民政〔2022〕7号

民权县人民政府

印发关于促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施的通知

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

现将《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

 2022年6月17日

（此件公开发布）

关于促进房地产市场持续平稳健康发展的

若干措施

为贯彻落实党中央、国务院、省委省政府和市委市政府决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，激发市场主体活力，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场持续平稳健康发展，结合我县实际，制定如下措施：

一、支持居民合理性住房消费需求

（一）满足不同群体住房需求。采取发放购房券、购房补贴、契税补贴等方式，支持人才购房落户和城乡居民合理住房需求。重点解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。支持刚性住房需求，凡于2022年6月17日至2022年9月30日期间在我县购买首套普通商品房的个人，一次性给予10000元补贴。修订完善《民权县县城房屋征收房票安置办法》，通过发放“购房劵”等住房消费支持政策购买商品房用于安置。鼓励购买存量商品房用于安置房、保障性租赁住房。

（二）限时段实行购房契税补贴。凡在2022年6月17日至9月30日期间在我县购买首套新建商品房且缴纳契税（以完税凭证所载日期为准）的购房人，采取“先征后补”的方式，每套房只能享受一次补贴，按照缴纳契税总额的15%给予补贴。

（三）提供便利均等公共服务。农民工、外来务工人员等进城购房签订商品房买卖合同、网签备案、取得不动产证后，对购房家庭子女户籍迁入购房地的，按照免试就近入学原则优先安排入学。对购房家庭子女属于进城务工人员随迁子女的，按照进城务工人员随迁子女入学政策予以安排。

（四）提升住宅小区品质。优化住宅供应套型，规划建设绿色建筑、装配式建筑等健康、节能、舒适的高品质住宅区，推动住宅产品升级换代，推广成品住宅。

（五）支持产销对接商品住房。在本措施执行期间，通过产销对接一次性购买已办理预售许可证的在售普通商品住房超过5套（含）并办理网签手续的，销售最低价格由组织单位与开发企业共同协商确定。允许多市场主体抱团拿地，按照利益共享、风险共担原则以多种合作方式开发建设商品房。

二、加大政策支持力度

（六）优化土地出让条件。合理确定新增商住用地供应量，确保供需平衡。在本措施执行期间发布出让公告的土地，允许分期缴纳土地出让价款，商住类用地土地竞买保证金为土地出让起始价款的30%,合同签订后60日内缴纳土地出让价款50%的首付款，剩余出让价款允许在合同签订后6个月内缴清。房地产企业依据土地出让合同，可容缺办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。非毗邻主干道的住宅用地可以适度兼容部分商业。原商业用地不能适应市场形势及需要的，根据实际情况，可依规按程序调整为商住用地。

（七）推行差别化管理。根据房地产企业日常表现、开发经营、诚信履约、违规及投诉等因素，对无违规、无投诉的优秀房地产企业重点监管资金比例可降低25%；对企业申请预售许可的项目,低层和多层(即六层及以下)建筑主体施工达到地面二层、中高层(即七层以上)建筑主体进度达到地面四层以上的形象进度可申请预售许可。

（八）适当延缓缴纳城市基础设施配套费。建设单位确因资金困难，在申请办理建设工程规划许可证时，可申请分批缴纳城市基础设施配套费，最长延期6个月缴清，可先行办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。建设单位逾期未足额缴纳的，除依法追缴外，相关部门不进行规划核实及工程竣工验收，自然资源、规划等部门报县社会信用体系建设领导小组办公室将其列入不诚信企业，对房地产企业予以综合评级降级处理，由相关部门依法实施惩戒。

（九）合理确定公建设施计容面积。对新建经营性房地产项目将按标准新开工配建的幼儿园、老年日间照料中心、社区公共管理用房等公建设施无偿移交政府相关部门的，可以不计入项目容积率计算范围。

（十）完善公共配套和基础设施。对已建成项目的路网、管网等配套设施不全的进行优化完善，逐步补齐公共配套和基础设施短板；对未开工项目，做到公共配套和基础设施同步施工同步交付。加强教育、医疗等资源的合理配置。

