

附 件

## 黔东南州促进房地产市场止跌回稳的若干措施 (试行)

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房地产发展的决策部署，适应房地产市场供求关系的新变化，满足人民群众对优质住房的新期待，促进全州房地产市场止跌回稳，提出如下政策措施。

**一、积极盘活存量房地产用地。**支持房地产开发企业申请调整土地用途和规划条件，用于高品质住宅、养老、文旅、体育等新兴产业项目的开发建设；支持房地产开发企业通过入股、引资等方式重新盘活存量房地产开发用地；县（市）人民政府根据宗地闲置责任情况酌情作出支持房地产开发企业申请调整宗地的交地时间、开竣工时间、使用权起止年限。涉及土地用途、规划条件、交地时间、开竣工时间、使用权起止年限、土地出让价款、名称变更等情况发生变化的，重新签订土地出让合同，重新颁发不动产权证书。

**二、推行分期办理开发建设手续。**对于分期缴纳土地出让价款的房地产开发项目，受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳 50% 出让价款后，可申请办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等开发建设手续；付清剩余 50% 的出让价款

后，办理不动产权证和商品房预售许可证。

**三、优化开发项目配建要求。**教育设施、道路、公园、养老等配套公共服务设施尽可能由县（市）人民政府承担。新出让的房地产用地，在土地出让前必须明确配建项目的具体名称、土地面积和建筑面积；除国家、省明确规定必须配建的教育设施外，不再新增教育配套要求、不再缴纳教育配套费。

**四、强化房地产项目融资支持。**按照“应进尽进、应贷尽贷、能早尽早”要求，项目前期土地款、工程建设投入资金计入项目资本金，完善项目融资条件。对符合贷款条件的“白名单”项目，金融机构要优化贷款审批和发放流程，加快放款速度，一视同仁满足合规在建项目融资需求。建立运行“审查—推送—反馈—修复—再推送—评审—授信—放款”的闭环机制，每个工作环节压缩在5个工作日内完成。对房地产开发企业的在建工程，完善向银行抵押配套政策，拓展房地产开发企业融资能力并保障金融债权安全。

**五、引导取消按揭贷款保证金。**对新建房地产开发项目，引导金融机构不再向房地产开发企业收取个人住房按揭贷款保证金。对已收取按揭贷款保证金的存量房地产开发项目，引导对新发放贷款不再收取按揭贷款保证金；对已收取的存量按揭贷款保证金，协商在首次登记后进行资金清退。

**六、优化个人住房信贷政策。**商业性个人住房贷款统一首套房和二套房贷款最低首付比例为不低于15%。取消首套住房和二

套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近。支持灵活选用“认房不认贷”或“结清算首套”的首套房认定标准。

**七、加大住房公积金支持力度。**延续执行公积金“又提又贷”政策；缴存人家庭在全国范围内未使用或仅使用过一次住房公积金个人住房贷款并结清，在黔东南州内购房地无住房，购房申请住房公积金个人住房贷款的，按照首套房政策执行；在贵州省内缴存住房公积金的缴存人，来黔东南州购买新建商品房和二手房的，可申请住房公积金个人住房异地贷款，不受户籍地和工作地限制；凡有稳定收入，且自愿缴存住房公积金的新市民、提供本人身份证、1年以上城镇职工社保缴纳证明即可办理住房公积金缴存登记，正常连续足额缴存住房公积金6个月后，可申请住房公积金贷款；对多子女家庭购房提高住房公积金贷款额度支持。

**八、实施商品住房消费券补贴。**按照《锦绣黔东南2024年购房发放消费券实施方案》（黔东南商通〔2024〕24号），对2024年9月25日至2025年1月31日在州内购买新建商品住房且完成商品房预（现）售合同登记备案（备案日期在2025年1月31日前），并于2025年4月30日前缴纳契税的，购房人可到多彩宝平台申领消费券补贴，消费券补贴按照实际缴纳契税的50%发放。

**九、盘活存量商品房库存。**继续推动二手房“带押过户”的不动产登记和金融服务。取消普通住宅和非普通住宅标准。对州

内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，具体按照财政部、税务总局、住房城乡建设部 2023 年第 28 号公告执行。通过“买大卖小、买一卖一”等以旧换新方式购买改善性住房，原房屋已出售的，由属地自然资源部门出具证明后，适用首套房信贷政策。支持将已建成商业用房在满足消防及相关规定的前提下改建为租赁住房或托幼、养老、文化、体育等用途房屋。争取国家新增实施城中村改造、保障性住房支持，用好专项债券、专项借款、保障性安居工程补助资金、保障性住房再贷款等政策，收购已建成存量商品房用作城中村改造安置房和保障性住房。

**十、推进群众无过错即办证。**对非问题楼盘、保交楼、保交房项目，存在用地手续不完善、欠缴土地出让价款、未通过建设工程规划核实、未通过项目竣工验收、开发建设主体灭失、房地产企业欠缴税费金、以居住为目的的购房群众已支付全部购房款但房企存在未偿还抵押债务的、因债务等各类纠纷被法院查封等历史遗留问题的房地产开发项目，参照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1 号）和自然资源部等六部门关于分类施策妥善解决保交房项目办证问题的意见，由属地政府按照“一事一议”组织职能部门主动研究，推动“群众无过错即办证”原则的落实，组织竣工验收，为群众办理不动产权证，实现“应发尽发”。

**十一、鼓励开发利用地下空间。**新出让土地将地下空间的开发利用纳入出让规划条件，统一规划、统一评估、统一出让、统一登记。除地下人防工程以外，已建成并通过竣工验收的地下空间的不动产，缴纳地下空间建设用地使用权土地出让价款后，申请办理地下空间不动产登记。地表建设用地使用权人申请开发其建设用地范围内的地下空间，可以采用协议出让方式取得。地下空间开发涉及土地出让价款的收取，地下负一层按同等地段、同类用途地上三层价款的最低线收取，负二层及以下不再收取。

**十二、支持高品质住宅开发建设。**支持房地产开发企业创新户型设计，开发建设第四代建筑。经申请并获县级及以上人民政府批准建设的第四代建筑项目或者楼栋，空中公共街巷、空中花园、空中庭院、绿化阳台不纳入建筑面积和容积率的计算，不纳入不动产登记范围；空中花园和绿化阳台的 30%计入项目绿地率范围；空中停车位纳入项目建筑面积、容积率、配建车位的核算，纳入不动产权登记。

本文件自印发之日起试行，有效期至 2025 年 12 月 31 日（已明确政策执行期限的按相应日期执行），县（市）可制定优于本措施的促进政策。期间如遇国家和省级政策调整，以上级政策为准。