

长春市人民政府办公厅明传发电

等级 特急

长府办明电〔2022〕11号

长春市人民政府办公厅关于 有效应对疫情影响促进房地产市场 平稳发展和良性循环若干措施的通知

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：

为缓解新冠疫情对我市不利影响，支持房地产项目复工复产，满足刚性和改善性住房需求，防范化解房地产风险隐患，促进市场平稳发展和良性循环，经市政府同意，制定如下措施。

一、实行“办缴分离”。对缴齐土地出让金本金、欠缴违约金的项目，按照本金及违约金的比例允许部分预售。开发单位持税务部门开具的缴款凭证到规自部门办理土地权证并划定允许预

售范围，到房管部门办理预售许可。（责任部门：市规自局、市税务局、市房管局）

二、建立项目开工“绿色通道”。在项目主体工程施工前，已取得《建设用地规划许可证》，已确定施工、监理单位的新建项目，经施工许可审批部门同意后，允许提前进场进行土地平整、搭建围挡施工暂设、临水临电接入、土方施工、降水施工等非主体工程施工；项目规划设计方案、施工图审查（评审）已经行管部门通过，但因疫情影响未能如期取得建设工程规划许可证和开工许可证的，经市规自局、市建委核准同意，允许项目进行主体施工，30 天之内补办审批手续。（责任部门：市规自局、市建委）

三、工业专业产业园区项目可以办理分割销售及不动产登记。开发单位应履行建设、招商及运营的主体责任，建设达到预销售条件可以参照经营性房地产项目报建审批流程，办理商品房预售许可证。物业管理、市政配套等用房由开发单位自持运营。城区政府、开发区管委会对招商入驻企业的产业业态、产值、税收等进行审核，并签订协议。符合审核意见方可办理销售手续，原则上应按照整栋或整层进行销售，确需分割的，销售面积不得低于 500 平方米。招商企业入驻后，产值、税收达到协议要求的，经城区政府、开发区管委会同意后，方可办理不动产登记。（责任部门：市规自局、市房管局，各城区政府及开发区管委会）

四、阶段性降低公积金贷款首付比例。2022 年 12 月 31 日前，

职工首次申请公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于20%；第二次申请公积金个人住房贷款的，首付款比例不低于30%。（责任部门：市公积金管理中心）

五、减轻个人住房消费负担。支持市住房公积金管理中心、商业银行适度加大个人住房按揭贷款发放力度，鼓励商业银行按照依法合规、风险可控、商业可持续原则为居民家庭提供较优惠的个人住房贷款利率。

对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策，市住房公积金管理中心在2022年12月31日前对于第二次申请住房公积金个人住房贷款的，贷款利率执行同期首次住房公积金个人住房贷款利率。（责任部门：人民银行长春中心支行、吉林银保监局、市公积金管理中心、市金融办）

六、给予公积金缓存缓缴和银行贷款偿还展期政策支持。鼓励市住房公积金管理中心和商业银行对因参加疫情防控、感染新冠肺炎不能正常缴存、偿还住房贷款的单位、职工和个人，可以缓存、缓缴，期限不超过2022年9月30日。缓存、缓缴期限内不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整。（责任部门：人民银行长春中心支行、吉林银保监局、市公积金管理中心）

七、继续实行灵活的住房公积金组合贷款模式。贷款购买个人住房的，可使用公积金、商业性组合贷款和住房公积金家庭组合贷款。购房家庭成员包括父母、子女、配偶，家庭组合贷款仅

限 2 人共同还贷。政策执行截止期限由 2022 年 6 月 30 日延长至 2022 年 12 月 31 日。

充分利用公积金和商业性组合贷款政策，对商业银行贷款利率下降幅度较大的，在公积金贷款配套规模方面给予倾斜。（责任部门：人民银行长春中心支行、吉林银保监局、市公积金管理中心、市金融办）

八、加大对房地产企业的金融支持。鼓励各商业银行在依法合规、风险可控的基础上探索项目融资和企业总体状况适度分离的信贷模式，实施信贷项目封闭管理，为优质房地产开发项目提供融资支持。

鼓励各商业银行在依法合规、风险可控的基础上优先支持房地产在建项目，保障项目顺利完工，确保项目投资（含项目融资）充足，不搞销售返投，避免形成恶性工程欠款。鼓励各商业银行创新“厂房按揭”“物业支持贷款”等信贷产品，支持企业固定资产融资。小微企业（含个体工商户）申请商业用房按揭贷款和厂房按揭贷款，适用小微企业金融支持政策，符合创业担保贷款条件的，鼓励其申请创业担保贷款政策支持。

鼓励各商业银行探索发行房地产信托投资基金（REITs）产品，帮助房地产企业盘活存量资产，拓展多元化融资渠道，对于我市首单发行成功的商业银行给予适当奖励。（责任部门：人民银行长春中心支行、吉林银保监局、市金融办）

