哈政规〔2024〕3号

哈尔滨市人民政府

印发关于进一步推动哈尔滨市

房地产市场平稳健康发展若干措施的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各有关委、办、局，各有关单位：

现将《关于进一步推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请认真贯彻落实。

哈尔滨市人民政府

2024年3月28日

（公开属性：主动公开）

关于进一步推动哈尔滨市

房地产市场平稳健康发展的若干措施

为推动房地产市场平稳健康发展，进一步优化营商环境，增进民生福祉，按照“一城一策、因城施策”的工作要求，结合我市实际，制定本措施。

一、惠民方面

（一）支持人才购房需求

2024年1月1日至2024年12月31日，对购房前在哈用人单位已缴纳6个月以上社保并纳入社保系统管理且处于存续状态的，以及自主创业、年龄在40周岁以下的各类人才（无户籍限制），在9区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后,按照博士毕业生10万元、硕士毕业生5万元、本科毕业生及大中专毕业生（含技工院校预备技师班、高级工班毕业生）3万元的标准，给予一次性购房补贴。经住院医师规范化培训合格的本科学历临床医师，享受与医学类硕士毕业生同等待遇。港澳台地区或海外留学人员（通过教育部认证的）享受与国内高校毕业生同等待遇。本项补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市人社局）

（二）鼓励外地户籍人员购买商品房

2024年1月1日至2024年12月31日，对非哈市户籍的个人在9区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的2%给予一次性购房补贴；非哈市户籍的个人在9区购买新建非住宅商品房（商业、办公、公寓）的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的3%给予一次性购房补贴。补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局）

（三）鼓励“卖旧买新”

2024年1月1日至2024年12月31日，对在9区出售原自有住房并购买一套新建商品住房的家庭，在取得《不动产权证书》后，按新房建筑面积100元/平方米的标准给予一次性购房补贴。卖旧房与买新房时间不分先后。补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市不动产登记中心）

同时符合第（一）项至第（三）项购房条件的购房人，可叠加享受购房补贴。

（四）支持退役军人购房需求

2024年1月1日至2024年12月31日，对退役军人在9区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，给予一次性购房补贴3万元，补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市退役军人事务局）

享受第（四）项补贴政策的，不再享受第（一）项至第（三）项购房补贴，且不再享受哈尔滨市政府及其所属部门出台的其他住房补贴政策。

第（一）项至第（四）项涉及的个人所得税，由补贴资金发放部门代扣代缴。

（五）鼓励企业购买商业、办公用房

2024年1月1日至2024年12月31日，对已在哈市行政区域内注册登记，且上一年度总纳税额达3000万元以上的企业（不含房地产企业）在9区购买新建商业、办公用房（不含公寓）的，在取得《不动产权证书》后，按建筑面积500元/平方米的标准给予最高不超过300万元的一次性购房补贴。所购房屋3年内不得转让。补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市税务局、市不动产登记中心）

（六）优化住房公积金个人住房贷款套数认定标准

住房套数认定以职工家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女，下同）在购房地人民政府负责住房套数查询登记部门或认定责任部门出具的结果为准。职工家庭购房地无住房且在全国范围内第一次使用公积金贷款的，执行首套房贷款政策;对公积金首次贷款结清且购房地无房产，在全国范围内第二次使用公积金贷款的职工家庭，执行首套房贷款政策。职工家庭在购房地购买第三套及以上住房或在全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的，不予发放住房公积金贷款。（牵头单位：哈公积金中心）

（七）规范推动“商转公”贷款

对已办理商业贷款且具备公积金贷款资格的借款申请人，可向公积金中心申请将符合转贷条件的商业贷款本金余额转为公积金贷款。办理商转公贷款适用先还后贷和顺位抵押两种方式。（牵头单位：哈公积金中心）

