

威住建通字〔2024〕73号

各区市住建局、自然资源局、规划分局、金融监管支局、公积金管理部，国家级开发区有关部门：

为深入贯彻落实中央、省重要决策部署，加快构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，有效促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就进一步优化调整我市房地产相关政策事宜通知如下：

一、取消非本市户籍居民家庭购买商品住房限转政策。全面放开商品住房转让限制，非本市户籍居民家庭购买新建商品住房和二手住房，取得不动产权证后即可转让。

二、优化住房公积金贷款政策。一是提高最高贷款额度，借款申请人和配偶均符合申贷条件的，最高贷款额度由80万元提高到100万元；借款申请人本人符合申贷条件的，最高贷款额度由50万元提高到60万元。二是提高多孩家庭贷款额度，二孩及以上家庭购买自住住房的最高贷款额度提高20万元。即单职工缴存家庭最高贷款额度80万元，双职工家庭最高贷款额度120

万元。**三是**支持高层次人才贷款需求，高层次人才购买自住住房的最高贷款额度提高 20 万元。高层次人才以组织、人社部门认定为准。**四是**优化首套房认定标准，缴存职工家庭申请贷款时，在购房地无成套住房的，按首套房认定；未使用过公积金贷款缴存职工家庭购买第二套住房的，按首套房认定。

三、统一首套和二套个人住房商业贷款首付比。对贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一调整为不低于 15%。

四、强化对房地产行业融资需求的支持力度。将《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254 号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日；《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8 号）中有适用期限的，将适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。

五、优化新建住宅建筑项目装修施工交付模式。竣工验收时对新建住宅建筑全装修不做强制性要求，鼓励开发企业全面提升住宅建筑装修设计品质。

六、优化装配式建筑要求。新开工项目装配式建筑比例执行省统一标准，在保证装配率符合省要求的前提下，不再对标准化预制楼梯、叠合楼板、非砌筑内隔墙作强制性要求，允许城镇居住建筑采用其他适用技术、产品代替超 4.2 米的大跨度装配式楼板。

七、明确住宅阳台容积率计算规则。项目整体未办理施工许可的，单套住宅封闭阳台水平投影面积总和不超过套型建筑面积15%的部分，按水平投影面积的一半计算容积率，销售单价不宜高于房屋销售单价的一半。超出部分按水平投影面积计算容积率。

八、支持危房重建改造。非成片拆迁改建的危房在保证建筑面积、高度不变的情况下，在满足规范要求和不影响周边相关利益的前提下，新建建筑位置、平面轮廓、造型等可以适当进行调整。

威海市
住房和城乡建设局

威海市
自然资源和规划局

中国人民银行
威海市分行

国家金融监督管理总局
威海监管分局

威海市
住房公积金管理中心
2024年10月8日