进一步推动房地产业回稳健康发展若干措施

第一条 支持购买新建商品房。对在渠县范围内自愿参与本次奖补的楼盘购买新建商品房的购房人，给予面积补贴：购买新建商品住房的普通购房人按每套房屋奖补5平方米；符合国家计划生育政策，在2016年1月1日以来生育二孩、三孩的家庭或硕士研究生学历按每套房屋奖补10平方米；博士研究生学历按每套房奖补15平方米；购买新建产权车位(库)的，每个奖补2000元。（奖补实施方式详见操作指南）（责任单位：县住建局，县财政局、县自然资源局、县教育局、县卫健局、县房产和物业中心；逗号前为牵头单位，其余单位按职责分工负责，下同）

第二条 优化住房套数认定标准和首付比例。购房者购买住房时，各金融机构按照本条住房套数认定标准执行相关房贷政策。在渠县购买新建商品住房时，无住房、名下拥有的商品住房无房贷或者已结清相应房贷的，均视为首套住房。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限，贷款购买首套、二套住房的，最低首付款比例统一为不低于15%。（责任单位：县金融监管支局）

第三条 支持购房就近入学。对购买我县新建商品房的购房人，凭网签备案的新建商品房买卖合同或房屋销售备案表，居民户口簿和居民身份证，其适龄子女可获得新购住房所在地义务教育阶段排序入学资格。（责任单位：县教育局，县公安局）

第四条 加大住房公积金支持力度。双职工（夫妻双方均缴纳住房公积金）公积金贷款上限提高到120万元，单职工（仅本人缴纳住房公积金）公积金贷款上限提高到100万元。在公积金贷款最高限额基础上，二孩家庭贷款限额再提高10万元，三孩家庭贷款限额再提高20万元。实行住房公积金“又提又贷”“代际互助”，全面开通商业贷款转住房公积金贷款业务。（责任单位：县公积金管理部，县金融监管支局）

第五条 鼓励居民“卖旧购新”。落实居民个人换购住房个人所得税政策，2025年12月31日前，纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内，在辖区内重新购买住房的，可以按照规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。（责任单位：县税务局）

第六条 大力推行“房票”安置。在城市危旧房改造、城中村改造、老旧小区改造以及重要地灾隐患点避险搬迁项目中除国家规定必须新建安置房外，原则上不再新建安置房，通过发放房票的方式进行安置。确需房屋安置的，可购买房地产开发项目存量新建商品房解决。（责任单位：县住建局，县财政局、县自然资源局、县水务局、县金融监管支局、乡镇人民政府（街道办））

第七条 支持收购存量商品住房作为保障房。按照市场化、法治化的原则，鼓励企业收购房地产项目存量商品住房和居民“二手房”等用于保障性住房、人才住房等。“二手房”收购原则上采取房票置换的方式，居民在渠县城区选购新建商品房，由发放房票的县属国有企业与房地产开发企业结算兑付，超原房价值部分由居民自行承担。鼓励房地产开发企业本着盘活存量的原则，将闲置的商品住房改造、改建为保障性住房。（责任单位：县住建局，县财政局、县金融监管支局、县属国有企业）

第八条 加大好房子供给。优化规划用地规划指标，提升居住环境品质，鼓励居住区内打造更多优良的公共空间，提高居住舒适度。有序推动非住宅用地去库存。支持结合改善性高品质住房市场需求，在符合国家有关标准的前提下合理调整商品住宅小区配套公共基础设施、底层架空、挑高空间，将住宅建筑非公共活动空间水平投影面积占该层计容建筑面积的比例提高至 25%。住宅机动车停车位配置标准按照套型边界面积大小分类调减。（责任单位：县自然资源局）

第九条 允许分期建设验收。对同一建设工程规划许可证或同一建筑工程施工许可证涉及多个单体建筑的建设项目，对其中符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件、设施配套满足使用功能、能单独投入使用、已具备竣工验收条件并能够满足独立使用功能的单个或多个单位(子单位)工程，报请县政府同意后，各职能部门按程序开展验收。（责任单位：县自然资源局，县住建局、县综执局、县行政审批局、县国动办）

第十条 允许分期缴纳配套费。本政策措施出台前办理了施工许可证的项目延续分期缴纳配套费，在分批次办理商品房预售许可证的，在办理下一批商品房预售许可证时，缴清前一批次办理预售商品房的基础设施配套费；在办理最后一批次预售许可证时缴清剩余的基础设施配套费；一次性办理商品房预售许可证的，可在第二次申请拨付商品房预售监管资金时一次性缴清。（责任单位：县住建局）

第十一条 加强商品房预售资金监管。持续加大商品房预售资金监管，在商品房预售资金全额存入监管账户后才能办理预售商品房网签备案。根据商品房项目建设工期、工程造价等因素拨付预售资金，确保预售资金全额用于本项目工程款支付、原材料采购、民工工资、税费支付和项目日常运营等。（责任单位：县住建局，县金融监管支局、县房产和物业中心）

