

菏泽市住房和城乡建设局  
山东省菏泽市中级人民法院  
菏泽市发展和改革委员会  
菏泽市公安局  
菏泽市公安  
菏泽市财政  
菏泽市自然资源和规划局  
菏泽市行政审批服务局  
菏泽市住房公积金管理中心  
中国人民银行菏泽市分行  
国家金融监督管理总局菏泽监管分局

文件

菏建〔2024〕11号

## 关于推动菏泽市房地产市场企稳向好的 实施意见

各县区人民政府，鲁西新区管委会，市有关部门、单位：

为全面贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署和省委、省政府工作要求，满足刚性和改善性住房需求，逐步建立房地产市场新发展模式，经市政府同意，现就推动菏泽市房地产市场企稳向好提出如下意见：

### 一、加大金融支持力度

1、大力支持房地产开发项目纳入“白名单”。加大房地产融资协调机制推进力度，为有贷款需求的房地产企业提供前置服务，将“白名单”机制作为合规房地产项目的主要融资渠道，推动更多项目进入“白名单”，实现“能进尽进”“能进快进”。（责任单位：市住房和城乡建设局、菏泽金融监管分局，各县区政府）

2、加大问题项目修复推送力度。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，加强与司法部门沟通协调，用好支持房地产发展的相关政策，最大限度解决项目涉法涉诉问题，尽快达到“白名单”“5+5”条件和标准，推动协调机制“扩围增效”。（责任单位：市住房和城乡建设局、菏泽金融监管分局、市法院，各县区政府）

3、提高“白名单”项目贷款审批发放效率。协调银行机构建立绿色通道，优化贷款审批和发放流程，缩短审批和放款时限。对已审批项目，指导房地产企业加快工程进度，尽快达到银行放款条件，督促银行按照工程进度及时放款。（责任单位：市住房和城乡建设局、菏泽金融监管分局，各县区政府）

4、用好金融信贷支持政策。根据中国人民银行、国家金融



监管总局相关文件要求，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：中国人民银行菏泽市分行、菏泽金融监管分局、市住房和城乡建设局，各县区政府）

5、持续落实取消商业性个人住房贷款利率下限有关政策措施。在我市贷款购买商业性个人住房，不设定贷款利率下限及下限水平，各银行业金融机构应结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。（责任单位：中国人民银行菏泽市分行，各商业银行）

6、降低二套住房房贷最低首付比例。对于在我市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%。（责任单位：中国人民银行菏泽市分行、菏泽金融监管分局，各商业银行）

## **二、大力支持住房消费**

7、大力提升住宅品质。鼓励住宅规划设计创新、住宅产品多样化。引导房地产企业提升房屋建设质量，增加改善型、高品质住宅供应规模，全方位提升住宅品质。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局，各县区政府）

8、鼓励市属国有房地产企业带头盘活、用好现有存量房。提升改造一批地理位置优越、服务设施完备、物业管理规范的高

品质房源作为人才公寓进行租赁，切实保障人才住房需求。鼓励房地产开发企业与市人才集团联合，针对高层次人才拿出优质房源，集中开展优惠促销、定向团购等活动。做好人才用地保障工作。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局，各县区政府）

9、落实换购住房退个人所得税政策。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。（责任单位：市财政局、市住房和城乡建设局，各县区政府）

10、持续开展群（团）购活动。各县区要充分发挥政府指导协调作用，通过房协等社会团体组织房地产开发企业针对返乡置业、外来务工、基层工作人员、各类人才、旅游养老、单位随迁等不同群体，开展群购团购活动，降低团购谈判价格，激发团购需求。鼓励有意愿的房地产开发企业提供总房款减免优惠或折扣优惠。（责任单位：市住房和城乡建设局，各县区政府）

11、持续召开住博会等活动。以市或县区为单位，持续多频次召开住博会，组织房地产开发企业积极参与，针对不同层级、不同范围、不同群体开展促销活动，引导消费预期，营造市场氛



