# 关于促进我市房地产市场平稳健康发展

# 若干政策措施的通知

各区人民政府、经开区管委会，各相关部门：

为深入贯彻落实中央和省有关工作要求，全面落实好市委市政府《关于促进全市经济持续回升向好努力走在前做示范多作贡献的若干政策措施》（锡委发〔2023〕27号），持续推动我市房地产市场平稳健康发展，现就有关工作要求通知如下：

一、优化土地出让政策

1. 进一步完善使用银行保函缴纳竞买保证金政策，支持房地产开发企业使用见索即付银行保函作为参与土地竞买的履约保证方式；预申请的企业竞得地块后，可分期办理工程规划许可证。（市自然资源和规划局）

2.对城市更新重点片区、有特殊要求的重点地块可采取带方案挂牌的方式；对市重大项目可采取带监管协议挂牌的方式。（市自然资源和规划局）

二、用足用好房地产调控工具箱

3. 全市域取消限购政策。将经开区太湖街道、华庄街道移出限购区域；取消现有的购房限制性措施，居民家庭（含非本市户籍居民家庭）在市区范围内购买商品住房（含二手住房）的，房地产企业、房地产经纪机构不再对购房资格进行核验；取消企事业单位购买新建商品住房的套数限制。（市住房城乡建设局）

4.落实“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策 。（人民银行无锡市分行、国家金融监管总局无锡监管分局、市住房城乡建设局）

5.降低购买首套房首付比例。按照人民银行、国家金融监管总局关于调整优化差别化住房信贷政策的通知，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 30%。指导商业银行有序下调存量房贷利率。（人民银行无锡市分行、国家金融监管总局无锡监管分局）

三、进一步满足各类群体的住房需求

6.进一步加强各类保障房筹集和建设工作统筹，优先保障和解决新市民、青年人、新就业人群、常住人口等刚需人群的住房需求。（市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

7.加快推进人才房多渠道、多方式供应，对各类人才实施分档分类购房补贴；支持产业园区、院校、企事业等单位集中团购商品住房解决职工住房问题。（市住房城乡建设局、市委人才办，各区人民政府、经开区管委会）

8.进一步落实房票购房政策，原则上不再新建拆迁安置房。建立房票购房“房源信息库”，推进房票全城通兑，有效满足被征收群众多样化安置需求。（市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

9.采取租售并举、租售一体的方式，探索建立商品房共有产权模式，有效满足各类人才、新就业群体的住房需求。（市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

四、加快城市更新建设，推动存量改造

10.推动城中村改造工作。实施区域统筹和成片开发，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与；城中村改造项目内土地可实施综合评价出让或带设计方案出让；促进各种新业态发展，实现可持续运营；加快解决公共配套设施不足等问题，切实提升百姓居住品质。（市住房城乡建设局，市自然资源和规划局，各区人民政府、经开区管委会）

11.促进商办市场良性发展。优化商办用地供应时序和布局，引导商办资源与产业落地相结合，助力新兴产业集聚和楼宇经济发展；鼓励支持存量商办的改造利用。（市自然资源和规划局、市发展改革委、市住房城乡建设局，各区人民政府、经开区管委会）

五、进一步优化营商环境

12. 实行商品住房“优质优价”备案管理。优化商品住房价格备案流程，给予企业更高的定价自由度；取消交付样板房需要按不同户型设置多套的规定，按备案价格标准设置一套即可；在区域平衡下，对去化周期较长、区位比较偏的开发项目，可以适当调整商品住房的成品房比例，允许毛坯销售。（市发展改革委、市住房城乡建设局）

13.优化行政审批服务时限。对所有房地产企业的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；支持新建项目在申领商品房预销售证时，可按施工形象进度或投资额进度两种方式进行办理；进一步压缩商品房预销售许可办理时间，满足条件的即时即办。（各相关行政审批部门）

14.进一步完善二手房“带抵押”过户。推进同行和跨行“带抵押”过户；增加二手房交易资金监管服务银行，由原先的15家扩容至20家。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、人民银行无锡市分行、市地方金融监管局）

15.优化土地抵押分期分幢解押方式。确保已预售的在建商品住房无土地抵押，加快商品住房办证时效，进一步推进交付即办证。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、人民银行无锡市分行）

16.支持房地产企业总部（或区域总部）落户无锡；激励企业参与城中村连片改造、高品质住区、海绵城市、加装电梯等项目试点。对发展业绩较好、试点项目较多的企业，由市政府给予表彰奖励。（市住房城乡建设局、市财政局）

17.对新出让地块周边配套设施，应同步规划同步实施。加快推进既有在建项目教育配套设施方案落实；对新建项目，教育配套设施具备条件的应在土地出让前公布，最晚应在首次预售之前明确实施方案；周边规划道路命名原则上应在项目领取规划许可证后一个月内完成。（市教育局、市公安局、市民政局，各区人民政府、经开区管委会）

六、调整改进相关管理办法

18.优化商品房预售监管资金管理办法。对预售监管银行实施招投标制度；进一步完善农民工工资与预售监管资金联动监管；建立开发贷与预售监管资金联动监管机制和应急情况下预售监管资金的使用与管理机制。（市住房城乡建设局、人民银行无锡市分行、国家金融监管总局无锡监管分局）

19.优化高品质住宅项目认定标准。进一步优化高品质住宅的容积率、层高、车位配比、建筑风貌、绿色建筑、施工工艺等指标，高品质住宅的认定采用专家对各项指标综合评定方式来确定。（市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市市政园林局）

20.实施商品住房建设品质提升行动。建立竣工验收公示制，推进建筑工程质量保险，推广前期物业管理介入竣工验收开展预承接查验，试点在项目内设立房屋质量售后服务中心。（市住房城乡建设局）

各地区各部门要加强统筹协调，因地制宜、灵活施策，进一步细化政策落地的配套措施，加大各类群体住房需求保障，合力提升营商环境，促进房地产市场平稳健康发展。

本通知相关政策措施能够直接落实的，自公布之日起实施；需要相关部门出台配套政策实施的，以相关部门的另行通知为准。

无锡市房地产调控领导小组办公室

2023年9月19日