

个人住房商贷不再区分首套、二套住房;享受低税率优惠政策的面积标准由90平方米提高到140平方米;下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点……

我市发布房地产新政“20条”

□记者 祁克宁 樊慧敏 文图

住房问题,既关乎人民生活,也关系到城市发展。当前,房地产市场走势备受市民关注。近期,我市印发了《运城市进一步促进房地产市场平稳健康发展工作措施》,围绕惠民利民、助企纾困、政府服务3个方面,出台20条工作措施,更好地满足城乡居民刚性和改善性住房需求,进一步促进我市房地产市场平稳健康发展。

政策支持 主打惠民利民

惠民利民方面共9条措施,每一项措施都事关购房者的切身利益。

支持人才购房。采取借款和贷款补贴两种方式,支持全职引进的高层次人才购买首套产权住房。

在落实房地产金融支持政策方面,商业性个人住房贷款不再区分首套住房、二套住房,最低首付款比例统一为不低于15%;全面落实中国人民银行关于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的规定;引导商业银行统一对存量贷款(包括首贷、二套及以上)利率实施批量调整;将支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策及经营性物业贷款政策中的适用期限延长至2026年12月31日;将享受低税率优惠政策的面积标准由90平方米提高到140平方米。

加大住房公积金支持力度,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点;职工住房公积金贷款年限由原来的退休后延5年,调整为贷款到期日不超过借款人65岁;对高层次人才、二孩及以上多子女家庭、现役军人家庭,住房公积金贷款最高额度在100万元基础上上浮20%。放宽运城市“商转公”贷款政策;原发放的住房公积金装修贷款不再计入住房公积金贷款次数;原发放的同一家庭同一套住房多次贷款视作一次贷款;优化住房公积金贷款房屋套数“认贷”标准;提高租房提取额度及频次;扩大住房公积金购房提取范围。

针对多子女家庭改善性住房需求,鼓励支持银行业金融机构对其购买的第二套、第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。

支持开展住房“以旧换新”活动。搭建“以旧换新”平台,支持开发企业、经纪机构、金融机构给予政策优惠和优质服务;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;对参与存量住房“以旧换新”活动的缴存职工,新购住房住房公积金贷款最高额度在100万元基础上上浮20%。

积极组织房地产促销活动。组织房地产展销会、房地产博览会,支持引导房地产开发企业开展商品房促销活动,大



▲优质住宅集中连片

◀小区环境优美宜居

力支持城乡居民改善居住条件;加快推进为符合条件的商品房项目地下车位(车库)办理不动产登记,盘活地下停车位资产价值,促进商品房销售。

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,征收人可将补偿以房票形式出具给被征收人,由被征收人自行购买县(市、区)、运城经济技术开发区统一搭建的“房源超市”内的商品房。被征收人选择房票安置的,各县(市、区)政府、运城经济技术开发区管委会可给予一定的奖励;被征收人可使用房票为其本人及配偶、父母、子女等直系亲属购买新建商品房、配售型保障性住房等;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。

加大保障性住房供给力度。充分发挥保障性住房再贷款政策效能,在摸清保障性住房需求和供给缺口的基础上,“以需定购”组织地方国有企业视情适当收购一部分空置商品房现房用作保障性住房进行配售或租赁,满足工薪群体刚

性住房需求。

实行买房入学优先保障政策。在盐湖区和运城经济技术开发区购买商品住房的(含存量房),开通户籍落户绿色通道,房户一致优先安排适龄子女入学。

盘活资源 加力助企纾困

助企纾困方面有7条措施。

降低预售资金监管账户资金留存额度。对于信用评价为A级且项目运转正常的企业,可适度下调账户留存资金比例,下调幅度不得超过所属楼栋预算清册金额的5%;2024年3月31日前取得商品房预售许可证的,且按照合同约定2024年底前应交付的正常推进的商品住宅楼栋,经住建部门研究同意,对应的预售资金监管账户资金在留足重点监管资金额度5%的前提下,可按工程进度用于相应楼栋的工程建设。

推动非住宅去库存与楼宇经济协同发展。鼓励支持将存量楼宇改造提质升级,新建高档商业楼宇前侧绿化

带由投资方出资设计,并报相关部门审批,进一步完善配套服务设施,加大招商引资力度,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。

合理控制新增商品住宅用地供应。坚持以人定房、以房定地,完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制;新出让土地一律实施“净地”出让,出让前要完成土地收储、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;将房地产等经营性用地纳入网上交易范畴。

支持已批未建或在建项目指标调整。对已批未建或在建的商品房项目,在不突破建设总规模的情况下,企业可结合市场需求,申请调整户型结构、房屋套数;住宅建筑设置外挑空中花园的,外挑空中花园面积不计入容积率和产权面积;涉及不动产登记内容调整的,原规划设计条件及国有土地出让合同约定的相关内容不进行调整,直接予以登记。

支持居住用地商业兼容比例灵活处置。对于已批未建的商品房项目,居住用地商业兼容比例在满足配套要求的情况下,可由企业根据市场需求灵活调整。

鼓励地下空间开发利用。房地产开发用地在土地出让时,地上和地下一并出让。鼓励企业在城市道路、广场、公园绿地等公共设施下建设停车场,以出让等有偿方式供地的,可按地表出让建设用地价格的一定比例确定出让起始价。

适当放宽车位配建比例。新建的住宅小区机动车停车位,商品住房项目可按1泊/户或1泊/100平方米进行配建,公寓项目可按不少于1泊/300平方米进行配建。

提振信心 做好政府服务

政府服务方面共4条措施。

扎实推进保交房工作。健全工作机制,强化统筹协调,建立健全保交房项目台账,压实企业主体责任,有效筹集建设资金,加快工程建设进度,确保项目尽快交付,切实保障购房群众合法权益;加强对我市房地产市场的正面宣传报道,强化优惠政策解读,进一步提振市场信心,促进商品房销售。

大力支持高品质住房发展。要结合房地产市场供求关系的新变化和群众对优质住房的新期待,加大改善性住房用地供应,大力发展高品质住房项目。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、安全的高品质住房和高品质社区,提升居住品质,满足城乡居民多样化改善性住房需求。

维护房地产交易各方合法权益。房地产开发企业已办理土地抵押(在建工程抵押)的新建商品房项目,可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。

有序推进“封顶预售”“交房即交证”改革。积极探索房地产开发销售新模式,新出让土地上建设的商品房项目施行封顶预售制度,推动商品房销售模式从预售向现房转变,逐步实现“交房即交证”。