围，加大宣传力度。（责任单位：市住房和城乡建设局，各县区政府）

12、支持商办用房改做租赁住房。对改建商业、办公等用房用作租赁住房的项目，在符合国土空间规划管控要求的前提下，按规定取得相关证明后，开通绿色审批通道，及时办理相关手续，享受水电气执行民用价格标准等优惠政策。对符合保障性租赁住房条件的，住房租赁企业可按照相关规定享受增值税、城市基础设施配套费等税费优惠政策。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，可按照相关规定享受房产税优惠政策。（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，各县区政府）

13、支持购买商品用房用作安置房。鼓励各县区多渠道筹措资金，通过政府采购模式购买存量商品房用作安置房，减少商品房现有库存量。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局，各县区政府）

14、明确城市基础设施配套费征收时间界限。进一步明确《菏泽市城市基础设施配套费征收使用管理办法》（菏政办发〔2024〕6号）中征收城市基础设施配套费相关规定的时间界限。（责任单位：市财政局、市审批服务局，各县区政府）

### 三、优化住房公积金使用政策

15、放宽公积金贷款条件。一是放宽公积金贷款住房套数认定范围。缴存人家庭名下无公积金贷款记录的，执行首套房公积金贷款政策。二是支持提取住房公积金支付购房首付款。在我市行政区域内购买自住住房的住房公积金缴存人，可申请提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款。三是开展保障性住房个人住房公积金贷款业务。使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%。

16、降低公积金贷款利率。根据中国人民银行规定，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。

17、优化公积金贷款额度计算方式。一是公积金缴存人购买首套房申请公积金贷款的，将近一年内的租房提取金额与账户余额合并计算贷款额度。二是调整公积金贷款额度计算方法。将公积金贷款额度计算公式中的公积金账户余额系数由 10 调整到 20，并设定 20 万元保底金额。

18、提高住房公积金贷款额度。一是提高高品质住宅贷款额度。购买高品质住宅的，最高贷款额度提高至 70 万元。二是支持多子女家庭使用住房公积金。多子女家庭购买首套自住住房或有未成年子女的多子女家庭购买自住住房，公积金贷款最高额度提高 10 万元。三是优化高层次人才住房公积金使用政策。调整住



房公积金贷款高层次人才范围，将持有“山东惠才卡”、“牡丹惠才卡”的人才纳入高层次人才范围，购买首套自住住房，最高贷款额度可达到120万元。

19、支持受托银行对房地产“白名单”项目进行融资。对开展“白名单”项目融资业务的受托银行，按贷款实际发放额的一定比例给予存款奖励；对不开展“白名单”项目融资业务的受托银行，相应压减资金存放规模。

(责任单位:市住房公积金管理中心)

#### 四、持续优化土地供应

20、优化土地供应节奏和质量。根据商品房库存、去化周期等情况，结合防范化解债务风险相关要求，适时调整商品房用地供应规模、结构和时序，避免土地供应过于集中。有计划推动土地熟化，整合优化公共资源，提升周边环境和配套。为改善型、高品质住房项目开发提供优质地块。

21、妥善处置闲置存量土地。依托《自然资源部 国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）政策窗口期，增强房地产企业信心，开拓市场需求持续开发。促进闲置存量土地通过市场机制顺畅流转。支持县区政府按照市场化、法治化原则收回收购闲置存量土地。

22、适当放宽土地价款缴纳要求。在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内支付总价款的50%，剩余价款可

在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起的12个月内分期付清；经属地政府集体决策确定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。

23、落实净地出让措施。对于新出让地块，严格落实净地出让要求，加快完成征地拆迁、管线改迁、“三通一平”等工作，实现净地交付，保障项目顺利推进。同时，鼓励带方案出让，将地块规划方案纳入土地出让合同。

（责任单位：市自然资源和规划局，各县区政府）

## 五、进一步做好规划服务

24、积极推进详细规划编制。科学划分单元和街区，将总体规划和专项规划进行分解传导。合理安排教育、医疗等公共服务设施和交通、市政等基础设施，构建完善的社区生活圈。

25、优化规划用地指标。在适当控制城市郊区项目开发的同时，对不具备公共交通条件但景观、区位条件较好的区域，优化规划控制指标，不再执行住宅用地容积率不得小于1.0的标准。

