

东莞市住房和城乡建设局
东莞市自然资源局
东莞市不动产登记中心
东莞市金融工作局
东莞市住房公积金管理中心
国家税务总局东莞市税务局
中国人民银行东莞市中心支行
中国银行保险监督管理委员会东莞监管分局

文件

东建〔2022〕4号

关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下：

一、保障刚性住房需求

认真落实《东莞市住房建设“十四五”规划》，租购并举保障好群众多层次的住房需求。推进保障性住房建设，切实加强对新市民、青年人、各层次人才、中低收入户籍家庭等重点群体的住房保障。扩大保障性租赁住房供给，以建筑面积70平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。因地制宜发展共有产权住房，加快“三限房”试点项目建设，推进存量配建安居房尽快移交和配售配租，解决本市户籍居民和符合条件的人才的住房需求。鼓励城市更新项目配建共有产权住房或保障性租赁住房。加大公积金支持力度，租住政府保障性住房可据实全额申请提取住房公积金，购买共有产权住房可依规申请住房公积金贷款。

二、支持改善性住房需求

结合本市实际，加强对居民改善性住房需求的分析研究，并适时优化相关政策，更好满足群众多层次、差异化的住房改善需求。响应国家优化生育政策的精神，对符合国家生育政策生育二孩或三孩的居民家庭，允许其新增购买一套商品住房，其中非本市户籍居民家庭需提供购房之日前3年内在本市累计缴纳24个月以上社保或个税证明。解决“一房多证”历史遗留问题，对居民家庭持有或购买“双（多）证房”但实质作为一

套住房使用的，在核验购房资格时，该“双（多）证房”视作一套商品住房。

三、满足合理购房信贷需求

积极支持居民合理住房信贷需求。商业银行要准确执行好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力的购房人，提升借款和还款便利度，更好满足刚性和改善性住房需求。

四、稳定住宅用地供应

围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，优化住宅用地出让条件，合理调控供地规模、节奏和结构。鼓励开发企业增加中小套型普通商品住房供应。根据商办库存情况合理确定住宅用地商业配比。分期缴纳土地价款的房地产开发项目，在签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳不低于 50%的土地出让金后，各相关职能部门可办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等行政审批手续。稳妥推进城市更新工作，注重补齐设施和服务短板，建设完整的居住社区。

五、提高商品住宅品质

落实《广东省绿色建筑条例》，督促商品住宅严格落实绿色

建筑和装配式建筑相关要求。结合实际制定商品住宅必须满足的基本品质要求，鼓励开发企业自主提高品质建设标准，支持提高绿色建筑等级、实施装配式建筑的商品住宅优质优价。购买政府认定的绿色建筑商品住宅申请住房公积金贷款可依规上浮 20% 的额度。

六、优化预售资金监管

完善商品房预售资金监管制度，强化预售资金信息化监管。根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金。监管额度内的资金按照工程建设进度予以拨付，专款专用，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

七、优化服务便利交易

继续优化并定期更新“房价地图”，进一步加强房价信息公开。建立健全部门协同联动机制，强化信息互联互通，逐步推行“交房即发证”。推进抵押中房屋交易，实现抵押权注销登记、二手房买卖转移登记、抵押权首次登记一次申请并办。将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整为 2 年。商品住房取得不动产权证满 2 年的可以进行交易转让。

本通知自发布之日起施行，此前相关政策措施与本通知不一致的，以本通知为准。



东莞市住房和城乡建设局



东莞市自然资源局



东莞市不动产登记中心



东莞市金融工作局



东莞市住房公积金管理中心



国家税务总局东莞市税务局



中国人民银行东莞市中心支行



中国银行保险监督管理委员会
东莞监管分局

2022年5月14日

公开方式：主动公开