

《洪洞县人民政府办公室 关于进一步优化落实房地产市场平稳健康 发展政策措施的通知》政策解读

一、起草背景

为深入贯彻落实省委、省政府和市委、市政府关于房地产工作的重要决策部署，适应当前房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹住房存量和增量两个关系，调整优化房地产调控政策，更好满足城乡居民刚性和改善性住房需求，进一步促进房地产市场止跌回稳。

二、编制依据

《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部 2024 年第 16 号）、省住建厅等 7 部门联合印发的《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（晋建房字〔2024〕169 号）、省住建厅等 3 部门联合印发的《关于全面贯彻落实一揽子房地产政策要求的补充通知》（晋建房字〔2024〕193 号）、《临汾市人民政府办公室关于进一步优化落实房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（临政办发〔2024〕38 号）。

三、主要内容

主要包括 3 个方面 24 条房地产调控措施：惠民利民方面（共 11 条）、助企纾困方面（共 9 条）、政府服务方面（共 4 条）。

（一）惠民利民方面

1. 大力支持多子女家庭改善性住房需求。对购买新建商品住房的二孩及以上多子女家庭办理商业性个人住房贷款或者公积金贷款，鼓励支持银行业金融机构对其购买的第二套、三套住房分别执行首套、二套住房的贷款首付比例及利率政策。

2. 落实个人住房信贷政策。统一首套房和二套房的商业性个人住房贷款最低首付比例 15%。取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。引导商业银行与客户自主协商，常态化做好存量房贷利率调整工作。

3. 全面落实住房交易契税优惠政策。对个人购买家庭唯一住房和第二套住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，家庭唯一住房减按 1.5% 的税率征收契税，家庭第二套住房减按 2% 的税率征收契税。

4. 取消普通住宅和非普通住宅标准。认真执行土地增值税、增值税相关政策，我县范围内纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，继续免征土地增值税。

5. 优化转让住房个人所得税操作流程。对个人住房转让收入缴纳个人所得税，凡是不能提供完整准确原购房合同、发票等有效凭证的，一律暂按纳税人住房转让收入的 1% 比例缴纳个人所得税。

6. 加大住房公积金支持力度。使用公积金贷款购买自住商品房的，首套住房和二套住房最低首付款比例均为 20%，购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%。下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。对高层次人才、二孩及以上多子女家庭、现役军人家庭，提高公积金贷款额度。取消公积金贷款额度与公积金缴存时间和账户余额挂钩限制。对于 2014 年 12 月 31 日前发放的公积金贷款，不再计入公积金贷款次数。扩大住房公积金购房提取范围，缴存职工购买住房时，可同时申请提取父母或子女住房公积金。

7. 开展住房“以旧换新”活动。搭建“以旧换新”合作平台，支持开发企业、经纪机构提供优质服务。2025 年 12 月 31 日前，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。参与存量住房“以旧换新”活动的，住房公积金贷款最高额度可适当上浮。

8. 积极组织房地产惠民销售活动。充分发挥房地产行业协会桥梁纽带作用，积极组织惠民销售活动每年不少于 2 次，推动住房销售与家装、家电、家具、汽车等消费联动，大力支持城乡居民改善居住条件。

9. 探索实施政府采购商品房用于房屋征收安置。缓解安置房供需矛盾，拓宽还迁安置房筹措渠道，缩短被征收群众在外过渡时间。

10. 加大保障性住房供给力度。根据我县保障性住房需求和库存商品房实际情况，以需定购，按照市场化方式运作，

收购已建成存量商品房用作保障性住房。按照优化保障性住房再贷款有关要求，对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款比例从贷款本金的60%提升到100%。

11. 积极推行“房票安置”模式。对于国有土地上房屋征收、城中村改造中涉及宅基地和房屋补偿安置的，征收入可将补偿以房票形式出具给被征收入，由被征收入自行购买统一搭建的“房源超市”内的商品房。被征收入选择房票安置的，可给予一定的奖励；被征收入本人及其配偶、父母、子女等直系亲属可以持房票去购买新建商品房(含住宅、商业、办公、车位等)；房票票面金额不足以支付房款的部分，符合条件的房票使用人可申请商业贷款和住房公积金贷款。

(二) 助企纾困方面

1. 推进城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效。发挥市房地产融资协调机制作用，将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。

2. 合理控制新增商品住宅用地供应。新出让土地一律实施“净地”出让，出让前政府完成土地收储、补偿安置等工作，并具备通水、通电、通路、土地平整等基本条件。建立住宅用地供应调节机制，对已批未建的商品房项目，在不改变用地性质、容积率等规划指标情况下，房企可结合市场需求，调整户型结构、房屋套数、商业兼容比例等，建设供应适销对路的住房产品。

3. 调整我县公租房配建比例。我县普通商品住房项目配建公租房比例由 5%降至 2%。

4. 优化商品房预售资金监管。重点监管资金原七个使用节点增加至九个节点。对年度信用等级评价为 A 级的开发企业，重点监管额度下调 5%；对年度信用等级评价为 B 级的开发企业，重点监管额度下调 2.5%。

5. 发展住房租赁市场。鼓励个人住房出租、盘活存量房源、新建租赁住房，多渠道增加租赁住房供应。大力培育专业化规模化住房租赁企业，符合条件的企业按相关规定享受相关税收优惠。

6. 推动非住宅去库存与楼宇经济协同高质量发展。建立存量楼宇去库存任务清单，制定并严格落实专项行动方案，切实把非住宅去库存与楼宇经济高质量发展结合起来，多措并举盘活非住宅楼宇资源。

7. 支持高品质住房发展。加大改善性住房用地供应，支持引导有实力的房地产开发企业建设供应一批绿色、低碳、智能、安全的高品质住房、社区，提升居住品质。

8. 延长两项房地产金融政策文件期限。《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策及《中国人民银行办公厅国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。

9. 加快工抵房入统。允许开发商抵顶给施工企业、材料供应商的商品房进行一次网签备案更名，推动开发商加快与施工企业、材料供应商签订商品房销售合同。

(三) 政府服务方面

1. 全面推进新建商品房“带押过户”，房企已办理土地抵押(在建工程抵押)的新建商品房项目，可以按照规定，申请办理新建商品房“带押过户”，保障房地产交易各方合法权益和资产资金安全。

2. 有序推进房地产开发销售模式转变。积极探索房地产开发销售新模式，有序推进商品房预售改革，有力推动现房销售试点，逐步推动实现“交房即交证”。

3. 扎实推进保交房工作。深入贯彻国务院保交房工作会议精神，强化统筹协调，压实各方责任，坚决打赢保交房攻坚战，切实维护购房群众合法权益。

4. 积极发挥房地产高质量发展工作专班作用。进一步强化房地产高质量发展工作专班统筹协调职能，加强政策研究与落实，推动房地产业转型升级，推动房地产业实现高质量发展。

解读单位：洪洞县住房和城乡建设管理局

电话：0357-6216767