

驻马店市住房和城乡建设局
驻马店市财政局
驻马店市自然资源和规划局
中国人民银行驻马店市分行
国家金融监督管理总局驻马店分局
驻马店市不动产登记交易中心
驻马店市住房公积金管理中心

文件

驻建〔2024〕132号

驻马店市住房和城乡建设局等7家单位关于印发《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、区人民政府，市城乡一体化示范区、经济开发区、高新技术产业开发区管委会，市政府有关部门，各有关单位：

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经市政府同意,现印发给你们,请认真抓好落实。



驻马店市住房和城乡建设局



驻马店市财政局



驻马店市自然资源和规划局



中国人民银行驻马店市分行



国家金融监督管理总局驻马店分局



驻马店市不动产登记交易中心



驻马店市住房公积金管理中心

2024 年 11 月 13 日

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为贯彻落实党的二十届三中全会精神和党中央、国务院决策部署,深入落实省委、省政府关于推动经济稳进向好部署要求,统筹征收回迁安置和解决新市民住房问题,加快建立租购并举的住房制度,促进房地产市场止跌回稳,推动构建房地产发展新模式,结合我市实际,制定本措施。

一、落实居民购房税收优惠政策

在2022年10月1日至2025年12月31日期间,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在我市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。具体退税办法按《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(2023年第28号)执行。

(责任单位:市税务局)

二、完善契税补贴

在驻马店市中心城区购买新建商品住房(以购房合同签订日期为准,并在房管部门网签备案,不含二手房)和地下车位的购买者,自发文之日起至2025年6月30日期间缴纳契税的给予财政补贴,其中:购买新建商品住房12月31日前缴纳契税的按契税总额的20%补贴,2025年1月1日至6月30日缴纳契税的按契税总额的15%补贴;购买地下车位按照缴纳契税总额的50%补贴。

(责任单位:市财政局、市税务局、市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市不动产登记交易中心)

三、强化住房公积金支持

（一）符合我市人才引进新政的职工购买自住住房的，公积金贷款额度上浮 10 万元，夫妻双方缴存住房公积金的，最高额度提高至 80 万元；一方缴存住房公积金的，最高额度提高至 70 万元。

（二）对多子女家庭实施差异化政策。生育三孩的公积金缴存职工家庭首次申请住房公积金贷款的，公积金贷款最高额度上浮 10 万元。夫妻双方缴存住房公积金的，最高额度提高至 80 万元；一方缴存住房公积金的，最高额度提高至 70 万元。

（三）对拥有 1 套住房并结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付比例由 30%降低至 20%。支持缴存职工购买配售型保障性住房，最低首付款比例为 15%。

（四）再交易住房房龄调整至 50 年（含 50 年）。所购再交易自住住房房龄（以竣工年限为准，下同）由原来的 20 年以上的不受理公积金贷款，调整至所购再交易自住住房房龄在 50 年以上的不受理公积金贷款。

（五）开展住房公积金存量房“带押过户”业务，无须提前归还剩余贷款、注销抵押登记，即可办理过户、再次抵押和发放新贷款等手续，降低交易双方资金及时间成本，提高缴存职工交易登记安全性。

（六）调整购房提取住房公积金的有效时限。缴存职工购买自住住房申请提取本人及其配偶、父母、子女住房公积金的，自购房行为发生之日（商品房买卖合同签订日期或不动产权证发证

日期)起两年内办理购房提取,一年提取一次。

(七)职工可提取住房公积金用于支付驻马店市行政区域内新建商品房首付款。

(责任单位:市住房公积金管理中心、市人力资源和社会保障局、市住房和城乡建设局)

四、推行停车位预售和办理不动产权证

试行地下停车位办理预售。房地产开发项目非人防工程地下停车位、车库整体验收合格的,与商品房同步办理预售许可证。

住宅小区规划配套建设的地下车位(库),按照当事人通过出售、附赠或者出租等约定方式办理不动产登记,同等条件优先满足住宅小区业主需要。业主申请对房屋配套的地下车位(库)登记但不单独发证的不收登记费;登记单独发证的按照住房类标准收取登记费。

住宅小区规划配建的地下人民防空工程平时作停车使用时,实行有偿使用,收益归投资人所有,收益人须承担地下人民防空工程的维护管理责任。租用及停车服务收费标准由投资人、物业服务企业与使用人协商约定;协商不能达成一致意见的,参照属地住房城乡建设部门、价格主管部门的指导意见执行。

文件印发之日前已整体取得规划许可(以建设工程规划许可证日期为准)的房地产开发项目非人防工程地下停车位、储藏室等地下空间允许进行不动产登记,是否计入容积率不作为不动产登记条件。

(责任单位:市税务局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市不动产登记交易中心、市财政局)