第十二条 提升服务审批质效。新出让的房地产开发用地，可连同除人防、国防、减灾工程用地之外的地下空间建设用地使用权一并出让,并将地下空间纳入商品房预售管理。允许房地产项目按楼栋分批次办理商品房预售许可。全面支持“带押过户”，大力推行交地即交证、联合审图、联合验收，支持同步办理商品房网签备案与预告登记，全面提升政务服务效能。（责任单位：县行政审批局，县自然资源局、县住建局、县综执局、县国动办、县金融监管支局、县房产和物业中心、县不动产登记中心）

第十三条 鼓励多形式的房屋促销。鼓励房地产企业开展价格优惠、送家电、送车位、送装修等多种方式营销，充分利用“元旦”、“春节”等外出人员返渠高峰期，适时开展网络媒体宣传、乡镇巡回宣传、现场集中展示促销等，展示项目施工进度，营造良好市场氛围。鼓励房企广泛收集工会会员、多孩家庭、新青年的购房需求，组织优质房源开展进园区、进企业送优惠团购活动，鼓励房企开展“现房销售”、“交房即交证”，进一步提振市场信心。（责任单位：县住建局，县市监局、县商务局）

第十四条 切实规范市场秩序。严厉打击房地产市场虚假宣传、不按规定明码标价、违规项目融资、隐瞒抵押担保查封事项等违法违规行为。引导中介机构诚信经营，鼓励按照成交价分档定价，合理收取经纪服务费用。（责任单位：县市监局，县自然资源局、县住建局）

本措施自印发之日起施行，第一条有效期至2025年6月30日（以网签备案时间为准），第四条有效期至2025年10月18日，其余条款有效期一年。有效期内本县原有政策措施与本政策措施不同的以本政策措施为准，若国、省、市有新规定的从其规定。

附件

《进一步推动房地产业回稳健康发展若干措

施》购房奖补操作指南

为认真贯彻落实中央、省、市房地产“止跌回稳”决策部署，按照《进一步推动房地产业回稳健康发展若干措施》购房奖补措施，制定本操作指南。

一、鼓励购买商品房。购买新建商品住房的普通购房人按每套房屋奖补5平方米；符合国家计划生育政策，在2016年1月1日以来生育二孩、三孩的家庭或硕士研究生学历按每套房屋奖补10平方米；博士研究生学历按每套房奖补15平方米；购买新建产权车位(库)的，每个奖补2000元。

二、实施时间：自印发之日起至2025年6月30日。

三、奖补政策：按照政府主导，开发企业和购房人自愿参与的方式实施购房奖补。购房人同时符合多项奖补条件的，按照就高不就低的原则，自愿选择享受一条奖补措施。购买商品房所产生的相应税费，由商品房交易双方依法依规缴纳。

四、奖补方式：

1、开发企业在与购房人签订购房合同后，核实房屋建筑面积、单价等情况填写《渠县新建商品住房（车位）购房奖补表》，将奖补面积折算成奖补资金（城区住房折算标准4500元/平方米，乡镇住房折算标准2500元/平方米），并提交享受奖补需要的证明材料。

2、《渠县新建商品住房（车位）购房奖补表》填写完成买卖双方初核无误后，按照享受奖补的类型分别由县教育局审核学历情况并签章或县卫健局审核二孩等情况并签章。

3、在办理网签备案时，县房产和物业中心对《渠县新建商品住房（车位）购房奖补表》进行核实，开发企业在完成网签备案和银行放款后30日内将奖补面积折合资金代为支付给购房人。在奖补期满后县房产和物业中心对各企业奖补资金进行统计汇总，经县住建局审核后报县政府解决。

本操作指南由渠县住房和城乡建设局负责解释。

渠县新建商品住房（车位）购房奖补表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 开发企业（盖章） |  | 项目名称 |  |
| 业主姓名（签字按手印） |  | 身份证号码 |  | 联系电话 |  |
| 户籍地址 |  |
| 房屋信息（房号： 合同号： 合同备案时间： ） |
| 建筑面积 |  （平方米） | 房屋总价 |  元（大写： ） |
| 奖补类别：🞎1、购买新建商品住房的普通购房人按每套房屋奖补5平方米；🞎2、二孩或三孩家庭按每套房屋奖补10平方米；🞎3、硕士研究生学历按每套房屋奖补10平方米；🞎4、博士研究生学历按每套房奖补15平方米；🞎5、购买新建产权车位(库)的，每个奖补2000元。 |
| 奖补面积（平方米） |  | 折合金额 |  元（大写： ） |
| 部门审核意见 | 年 月 日 |
| 县房产物业中心意见 | 年 月 日 |

部门审核意见说明：

1、购房人申请享受二孩或三孩家庭奖补政策的由县卫健局审核生育情况并签章；

2、购房人申请享受硕士或博士学历奖励的由县教育局审核学历情况并签章；