



(https://js.shaanxi.gov.cn/)

n/zwfw/). 互动交流 (https://js.shaanxi.gov.cn/hdjl/)

请输入关键字

首页 (/) > 政策文件 (/) > 省厅文件

【索引号】	11610000016000160B/2024-00072	【主题分类】	其他
【发布机构】	省住房和城乡建设厅	【发文日期】	2024-10-30 18:22
【效力状态】	有效	【文号】	陕建发〔2024〕186号
【名称】	陕西省住房和城乡建设厅等7部门 关于印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知		

陕西省住房和城乡建设厅等7部门 关于印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

时间：2024-10-30 18:22 | 来源：陕西省住房和城乡建设厅

A⁺ A⁻ A 分享

各市（区）住房和城乡建设局、自然资源和规划局、财政局、国资委、税务局、中国人民银行陕西省分行营业管理部、陕西省各地市分行、陕西省分行杨凌营业管理部、各金融监管分局：

为深入贯彻落实党的二十届三中全会精神和省委、省政府关于全力做好稳增长、持续巩固经济回升向好态势部署要求，促进房地产市场止跌回稳，加快构建房地产发展新模式，推动房地产市场高质量发展，研究制定了《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，现印发你们，请结合实际抓好贯彻落实。

陕西省住房和城乡建设厅
陕西省财政厅
陕西省自然资源厅
陕西省人民政府国有资产监督管理委员会
中国人民银行陕西省分行
国家金融监督管理总局陕西监管局
国家税务总局陕西省税务局
2024年10月28日

进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

一、进一步用好城市调控自主权

1.取消调减商品住房限制政策。支持各城市因城施策取消住房限购、限售、限价等方面的限制性措施，已取消的要全面落实到位，未取消的要抓紧评估，应调尽调、应取消尽取消。取消普通住宅和非普通住宅标准。

2.因城施策出台增量政策。鼓励各城市充分发挥资源优势，统筹考虑教育配套、基础设施建设以及产业发展的拉动作用，进一步研究出台促进房地产市场止跌回稳的增量政策，将商品房去化周期控制在合理区间。

3.优化调整住房公积金政策。支持缴存人提取公积金支付房租和购买保障性住房，使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为15%，提取与贷款金额累计不超过所购住房总价。对多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。

4.加大人才购房补贴力度。支持各地根据多孩家庭、租赁住房等实际，优化家庭住房套数认定标准，在购房和转让中的契税、增值税、个人所得税方面按照相关政策享受税收优惠。鼓励各地自主制定补贴措施，对个人购房、人才购房、旧房装修和适老化改造等所需物品和材料给予适当补贴。

二、加大金融支持力度

5.加快落实金融支持政策。加快推动降低存量房贷利率、优化房贷最低首付款比例等金融支持政策落地见效，支持居民合理住房需求。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，家庭成员在当地名下无成套住房的，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。

6.加大“白名单”项目融资支持力度。充分发挥城市房地产融资协调机制作用，督促指导银行机构进一步优化信贷审批和放款流程，提高效率，加快修复问题项目，促其尽快达到“白名单”标准，切实做到合规项目应进尽进，应贷尽贷。进一步推动“白名单”扩围，将所有符合条件的在建已售商品房项目纳入支持范围，保障项目建设资金需求，力促房地产企业按期保质交房。

7.鼓励收购已建成存量商品房用作保障性住房、回迁安置房。按照“政府主导、市场化运作”思路，以需定购，积极争取城中村改造专项借款、保障性住房再贷款等资金支持，用好专项债券等资金，鼓励国有企业以合理价格收购房地产企业已建成存量商品房用作配售型或配租型保障性住房、回迁安置房。鼓励金融机构向城市政府选定的地方国有企业发放保障性住房收购贷款。

三、促进房地产市场交易

8.支持住房“以旧换新”。支持各地积极探索实施商品房“以旧换新”“以小换大”“卖旧买新”，组织房地产企业、房地产经纪机构、银行机构积极参与联动，优化路径，促进“旧房优先卖、新房优惠买”，实现交易达成。出售自有住房并在现住房出售后一定期限内市场重新购买住房的纳税人，符合政策规定条件的，可按规定对其出售现住房缴纳的个人所得税予以退税或减税优惠。对积极参与活动的房地产开发企业可在信用等级评定方面给予适当加分。

