

南通市海门区住房和城乡建设局 南通市海门区财政局 南通市海门自然资源和规划局

海住建发〔2025〕37号

关于进一步促进全区房地产市场 平稳健康发展的若干措施

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，顺应房地产市场供求关系的新变化和人民群众对优质住房的新期待，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现就进一步促进我区房地产市场平稳健康发展若干措施通知如下：

一、推动房票安置使用。在征迁补偿中优先采取房票安置，建立全区统一的“房源超市”。实行房票阶梯式奖励，房票开具后6个月内使用的，按照房票使用金额的10%给予奖励；7至12个月内使用的，按照房票使用金额的5%给予奖励；1年后再使用的，按房票票面原值兑付，不再给予奖励。

二、优化住房信贷政策。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，银行业金融机构结合客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。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%。购房人在我区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，可按首套住房办理按揭贷款；二孩及以上家庭办理按揭贷款时，在住房套数认定时可核减 1 套，以上核减规则的最终认定标准不低于首套。

三、优化公积金贷款次数和首付比例。职工家庭使用公积金贷款且已还清后，在购房所在地没有住房或仅有一套住房的，再次购买自住住房可继续申请公积金贷款。使用公积金贷款购买住房的职工家庭，首套、二套住房首付款比例调整为不低于 20%；使用公积金加商业贷款组合购买住房的，首套住房首付款比例调整为不低于 15%。

四、实施购房奖补政策。2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，在我区范围内购买新建商品住房的（以合同网签备案时间为准），给予购房款总额 2% 的奖补（以契税税收完税的住宅部分计税依据为准），不与海住建发〔2024〕91 号文中“以旧换新”奖补叠加享受。

五、加大人才购房支持力度。对来海创新创业的各类人才，按照《南通市海门区人才综合补贴实施办法》（海委人才〔2022〕6 号）相关规定给予购房奖补，且可与普通购房奖补叠加享受，但不与海住建发〔2024〕91 号文中“以旧换新”奖补叠加享受。政策有效期内符合条件的人才只能申请 1 次奖补。

六、大力支持“助企安居”。2025年1月1日至2025年12月31日期间，企业在我区范围内同一项目上一次性（同一天）购买3套及以上新建商品住房用于解决职工住房问题的（以合同网签备案时间为准），给予购房款总额3%的购房奖补。

七、放宽住宅用地控制性指标。助力房企纾困解难，对已供应住宅用地的尚未开发部分，符合控制性详细规划、原则上不突破规划条件中容积率要求的，可按程序调整建筑层次等指标，允许建设三层及以上非独栋独院的住宅产品。

八、鼓励改善型住宅建设。优化商品住房用地供应结构，合理科学控制供地节奏，加大核心区域、优质地块供应；优化小区配套公共基础设施、底层架空、挑空空间、飘窗以及露台、退台等空间指标计算规则。支持房企通过入股、合资等方式合作开发改善型住宅。

九、支持分期规划核实。对分期建设用地范围内配套设施满足同期交付住宅的居住功能要求的，允许分期办理规划核实和不动产登记，待项目最后一期竣工验收时进行整宗地土地核验。

十、优化网签合同备案管理。实施新建商品住房网签备案和预告登记同步办理，推动商品房项目“交房即交证”、购房群众“收房即领证”范围全覆盖。对已完成合同备案的新建商品房，经双方协商一致撤销合同备案的，在政策实施期内所涉限制性规定不再执行。

十一、完善“市场+保障”住房体系。坚持“以需订购”，支持地方国有企业以合理价格收购新建商品住房用作保障性住房和安置用房。

十二、暂停商品房价格备案。暂停商品房价格备案管理制度，指导房地产企业按照“成本+合理利润”原则，合理制定商品住房价格，严格执行明码标价销售。

十三、支持期房业主子女上学。在我区购买一手商品住房且暂不具备办理不动产权证条件的购房人，凭网签备案合同、全款缴纳证明、户口簿、网签备案合同不撤销声明等材料，其义务教育阶段适龄子女在政策实施日期内入学即可视同已办理不动产权证（占学位），申请办理入学手续。具体按照《关于期房安排义务教育阶段学位的实施意见》（海住建发〔2025〕31号）相关规定执行。

十四、切实减轻房企负担。适当拉长土地出让金付款时限，普通商品住房用地出让金1个月内付清总额的50%，余款最晚可延长至1年内付清。住宅及商办类项目均可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋、不得分层、分单元、分套（间）申请。针对已出让地块，根据市场需求和项目定位，可适当降低装配率要求，调整商品住房的成品房比例，允许毛坯销售。优化延期开竣工处置程序，房企在土地出让合同（住宅及商办类）约定开竣工日期到期之日前向自然资源和规划部门提出延期申请，经属地区镇同意的，由自然资源和规划部门按合同约定批准，延期开竣工时间最长不超过一年，其中2025年4月30日前签订土地出让合同（住宅及商办类）的地块，因各种原因未提出延期开竣工申请，竣工验收时发现存在逾期开竣工的，经属地区镇同意，可视为同意其开竣工延期一年。

十五、做好“保交房”工作。加强在建已售未交付商品住房

项目的分类监管和处置，对保交房项目和存在涉稳风险的房地产项目，允许分栋验收及按现状验收。进一步规范商品房预售资金监督管理，维护购房人的合法权益。对因房企欠缴税费、土地被抵押或涉及查封等问题无法办证的房地产项目，按照“群众无过错即办证”的原则，分类施策、集中攻坚，实现保交房项目交付后权证“应办尽办”。

本措施自 2025 年 1 月 1 日起施行，国家、省、市有新政策出台的，按照新政策执行。

南通市海门区住房和城乡建设局



南通市海门区财政局



南通市海门自然资源和规划局

2025 年 5 月 30 日

