

哈尔滨市住房建设工作领导小组办公室文件

哈房建办发〔2024〕2号

关于印发《〈关于进一步推动哈尔滨市 房地产市场平稳健康发展的若干措施〉 实施细则》的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各有关委、办、局，各有关单位：

经市政府同意，现将《〈关于进一步推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉实施细则》印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

哈尔滨市住房建设工作领导小组办公室

2024年4月3日

（公开属性：主动公开）

《关于进一步推动哈尔滨市房地产市场 平稳健康发展的若干措施》实施细则

为有效贯彻执行《关于进一步推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（哈政规〔2024〕3号），结合我市实际，制定本实施细则。

——惠民方面

第（一）项 支持人才购房需求

2024年1月1日至2024年12月31日，对购房前在哈用人单位已缴纳6个月以上社保并纳入社保系统管理且处于存续状态的，以及自主创业、年龄在40周岁以下的各类人才（无户籍限制），在9区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，按照博士毕业生10万元、硕士毕业生5万元、本科毕业生及大中专毕业生（含技工院校预备技师班、高级工班毕业生）3万元的标准，给予一次性购房补贴。经住院医师规范化培训合格的本科学历临床医师，享受与医学类硕士毕业生同等待遇。港澳台地区或海外留学人员（通过教育部认证的）享受与国内高校毕业生同等待遇。本项补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市人社局）

[实施细则]:

（一）申报购房补贴的条件

1. 2024年1月1日至2024年12月31日期间在哈尔滨市9区购买首套或第二套新建商品住房。

首套新建商品住房是指购房人在哈尔滨市9区内购买的首套新建商品住房，且无其他住房的（以商品房买卖合同网签备案时间为节点）。第二套新建商品住房是指购房人在哈尔滨市9区内名下已有一套住房，再次在哈尔滨市9区内购买的新建商品住房（以商品房买卖合同网签备案时间为节点）。

2. 购房前（以商品房买卖合同网签备案时间为节点）在哈用人单位（在哈尔滨市行政区域范围内）已连续缴纳6个月以上社保（“社保连续缴纳6个月的月份计算”——截止到购房月的前一月已满足连续6个月，即社保不包括购房当月），并纳入社保系统管理且处于存续状态。

3. 年龄在40周岁以下，未满41周岁的人才有自主创业的，须在哈尔滨市市场监管局有注册登记、营业执照在有效期内的，法人为购房人本人的，购房前（以商品房买卖合同网签备案时间为节点）购房人本人注册登记的企业已存续6个月以上（“存续6个月的月份计算”——截止到购房月的前一月已满足连续6个月有效，即不包括购房当月）。

4. 年龄在40周岁以下（未满41周岁），具有大中专（含技工院校预备技师班、高级工班毕业生）以上学历的毕业生（无户籍限制）。经住院医师规范化培训合格的本科学历临床医师，享受与医学类硕士毕业生同等待遇。港澳台地区或海外留学人员（通

过教育部认证的)享受与国内高校毕业生同等待遇。

5. 本项补贴以家庭为单位,夫妻双方不能同时享受。

以家庭为单位是指以家庭为整体,夫妻名下住房一并统计,计算申报的新建商品住房是否符合首套或二套补贴申报标准。夫妻双方只能一方申请(即产权人申请),不能同时享受;夫妻为产权共有关系的,也只能由一方申请。

6. 申报购房补贴的新建商品住房以网签备案时间为节点。

购房人在取得《不动产权证书》后即可申请补贴,申请时间不受本文件有效期影响。

7. 履行会签手续的房地产开发项目,购房人在办理网签合同备案手续时,应按照预售资金监管相关规定,同步将相对应的售房资金存入监管账户。履行资金监管程序后,可享受本文件补贴政策。

8. 新建商品房的买卖合同网签备案时间不在本文件相关政策补贴期限内,但购房人与出卖人解除合同后,同一房屋、同一购房人在本文件相关政策期限内重新签订商品房买卖合同并完成网签备案的,不享受本文件购房补贴政策。

(二) 补贴标准

1. 博士毕业生补贴 10 万元。

2. 硕士毕业生补贴 5 万元。

3. 本科及大中专(含技工院校预备技师班、高级工班毕业生)毕业生补贴 3 万元。

4. 经住院医师规范化培训合格的本科学历临床医师，享受与医学类硕士毕业生同等待遇。

5. 港澳台地区或海外留学人员（通过教育部认证的）享受与国内高校毕业生同等待遇。

（三）申报流程

1. 线上申领表格：《哈尔滨市住建》微信公众号下载。

2. 线下提出申请：哈尔滨市住房保障中心现场申请。

（四）申报材料

1. 购房补贴申请表；

2. 申请人本人或共有人双方身份证原件；

3. 结婚证或离婚证原件和户口原件；

4. 本人名下※哈尔滨银行※一类借记卡原件；

5. 毕业证等学历证明材料原件；

6. 网签备案《商品房买卖合同》原件或不动产登记部门出具加盖公章的网签备案《商品房买卖合同》复印件；

7. 新房《不动产权证书》原件；

8. 电子印章为红色彩打的有单位及个人信息社保凭证或营业执照（注册有效期内的）。

9. 产权为共有关系的，双方需同时到场，只能一方申请，另一方签订放弃保证书。

10. 经住院医师规范化培训合格本科学历临床医师的培训合格证或相关证明。

11. 港澳台地区或海外留学等人员要提供教育部认证的学历证明。

（五）补贴发放

经审批合格后，按照资金流程及申报顺序下发补贴资金，由发放部门代扣代缴个人所得税。

由市住建局负责解释说明。咨询电话：市住房保障中心（民安街184号）88370807。

第（二）项 鼓励外地户籍人员购买商品住房

2024年1月1日至2024年12月31日，对非哈市户籍的个人在9区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的2%给予一次性购房补贴；非哈市户籍的个人在9区购买新建非住宅商品房（商业、办公、公寓）的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的3%给予一次性购房补贴。补贴资金由市财政承担。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局）

【实施细则】：

——“2024年1月1日至2024年12月31日，非哈市户籍的个人在9区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的2%给予一次性购房补贴。补贴资金由市级财政承担。”

（一）申报条件

1. 非哈市户籍的个人（哈市9区9县（市）以外的户籍）。

2. 2024年1月1日至2024年12月31日期间在哈尔滨市9区购买首套或第二套新建商品住房。

首套新建商品住房是指购房人在哈尔滨市9区内购买的首套新建商品住房，且无其他住房的（以商品房买卖合同网签备案时间为节点）。第二套新建商品住房是指购房人在哈尔滨市9区内名下已有一套住房，再次在哈尔滨市9区内购买的新建商品住房（以商品房买卖合同网签备案时间为节点）。

3. 产权为共有关系的，双方需同时到场，只能一方申请，另一方签订放弃保证书。

4. 申报购房补贴的新建商品住房以网签备案时间为节点。

购房人在取得《不动产权证书》后即可申请补贴，申请时间不受本文件有效期影响。

5. 履行会签手续的房地产开发项目，购房人在办理网签合同备案手续时，应按照预售资金监管相关规定，同步将相对应的售房资金存入监管账户。履行资金监管程序后，可享受本文件补贴政策。

6. 新建商品房的买卖合同网签备案时间不在本文件相关政策补贴期限内，但购房人与出卖人解除合同后，同一房屋、同一购房人在本文件相关政策期限内重新签订商品房买卖合同并完成网签备案的，不享受本文件购房补贴政策。

（二）补贴标准

按实际购房款的2%给予一次性购房补贴。

（三）申报流程

1. 线上申领表格：《哈尔滨市住建》微信公众号下载。
2. 线下提出申请：哈尔滨市住房保障中心现场申请。

（四）申报材料

1. 购房补贴申请表；
2. 申请人或共有人双方身份证原件、申请人户口原件；
3. 本人名下※哈尔滨银行※一类借记卡原件；
4. 网签备案《商品房买卖合同》原件或不动产登记部门出具加盖公章的网签备案《商品房买卖合同》复印件；
5. 新房《不动产权证书》原件；
6. 购房交款票据原件；
7. 产权为共有关系的，双方需同时到场，只能一方申请，另一方签订放弃保证书。

