

汕尾市住房和城乡建设局
汕尾市发展和改革局
汕尾市教育局
汕尾市自然资源局文件
国家税务总局汕尾市税务局
中国人民银行汕尾市分行
汕尾金融监管分局

汕建字〔2025〕17号

关于印发汕尾市进一步促进房地产市场健康
稳定发展若干措施的通知

各县（市、区）人民政府（管委会）、市直有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步促进我市房地产市场健康稳定发展，有效防范房地产市场风险，更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市人民政府同意，现就有关措施通知如下：

一、进一步优化项目审批

（一）优化容积率计算规则。未申办工程规划许可手续，符合要求的配建并无偿移交给政府的公共配套设施、建筑物屋顶的辅助用房、裙楼用作建设架空停车场（库）等公共空间，复式住宅客厅挑空部分面积、全采光住宅的建筑飘窗、户属空中花园等，可不计算容积率建筑面积且不纳入公摊面积计算。

（二）加快项目用地开发建设。供地阶段，依项目成熟度提前介入服务审查项目工程、施工图设计方案等，实现拿地即开工。已签订土地出让价款分期缴纳合同的建设单位，可凭相关土地权属证明文件资料和已缴纳不低于 50%的土地出让价款票据，先行办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。项目可依法分期建设，并允许分批验收。

（三）适当放宽商品房规划微调审批要求。已取得建设工程规划许可未进行规划条件核实的项目，允许项目在符合规划相关管控要求和政策规定的范围内进行合理的规划方案调整。已出让住宅用地配建不超过居住总计容建筑面积 3%的商业规模的，无需办理用地规划条件变更手续。

（四）允许合理调整违约责任核算规则。新出让的房地产开发项目，开竣工违约金标准由每日千分之一调减为每日万分之零

点五，竣工违约责任核算时，以逾期竣工建筑面积占总建筑面积比例核算违约金。

二、进一步支持企业盘活资产

（五）支持置换、协议收回、收购土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，因规划依法修改、非净地出让等政府原因造成土地闲置的，且经研判一年内无法消除闲置状态、动工建设的，可采取置换、协议有偿收回和合理价格收购等措施处置。

（六）支持地下停车位确权、销售。支持已建成并通过竣工验收的地下空间国有建设用地使用权，按规定完善相关手续后，依法办理转让登记。支持建设单位依法取得车位、车库权属登记后出售车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库一个月前，以书面形式告知本区域全体业主，并在物业管理区域的显著位置公示拟出售车位、车库的产权证明文件和出售价格。

（七）支持“工抵房”网签备案。对已取得《商品房预售许可证》的项目，房地产开发企业抵付给施工企业、材料供应商等的商品房（即“工抵房”），按双方签订的“工抵房”合同或协议，可直接将相关房源网签备案至施工企业、材料供应商等。“工抵房”销售后，网签备案合同可进行一次更名，销售资金存入监管账户，预售资金监管部门根据房地产开发企业申请，将销售资

金拨付至原“工抵房”合同网签备案的施工单位、材料供应商等。

（八）支持商品房去库存。在使用年限和容积率不变的情况下，鼓励土地使用权人改变存量商业用地用途用于教育、养老、文化、体育等产业项目和保障性住房建设。探索库存商业用房改建租赁住房、人才房等实施路径。鼓励支持各级房地产行业协会、中介协会、房地产开发企业采取多种形式开展住房促销活动，引导住房消费预期。支持各县（市、区）收购商品房用作保障性住房。

三、进一步加大金融支持力度

（九）发挥房地产融资协调机制作用。进一步扩大“白名单”覆盖范围，确保合规房地产项目“应进尽进”。金融机构对列入“白名单”的房地产项目“应贷尽贷”。在与房地产项目公司协商一致的前提下，金融机构可根据房地产项目公司提供的用款计划，将贷款提前发放至项目资金监管账户，后续依据房地产项目公司用款申请，从项目资金监管账户受托支付至付款对象，金融机构做好项目资金封闭管理，防止贷款违规挪用。

（十）支持企业合理使用预售监管资金。在风险可控的前提下，允许商业银行按照市场化、法治化原则，向房地产企业出具保函置换预售监管资金。在监管账户内资金达到预售资金主管部

