

怀化市人民政府办公室文件

怀政办发〔2024〕27号

怀化市人民政府办公室 关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

各县市区人民政府、市直机关各单位，中央、省在怀各单位：

为满足居民刚性、改善性住房需求，根据党中央、国务院关于“一城一策”“适时调整优化房地产政策”的精神，结合我市实际，经市人民政府同意，现就进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项通知如下：

一、扩大住房消费

（一）支持刚性需求、改善型需求购房

居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房所在地的市、县名下无成套住房

的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

鼓励支持房地产企业开展购房优惠和团购活动，团购价格不纳入城市商品房价格监测范围。

（二）放宽信用微瑕次数限制

对具备偿还能力且有还贷保证、逾期已结清的申请人，鼓励各商业银行提高对其信用报告逾期次数宽容度。

（三）加大住房公积金支持力度

1.缴存人正常缴存且首次使用住房公积金，申请住房公积金贷款购买新建商品房的，可使用住房公积金账户余额支付购房首付款。

2.购买商品住房的借款人，结清住房公积金贷款后，符合再次申办贷款条件的，取消6个月贷款等待期，即申请即办理。

3.离异夫妻双方婚姻存续期间已在住房公积金中心业务信息系统中有关住房公积金使用记录，离异双方符合再次申办贷款条件的，取消6个月贷款等待期，即申请即办理。

4.推进商业银行住房按揭贷款转住房公积金贷款，支持将商业银行的存量住房按揭贷款转为住房公积金贷款。

5.提高住房公积金租房月提取最高限额，鼓励住房租赁消费。

（四）降低商品房交易成本，实行购房补贴政策

2023年12月29日至2025年6月30日期间购房缴纳契税

所缴契税税率为 1%的，按所缴契税对购房人予以全额补贴；所缴契税税率为 1.5%的，按所缴契税的 2/3 对购房人予以补贴；所缴契税税率为 2%以上（含 2%）的，按所缴契税的 50%对购房人予以补贴。以上购房补贴按年分期拨付，每年补贴 1/3，于购房次年分 3 年补贴到位。在缴纳契税时，由税务部门归集汇总。购房补贴按照“谁受益、谁负担”的原则，补贴资金由契税入库同级财政承担。

2023 年 12 月 29 日至 2025 年 6 月 30 日期间以本人名义购买首套新建商品房的博士研究生补贴奖励 3 万元、硕士研究生补贴奖励 2 万元，生育三孩家庭补偿奖励 10 平方米面积，费用由同级财政承担。已享受全职引进人才住房补贴的不重复享受该项补贴。

二、加大贷款支持力度

（一）建立房地产融资协调机制

动态确定可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，应推尽推，应贷尽贷。对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够维持的项目，金融机构不得盲目抽贷、断贷、压贷，可适当展期。

（二）鼓励支持现有房地产企业自持现有库存房源转型为房地产租赁公司，作为中长期租赁住房，鼓励金融机构给予按揭贷款或企业流动经营性贷款支持。

（三）支持经营性物业贷款

房地产企业可利用自营的商业性房地产向商业银行申请经

营性物业贷款。

三、强化财税支持

（一）财政政策

房地产开发项目城市基础设施配套费等报建规费放宽缴费时限，办理施工许可证前缴纳 30%，办理预售许可证时缴纳 30%，竣工备案前全部缴清。

（二）税费政策

依法适时下调房屋契税税率。适度下调土地增值税预征率。合理确定个人转让住房个人所得税核定征收率，对“个人转让住房，未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额”实行核定征税的，由所在地税务机关根据本地实际，可在规定幅度（1%-3%）内适度调低个人所得税核定征收率。

（三）优化房地产企业税收缴纳方式

对不计入容积率的地下车位、人防工程等在土地出让金分摊时，可不计算金额。

四、盘活存量土地

（一）支持房地产企业优化开发

对已出让尚未建设的房地产用地，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，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力并向社会公开公示的前提下，经批准可进行规划修改，签订补充协议，需补缴土地出让价款的应予以缴纳。

(二)合理免除因自然灾害、疫情导致超期未开发的违约责任
确因自然灾害、疫情等不可抗力导致无法按合同约定开竣工的，可免除相应的违约责任。2020年2月5日至2023年1月8日期间，受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，可不计入违约期，免除相应的违约责任。

