

关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知

（征求意见稿）

为全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房地产发展的决策部署，适应房地产市场供求关系发生变化的新形势，更好满足群众刚性和改善性住房需求，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，制定如下政策措施。

（一）加大购买新建商品住房补贴优惠力度。2024年4月1日起至2025年4月1日，在辉县市购买普通商品住房并缴纳契税的，按照缴纳契税总额的30%给予补贴；2016年7月1日后购买的商品房，并于2023年8月1日至2024年6月1日缴纳契税的，仍按缴纳契税总额的20%给予补贴。对外来人才、新就业大学生、进城务工工作2年以上人员及符合国家政策生育二孩或三孩的家庭，于2024年4月1日至2025年4月1日在辉县市购买普通商品住房并缴纳契税的，以政府发放优惠券的方式给予每平方米50-100元的优惠。（责任单位：市财政局、市税务局、市人社局、市住建局、市房产服务中心等）

（二）鼓励居民换购住房。对居民换购住房的个人所得税予以退税优惠。自2024年1月1日起至2025年12月31

日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。出售和重新购买的住房应同在有关规定的规划范围内。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还已缴纳的个人所得税。（责任单位：市税务局、市财政局、市住建局等）

（三）支持开展代建团购活动。支持市直机关、乡镇（街道）、企事业单位依托工会或其他组织，与房地产开发企业协调团购职工住房，团购达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围；试点推进上述单位与平台公司或开发企业合作，以定向开发、委托代建等形式建设商品住房，盘活低效项目，满足单位职工改善性住房需求。开辟代建团购项目审批、手续办理绿色通道。（责任单位：各乡镇办事处、市工会、市住建局、市资源规划局、市房产服务中心等）

（四）完善住房贷款支持政策。降低首付比例，首套住房商业性个人住房贷款，最低首付款比例统一为不低于 20%；二套及以上住房商业性个人住房贷款，最低首付款比例统一为不低于 30%。支持职工提取住房公积金用于支付购买新建商品住房首付款，购房提取金额与贷款金额累计不超过房屋总价；对需申请住房公积金贷款的职工应留足余额，确保提

取金额不影响贷款额度，避免因先提取后贷款而导致缴存余额不足、无法足额申请所需住房公积金贷款；提高住房公积金贷款额度，缴存公积金的多子女职工家庭，购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的，在我市公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过15万元的贷款额度。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的，阶段性放宽首套住房贷款利率政策下限。（责任单位：市住建局、新乡市公积金管理中心辉县市管理部、辉县银保监组等）

（五）服务房产项目融资需求。用好房地产项目“白名单”制度，搭建银企“一对一”对接平台，督促银行按照“建立授信绿色通道、优化审批流程、缩短审批时限”的要求，全力满足项目合理融资需求，确保“白名单”制度落地见效；推行银行支持“白名单”项目激励机制，对支持房地产项目融资成效显著的商业银行，在维修资金、公积金、预售监管资金存放上实行差别化管理，新增及需转移业务优先选择支持“白名单”项目融资的银行。（责任单位：市住建局、市财政局、市金融服务中心、市房产服务中心、辉县银保监组等）

（六）提高商品房建设品质。适应房地产市场供求关系发生重大变化的趋势，发挥规划调控作用，从供给侧发力推进住房消费，提升建筑设计、户型结构和建造质量水平，打造绿色、宜居、智能建筑；统筹推进房地产项目市政配套和

公共服务设施建设，满足居民出行、就医、入学、购物和娱乐等多层次需求；实行容积率等有关规划指标计算等支持政策，谋划实施第四代住房项目；加强物业行业管理，着力解决收费难、停车难、充电难等突出问题，以示范物业公司 and 小区创建为抓手，推进物业服务精细化、人性化。实现由传统的拼价格和区位向拼质量和品牌转变，以好房子、好小区促进改善性住房需求的不断释放。（责任单位：市住建局、辉县银保监组、市房产服务中心等）

（七）拓宽保障性住房筹集渠道。建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持国有投融资平台公司作为投资主体，购买存量商品房用作保障性租赁住房、人才公寓，鼓励开发企业运营自有产权长期租赁住房，引导企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，点对点推进银企合作，满足相关企业融资需求，统筹解决低收入家庭和新市民、青年人才、引进人才住房困难问题。（责任单位：市住建局、市资源规划局、市财政局等）

（八）推进棚改项目多元化安置。在制订房屋征收补偿方案时，优先考虑采取购买存量新建商品房、发放“房票”等方式解决安置问题，缩短群众在外过渡时间。对参与房票安置的房地产开发项目，在项目建设、商品房销售、预售监管资金拨付等环节中给予优惠政策。（责任单位：市住建局、

相关乡镇办事处等)

(九) 实行土地规划支持政策。对新开发项目从容积率计算和土地出让金缴纳上予以优惠支持。自文件下发之日起,新签订土地出让合同的居住或商住混合用地房地产开发项目(平面规划方案已经土地规划委员会审批通过的项目除外),所需配建的社区卫生服务用房、社区用房、社区文化活动室、社区体育活动室、养老服务设施、婴幼儿照护服务设施、生活垃圾收集点与垃圾处理设施用房、公共卫生间、地上开闭所、地上配电室、地上热交换站等设施不计入容积率。土地出让竞买保证金不低于出让起始价的20%,在签订土地出让合同后,一个月内缴纳土地出让金的50%,剩余出让金在10个月内缴清,但需缴纳同期银行贷款利息。(责任单位:市资源规划局、市财政局、市税务局等)

(十) 推广“带押过户”。推行存量房(已办理不动产权转移登记)“带抵押过户”合并登记服务,优化存量房网签、登记服务流程,在确保交易资金安全的前提下,无须提前归还剩余贷款、注销抵押登记,即可办理过户、再次抵押和发放新贷款等手续。申请办理已抵押不动产转移登记时,买卖双方与贷款银行达成一致后,签订“带押过户”协议,由不动产登记部门按程序办理过户手续。(责任单位:市资源规划局、市金融服务中心、市房产服务中心等)

(十一) 推行停车位预售和办理不动产权证。试行地下

停车位办理预售，房地产开发项目非人防工程地下停车位、车库整体验收合格的，可与商品房同步办理预售许可证。住宅小区规划配套建设的地下车位（库），按照当事人通过出售、附赠或者出租等约定方式办理不动产登记，同等条件优先满足住宅小区业主需要。（责任单位：市住建局、市资源规划局等）

（十二）规范强化二手房交易管理。加快推动不动产登记历史遗留问题解决，出台国有划拨用地上房屋上市交易相关政策，释放存量房交易活力。规范二手房交易居间服务，严格落实经纪机构明码标价制度，严禁操纵经纪服务收费。规范房地产中介市场，创建公开透明市场环境，鼓励房地产经纪机构提供一站式服务、一次性收费。（责任单位：市资源规划局、市财政局、市住建局、市市场监管局、市税务局、市房产服务中心等）

以上措施自印发之日起实施，有效期至2025年4月1日，期间根据国家有关政策和市场形势变化适时予以调整。