

两孩家庭“公贷”最高贷多少？多孩家庭如何申请家庭码？“带押过户”怎样操作？ 镇江“房地产新政”操作细则发布

6月30日，市住建局、市发改委、市财政局等十部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场健康稳定发展的通知》，进一步支持刚性和改善型住房需求，促进镇江房地产市场平稳健康发展。

镇江“房地产新政”经镇江报业传媒集团旗下各媒体发布后，受到市民和开发企业极大关注，不少改善型需求家庭购房热情高涨。那么，按照新政策申请公积金贷款需要提交哪些材料？居民换购个人所得如何办理退税？抵押房产上市交易的“带押过户”怎样操作？……针对市民关心的新政实施中的办理手续问题，市住建、不动产登记等部门给予了精准解答，敬请关注。

公积金政策申请材料及流程

一、政策原文

(详见7月1日《镇江日报》1版、《京江晚报》4版)

二、公积金申请条件

借款人申请享受多子女家庭贷款政策除应符合住房公积金贷款有关规定外，还需同时满足以下条件：

1. 遵守国家生育政策生育多孩，能够提供由卫健委出具的按国家政策生育多孩的证明材料；2. 借款申请人无公积金贷款记录。

三、公积金申请流程

职工提供卫健委认定的家庭码、公积金贷款材料至公积金贷款受托银行提出贷款申请

↓
公积金贷款受理及审批

↓
公积金贷款合同签订及抵押、质押登记

↓
公积金贷款受托银行放款

四、公积金额度测算

同时符合多子女家庭及人才政策的职工家庭，贷款最高额度上浮50%后按多子女家庭贷款政策分别增加10万元、20万元，例如二孩家庭两人均符合人才政策，按新政策最多可贷130万元(80*1.5+10=130)。

异地住房公积金缴存职工在2023年6月30日(含)后购买我市自住住房申请公积金贷款不受户籍限制。

购房时间的认定，商品房为商品房买卖合同网签日期，二手房为房屋买卖合同网签日期。

咨询电话：12329。

家庭码申领材料及流程

一、申请人需要准备的资料：

1. 身份证
夫妻双方身份证(结婚状态)
申请人身份证(离异丧偶状态)
子女身份证或户口本孩子页
2. 结婚证或离婚证
3. 生育登记证明
4. 每个孩子的出生医学证明(亲生子女)；每个孩子的合法收养证明(收养子女)

二、家庭码申领流程

1. 线上工作流程

(1) 群众提交事项申请：申请家庭中夫妻任一方，通过“镇合意”APP申请公积金贷款提高贷款额度、契税减免申领家庭码，按要求线上提交以上材料图片。

(2) “镇合意”推送审核事项：“镇合意”APP内置程序根据申请人提交的现居住地地址(如京口区)推送工作事项至区级卫生健康部门。

(3) 区级卫生健康部门审核生育情况：区级卫生健康部门审核出生医学证明和生育登记证明的有效性；认定家庭生育情况，符合法律、法规规定生育二孩及以上子女的家庭系统生成“家庭码”；“镇合意”APP推送“家庭码”至当事人或事项主办单位。

对在本市办理生育登记证明的家庭，区级卫生健康部门于5个工作日内办结生育情况审核。

对照照顾再生一孩的、合法收养子女的，在外省、外市办理生育登记的家庭，区级卫生健康部门通知当事人线下办理，根据再生育卷宗查询结果、合法收养查询结果或外省外市生育协查结果反馈生育情况。

2. 线下工作流程

申请夫妻任一方，携带以上材料原件到区级卫生健康部门。在工作人员协助下通过“镇合意”APP填报事项。

区级卫生健康部门认定其家庭生育情况，对符合法律、法规规定生育二孩及以上子女的家庭，经“镇合意”APP生成“家庭码”推送至事项主办单位。办理时间同线上流程。

| 各市(区)卫生健康部门地址和经办人 | | | |
|-------------------|-------------------------------|----------|------------|
| 地区 | 办理地址 | 电话 | 联系人 |
| 丹阳市 | 丹阳市开发区凤凰路20号，丹阳市卫生健康委407室 | 86567111 | 朱国忠 王雪琴 |
| 句容市 | 句容市华阳北路26号，句容市卫生健康委六楼人口家庭科 | 87278935 | 朱正璐 |
| 扬中市 | 扬中市三茅街道扬子西路86号，扬中市卫生健康委504室 | 88363773 | 贾学颖 |
| 丹徒区 | 丹徒区谷阳大道171号，丹徒区卫生健康委315室 | 89988176 | 王丽丽 赵飞 |
| 京口区 | 京口区谷阳北路217-2号，京口区卫生健康委101室 | 85590606 | 任悦 葛振华 |
| 润州区 | 润州区御桥巷3号，润州区卫生健康委二楼卫生健康管理科(二) | 80851180 | 朱新慧 |
| 镇江新区 | 镇江新区大港金港大道98号，新区社会发展局1423室 | 80823555 | 戴素勤 黄茹卿 |
| 高新区 | 润州区润兴路20号 | 80858051 | 孔波 |

