

揭阳市住房和城乡建设局
揭阳市自然资源局
揭阳市城市管理和综合执法局
国家税务总局揭阳市税务局
中国人民银行揭阳市分行
国家金融监督管理总局揭阳监管分局
揭阳市住房公积金管理中心

揭市建〔2024〕75号

关于印发《关于推动当前揭阳房地产高质量发展的十项措施》的通知

各县（市、区）人民政府，市有关单位：

《关于推动当前揭阳房地产高质量发展的十项措施》经七届市政府第93次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

附件：关于推动当前揭阳房地产高质量发展的十项措施

揭阳市住房和城乡建设局

揭阳市自然资源局

揭阳市城市管理和综合
执法局



国家税务总局揭阳市
税务局



中国人民银行揭阳市分行



国家金融监督管理总局
揭阳监管分局



揭阳市住房公积金管理中心



2024 年 11 月 18 日



附件

关于推动当前揭阳房地产高质量发展的 十项措施

为贯彻落实中央、省委关于加快构建房地产发展新模式、促进房地产高质量发展的决策部署，支持商品房市场更好满足群众多样性住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，制定以下工作措施。

一、推动落实住房信贷政策

（一）降低首付比例。落实中国人民银行、国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%。（牵头单位：人民银行揭阳市分行）

（二）稳妥有序降低存量住房贷款利率。落实中国人民银行关于调整存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，进一步减轻购房人房贷利息支出。（牵头单位：人民银行揭阳市分行）

（三）继续取消首套及二套住房贷款利率下限。落实中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策，对于贷款购买首套、第二套商品住房的居民家庭，继续取消贷款利率下限。（牵头单位：人民银行揭阳市分行）

二、支持盘活存量闲置土地

（四）开展清理摸查。组织各地逐宗调查梳理，针对实际情况和存在问题，分类提出处置措施。（牵头单位：市自然资源局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（五）推行流通转让。对于没有开发能力、开发意愿的存量闲置房地产用地鼓励预告登记转让、“带押过户”、分割转让。（牵头单位：市自然资源局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（六）依法强制收回。对于企业自身原因造成土地闲置满两年的，坚决依法无偿收回。（牵头单位：市自然资源局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（七）探索收回收购。对于房地产企业无能力开发经协商同意收回、收购存量土地的，以“收回-供应”并行方式实施收回，土地收回价格按照保障性住房定价机制，以房屋销售价格扣除建安成本及合理利润作为土地收购价格高限收购。（牵头单位：市自然资源局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

三、落实“白名单”项目贷款政策

（八）加大贷款投放力度。进一步落实好房地产融资协调机制，将符合城市房地产融资协调机制“5+5”条件标准的项目纳入“白名单”，引导金融机构“应放尽放”，满足项目的合理融资需求，推动“白名单”房地产项目加快建成完工和交付。（牵头单位：市住房城乡建设局、揭阳金融监

管分局。落实单位：各县（市、区）人民政府、相关金融机构）

（九）加强资金监管。建立工作台账，加大对“白名单”项目贷款投放情况监测力度，对银行机构发放贷款情况、项目未提款情况进行跟踪监测。市房地产融资协调机制指导区县协调机制推动“白名单”项目单独建账核算、封闭运作管理，项目间资金不得混同，严禁项目资金挪作他用。金融机构严格审查信贷资金用途和流向，防止贷款违规挪用。由金融机构与项目公司签订资金监管协议，开立项目资金监管账户，项目资本金、贷款发放、支付支用、贷款偿还以及合同约定的其他项目相关资金等，均应通过项目资金监管账户办理。（牵头单位：揭阳金融监管分局、市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府、相关金融机构）

四、落实税费优惠政策

（十）落实个人销售住房减免增值税政策。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。（牵头单位：市税务局）

（十一）落实个人购房契税减免政策。对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以

下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。（牵头单位：市税务局）

（十二）落实住房贷款利息个人所得税专项附加扣除政策。纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套住房贷款利息支出，在实际发生贷款利息的年度，按照每月 1000 元标准定额扣除，扣除期限最长不超过 240 个月。纳税人只能享受一次首套住房贷款的利息扣除。（牵头单位：市税务局）

（十三）落实居民换购住房个人所得税优惠政策。自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。（牵头单位：市税务局）

