. 在职职工购买首套普通商品住房申请公积金贷款，贷款额度放宽至原可贷额度的两倍，最高贷款额度不超过 40 万元/人，80 万元/户。

2. 在职职工购买第二套普通商品住房申请公积金贷款的，最高贷款额度调整为 40 万元/人，80 万元/户；首付款比例由最低 40%调整为 30%。

3. 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 80 万元/人，160 万元/户。（责任部门：南通市住房公积金管理中心海门管理部）

## 二、激发市场主体活力

### （三）降低竞买保证金比例

适当降低普通商品住房用地竞买保证金比例，竞买保证金比例由出让起挂总价的 30%降为 20%；适当延长开发项目土地出让金缴款期限，从现行一个月到六个月内结清调整为半年结清。开发周期长、投资规模大的项目，经区政府同意，可予以延长，但最长不超过一年。对优质普通商品住宅用地、商住混合用地，经批准后，可采取仅“控地价”的方式供应土地。（责任部门：海门自然资源和规划局）

### （四）放宽预售形象进度标准

非装配式建筑的房地产项目预售许可形象进度执行如下标

准（土地出让合同有特定条件的除外）：低层建筑完成结构封顶；主体结构 10 层（含）以下的完成 3 层封顶；主体结构 10 层以上的形象进度达到主体结构的 30%，不抵扣地下室层数。（责任部门：区住房和城乡建设局）

### **（五）提高商品住房品质**

全面推行绿色建筑，发展装配式建筑，对有开发高品质住房经验、社会评价良好的优质房地产开发企业，在原有价格备案体系基础上，按照“优质优价”的原则进行价格备案，鼓励开发企业应用节能环保的新技术、新工艺、新材料，促进建筑工业化、数字化、智能化升级，打造精品工程，提升住宅品质。对绿色建筑项目在税收、信贷、销售等方面给予政策扶持。（责任部门：区发展和改革委员会、区住房和城乡建设局、海门自然资源和规划局）

### **（六）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。鼓励金融机构开展并购金融服务，稳妥有序开展并购贷款业务，加大并购债权融资支持力度。在风险可控的基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足企业合理融资需求。（责任部门：区地方金融监督管理局、中国人民银行海门支行）

## **三、强化项目服务保障**

### **（七）优化工程建设审批流程**

及时会商会办房地产企业开发过程中遇到的各类问题，优化完善审图、质监、安监服务流程，工程质量监督与施工许可并联办理，容缺预审，各项行政服务承诺办结时限在法定办结时限的基础上压缩 50%以上，商品房预售许可压缩到 3 个工作日办结。（责任部门：区行政审批局、区住房和城乡建设局）

#### **(八) 加快办理按揭贷款准入手续**

取得商品房预售许可证的房地产项目，金融机构和住房公积金管理部门及时办理项目按揭贷款准入手续。（责任部门：区地方金融监督管理局、中国人民银行海门支行、南通市住房公积金管理中心海门管理部）

#### **四、规范房地产市场秩序**

**(九) 持续开展房地产市场秩序整治。**持续开展打击违法违规行为，治理房地产市场乱象行动，重点整治房地产开发、房屋买卖、物业服务等领域扰乱房地产市场秩序的突出问题，加大联合整治执法力度，营造主体诚信、行为规范、监管有力的市场环境。（责任部门：区住房和城乡建设局、区发展和改革委员会、区综合行政执法局、区市场监督管理局）

**(十) 做好房地产市场舆情引导。**做好房地产市场政策解读，正确引导舆论和市场预期，引导各新闻媒体、网络平台及自媒体按照相关法律法规和管理规定规范发布信息，依法查处散布谣言、恶意宣传炒作等严重扰乱房地产市场的行为，共同营造良好的舆论氛围。（责任部门：区委宣传部、区公安局、区住房和城乡建设局、区市场监督管理局）

本意见自印发之日起施行。国家、省、市有新政策出台的，按照新政策执行。相关条款由各责任单位负责解释并落实。

(此页无正文)



南通市海门区住房和城乡建设局



南通市海门区发展和改革委员会



南通市海门区行政审批局



南通市海门区地方金融监督管理局



南通市海门区自然资源和规划局



中国人民银行海门支行

2022年8月5日