（五）补贴发放

经审批合格后，按照资金流程及申报顺序下发补贴资金，由发放部门代扣代缴个人所得税。

——“2024年1月1日至2024年12月31日，非哈市户籍的个人在9区购买新建非住宅商品房（商业、办公、公寓）的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的3%给予一次性购房补贴。补贴资金由市级财政承担。”

（一）申报条件

1. 非哈市户籍的个人（哈市9区9县（市）以外的户籍）。

2. 2024年1月1日至2024年12月31日期间在哈尔滨市9区购买新建非住宅商品房（商业、办公、公寓）。

3. 产权为共有关系的，双方需同时到场，只能一方申请，另一方签订放弃保证书。

4. 申报购房补贴的新建商品住房以网签备案时间为节点。

购房人在取得《不动产权证书》后即可申请补贴，申请时间不受本文件有效期影响。

5. 履行会签手续的房地产开发项目，购房人在办理网签合同备案手续时，应按照预售资金监管相关规定，同步将相对应的售房资金存入监管账户。履行资金监管程序后，可享受本文件补贴政策。

6. 新建商品房的买卖合同网签备案时间不在本文件相关政策补贴期限内，但购房人与出卖人解除合同后，同一房屋、同一购房人在本文件相关政策期限内重新签订商品房买卖合同并完成网签备案的，不享受本文件购房补贴政策。

（二）补贴标准

按实际购房款的3%给予一次性购房补贴。

（三）申报流程

1. 线上申领表格：《哈尔滨市住建》微信公众号下载。

2. 线下提出申请：哈尔滨市住房保障中心现场申请。

（四）申报材料

1. 购房补贴申请表；

2. 申请人或共有人双方身份证原件、申请人户口原件;
3. 本人名下※哈尔滨银行※一类借记卡原件;
4. 网签备案《商品房买卖合同》原件或不动产登记部门出具加盖公章的网签备案《商品房买卖合同》复印件;
5. 新房《不动产权证书》原件;
6. 购房交款票据原件;
7. 产权为共有关系的, 双方需同时到场, 只能一方申请, 另一方签订放弃保证书。

(五) 补贴发放

经审批合格后, 按照资金流程及申报顺序下发补贴资金, 由发放部门代扣代缴个人所得税。

由市住建局负责解释说明。咨询电话: 市住房保障中心(民安街 184 号) 88370807。

第(三)项 鼓励“卖旧买新”

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对在 9 区出售原自有住房并购买一套新建商品住房的家庭, 在取得《不动产权证书》后, 按新房建筑面积 100 元/平方米的标准给予一次性购房补贴。卖旧房与买新房时间不分先后。补贴资金由市财政承担。(牵头单位: 市住建局, 责任单位: 市财政局、市不动产登记中心)

同时符合第(一)项至第(三)项购房条件的购房人, 可叠加享受购房补贴。

[实施细则]:

（一）申报购房补贴的条件

1. 2024年1月1日至2024年12月31日期间在哈市9区出售原自有住房（房屋坐落为哈市9区内的）。

2. 2024年1月1日至2024年12月31日期间在哈市9区购买一套新建商品住房。

3. 出售原自有住房与购买一套新建商品住房时间不分先后。

4. 本项补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。

以家庭为单位是指以家庭为整体，夫妻名下住房一并统计，一个家庭只能享受一套新建商品住房的购房补贴。夫妻双方只能一方申请（即产权人申请），不能同时享受；夫妻为产权共有关系的，也只能由一方申请。

5. 申报购房补贴的新建商品住房以网签备案时间为节点。

购房人在取得《不动产权证书》后即可申请补贴，申请时间不受本文件有效期影响。

6. 履行会签手续的房地产开发项目，购房人在办理网签合同备案手续时，应按照预售资金监管相关规定，同步将相对应的售房资金存入监管账户。履行资金监管程序后，可享受本文件补贴政策。

7. 新建商品房的买卖合同网签备案时间不在本文件相关政策补贴期限内，但购房人与出卖人解除合同后，同一房屋、同一购房人在本文件相关政策期限内重新签订商品房买卖合同并完成网签备案的，不享受本文件购房补贴政策。

（二）补贴标准

按新房 100 元/平方米（不动产权证书登记的房屋建筑面积）的补贴标准给予一次性购房补贴。

（三）申报流程

1. 线上申领表格：《哈尔滨市住建》微信公众号下载。
2. 线下提出申请：哈尔滨市住房保障中心现场申请。

（四）申报材料

1. 购房补贴申请表；
2. 申请人本人或共有人双方身份证原件；
3. 结婚证或离婚证原件和户口原件；
4. 本人名下※哈尔滨银行※一类借记卡原件；
5. 市不动产登记中心出具的不动产登记结果查询单及《存量房买卖合同》
6. 网签备案《商品房买卖合同》原件或不动产登记部门出具加盖公章的网签备案《商品房买卖合同》复印件；
7. 新房《不动产权证书》原件；
8. 产权为共有关系的，双方需同时到场，只能一方申请，另一方签订放弃保证书。

（五）补贴发放

经审批合格后，按照资金流程及申报顺序下发补贴资金，由发放部门代扣代缴个人所得税。

由市住建局负责解释说明。咨询电话：市住房保障中心（民

安街 184 号) 88370807。

第(四)项 支持退役军人购房需求

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对退役军人在 9 区购买首套或第二套新建商品住房的,在取得《不动产权证书》后,给予一次性购房补贴 3 万元,补贴资金由市财政承担。(牵头单位:市住建局,责任单位:市财政局、市退役军人事务局)

享受第(四)项补贴政策的,不再享受第(一)项至第(三)项购房补贴,且不再享受哈尔滨市政府及其所属部门出台的其他住房补贴政策。

第(一)项至第(四)项涉及的个人所得税,由补贴资金发放部门代扣代缴。

[实施细则]:

(一) 申报购房补贴的条件

1. 退役军人。
2. 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间在哈市 9 区购买首套或第二套新建商品住房。

首套新建商品住房是指购房人在哈市 9 区内购买的首套新建商品住房,且无其他住房的(以商品房买卖合同网签备案时间为节点)。第二套新建商品住房是指购房人在哈市 9 区内名下已有一套住房,再次在哈市 9 区内购买的新建商品住房(以商品房买卖合同网签备案时间为节点)。

3. 申报购房补贴的新建商品住房以网签备案时间为节点。

购房人在取得《不动产权证书》后即可申请补贴，申请时间不受本文件有效期影响。

4. 履行会签手续的房地产开发项目，购房人在办理网签合同备案手续时，应按照预售资金监管相关规定，同步将相对应的售房资金存入监管账户。履行资金监管程序后，可享受本文件补贴政策。

5. 新建商品房的买卖合同网签备案时间不在本文件相关政策补贴期限内，但购房人与出卖人解除合同后，同一房屋、同一购房人在本文件相关政策期限内重新签订商品房买卖合同并完成网签备案的，不享受本文件购房补贴政策。

（二）补贴标准

给予3万元一次性购房补贴。

（三）申报流程

1. 线上申领表格：《哈尔滨市住建》微信公众号下载。
2. 线下提出申请：哈尔滨市住房保障中心现场申请。

（四）申报材料

1. 购房补贴申请表；
2. 申请人本人或共有人双方身份证原件；
3. 本人名下※哈尔滨银行※一类借记卡原件；
4. 网签备案《商品房买卖合同》原件或不动产登记部门出具加盖公章的网签备案《商品房买卖合同》复印件；
5. 新房《不动产权证书》原件；

6. 军人退出现役证明;

7. 产权为共有关系的, 双方需同时到场, 只能一方申请, 另一方签订放弃保证书。

(五) 补贴发放

经审批合格后, 按照资金流程及申报顺序下发补贴资金, 由发放部门代扣代缴个人所得税。

由市住建局负责解释说明。咨询电话: 市住房保障中心(民安街184号)88370807。

第(五)项 鼓励企业购买商业、办公用房

2024年1月1日至2024年12月31日, 对已在哈尔滨市行政区域内注册登记, 且上一年度总纳税额达3000万元以上的企业(不含房地产企业)在9区购买新建商业、办公用房(不含公寓)的, 在取得《不动产权证书》后, 按建筑面积500元/平方米的标准给予最高不超过300万元的一次性购房补贴。所购房屋3年内不得转让。补贴资金由市财政承担。(牵头单位: 市住建局, 责任单位: 市财政局、市税务局、市不动产登记中心)