9.积极试行房票安置。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，优先采用房票安置。被征收人购买存量商品房的，可用房票抵付购房款，不足部分由被征收人自行支付。

10.大力开展促销、团购活动。鼓励各地持续开展房展会、家装焕新等住房联动促销活动，引导房地产企业、装修装饰公司等线上线下营销让利，降低居民购房成本。结合产业导入，支持科研机构、产业园区等通过团购商品住房方式集中解决职工住房问题。鼓励房地产开发企业给予高校毕业生、引进人才购房团购优惠，降低高校毕业生、引进人才的购房成本。

11.加强宣传引导。加强政策的正面宣传解读，积极宣传工作成效，释放正面信息，提振市场信心，营造“止跌回稳”良好舆论氛围。持续做好舆情监测和负面舆情管控，妥善处置不实信息和恶意炒作，主动回应社会关切，及时做好矛盾纠纷化解。

四、严格控制增量供应

12.加强商品住宅用地供应管理。各地要统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排，科学编制、及时公开年度住宅用地供应计划。商品住宅去化周期超过36个月的市县，暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的市县，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

13.严格商品房预售资金监管。持续加强在建项目预售资金全过程监管，进一步规范资金监管流程，推行商品房预售资金收存、使用、审核、划拨“全程网办”，缩短审批时间，坚决杜绝违规挪用预售资金。支持各地优化审批流程、增加拨付节点、创新探索预售资金差异化监管。

五、优化存量供给

14.积极盘活闲置存量房地产用地。各地严格按照自然资源部和国家发展改革委关于妥善处置闲置存量土地的通知要求依法依规处置各类闲置存量房地产用地。鼓励各地使用专项债资金收购房企闲置存量土地。对已收回收购的闲置存量住宅用地，在符合详细规划的前提下优化规划条件、改善基础配套和公共服务设施，建设高品质“好房子”。

15.优化审批流程和审批时限。鼓励各地试点“红蓝章”审批制度，实现提前办、容缺办、同步办，进一步缩短业务审批时限。推进工程建设项目“多测合一”，探索测绘成果汇交和互认机制，优化测绘成果资料提交、利用、共享流程，精简验收流程，减少重复测量和重复收费。各职能部门联合开展人防、消

防、规划、建设等工程验收，确保项目及时交付。推进建设项目完成竣工验收即具备首次登记条件，商品房交付时即具备转移登记条件，实现“验登合一”“交房即交证”。

16.积极探索开展现房销售。鼓励各地积极推进现房销售，探索现房销售支持政策，有条件的市（区）可在土地出让环节规定现房销售条件，开展现房销售试点。

17.抓好质量安全管理。持续加大项目质量安全监管，完善基础设施配套。切实压实房地产企业主体责任，确保项目“达标交付”。

六、推动高质量发展

18.完善“人房地钱”要素联动机制。统筹考虑人口、住房、土地、金融等多方面因素，按年度编制住房发展计划，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，逐步实现“以需定房”“供需平衡”的良性发展。

19.加快“好房子”建设。以“绿色、低碳、智能、安全”为核心指标，引导激励“好房子”“好小区”“好社区”建设。支持鼓励房地产开发企业开发建设立体生态住宅建筑、绿色智能建筑等高品质住宅项目，采用中深层地热能集成应用、建筑太阳能光伏一体化等可再生清洁能源应用，促进节能减排，改善城市生态环境，提升人居环境品质。

20.提升物业服务质量。强化物业行业监管指导，完善物业服务管理活动监督管理制度，督促指导物业服务企业按合同履约，提供质价相符服务，不断提升居民群众服务消费体验感、满意度。创新物业服务管理模式,提高物业服务活动监管信息化水平。

21.建立完善长效机制。鼓励各地积极探索推动建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等相关制度，建立公共建筑、经营性房屋强制体检与居民自住房屋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，构建全生命周期房屋安全管理长效机制。

扫一扫在手机打开当前页

住建行业网站

省内厅局网站

省内行业网站