

烟台市住房和城乡建设局
烟台市财政局
烟台市自然资源和规划局
烟台市住房公积金管理中心
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

文件

烟建住房〔2024〕36号

关于印发促进烟台市房地产市场“止跌回稳”政策措施的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局、财政局、自然资源和规划局、
住房公积金管理中心、国家金融监管局派驻机构：

为深入贯彻落实中央、省房地产决策部署，加快构建房地产

发展新模式，促进房地产市场“止跌回稳”，满足居民刚性和多样化改善性住房需求，现就进一步优化调整我市房地产相关政策措施通知如下：

1. 统一房贷最低首付比例。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不低于 15%。

2. 降低存量房贷利率。落实国家关于降低存量房贷利率政策，全面取消首套、二套住房贷款利率政策下限，引导商业银行稳妥有序对存量房贷利率实施批量调整，对于 LPR 基础上加点幅度高于-30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，减轻购房人贷款利息负担。利率调整工作 10 月 31 日前完成。

3. 发挥住房公积金的支撑保障作用。上调住房公积金最高贷款额度；优化商转公业务转换方式，推行商转组合模式；在山东省行政区域内新购住房的，取消购房提取住房公积金的户籍地或工作地限制；住房公积金贷款中住房套数的认定范围，由原按市域认定改为按区（市）认定。

4. 优化住房套数认定标准。完成新建商品房或存量房网签备案的，商业贷款住房套数的认定范围，由原按市域认定改为按区（市）认定；多子女家庭新购住房，在办理商业性个人住房贷款时，如非首套房，在住房套数认定时核减一套住房；参加“以旧换新”活动、旧房已被开发企业协议收购且签订存量房网签备案合同的，该旧房不计入住房套数认定。

5. 给予人才购房优惠。组织人才购房政策宣传“进企业”“进高校”活动，落实各项人才购房补贴政策，鼓励高品质住宅项目为定向人才提供不低于 10%的购房优惠，全力保障在烟人才住宅需求。

6. 调整或取消各类限制性措施。按照上级要求，研究调整或取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准措施。房地产开发企业可根据区位配套、产品定位、市场情况等因素，自行合理确定新建商品房销售价格并报备案。取消新建商品住宅买卖合同撤销备案必须前置法院或仲裁机构判决（裁定）要求。合同备案撤销后，相应房源须在市房产交易网公示一周后方可再次销售。

7. 优化装修施工交付模式。对新建商品住宅推广应用“毛坯+定制化装修”模式，开发企业应为购房人提供多种定制化装修方案，全面提升住宅建筑装修品质。

8. 加快现房销售试点步伐。探索以高品质热门房地产产品为试点，培育所见即所得现房销售环境；逐步提高新建项目商品房预售工程进度要求，全面推动房地产开发项目向现售过渡和转变。

9. 探索定制型住房打造。允许各类单位和社会群体委托房地产开发企业开展定制型住宅建设，在符合相关法律法规的基础上，可以对包括小区规划布局、交通组织、配套设施、绿化环境、功能空间、户型面积、建材使用、设备配置、运维服务及其他特定需求进行全要素定制。

10. 支持住宅品质改善提升。2024 年 10 月 1 日起，全市新出

让商品住宅用地应按照烟台市高品质住宅开发建设标准要求进行开发建设。出台细则全面落实高品质住宅项目减容减费等相关支持政策，采用剩余法进行出让地价评估时，按 350 元/平方米在土地出让金中直接加计客观建安成本。对本文件发布前已竞得宗地，鼓励开发企业按高品质住宅标准开发建设。

11. 增加住宅得房率。优化完善计容建筑面积计算规定，增加不计入容积率建筑面积情形，提高群众得房率。新开发高品质住宅项目的起居室、客厅、餐厅等设置挑空空间且通高部分（不得超过该建筑 2 个自然层高）挑空楼板开洞面积总和不超过该挑空空间所处户内各层水平投影面积（不含套内入户花园及阳台建筑面积）30%且不大于 50 平方米的部分，按照单层计入容积率建筑面积；住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等处设置挑空空间的，按照单层计入容积率建筑面积。住宅建筑的架空层作为公共开放空间、绿化使用的不计入容积率建筑面积。开敞阳台进深不超出 2 米的部分，按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积；户属空中花园、空中共享平台，满足相关设计要求的不计入容积率建筑面积。

12. 支持“拆旧建新”。非成片拆迁改建的危房在保证建筑面积、高度不变的情况下，在满足规范要求和不影响周边相关利益的前提下，新建建筑位置、平面轮廓、造型等可以适当进行调整。

13. 开展多样化促销活动。全面开展“百城千企”商品房促销，启动“以旧换新”“人才购房”“群团购”活动，研究出台针

对性支持政策，充分满足不同群体住房需求。

14. 有力开展存量商品房收购。从房地产市场状况和各类群体住房需求出发，稳妥推进保障性住房建设，适度增加保障房面积。在确保项目融资收益平衡基础上，通过发行地方专项债券、专项贷款等财政货币金融融资政策，严格按照以需定购原则，收购已建成存量商品房用于保障性住房、人才住房及长租房，完善住房保障体系。加快城中村改造，紧抓城中村改造机遇，通过地方债、专项借款等财政金融融资手段加大改造力度。鼓励采用货币化安置方式，即购买存量住房用于安置，并根据群众意愿和需要选择合适安置房源，购买安置房占比原则上不低于 50%。积极推进危旧房改造工作，鼓励、支持购买商品房用于安置住房进行危旧房改造。

15. 加大白名单推送力度。扩大房地产“白名单”机制覆盖范围，推动更多房地产项目进入“白名单”，实现“应进尽进”，满足项目合理融资需求。对“白名单”中的保交房攻坚战项目，相关金融机构要全力满足已审批项目融资需求，做到“应贷尽贷”，全力支持完成保交房攻坚战任务。指导金融机构建立绿色通道，优化贷款审批和发放流程，加大“白名单”项目贷款投放力度。用好最新的“5+5+1”条件标准以及已出台的各类政策工具，支持问题项目修复，指导房企通过项目销售、处置存量资产、引入投资者等方式改善现金流，尽快达到“白名单”条件标准，修复一个、消化一个。

16. 推动土地收储收购。结合闲置土地处置，通过争取专项债、专项借款等途径加大土地收储和存量土地收购，结合实际情况与存量土地业主企业合理确定收购价格。

17. 加强风险项目管理。落实“府院联动”工作机制要求，进一步优化风险项目处置措施，对于资不抵债项目，加快推动破产重整，切实保障群众利益。



烟台市住房和城乡建设局



烟台市财政局



烟台市自然资源和规划局



烟台市住房公积金管理中心



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

2024年10月19日

烟台市住房和城乡建设局办公室

2024年10月19日印发