[实施细则]:

(一) 申报条件

1. 上一年度总纳税额达3000万元(含)以上的企业, 不包括工商营业执照经营范围中包含房地产开发经营的企业。

2. 2024年1月1日至2024年12月31日期间在哈尔滨市9区购买新建商业、办公用房(不含公寓)。

3. 申报购房补贴的新建商品住房以网签备案时间为节点。

购房人在取得《不动产权证书》后即可申请补贴，申请时间不受本文件有效期影响。

4. 企业所购房屋 3 年内不得转让。

5. 履行会签手续的房地产开发项目，购房人在办理网签合同备案手续时，应按照预售资金监管相关规定，同步将相对应的售房资金存入监管账户。履行资金监管程序后，可享受本文件补贴政策。

6. 新建商品房的买卖合同网签备案时间不在本文件相关政策补贴期限内，但购房人与出卖人解除合同后，同一房屋、同一购房人在本文件相关政策期限内重新签订商品房买卖合同并完成网签备案的，不享受本文件购房补贴政策。

（二）补贴标准

按 500 元/平方米（不动产权证书登记的房屋建筑面积）的补贴标准给予一次性购房补贴。最高补贴额度 300 万元。

（三）申报流程

1. 线上申领表格：《哈尔滨市住建》微信公众号下载。
2. 线下提出申请：哈尔滨市住房保障中心现场申请。

（四）申报材料

1. 购房补贴申请表；
2. 企业营业执照副本、授权委托书原件、受委托人身份证原件及法人身份证盖公章的复印件；

3. 企业的对公账户账号;
4. 网签备案《商品房买卖合同》原件或不动产登记部门出具加盖公章的网签备案《商品房买卖合同》复印件;
5. 新房《不动产权证书》原件;
6. 产权为共有关系的, 双方需同时到场, 只能一方申请, 另一方签订放弃保证书。
7. 主管税务机关出具的总纳税额达 3000 万元以上税收完税证明。
8. 企业填写并加盖公章的《承诺书》, 即企业通过书面承诺的方式作出 3 年内不转让所购房屋, 如转让则退还补贴资金的意思表示。

(五) 补贴发放

1. 经审批合格后, 按照资金流程及申报顺序下发补贴资金。
2. 企业所购房屋 3 年内不得转让, 企业申请补贴发放时, 同步承诺所购已登记不动产 3 年内不申请转让。同时, 市住建局向市不动产登记中心发文, 明确限制事项及依据, 并附所限制不动产明细, 市不动产登记中心按照明细对其予以锁定限制。

由市住建局负责解释说明。咨询电话: 市住房保障中心(民安街 184 号) 88370807。

第(六)项 优化住房公积金个人住房贷款套数认定标准

住房套数认定以职工家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女, 下同)在购房地人民政府负责住房套数查询登记部门或认

定责任部门出具的结果为准。职工家庭购房地无住房且在全国范围内第一次使用公积金贷款，执行首套房贷款政策；对公积金首次贷款结清且购房地无房产，在全国范围内第二次使用公积金贷款的职工家庭，执行首套房贷款政策。职工家庭在购房地购买第三套及以上住房或在全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的，不予发放住房公积金贷款。（牵头单位：哈公积金中心）

[实施细则]:

（一）认定标准

1. 职工家庭购房地无住房且全国范围内第一次使用公积金贷款的，执行首套房贷款政策。
2. 对公积金首次贷款结清且购房地无房产，全国范围内第二次使用公积金贷款的职工家庭，执行首套房贷款政策。
3. 职工家庭在购房地购买第三套及以上住房或全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的，不予发放住房公积金贷款。

（二）申请公积金贷款流程

通过互联网服务渠道（包括公积金中心网上业务大厅、手机APP或微信公众号）进行实名预约申请。

（三）申请公积金贷款材料

1. 《哈尔滨住房公积金个人住房贷款申请表》（可在市公积金中心门户网站下载或在公积金经办网点领取）；
2. 借款申请人及配偶（共同申请人）身份证明及户籍证明；
3. 借款申请人及配偶（共同申请人）婚姻状况证明；

4. 首付款收据原件;
5. 借款申请人在受委托银行开立的 I 类借记卡;
6. 借款人及共同申请人近期一寸免冠彩照各一张. 六分方章各一枚;

7. 职工申请公积金贷款时, 除提供以上基本资料外, 还应根据不同住房类型提供如下资料原件:

(1) 商品房

- ① 联机备案合同;
- ② 开发企业承担连带责任担保书;

(2) 存量房

- ① 过户前的产权权属证书;
- ② 卖方及卖方共有人身份证明及六分方章;
- ③ 符合受委托银行要求的卖方 I 类银行借记卡;

8. 公积金中心要求的其他材料。

由哈公积金中心负责解释说明。咨询电话：哈尔滨住房公积金管理中心（景阳街 132 号）12329。

第（七）项 规范推动“商转公”贷款

对已办理商业贷款且具备公积金贷款资格的借款人, 可向公积金中心申请将符合转贷条件的商业贷款本金余额转为公积金贷款。办理商转公贷款适用先还后贷和顺位抵押两种方式。(牵头单位: 哈公积金中心)

[实施细则]:

（一）申请商转公贷款条件

1. 在哈尔滨市行政区域内购买自住住房办理的商业贷款，借款申请人为原商业贷款（暂不包括组合贷款）的借款人，且原抵押房屋处于抵押状态。

2. 借款申请人在哈尔滨住房公积金管理中心缴存住房公积金，且首次申请公积金贷款，共同还款人无此限制。

3. 原商业贷款尚未结清，已正常还款12个月（含）以上，且近12个月还款期间无逾期记录。

4. 原商业贷款银行同意借款申请人办理商转公贷款手续并提前结清贷款。借款申请人选择以顺位抵押方式的，原商业贷款银行同意借款人以顺位抵押方式办理商转公贷款手续，并出具《顺位抵押方式办理商转公贷款同意书》。

5. 申请商转公贷款的房屋已取得不动产权证或房屋所有权证，原商贷放款银行为该抵押房屋的唯一抵押权人，该抵押权必须全部基于此笔商业贷款债权而设定，且权属明晰，无查封、保全、设定居住权等权利受限的情形，并能办理抵押登记或顺位抵押登记手续（借款申请人应为公积金贷款抵押人）。

6. 原商业贷款房屋为共有产权的，共有人情况必须为夫妻之间共同共有，且公积金贷款申请共有人情况应与原商业贷款保持一致。

（二）申请商转公贷款流程

通过互联网服务渠道（包括公积金中心网上业务大厅、手机

APP 或微信公众号) 进行实名预约申请。

(三) 申请商转公贷款材料

1. 住房公积金个人借款申请表。
2. 借款申请人商转公贷款承诺书。
3. 借款申请人及配偶(共同申请人)身份证明及户籍证明。
4. 借款申请人及配偶(共同申请人)婚姻状况证明。
5. 借款申请人在受托银行开立的 I 类账户银行卡。
6. 原商业贷款抵押房屋的《不动产权证书》或《房屋所有权证》。
7. 全款购房发票或契税完税证明。
8. 原商业贷款借款合同、房屋抵押合同。
9. 原商业贷款银行出具的账户基本信息及近 12 个月还款流水等相关材料。
10. 借款申请人及共同申请人近期一寸免冠彩照各 1 张, 双方 6 分方章各 1 枚。

由哈公积金中心负责解释说明。咨询电话: 哈尔滨住房公积金管理中心(景阳街 132 号) 12329。

第(八)项 优化公积金贷款政策

在确保房屋抵押物价值的前提下, 二手房公积金贷款房龄年限由 20 年提高至 30 年, 且贷款年限与房龄之和不得超过 50 年。单职工贷款最高额度由 60 万元提高至 80 万元, 双职工贷款最高额度由 80 万元提高至 100 万元。允许异地缴存公积金职工申请公

积金贷款在哈购房，且与在哈缴存公积金职工享受同等住房公积金贷款政策。放宽灵活就业人员建户缴存公积金政策，灵活就业人员在社保开户后即可申请缴存住房公积金。放宽住房公积金组合贷款业务，职工使用公积金贷款仍不能满足购房需要的，可申请组合贷款。（牵头单位：哈公积金中心）

