

新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2023〕35号

新乡市人民政府办公室 关于印发关于进一步促进房地产市场平稳健康 发展的若干措施的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府有关部门：

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经2023年6月7日市政府第10次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2023年6月20日

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，优化房地产市场调控措施，充分释放政策红利，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，制定如下措施：

一、引导建设改善型优质商品住房。引导和鼓励房地产企业立足我市城市建设内涵，不断提升项目整体布局、外观形态、内部设计、立面效果、配套设施等方面的品质和功能，在空间布局、功能设置、社区氛围上，提供舒适、雅致、绿色、环保、低碳的居住空间形态。研究出台相关政策支持“立体园林”住宅建设，加快住宅产品升级换代。（责任单位：市资源规划局、市住建局等）

二、支持改善性购房需求。支持居民住房需求向改善性住房需求迭代更新，通过“以旧换新”“以小换大”等方式购买改善性新建商品住房。持续完善“带押过户”业务流程，在住房按揭贷款、网签备案和不动产登记手续办理等方面提供便利。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买新建商品住房，银行金融机构执行首套房贷款政策。（责任单位：市金融局、人民银行新乡市中心支行、新乡银保监分局、

市不动产登记和交易中心等)

三、支持团购在售商品住房。支持机关单位、国有企事业单位、大专院校、科研院所和社会群体等与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动。鼓励房地产企业适当让利，加快销售速度，快速回笼资金，激活商品房销售市场，促进住房消费，并且可在首付比例、契税补贴、公积金贷款等方面给予一定优惠。
(责任单位：市住建局、市财政局、市公积金中心等)

四、积极开展购房节、房展会活动。鼓励房地产企业、金融机构和媒体积极参与，给予政策支持，加强政策宣传，增强信心，稳定市场预期，充分释放刚性和改善性住房需求。(责任单位：市住建局、市城管局等)

五、优化安置房安置方式和渠道。鼓励在棚户区改造和城中村改造安置过程中，探索采取直接货币补偿、发放购房券、异地实物安置等方式。统筹当地存量商品住房房源，引导和鼓励征迁群众购买存量商品住房作为安置房，缩短群众回迁安置周期。(责任单位：市住建局等)

六、继续延长商品房契税补贴时间。将契税补贴执行时间延长至 2024 年 5 月 15 日，即凡在 2022 年 12 月 16 日至 2024 年 5 月 15 日缴纳商品房契税，且符合补贴范围的，按原政策给予补贴，即按照缴纳契税总额的 20% 给予补贴。纳税人提交申报补贴时间延长至 2024 年 5 月 31 日。该条适用于卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区、高新区。(责任单位：市财政局、市税务局、市

不动产登记和交易中心等)

七、提高住房公积金使用效率。进一步放宽贷款条件,简化贷款流程,缩短办理时间,提升服务效率。加大住房公积金支持力度,提高贷款最高额度,单方按时连续足额缴存住房公积金的,贷款最高额度由 40 万提高 45 万元,夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的,贷款最高额度由 55 万提高到 65 万元。公积金缴存职工可提取账户余额帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)购房。逐步推行住房公积金贷款“带押过户”。(责任单位:市公积金中心、市不动产登记和交易中心等)

八、分期缴纳土地出让金。土地出让竞买保证金不低于出让起始价的 20%,在签订土地出让合同后,一个月内缴纳土地出让金的 50%。剩余出让金 10 个月内缴纳(其中,3 个月内缴纳土地出让金的 70%,6 个月内缴纳土地出让金的 80%,9 个月内缴纳土地出让金的 90%,10 个月内缴纳土地出让金的 100%),但需缴纳同期银行贷款利息。(责任单位:市资源规划局、市财政局等)

九、阶段性调整商品房预售条件。对已经取得施工许可证并完成工程建设投资的 25%以上,且形象进度达到正负零的房地产开发项目,可申请办理预售许可手续。对办理土地抵押或在建工程抵押的房地产开发项目,经抵押权人出具相关手续后,可以办理商品房预售许可手续,当事人另有约定的除外。商品房实际网签销售前,相关房源应办理解除抵押手续。(责任单位:市住建

局、市不动产登记和交易中心等)