（八）优化公积金贷款政策

在确保房屋抵押物价值的前提下，二手房公积金贷款房龄年限由20年提高至30年，且贷款年限与房龄之和不得超过50年。单职工贷款最高额度由60万元提高至80万元，双职工贷款最高额度由80万元提高至100万元。允许异地缴存公积金职工申请公积金贷款在哈购房，且与在哈缴存公积金职工享受同等住房公积金贷款政策。放宽灵活就业人员建户缴存公积金政策，灵活就业人员在社保开户后即可申请缴存住房公积金。放宽住房公积金组合贷款业务，职工使用公积金贷款仍不能满足购房需要的，可申请组合贷款。（牵头单位：哈公积金中心）

（九）支持高层次人才公积金贷款

具有高级职称的女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄由55周岁调整为60周岁。符合我市高层次人才相关政策规定、在市人社部门已领取一次性安家费人员作为主贷人，且在哈建立个人住房公积金账户并连续足额缴存6个月（含）以上的，在哈购买家庭首套住宅即可申请住房公积金贷款，贷款最高额度按照住房公积金账户余额的40倍计算。（牵头单位：哈公积金中心，责任单位：市人社局）

（十）提升存量房交易便捷度、完善工作流程

建立哈尔滨市房屋交易服务平台，推进存量房交易全流程网上办理，探索打造存量房网签备案、抵押、资金监管、税费缴纳、不动产登记线上化和一站式申办模式。完善存量房交易资金监管机制，扩展存量房交易资金监管服务银行网点覆盖面。进一步推动存量房交易“带押过户”业务发展，引导商业银行由“同行办”向“跨行办”延伸；开展住房公积金贷款“带押过户”业务试点。（牵头单位：市住建局，责任单位：市资源规划局、市金融局、哈公积金中心、市不动产登记中心、人民银行黑龙江省分行、金融监管总局黑龙江监管局）

（十一）支持公寓类房屋居住需求

对实际用于居住用途的公寓类房屋，执行居民用户供热、供水、供电收费标准。根据公寓类房屋所在区域义务教育学校学位情况，实施“一区一策”统筹安置产权人家庭适龄子女入学。（牵头单位：市发改委，责任单位：市住建局、市教育局、水务发展集团、国网哈尔滨供电公司）

二、惠企方面

（十二）聚焦规划统筹引领，着力打造高品质住宅项目

1.对拟出让用地，在控制性详细规划编制中增加用地兼容性，支持居住用地、商业商务用地兼容比例灵活处置，在严格落实国务院关于新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不得低于10%标准的基础上，将“按项目配比商业商务”调整为“按同等生活圈内配比商业商务”，经论证可满足“同等生活圈内配比商业商务”要求的前提下，可根据市场需求和区域统筹，在土地出让前核发《规划条件》阶段，科学合理降低容积率和用地强度，适当下调居住公建比例，加大低密度、高品质商品住宅用地供应。

2.对拟出让单宗商住用地面积较大的地块，通过规划调整合理确定多个独立地块，分别出具《规划条件》，可按多宗地同时供应或分期分批供应，严禁各地块之间容积率指标相互平衡。对新建项目车位配建标准，按照《哈尔滨市建设项目停车场配建标准》规定执行。

3.用地单位在办理《建设工程规划许可证》阶段，可先行核发项目总平面位置图，待用地单位确定单体平、立、剖面图并取得《建筑工程施工许可证》后，再核发项目立面效果图，有效缩短项目审批时间。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：市住建局、各区政府）

（十三）创新居住户型设计，满足改善性住房需求

1.确定住宅开敞阳台及设备平台建筑面积和容积率计算规则。对尚未办理规划条件核实的住宅项目和新建住宅项目，可配置更舒适的开敞阳台，合理设置设备平台，建筑面积及容积率按照以下标准进行计算。

（1）所有开敞阳台水平投影面积不大于该住宅套内建筑面积（含开敞阳台建筑面积）20%的，按照水平投影50%计算建筑面积和容积率。

（2）每户住宅设置设备平台水平投影面积之和不超过5平方米的，不计算建筑面积和容积率；超出5平方米部分面积，按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。

2.优化不计容积率建筑面积规则。结构顶板高出室外地坪小于等于1.5米的地下空间建筑面积不计入容积率和建筑覆盖率。地下室设置商业的，用地功能须已包含商业功能，应当按照商业功能配建停车位。对已完成规划条件核实的建设项目不得申请新增地下室商业。