26、支持存量住宅用地下调容积率。取得国有建设用地使用权后，新建住宅项目容积率可进行下调。下调后建筑密度、绿地率可按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相应区间指标进行控制。容积率下调不返还土地出让金。

27、支持住宅项目配套设施建设。新取得建设用地使用权的住宅项目，按规定配建的垃圾收集站、公共厕所、变电室（配电室）、开关站、开闭所，以及无偿移交的老年服务用房、托育用



房、社区用房、党建用房、城管执法、治安管理等配套设施不计入容积率。对用地清单制中涉及的审查、普查事项，可在土地供应时，根据实际情况，予以容缺。

28、加强“嵌入式”养老等综合服务用房建设。指导养老机构与社区有机融合，推广嵌入式养老服务模式，增加多元、高质、便捷的养老服务供给。嵌入式养老服务设施政府不予征收，实行有偿使用，市场化运营。

29、优化停车位配建标准。容积率不高于 2.0 的住宅项目，停车位按每户不低于 1.2 控制。新建住宅项目停车位 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。电动自行车停车位 100%配置充电设施，无围护设施的单排柱、独立柱车棚不计入建筑密度和容积率。

30、支持住宅设置专有庭院。地上不超过六层的新建住宅在绿地率符合规划条件，公共绿地、健身场地、地面停车、充电等设施满足要求的可设置室外专有庭院（含下沉庭院）。室外专有庭院（含下沉庭院）不计入建筑密度和绿地率。

31、鼓励住宅建设坡屋顶。鼓励低多层住宅采用坡屋面形式。坡屋顶起坡点与楼面垂直距离不大于 0.6 米、坡度角不大于 60 度、屋脊结构下皮距楼面净高不大于 4.8 米的空间不计入容积率。

32、提供规划方案预审查服务。国有土地使用权出让前，对意向开发企业依据规划条件、建设条件和相关技术标准设计的规

划方案进行容缺受理，提供预审查服务。

（责任单位：市自然资源和规划局，各县区政府）

## 六、推动构建房地产发展新模式

33、做好城中村改造项目储备。做好城中村改造项目摸底、测算，各区要按照“一项目两方案”的要求，提前做好城中村改造项目储备。（责任单位：市住房和城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局，牡丹区、定陶区政府，鲁西新区管委会）

34、深入实施城市更新行动。完善政府引导、市场运作、公众参与机制，建立可持续的城市更新模式，加强城市更新项目推介，组织政银企对接，鼓励金融机构依法合规提供融资支持，融资企业要依法合规使用贷款资金。大力推进片区更新项目建设，挖潜优质地块，促进城市更新和房地产开发有效衔接。（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、中国人民银行菏泽市分行、菏泽金融监管分局，各县区政府）

35、扎实推进现房销售试点工作。各县区要在2024年底前选出现房销售试点项目，在土地出让前明确房屋现房销售模式。在土地出让金缴纳、融资等方面给予政策支持，降低房地产企业开发建设成本。优化项目审批服务流程，在确保房屋质量安全前提下，有效缩短现房销售项目从拿地到建成销售时间。（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、中国人民银行菏泽市分行、菏泽金融监管分局，各县区政府）



36、积极提升城镇化水平。以进城农民工及其随迁家属为重点、兼顾城市间流动人口，进一步拓宽城镇落户渠道，推动由常住地登记户口提供基本公共服务制度，推动农业转移人口加快融入城市。(责任单位:市公安局、市住房和城乡建设局，各县区政府)

菏泽市住房和城乡建设局



山东省菏泽市中级人民法院



菏泽市发展和改革委员会



菏泽市公安局



菏泽市财政局



菏泽市自然资源和规划局



菏泽市行政审批服务局



菏泽市住房公积金管理中心



(此页无正文)

中国人民银行菏泽市分行



国家金融监督管理总局  
菏泽监管分局



2024年10月18日

---

菏泽市住房和城乡建设局办公室

2024年10月18日印发