[实施细则]:

（一）具体优化政策

1. 贷款申请年份与不动产权证书（或房屋所有权证书）登记的建成年份之差不超过 30 年，且贷款年限与房龄之和不超过 50 年。

2. 单职工贷款最高额度为 80 万元，双职工贷款最高额度为 100 万元。

3. 异地缴存职工和在本地缴存公积金的职工同等享受住房公积金贷款政策。

4. 贷款额度无法满足申请人需求时，申请人可以选择住房公积金商业银行组合贷款方式。

（二）申请公积金贷款流程

通过互联网服务渠道（包括公积金中心网上业务大厅、手机 APP 或微信公众号）进行实名预约申请。

（三）申请公积金贷款材料

1. 《哈尔滨住房公积金个人住房贷款申请表》（可在市公积金中心门户网站下载或在公积金经办网点领取）；

2. 借款申请人及配偶（共同申请人）身份证明及户籍证明；
3. 借款申请人及配偶（共同申请人）婚姻状况证明；
4. 首付款收据原件；
5. 借款申请人在受委托银行开立的 I 类借记卡；
6. 借款申请人及共同申请人近期一寸免冠彩照各 1 张，6 分方章各 1 枚；

7. 职工申请公积金贷款时，除提供以上基本资料外，还应根据不同住房类型提供如下资料原件：

（1）商品房

- ①联机备案合同；
- ②开发企业承担连带责任担保书。

（2）存量房

- ①过户前的产权权属证书；
- ②卖方及卖方共有人身份证明及 6 分方章；
- ③符合受委托银行要求的卖方 I 类银行借记卡；

8. 异地公积金中心缴存职工除需提供上述所需材料外还需提供缴存地公积金中心开具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近 12 个月公积金缴存明细或等同效力的相关证明材料，《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近 12 个月公积金缴存明细可通过住建部个人证明事项“亮码可办”业务获取；

9. 公积金中心要求的其他材料。

由哈公积金中心负责解释说明。咨询电话：哈尔滨住房公积

金管理中心（景阳街 132 号）12329。

第（九）项 支持高层次人才公积金贷款

具有高级职称的女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄由 55 周岁调整为 60 周岁。符合我市高层次人才相关政策规定、在市人社部门已领取一次性安家费人员作为主贷人，且在哈建立个人住房公积金账户并连续足额缴存 6 个月（含）以上的，在哈购买家庭首套住宅即可申请住房公积金贷款，贷款最高额度按照住房公积金账户余额的 40 倍计算。（牵头单位：哈公积金中心，责任单位：市人社局）

[实施细则]:

（一）申请高层次人才公积金贷款条件

经市人力资源和社会保障部门认定已领取一次性安家费的高层次人才。

高层次人才作为主贷人在哈购买家庭首套住宅。

高层次人才在哈建立个人住房公积金账户。

（二）高层次人才公积金贷款优惠政策

1. 高层次人才在我市建立个人住房公积金账户并连续足额缴存 6 个月（含）以上，即可申请住房公积金贷款。

2. 高层次人才申请贷款额度，按住房公积金账户余额的 40 倍计算。

3. 高层次人才配偶作为共同还款人时享受与主贷人同等优惠政策。

4. 高级职称（含正、副高级）的女性专业技术人员，法定退休年龄按 60 周岁计算。

5. 事项和流程按照现行住房公积金贷款政策执行。

（三）申请高层次人才公积金贷款流程

通过互联网服务渠道（包括公积金中心网上业务大厅、手机 APP 或微信公众号）进行实名预约申请。

（四）申请高层次人才公积金贷款材料

除需提供办理公积金个人贷款所需材料外，高层次人才还需提供。

1. 高层次人才提供高层次人才学历或职称证书原件、领取一次性安家费用的相关材料、公积金贷款需要的其他材料。

2. 具有高级职称（含正、副高级）的女性专业技术人员提供职称证。

由哈公积金中心负责解释说明。咨询电话：哈尔滨住房公积金管理中心（景阳街 132 号）12329。

第（十）项 提升存量房交易便捷度、完善工作流程

建立哈尔滨市房屋交易服务平台，推进存量房交易全流程网上办理，探索打造存量房网签备案、抵押、资金监管、税费缴纳、不动产登记线上化和一站式申办模式。完善存量房交易资金监管机制，扩展存量房交易资金监管服务银行网点覆盖面。进一步推动存量房交易“带押过户”业务发展，引导商业银行由“同行办”向“跨行办”延伸；开展住房公积金贷款“带押过户”业务试点。

(牵头单位:市住建局,责任单位:市资源规划局、市金融局、哈公积金中心、市不动产登记中心、人民银行黑龙江省分行、金融监管总局黑龙江监管局)

[实施细则]:

——存量房“带押过户”业务(商业银行)

(一) 办理条件

1. 交易房屋为本市行政区域内国有土地上已取得不动产权证书(含房屋所有权证)并可上市交易的房屋,房地产开发企业办理首次登记的房屋除外;

2. 交易房产的产权明晰、无查封,且除卖方原贷款抵押外未设立其他抵押、未设立居住权等存在限制的权利;

3. 卖方原贷款当前无逾期;

4. 买卖双方同意通过“带押过户”方式进行交易,同意房屋交易资金由政府有关部门在监管银行开立的存量房交易资金监管账户进行监管;

5. 卖方已通知抵押权人并收到抵押权人出具的“接到出售抵押房产通知的证明”;

6. 卖方承诺售房款优先用于偿还原贷款;

7. 房屋总价款不小于卖方原贷款未结清本息总额。

(二) 办理流程

申请存量房商业贷款“带押过户”的买卖双方,需到对应的商业银行经办机构 and 不动产登记中心办理。

(三) 申请材料

1. 向银行提交的材料

- (1) 交易房屋的《不动产权证书》或《房屋所有权证》;
- (2) 买卖双方及其配偶的身份证、户口本、结婚证(离婚证、离婚协议), 卖方丧偶的需要死亡证明;
- (3) 买卖双方银行卡(一类卡);
- (4) 买方征信报告、工资流水(半年)、收入证明、首付款来源、首付款资金监管协议、定金收据;
- (5) 买卖合同书或《黑龙江省房地产经纪居间服务合同》;
- (6) 卖方原贷款机构出具的《个人住房贷款基本信息证明》;
- (7) 买卖双方共同签署的《房屋交易资金托管开户通知书、协议书》或《贷款监管知情书》。

2. 向不动产登记中心提交的材料

- (1) 交易房屋的《不动产权证书》或《房屋所有权证》;
- (2) 买卖双方及其配偶的身份证、户口本、结婚证(离婚证、离婚协议), 卖方丧偶的需要死亡证明;
- (3) 首付款资金监管协议、定金收据;
- (4) 买卖合同书或《黑龙江省房地产经纪居间服务合同》;
- (5) 《不动产登记申请书》;
- (6) 卖方原贷款机构出具的《个人住房贷款基本信息证明》;
- (7) 卖方原贷款机构出具的《抵押权人接到出售抵押房产通知的证明》;

(8)《顺位抵押情况说明》。

——存量房“带押过户”业务(公积金)

(一)除符合现行住房公积金个人贷款相关规定外,还应同时满足以下条件。

1. 卖方出售的房屋仅在公积金中心存在尚未结清公积金个人贷款。

2. 交易的房屋已办理抵押登记,且权属明晰,无查封、保全、设定居住权等权利受限的情形,能够办理不动产转移登记和顺位抵押登记。

3. 卖方公积金个人贷款不存在逾期诉讼和尚未还清担保公司或开发公司代偿还款资金等情形。

4. 买方申请纯公积金个人贷款。

5. 买卖双方同意。

(二)申请存量房公积金贷款对公积金贷款“带押过户”流程

通过互联网服务渠道(包括公积金中心网上业务大厅、手机APP或微信公众号)进行实名预约申请。

(三)申请存量房公积金贷款对公积金贷款“带押过户”材料

1. 《住房公积金个人借款申请表》。

2. 买卖双方签订的《“带押过户”结清贷款申请书》。

3. 借款申请人及配偶(共同申请人)身份证明及户籍证明。

4. 贷款申请人及配偶（共同申请人）婚姻状况证明。
5. 贷款申请人在受委托银行开立的 I 类账户银行卡。
6. 首付款收据。
7. 卖方产权人的《不动产权证书》或《房屋所有权证》。
8. 买卖合同书或黑龙江省房地产经纪居间服务合同。
9. 卖方产权人及共有人身份证。
10. 卖方产权人的 I 类账户银行卡。
11. 卖方产权人及共有人 6 分方章各 1 枚。
12. 贷款申请人及共同申请人近期一寸免冠彩照各 1 张、双方 6 分方章各 1 枚。

