

东建〔2021〕6号

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

#### 一、调整商品住房限购年限

自本通知施行之日起，非本市户籍居民家庭在本市购买第二套商品住房（新建商品住房或二手商品住房），须在购房之日前四年内在本市逐月连续缴纳社保满三年。

夫妻离异的，任何一方自离异之日起两年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

新入户居民家庭购买第一套新建商品住房的，须在本市落户满半年、且在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年。

企业须经市场监督管理机关核准登记注册满两年后方可购买商品住房。

## 二、进一步加强房地产金融管理

调整差别化住房信贷政策。经广东省市场利率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下要求：

（一）居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款记录（含商业性住房贷款和公积金住房贷款，下同）的，购买普通住房首付款比例不低于 30%，购买非普通住房首付款比例不低于 40%。

（二）居民家庭名下在本市无住房但有已结清的住房贷款记录，或在本市拥有 1 套住房且住房贷款已结清的，购买普通住房首付款比例不低于 40%，购买非普通住房首付款比例不低于 60%。

（三）居民家庭拥有 1 套住房且住房贷款未结清的，购买普通住房首付款比例不低于 50%，购买非普通住房首付款比例不低于 60%。

（四）对拥有 2 套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

进一步规范房地产金融秩序。严格执行差别化住房信贷政策。实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速，防止突击放贷。督导商业银行进一步加强审贷管理，对购房人首付资金来源、债

务收入比加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

### 三、加强新建商品住房价格指导与监管

积极应对我市房地产市场发展的新情况，坚决遏制房价过快上涨势头。根据住宅项目体量规模、价格水平以及对区域房价的影响，切实加强分类指导。对新建商品住房项目申报价格高于近期属地镇街（园区）同类在售项目申报价格或本项目前期申报价格的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案，待出台具体申报细则后按其执行。

### 四、强化房地联动调控机制

围绕稳地价稳房价稳预期的调控目标，进一步完善土地市场管理。加大住宅用地供应，今年供应住宅用地不少于 300 公顷，进一步缓解商品住房供需矛盾。优化住房供应结构，加大中小套型普通住宅供应比例，增加住宅供应数量，促进供需关系平衡。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/reportId=11\\_4754](https://www.yunbaogao.cn/report/index/reportId=11_4754)