商品住房购房契税补贴实施细则

一、政策原文

(略)

二、申领家庭码

(参见上文“家庭码申领材料及流程”)

三、申请商品住房购房契税补贴

(一)购房要求

申请人所购房屋需同时满足以下条件：

1. 已缴纳契税并办理不动产权证书；2.《商品房买卖合同》网签时间在2023年6月30日(含当日)之后；3. 房屋位于市区范围(包括丹徒区、京口区、润州区、镇江新区和镇江高新区)；4.《商品房买卖合同》买受人中须有申请人。5.如果是多子女家庭必须有卫健委审核通过的家庭码。6.非多子女家庭购房的，面积不低于90平方米。

(二)补贴标准

多孩家庭按照契税缴纳份额100%比例享受一次性购房契税补贴。

新购置90平方米及以上的改善型商品住房，享受契税缴纳份额80%的一次性购房契税补贴。

(三)申领审核

1. 线上申领 申请人通过“镇合意”手机APP软件填写基本信息，上传身份证、商品房买卖合同、不动产权证书、契税完税凭证等材料。(如果是多子女家庭首先在卫健委审核通过获得家庭码)

(1)市财政部门负责审核享受其他购房契税补贴情况。

(2)市不动产登记交易中心负责向申请人提供不动产登记信息查询服务，负责审核网签合同签订人和不动产权利人身份、首次登记情况(单独所有、按份共有、共同共有)，确认购置用于申请购房补贴的商品住房网签时间是否符合政策要求，对非多子女家庭购房的，确认房屋面积是否不低于90平方米。

(3)市税务部门负责审核缴纳契税真实性，确定缴税金额、份额及收入归属区域。

(4)对不符合受理条件的，通过APP软件告知不符合受理条件。如有疑问，市住建局根据各部门初审意见给予解释。对符合受理条件的，由APP软件通知申请人到市行政服务中心财政局窗口填写相关承诺书，提交相关表格和本人本市一类银行借记卡，完成收件受理，缴税地财政部门将补贴金额汇入申请人提供的银行借记卡。

2. 线下申领

(1)办理材料 携带材料(需要原件和复印件)：申请人本人身份证或户口本、申请人本人本地一类储蓄卡或存折、购房契税完税完税证明、网签房屋买卖合同、不动产权证书。如委托办理还需要委托书、被委托人身份证。

(2)办理流程 根据不动产所在区域，申请人前往市区、镇江新区或丹徒区财政部门契税补贴窗口领取“购房契税补贴申请表”并填写信息，财政窗口审核其享受契税补贴情况，审核通过的在“购房契税补贴申请表”盖章确认。

市区、镇江新区或丹徒区税务、不动产窗口分别审核契税缴纳情况和购房时点个人名下房产情况，审核通过的在“购房契税补贴申请表”盖章确认。

申请人携带材料和审核通过的“购房契税补贴申请表”到原财政窗口办理契税补贴。购房契税补贴原则上通过线上申领程序办理，如“镇合意”APP中无法实名认证的，可通过线下申领程序办理。

(3)办理地点

京口区、润州区、镇江高新区和丁卯片区：
财政部门：市政务中心(润州区冠城路8号工人大厦)二楼财政局239、240窗口，电话：0511-89881850。

税务部门：市政务中心(润州区冠城路8号工人大厦)2021办公室，联系电话：0511-85609310。

不动产登记部门：市政务中心(润州区冠城路8号工人大厦)二楼228窗口，联系电话：0511-87053906。

丹徒区：

财政部门：丹徒区房产大楼(谷阳中大道278号)三楼，咨询电话：0511-84518930。

税务部门：丹徒区房产大楼附楼一楼咨询台税务部门，咨询电话：0511-89881682。

不动产登记部门：丹徒区房产大楼附楼一楼咨询台不动产登记部门，咨询电话：0511-84518930。

大港片区：

财政部门：镇江新区政务服务中心(镇江新区赵声路398号圆心大厦)二楼税务21号窗口，咨询电话：0511-80822913。

税务部门：镇江新区政务服务中心一楼31号窗口，联系电话：0511-83175063。

不动产登记部门：镇江新区政务服务中心一楼41号窗口，咨询电话：0511-80758376。

(四)其他事项

1. 契税缴纳份额按以下原则确定：补贴申请人所购房屋首次登记为单独所有的，按照该套房屋缴纳契税全额核算；首次登记为按份共有的，按照申请人个人缴纳契税份额核算；首次登记为共同共有的，可按照该套房屋缴纳契税全额核算，但应由申请人作出对其他共有人补贴利益主张承担全部责任的诚信保证，其他共有人不得再次申请补贴。