九、加大对施工建筑企业的融资支持。鼓励商业银行在依法

合规、风险可控基础上，满足建筑企业合理融资需求，加强对项目资金的监管力度，合法合规加快释放建设工程质量保证金，缓解企业流动性资金压力。

为促进房地产开发项目加快复工复产，开发企业可与承建方以借款形式签订《主债权及房地产抵押合同》，由承建方申请银行贷款，办理在建工程抵押权登记，贷款资金专项用于本项目续建支出。（责任部门：人民银行长春中心支行、吉林银保监局、市金融办、市建委、市房管局）

十、继续落实购房补贴政策。继续执行《关于印发留（来）长人才、进城农民购房补贴和发放消费券工作方案的通知》（长府办明电〔2021〕25号）、《关于调整落实人才和进城农民购房补贴政策的通知》（长府办明电〔2021〕42号），对符合条件的应届毕业生、留（来）长人才和进城农民予以购房补贴。探索购房补贴转为个人按揭贷款分期补助，营造拴心留人的良好环境。（责任部门：市金融办、市财政局、市房管局）

十一、支持税收减免。对因疫情原因导致企业发生重大损失、正常生产经营活动受到重大影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，依法办理房产税、城镇土地使用税困难减免。符合留抵退税条件的房地产企业，在纳税申报期内，可申请办理增值税留抵退税。

因疫情减免租金的房屋业主，减免租金后缴纳房产税和土地使用税确有困难的，比照《吉林省财政厅、吉林省税务局关于减

免房产税土地使用税有关事项的公告》(吉财公告〔2022〕14号)第二条规定的条件申请减免。(责任部门:市税务局)

十二、调整商品房预售资金监管政策。允许符合条件的商业银行为房地产开发企业出具保函,以保函替代预售监管资金。对于2022年度涉及施工建设的房地产开发项目,依开发企业申请可以提前提取商品房预售监管资金账户余额,专项用于本项目复工复产,后续商品房销售款需足额补齐提取金额。(责任部门:市房管局)

十三、盘活地下室、车位资产。对已取得国有土地使用权的地下室、地下车位并已办理《不动产权证书》,可以申请办理抵押权登记。在符合规划、人防要求前提下,对地下室和有明确界址点的地下车位,依申请可以办理不动产产权登记。(责任部门:市房管局、市规自局、人民银行长春中心支行)

十四、调整抵押权登记限制条件。依据市房管局、市规自局联合印发的《关于办理在建建筑物抵押、商品房预售等业务的通知》(长房联字〔2021〕5号),在办理不动产首次登记后未售出的商品房屋,可以进行抵押权登记,资金优先保障项目建设需求;允许房地产开发企业在限制上市交易的期限届满或抵押权注销后,将自留房状态变更为商品房备案状态。(责任部门:市房管局、市规自局)

十五、延续执行暂缓批量扣缴物业维修资金政策。市房管局2021年8月30日印发的《关于暂缓批量扣缴物业专项维修资金

的通知》执行期限延续至 2022 年 12 月 31 日。（责任部门：市房管局）

十六、举办线上房交会。根据疫情防控形势，适时采取线上方式举办长春房交会，鼓励房地产企业、金融机构和媒体、自媒体积极参与，给予政策支持，加大宣传力度，进一步满足刚性和改善性住房需求。（责任部门：市房管局）

十七、加快公共服务设施配套建设。及时公布开发项目周边的教育、医疗等公共服务设施施工、竣工进度及投入使用时间，加快已拿地未开工和在建在售项目公共服务设施配套建设进度，确保按公布时限交付。（责任部门：市教育局、市卫健委、市建委）

十八、保障各方合法权益。因疫情不可抗力情形，不能按照原定时间开复工的开发建设项目，经房地产开发企业与施工单位协商，可以工期顺延或重新合理确定工期；不能按合同约定时间交付房屋的，房地产开发企业应及时通知购房人，并与购房人协商，适当顺延交房日期，具体由交易当事人商定。（责任单位：市房管局）

十九、强化市场监管。坚持“房住不炒”定位，按照“稳地价、稳房价、稳预期”总要求，持续开展房地产市场秩序整治行动，加强对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等方面市场监管，更好满足购房者合理住房需求。（责任部门：市房管局、市市场监管局）

二十、加强网络舆情引导。健全网上舆情监测机制，及时、

准确解读政策和形势，主动回应社会关切，整治网络传播乱象，营造良好的市场舆论氛围，严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期等扰乱市场秩序的行为。（责任部门：市委网信办、市房管局）

以上措施自发布之日起实施，除已有明确期限及另有规定外，有效期暂定为 2 年。



（此件公开发布）