由市住建局、哈公积金中心负责解释说明。咨询电话：市住建局市场处 87383342；哈尔滨住房公积金管理中心（景阳街 132 号）12329。

第（十一）项 支持公寓类房屋居住需求

对实际用于居住用途的公寓类房屋，执行居民用户供热、供水、供电收费标准。根据公寓类房屋所在区域义务教育学校学位情况，实施“一区一策”统筹安置产权人家庭适龄子女入学。（牵头单位：市发改委，责任单位：市住建局、市教育局、水务发展集团、国网哈尔滨供电公司）

[实施细则]:

（一）公寓房屋产权人或承租人携带身份证、房产证（承租人携带租赁合同）原件及复印件到供热、水、电营业网点提出用

热、用水、用电价格变更业务申请。

(二) 受理申请后, 工作人员现场进行实质认定, 对于公寓房屋确实用于居住的, 热费、水费、电费价格标准变更为居民用热、用水、用电价格。

(三) 招生期间的入学办理: 1. 适龄儿童监护人在“哈尔滨市教育招生入学服务系统”中按照入学要求填报适龄儿童身份信息, 并上传适龄儿童及其监护人的户口簿、公寓房屋产权证等证件。2. 房屋所在区、县(市)教育局受理, 线上核验相关信息, 根据区域学校学位情况分配入学学校。

(四) 非招生期间的转学办理: 1. 适龄儿童监护人持适龄儿童及其监护人的户口簿、公寓房屋产权证等证件到房屋所在区、县(市)教育局申请转学。2. 区、县(市)教育局受理, 核验相关信息, 根据区域学校学位情况安置转入学校。

由市住建局、市教育局、水务发展集团、国网哈尔滨供电公司负责解释说明。咨询电话: 市住建局供热处 87383159; 市教育局 84631003; 哈尔滨水务发展建设集团道里供水分公司 84805282、哈尔滨水务发展建设集团道外供水分公司 88365317、哈尔滨水务发展建设集团南岗供水分公司 53635117、哈尔滨水务发展建设集团香坊供水分公司 55630841、哈尔滨水务发展建设集团平房供水分公司 86529141、哈尔滨市松北供排水有限公司 84010017、哈尔滨市利民经济技术开发区自来水有限公司 57358910、哈尔滨市阿城供排水集团有限公司 51721009、哈尔滨市双城区通达供排水有

限公司 53115466、哈尔滨市呼兰区自来水有限公司 57322704；国网哈尔滨供电公司：95598。

——惠企方面

第（十二）项 聚焦规划统筹引领，着力打造高品质住宅项目

1. 对拟出让用地，在控制性详细规划编制中增加用地兼容性，支持居住用地、商业商务用地兼容比例灵活处置，在严格落实国务院关于新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不得低于10%标准的基础上，将“按项目配比商业商务”调整为“按同等生活圈内配比商业商务”，经论证可满足“同等生活圈内配比商业商务”要求的前提下，可根据市场需求和区域统筹，在土地出让前核发《规划条件》阶段，科学合理降低容积率和用地强度，适当下调居住公建比例，加大低密度、高品质商品住宅用地供应。

2. 对拟出让单宗商住用地面积较大的地块，通过规划调整合理确定多个独立地块，分别出具《规划条件》，可按多宗地同时供应或分期分批供应，严禁各地块之间容积率指标相互平衡。对新建项目车位配建标准，按照《哈尔滨市建设项目停车场配建标准》规定执行。

3. 用地单位在办理《建设工程规划许可证》阶段，可先行核发项目总平面位置图，待用地单位确定单体平、立、剖面图并取得《建筑工程施工许可证》后，再核发项目立面效果图，有效缩短项目审批时间。

(牵头单位: 市资源规划局, 责任单位: 市住建局、各区政府)

[实施细则]:

规划要素保障政策支持具体分为规划用途调整、用地规模缩减和容积率指标下调。

(一) 支持增加用地兼容性。在控制性详细规划编制中, 供地主体可申请增加用地兼容性, 市资规部门对同一宗土地兼容两种以上用途的, 可依据建筑面积占比或功能的重要性确定主用途; 对单宗商住用地面积较大的, 通过规划调整、合理确定多个独立地块, 分别出具《规划条件》, 可按多宗地同时供应或分期分批供应, 各地块之间容积率指标不可相互平衡且单个地块用地面积不得低于 3000 平方米。

(二) 优化规划条件指标。对拟供应的商住用地降低用地强度、容积率或商住比例的, 由供地主体委托第三方出具《项目周边生活圈商业商务配比情况论证报告》, 在核发《规划条件》前, 市资规部门可根据供地主体需求和第三方论证结果, 适当降低容积率和居住公建比例。

由资规部门负责解释说明。咨询电话: 市资规局 86772526、松北区资规局 88107191。

第(十三)项 创新居住户型设计, 满足改善性住房需求

1. 确定住宅开敞阳台及设备平台建筑面积和容积率计算规则。对尚未办理规划条件核实的住宅项目和新建住宅项目, 可配

置更舒适的开敞阳台，合理设置设备平台，建筑面积及容积率按照以下标准进行计算。

(1) 所有开敞阳台水平投影面积不大于该住宅套内建筑面积（含开敞阳台建筑面积）20%的，按照水平投影 50%计算建筑面积和容积率。

(2) 每户住宅设置设备平台水平投影面积之和不超过 5 平方米的，不计算建筑面积和容积率；超出 5 平方米部分面积，按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。

2. 优化不计容积率建筑面积规则。结构顶板高出室外地坪小于等于 1.5 米的地下空间建筑面积不计入容积率和建筑覆盖率。地下室设置商业的，用地功能须已包含商业功能，应当按照商业功能配建停车位。对已完成规划条件核实的建设项目不得申请新增地下室商业。

各用地单位、建筑设计单位应当遵守本项第 1、2 款标准进行设计和施工建设；资源规划部门按照上述标准对总平面位置图进行审查；施工图审查机构应当按照上述标准对施工图进行审查；施工监理及安全管理、建筑测量等相关机构也须严格按照上述标准进行监管和测量。如未按照上述标准进行施工建设的，用地单位应当承担相应责任。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：市住建局）

[实施细则]:

由资规部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526。

第（十四）项 支持企业分期开发建设，分期办理建设审批手续

1. 支持分期缴纳土地出让价款。本《措施》发布实施后，对拟出让土地（含已发布土地出让公告项目），根据供地主体意见，可采取一次性或分期的方式缴纳土地出让价款，最迟付款时间不得超过一年，并按照合同约定缴纳相应利息或违约金。

2. 支持分期开发建设。本《措施》发布实施后，对已出让土地或拟出让土地，用地单位缴纳土地出让价款不低于《国有建设用地使用权出让合同》约定总出让价款 50%且可覆盖分期地块的出让价款，项目总平面图经市资源规划部门审定具备独立开发建设条件、配套设施可先行建设的，用地单位可申请分期核发《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《不动产权证书》《商品房预售许可证》等。对分期开发建设项目，市资源规划部门与用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》后，不动产部门核发《不动产权证书》。对用地单位未按《国有建设用地使用权出让合同》约定期限缴纳剩余出让价款的情形，可利用超出初始监管额度以外的预售监管资金缴纳出让价款，由住建部门、资源规划部门、监管银行和用地单位采取签订《预售资金监管协议》的方式予以执行。

3. 支持分期分区域规划核实。对分期开发的建设项目，应当具备房屋使用人交通出行条件，在满足联合验收的前提下，用地单位可申请分期或分区域进行规划条件核实。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：市住建局、市国动

办、市税务局、市不动产登记中心)

[实施细则]:

