

梅州市住房和城乡建设局  
梅州市自然资源局  
梅州市发展改革局  
梅州市金融工作局  
文件  
中国人民银行梅州市中心支行  
中国银行保险监督管理委员会梅州监管分局  
梅州市住房公积金管理中心

梅市建字〔2022〕80号

---

## 梅州市住房和城乡建设局等七部门关于 印发促进我市房地产市场平稳健康 发展的若干措施的通知

各县（市、区）人民政府、市有关单位：

经研究同意，现将《促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》发给你们，请认真贯彻执行。

-( 此页无正文)

梅州市住房和城乡建设局



梅州市自然资源局



梅州市发展和改革委员会



梅州市金融工作局



中国人民银行梅州市中心支行



中国银行保险监督管理委员会



梅州市住房公积金管理中心

2022年5月1日



# 促进我市房地产市场平稳健康发展的 若干措施

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，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，制定以下六方面工作措施。

## 一、完善住房领域金融服务

(1) 金融机构要贯彻落实《中国人民银行广州分行转发〈中国人民银行 国家外汇管理局关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知〉》(广州银发〔2022〕35号)有关精神，完善住房领域金融服务，更好满足购房者合理住房需求。

(2) 金融机构要加快现有存量按揭贷款未发放部分的审批手续，增加信贷额度，确保符合放款条件的贷款及时发放。

(3) 金融机构要对经营稳健、杠杆率合理、销售前景良好、资金封闭运行的房地产企业在建工程项目，按照市场化、法治化原则发放房地产开发贷款，合理确定授信额度，为企业拓宽融资渠道、加大投资力度提供相应的金融服务，避免盲目抽贷、压贷、断贷。

(4) 金融机构要加强与房地产开发企业沟通、协商，按照市场化、法治化原则，对困难房企到期房地产开发贷款

给予适当延期或展期，并重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难大型房地产企业的优质项目。

(5) 金融机构要落实好“居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款首付比例不低于 25%；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件购买普通住房再次申请的商业性个人住房贷款首付比例不低于 30%”政策。合理确定个人住房贷款利率水平，积极推动房贷利率加点下调。

## **二、调整公积金贷款比例**

住房公积金管理部门要科学调整公积金贷款首付比例，加大对引进人才公积金贷款的扶持力度，优化公积金贷款流程，加快放款速度。

(1) 降低二套房公积金贷款首付比例，从当前执行的三成降至二成。

(2) 参照《梅州市申请人才公寓人才层次与类别标准》，购买首套自住房申请住房公积金贷款的，第五层次人才可上浮 20% 的贷款额度，第四层次人才可上浮 50% 的贷款额度，第一层次、第二层次、第三层次人才可上浮 1 倍贷款额度。同时，贷款金额不受个人住房公积金账户余额限制。

(3) 优化调整预售证过期房源贷款申请流程，可由申请人提供购房合同和确权证先行申请，待做出不动产权证并办理好抵押登记后即可放款，同时对已办理好相关手续的贷款申请要做到“即来即放”。

## **三、加强房地产销售市场监管**

住房城乡建设部门要依法履行行业监管责任，增加预售款提取次数，缓交住宅专项维修资金，并引导房地产企业主动担当社会责任。

(1) 增加预售款提取次数，对装饰工程全部完成并已按三方监管协议提取该进度节点预售款的预售项目，在满足预售款监管账户资金留足入账资金总额 10%的前提下，至竣工验收备案前，视企业诚信、后续工程量等情形可适当增加 1-2 次预售款提取次数。

(2) 延长住宅专项维修资金缴纳时限，在办理商品房现售备案时，企业作出书面有条件承诺后，允许其最长延期六个月缴纳住宅专项维修资金，期限结束时一次性足额补交。

(3) 鼓励企业结合自身实际，出台面向高层次人才、参与抗疫人员、二胎家庭等特定社会群体的购房优惠政策，让利于民。

#### **四、强化土地供应和房地产市场联动**

自然资源部门根据市场需求变化适时调整土地供应计划，保持房地产用地市场供需基本平衡，土地供应保持合理有序平衡状态，商品住房库存量较大的县（市、区）要合理控制普通商品住房用地供应量，避免同一片区过度供应。

#### **五、优化房地产项目立项审批手续**

发展改革部门要优化房地产项目备案流程，对符合国家法律法规、产业政策以及市场准入标准等要求的房地产项目按照项目属地原则实行备案管理，1 个工作日完成备案。同时，要做好房地产项目节能审查服务，结合审批权限按规定、

按程序受理并加快办理；对属于省权限的，及时向省上报初审意见。

## **六、加强城市基础配套设施建设**

住房城乡建设部门要加快城市扩容提质，抓好基础配套设施建设落地实施；自然资源部门要加强土地利用、增加公共服务设施、加强城市功能配套建设规划。

工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室要协调有关行业主管部门认真落实《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见》（国办函〔2020〕129号）和《关于进一步优化供水供电燃气排水通信有线广播电视等市政公用基础设施报装接入服务的意见》（粤建改办〔2019〕29号）有关规定，促进房地产市场平稳健康发展。

本通知自发文之日起执行，执行期限暂定三年，如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。

**公开形式：主动公开**