2. 享受拆迁(征收)契税抵减优惠政策的房产不给予购房契税补贴。

3. 此项购房契税补贴政策一人只能享受一次，本政策出台前，已享受过《镇江市人民政府关于印发镇江市关于房地产市场去库存工作实施方案的通知》(镇政发〔2016〕15号)、《镇江市人民政府办公室关于人才安居政策的意见(试行)》(镇政办发〔2014〕152号)、《镇江市人民政府关于进一步促进房地产市场健康平稳发展的通知》(镇政发〔2017〕14号)、

《关于鼓励和支持高校毕业生来镇就业创业若干政策的意见》(镇办发〔2018〕59号)、《关于实施人才“镇兴”行动建设人才集聚福地的若干意见》(镇发〔2021〕13号)等其他文件中有关购房契税补贴政策，或已购商品住房、商办用房符合其他契税补贴政策尚未办理申领手续的，如符合本政策购置商品住房条件可再享受一次。本政策不得与其他契税补贴政策重复享受。

4. 申请人应在不动产权证书首次登记之日起1年内，提交购房契税补贴申请。超过规定期限的，视同放弃补贴申领资格。

商办用房购房契税补贴实施细则

一、政策原文

(略)

二、购房要求

申请人所购房屋需同时满足以下条件：1. 已缴纳契税并办理不动产权证书；2. 买卖合同网签时间在2023年6月30日(含当日)之后；3. 房屋位于市区范围(包括丹徒区、京口区、润州区、镇江新区和镇江高新区)；4. 房屋网签购房合同签订人须有申请人。

三、补贴标准

按照契税缴纳份额80%给予补贴。

四、申领审核

(参见“商品住房购房契税补贴申领审核”)

五、其他事项

(参见“商品住房购房契税补贴其他事项”)

合同注销实施细则

一、政策原文

(略)

二、操作流程

1. 共同申请。开发公司经办人持注销合同网签申请，网签合同原件，合同买受人持与订立合同一致并可核实的身份证件、网签合同原件到不动产登记交易中心窗口申请办理注销合同网签备案。

2. 房屋状态确认。不动产登记交易中心核查有关房屋信息，有无相关联的抵押合同备案、提取公积金、预告登记、法院查封、冻结等情况，在当事人解除相关权利限制后方可注销合同网签备案。

3. 收件材料。注销合同网签申请、所有合同(按照合同第7页注明的份数)、注销申请买受人身份证件复印件。

4. 注销合同备案后，开发企业即可自主销售房屋。

联系人：陈晨，联系电话：85890202。

带押过户实施细则

一、政策原文

(略)

二、办理流程

(一)买卖双方贷款银行同为同一银行

1. 买卖双方网签房屋买卖合同；2. 买卖双方及银行签订“带押过户”三方协议；3. 买方申请贷款审批，签订借款合同；4. 买卖双方及银行三方共同向不动产登记机构申请不动产转移登记与抵押登记合并办理；5. 不动产登记机构按照存量房转移登记与抵押登记合并办理程序，为买卖双方办理不动产转移登记，为买方和银行办理第二顺位抵押权登记，经审核登簿后向银行发放不动产转移登记电子证明，卖方第一顺位抵押权继续保留；6. 银行领取不动产转移登记电子证明后向买方发放贷款，该款项按三方协议约定划入银行内部户，扣除卖方应还贷款本息后，剩余款项划转到卖方指定银行账户；7. 卖方贷款结清后，银行通过“线上苏小登”申请办理第一顺位抵押权注销登记。

(二)买卖双方贷款银行不同银行

1. 买卖双方网签房屋买卖合同；2. 买卖双方及各自贷款银行签订“带押过户”四方协议，该协议应包含资金监管、资金委托划付等条款；3. 买方申请贷款审批，签订借款合同；4. 买卖双方及买方贷款银行三方共同向不动产登记机构申请不动产转移登记与抵押登记合并办理；5. 不动产登记机构按照存量房转移登记与抵押登记合并办理程序，为买卖双方办理不动产转移登记，为买方和贷款银行办理第二顺位抵押权登记，经审核登簿后向买方贷款银行发放不动产转移登记电子证明，卖方贷款银行第一顺位抵押权继续保留；6. 买方贷款银行领取不动产转移登记电子证明后向买方发放贷款，该款项按四方协议约定划入卖方贷款银行内部户或住建部门设立的资金监管账户，卖方贷款银行扣除卖方应还贷款本息后，剩余款项划转到卖方指定银行账户；7. 卖方贷款结清后，卖方贷款银行通过“线上苏小登”申请办理第一顺位抵押权注销登记。