分期开发建设政策支持具体分为分期缴纳出让价款、分期开发建设、分期规划核实等。

(一) 支持分期缴纳土地出让金。对拟出让土地，供地主体可在《供地意见》中建议分期缴纳土地出让价款，市资规部门在供地方案中应明确缴纳比例、额度及时限。其中，竞买保证金应按不低于土地出让起始价的 20% 设定，首期应按一个月（30 天）内缴纳土地出让价款的 50% 以上标准设定，余款最迟付款时间按不得超过一年设定。对分期缴纳土地出让价款的部分，由税务部门按照《国有建设用地使用权出让合同》约定及中国人民银行公布的贷款基准利率核收相应的利息，如产生违约责任的按照日 1‰ 标准核收违约金。

由资规部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526、松北区资规局 88107191。

(二) 支持分期进行开发建设。本《措施》发布实施后，对已出让土地或拟出让土地，用地单位拟申请办理分期开发建设需按以下方式操作：

1. 对拟分期开发建设项目，用地单位提出分期建设申请，项目总平面图经审定后，市资规部门根据分期建设方案、委托中标的评估机构初步评估测算各地块出让价款，满足条件的可分期办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《不动产权登

记证书》《商品房预售许可证》等审批手续。对分期开发建设项目，用地单位在取得最后一期《建设工程规划许可证》后需按整宗地（含地下）履行重新核准土地出让金程序，市资规局和市住建局等有关部门须提前介入监督指导。

2. 对采取分期开发建设项目，市资规部门需与用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，其中明确分期地块的用地面积（含分摊土地面积）、范围、规划指标、宗地平面界址图及不动产单元号。用地单位缴纳完成50%以上的土地出让价款、符合分期开发建设条件，持土地出让合同、合同补充条款、出让价款凭证、拟分期地块宗地平面界址图、地籍调查成果及完税凭证等材料，向不动产登记部门申请办理分期地块的《不动产权登记证书》。用地单位按出让合同约定缴齐全部土地出让价款后，向不动产登记部门申请办理整宗地的《不动产权登记证书》。

由资规部门、不动产登记部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526、松北区资规局 88107191；市不动产登记中心 87153311、松北区不动产登记中心 84094154、呼兰区不动产登记中心 57365026、阿城区不动产登记中心 53962923、双城区不动产登记中心 83363358。

3. 对符合分期开发建设项目，为避免用地单位不按《国有建设用地使用权出让合同》约定期限缴纳剩余出让价款的情形，市资规部门可在《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》中约定“对未按期缴纳出让价款、利息和违约金的，受让人同意

在建设项目已达到商品房预售资金初始监管额度的前提下，可利用超出初始监管额度以外的预售监管资金缴纳出让价款的方式履行缴纳义务”，并同意与住建部门、资规部门、监管银行共同签订《预售资金监管协议》。如用地单位确实未按合同约定缴纳出让价款，经税务部门催缴后仍未履约的，应及时向市资规部门提供土地出让价款的缴纳情况和缴款专户账号，市资规部门函告市住建部门具体金额及待缴库税款专户账号，按照《预售资金监管协议》约定，由市住建部门会同监管银行向待缴库税款专户账号划转土地出让价款。

由资规部门、住建部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526、松北区资规局 88107191；市住建局（哈尔滨市住房专项维修资金服务中心 84682152）、平房区住建局 86501236、松北区住建局 84010047、呼兰区住建局 57316488、阿城区住建局 53161184、双城区住建局 53965005。

4. 对分期分区域进行规划核实的，用地单位取得经审核通过的《竣工测量报告》后，方可申请分期或分区域进行规划条件核实，在完成最后一期规划条件核实环节，需按整宗地（含地下）履行重新核准土地出让金程序；用地单位按《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》约定补交土地出让价款完成后，可向不动产部门申请办理《商品房屋首次登记》。

由资规部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526、松北区资规局 88107191。

第（十五）项 助力企业先行进场施工，有效缩短项目开盘时间

在房地产开发项目出让公告发布后，允许用地意向单位无偿获取用地红线矢量文件，支持提前开展地块规划方案设计；允许用地意向单位在不损坏地块地貌的前提下，经供地主体部门同意先行进场对宗地进行现场踏查和地质勘测；允许用地意向单位向市资源规划部门申请对总平面图进行审查。土地成交后，用地单位取得《土地交接确认书》或《储备项目出库单》，即可申请施工图提前介入开展技术审查，先行进场开展土地平整、搭建围挡和施工暂设等。依据建设单位申请，可为项目分阶段核发施工许可，市、区两级资源规划部门、住建部门须提前介入监督指导，做好质量安全监督和服务，属地综合执法部门对此给予大力支持。涉及办公、工业、仓储物流等项目可参照执行。（牵头单位：市资源规划局、市住建局，责任单位：市城管局、各区政府）

【实施细则】：

先行进场施工支持政策分为三个时间环节，允许用地意向单位提前开展工作。

（一）供地前期工作开展后，由土地勘测部门根据定线测量和规划“五线”成果，以及土地权属核查结果，出具宗地界址图成果，保障供地主体及设计单位开展规划条件设计，保证全民所有制系统与供地方案数据一致、准确，并由规划设计单位负责提供矢量数据成果。允许用地意向单位向市资规局属地分局申请获取用地红线矢量文件、规划用地性质和相关规划指标信息。

(二) 土地出让公告发布后, 用地意向单位取得供地主体部门同意先行进场的意见后, 可对宗地进行现场踏查和地质勘测, 并可向市资规局申请对总平面图进行提前开展审查, 土地成交后, 可向市住建局申请提前介入施工图技术审查, 缩短项目开盘时间。

——审查总平面图主要内容。

1. 审查《规划条件》有关控制要求, 包括容积率、绿地率、建筑密度等各项经济技术指标, 以及公益性配套设施、停车泊位、宗地出入口等相关要求;

2. 审查建筑退界、日照间距和日照时数是否符合《哈尔滨市城乡规划条例》和《居住区规划设计标准》等有关要求。

由资规部门负责解释说明。咨询电话: 市资规局 86772526、松北区资规局 88107191。

——关于“施工图进行提前介入开展技术审查”事项。

1. 申报材料

(1) 不动产登记证(平台共享, 无需办事人提供纸质件);

(2) 《申请提前审查岩土工程勘察报告(或施工图)承诺书》(此承诺书由建设单位出具, 内容包括不更改和调整规划控制条件、不调整设计方案和施工图, 并明确如对施工图进行调整和更改的, 提前介入阶段发生的审图工作费用由建设单位自行支付);

(3) 岩土工程勘察报告和全套施工图和各专业计算书(由勘察、设计单位通过省数字化审图平台上传);

(4) 超限高层建筑抗震设防专项审查意见书(非必要, 仅限

超限高层需提供)。

2. 办理流程

(1) 现场办理：综合窗口网上受理—政府采购审图服务委托联合审查—勘察设计单位通过省数字化审图系统上传报审图纸等审查资料—审查机构数字化线上审查—审查机构提出审查意见—勘察设计单位进行线上答复和修改图纸资料—审查合格审查机构网上申请备案—建设单位取得《建设工程规划许可证》(平台共享，无需办事人提供)—备案合格由数字化审图系统自动生成联合审查合格证和报告电子证照—审查机构通过数字化审图系统回传工改平台—建设单位可自行打印电子证照。

(2) 网上办理：通过登录哈尔滨政务服务网网址：<http://harbin.zwfw.hlj.gov.cn/>，点击页面左侧“利企服务”，然后点击页面右侧“工程建设审批”，然后点击页面右上角“使用手册”，按照操作指南申报材料，综合窗口网上受理—住建局后台审核—省数字化审图系统网上备案—备案合格后数字化审图系统自动生产施工图联合审查合格证和报告书电子证照，申请人可通过系统查询办理进度，可通过省数字化审图系统自行打印施工图联合审查合格证和报告电子证照。

由住建部门负责解释说明。咨询电话：市住建局勘察设计处 87383181。

(三) 土地成交后，用地单位与供地主体签订《土地交接确认书》或《储备项目出库单》后，即可先行进场开展土地平整、

搭建围挡和施工暂设等工作。根据《关于试行分阶段核发房屋建筑工程施工许可证的通知》（哈工改办〔2022〕8号）有关规定，按照项目主体自愿原则，依据建设单位申请，可为项目分阶段核发施工许可。市、区两级资规局、住建局须提前介入监督指导，并做好质量安全监督和服务，属地综合执法部门予以支持。

