

新乡市住房和城乡建设局
新乡市财政局
新乡市自然资源和规划局
新乡市金融工作局
国家税务总局新乡市税务局
中国人民银行新乡市分行
国家金融监督管理总局新乡监管分局
新乡市住房公积金管理中心
新乡市不动产登记和交易中心

文件

新建房管〔2024〕2号

新乡市住房和城乡建设局等九部门 关于印发关于进一步优化政策措施促进房地产 市场平稳健康发展的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府各有关部门：

《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市住房和城乡建设局



新乡市财政局

新乡市自然资源和规划局



新乡市金融工作局



国家税务总局新乡市税务局



中国人民银行新乡市分行



国家金融监管总局新乡监管分局



新乡市住房公积金管理中心



新乡市不动产登记和交易中心



2024年2月29日

关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知

为全面贯彻落实党中央、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发生变化的新形势，更好满足群众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，结合我市实际，制定如下政策措施：

一、继续实施商品房契税补贴政策。现有的契税补贴政策执行时间延长至 2025 年 5 月 15 日，纳税人申报补贴时间延长至 2025 年 5 月 31 日。（责任单位：市财政局、市税务局、市不动产登记和交易中心）

二、放宽住房公积金提取政策。支持职工提取住房公积金用于支付购买新建商品住房首付款。购房提取金额与贷款金额累计不超过房屋总价。对需申请住房公积金贷款的职工应留足余额，确保提取金额不影响贷款额度，避免因先提取后贷款而导致缴存余额不足、无法足额申请所需住房公积金贷款。（责任单位：市公积金管理中心、市住建局）

三、提高住房公积金贷款额度。缴存公积金的多子女职工家庭，购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的，在我市公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过 15 万元的贷款额度。（责任单位：市公积金管理中心、市住建局）

四、降低首付比例。首套住房商业性个人住房贷款，最低首付款比例统一为不低于 20%；二套及以上住房商业性个人住房贷款，最低首付款比例统一为不低于 30%。（责任单位：市住建局、人行新乡市分行、国家金融监管总局新乡监管分局）

五、动态调整首套住房贷款利率。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的，阶段性放宽首套住房贷款利率政策下限。（责任单位：市住建局、人行新乡市分行、国家金融监管总局新乡监管分局）

六、鼓励居民换购住房。对居民换购住房的个人所得税予以退税优惠。自 2023 年 7 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内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。出售和重新购买的住房应同在新乡市行政区划范围内（包含各县〔市、区〕）。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已缴纳的个人所得税。（责任单位：市税务局、市财政局、市住建局等单位，各县〔市、区〕政府、管委会）

七、优化地块容积率标准。自文件下发之日起，新签订土地出让合同的居住或商住混合用地房地产开发项目（平面规划方案已经土地规划委员会审批通过的项目除外），所需配建的社区卫生服务用房、社区用房、社区文化活动室、社区体育活动室、养老服务设施、婴幼儿照护服务设施、生活垃圾收集点与垃圾处理

设施用房、公共卫生间、地上开闭所、地上配电室、地上热交换站等设施不计入容积率。（责任单位：市资源规划局）

八、分期缴纳土地出让金。自文件下发之日起，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%，剩余出让金在 10 个月内缴清，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、市税务局等单位）

九、支持房地产企业融资需求。一视同仁满足不同所有制房地产企业（尤其是“白名单”企业）合理融资需求，对经营正常的房地产企业不惜贷、不拒贷、不断贷。引导金融机构按照市场化、法治化原则加大金融支持力度。（责任单位：市住建局、市金融局、人行新乡市分行、国家金融监管总局新乡监管分局等单位）

十、合理确定按揭贷款保证金比例。对新建房地产开发项目，引导银行业金融机构按照市场化、法治化原则，与房地产开发企业协商确定按揭贷款保证金比例；对已收取按揭贷款保证金的存量房地产开发项目，银行业金融机构应按照与房地产开发企业签订的合作协议约定执行。（责任单位：市金融局、人行新乡市分行、国家金融监管总局新乡监管分局、各商业银行）

十一、实行房票安置政策。拓宽房屋征收货币化安置渠道，对中心城区国有土地上新启动的房屋征收项目，新增房票安置方式，即征收人按照征收补偿安置政策，将被征收人的房屋补偿安置权益货币量化，根据双方约定，以房票形式核发给被征收人，

由被征收人用房票自行购买商品住房。房票自出具之日起 12 个月内购买新建商品住房的，由征收人按房票标注价格额度的 5% 给予奖励。奖励资金可纳入项目征收成本，由财政承担。鼓励开发企业按同等标准给予购房优惠。享受房票政策的购房人，不重复享受本政策措施的其他地方性优惠政策。（责任单位：市住建局、市财政局等单位，各辖区政府、管委会）

十二、增加保障性住房供给。统筹市本级和各县（市、区）保障性安居工程资金，优先用于保障性租赁住房。支持我市国有投融资平台公司或国有非银行业金融机构作为投资主体，购买存量房屋（商业公寓）用作保障性租赁住房，有效解决青年人、新市民等群体的住房问题。同时鼓励社会资本积极参与。（责任单位：市住建局、市财政局等单位，各县〔市、区〕政府、管委会）

十三、探索房屋“以小换大”“以旧换新”模式。出台政策引导居民、房地产开发公司、房地产经纪机构等主体共同参与，通过旧房“优先卖”、新房“优先买”等方式进行房屋置换，更好满足群众改善性住房需求，以存量房市场的活跃促进新建商品房市场的发展。（责任单位：市不动产登记和交易中心、市住建局、市税务局等单位）

以上措施适用范围为卫滨区、红旗区、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。

以上措施自印发之日起实施，有效期至 2025 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。