

贰佰柒拾万元整**长春市人民政府办公厅关于印发**

## **进一步促进房地产市场平稳发展若干措施的通知**

长府办发〔2022〕34号

各县（市）、区人民政府，开发区管委会，市政府各委办局、各直属机构：

《进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长春市人民政府办公厅

2022年7月8日

（此件公开发布）

### **进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施**

为贯彻落实中央和省关于经济稳增长政策措施，结合我市房地产市场发展实际，制定如下措施。

一、对未按期交付的房地产开发用地，符合土地分宗条件的，可签订补充合同，实现项目局部开发、预售。

二、对纳入政府保护的历史建筑、风貌建筑及城市更新内保留建筑，从事商业、服务业经营的，在不改变原建筑外主体结构且符合结构安全、消防安全和历史风貌的前提下，容积率核算按原产权面积计容。在建设过程中允许对内部空间进行改造、加层、增加建筑面积，依法履行基本建设程序，依审定的方案实施改建，办理产权产籍手续。

竣工验收时，对增加建筑面积不再计收土地价款。保留改造建筑从事公益等非营利性活动的，在确定土地出让价格时，按照原用途和规划用途中地价较低的用途进行评估，但不得低于取得成本。

三、以出让方式取得的房地产开发用地，对开发投资总额未达到 25%的，按照“先投入后转让”的原则，交易双方签订转让合同，经属地政府同意，可申请办理不动产转移预告登记，待开发总额达到法定转让要求时，再依法办理不动产转移登记。预告登记权利人可以凭不动产预告登记证明及其他必要材料向有关部门申请办理建设项目报建、销售等手续。

四、对使用地下空间的结建房地产开发项目，地下空间出让价格按照《长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》（长府发〔2016〕31 号）公布的地下空间基准地价确定，不再评估收取。

五、允许不以公益为目的的养老、教育、医疗等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权等财产进行抵押融资。抵押权实现时，不得改变土地用途。

六、支持刚需和改善性购房需求。个人申请商业性个人住房贷款的，首套刚需住房贷款首付比例由不低于 30%恢复至 20%，二套改善性住房贷款首付比例由不低于 40%恢复至 30%。将首套房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。

七、阶段性调整长春城区住房公积金个人住房贷款单笔最高额度。在 2022 年 12 月 31 日之前，长春城区有共同借款人的新建商品房贷款单笔最高额度为 90 万元、无共同借款人的为 60 万元，长春城区有共同借款人的存量房贷款单笔最高额度为 70 万元、无共同借款人的为 50 万元。

八、对非住宅消化周期较长区域，支持已拿地未开工及在建的商业、商务用地项目，经主管部门批准将商业、办公用房改建为租赁性住房。

九、支持居住用地商业兼容比例灵活处置。对于居住用地商业兼容比例，在满足配套要求及不改变用地性质、容积率的情况下，可在办理建设工程规划许可证审批阶段依申请按最低限进行调整，重新出具规划条件、核算土地出让金后核发规划许可。

十、支持集中批量购买商品房。支持机关单位、国有企事业单位、大专院校、科研院所和社会群体与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动。团购房需取得商品房预售许可，房地产开发企业不得低于成本价格销售。坚决打击扰乱市场价格的行为，切实稳定市场预期，增强市场信心。

十一、实施重点项目帮扶督导。对涉及到民生、交房压力较大的房地产开发项目，建立帮扶督导机制，由市、区两级领导进行帮扶，推动解决项目中的各类问题。督导项目及时开工、按时交房。

十二、规范入库入统。加强房地产项目统计，对房地产企业用于抵顶工程款的商品房，按国家统计制度，符合商品房销售统计范围的，做好应统尽统。

以上措施各县（市）、双阳区、九台区可根据实际参照执行。