十、增加预售资金拨付节点、提高用款额度。在风险可控、依法依规，并留够重点监管资金，确保项目工程建设的前提下，按照企业综合实力、资信等情况，在原来拨付节点的基础上，对省、市级白名单企业及部分优质企业增加一个重点监管资金拨付节点，竣工验收备案之前的每个节点用款额度比例均提高5个百分点，方便企业资金周转，提高资金使用效率，加快工程建设。

(责任单位：市住建局、市不动产登记和交易中心、人民银行新乡市中心支行、新乡银保监分局等)

十一、使用银行保函置换预售监管资金。监管账户内资金达到规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%。(责任单位：市住建局、人民银行新乡市中心支行、新乡银保监分局等)

十二、支持房地产企业融资需求。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运用的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。不随意抽贷、压贷、断贷，且尽可能为企业做好展贷、续贷业务。鼓励金融机构优先满足刚需和改善性住房的信贷需求，配足个人住房按揭贷款额度，按照新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制要求，合理确定个人住房贷款

利率，对符合按揭贷款条件的购房人做到应贷尽贷。依据行业诚信评价以及项目运营情况等，及时发布房地产企业白名单。优化贷款办理流程，加快住房信贷审批进度，压缩放贷审批时限，缩短房地产企业回款周期和购房者购房周期。（责任单位：市金融局、人民银行新乡市中心支行、新乡银保监分局等）

十三、稳定建筑企业信贷投放。鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。支持建筑企业应收账款质押增信，但不得用于为房地产企业项目垫资。对原持续性经营情况良好，因出险房地产企业原因被动诉讼受到影响的建筑业企业，继续保持信贷支持力度。（责任单位：市金融局、人民银行新乡市中心支行、新乡银保监分局等）

十四、优化商品住房结构。对在建商品住房项目，在不改变用地性质、容积率等规划条件强制性内容的前提下，允许房地产开发企业根据市场需求，报经资源规划部门批准，可适当调整套型结构，优化规划布局。（责任单位：市资源规划局等）

十五、加快盘活商业服务业用地存量。对已出让尚未建设的商业服务业用地，允许按规定转型用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，经市政府批准可按“商改住”进行规划修改，并可适当降低商业配比。（责任单位：市资源规划局等）

十六、盘活商业服务业商品房存量。建立完善创新性政策措施，允许将部分非居住型公寓转为长租房，并享受长租房政策。

（责任单位：市资源规划局、市住建局等）

十七、优化施工工地执法监管。落实施工工地扬尘防治差异化管控，建立施工工地分类管理清单，根据扬尘污染防治评价情况，实施差异化监管。创新执法检查方式，通过部门互联共享扬尘在线监测系统数据等手段，提高非接触巡查比例，减少现场执法检查频次。（责任单位：市城管局、市住建局、市生态环境局等）

十八、规范房地产市场秩序。持续整治规范房地产市场秩序，落实“双随机一公开”检查，加大联合执法和监督检查力度，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。综合运用信息手段提高商品房网签备案和预售资金监管效率。（责任单位：市住建局、市城管局、市资源规划局、市市场监管局、市生态环境局、市不动产登记和交易中心等）

十九、加强舆论引导。强化网络舆情引导管控，统一房地产市场数据信息和发布口径，在政府网站和主流媒体进行发布，各网络平台、自媒体要准确解读房地产市场形势和政策，综合运用媒介全面、准确、及时发布房地产市场相关新闻信息，规范信息传播秩序，及时回应社会关切，正确解读地区房地产调控政策，防止虚假信息和不实猜测误导群众。（责任单位：市委宣传部、市委网信办、市公安局、市统计局、市住建局、市不动产登记和

交易中心等)

以上措施适用范围为红旗区、卫滨区、牧野区、凤泉区、高新区和经开区。各县(市)和平原示范区可参照并结合本地实际制定相关政策措施。

上述措施有效期至2024年5月31日,期间根据国家有关政策和市场形势变化适时予以调整。

主办:市住建局

督办:市政府办五科

抄送:市委各部门,新乡军分区。

市人大办公室,市政协办公室,市法院,市检察院。

新乡市人民政府办公室

2023年6月21日印发