五、保障子女统筹入学

推动在城区就业的农业转移人口和其他常住人口就地市民化。凡在全市城镇地区购买新建商品住房（含住宅性公寓）和二手住房并实际居住的购房人，凭房屋所有权证（不动产权证）或经备案的《商品房买卖合同》及交款发票等合法稳定住所证明材料，申请办理辖区购房落户手续。其子女依规取得房产所在地义务教育阶段公办学校学位，购房落户后在社保、教育、就业等方面享受同城待遇，插班学生在片区学校有剩余学位的情况下优先保障，如片区学校无法保障，安排到其他学校就读。

（责任单位：市教育局、市公安局、市自然资源和规划局）

六、严格控制增量供应

（一）对商品住宅去化周期超过 18 个月的县、区，暂停新增住宅用地审批，严格控制商品住宅用地供应管理。针对商服用地存量、去化周期长的县、区，谨慎商服用地的供应。市中心城区商服、住宅和商住用地土地出让竞买保证金统一调整为出让宗地起始总价的 60%。

（二）支持优质房地产开发企业开展企业和项目并购。

（三）在不影响规划实施、国有建设用地出让合同履行和不损害他人合法权益的前提下，经批准可依法办理土地分割，分割后原项目的公共配套设施按约定实行共建共享，并在不动产登记簿中备注说明。

（四）严格控制新增住房供应节奏，从严商品房预售许可审批，在建项目加强与个人住房按揭贷款、个人住房公积金贷款发放条件衔接，新建项目原则上按照个人住房按揭贷款、个人住房

公积金贷款发放条件审批,促进商品住房库存去化周期保持在合理区间。

(责任单位:市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、驻马店金融监管分局、市不动产登记交易中心)

七、进一步优化存量

(一)经市委规委会研究通过的修建性详细规划、建设工程设计方案,有效期一年。建设工程规划一次性许可,有效期一年。

(二)对2024年3月31日之前供应,目前尚未开工以及已开工未竣工的房地产用地,在2027年12月31日前可通过鼓励企业优化开发、促进市场流通转让、政府收回收购等方式妥善处置收回收购的存量土地,鼓励优先用于保障性住房和公共基础设施建设,也可优化规划条件后重新供应,帮助企业纾困解难。支持市县收购存量商品房用作保障性租赁住房,推动房地产市场良性循环,提高保障性住房供给效率,加快解决新市民、青年人的住房困难问题,推动实现住有所居。根据《关于河南省财政支持城镇保障性安居工程促进房地产业良性循环和健康发展的意见》(豫财综〔2022〕77号)相关规定,省财政继续按照不超过2%的贴息率予以支持。

(三)在推动城中村改造、城市更新过程中涉及到对被征迁居民进行安置的,按照先安置、后搬迁的原则,鼓励优先采用房票安置或“以购代建”方式安置。

(四)支持各地按照《自然资源部 国家发展改革委关于妥善处置闲置存量土地的若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号),经市、县(区)人民政府批准,适当放宽分期

开发和价款缴纳时间。有关部门要督促企业按出让合同约定的期限和比例缴纳土地出让价款。在严格工程建设和资金使用，监管的前提下，对于部分建筑已完工且相应建筑面积比例的土地出让价款已缴清的，可根据建筑面积占比对相应的土地办理不动产登记等手续。确需延期缴纳的可按规定协商调整约定的分期缴纳时间和比例，适当延迟价款缴纳时间。

（责任单位：市自然资源和规划局、市财政局、市住房和城乡建设局）

八、支持“商改公益”

（一）对已出让尚未建设的一般区域内的商业用地，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，可调整为养老、文化、体育等公共服务设施用地。确需调整规划条件的，要依据国土空间总体规划，完成所在片区公共服务设施容量评估、交通影响评价等可行性研究，在确保安全、公正、不妨碍相邻关系基础上，按程序依托国土空间规划“一张图”予以调整。如涉及修改详细规划的，应按法定程序先修改详细规划。

（二）调整为养老、文化、体育等公共服务设施用地进行开发的，其用水、用电、用气和物业费在符合有关政策规定并履行相关手续的情况下执行居民收费标准。

（责任单位：市自然资源和规划局、市发展和改革委员会、市财政局、市住房和城乡建设局）

九、提高供应质量

（一）优化住宅阳台、飘窗、设备平台、花池等建筑面积及容积率计算规则。

1. 阳台。高度达到或超过两层的阳台，不计算建筑面积，不计入容积率；单层高的阳台，位于主体结构外且不封闭的，按其结构底板水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，位于主体结构内的，无论阳台是否封闭，计算全面积；

2. 飘窗。进深不超过 0.8 米的飘窗，不计算建筑面积，不计入容积率；

3. 花池。进深不超过 0.6 米，且底板板面与室内地面结构底板或阳台底板板面高差达到 0.6 米及以上的花池，不计算建筑面积，不计入容积率；

4. 设备平台。采用集中式中央空调等室内设备的，每户可设置不超过 5 平方米且不与室内联通的设备平台，不计算建筑面积，不计入容积率，但不得同时设置分离式空调外机搁板。

