



揭阳市住房和城乡建设局 揭阳市自然资源局
揭阳市金融工作局 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
中心关于继续做好促进我市房地产市场
平稳健康发展工作的通知

揭市建规〔2023〕2号

各县（市、区）人民政府，市有关单位：

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记关于住房工作的重要讲话和重要指示批示精神，更好满足居民刚性和改善性住房需求，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、依法有序降低存量首套住房贷款利率

按照《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》有关要求，推动我市银行机构依法有序降低存量首套个人住房贷款利率。

二、减免改善性住房换购税费

执行《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第30号）、《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部



税务总局住房城乡建设部公告2023年第28号)。2022年10月1日至2025年12月31日,居民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,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。个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得,暂免征收个人所得税。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。

三、实施多子女家庭住房公积金支持政策

(一)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。(按月提取自2023年12月1日起施行)

(二)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揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮10%,三孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮20%。

多子女家庭申请公积金贷款须符合我市住房公积金贷款其他申请条件,公积金贷款额度上浮政策与我市住房公积金其他贷款优惠政策不叠加使用。

四、提高预售监管资金使用便捷度

依据《中国银保监会办公厅住房和城乡建设部办公厅中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金



有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）的规定，允许优质房地产企业与商业银行自主协商开具保函置换预售监管资金。

五、稳妥推行二手房“带押过户”

房产抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

我市二手房“带押过户”具体事项贯彻执行上级及本市有关二手房“带押过户”便民利企服务政策的相关规定。

六、允许申办分期规划核实和验收交付

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。具体由相关职能部门组织实施。

七、允许分阶段申办施工许可

加强土地前期整备，达到净地条件出让。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时，可分“基坑支护和土方开挖”“地下室”“+0.000以上”三个阶段申请办理施工许可，实现“拿地即开工”。

八、加强商品房交易风险防控

（一）严格落实商品房预售款专用账户公示制度。房地产开发企业要在取得商品房预售证后，在销售现场按规定应及时公示有关信息，尤其是商品房预售证证号、预售款专用账户开户行账号在销售现场醒目位置予以公示。



(二) 增加商品房买卖合同风险提示内容。开发商须在合同补充附件中增加《广东省商品房交易风险提示》和商品房预售证证号、预售款专用账户开户行账号内容，引导购房人了解购房公示信息，提醒购房注意事项，告知相关不利因素。

本通知自2023年11月10日起施行，有效期至2026年11月10日止。

揭阳市住房和城乡建设局

揭阳市自然资源局

揭阳市金融工作局

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

2023年11月10日