各用地单位、建筑设计单位应当遵守本项第1、2款标准进行设计和施工建设；资源规划部门按照上述标准对总平面位置图进行审查；施工图审查机构应当按照上述标准对施工图进行审查；施工监理及安全管理、建筑测量等相关机构也须严格按照上述标准进行监管和测量。如未按照上述标准进行施工建设的，用地单位应当承担相应责任。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：市住建局）

（十四）支持企业分期开发建设，分期办理建设审批手续

1.支持分期缴纳土地出让价款。本《措施》发布实施后，对拟出让土地（含已发布土地出让公告项目），根据供地主体意见，可采取一次性或分期的方式缴纳土地出让价款，最迟付款时间不得超过一年，并按照合同约定缴纳相应利息或违约金。

2.支持分期开发建设。本《措施》发布实施后，对已出让土地或拟出让土地，用地单位缴纳土地出让价款不低于《国有建设用地使用权出让合同》约定总出让价款50%且可覆盖分期地块的出让价款，项目总平面图经市资源规划部门审定具备独立开发建设条件、配套设施可先行建设的，用地单位可申请分期核发《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《不动产权证书》《商品房预售许可证》等。对分期开发建设项目，市资源规划部门与用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》后，不动产部门核发《不动产权证书》。对用地单位未按《国有建设用地使用权出让合同》约定期限缴纳剩余出让价款的情形，可利用超出初始监管额度以外的预售监管资金缴纳出让价款，由住建部门、资源规划部门、监管银行和用地单位采取签订《预售资金监管协议》的方式予以执行。

3.支持分期分区域规划核实。对分期开发的建设项目，应当具备房屋使用人交通出行条件，在满足联合验收的前提下，用地单位可申请分期或分区域进行规划条件核实。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：市住建局、市国动办、市税务局、市不动产登记中心）

（十五）助力企业先行进场施工，有效缩短项目开盘时间

在房地产开发项目出让公告发布后，允许用地意向单位无偿获取用地红线矢量文件，支持提前开展地块规划方案设计；允许用地意向单位在不损坏地块地貌的前提下，经供地主体部门同意先行进场对宗地进行现场踏查和地质勘测；允许用地意向单位向市资源规划部门申请对总平面图进行审查。土地成交后，用地单位取得《土地交接确认书》或《储备项目出库单》，即可申请施工图提前介入开展技术审查，先行进场开展土地平整、搭建围挡和施工暂设等。依据建设单位申请，可为项目分阶段核发施工许可，市、区两级资源规划部门、住建部门须提前介入监督指导，做好质量安全监督和服务，属地综合执法部门对此给予大力支持。涉及办公、工业、仓储物流等项目可参照执行。（牵头单位：市资源规划局、市住建局，责任单位：市城管局、各区政府）

（十六）鼓励地下空间开发利用，降低企业开发投资成本

对在2022年7月1日（含）以后取得土地使用权的房地产开发项目，使用地上、地下空间进行结建式开发建设，尚未履行《建设工程规划许可证》阶段重新核准土地出让金程序的，在核收地下空间土地出让价款时，地下负一层出让金按同地段地上一层相对应用途评估地价的10％核定，地下负二层出让金按同地段地上一层相对应用途评估地价的5％核定，地下负三层及以下不予核收。对单独使用地下空间进行开发建设的商业、办公，或工业、仓储物流等项目可参照执行。（牵头单位：市资源规划局）

（十七）科学调整商业商务配比，有效推进去库存工作

1.对已取得土地使用权，但尚未完成规划核实的商住、商业类用地，在符合《规划条件》确定的规划用地性质和容积率等指标、并经论证可满足“同等生活圈内配比商业商务”要求的前提下，根据市场需求和客观实际，允许用地单位申请适当调整居住公建比例或商业单一用途调整为兼容其他商业用途。