（二）在不改变用地性质和容积率的前提下，允许调整住房套型结构，优化规划指标、公建配套等内容，并依法办理相关审批手续。

（三）以居民住房需求为导向，加强建设工程施工图设计方案审查，严格执行建筑节能和绿色建筑标准，严把工程质量，建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”，提升住房品质。

（四）推动物业服务标准化，健全物业服务成本监测和价格调整机制，推动物业服务质价相符。创新物业服务方式，提高物业服务智慧化水平。

（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

十、加大金融支持力度

（一）居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款

购买商品住房时,不再区分首套房和二套房。

(二)充分发挥城市房地产融资协调机制作用,完善“一项目一方案一专班一银行一审计”机制,推动更多符合条件的在建已售难交付商品住宅项目进入“白名单”,加大“白名单”项目贷款投放力度,力争“白名单”项目融资满足率不低于70%。

(三)加快“白名单”问题项目整改修复,对已纳入“白名单”的问题项目,压实各地主体责任,加大问题项目整改修复力度,确保在2024年底前全部整改修复合格。

(四)对住房租赁企业收购存量商品住房用于租赁住房的,可享受当地购房相关优惠政策,鼓励银行机构按照《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》(银发〔2024〕2号)发放住房租赁团体购房贷款。

(五)对于房地产开发企业开发贷款、信托贷款等存量融资,在保证债权安全的前提下,鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商,积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持,促进项目完工交付。2026年12月31日前到期的,可以允许超出原规定多展期1年,可不调整贷款分类,报送征信系统的贷款分类与之前保持一致。

(六)鼓励金融机构有序开展并购贷业务,为保交房项目提供新增配套融资贷款。

(七)首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,并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。

(八)文件印发之日前已足额缴纳土地出让金等相关税费,

并取得土地不动产登记证书，正在开发建设的房地产项目尚未开发建设部分的土地，经测绘勘界和价值评估后，鼓励金融机构对具备条件的项目进行抵押融资，抵押融资资金专款专用，封闭运行，融资资金专项用于本项目建设。

（责任单位：市房地产融资协调机制各成员单位）

十一、优化行政许可和审批条件

（一）实行分阶段发放工程建设项目施工许可证，房地产开发企业可自主选择按土方开挖与基坑支护、基础与地下室、±0.000 以上及室外工程三个阶段分别申请办理施工许可。

（二）盘活房地产项目现有资产，遵照实事求是原则，允许开发企业对具备条件的“工抵房”不再缴存预售资金，直接进行网签备案。

（三）坚持“群众无过错即办证”原则，允许问题楼盘、保交楼、保交房相关政策的互通互用，凡各级部门出台的问题楼盘、保交楼、保交房项目化解购房群众“登记难”政策，三类项目均可选择最优化、最便捷路径执行。但对保交楼、保交房项目（已纳入问题楼盘的项目除外）只提供办证通道，不适用于“证缴分离、证罚分离”。

（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局、市财政局、市税务局、市不动产登记交易中心）

十二、完善房地产市场信息披露机制

（一）推进公开透明、平等对称的房地产市场信息披露机制，在官方信息平台上发布房地产项目信息、新建商品房预售许可信息等依法可公开发布的市场信息，让购房群众获得实时、准确的

购房信息，营造公开透明的房地产市场销售环境。

（二）继续实施商品房价格备案制度，实行明码标价，引导房地产开发企业合理定价，防止房价出现不合理波动。

加强涉房地产的信息发布和巡查监管，强化正面舆论引导，稳定市场预期，加强中介机构监管工作。重点管控风险项目，加强资产保全和盘活处置，强化监管部门和执法部门的协调联动，积极推进“保交房、保民生、保稳定”目标实现。

（三）规范房地产中介市场，创建公开透明市场环境，鼓励房地产经纪机构提供一站式服务、一次性收费。严格落实经纪机构明码标价制度，严禁操纵经纪服务收费。

（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市市场监管局、市不动产登记交易中心）

十三、推动构建房地产发展新模式

（一）统筹考虑人口、住房、土地、金融等多方面因素，科学谋划编制城市“十五五”住房发展规划，推动“人房地钱”有机联动。鼓励有条件的县级城市编制县域“十五五”住房发展规划。

（二）鼓励各地积极探索建立公共建筑、经营性房屋强制体检与居民自住房自愿体检相结合的住房体检制度，积极发展住房保险产品，拓宽维修资金来源，为房屋提供全生命周期安全保障。

（责任单位：市住房和城乡建设局）

本措施自印发之日起施行，各县可参照执行，原购房补贴政策同时废止。