——关于“分阶段申请房屋建筑工程施工许可证”事项。

1. 分阶段申请施工许可证的划分方式和承诺内容

（1）分阶段申请施工许可证的划分方式

建设单位根据项目实际情况和对项目管理能力，可自愿分两段式申请施工许可证，分别为“基坑支护和土方开挖”“地下室加 ± 0.000 以上工程”两个阶段施工许可证。

（2）分两段式申请施工许可证的承诺内容和期限

建设单位申请“基坑支护和土方开挖”施工许可证，应承诺工程现场具备施工条件、工程设计方案稳定，施工图设计文件满足国家规范标准和工程质量安全要求，自行承担施工图经审查后图纸发生变化的风险并且地下室及以上主体工程开工前相应部分施工图审查合格，有保证工程质量和安全的具体措施，有满足施工需要的资金安排，按照规定缴纳城市基础设施配套费及农民工工资保障金等费用；承诺取得“基坑支护和土方开挖”施工许可证3个月内申请“地下室加 ± 0.000 以上工程”施工许可证，保证现场有序施工作业，采取相应措施确保基坑安全。

2. 分两段式申请领取施工许可证的具体条件和证明材料

(1) 建设单位申请领取施工许可证(基坑支护和土方开挖工程,不含桩基础、筏板、底板等混凝土工程),应满足以下条件并提供相应证明材料。

①房屋市政工程施工许可申请表和阶段承诺书;

②取得建设用地规划许可证;

③已经确定施工单位,建设单位提供中标通知书或直接发包书、施工合同(施工总承包合同价格按照“基坑支护和土方开挖”“地下室加 ± 0.000 以上工程”划分标注);

④建设单位提供加盖建设、勘察、设计、施工、监理单位公章和项目负责人签字的基坑支护和土方开挖工程设计及施工方案咨询论证报告,并经咨询论证专家签字确认;

⑤施工现场已具备施工条件,有保证工程质量安全的具体措施,建设单位提供五方主体确认的《房屋市政工程施工现场质量安全管理承诺书》。

第②项、第③项涉及的建设用地规划许可证、中标通知书或直接发包书,可通过工程审批系统共享,无需建设单位提供相应证明材料。

(2) 建设单位申请领取施工许可证(地下室加 ± 0.000 以上工程),应满足以下条件,并提供相应证明材料

①房屋市政工程施工许可申请表;

②取得建设工程用地批准手续和建设工程规划许可证;

③已经确定施工单位,建设单位提供中标通知书或直接发包

书、施工合同（施工总承包合同价格按照“基坑支护和土方开挖”“地下室加±0.000以上工程”划分标注）；

④施工图设计文件联合审查合格（含消防、人防专项审查内容），建设单位提供房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件联合审查合格书和报告书；

⑤施工现场已具备施工条件，有保证工程质量安全的具体措施，建设单位提供五方主体确认的《房屋市政工程施工现场质量安全管理承诺书》；

⑥施工现场未超“基坑支护和土方开挖”阶段工程形象，并做好施工现场安全维护，提供辖区建筑市场执法监督部门出具的施工现场未超“基坑支护和土方开挖”工程形象意见书、辖区安全监督部门出具的“基坑支护和土方开挖”工程符合安全施工要求的意见书。

第②项、第③项、第④项涉及的建设工程用地批准手续、建设工程规划许可证、中标通知书或直接发包书、施工图设计文件联合审查合格书和报告书，可通过工程审批系统共享，无需建设单位提供相应证明材料。

3. 不适用分阶段申请施工许可证的情形

（1）对未按阶段划分要求组织施工建设的项目建设单位和施工单位，不得再次申请分阶段核发施工许可证。

（2）未取得施工许可证已擅自开工建设的项目不适用分阶段核发施工许可证。

(3) 建筑工程项目的建设、施工等单位因失信行为列入黑名单的，不适用分阶段核发施工许可证。

4. 市、区级相关行业管理和监督执法部门要按照职责分工对分阶段核发施工许可证项目进行全过程管控和监督执法。招标人应当合理划分标段、确定工期、明确分阶段的合同金额，招投标监管部门对房屋建筑工程招投标活动实施监督；设计文件审查监管部门要加强对设计单位和审图机构的业务监管和工作指导；施工许可证核发部门要按照适用情形、阶段划分和规定条件办理施工许可证；工程安全监督部门要严格开展监督检查，及时跟进防范安全隐患，保证各阶段工程安全措施到位、文明施工；工程质量监督部门应加强工程质量的全过程监督检查，监督施工现场质量保证措施到位；竣工验收备案部门按照相关规定办理整体工程备案手续；建筑市场监察执法部门要加大对项目各阶段建设行为的巡查监管和违法查处力度，确保建筑市场规范有序运行。各级建筑市场监督执法和质量安全监督部门应加强施工现场全过程监督管控，发现施工现场实际情况与参建主体承诺内容不符或者在承诺期限内未履行承诺义务的，要及时予以停工并进行处理，并按规定同步纳入信用记录管理；对擅自超阶段、超范围、超形象建设的“三超”行为，要依法及时采取相应措施进行制止和限期整改。

5. 实行范围

除哈尔滨新区高新区、经开区外，分阶段核发建筑工程施工

许可证模式在全市范围内实行。

由市住建局负责解释说明。咨询电话：市住建局审批处 87153333（市民大厦总机）转 1399。

第（十六）项 鼓励地下空间开发利用，降低企业开发投资成本

对在 2022 年 7 月 1 日（含）以后取得土地使用权的房地产开发项目，使用地上、地下空间进行结建式开发建设，尚未履行《建设工程规划许可证》阶段重新核准土地出让金程序的，在核收地下空间土地出让价款时，地下负一层出让金按同地段地上一层相对应用途评估地价的 10%核定，地下负二层出让金按同地段地上一层相对应用途评估地价的 5%核定，地下负三层及以下不予核收。对单独使用地下空间进行开发建设的商业、办公，或工业、仓储物流等项目可参照执行。（牵头单位：市资源规划局）

[实施细则]：

地下空间开发利用支持政策主要为降低地下部分用地单位开发投资成本。

在《哈尔滨市人民政府关于调整哈尔滨市城镇国有土地基准地价的通知》（哈政规〔2022〕14号）公布实施以后，即 2022 年 7 月 1 日以后取得土地使用权的房地产开发项目，对使用地上、地下空间进行结建式开发建设的，市资规部门在核收地下空间（包括非机动车库、机动车库、设备用房等）土地出让价款时，评估机构需按照哈政规〔2022〕14号文件公布的基准地价、采用基准地价系数修正法确定项目同地段地上一层相对应用途评估价格，

地下负一层出让金按同地段地上一层相对应用途评估地价的10%核定，地下负二层出让金按同地段地上一层相对应用途评估地价的5%核定，地下负三层及以下不予核收。

《措施》发布实施后，对已履行《建设工程规划许可证》阶段重新核准土地出让金程序且签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》的，用地单位不可再重新评估、享受支持政策。

由资规部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526。

第（十七）项 科学调整商业商务配比，有效推进去库存工作

1. 对已取得土地使用权，但尚未完成规划核实的商住、商业类用地，在符合《规划条件》确定的规划用地性质和容积率等指标、并经论证可满足“同等生活圈内配比商业商务”要求的前提下，根据市场需求和客观实际，允许用地单位申请适当调整居住公建比例或商业单一用途调整为兼容其他商业用途。

2. 对出让公告明确约定或招商引资企业先行承诺商住比例、享受综合地价优惠及其他有关扶持政策的产业项目，居住公建比例或商业用途原则上不予调整，如确需调整的，经属地区政府报请市政府同意后，可适当向下调整居住公建比例；对未享受综合地价优惠，且已完成《产业监管协议》或《招商引资协议》约定的招商数量、投资额度、税收标准和就业人数等产业项目，由属地区政府先行验收或认定履约情况并报请市政府批准后，可适当向下调整居住公建比例。上述两类产业项目调整居住公建比例，

原则不得低于原居住公建比例的 50%。

3. 对符合本项第 1、2 款条件的，申请调整规划时间截至 2024 年 12 月 31 日前，调整后房屋用途须符合规划设计、消防、质量和安全等相关要求，不得改变宗地主要规划用地性质和增加容积率。涉及调整《规划条件》的，用地单位需征得宗地内利害关系人同意后，按照规定履行规划调整程序，重新核发《规划条件》《规划用地许可证》《建设工程规划许可证》，签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，其中导致宗地出让价款减少的不予退返。（牵头单位：市资源规划局，责任单位：各区政府）