三、申请材料

(一)转移登记与抵押登记合并办理

1. 不动产登记申请书；2. 买卖双方及买方银行身份证件(已经备案的无需提供)；3. 不动产权属证书；4. 房屋买卖合同；5. 完税凭证；6. 主债权合同和抵押合同表；7. 存量房“带押过户”三方(或四方)协议。

(二)抵押权注销登记(第一顺位)

1. 不动产登记申请书；2. 卖方贷款银行身份证件(已经备案的无需提供)；3. 他项权证或不动产登记证明。

联系人：朱峰，联系电话：80908001。

居民换购个人所得退税政策解读

一、政策原文

(略)

二、政策解读

(一)纳税人什么时间内可以享受退税政策？
在2022年10月1日至2023年12月31日期间，纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内，在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

(二)出售多人共同持有住房的，纳税人应如何计算自己的退税金额？

对于出售多人共同持有住房或新购住房为多人共同持有的，应按照纳税人所占产权份额确定该纳税人现住房转让金额或新购住房金额。

(三)如何确定出售住房和重新购买住房的时间？

1. 出售现住房的时间，以纳税人出售住房时个人所得税完税时间为准。

2. 新购住房为二手房的，购买住房时间以纳税人购房时契税的完税时间或不动产权证书载明的登记时间为准。税务机关将为纳税人预填上述涉税信息，纳税人可以与缴税时取得的完税证明上标注的时间进行核对。

3. 新购住房为新房的，购买住房时间在住房城乡建设部门办理房屋交易合同备案的时间为准，纳税人可以依据房屋交易合同据实填写。

(四)纳税人申请居民换购住房个人所得税退税应提供哪些材料？

纳税人申请居民换购住房个人所得税退税，除向主管税务机关报送《居民换购住房个人所得税退税申请表》外，还需要提供以下资料：1. 纳税人身份证件；2. 现住房的房屋销售合同；3. 新购住房为二手房的，房屋销售合同、不动产权证书及其复印件；4. 新购住房为新房的，报经住建部门备案(网签)的房屋交易合同及其复印件。

(五)纳税人享受了居民换购住房个人所得税政策后解除房屋交易合同的，已经获得的退税应当如何处理？

纳税人因新购住房的房屋买卖合同解除、撤销或无效等原因导致不再符合退税政策享受条件的，应当在合同解除、撤销或无效等情形发生的次月15日内向主管税务机关主动缴回已退税款；纳税人逾期缴回退税的，税务机关将依法加收滞纳金。税务部门将通过与住房城乡建设部门的相关共享信息，加强退税审核和撤销合同后缴回税款的管理。

(六)纳税人在申请退税时还应当注意什么？

支持居民换购住房个人所得税政策，旨在鼓励居民换购住房、改善居住条件，纳税人应当依法依规如实申请，认真填写并核对申请表，对填报内容及附报资料的真实性、可靠性、完整性负责。对于提供虚假信息、资料骗取退税的，税务机关将依据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则等有关规定处理。

咨询电话：12366。

落实金融支持政策解读

一、政策原文

(略)

二、政策解读

1. 支持房地产企业融资。包括发布房地产企业白名单，支持金融机构提供中、长期贷款；探索开展房地产封闭融资试点，给予优惠政策；支持优质房企通过增信发行债券；支持本地上市房企股权融资等。

2. 支持存量融资合理展期。从2022年11月11日起，未来半年内到期的房地产融资，包括房地产开发贷款、信托贷款等存量融资，可在原规定基础上多展期1年。到期贷款已经展期的，再次展期按照相关文件规定执行。支持金融机构依法合规对房地产贷款的期限、还本计划、计息周期等作出相应调整。

3. 加大对存量资产融资支持力度。支持对商业存量资产更新改造项目，先审批贷款总额、再根据更新改造进度发放贷款。

4. 稳定建筑业企业信贷投放。鼓励金融机构优化建筑业企业信贷服务。在不得为房地产企业项目垫资的前提下，支持建筑业企业应收账款质押增信。对原持续性经营情况良好，因出险房地产企业原因被动诉讼而影响信贷的建筑业企业，适当放宽贷款条件。

5. 支持租赁企业和经纪机构合理信贷需求。对符合条件的企业，鼓励金融机构优化信贷政策，满足企业的资金需求。

6. 支持个人住房贷款合理需求。因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限。鼓励金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。

联系人：徐驰，联系电话：85246414。

此外，“价格备案管理操作流程”“实行利率动态调整机制实施方案”“降低商业指标比例操作细则”“优化土地出让规划条件操作细则”和“继续优化建筑技术措施实施细则”内容，请见“今日镇江”APP“楼市”栏目“镇江‘楼市新政’操作细则”。

(李滨 方良龙)



扫码看镇江“房地产新政”操作细则