(三)推动限期消除继续开发障碍

严格履行国有建设用地出让合同约定的义务，对因政府及其有关部门原因导致不具备开发利用条件的地块，限期消除开发障碍，保障开发建设必需的基础设施配套和通平条件。经自然资源和规划部门与企业协商一致，开发障碍未消除前，对企业不计算开竣工违约期。开发障碍消除后，报市、县人民政府批准后签订补充协议，重新约定动工开发日期和土地使用年限。因政府及其有关部门原因造成企业延期缴款产生的违约金和利息，企业不承担责任。

(四)规范分割宗地开发或转让

鼓励企业充分合理开发利用土地，做到“地尽其用”。对因规划调整、企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地，在符合规划的前提下，经市、县人民政府批准，可以交多少钱，给多少地，办多少证，分割宗地。对企业因经营需要不再继续开发或无法继续开发的部分，可分割宗地转让给其他经营主体开发利用或与市、县人民政府协商收回或置换，经市、县人民政府批准后签订补充协议。

（五）放宽分期开发和价款缴纳时间

支持商住用地分期开发，已挂牌成交宗地，规划设计明确可以分期开发建设的，前期开发建设地块需缴纳 100%土地出让价款；未开发地块可缴纳 20%土地出让价款，但应承诺剩余土地出让价款缴纳时限和开工时间并签订补充协议，剩余 80%土地出让价款最迟应在合同签订之日起两年内缴清，约定期限内不计违约金；如未能如期开发建设则依法收回，20%土地出让价款不予退回。经规划批准，住宅与商业占比可以调整、转换，在原指标 50%幅度内调整不再补缴土地出让价款。

（六）创新存量土地盘活利用方式

支持已出让未开发的土地依法转让，对未完成开发投资总额 25%的出让商住用地，探索实行预告登记转让制度。转让双方持《转让协议》向不动产登记部门提出转让预告登记，待完成开发投资总额的 25%后再依程序办理转让手续。推进“带押过户”业务跨银行业金融机构可办，覆盖房地产用地等各类不动产。新出让地块与相邻出让地块因规划需要合宗开发的，可将新出让地块与原出让土地出让使用年限调整一致，延长原出让土地使用年限的，应补缴土地出让价款。支持土地使用权人利用闲置土地临时开发，提升土地利用效率。

五、加大去库存力度

（一）鼓励国有企业收购现有库存现房

按“以需定购”原则，支持国有企业收购房地产企业已建成

的存量商品房用作配售型、配租型保障性住房及安置用房。

（二）实行征收拆迁“房票”安置制度

建立“房票”兑付资金的筹措、监管、兑付准备金制度，确保按期兑付“房票”资金，防范“房票”逾期兑付风险。

鼓励房地产企业接收“房票”，购房人持“房票”购房网签后，其使用的“房票”按支付节点核算可兑付资金，经住房城乡建设部门核算认定后，视同相应资金已存入预售资金监管账户。参与使用“房票”的房地产企业，允许其用持有的未兑付“房票”优先结算后用于支付新竞得的经营性房地产项目的土地出让价款。

（三）推动地下停车库（位）降成本优管理，促进停车库（位）销售去库存

1.化解地下车库（位）库存。地下车库（位）办理不动产登记，契税可参照本通知关于购房补贴政策进行补贴。除单独销售的地下车库（位）外，其它与商品房配套销售的地下车库（位）不再收取物业维修基金，其维修管理纳入地上对应建筑物一并管理。将地下车库（位）纳入商品房销售管理，积极促进住宅小区地下车库（位）销售。办理不动产登记后的地下车库（位）可依法转让、出租、赠与、抵押。各县市区可自行制定住宅小区地下车库（位）确权登记办法。

2.调整优化商品住房开发项目车位政策。可结合不同区位、不同开发产品，调整优化项目停车位规划配比。商品住房项目可

销售的产权车位可与商品住房同步办理商品房预售许可，并同步公示车位销售价格、销售方案。

3.促进非住宅商品房租售。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地、已开发建设但未售的空置商业项目、已开发建设且已预售的商业项目，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力且充分尊重购房业主意愿和综合考虑房地产企业需要的前提下，经批准可按“商改住”进行规划调整。

