**滑县进一步促进房地产市场平稳健康发展** **若干措施**（征求意见稿）

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作 要求，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，加快构建房 地产发展新模式，支持刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产 市场止跌回稳、平稳健康发展，结合我县实际，拟制定以下措施。

**一** **、支持住房消费**

1. 着力推动一季度“开门红”。加快春节后商品住宅项目的 复工复产。积极组织开展各类主题活动，加大宣传力度，形成氛 围声势，切实提振消费信心，积极助力实现全县经济一季度“开 门红”。**(责任单位：县住建局、县房产服务中心)**

2. 大力开展购房促销活动。鼓励房地产企业充分利用“五 一”“十一”黄金周和寒暑假，运用新媒体平台，创新促销措施， 常态化组织房展会、线上线下看房选房、家装焕新等住房联动促 销活动。引导房地产企业、装修装饰公司等主动让利惠民，降低 居民购房成本。**(责任单位：县住建局、县房产服务中心)**

3. 鼓励房地产企业开展多样性促销活动，鼓励各行政单位、 企事业单位、乡镇村级为单位团购新建商品住房，凡组团在我县 同一个项目一次性购买5套以上新建商品住房的，在享受该项目 公开优惠政策的基础上，鼓励房地产企业根据团购数量给与一定 比例的优惠。(**责任单位：县住建局、县房产服务中心)**

4. 推行货币化或房票安置方式。在城市更新、城中村改造

等涉及房屋征收工作中，拓宽安置渠道和方式，鼓励货币化和现 房安置，通过房票或货币安置方式，支持拆迁群众购买市场商品 住房，满足群众多元化安置需求。 (责任单位：县住建局、县财 政局、各属地政府)

5. 落实《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税 政策的公告》(财政部税务总局住房城乡建设部2023年第28号) 规定，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住 房并在现住房出售后1年内在市场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，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出售现住房已缴纳的个人所得税”。(责 任单位：县财政局、县税务局、县住建局、县自然资源局)

6. 落实住房交易契税新政。对个人购买家庭唯一住房(家 庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女),面积为140平 方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以 上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房， 面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为 140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。本政策与上级政 策不一致时，按上级政策执行。(责任单位：县财政局、县税务 局、县住建局)

7. 取消商品房销售价格备案制度，房地产企业在申请办理 商品住房预售许可前，不再提供商品房销售价格备案表。 **(** **责** **任**

**单位：县发改委、县住建局)**

**二** **、鼓励农民进城购房**

8. 农村户口居民进城购房，根据本人意愿可在办理户口迁移 后，按相关政策办理子女入学手续，原农村集体组织成员享受的权 益(含土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权)不变。 **(责任单位：县农业农村局、县教育局、县公安局、各属地政府)**

**三、加大金融支持**

9. 继续落实金融支持政策，对于贷款购买住房的居民家庭， 商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例 统一为15%;落实国家关于降低存量房贷利率等系列金融支持政 策，进一步降低购房人购房成本。前述政策在国家金融监督管理 总局政策框架内实施。(责任单位：县住建局、县金融监管支局、 金融服务中心)

10. 巩固和扩大城市房地产融资协调机制工作成效， 一视同 仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。进一步完善“一 项目一方案一专班一银行一审计”机制，分类分批将相关住房开 发贷款项目纳入“白名单”,实现“应进尽进”。针对房地产“白 名单”项目，金融机构应做到“应贷尽贷”,建立授信绿色通道， 优化审批流程、缩短审批时限，满足企业合理融资需求，推动项 目加快建设交付，保障购房人合法权益，支持打好保交房攻坚战， 促进房地产市场止跌回稳。(责任单位：县住建局、县金融监管 支局、金融服务中心)

**四** **、持续优化公积金政策**

11. 优化住房套数认定。缴存人购买自住住房申请住房公积 金贷款的，住房套数以申请贷款时缴存人家庭(包括借款人、配偶) 在我县住房公积金贷款使用次数为依据，未使用过公积金贷款 的，认定为购买首套房，执行首套房住房公积金贷款政策。(责 任单位：住房公积金服务中心)

