

# 江门市住房和城乡建设局

---

## 江门市关于进一步促进房地产业高质量发展的若干措施的通知

各县（市、区）政府，各有关单位：

为深入贯彻落实国家关于房地产市场“因城施策、精准施策”工作要求，支持刚性和改善性住房需求，进一步促进江门市房地产业高质量发展，经市房地产工作领导小组同意，现将有关事项通知如下：

### 一、稳定土地出让市场

（一）合理确定土地供应规则。2023年1月1日至2023年12月31日新出让土地可以按照不低于起始价的20%确定竞买保证金，除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，可以在1年内缴清。

（责任单位：市自然资源局）

（二）优化地块规划管理。出台优化规划管理措施，对2023年1月1日至2023年12月31日新出让商住用地，在户型设计和地下车库设计等方面予以支持。（责任单位：市自然资源局）

### 二、促进项目提速增效

（三）容缺办理报建手续。2023年12月31日前签订出让合

同，且已缴纳 50% 出让价款和出让契税的商住用地，受让人可以凭缴款票据和纳税证明按相关规定申请办理开发报建，剩余土地出让价款，须在办理项目第一个预（现）售许可前缴清。（责任单位：市自然资源局）

（四）深化分阶段办理施工许可。房地产企业取得规划方案审查批准文件后，可以申请办理土方开挖及桩基施工许可证。（责任单位：市住房城乡建设局）

（五）推进房地产业和建筑业融合发展。2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日竞拍取得商住用地、施工总承包单位是建筑工程施工龙头、倍增种子企业的房地产项目，在 2023 年 12 月 31 日前办理商品房预售许可的，可以优化工程形象进度条件。（责任单位：市住房城乡建设局）

（六）大力推广全装修交付。出台新建商品住房全装修建设政策，提高全装修新建商品房公积金贷款额度，优化全装修新建商品住房价格备案制度，促进家庭装修消费，提升住宅居住品质。（责任单位：市住房城乡建设局）

### 三、助力企业纾困减负

（七）下调人防易地建设收费标准。2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日审批的易地修建防空地下室的民用建筑项目，防空地下室易地建设费收费标准下调 15%。（责任单位：市住房城乡建设局）

（八）提升预售资金使用效率。对 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日竞拍取得商住用地，并在 2023 年 6 月 30 日前办理施

工许可证的房地产项目，可以向辖区住房和城乡建设部门申请预售资金各环节的监管留存比例下调1%，用于项目工程款、材料款、税费等必要费用支出。（责任单位：市住房城乡建设局）

（九）调整土地增值税预征率和预征方式。阶段性适度下调房地产项目土地增值税预征率，或采取“一盘一率”的预征方式。（责任单位：市税务局）

（十）优化车位销售管理政策。2022年1月1日至2023年12月31日竞拍取得商住用地的房地产项目，在2023年12月31日前办理首个商品房预售许可的，可以同步办理车位销售备案。（责任单位：市住房城乡建设局）

#### **四、支持合理住房需求**

（十一）落实好居民换购住房个人所得税退税政策。2022年10月1日至2023年12月31日，对出售我市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。（责任单位：市税务局）

（十二）实施好差别化住房信贷政策。积极支持刚性和改善性住房需求，合理确定个人商业住房贷款首付比例和利率，为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利。（责任单位：人民银行江门市中心支行）

（十三）加大住房公积金贷款支持力度。购买首套自住住房的多子女家庭，住房公积金贷款额度在我市住房公积金最高贷款额度的基础上适度提高。（责任单位：市住房城乡建设局）

（十四）鼓励销售现房和组织团购。对现售项目或未网签套

数比例少于10%的预售项目,每套住宅网签价格可以不低于备案价的80%。支持企事业、院校、重点招商企业等单位集中团购(5套以上)优质房地产项目,鼓励房地产企业给予优惠,每套网签价格可以不低于备案价的80%。(责任单位:市住房城乡建设局)

## 五、优化配套保障措施

(十五)做好宣传推介。深化实施“引客来江、留客在江”,做好房地产发展利好政策宣传解读,通过港澳商会、海外五邑同乡会等组织和“跨境通办”政务服务专区等渠道,精准宣传推介高品质项目和现房销售项目。(责任单位:市住房城乡建设局)

(十六)优化政务服务。大力推行“交房即发证”和二手房“带押过户”服务模式,优化“跨境通办”政务服务,提升政府服务效率。(责任单位:市住房城乡建设局)

市房地产工作领导小组办公室牵头组织各部门制定相关政策的实施细则。

江门市房地产工作领导小组办公室  
(江门市住房和城乡建设局 代章)

2023年4月6日

(联系人:廖祖辉,联系电话:3831907)

**公开方式:** 主动公开