

湛江市住房和城乡建设局  
湛江市自然资源局  
湛江市住房公积金管理中心 文件  
中国人民银行湛江市分行  
国家金融监督管理总局湛江监管分局

湛建房〔2024〕118号

湛江市住房和城乡建设局 湛江市自然资源局  
湛江市住房公积金管理中心 中国人民银行  
湛江市分行 国家金融监督管理总局湛江监管  
分局 关于印发《湛江市促进房地产市场  
平稳健康发展的若干措施》的通知

各有关单位、各房地产企业：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，提升城市建设品质，

促进房地产市场平稳健康发展，结合我市城市建设实际，现将《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请结合实际认真组织贯彻落实。



# 湛江市促进房地产市场平稳健康发展 的若干措施

## 一、鼓励建设高品质居住区

(一) 优化公共开放空间和配建设施建筑面积计算规则。鼓励公共开放空间和配建设施建设，核定建筑工程容积率时，下列情形不计入容积率建筑面积：边界开放、便捷可达且面向公众或社区全天候免费开放的公共开放空间（过街楼、架空走廊、连廊、檐廊、挑廊、景观亭廊、入口雨棚等）；小区各类配电房（含开闭所）及电信设备房、市政配套用房（垃圾房）以及为小区服务的物管用房、休闲健身用房等（这部分用房的建筑面积不能超过总计容面积的 5%）；既有房屋增设的消防楼梯、无障碍设施、电梯；建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房，或提供不小于屋顶面积 60%用作公共活动区时一体化设计的梯屋及设备设施用房，且上述建筑面积累计不大于屋顶面积 25%时。

(二) 鼓励建筑增设公共开放空间。住宅建筑利用首层架空层空间，在满足结构楼板层高不得小于 4.5 米且架空开敞面不少于两个开敞面时，可作为公共开放空间不计入容积率。住宅、办公、大型商业建筑利用架空层空间和首层以外楼层空间提供作为公共开放空间的，在规定情形下不计入容积率，公共开放空间最大占比为建筑总计容建筑面积的 5%，作为公共开放空间使用。

(三) 放宽半开敞空间半计容比例。为推进“未来社区”“高

品质住宅”建设，住宅套型半开敞空间半计容的比例上限为住宅水平投影建筑面积的 20%，阳台进深不超出 2.5 米的部分按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积，允许设置一个满足连续开敞率不低于 40% 的主景观阳台不限制其进深。

(四) 支持公共服务设施免计容及免计车位。由建设主体配建并无偿交付政府的幼儿园、社区用房及社区卫生服务中心、居家养老服务中心、公共厕所、公交首末站等公共服务设施，其建筑面积不计入容积率，不纳入项目车位计算基数。室外电动自行车停车及充电棚不纳入项目建筑密度、建筑面积及容积率计算。

(五) 优化飘窗设计要求。为充分利用出飘结构特点打造活动、储藏、景观等复合功能空间，提升室内空间及室外造型设计的灵活性，允许飘窗在结构内设置，飘窗允许最大飘出 0.8 米。除承重墙、柱、垛以外，结构净高不超过 2.10 米且进深不超过 0.80 米的全采光住宅建筑飘窗（其中玻璃采光面不少于 2/3）不计算计容建筑面积。

(六) 优化隔板、设备平台尺寸。为满足室外空调设备安装尺寸要求，美化建筑立面，突出住宅建筑外墙结构边线的空调外机隔板的最大进深尺寸放宽至 0.8 米，商业办公类、新型产业类建筑外墙结构边线的空调外机隔板的最大进深尺寸放宽至 1 米。每套住宅允许设置一个设备平台用于放置集中空调室外机，该设备平台应与阳台相连且水平投影面积不大于 3 平方米。

(七) 优化结构板设置。为保证建筑抗震和结构安全，如因结构需要，允许设置结构板，结构板应与建筑核心筒、楼梯间、

前室相连，其进深不得超过2米，该结构板不计容。

(八) 放宽建筑层高。首层商铺的层高放宽至6.5米，住宅标准层高上限由3.3米调整为3.6米。套内建面超过 $144\text{ m}^2$ 的复式住宅，客厅、起居室挑空部分层高从6米放宽至7.2米。

(九) 优化停车设施配建标准。支持教育、文体、卫生、科研等公共服务设施，消防站、变电站等公用设施，工业和仓储物流建设项目按实际需求配建停车泊位。在湛江市现行停车配建标准的基础上，可结合专项规划设计或项目交通影响评价报告开展专项（单独）论证，合理确定配建停车泊位数。

