

吉林市住房和城乡建设局
吉林市财政局
吉林市人力资源和社会保障局
吉林市规划和自然资源局
吉林市住房公积金管理中心
中国人民银行吉林市分行
国家金融监督管理总局吉林监管分局

文件

吉市住建规〔2025〕1号

关于印发《吉林市关于加快构建 房地产发展新模式 推动房地产高质量发展 若干措施》的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院和省推动房地产高质量发展系列决策部署，吉林市住房和城乡建设局、吉林市财政局、吉林市人力资源和社会保障局、吉林市规划和自然资源局、吉林市住房公积金管理中心、中国人民银行吉林市分行、国家金融监督管理总局吉林监管分局联合制定了《吉林市关于加快构

建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展若干措施》，现印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

吉林市住房和城乡建设局

吉林市财政局

吉林市人力资源和社会保障局

吉林市规划和自然资源局

吉林市住房公积金管理中心

中国人民银行吉林市分行

国家金融监督管理总局吉林监管分局

2025 年 7 月 3 日

吉林市住房和城乡建设局办公室

2025 年 7 月 3 日印发

吉林市关于加快构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院和省推动房地产高质量发展系列决策部署，结合我市事权和实际，制定若干措施如下：

一、调整项目规划条件

（一）新建房地产项目配建并应无偿移交的社区用房、养老用房、幼儿园等配套设施以及配建的热力站泵站等市政公用设施，建筑面积不计入容积率。（责任部门：市规自局）

（二）新建住宅项目中商业配套设施比例不低于总计容建筑面积的 1%。（责任部门：市规自局）

（三）新建住宅项目封闭阳台按照围护结构外表面所围空间的水平投影面积 1/2 计入容积率。（责任部门：市规自局）

（四）在满足绿地率要求的前提下，新建住宅项目配建停车场中，地下停车场、地上停车楼（库）、结建式停车库的泊位应不小于总泊位的 70%。（责任部门：市规自局）

二、优化土地供应政策

（五）在保证土地综合成本和土地出让省统筹（出让价款 5%）的前提下，按不低于出让土地所在级别基准地价 70%确定出让起始价。（责任部门：市规自局）

（六）允许土地使用权人按出让起始价 20%缴纳土地竞买保证金，签订出让合同后一个月内缴纳出让价款 50%的首付款（含竞买保证金），剩余价款 1 年内缴清。（责任部门：市规

自局)

三、加大信贷支持力度

(七) 落实房地产融资协调工作机制，将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”，按照“应进尽进、应贷尽贷”要求，保障房地产企业合理融资需求。(责任部门: 吉林金融监管分局)

(八) 商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为不低于 15%。取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。(责任部门: 人民银行吉林市分行)

四、提升住房公积金保障力度

(九) 吉林市缴存职工贷款购买自住住房，可申请一次性提取职工本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款，提取金额不能超过实际支付的购房首付款金额。为保证我市住房公积金资金的流动性，当住房公积金个贷率超过 85%时，此项政策暂停执行。(责任部门: 市住房公积金)

(十) 职工在我市第二次申请住房公积金贷款购买新建自住住房(商品房)的，首付款比例由不低于购房款的 30%降至 20%。(责任部门: 市住房公积金)

(十一) 取消全款购房提取应在两年内办理的时间限制，职工及其配偶购买自住住房，自具备提取条件后，可申请一次性提取住房公积金。(责任部门: 市住房公积金)

(十二) 取消提前偿还购房贷款本息提取应在一年内办理的时间限制，职工及其配偶提前部分或全部偿还购房贷款本息的，自还款之日起，可申请一次性提取住房公积金。(责任部门:

市住房公积金)

(十三) 职工自有住房, 因提取时间限制或户籍(地域)限制未能提取住房公积金的, 在本通知施行后, 符合提取条件的职工及其配偶可就此房申请一次性提取住房公积金。(责任部门: 市住房公积金)

(十四) 在我市购买自住住房的现役军人, 可申请办理住房公积金贷款, 与我市职工享受同等贷款政策; 未与单位确立劳动关系的退役军人(含家属), 可以在吉林市住房公积金管理中心设立公积金专户, 住房公积金缴存、提取、贷款享受灵活就业人员同等待遇。(责任部门: 市住房公积金)

(十五) 灵活就业人员自愿缴存住房公积金, 月缴存额在规定的上、下限范围内自主确定并可根据收入情况灵活调整, 连续、正常、足额缴存住房公积金6个月(含)以上, 在本市购买住房, 符合公积金贷款条件的, 可申请住房公积金贷款。(责任部门: 市住房公积金)

五、加大购房补贴支持力度

(十六) 自本措施公布之日起, 全款购买本市城区90平方米及以下新建商品住房的购房人, 每套给予1.0万元住房消费券补助。购买90平方米以上新建商品住房的购房人, 每套给予1.5万元住房消费券补助。(责任部门: 市住建局、市财政局)

(十七) 毕业5年内高校毕业生(包括全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生, 经教育部认证的海外同等学历留学人员), 在吉林市行政区域内的各类用人单位〔不含县(市、区)

及以上实施或参照公务员制度管理单位以及事业单位〕就业并签订 1 年及以上劳动（聘用）合同、灵活就业或自主创业，且按规定在吉林市缴纳社会保险费的，自 2024 年 4 月 22 日起，在吉林市城区内首次购买个人吉林省内第一套商品住房，一次性购房补贴标准为博士研究生 8 万元、硕士研究生 5 万元、本科生 3 万元。此项补贴与“省人才开发专项资金”支持的“安家补贴”不得重复享受。补贴应按规定依法纳税。（责任部门：市人社局、市财政局）

第十六、第十七条政策不重复享受。

六、拓宽商品房销售渠道

（十八）畅通优质项目抵押、销售渠道。允许房企在土地或在建工程抵押期间办理预售许可。（责任部门：市住建局、市规自局）

（十九）争取保障性住房再贷款、中央财政补助资金支持，收购存量商品房用于配售、配租型保障房。（责任部门：市住建局）

（二十）发挥高等教育资源优势，建立与城市主城区、生源旺盛的高等院校沟通机制，鼓励租赁（收购）库存商业用房用于学生宿舍或综合教育用房等。（责任部门：市住建局）

七、建立健全管理机制

（二十一）实施房地产开发项目公司制，项目公司依法独立行使法人权利，独立享有民事权利、承担民事义务，投资人依法履行相关责任。严格土地出让金管理，开发企业依法取得

土地使用权且实际全额支付土地价款后，方可办理土地使用权证。开展现房销售试点，逐步扩大项目覆盖面。（责任部门：市住建局、市规自局）

（二十二）对新开工房地产开发项目，保障教育、医疗、卫生、托幼、交通等配套市政基础设施和公共服务设施。对在建楼盘项目，建立需配套建设道路项目清单，列入年度城建重点工程计划，保障公共配套服务设施与房地产开发项目同步规划、同步建设、同步交付。（责任部门：市住建局、各城区政府、开发区管委会）

本措施适用于本市城区。本措施自公布之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日，由市住建局等相关部门负责解释。本措施执行期间，国家和省、市另有规定的，从其规定。