关于进一步促进全市房地产市场

平稳健康发展的若干措施

（试行）

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施策用足用好政策工具箱，保交楼、稳民生，促进我市房地产业良性循环和健康发展，经市人民政府同意，现制定措施如下：

一、支持合理住房需求

（一）适度调整住房限购政策。根据国家后续出台的相关房地产政策，结合我市房地产市场供需实际，暂停执行住房限购政策。

责任单位：市房产中心

（二）吸引各类人才安居乐业。对于符合条件的全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生(技工院校预备技师、技师)、专科（不含中专）毕业生等青年人才在我市首次购买住房的，分别给予10万元、5万元、2万元、1万元购房补贴。对于引进人才及在我市上大学的大学生的父母投靠子女在我市购买商品住房的，每套给予1万元购房补贴。

责任单位：市人社局、市财政局、市房产中心

（三）支持团购合法在售商品住房。支持产业集聚区、乡镇（街道）、市直单位集中团购合法在售商品住房，解决职工住房问题。团购房源须是“五证”齐全的现房或准现房（一年内竣工交付）。

鼓励房地产开发企业对团购商品住房给予一定价格优惠。新建商品住房网签价格下浮不受备案价格限制。鼓励房企适时定向开展购房优惠活动，对满足团购条件购房的（一次性购买3套以上等），开发企业给予适当优惠。

责任单位：市房产中心、市产业集聚区、市直单位、乡镇（街道）

（四）支持二手房“带押过户”。提升二手房交易便利度和安全性，全面推行二手房“带押过户”。促进抵押不动产依法转让，解决交易过户中转贷办理时间长、成本高、风险大、环节多等问题，有效降低交易成本，激活二手房交易市场。

责任单位：市资源规划局、市房产中心、市金融中心

二、改善住房市场供给

（五）统筹布局提升住宅品质。本措施发布之日起，新出让的土地，在下达规划条件时，应统筹考虑完整社区服务配套设施。幼儿园、养老设施、社区服务设施、党群服务设施应根据控制性详细规划统筹布局，周边地块已统筹或单独占地布局的，在征求相关部门意见后可不再重复配建，并保证控制性详细规划单元内总配套设施指标不变。大力推广体现“立体绿化、生态庭院、居民互动”的第四代住房，提高房地产品质，满足人民群众改善型住房需求。

责任单位：市资源规划局

三、加大信贷融资税收支持

（六）放宽首套房认定标准。对自建房、拆迁安置房不计入“首套房”，对购房前名下拥有一套商品住房无房贷或已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买新建商品住房，以及二孩及以上家庭购买第二套商品住房的，享受“首套房”政策，银行业金融机构和税务部门执行“首套房”贷款和税收政策。

责任单位：市金融中心、市税务局、市房产中心

（七）落实差别化住房信贷政策。首套住房首付比例最低可降至20%。购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至30%；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至40%。

责任单位：市金融中心、市房产中心

（八）优化公积金贷取政策。取消“个人购房公积金提取和贷款只能二选一”的规定。同时，支持“一人购房全家帮”，购房人在我市行政区域内购买新建商品住宅，可提取本人父母或子女的住房公积金账户余额，（本人和配偶的公积金余额可在未申请公积金贷款前提取），提取总额不超过购房款总额。

责任单位：市公积金中心、市房产中心

（九）落实购房税收优惠政策。对符合条件的，按照规定落实个人购买住房契税及换购住房个人所得税优惠政策。自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房后在1年内重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

责任单位：市税务局、市财政局

（十）实施购房契税补贴。2023年1月1日-2023年6月30日，在我市行政区域内，新购已取得商品房预售许可证的新建商品住房并在此期间缴纳契税的，按照契税缴纳总额的30%-40%给予补贴。

责任单位：市财政局、市税务局、市公安局、市房产中心、市政务服务和大数据管理局

四、推进安置房建设和转化

（十一）实行房票安置制度。从严控制新建安置房项目，实行房票安置制度。被征收人在中心城区购买新建商品住宅，凭征收主体出具的房票抵扣房款，房地产企业凭房票与征收主体结算。引导房地产企业对实行房票安置的被征收人给予适当优惠。2023年3月底前，选择一个条件成熟的安置房项目开展试点工作。

责任单位：市新城办、市财政局、市房产中心、相关乡镇（街道）

**五、优化房地产市场环境**

（十二）降低企业用地成本。根据市场需求适时调整土地供应规模，完善土地价格评估机制。鼓励国有平台公司与优质房地产企业联合竞拍土地，联合开发项目。新出让土地，土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%,土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。

责任单位：市资源规划局、市财政局

（十三）简化办理审批手续。2023年1月1日后未开工的项目，土地出让金缴纳比例不低于50%且未取得《不动产权证》时，各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续，在办理商品房预售许可证前应缴清土地出让金并办理不动产权证。分期办理建设工程规划许可证，城市基础设施建设配套费可分期缴纳，缴纳比例与每次办理的工程规划许可证面积占比一致，一般不超过三期。

2023年1月1日后未竣工的项目规划核实时，设计方案已分期的，可分期验收；设计方案未分期的，报自然资源和规划部门充分论证并审查同意，一般可分三期验收。超过20万平方米的项目，可增加分期。土地核查与最后一批次分期规划核实一并办理，统一核实土地出让合同履约情况。

责任单位：市资源规划局、市住建局

**（十四）实现拿地即开工。实行建设项目施工许可分阶段办理，建设单位取得用地预审意见或成交确认书后，出具承诺即可先行办理基坑支护和土方开挖阶段施工许可证。**

**责任单位：市住建局、**市资源规划局

**（十五）推行商品房 “交房即发证”工作。推行商品房 “交房即发证”工作,提高新开工商品房项目实现比例。**

**责任单位：**市资源规划局、市房产中心、市住建局

**（十六）强化网络舆情引导管控。**各网络平台、自媒体要准确解读房地产市场形势和政策,正确引导舆论和市场预期。相关部门要加强网络平台、自媒体等媒介发布管理,严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期,扰乱市场秩序的行为。

**责任单位：**市委宣传部、市公安局

本措施自印发之日起施行，有效期至2023年12月31日。施行期间，如遇国家政策重大调整，以国家和上级政府新出台的政策为准。政策到期后，将根据实施情况进一步调整优化。本措施解释权由市房产中心解释。