（十一）推进问题楼盘处置化解。抓住省市解决问题楼盘有利政策的窗口期，利用好现有政策，加快进度，全力推动问题楼盘处置化解。

（十二）活跃二手房市场交易。降低二手房交易成本，简化交易程序，进一步盘活二手房市场交易，提高办事效率。

三、加大资金支持力度

（十三）保障人才安居。对博士研究生、硕士研究生、本科和大专毕业生来我县稳定就业并与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，除享受相应人才优惠政策外，在我县购买首套商品房时享受购房补贴，购房补贴以家庭为单位，货币形式一次性发放。发放标准为博士生6万元、硕士生4万元、本科生2.5万元、专科毕业生2万元。购房补贴优惠政策与支持刚性住房需求优惠政策不能同时享受。享受保障人才安居购房补贴政策的房产，五年内不得出售或转让。

（十四）加大住房公积金支持力度。申请人一人满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从40万元调整到50万元；夫妻双方满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从60万元调整到70万元；正常缴存住房公积金的职工，购房、建造、翻建、大修自住住房后，申请提取住房公积金账户内存储余额的时限由1年延长至3年，申请住房公积金贷款的期限由1年延长至2年；扩大商业银行住房贷款转为住房公积金贷款（“商转公”贷款）受益范围，不再限制为“在本市住房公积金管理中心正常缴存住房公积金的职工”。

（十五）执行差别化住房信贷政策。引导银行业金融机构合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例，对无购房贷款家庭购买普通住房的，贷款最低首付比例为20%。对新发放的首套住房商业性个人住房贷款，落实利率下限为相应期限贷款市场报价利率减20个基点的要求，促进贷款利率适当下行，加大个人住房贷款投放力度。鼓励开发针对“新市民”的特色住房金融产品，灵活设置准入门槛、信用评级、担保方式、贷款额度、期限利率、还款方式等条件，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理满足其购房信贷需求。

（十六）加强住房融资信贷。引导银行业金融机构积极向总行及省行争取房地产贷款额度，加大对我县信贷投放，更好满足房地产领域资金需求。对经营稳健、杠杆率合理、销售前景良好、资金封闭运行的房地产企业建设的工程，按照市场化、法治化原则发放开发贷款，杜绝盲目抽贷、压贷、断贷。按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，支持房地产企业并购融资。

（十七）提供税收政策支持。加大留抵退税政策支持力度，针对房地产企业中的小微企业依申请一次性退还存量留抵税额，并按月退还增量留抵税额；对其他房地产企业，符合留抵退税条件的依申请按60%的比例，退还新增留抵税额。

四、营造良好市场环境

（十八）提高政务服务效率。从申请报送规划设计方案到提交县规委会，不超过5个工作日；社会投资类工程建设项目全流程审批时间控制在43天以内；运用信息手段提高政务服务水平，推行网签即备案、交房即办证模式。取消商品房价格备案，继续做好监督检查。

（十九）增加有效施工天数。实施科学精准的疫情和扬尘防控措施，对扬尘防控措施落实情况较好的工程项目，经批准后，可以参照民生保障工程执行，增加有效施工天数。

（二十）加强房地产市场监管。开展房地产市场秩序整治，重点整治未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为，严厉打击违规销售、未明码标价、拒绝使用公积金贷款购房、恶意哄抬房价、虚假承诺等侵害群众利益行为。指导开发企业合理定价，严格执行明码标价、一房一价。

（二十一）强化政策执行监督。成立政策执行监督工作专班，由县财政局牵头，人大、政协、纪委、审计、金融、税务、自然资源、规划、教育、住建、环保等部门要加强政策执行监督，保持政策的协调性和精准性。如发现弄虚作假、违背政策及骗取购房补贴的，有关部门要依法依规处理。

本通知自印发之日起执行，有效期至2023年6月30日。执行期间，具体措施解释由县住房和城乡建设局负责。

抄送：县委各部门，县人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，

县法院，县检察院。

民权县人民政府办公室 2022年6月17日印发