

茂名市住房和城乡建设局
茂名市发展和改革局
茂名市自然资源局
国家税务总局茂名市税务局
茂名市金融工作局
茂名市住房公积金管理中心
中国人民银行茂名市分行
国家金融监督管理总局茂名监管分局

文件

茂住建〔2023〕59号

关于印发进一步促进房地产市场健康稳定 发展若干措施的通知

各区、县级市人民政府，广东茂名滨海新区、茂名高新区、水东湾新城管委会，市有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，因城施策，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市人民政府同意，现就有关措施通知如下：

一、加大个人住房信贷支持力度。全面落实“认房不认贷”“调整优化差别化住房信贷政策”“降低存量首套住房贷款利率”等政策文件要求，因城施策，调整茂名市首套住房最低首付比例至 20%，利率下限至 LPR-20BP；二套住房最低首付比例至 30%，利率下限至 LPR+20BP；同时依法有序降低存量首套住房贷款利率。更大程度满足刚性和改善性住房购房者合理融资需求，稳定居民消费预期。

二、加大住房公积金支持力度。首次申请公积金个人住房贷款的及为改善居住条件第二次申请公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于 20%，个人最高贷款额度为 30 万元，夫妻双方共同贷款最高贷款额度为 45 万元。允许购买茂名市新建商品住房可提取住房公积金支付首付款。

生育二孩及以上的职工家庭购买首套自住住房且首次申请个人住房公积金贷款的，最高贷款额度在我市现行住房公积金贷款政策文件规定的最高贷款额度基础上上浮 20%（即个人最高贷款额度为 36 万元，夫妻双方共同贷款最高贷款额度为 54 万元）。

三、落实房产交易税收优惠政策。转让方享受：转让住宅满两年免征增值税。转让住宅满五年唯一生活用房免征个税。转让住宅免征土地增值税。转让住宅免征印花税。

受让方享受：家庭唯一住房契税征收标准，90 m²及以下按 1%；90 m²以上按 1.5%。家庭第二套改善性住房契税征收标准，90 m²及以下按 1%；90 m²以上按 2%。转让住宅免征印花税。

四、鼓励开展住房促销活动。鼓励各级房协、房地产开发企

业采取多种形式开展住房促销活动,包括面向社会公众开展购房团购活动,引导住房消费预期。房地产开发企业开展促进住房消费活动产生的营销费用,经主管部门审核后,按《茂名市商品房预售资金监管办法》有关规定申请拨付。

五、优化房屋交易流程。推广二手房“带押过户”模式,积极探索开展一手房“带押过户”新模式。规范二手房交易居间服务,严格落实经纪机构明码标价制度,严禁经纪服务违规收费,鼓励房地产经纪机构提供一站式服务、一次性收费。落实“交房即发证”政策。

六、规范预售资金监管。研究加强预售资金的风险管控措施。参照省内部分城市的做法,预购人购买预售商品房,将商品房预售款直接全部存入专用账户;开发商在申请办理预售款支取时,提交的收款凭证须明确载明对应的商品房项目名称及工程名称。保证监管账户里面的资金更加安全,消费者购房后交楼也更加有保障。

七、便利企业核算开发成本和报税。新公开出让包含住宅、商服多种用途的土地,在出让公告中分用途明确各用途地价。各级税务部门要加强对房地产企业的税务辅导,引导企业正确应对税务征收政策变化引起的系列问题,同时积极主动解决企业提出的合理涉税问题。

八、加快市政和公共服务设施配套建设。新出让房地产开发项目土地价格中应当包含市政基础设施配套建设费用。在商品房项目达到预售条件前,由政府职能部门牵头完成项目周边主干道

和街坊路建设、垃圾站设置、供电线路接入、供水、排水排污管网铺设等。及时公布开发项目周边的教育、医疗等公共服务设施施工、竣工进度及投入使用时间，并加快配套建设进度，确保按公布时限交付。

九、优化对房地产项目的服务。各相关单位建立房地产项目服务官制度，为开发项目提供点对点的“店小二”服务。重新梳理企业办事过程中存在的“痛点、堵点、难点”问题，涉企收费问题，特别是对企业反映强烈的水、电、有线电视涉企收费问题进行整治。进一步优化办事流程，提高办事效率，减轻企业负担，营造更加良好的营商环境。

十、加强房地产市场秩序治理。规范房地产企业和房产中介的经营行为，持续开展房地产市场秩序专项整治，对房地产企业和房产中介的违法违规及行业乱象行为，纳入行业诚信建设管理，适时向社会公开公告，维护房地产市场交易公平，维护购房者合法权益。

以上措施自发布之日起实施，除已有明确期限及另有规定外，有效期暂定为一年。在执行过程中如有与国家法律、法规相抵触或政策调整的，以国家法律、法规和最新政策为准。

茂名市住房和城乡建设局



茂名市发展和改革局





茂名市自然资源局



国家税务总局茂名市税务局



茂名市金融工作局



茂名市住房公积金
管理中心



中国人民银行茂名市分行



国家金融监督管理总局
茂名监管分局
2023年9月28日

公开方式：主动公开

茂名市住房和城乡建设局办公室

2023年9月28日印发