

东莞市住房和城乡建设局
东莞市自然资源局
东莞市住房公积金管理中心
中国人民银行东莞市分行
国家金融监督管理总局东莞监管分局

文件

东建〔2024〕4号

关于进一步优化房地产相关政策的通知

各有关单位：

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，加快构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展，完善“市场+保障”的住房供应体系，结合我市实际，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、优化土地供应管理

统筹考虑全市多层次、高品质的住宅定位，优化规划指标，引导企业打造差异化产品，进一步满足多样化住房需求。除法律法规、技术规范和控制性详细规划明确需建设的公服配套设施外，减少通

过招拍挂方式新出让住宅用地的其他配建要求。对兼容城镇住宅、商服等多用途的新出让住宅用地，可在土地出让公告和合同中分别明确各用途的土地价款。

自本通知印发之日（含当日，下同）起发布土地出让公告的新出让住宅用地，分期缴付土地出让价款利息计算，可按支付第一期土地出让价款之日全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率（LPR）执行。

二、优化建筑工程容积率计算规则

为进一步提高住宅项目建设品质，优化住宅用地容积率计算规则，通过招拍挂方式新签订土地出让合同的住宅项目以及执行新政策的“三旧”改造住宅项目，容积率计算按以下规则执行：

（一）无围护结构、宽度不大于2倍层高且不超过9米的风雨走（连）廊可不计容。

（二）在保证城市品质的前提下，地下室结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度不超过2米的半地下室停车场可不计容。

（三）配建的公共厕所、垃圾收集站、警务室、信报亭、老年人日间照料中心，其各类单项总建筑面积不超过60平方米的均可不计容。

（四）凸（飘）窗计容时可不考虑窗台与室内楼面的高差因素，其中进深不超过0.8米的可不计容。

（五）开敞面累计长度不低于该阳台周长25%的单个开放式阳台，或因规划条件要求封闭的阳台，阳台计容建筑面积可按其围护

设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算。

下来将结合好房子、好小区的发展需求，持续优化我市《城市规划技术管理规定》，适时发布补充规定。

三、调整开竣工违约责任核算标准

新出让的房地产开发项目，降低开竣工违约金标准，竣工违约责任核算时，以逾期竣工计容建筑面积占总计容建筑面积比例核算违约金。已出让的房地产开发项目，开竣工违约金计算标准按新标准执行。因政府原因或不可抗力导致项目不能按期开竣工的，可申请顺延开竣工时间。

四、优化商品房销售管理

全市新建商品住房项目不再采用根据“莞 e 认购”诚意登记情况决定是否采取公证摇号选房的销售模式，由房地产开发企业自主组织销售，对社会关注度较高的热点项目，鼓励开发企业采取公证摇号销售。开发企业可根据市场供需变化以及项目实际情况，分批次申请办理新建商品住房预售许可或现售备案，最小申请单元为栋（幢），并自行申报销售价格，网签合同价格可下浮的幅度以及未售出房源调整申报价格的方式按原规定执行。优化房地产开发项目停车位租售管理，更好满足业主（含物业使用人）合理停车需求。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、购房人三方联动开展“以旧换新”活动，助力打通一、二手房置换链条。

五、加大金融支持房地产市场力度

进一步发挥房地产融资协调机制作用，对符合“白名单”要求的

合规房地产项目要积极给予资金支持，做到“应贷尽贷”，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求，推动金融支持常态化。落实金融支持房地产发展 16 条及其延期政策，促进金融与房地产良性循环。调整我市商业性个人住房贷款最低首付款比例及利率，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 25%，取消我市首套、二套住房商业性个人住房贷款利率下限，更好支持刚性和改善性住房需求。

六、放宽住房公积金个人住房贷款政策

（一）月还款额占家庭收入的比例上限从 55% 调整为 60%。

（二）最高贷款额度首套房和二套房分别从 100 万元、60 万元调整为 120 万元、80 万元。

（三）异地贷款不再设置户籍限制，最低首付款比例与本地贷款一致。

七、营造良好房地产市场环境

严格查处将商办类项目变相改造为具备居住功能的“类住宅”建筑的行为，扎实推进“两违”治理工作，坚决遏制、打击“小产权房”。打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等专项制度。切实保障购房人合法权益，营造公平竞争、良性发展的房地产市场环境。

八、加快推进保障性住房建设

结合城中村改造、城市更新、现代化产业园区配套建设等工作，切实加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，逐步优化我市住房供应结构，提升城市对人才吸引力，助力城市高质量持续发展。加快完善保障性住房“1+N”配套政策体系，编制保障性住房专项规划和住房发展年度计划。推进首批 3000 套配售型保障性住房今年开工建设，力争早竣工、早配售。支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作配售型或配租型保障性住房，进一步加快保障性住房供给。

本通知自印发之日起施行。此前相关文件内容与本通知不一致的，以本通知为准。

东莞市住房和城乡建设局



东莞市自然资源局



东莞市住房公积金管理中心



中国人民银行东莞市分行



国家金融监督管理总局



2024年5月24日

