**西平县进一步促进**

**房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）**

**（征求意见稿）**

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委省政府、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，落实城市主体责任，因城施策，充分释放政策红利，促进房地产市场平稳健康发展。依据《河南省地方金融监督管理局 、河南省住房和城乡建设厅、中国人民银行郑州中心支行、中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于促进金融支持房地产市场健康发展的通知》豫金发〔2022〕165号、《驻马店市人民政府关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》的通知（驻政〔2023〕9 号）等文件精神，结合西平实际，现将有关事项通知如下：

一、分期缴纳城市基础设施配套费。2023年12月31日前，房地产企业可申请分期缴纳城市基础设施配套费，最长不超过6个月，且在当年缴齐。第一期缴纳不得少于50%。逾期未足额缴纳的，除依法追缴外，对房地产企业予以综合评级降级处理，并由相关部门依法实施惩戒。（责任单位：自然资源局、市场监管局）

二、优化联合验收备案制度。全面执行新建住宅小区综合验收备案制度，精简综合验收备案资料，优化办事流程。允许住宅小区分期建设、分期查验、分期交付使用。（责任单位：自然资源局、住建局）

三、优化房屋网签备案服务。认真落实房屋交易网签备案制度，积极推行“互联网大厅”模式，鼓励使用房屋交易电子合同，加快移动服务端建设；实行房屋交易网签备案掌上办理、不见面办理，全面实现商品房网签即备案。（责任单位：住建局）

四、全面推行“交房即交证”。通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方式，综合运用“互联网+不动产登记”，将全县城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全部纳入“交房即交证”服务项目清单，推动新建商品房完成首次登记时，即能够依据购房人申请办理转移登记。（责任单位：不动产登记中心、自然资源局、住建局）

五、推行小区停车位办理不动产权证，有效盘活现有资产。（责任单位：不动产登记中心）

六、实行多样化回迁安置。通过多种方式，缩短回迁安置周期，新启动项目原则上不再新建安置房，在尊重群众意愿的前提下，根据项目运营实际情况，可通过购买新建商品房、货币化补偿、实施征收补偿房票安置等方式进行安置。对于选择房票安置的群众，可给予一定的奖励。具体以县政府批准的项目征收安置补偿实施方案为准。（责任单位：征收安置事务中心、住建局）

七、支持团购在售商品住房。支持新兴产业单位、科研机构、产业园区、企事业等单位，集中团购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），并且在首付比例、公积金贷款等方面给予一定优惠。（责任单位：自然资源局、住房和城乡建设局）

八、完善配套设施建设。积极做好教育、医疗、文化等配套设施建设，大力推进15分钟便民服务圈建设，实现公共配套和基础设施同步规划、同步设计、同步建设、同步交付。（责任单位：自然资源局、住建局、教育局、卫健体委）

九、对已出让尚未建设的商业服务业用地，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，按照国家有关规定经批准可按“商改住”调整规划，并补缴合理的出让金。可结合实际调整降低商品房项目的商业配套比例。（责任单位：自然资源局）

十、为新市民进城购房提供购房优惠。对来西就业大学生、新市民在西购房，享受户口迁移、子女就近入学(含转学)、养老保险、医疗保险等城区人口同等政策。（责任单位：住建局、公安局、教育局、养老保险中心、医保局）

十一、支持农民工进城购房。要积极推动农业转移人口市民化，进一步简化农业转移人口购房落户手续。对农民工购买商品住房的，其土地承包经营权、宅基地使用权和集体经济分配权保留不变。积极探索农民宅基地自愿有偿退出和土地增值收益合理分配机制，让农民有钱购房。（责任单位：自然资源局）

各银行机构要研究开发适合农民工购房的信贷产品，支持农民工进城购房。以使农民工成为长期稳定的住房消费群体。对进城购房的农民工，持有不动产权证、备案的购房合同、房产所在地居住证的可平等享受就业、子女教育、医疗等公共服务。（责任单位：住建局、公安局、教育局、金融机构、医保局）

十二、扩大住房有效需求。按照《关于河南省财政支持城镇保障性安居工程促进房地产业良性循环和健康发展的意见》（豫财综〔2022〕77号），支持购买存量商品房用于保障房和安置房。（责任单位：住建局）