（十四）落实“退税+信贷”政策。积极落实守信激励措施，以县区为单位，建立项目专班制，为符合条件的房地产企业提供增值税留抵退税、“信用换信贷”银税互动等便利。（牵头单位：市税务局）

五、充分发挥住房公积金支持作用

（十五）调整我市提取住房公积金支付房租频次。符合

我市租房提取条件的缴存人可按月申请提取住房公积金支付房租，可根据自身需要申请可提月数的租房提取额度，每次提取时限累计不超过 12 个月(含)，每年每人提取额度不超过 6000 元、2 人不超过 12000 元。（牵头单位：市住房公积金管理中心）

（十六）实施多子女家庭住房公积金支持政策。一是多子女家庭在本市无自有住房且租赁住房提取的，可选择按月或者按年提取实际租房支出金额。二是多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，二孩家庭贷款额度可按标准上浮 10%（即首套房 1 人 44 万元、2 人 66 万元，二套房 1 人 33 万元、2 人 49.5 万元），三孩家庭贷款额度可按标准上浮 20%（即首套房 1 人 48 万元、2 人 72 万元，二套房 1 人 36 万元、2 人 54 万元）。（牵头单位：市住房公积金管理中心）

（十七）扩大预提住房公积金支付购房首付款政策支持范围。从“首次购房”增加到“多次购房”，凡是购买本市一手商品住房（含预售房和现房）的职工及其配偶皆可预提住房公积金用于支付购房首付款。（牵头单位：市住房公积金管理中心）

六、扎实推动城中村和老旧小区改造

（十八）扎实推动城中村改造。学习超大特大城市经验做法，结合建筑质量状况、人居环境情况、群众意愿、历史文化保护等因素，积极稳步推进城中村改造，合理确定整治提升、拆除新建、拆整结合等改造方式。探索在中心城区选

址试点，统筹改造资金和规划指标、土地资源，引进有实力的国企主导，坚持市场化运作、突出公益性，科学规划空间功能，合理确定容积率、建筑高度、建筑密度、公共基础设施等，充分考虑商业配套，实现综合效益的多点平衡式改造。摸清城中村产业情况，进行分类，视情况予以搬迁、就地升级、保留等。根据城市产业发展规划，在城中村改造中合理安排产业布局，引入优质产业项目，努力发展各种新业态，促进产业转型升级。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（十九）加快推进老旧小区改造。学习借鉴省内先进地区的优秀做法，坚持区域联动、系统推进，科学规划老旧小区改造内容，用好用足上级补助资金，系统改善基础设施、公共服务设施等配套设施，补齐城镇老旧小区的水、电、通信、气、热、环卫及道路、停车、充电等设施短板，有效改善群众居住条件和生活质量。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

七、扎实推动保障性住房工作

（二十）建立收购项目储备库和轮候库。实施收购存量商品住房用作保障性住房政策，切实填补我市在配售型保障性住房上的空白，合理确定并筛选可用作保障性住房的商品房房源，同时确保房源能够及时配售或配租，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（二十一）鼓励房企积极参与。落实收购已建成存量商品房用作保障性住房过程中收购和退出环节涉及的税费优惠政策。对自愿出售已建成商品房作为保障性住房的房企，探索研究在金融、税收、土地等方面予以政策支持。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（二十二）落实引进高层次人才购房补贴政策。分年度开展高层次人才安居保障工作，为符合条件的高层次人才发放购房补贴。（牵头单位：市人力资源社会保障局、市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

八、扎实推动“平急两用”公共基础设施建设

（二十三）积极推进“平急两用”项目规划建设。按照《广东省“平急两用”公共基础设施建设设计指引（试行）》要求，将“平急两用”理念贯穿城市规划、建设、管理等各环节，结合城市建设管理、房地产行业发展需求，优先选择闲置房屋建筑等存量资源，通过标准化、品牌化改造，建设旅游居住设施、医疗应急服务点、城郊大型仓储基地、配套设施等“平急两用”设施项目，完善兼顾突发公共事件应急功能的旅游、康养、休闲、市场流通等多元公共服务，打造宜居宜业、居业联动的生活环境，护航房地产安全高质量发展。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

