

烟台市发展和改革委员会
烟台市财政局
烟台市人力资源和社会保障局
烟台市自然资源和规划局
烟台市生态环境局
烟台市住房和城乡建设局
烟台市城市管理局
烟台市人民政府国有资产监督管理委员会
国家税务总局烟台市税务局
国家金融监督管理总局烟台监管分局
中国人民银行烟台市分行
国网山东省电力公司烟台供电公司

文件

烟建住房〔2024〕10号

关于印发《烟台市关于促进房地产市场 平稳健康发展的十条政策、十条措施》的通知

各区市发改、财政、人社、自然资源、规划、生态环境、住建、
城管、国资委、金融监管、税务局：

为深入贯彻国家、省、市关于促进房地产市场平稳健康发展的

部署要求，市级 12 个部门联合出台了《烟台市关于促进房地产市场平稳健康发展的十条政策、十条措施》，现印发给你们，请推动落实。

附件：烟台市关于促进房地产市场平稳健康发展的十条政策、十条措施



烟台市发展和改革委员会



烟台市财政局



烟台市人力资源和社会保障局



烟台市自然资源和规划局



烟台市生态环境局



烟台市住房和城乡建设局



烟台市城市管理局



烟台市人民政府国有资产监督管理委员会



国家税务总局烟台市税务局



国家金融监督管理总局烟台监管分局



中国人民银行烟台市分行



国网山东省电力公司烟台供电公司

2024 年 3 月 14 日

附件

烟台市关于促进房地产市场 平稳健康发展的十条政策

1. 积极满足房地产项目合理融资需求。建立房地产融资协调机制，定期确定可以给予融资支持的房地产项目名单，向金融机构推送，并建立授信绿色通道，满足合理融资需求。对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷。（责任单位：市住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局烟台监管分局，各区市人民政府、管委）

2. 充分发挥经营性物业贷款作用。房地产企业可利用自身拥有的符合条件的商业性房地产，向商业银行申请经营性物业贷款，可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等。2024 年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。（责任单位：国家金融监督管理总局烟台监管分局、人民银行烟台市分行，各区市人民政府、管委）

3. 加大住房租赁市场政策支持。建立健全住房租赁金融支持

体系，通过商业银行发放住房租赁开发建设贷款、经营性贷款、团体购房贷款等形式，支持房地产开发企业、专业化规模化住房租赁企业、符合条件的企事业单位等批量购买、改建存量闲置房屋用作市场性和保障性长期租赁住房。（责任单位：人民银行烟台市分行、国家金融监督管理总局烟台监管分局）

对改建商业、办公等用房用作租赁住房的项目开通绿色通道，在符合规划的前提下，及时办理相关手续，水电气暖执行民用价格标准。对符合保障性租赁住房条件的，住房租赁企业可按照规定享受增值税、房产税、城市基础设施配套费等税费优惠。

（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局、市发展改革委、市自然资源和规划局、市生态环境局、市城管局、市税务局，国网烟台供电公司，各区市人民政府、管委）

4. 推行货币化安置和“房票”制度。全市城市更新、棚户区改造等涉及房屋征收工作货币化安置比例不少于 50%，中心城区货币化安置比例不少于 70%；实施“房票”安置模式，房屋被征收群众可持“房票”购房。房票可在同一征收区域范围内转让，可拆分、组合使用，有效期不低于 6 个月。具体房票安置政策由各区市结合本地实际出台。（责任单位：市住房和城乡建设局，各区市人民政府、管委）

5. 加大公积金政策支持力度。①住房公积金个人住房贷款最高额度由 60 万元调整为 80 万元。②购买新建装配式住宅、被动式超低能耗自住住宅（星级及以上绿色建筑标准）等高品质住宅

的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 90 万元。③高层次人才（D 类及以上或全日制博士研究生）购买家庭首套住房的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 100 万元；申请商贷转公积金贷款贷款的，最高额度统一为 80 万元。④符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 100 万元。（责任单位：市住房公积金管理中心）