十三、推进租购并举。通过改建、盘活存量等方式，将存量房转为租赁住房，同时支持住房公积金缴存人提取公积金用于租赁住房，推进“租购同权”。（责任单位：住建设局、公积金中心）

十四、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2023年1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（扣除中央、省级分成部分）予以退税优惠。（责任单位：财政局、税务局）

十五、优化新市民购房金融服务。支持银行业金融机构落实差别化住房信贷政策，合理确定新市民商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率，鼓励下调住房贷款利率、加大贷款投放力度。（责任单位：金融办、人民银行、金融机构）

十六、降低购房信贷负担。鼓励在西银行业金融机构对在西居民购房执行贷款利率政策下限，提高个人按揭贷款发放效率，支持刚性和改善性住房需求。因疫情失业、收入严重降低居民，对购房贷款予以合理延期。（责任单位：人民银行、金融机构）

十七、积极引导非公企业、新市民等群体缴存住房公积金。取消个体工商户、进城务工人员等灵活就业人员缴存住房公积金必须“在本县社保机构正常连续缴存社会保险一年以上”的缴存限制，在受理灵活就业人员缴存住房公积金申请时，只根据社保缴存信息核对灵活就业身份。（责任单位：公积金中心）

十八、全力满足住房公积金需求。正常缴存住房公积金满6个月的职工，在我县购买新建普通商品住房且首次申请住房公积金贷款时，单职工缴存家庭最高贷款额度为40万元，双职工缴存家庭最高贷款额度为50万元。（责任单位：公积金中心）

十九、提高住房公积金使用效率。缴存职工租住商品住房的，每个家庭年提取额提高到不超过9600元。缴存职工在购买新建商品住房时，提供网签备案的商品房买卖合同和其他必要材料，即可申请提取住房公积金支付首付款。（责任单位：公积金中心）

二十、推行住房公积金贷款“带押过户”。为有效降低二手房交易资金和时间成本，住房公积金缴存职工在押房产在交易过程中，无需提前还款办理解押手续，可申请办理住房公积金贷款“带押过户”业务。（责任单位：住建局、自然资源局）

二十一、开展“红色公积金、服务暖人心”志愿服务。大力推广全程网办、跨省通办，用住房公积金优质服务，助推住房公积金制度覆盖面的扩大。（责任单位：公积金中心）

二十二、贯彻落实国家金融十六条、省二十条政策。要按照市场化、法制化原则，为“保交楼”专项借款支持项目提供配套融资支持等。人民银行、银保监、地方金融监管等部门要将贯彻落实金融十六条政策情况纳入对金融机构的年度考核。（责任单位：金融办、银保监、人民银行、住建局）

二十三、提高专项借款使用效率。要进一步完善专项借款资金管理办法，优化资金拨付流程，前置审批要件，简化审批环节，按照项目施工进度有序拨付资金，提高资金使用效率，确保资金安全有效拨付至参建主体，确保项目复工后不形成新的“拖欠”。专项借款在完成“保交楼”任务并将专项借款和配套融资偿还到位后，及时解除共管账户资金监管。（责任单位：住建局、城投公司、产投公司）

二十四、为缓解企业资金困难，对2022年12月31日前申请办理商品房交付备案的房地产开发项目，在明确维修维护责任的情况下，房地产开发企业可申请缓缴项目自持部分商品房（含人防车位）专项维修资金，缓缴时间半年。房地产开发企业现房销售商品房的，可在办理现售网签合同备案时缴纳专项维修资金。（责任单位：住建局）

二十五、合理设定房地产开发企业开发贷款抵押物，对抵押物按市场价进行评估，在风险可控的前提下，对超值抵押部分，采取抵押物置换、分期分批释放等方式释放抵押物超值部分，帮助企业纾困。（责任单位：人民银行、金融机构）

二十六、降低按揭贷款保证金比例。鼓励商业银行降低按揭贷款保证金比例，原则上最高比率不超过2%，在确保借款人按期归还贷款本息的前提下，商业银行可放宽保证金退还政策。新上项目取消按揭贷款保证金。（责任单位：人民银行、金融机构）

二十七、鼓励采取银行保函置换预售监管资金。鼓励商业银行向部分优质房企出具保函，置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。预售资金监管部门在收到银行保函后高效办理，及时释放相应额度的监管资金。（责任单位：住建局、金融机构）

本通知自发布之日起实施，有效期一年。