12.缓解住房公积金贷款还款压力，推行家庭互助还款业务。 住房公积金借款人偿还住房公积金贷款本息期间，其直系亲属 (父母、子女)可作为共同还款人帮助借款人还款。借款人还款 期间，允许使用其直系亲属(父母、子女)的住房公积金按期还 款、提前偿还部分本金和一次性全部偿还贷款本息。按期还款金 额不能超过该购房贷款当期的应还贷款本息，同一套住房累计还 款金额不能超过购房贷款本息总额。借款人和其配偶的直系亲属 (父母、子女)均可作为共同还款人帮助借款人还款。(责任单 位：住房公积金服务中心)

**五、优化土地供应**

13. 实施分期缴纳土地出让金：自本通知印发之日起至2025 年12月31日前，房地产开发项目新取得的土地，土地出让金可在 成交后1年内分期缴纳。但必须在土地出让合同签订后1个月内缴 纳出让价款的50%,剩余价款须在办理商品房预售许可证前缴清。

按上述规定执行的房地产开发项目，可凭土地成交确认书和 土地出让合同申请容缺办理建设用地规划许可证、建设工程规划 许可证、施工许可证。按合同约定逾期未缴清的，依法收回相关

证件，并按LPR 计收分期缴纳期间资金占用费。(责任单位：县

**自然资源局、县住建局、县税务局)**

14. 自本通知印发之日起新出让住宅用地：建设类别为多层 的绿地率按照不低于30%执行，建设类别为高层的绿地率按照不 低于35%执行；机动车停车位配建标准为1车位/户或1车位/百 平方米建筑面积，由房地产企业从中选取一种。(责任单位：县 自然资源局)

**六、提高供应质量**

15. 鼓励房地产企业现房销售，对新开发用地向高品质住房 倾斜，引导房地产企业建设低容积率、高品质住房。对在建未售 商品房项目，在不改变用地性质、容积率、总平面方案和效果图 的前提下，允许调整住房套型结构，并依法办理相关审批手续。 **(责任单位：县住建局、县自然资源局)**

16. 统筹生活圈公建设施建设，自本通知印发之日起，以生 活圈为单位，统筹规划建设幼儿园、社区用房、警务室等公共配 套设施，五分钟生活圈以上的公共配套设施宜集中独立设置，整 合公建资源，增强公建设施的实用性、系统性。(责任单位：县 **自然资源局、县财政局、县住建局、教育局)**

17.制定物业服务等工作指引，建立物业企业动态考核机制， 支持物业企业向养老、托幼、健康等领域延伸拓展服务，探索“物 业服务+生活服务”模式。引导物业服务企业提供定制化产品和 个性化服务，提高物业服务效能。探索房屋体检、房屋养老金、

房屋保险制度，为房屋提供全生命周期安全保障。(责任单位： **县住建局、县房产服务中心、各属地政府)**

**七、强化监管监测**

18. 加强住房城乡建设部门与自然资源部门沟通联动，科学 编制实施“十五五”住房发展规划，推动“人、房、地、钱”要 素联动，引导市场要素资源合理配置，促进房地产市场预期稳定、 供需平衡、结构合理。(责任单位：县住建局、县自然资源局、 县财政局)

19. 充分发挥舆论导向作用，做好房地产政策宣传解读，释 放积极信号，增强消费信心，规范信息传播秩序，依法处置房地 产信息网络传播乱象，涉及网络违法、犯罪的由公安部门依法处 置，及时回应社会关切，加强房地产业宣传引导，营造良好舆论 氛围。(责任单位：县住建局、县自然资源局、县网信办、县公 安局、各属地政府)

20. 严厉打击虚假违法房地产广告、利用不公平格式条款侵 害消费者权益等问题。(责任单位：县市场监管局)

**八、其他说明事项**

具体条款以行业主管部门解释为准，政策执行期间如遇国家 或者上级政策调整，以上级政策为准。本措施如与《城市房地产 管理法》《土地管理法》等法律法规冲突的，以法律法规为准。

|  |  |
| --- | --- |
| 滑县住房和城乡建设局 | 2025年 月 日印发 |