门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 70%。

（十一）加大个人住房信贷支持力度。落实国家关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策，对于贷款购买住房的居民家庭，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 15%。落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率调整相关工作，进一步减轻购房人房贷利息支出。对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房的，银行机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

（十二）调整房地产贷款集中度管理政策要求。上调第三档非县域农合机构房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限 2.5 个百分点，即房地产贷款占比上限为 25%，个人住房贷款占比上限为 20%；上调第四档县域农合机构房地产贷款占比上限 2.5 个百分点，即房地产贷款占比上限为 20%，个人住房贷款占比上限为 15%。

（十三）加大住房公积金支持力度。基准最高贷款额度由原来的单职工30万元，双职工50万元提高到单职工40万元，双职工60万元。最高贷款额度按《汕尾市住房公积金贷款管理实施细则》第十三条规定实施动态调整。符合条件的多子女家庭可按现行最高贷款额度上浮20%。在本市购买保障性住房，最低首付款比例为15%，最高额度按现行最高额度上浮20%。租赁公共租赁住房、保障性租赁住房的缴存人，可按实际房租支出提取住房公积金。

四、进一步加大财政税收政策支持

（十四）落实土地增值税清算有关规定。房地产开发企业在开发小区内建造的与清算项目配套的公共设施，在进行土地增值税清算时，对产权属于全体业主所有的，或者建成后无偿移交给政府、公共事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除。

（十五）落实房产交易税收优惠政策。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税；个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房，取得的所得免征个人所得税；对个人销售住房暂免征收土地增值税；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；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。

（十六）取消商品住宅限制政策。按照国家工作部署，及时取消普通住宅和非普通住宅标准，有关税费按照国家法律法规规定执行，更好满足居民改善性住房需求。

五、进一步提升行政服务水平

（十七）优化商品房在建工程抵押登记。商品房项目正在建造（未完成竣工验收）、尚未办理所有权登记的房屋等建筑物，对于已取得预售许可证的未售房源和未取得预售许可的部分，可以依申请办理在建工程抵押登记。支持商品房项目根据销售进度逐套解押。

（十八）优化调整学位准入政策。购买新建商品住房的购房人，若其适龄子女符合入学条件，经住建部门核实确认，因其购买房屋已达合同约定交付办证时间但非个人原因暂未办理不动产登记证书的，可凭经备案的《商品房买卖合同》等资料，向房屋所在学区学校申请入学。教育主管部门可按照招录条件和学位情况进行统筹安排。

（十九）进一步优化商品住房销售价格申报管理。取消商品住房销售价格调整申报周期限制，商品住房项目由房地产开发企

业自主合理确定销售价格。实际成交价格不得高于申报价格，也不得低于申报价格的 90%。房地产开发企业要遵守商品房销售明码标价规定。通过招拍挂方式取得居住用地的商品住房项目另有约定的，按照原约定执行。

（二十）强化配套设施规划和建设管理。在商品房项目达到预售条件前，由政府职能部门牵头，完成项目周边主干道和街坊路建设、垃圾站设置、供电线路接入、供水及排水排污管网铺设等市政基础设施工作。及时公布开发项目周边的医疗、教育等公共服务设施施工、竣工进度及投入使用时间，并加快配套建设进度，确保周边配套项目按公布时限交付。推行居住公寓水电按居民用水电价格标准收费。

（二十一）加强房地产市场监督管理。加强预售资金的风险管控措施，定期在官方网站公开预售资金监管账户。房地产开发企业在申请办理预售款支取时，提交的收款凭证须明确载明对应的商品房项目名称及工程名称。规范房地产开发企业和房产中介的经营行为，持续开展房地产市场秩序专项整治，对房地产企业和房产中介的违法违规及行业乱象行为，适时向社会公开公告，维护房地产市场交易公平，维护购房者合法权益。

以上措施自发布之日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日。

在执行过程中如有与国家法律法规相抵触或政策调整的，以国家法律法规和最新政策为准。此前我市相关政策措施与本措施不一致的，以本措施为准。



汕头市住房和城乡建设局



汕头市发展和改革局



汕头市教育局



汕头市自然资源局



国家税务总局汕头市税务局



中国人民银行汕头市分行

汕尾金融监管分局

2025年1月26日



公开方式：主动公开

汕尾市住房和城乡建设局办公室

2025年1月26日印发