2.对出让公告明确约定或招商引资企业先行承诺商住比例、享受综合地价优惠及其他有关扶持政策的产业项目，居住公建比例或商业用途原则上不予调整，如确需调整的，经属地区政府报请市政府同意后，可适当向下调整居住公建比例；对未享受综合地价优惠，且已完成《产业监管协议》或《招商引资协议》约定的招商数量、投资额度、税收标准和就业人数等产业项目，由属地区政府先行验收或认定履约情况并报请市政府批准后，可适当向下调整居住公建比例。上述两类产业项目调整居住公建比例，原则不得低于原居住公建比例的50%。

3.对符合本项第1、2款条件的，申请调整规划时间截至2024年12月31日前，调整后房屋用途须符合规划设计、消防、质量和安全等相关要求，不得改变宗地主要规划用地性质和增加容积率。涉及调整《规划条件》的，用地单位需征得宗地内厉害关系人同意后，按照规定履行规划调整程序，重新核发《规划条件》《规划用地许可证》《建设工程规划许可证》，签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，其中导致宗地出让价款减少的不予退返。（牵头单位：市资源规划局，责任单位：各区政府）

（十八）合理调整开竣工时间，妥善解决企业违约问题

1.对因新冠疫情等不可抗力因素影响和北方城市施工期短客观实际，自我省启动突发公共卫生事件一级响应机制时间，即约定开工时间在2020年1月25日之前，且不满一年、未达到土地闲置条件的房地产项目，或约定开工时间在2020年1月25日（含）之后及约定竣工时间在2020年1月25日（含）之后的房地产项目，疫情期间及后疫情影响期可不计入开、竣工违约，开工时间可调整至2024年6月30日前、竣工时间可相应顺延三年。

2.《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工时间在2020年1月25日之前满一年以上、已达到土地闲置条件的，以及竣工时间经顺延至2027年6月30日前、项目仍未实际竣工的，按《闲置土地处置办法》有关规定和《国有建设用地使用权出让合同》约定条款办理。

该条款政策支持时间截至2024年12月31日前，逾期未申请调整开、竣工时间的，严格按照《闲置土地处置办法》有关规定执行。涉及办公、工业、仓储物流等项目可参照执行。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：各区政府）

（十九）调整合同备案管理政策

对9区的房地产开发项目，已完成商品房买卖合同网签备案的新建商品房，经交易双方当事人协商一致同意解除或终止合同履行的，不再限制撤销合同备案的次数和比例，由买卖双方到场进行确认，履行撤销备案程序，具体流程由合同网签备案管理部门制定。已撤销合同备案的房源应当公开对外销售。（牵头单位：市住建局，责任单位：各区政府）

（二十）完善居住区公益性服务设施移交工作

统一配建的居住区公益性服务设施按照已规划和相关设施建设标准完成的，在开发项目竣工验收备案前，由开发建设单位与区政府及相关部门按照现状办理移交手续，区政府及相关部门应当在15个工作日内完成对居住区公益性服务设施的接收，并按照有关规定合理分配使用。（牵头单位：各区政府，责任单位：市公安局、市城管局、市民政局、市卫健委）

（二十一）加大金融对房地产行业支持力度

建立城市房地产融资协调机制，精准支持房地产项目合理融资需求。鼓励国有大型银行和全国股份制商业银行积极向总行争取房地产领域信贷投放规模，加大对我市房地产领域信贷投放。推动符合条件的项目与保险机构的资产管理公司对接，积极争取保险资金加大在我市的直接投资。组织线上、线下等多种形式的银企对接活动，帮助企业制定融资方案，并给予相应支持。（牵头单位：市金融局，责任单位：市住建局、人民银行黑龙江省分行、金融监管总局黑龙江监管局）

本《措施》自印发之日起施行，除已规定有效期限的条款外，其余条款有效期5年，如遇法律法规及政策调整的，按照新规定执行。各县（市）可参照执行，补贴资金由各县（市）自行承担。本《措施》实施细则另行制定。

抄送：市委办公厅，市纪委监委办公厅，市委直属各单位。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

哈尔滨市人民政府办公厅 2024年3月28日印发