(十) 优化地下室设置。在满足管线敷设、绿地种植和保养要求的前提下，允许在小区权属范围内的防护绿地和公共绿地下设置地下室。

## 二、优化土地供应管理

(十一) 强化供地管理。坚持净地出让、好地出让。坚持市场需求导向，优先安排优质地块供应。优化用地商住和车位配置比例，提高纯住宅项目用地供应比例。综合考虑项目实际需求及周边商业、教育、医疗等配套，合理设置规划条件。在签订土地出让合同时明确配建内容并同步签订相关配建协议。加大闲置住宅用地盘活力度。

(十二) 实施土地出让价款分期支付。对于分期缴纳土地出让价款的房地产项目，可在签订土地出让合同一个月内缴纳50%出让价款，一年内付清剩余出让价款后，办理不动产权证书。

(十三) 实施不动产交易“带押过户”。促进土地市场流转，

指导实施不动产交易“带押过户”，实现新抵押权对旧抵押权的替换。

### 三、优化建设工程审批

(十四)申请办理建设工程规划许可证，可分类提交使用土地证明文件。属于国有存量土地再利用的，可凭不动产权证(或房地权证、国有土地使用证)、土地使用权属证明书等作为土地证明文件；属于新供应国有土地建设开发的，可凭国有土地划拨决定书或不动产权证作为土地证明文件；属于集体建设用地建设的，可凭有效的集体土地使用证、不动产权证等作为土地证明文件。

(十五)在满足消防、安全等规范要求，按照相关职能部门的专业规范要求进行建设，且不得违反道路交通、城市市容市貌、户外广告、物业管理、市政管理、房屋使用等有关法律法规的前提下，以下工程建设项目免于办理建设工程规划许可证。不改变建筑面积、总高度、层数、外立面总体效果，不影响建筑安全的装饰装修(包括夜景工程)、维修整治工程；不改变建筑面积、不影响建筑安全且不涉及物权变动的既有房屋室内装修工程(如改变内部分隔、增设室内自动扶梯、室内电梯等)；不改变建筑结构的老旧小区改造更新工程；已建成并投入使用的建设项目，在符合《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的有关规定的前提下，在原有用地红线范围内新建体育跑道、露天球场、无基础看台以及不增加建筑面积的围墙、群众健身设施、布局地面停车设施、电动自行车充电及停放设施、机械式立体停车设施、公厕、垃圾

站；新增或更新的消防设施、室外专用消防钢楼梯、微型消防站；在城市绿地中，建设非经营性用于休憩的亭、台、廊、榭、厕所、景观水池、无上盖游泳池、小型雕塑、园林小品、体育游乐设施、小桥等；既有房屋屋顶绿化工程。

#### 四、加大金融支持力度

(十六)持续落实城市房地产融资协调机制。推动房地产企业与金融机构精准对接，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

(十七)取消普通住宅和非普通住宅标准。为进一步降低住房交易成本，满足改善型住房需求，我市取消普通住宅和非普通住宅标准。

(十八)优化解抵押政策。商品房项目已取得预售许可的未售房源和未取得预售许可的在建楼栋，可以办理在建工程抵押，并可实施“逐套解押”。

(十九)支持房地产企业融资需求。开发企业可通过商业保险、国有担保公司担保函替代不高于保函金额的监管资金，合理释放房地产企业资金流动性。

#### 五、加大住房公积金支持力度

(二十)优化住房公积金异地贷款政策。在异地缴存住房公积金的职工，在我市购买、建造、翻建、大修自住住房，可以在我市申请住房公积金贷款，贷款条件及贷款额度与我市缴存职工标准一致。

(二十一)实施住房公积金贷款二手房交易“带押过户”。

对符合住房公积金贷款条件的职工，购买“带押”二手住房时，可以申请“带押过户”住房公积金贷款（含组合贷款）。

（二十二）优化住房公积金住房贷款套数认定标准。职工家庭成员（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在全国范围内没有住房公积金贷款记录的，或在全国范围内有一次住房公积金贷款记录但已结清该笔贷款且申请公积金贷款时在当地名下没有成套住房的，都视为首套住房，享受住房公积金首套住房贷款的利率政策。

（二十三）提高住房公积金贷款额度。住房公积金贷款额度单人从50万元提高到60万元，夫妻双方从80万元提高到90万元。

（二十四）取消第一、第二次住房公积金贷款额度差别。第二次住房公积金贷款额度单人从40万元提高到60万元，夫妻双方从70万元提高到90万元。

（二十五）优化住房公积金还贷提取政策。增加还贷提取方式，职工有一套或多套住房符合同一提取条件的，同一时间段可选择一套住房用于提取住房公积金，每3个月可提取一次，累计提取总额不超过一套房当前的贷款本息余额，每次提取额度不受当年实际还贷本息额限制，直至贷款结清。

我市有关规定如与本意见不一致的，以本意见为准。若遇上位政策调整，随之调整。本意见于印发之日起实施，有效期三年。

公开方式：主动公开

---

湛江市住房和城乡建设局办公室

2024年9月14日印发