关于印发2023年促进房地产市场

平稳健康发展政策措施的通知

乌鲁木齐县、各区人民政府，乌鲁木齐经济技术开发区、高新技术产业开发区、甘泉堡经济技术开发区（工业区）管委会，市属各委、办、局、各相关单位：

《2023年促进房地产市场平稳健康发展政策措施》已经2023年4月5日市第十七届人民政府第36次常务会议审议通过，现予以印发，请认真遵照执行。

 乌鲁木齐市人民政府办公室

 2023年4月7日

2023年促进房地产市场平稳健康

发展政策措施

一、规划方面

（一）支持住宅类建筑分类配建停车位。停车位配建比例按房屋性质及户型面积分类控制。廉租房按0.3辆/户配建，公租房按0.6辆/户配建。其它住宅类建筑按照户型面积配建：单套住宅面积≤60平方米，按照0.6辆/户配建；单套住宅面积＞60平方米且≤90平方米，按照0.8辆/户配建；单套住宅面积＞90平方米且≤144平方米，按照1辆/户配建；单套住宅面积＞144平方米，按照1.2辆/户配建。

（二）支持盘活闲置住宅配套公服资产。居住项目已建成的闲置配套社区用房、幼儿园、养老服务设施及其它公服配套设施，如竣工验收一年后无相关部门接收，建设单位可持相关部门不予接收的证明向辖区政府提出性质变更申请，辖区政府须在一个月内出具明确答复意见，建设单位持辖区政府答复意见向规划部门申请办理项目性质变更事宜。

（三）精准确定住宅项目商住比例。自2023年1月1日起，出具的住宅类项目规划条件，不再标注商住比例；对已摘牌土地，规划条件中商业占比≤50%尚未建设的住宅项目，企业报审规划设计方案时，在满足《城市居住区规划设计标准》（GB20180-2018）的前提下，自行确定商业、住宅建筑面积，并向自然资源部门申请办理商住比例调整相关手续。

（四）支持非住宅用房转为住宅，允许部分住宅或商务办公用房调整为“公寓”。

**1.关于非住宅转为住宅。**本市范围内国有建设用地上，已建未售并具有一定规模的、闲置和低效利用的商业或办公用途的存量房屋，在满足结构安全、消防安全、卫生安全、日照要求和公共配套设施完善等前提下，可申请改建为保障性租赁住房、企业自持租赁住房或商品住房。具备变更条件的，规划部门出具《建设项目使用功能调整规划确认意见书》，建设单位持《建设项目使用功能调整规划确认意见书》办理项目立项、环保、用地、规划、建设、房产等相关手续。

**2.关于住宅商务办公用房调整为“公寓”。**允许日照或隔声、降噪不满足国家标准要求的住宅用房或商务办公用房调整为“公寓”，将“公寓”作为一种除日照或隔声、降噪要求之外，满足《住宅建筑规范》（GB50368-2005）其它强制性内容的特殊生活单元。

部分已建未售不满足国家标准要求的住宅或商务办公用房，规划部门出具《建设项目使用功能调整规划确认意见书》后可调整为“公寓”；新建房产项目在规划方案审查时，对规划方案经优化调整后仍不满足日照要求的住宅（户数控制在项目总户数的5%以内），可调整为“公寓”。

办理“公寓”相关手续时，自然资源部门按商业性质办理用地手续；建设部门按照住宅标准进行建设工程消防设计审查验收；规划部门向房产部门书面说明日照情况，由房产部门在商品房买卖合同中对“公寓”的日照情况予以标注；不动产登记部门依据商品房买卖合同确定的“公寓”用途，在不动产登记时将房屋用途标注为“公寓”，并对日照情况予以标注。现状住宅日照不满足国家标准要求的，在进行二手房交易时，不动产登记的用途应由“住宅”变更为“公寓”，并对日照情况予以标注。

**3.关于“公寓”的配套政策。**“公寓”的用水、用电、用气等价格按照民用标准执行，若用于非生活居住（例如商业运营），需按照实际使用性质执行用水、用电、用气价格。

“公寓”可办理住房公积金贷款，可按照我市户口迁入政策办理落户。

义务教育阶段学生，按乌鲁木齐市入学政策入学。

（五）加大城市更新工作力度。持续开展城市更新行动，按照“一区域一规划、一项目一设计”原则，科学做好项目设计改造、区域内基础设施及公服设施设计工作。

加快构建我市城市更新政策和技术体系，研究出台《乌鲁木齐市城市更新实施方案》《乌鲁木齐市城市更新技术导则》以及相关行业配套政策，在创新与城市更新相配套的支持政策方面，鼓励用地指标弹性配置，给予增加公共服务功能的城市更新项目建筑规模奖励。