[实施细则]:

调整商业商务配比支持政策分为房地产开发项目、招商引资产业项目。

对符合《措施》第十四条的用地单位向市资规部门申请调整规划的，由用地单位委托第三方出具《项目周边生活圈商业商务配比情况论证报告》，满足商业商务配比要求，并符合《规划条件》确定的规划用地性质和容积率等指标。涉及调整居住公建比的，在符合消防、质量和安全等相关要求的前提下，宗地内利害关系人同意率达 75%以上，其他利害关系人未提出意见的，须用地单位先行出具承诺负责协调解决未来信访或纠纷事宜后，由市资规部门启动履行规划调整程序，经市政府批准同意后，重新核发《规划条件》《规划用地许可证》《建设工程规划许可证》，签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，按现时点进行地价

评估后，导致宗地出让价款减少的不予退返。

由资规部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526。

第（十八）项 合理调整开竣工时间，妥善解决企业违约问题

1. 对因新冠疫情等不可抗力因素影响和北方城市施工期短客观实际，自我省启动突发公共卫生事件一级响应机制时间，即约定开工时间在 2020 年 1 月 25 日之前，且不满一年、未达到土地闲置条件的房地产项目，或约定开工时间在 2020 年 1 月 25 日（含）之后及约定竣工时间在 2020 年 1 月 25 日（含）之后的房地产项目，疫情期间及后疫情影响期可不计入开、竣工违约，开工时间可调整至 2024 年 6 月 30 日前、竣工时间可相应顺延三年。

2. 《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工时间在 2020 年 1 月 25 日之前满一年以上、已达到土地闲置条件的，以及竣工时间经顺延至 2027 年 6 月 30 日前、项目仍未实际竣工的，按《闲置土地处置办法》有关规定和《国有建设用地使用权出让合同》约定条款办理。

该条款政策支持时间截至 2024 年 12 月 31 日前，逾期未申请调整开、竣工时间的，严格按照《闲置土地处置办法》有关规定执行。涉及办公、工业、仓储物流等项目可参照执行。

（牵头单位：市资源规划局，责任单位：各区政府）

[实施细则]：

调整开竣延期支持政策分为开竣工调整和闲置土地处置两部分。

（一）对《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工时间在2020年1月25日（我省启动突发公共卫生事件一级响应机制时间）之前，且不满一年、未达到土地闲置条件的，或约定的开工时间在2020年1月25日（含）之后的，以及《国有建设用地使用权出让合同》约定的竣工时间在2020年1月25日（含）之后的，自2020年1月25日至2024年6月30日期间可不计入开、竣工违约，用地单位需向市资规部门提出调整开、竣工时间申请，可将开工时间调整至2024年6月30日前、竣工时间相应顺延三年，并签订《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》。

（二）对《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工时间在2020年1月25日之前满一年以上、已达到土地闲置条件的项目，以及《国有建设用地使用权出让合同》约定的竣工日期或同意延建所另行约定的竣工日期经顺延至2027年6月30日前、项目仍未实际竣工的项目，按《闲置土地处置办法》有关规定和《国有建设用地使用权出让合同》约定条款开展闲置土地调查、认定和听证等程序，经市政府批准同意后履行闲置土地处置程序。

由资规部门负责解释说明。咨询电话：市资规局 86772526。

第（十九）项 调整合同备案管理政策

对9区的房地产开发项目，已完成商品房买卖合同网签备案的新建商品房，经交易双方当事人协商一致同意解除或终止合同履行的，不再限制撤销合同备案的次数和比例，由买卖双方到场进行确认，履行撤销备案程序，具体流程由合同网签备案管理部

门制定。已撤销合同备案的房源应当公开对外销售。（牵头单位：市住建局，责任单位：各区政府）

[实施细则]:

（一）申报条件

已完成商品房买卖合同网签备案的新建商品房，经交易双方当事人协商一致同意解除或终止合同履行。

（二）申报流程

1. 线上申领表格并提出撤销合同备案申请：企业在新建商品房网签备案系统下载《撤销商品房买卖合同备案表》，并上传系统中要求的材料。拨打咨询电话确认材料及填报信息准确完整后进行线下现场确认。

2. 线下现场确认：涉及道里区、道外区、南岗区、香坊区项目的，买卖双方到哈尔滨市住房专项维修资金服务中心现场进行确认，履行撤销备案程序。涉及其他五区的项目到所属区住建部门办理。

（三）申报材料

1. 撤销商品房买卖合同备案表；
2. 出卖人营业执照复印件；
3. 买受人身份证明复印件；
4. 买受人（单位）营业执照复印件；
5. 买受人（单位）法定代表人身份证明复印件；
6. 经办人身份证明复印件、授权委托书；

7. 其他材料

上述材料提供复印件的，需要线下带原件现场核验。买受人本人不能到现场的，需提供公证处出具的授权委托书。

（四）办理结果

受理后 2 个工作日内办结，并短信通知买受人。

由住建部门负责解释说明。咨询电话：哈尔滨市住房专项维修资金服务中心 84682152、平房区住建局 86501236、松北区住建局 84010047、呼兰区住建局 57316488、阿城区住建局 53161184、双城区住建局 53965005。

第（二十）项 完善居住区公益性服务设施移交工作

统一配建的居住区公益性服务设施按照已规划和相关设施建设标准完成的，在开发项目竣工验收备案前，由开发建设单位与区政府及相关部门按照现状办理移交手续，区政府及相关部门应当在 15 个工作日内完成对居住区公益性服务设施的接收，并按照有关规定合理分配使用。（牵头单位：各区政府，责任单位：市公安局、市城管局、市民政局、市卫健委）

[实施细则]:

（一）统一配建的居住区公益性服务设施按照规划和相关设施建设标准完成的，在开发项目竣工验收备案前，开发建设单位向区政府相关街道办事处提出按现状办理移交的书面申请。

（二）由区政府相关街道办事处负责组织开发建设单位、公安、城管、民政、卫健等有关部门在 15 个工作日内完成文化活动

中心(站)、社区卫生服务中心(站)、警务室、老年养护院、托老所、居家养老服务用房、垃圾收集点、公厕、物业用房的接收工作，相关部门出具接收证明材料。

由各区人民政府负责解释说明。咨询电话：道里区 84541280、道外区 88986158、南岗区 82705744、香坊区 87280100、平房区 86501431、松北区 84010090、呼兰区 57321230、阿城区 53722134、双城区 53122820。

第（二十一）项 加大金融对房地产行业支持力度

建立城市房地产融资协调机制，精准支持房地产项目合理融资需求。鼓励国有大型银行和全国股份制商业银行积极向总行争取房地产领域信贷投放规模，加大对我市房地产领域信贷投放。推动符合条件的项目与保险机构的资产管理公司对接，积极争取保险资金加大在我市的直接投资。组织线上、线下等多种形式的银企对接活动，帮助企业制定融资方案，并给予相应支持。（牵头单位：市金融局，责任单位：市住建局、人民银行黑龙江省分行、金融监管总局黑龙江监管局）

[实施细则]：

（一）由市住建部门、金融监管部门牵头建立房地产融资协调机制，形成项目名单，并将项目名单向金融机构推送。

（二）市金融局联合人民银行黑龙江省分行、金融监管总局黑龙江监管局加大国家金融支持房地产相关政策的解读力度，依托综合金融服务平台等，通过线上、线下多种形式，组织金融机

构与房地产企业开展银企对接活动。对于重点项目，协调银行机构按照“一企一策”原则制定融资方案，并根据具体情况协调金融监管部门给予相应支持。

（三）鼓励国有大型银行和全国股份制商业银行积极向总行争房地产领域信贷投放规模，将信贷规模和投放情况，作为我市评价金融机构支持地方发展情况的考核重要指标。

（四）推动符合条件的项目与保险机构的资产管理公司对接，积极争取保险资金加大在哈市的直接投资。

由市金融局、市住建局负责解释说明。咨询电话：市金融服务局银行保险和资本市场处 84664950、市住建局房开处 87383112。