九、引导高品质住宅开发建设

（二十四）支持建设绿色、生态住宅。一是实施装配式建造方式，且满足装配式建筑要求的商品房建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按一定比例（不超过 3%）不计入地块的容积率核算。二是落实《广东省推进县域“光伏+建筑”应用试点工作方案》要求，支持惠来县推动“光伏+建筑”应用试点工作。重点按照“风貌优先、光伏赋能”的要求，遵循“适用、经济、绿色、美观”的原则，将光伏和建筑完美融合到一起，实现项目整体风貌与周边建筑物、人文景观风貌相协调。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（二十五）提升住宅生活整体品质。通过补建、置换、改造等方式，加快补齐教育、医疗、托育、养老、菜市场、社区食堂、家政服务网点等便民服务设施短板，扩大一刻钟便民生活圈覆盖范围。拓展城市公共活动空间，改造、增建一批图书馆、文化馆、美术馆、博物馆等公共文化场馆和多功能运动场、体育公园、健身步道等体育运动场所。同时，大力推进产业园区和城镇生活区设施共享、空间联动和功能融合，促进职住平衡，加快产城融合发展。压实房企主体责任，加强房屋施工安全、质量管理，指导物业服务企业加强小区安全监管，做好物业小区装修安全、电动车充电安全管理等工作。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（二十六）加强房屋工程承发包管理。通过健全机制、

加大查处力度等措施，确保房屋工程施工安全 and 质量。一是落实招标人主体责任，健全“双随机、一公开”检查制度，充分利用监管系统以信息化手段开展监管工作；二是制定发承包管理办法，规范管理发承包双方的日常行为，对承发包违法行为提供界定认定方法；三是推行建设工程五方主体评价及结果应用，定期对参建主体的市场行为进行评价，并与信用体系挂钩；四是实施联合惩戒，发现承发包违法违规行 为及时移送城管执法、公安、纪检监察部门，从严查处，形成有效震慑。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（二十七）实施分阶段办理房屋建筑工程施工许可证和竣工验收备案。一是建设单位在确定施工总承包单位并满足相应报建要求的条件下，可根据项目实际情况自主选择分阶段办理施工许可证。按“基础阶段（基坑支护和土方开挖）”、“主体阶段”两个阶段分别申请办理施工许可证。二是对于同一建筑工程许可但涉及多个单位工程的新建住宅小区项目，允许以单位工程为单位进行规划核实、验收以及交付使用。在符合质量安全要求、满足使用功能的前提下，建设单位可按照“功能独立、确保安全”的原则申请组织办理分期竣工验收。（牵头单位：市住房城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

十、加快房地产风险防范化解

（二十八）打好保交房攻坚战。一是明确工作目标，围

绕 2024 年底确保应交付住房实现 80%的商品房交付目标，督促房企加快推进保交房项目建设交付。二是落实属地责任，各县（市、区）参照市级做法，制定保交房攻坚方案、“一项目一策”方案，细化建设计划，做到“以周保月、以月保年”，集中力量和资源解决逾期未交付项目问题，切实保障购房人合法权益。三是加强保交房项目建设全过程监管。对红档项目（逾期未交付）重点监测，指导房企积极处置资产、多方筹集资金，确保项目尽快建设交付。对黄档和绿档项目，指导房企稳妥推进，严防项目降为红档。四是各职能部门加强联动，定期调度、指导各项目做好资金筹集、建设交付、确权办证工作。五是做好房地产领域信访维稳和安全生产工作。有关部门加强房地产领域舆情监测和研判，指导各县（市、区）针对涉风险项目制定“一楼一策”风险处置方案，及时发现、处置房地产项目农民工欠薪、逾期交楼等风险。（牵头单位：市住房和城乡建设局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（二十九）落实“证缴分离”政策。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，按照“证缴分离”原则，制订办证方案后报经地方人民政府同意，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续，推行“群众无过错必办证”制度。解绑增量房交易双

方的纳税人义务，取消“转让方缴清税款后，受让方才能办理产权证”的前置条件，符合办证条件的购房者依法凭相关资料缴纳应缴税费后，即可向相关部门申请办理不动产权证。

（牵头单位：市自然资源局、市税务局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

（三十）全力推进违建整治。各县（市、区）分别组织开展专项整治行动，各乡镇（街道）和相关村（社区）加强巡查管理，落实网格化制度，坚决控停在建违法建设，可完善补办手续的及时完善补办，该拆除的坚决予以拆除。（牵头单位：市城管执法局。落实单位：各县（市、区）人民政府）

公开形式：主动公开