6. 继续实施税费优惠和发放住房消费券等政策。全面落实支持居民换购住房个人所得税退税、个人购房契税减征等税收优惠政策。其中，税收有关住房情况查询范围应为拟购住房所在区、市行政区域，确保政策优惠应享尽享。2024 年 3 月至 10 月，全市发放面值 5000 元购房消费券 4000 张，购房消费券使用范围拓展至各类商品房。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局、市税务局，各区市人民政府、管委）

7. 进一步加强商品房预售资金监管。加强预售资金信息化管理水平，加快实现商品房网签备案系统与银行资金结算系统数据共享，结合“三全集成服务”和“一官两员”制度，对预售资金实行全额度、全流程、全封闭监管，确保资金用于项目建设。（责任单位：市住房和城乡建设局、人民银行烟台市分行、国家金融监督管理总局烟台监管分局，各区市人民政府、管委）

8. 支持“带押过户”“卖旧买新”。进一步优化二手房“带押过户”办理流程，协同银行、公证机构，打通群众住房交易“转贷”堵点，推动跨行“带押过户”全面落实。鼓励房地产开发企

业、中介机构开展房屋“卖旧买新”业务，旧房在约定期限内售出，按时完成新房源购买；旧房未售出，及时退还购房定金。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、人民银行烟台市分行、国家金融监督管理总局烟台监管分局，各区市人民政府、管委）

9. 支持高品质住宅开发建设。①对高品质住宅项目给予地价测算支持，将高品质住宅建设增加的建安成本，纳入土地地价测算。②对高品质住宅室内挑空空间、公共空间的架空层、户属空中花园、空中共享平台等，满足相关设计要求的，不计入容积率建筑面积。③对已竞得宗地申请容积率下调的，应重新评估地价；若因调低容积率造成地价增值的，应补缴出让金差额。④加大金融支持力度，进一步优化高品质住宅项目开发贷政策，在授信审批、利率定价、贷款年限等方面给予优惠倾斜，贷款期限可延长至3-5年。⑤鼓励新技术在高品质住宅中的应用，对二星级以上绿色建筑、超低能耗建筑项目，按照有关规定给予一定奖补支持。

（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局、人民银行烟台市分行、国家金融监督管理总局烟台监管分局，各区市人民政府、管委）

10. 同步规划建设公共配套设施。支持公共管理、公共服务、公用设施、绿地与开敞空间等用地与高品质住宅用地合并出让、统一规划、同步高标准建设教育、养老、公共服务等配套设施，提高公共配套设施品质，建成后按有关规定转让给政府有关单位。

高品质住宅项目竣工验收前，配套设施应建成并具备交付使用条件。鼓励建设一体化配套设施（社区食堂、城市书房、健身房等），面向社区共享、开放，提升居住品质。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局，各区市人民政府、管委）

烟台市关于促进房地产市场 平稳健康发展的十条措施

1. 发挥好芝罘区、莱山区、黄渤海新区、龙口市等骨干区市作用。坚持分类施策、突出重点，芝罘区要发挥人口规模大、经济基础好的优势，优化房地产供应结构，稳定交易规模。莱山区要充分发挥区位优势、经济总量大等方面的优势，增加优质地块供给和教育、医疗、交通等设施配套，引导开发建设一批改善型高品质项目，满足人民群众改善性住房消费需求。黄渤海新区、龙口市要发挥产业聚集，产业人口高速增长优势，以“产城融合”为导向，以“职住平衡”为目标，切实满足产业人才住房需求。其他 10 个区、市要加速推进新型城镇化，面向重点人群，发挥集聚优势，确保房地产市场规模适度、运行平稳。（责任单位：各区市人民政府、管委）

