



我市推出《滨州市房地产政策集成》

5大板块、37条具体措施让政策查找更便捷、落实更精准、红利更可感

□晚报记者 任斐 通讯员 马晓 夏梦雪

8月10日,记者在市政府新闻办组织召开的《滨州市房地产政策集成》政策吹风会上获悉,为深入贯彻落实中央、省关于促进房地产市场平稳健康发展的工作部署,进一步适应房地产市场发展新形势,精准回应房地产企业发展、群众住房需求以及市场运行中的重点难点问题,市住房和城乡建设局会同市财政局、市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心等部门,对全市现行房地产政策进行了系统梳理、整合优化,形成了《滨州市房地产政策集成》。

发布会介绍,《滨州市房地产政策集成》共分5大板块、37条具体措施,让政策查找更便捷、落实更精准、红利更可感。

>>>优化土地规划管控 加大“好房子”供给

精准调控土地供应,坚持“因城施策、以需定供”,科学把控土地供应规模、节奏与时序;重点筛选优质地块加大推介力度;适度增加市场刚需、改善型热门户型配套用地供给。丰富住宅产品供给形态,适度建设中低开发强度住宅项目;结合区域养老配套需求开发适老、养老住宅;优化建筑外立面设计;鼓励住宅建设屋顶花园、公共下沉庭院,打造多样化居住空间。

优化容积率计算标准,新建住宅小区、商业非住宅项目可规划首层架空设计;针对架空平

台、住宅阳台、设备用房、公共服务设施、入户大堂等区域,优化容积率计算规则,提升居住舒适度。支持高品质住宅开发建设,对确定为高品质住宅试点的项目,在融资“白名单”、提高公积金贷款额度、降低预售监管资金留存比例等方面给予支持。

全面提升房屋建造品质,积极发展智能建造,强化施工全过程质量监管,健全住宅工程质量易发问题防治体系,防范渗漏、开裂、串味、隔音差等问题;严格落实工程质量终身责任制、商品住宅质量保修等制度。



>>>降低购房成本 促进住房消费和库存消化

统一商贷首付标准,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%。落实购房税收优惠政策,2026年1月1日至2027年12月31日期间,符合条件的纳税人在出售自有住房后一年内,在我市范围内重新购买住房的,可按规定申请退还已出售住房已缴纳的个人所得税。

调整土地增值税预征率,自2025年5月1日起,普通住宅土地增值税预征率调整为1.5%,非普通住宅及其他类型不动产预征率调整为2%。全面实施二手房“带押过户”,办理抵押不动

产过户交易时,无需提前结清卖方原贷款、注销抵押,依托线上存量房买卖合同,即可完成不动产转移登记、新设立抵押登记和发放新贷款等流程。

常态化开展房产促消费活动,按照“月月有活动、季季有主题、年终有成果”的思路,全年举办房展促销;鼓励各县(市、区)搭建“房产超市”,线上看房选房,为群众提供一站式购房服务。完善住房保障体系,坚持以需定购,指导各县(市、区)建立健全住房需求轮候库,结合当地需求确定收购项目和收购规模,确保供需匹配、人房相适。

>>>提速城市更新行动,改善居住环境

落地城市更新专项规划,抓好《滨州主城区城市更新专项规划(2022—2035年)》落地实施,大力推进片

区综合更新,统筹资源、一体设计、分步实施。

持续推进老旧小区改造,以城镇老旧小区改造为

载体,同步推进既有住宅加装电梯、住宅老旧电梯更新等建筑节能改造、适老化改造,补齐老旧小区配套短板。

>>>优化行业管理服务,规范房地产市场秩序

常态化落实房地产融资“白名单”制度,将房地产融资协调机制作为合规住房开发项目的主要融资渠道,实施项目主办银行制,满足项目合理融资需求。优化公积金管理服务,对多子女家庭、高品质住宅购房群体、现房购房者提高公积金贷款最高贷款额度方面提供支持;允许借款人申请缩短还款年限;拓展生活困难家庭提取住房公积金、“双房贷—双重还”提取等业务。

严格预售资金监管,推进商品房网签备案系统与银行资金结算系统数据共享,

严格预售资金封闭运行监管;全面落实新建商品房“收房即拿证”;实施不动产单元代码“一码关联”,加快推动新建商品住房“收房即拿证”全覆盖。

实施物业服务品质提升行动,实施物业管理分级述职和物业服务企业“红黑榜”评价制度,打造物业服务标准化小区,全面提升物业服务水平。规范住宅专项维修资金管理,新房交付前,购房人须足额缴存首期维修资金;未完成缴存的开发企业不得交房;房屋维修资金余额不足首期缴存额30%时,

督促业主及时交纳。健全存量房交易监管体系,全面实行存量房交易合同网签备案制度,升级完善“房地产综合信息化管理平台”,优化存量房网签备案办理流程。

强化房地产中介市场监管,定期通报房地产自媒体虚假宣传、恶意竞争等违规行为,引导自媒体从业人员客观反映市场供需动态、理性分析房价走势;进一步完善房地产中介机构及从业人员信用监管机制,细化信用评价标准,强化信用奖惩力度。

>>>开展住房“以旧换新” 盘活存量住房资源

丰富“以旧换新”模式,推出房企“收旧换新”、第三方主体“收旧换新”、专业机构“卖旧换新”、试点“拆旧更新”四种模式;推行旧房评估随机选取机制,确保评估过程公开、公平、公正;鼓励房企、中介联动“卖旧换新”,通过“先锁新房、再售旧房”,设置60天“保护期”等方式优化换房流程。

拓宽旧房处置与利用渠道,鼓励收购主体对旧房进行“微改造+功能升级”,提升房屋品质和市场流通性。加大“以旧换新”政策支持力度,鼓励各县(市、区)发放“以旧换新”购房补贴,引导房企推出置换专属优惠、房产经纪机构下调服务佣金,二手房公积金贷款同步推行“带押过户”。