同时，组织编制《乌鲁木齐市（中心城区）城市更新专项规划》，积极稳妥地指导我市城市更新行动。

二、不动产证办理方面

（六）分类办理地下车库不动产证。对照地下空间规划批准用途，确定不同的供地方式，实行分层供地，地下车库用地缴纳土地出让金（新建项目：地下负一层按照地面相同规划指标土地出让价格标准的2/3缴纳；负二层按照地面相同规划指标土地出让价格标准的1/3缴纳，负三层及以下每层按照上一层的1/2缴纳。关于补办用地手续的项目：在2019年6月前已取得建设用地、申请补办手续的，地下负一层按照地面相同规划指标的土地出让价格标准缴纳；负二层按照地面相同规划指标的土地出让价格标准的1/2缴纳，负三层及以下每层按照上一层的1/2缴纳）后，分层办理整层产权登记手续。地下空间规划设定地下车库用于人防工程的，平时由投资者使用管理，收益归投资者所有，不再办理出让用地手续和相关产权手续。

三、金融政策方面

（七）落实差别化住房信贷政策。对贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

（八）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，支持金融机构结合房地产企业实际情况，在商业性原则下积极与房地产企业协商，通过对存量贷款展期、续贷、调整还款安排、付息计划等方式，支持房地产项目完工交付。

对2022年11月以来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

发挥房地产贷款集中度管理制度的逆周期调节作用，对超出房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，2022年和2023年不计入业务调整过渡期，其过渡期相应顺延。

四、公积金贷款方面

（九）进一步提高公积金贷款额度。在我市住房公积金最高贷款额度80万元的基础上，对2023年当年签订购房合同且夫妻双方均为正常缴存职工的，可将住房公积金最高贷款额度提高至100万元。

（十）加大公积金支持力度。对购买我市住房建筑面积超过144平方米的，除办理提取业务外，可按144平方米计算房屋总价办理住房公积金贷款。

五、住房供应方面

（十一）进一步提升商品住房品质。推广绿色建筑标准在居住建筑的应用，鼓励房地产开发使用新技术、新工艺、新材料，鼓励商品住房项目全装修交付，不断提升商品住房健康、安全、宜居性能。

六、销售方面

（十二）优化商品房预售许可服务。房地产项目申请预售楼栋建至基础筏板并取得复工手续，分楼栋申请预售时间节点在提前40日的基础上，可再提前20日。

（十三）持续举办房交会。每季度举办1次以上房交会和商品房巡展活动，线上线下互动发力，为房地产企业和购房者搭建快捷方便的交流平台。适时推出优惠购房政策，充分发挥媒体作用，强化宣传引导，促进商品房需求持续释放。

七、基础设施配套方面

（十四）支持房地产行业广告宣传。在我市户外广告设施审批启动前，由各区（县）对房地产企业在项目和售楼部周边设置广告设施做出临时审批，并给予特办快办。

（十五）降低民用住宅天然气入户安装费。各城镇燃气企业严格执行工程预算造价和现行定额标准，民用安装工程利润执行下限标准，民用天然气入户安装费平均下降6%。

八、营商环境方面

（十六）积极精简规范审批环节。全面落实“前台综合受理、后台分类审批、窗口统一出件”的工程建设项目手续办理标准。房地产项目审批主流程从4个压缩至3个，审批时长从72个工作日压缩至46个工作日。工作人员线上、线下同步开展讲解工作，服务房地产企业做好材料准备及线上申报工作。

依托新疆政务网、工程建设项目审批管理系统，设置工程建设项目审批改革政策下载专区，方便房地产企业随时了解最新政策。

（十七）做好建设领域信用分级分类管理。积极推行“企业信用风险分类管理＋双随机”融合机制，对乌鲁木齐市施工和监理企业信用评价实行分级分类管理，落实“守信激励、守信鼓励、一般监管、失信预警、失信惩戒”的差异化政策，每月动态更新企业信用评级，持续为房地产企业做好服务。

本措施自发布之日起执行，有效期1年。