# 正宁县人民政府办公室

# 关于进一步促进房地产业平稳健康发展的通知

各乡镇人民政府，县直各部门：

为全面贯彻党中央、国务院决策部署，落实国家、省、市稳经济政策措施，着力提振市场信心，不断激发市场活力，有效刺激住房消费，更好满足广大群众合理购房需求，结合我县实际，现就促进房地产市场平稳健康发展制定以下具体措施。

一、激发住房消费需求

**1.综合实施购房补助。**通过购房补贴、发放购房券和消费券等措施，支持多孩、孝老家庭、现（退）役军人和乡镇服务人员改善性换房需求。对2024年7月1日至2025年6月30日期间购买我县城区新建商品住房且符合下列条件的可享受其中一项补贴：

**（1）鼓励生育补贴政策。**符合国家生育政策生育二孩和三孩的家庭可享受住房补贴：二孩家庭补贴100元/平方米，三孩家庭补贴200元/平方米。**（责任单位：县住建局、县卫健局、县财政局、县房产服务中心，各乡镇人民政府）**

**（2）实行拥军补贴政策。**对于退役军人给予50元/平方米的补贴；现役军人、军烈属分别给予补贴100元/平方米。**（责任单位：县住建局、县退役军人事务局、县财政局、县房产服务中心，各乡镇人民政府）**

**（3）落实善美孝亲补贴。**对于各级各类政府组织认定评授的敬老孝亲、和美家庭、道德模范、行业标兵、见义勇为等各类传递正能量的购房人，给予补贴100元/平方米。**（责任单位：县住建局、县财政局、县房产服务中心，各乡镇人民政府）**

**（4）鼓励住房“组团购”。**全县机关、企事业单位组织单位职工一次性团购城区同一房地产开发项目3套（含）以上新建商品住房的给予购房人补贴100元/平方米。**（责任单位：县住建局、县财政局、县房产服务中心，各乡镇人民政府）**

**（5）关爱服务基层人员。**教育、卫生系统乡镇从业人员及乡镇政府干部职工购房，给予补贴100元/平方米。**（责任单位：县住建局、县财政局、县卫健局、县教育局、县房产服务中心，各乡镇人民政府）**

**（6）鼓励住房“以旧换新”。**鼓励企业按照市场化原则，通过平等磋商，收购、委托出售及租赁群众旧房，助力群众换购新建商品房。引导第三方服务机构提供优质便利服务，满足群众改善性住房消费需求。**（责任单位：县住建局、县房产服务中心）**

**2.全面实行换购住房退税。**自2022年10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：县住建局、县税务局、县自然资源局、县房产服务中心）**

**3.鼓励多元化促销。**引导房地产开发企业采取向购房人发放装修建材、家居装饰、家具家电等消费券，开展多元化销售模式；鼓励新建商品房以折扣价优惠促销；对存量商品房推行成本价团购等促销活动；以老客户带动新客户折上折等优惠方式刺激住房消费。**（责任单位：县住建局、县房产服务中心）**

**4.开展联销展销活动。**组织开展“宜居新正宁·礼赞新时代”全民庆国庆暨惠民消费节活动，通过房地产、家具、家电、汽车联展联销以及职工运动会、“村BA”等活动，扩大房地产市场宣传影响，吸引广大干部群众购房。**（责任单位：县住建局、县文旅局、县全民健身活动中心、县融媒体中心）**

二、加大信贷支持力度

**5.下调个人住房公积金贷款利率。**根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。**（责任单位：正宁县住房公积金管理部）**

**6.落实个人住房公积金贷款政策。**个人通过公积金贷款购买住房，夫妇双方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元提高到70万元，一方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元提高到60万元，在此基础上，多子女家庭贷款额度上浮10万元。**（责任单位：正宁县住房公积金管理部）**

**7.住房公积金贷款不受缴存地限制。**异地缴存住房公积金的职工，在正宁县购房的，可向正宁县住房公积金管理部申请住房公积金贷款，与本地贷款职工享有同等权益。**（责任单位：正宁县住房公积金管理部）**

**8.降低**商业性个人住房贷款**最低首付款比例。**落实《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。**（责任单位：县内金融机构）**

**9.落实金融纾困政策。**全面落实金融支持政策，支持房地产项目合理融资需求，稳定建筑企业信贷投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，多渠道筹集资金盘活企业资产，化解企业负债。**（责任单位：县住建局、县财政局，县内金融机构）**

**10.纾解项目建设资金困难。**参建单位（材料供应商、施工企业等）以本项目应收账款购买本项目新建商品房的，经住建部门审核之后，可先网签备案至相应的参建单位、股东或员工名下，允许两年内撤销并更名一次。**（责任单位：县住建局、县房产服务中心）**

三、优化项目用地供给

**11.合理确定土地供给。**坚持“净地”出让，根据商品住房库存情况，结合房地产市场需求，合理安排住宅用地供应量，确保住宅用地供需平衡。在新供应土地时，结合区域非住宅（商业办公）保有量和去化周期，合理确定商业办公用地的供应量。**（责任单位：县自然资源局、县住建局、县房产服务中心）**

**12.合理确定竞买保证金缴纳比例。**以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权，竞买保证金按最低比例（挂牌起始价的20％）执行，合同签订后1个月内缴纳出让价款50％的首付款，剩余款项自国有建设用地使用权出让合同签订后一年内缴清。鼓励依申请办理地下空间用地使用权，对地下空间用于商业、办公、娱乐、仓储等经营性用途的，地下一层土地出让金按基准地价对应用途楼面地价的20％收取；地下二层按地下一层标准减半收取，以此类推。**（责任单位：县自然资源局）**

四、营造良好市场环境

**13．缩短项目审批时限。**进一步精简优化建设项目审批程序，将工程建设项目审批平均时限压缩至45个工作日以内。新建房地产开发项目，先进行地下部分施工图审查，支持开发企业分阶段办理施工许可；开发企业签订《土地出让合同》后可通过审批承诺制等方式提前开展场地平整、地质勘探和规划方案审查等前期工作；商品房预售许可审批实行容缺受理和告知承诺制，减少申报材料，压缩办理时限，优化办理流程，提高办事效率。加强部门协同合作，全面实行新建商品房“交房即交证”。**（责任单位：县住建局、县发改局、县自然资源局）**

**14.优化预售资金监管。**对严格执行预售资金使用管理办法的房地产开发企业，合理释放监管额度内的资金，用于支付本项目工程款、农民工工资等保障项目建设和正常交付有关的费用。建立全县房地产市场主体“白名单”制度，对经营稳健、信誉良好的优质房地产市场主体实行动态“白名单”管理，加大对“白名单”企业政策扶持力度。持续开展房地产市场违法违规行为治理，加大失信联合惩戒力度，营造主体诚信、行为规范、监管有力的房地产市场环境。**（责任单位：县住建局、县发改局、县市场监管局、县人社局，县内金融机构）**

本措施自印发之日起施行，有效期一年。国家、省、市另有相关规定的，从其规定。

正宁县人民政府办公室

2024年9月14日