2. 继续组织开展房交会等各类活动。市级拟于 3 月 23 日至 3 月 24 日组织召开烟台春季房展会，各区市也要结合实际情况，在一季度组织精准化、多样化的春季房交会等房屋推介活动。同时，鼓励房企推出优惠活动，在全市形成现场、媒体线上线下同步营销，城市、项目、品牌联动宣传的多层级多模式营销态势。筹备举办夏季、秋季房交会等活动，为促进住房消费持续搭建平台。（责任单位：市住房和城乡建设局，各区市人民政府、管委）

3. 优化土地供应和住房产品供给。根据房地产市场供需状况，合理制定土地供应计划，适度超前完善拟供应地块配套设施，提升土地价值，提高拍卖成功率，稳定市场预期。增加优质地块供应，合理确定规划和建设条件，满足改善性住房需求。推进“青年优居计划”，提供多层次住房产品，更好解决青年人、新市民的住房问题。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局，各区市人民政府、管委）

4. 扩大康养、休闲、度假等功能型住房消费。各区市主动适应房地产市场需求变化新形势，结合本地实际，策划一批专业化、特色化地产项目。选择生态环境优越、旅游资源丰富且适宜开发的区域，建设康养、休闲度假等项目，完善项目周边教育、购物、医疗等服务设施，满足群众日益增长的养老、休闲等居住需求，扩大功能型住房消费。（责任单位：各区市人民政府、管委）

5. 打造一批高品质住宅示范项目。全面落实《山东省高品质住宅开发建设指导意见》《山东省高品质住宅设计指引》等指导性文件，出台《烟台市高品质住宅开发建设实施方案》《烟台市高品质住宅建设技术指引（2024-2026）》及相关支持政策。将高品质住宅项目纳入城市融资协调机制重点支持范围，2024年精心谋划和推进10个以上高品质住宅示范项目开工建设，打造“好房子”示范标杆，以示范带动，点上突破，逐步实现高品质住宅面上推开。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、国家金融监管总局烟台监管分局，各区市人民政府、管委）

6. 推动城市更新与房地产开发协同联动。实施城市老旧片区综合改造等城市更新十大工程，挖掘优质地块潜力，鼓励开发建设户型好、功能优的住宅产品，满足市场提档升级需求。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局，各区市人民政府、管委）

7. 进一步加强商品房预售资金监管。全面落实商品房预售资金闭环管理要求，推行预售资金监管计划制度，实现项目资金全要素监管，推动预售资金使用与项目建设形成闭环、预售资金用途与资金流向形成闭环，切实保证预售资金监管周期内，全部项目资金“闭环”用于本项目。（责任单位：市住房和城乡建设局、人民银行烟台市分行、国家金融监督管理总局烟台监管分局，各区市人民政府、管委）

8. 开展拖欠企业账款等问题清理。组织各区市全面清理基础设施和公共服务设施配套建设等方面拖欠企业账款的情况，缓解企业资金压力。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局、市国资委、国网烟台供电公司，各区市人民政府、管委）

9. 开展房地产市场秩序整治行动。纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，严厉打击违法违规行为，切实维护人民群众合法权益。开展市政配套设施收费专项整治，严禁将国家规定由水、电、气、热等基础设施专业经营企业或政府承担的建筑区划红线外配套建设费用，转嫁至房地产开发企业。加强对供水、供电、供气、供暖等工程安装的价格监管和执法，查处不合理收

费、强制或变相强制服务收费等各类违法违规行为，打造公平开放、竞争有序、行为规范的市场环境。（责任单位：市发展改革委、市市场监管局、市住房和城乡建设局、市城管局、市财政局、国网烟台供电公司）

10. 落实房地产开发项目三级包保责任制度。实行上下联动、分级负责的包保责任制度，市级建立区市督导机制，每月开展服务指导；区市承担属地管理责任，逐项目落实“一官两员”（首席服务官、帮办员、督办员）工作要求，做好日常巡检服务等工作。（责任单位：市住房和城乡建设局，各区市人民政府、管委）

抄送：各区市政府（管委）。

烟台市住房和城乡建设局办公室

2024 年 3 月 14 日印发
