

东莞市住房和城乡建设局

东莞市财政局

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

东建房〔2025〕17号

关于进一步优化房地产政策措施的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院及省委、省政府相关决策部署和工作要求，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，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、实施购房补贴政策。对于 2025 年 9 月 25 日至 2025 年 12 月 31 日期间在我市购买新建商品住房（“三限房”及人才房、回迁房等非市场化商品房除外）、完成合同网签及备案，并在 2026 年 3 月 31 日前足额缴纳契税的购房人，给予购房合同总价 2%、最高不超过 3 万元的购房补贴。具体实施细则另行制定。

二、优化个人住房贷款首套房认定标准。居民家庭在申请个人住房贷款购买新建商品住房时，在拟购房屋所在地镇街（园区）名下无住房的，可按首套住房认定（属于住房公积金贷款的需同时满足全国范围内未使用过公积金贷款）。公积金中心及银行业金融机构根据不动产登记情况查询结果，核算住房套数并执行相应的住房信贷政策。

三、加大住房公积金支持力度。首套房、二套房最高贷款额度统一提高至 150 万元。对缴存人购买配售型保障性住房的，住房公积金最高贷款额度上浮 50%，不超最高贷款额度上限。供收比仅核定公积金贷款部分。支持缴存人提取住房公积金支付住房贷款首付款。

四、合理供应房地产用地。细化房地联动土地供应调节机制，结合各镇街（园区）新建商品房库存去化周期情况，合理控制新增房地产用地供应。对新建商品住房去化周期超过 36 个月的，原则上暂停新增商品住宅用地出让；对商业办公类商品房去化周期连续 3 个月超过 36 个月的，暂停新增商业办公用地

出让。

五、支持存量商业办公用房业态功能合理转换。在符合结构安全、消防要求的前提下，允许相关主体通过改建改造、增配设施等方式，优化调整存量商业办公用房功能，用于保障性租赁住房、教育、养老、托幼、社会福利等公共服务用途，或用于发展文化创意、体育健身、旅游休闲等经营性用途，免于办理建设工程规划许可证，依程序直接办理施工许可、消防设计审查验收或者备案。

六、优化房地产项目行政审批服务。开发企业在首次申报新建商品住房销售价格后，可根据市场供需情况自主调整申报价格。大力推行“交房即发证”，分期规划核实验收和分栋首次登记。优化我市在建建筑物抵押权登记，允许以单套房屋为基本单位，办理在建建筑物抵押权首次登记及后续的注销登记。参照存量房“带押过户”的模式，加快推进新建商品房带押过户业务落地，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

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

东莞市财政局



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

2025年9月25日

东莞市住房和城乡建设局办公室

2025年9月25日印发