（四）加强去库存（促销）平台建设

利用大数据技术打通供需两端，建立完善房地产销售平台（怀化住建云平台），全面推进线上线下同步销售。

六、优化规划设计和竣工验收管理

（一）支持高品质住宅建设

1.因城市景观风貌或开发品质要求需要封闭阳台的新建住宅项目，其封闭阳台按水平投影面积的 $1/2$ 计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产权登记。居住建筑阳台等按水平投影面积的 $1/2$ 计入建筑面积的部分，其水平投影面积之和按不超过套内建筑面积的 20% 控制。

2.为满足市民对居住品质日益提升的需求，完善出让地块周边配套设 施，支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品。按照“绿色、耐久、配套、适龄、智能、人文”要求，推进土地出让“竞地价、竞品质”试点示范，在不低于基准地价 70% 的情况下，适当降低土地出让底价，重点在稀缺优质、配套完善地块布局，

引导房地产企业建设一批高品质的改善性住房。在建的房地产住宅项目可以根据市场变化按程序优化项目规划设计方案。第四代或类第四代建筑的绿化平台和露台；其水平投影面积不计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产权登记。风雨连廊、架空层、首层共享门厅、配套公共服务设施、公共适老设施、公共充电设施不计入容积率。

3.合理调整飘窗和设备平台管控要求，进一步提升住宅使用功能的完整性。飘（凸）窗宽度可与房间等宽，出挑宽度不超过0.8米。中央空调设备平台和分体式空调外机搁板可同时设置，不大于 $4.0\text{m}^2/\text{户}$ 的设备平台不计入容积率和建筑面积。

4.适当放宽建筑密度、绿化率、建筑高度等经济技术指标限制要求。在满足国家相关规范要求的前提下，经规划批准，可在原指标5%幅度内调整。

（二）支持（住宅小区）优化小区配套服务

利用既有公共建筑改造为教育培训、酒店办公或养老、幼儿托管、社区食堂等配套功能用房的，在满足消防、用水、用电、排污、结构安全、不影响相邻利益关系和公示无异议的前提下，可无需办理建设工程规划方案变更手续，直接申请施工图变更进行建筑使用功能调整。新建住宅小区规划方案应配建幼儿园但尚未建设的，若周边已有幼儿园并满足幼儿入园需求，经论证，在符合《城市居住区规划设计标准》的前提下，征得相关利害关系人意见，可变更为社区食堂、休闲健身、养老设施、教育培训、

社区医疗等公共服务设施。

（三）优化项目手续办理

1.全面提速保交房办证。主城区保交房项目办理不动产权证均参照处遗项目政策办理。按照“证缴分离”原则，实行“先证后税（费）、先证后诉、先证后责”。房地产企业申请办理房地产首次登记的，无需提交税务结算证明。未办理工程规划核实和质检、消防线上验收的，由自然资源和规划部门出具规划认定意见，住房城乡建设部门出具房屋质量鉴定备案情况函和消防评估合格证明，即可办理楼栋总证。房地产企业暂时无法缴清销售环节税款的，可提前到税务部门申报，经税务部门核算出已销售拟办证商品房的税款金额后将相关信息推送至不动产登记部门，购房业主个人缴纳契税和维修基金后即可办理网签备案、不动产权分证。

2.容缺办理相关审批手续。房地产企业在签订土地出让合同并缴纳不低于50%的土地出让价款后，各相关职能部门可依申请容缺办理建设用地规划许可证、规划设计方案审查、建设工程规划许可证、施工许可证等行政审批。在办理商品房预售许可证时须缴清土地出让价款和相关费用，补齐相关手续。

3.优化竣工验收备案手续。对建设项目在面积、间距、退距、配套设施、停车库（位）等方面与规划审批存在的差距，但在合理范围内的，可据实办理核实核验手续。在验收阶段，建设单位已严格按照规划审批方案进行建设，因国家、省、市相关技术规

范、规则发生变化，造成计容建筑面积、建筑面积超规划审批规模的，可免于行政处罚。在达到安全使用条件且满足使用功能的前提下，允许项目分期开发报建、分单位工程验收，消防、自然资源和规划、人防等部门应予以承诺制备案。

七、其他政策

凡购买商品房的，凭预告登记证明或不动产权证，在房产所在地周边义务教育学校对应年级有空余学位的情况下可就近办理入学（转学）。

原有房地产政策与本通知所列政策不一致的，以本通知为准。本通知自印发之日起施行，有效期五年。

怀化市人民政府办公室

2024年9月23日





抄送：市委各部门，怀化军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委。

怀化市人民政府办公室

2024年9月23日印发
