

# 忻州市人民政府办公室文件

忻政办发〔2024〕43号

## 忻州市人民政府办公室 关于印发进一步促进房地产业良性循环和 健康发展若干措施的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各委、办、局：

《进一步促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（此件公开发布）

忻州市人民政府办公室

2024年11月15日

办公室

# 进一步促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施

为全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，因城施策用好政策工具箱，积极妥善化解房地产风险，促进忻州市房地产市场平稳健康和高质量发展，制定以下措施：

## 一、优化供应条件，提升城市吸引力

(一) 优化土地出让条件。新建商品房供应土地净地出让以前，依法完成已收储土地土壤污染调查、文物考古调查勘探等事项。新出让国有建设用地的竞买保证金可按不低于最底价的20%确定。土地出让合同签订后余款及相关税费按相关规定和合同约定缴纳完成后及时供地。新供应土地，如采取分期缴纳出让价款的，受让人须在出让合同签订后一个月内缴纳出让价款50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过一年。(责任单位：市规划和自然资源局、市生态环境局、市文化和旅游局〈市文物局〉、市税务局、市行政审批局、市财政局)

(二) 提高存量住宅利用效率。加强住宅用地合同履行监管，持续推进“批而未用”土地清理专项行动，列明任务清单、责任清单、督办清单，进一步消化和盘活存量住宅土地。对于企业自身原因造成闲置的，闲置一年收取土地闲置费，闲置两年依法收回土地使用权；由于其他原因造成闲置的，市规划和自然资源局报请市政府协调解决有关问题，抓紧审查规划设计方案尽

快开工。(责任单位:市规划和自然资源局、市财政局)

(三)支持已批未建项目指标调整。对已批未建的商品房项目,在不改变规划条件确定的用地性质、规划指标情况下,房地产企业可根据市场需求,就户型结构、房屋套数、商业兼容比例提出调整申请,市规划和自然资源局审查调整方案,报市政府同意后,变更工程规划方案,不再提交市规委会研究,建设工程规划许可证、施工许可证等作相应变更。(责任单位:市规划和自然资源局、市行政审批局)

(四)减轻公租房配建压力。在2022年7月1日前取得国有建设用地项目配建的公租房,由企业提出申请,报市政府同意后,配建面积80%的公租房可由企业自行销售,行政审批部门办理商品房预售许可证,其余20%无偿交付政府(无偿配建的除外)。企业也可按配建面积、商品住房平均销售价格交纳应配建公共租赁住房面积部分的建设资金。2022年7月1日后新建商品房项目应配建5%公租房,也可由企业提出申请,原要求配建5%公租房,在规划设计方案审查时按1%配建,建成后的公租房资产无偿交付政府。鼓励支持开发企业异地建设,缴纳异地建设费。(责任单位:市住房城乡建设局、市规划和自然资源局、市行政审批局、市财政局)

(五)减轻装配式配建压力。2023年后同一房地产企业开发建设多个项目,新开工装配式建筑面积占开发建筑面积的比例可以合并计算。2023年后新开工房地产开发项目,装配式建筑占新建建筑面积的比例可适当降低,但不得低于非住宅建筑面

积（不包含地上住宅楼主体结构范围内的非住宅面积）占开发建筑面积的比例，住宅建筑的装配率不低于 30%。（责任单位：市住房城乡建设局、市行政审批局、市规划和自然资源局）

（六）积极倡导发展绿色低碳住宅。2022年1月1日前开工建设的住宅保证达到绿色建筑基本级。2022年1月1日后，建设项目已取得建设用地规划许可证，但未开工的项目鼓励发展装配式建筑，推广楼板、楼梯、阳台、空调板等四种水平构件。覆土符合标准的屋顶绿化，其绿化面积的20%可计入该项目绿化用地面积。商砼企业在提供商砼的同时，鼓励生产商砼部件、构件，着力降低开发企业的造价成本。（责任单位：市规划和自然资源局、市住房城乡建设局、市行政审批局、市城市管理局）

## 二、创优营商环境，优化审批流程和政务服务

（七）推行“拿地即开工”。依法完成已收储土地土壤污染调查、文物考古调查勘探、砍伐城市树木迁移古树名木、临时占用城市绿化用地和占用挖掘城市道路等政府统一服务事项。行政审批部门在办理后续规划许可、施工许可等相关手续时，无需再核实土壤污染、文物考古调查勘探完成情况，提高审批效率。项目用地单位可凭《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》，通过告知承诺制方式，向行政审批部门办理“基坑支护和土方开挖”阶段施工许可证。建设单位取得建设工程规划许可证和消防设计审查意见后，可向行政审批部门申请办理“主体”（含地下工程和±0.000以上工程）施工许可。对申请办理“基坑支护和土方开挖”阶段施工许可证的房地产开发项

目，设计方案通过规委会后即可进行正负零以下基础部分施工。  
(责任单位：市规划和自然资源局、市行政审批局、市住房城乡建设局、市文化和旅游局〈市文物局〉、市生态环境局)

(八) 加快房地产项目审批。要优化全流程审批，按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上、形象进度达到±0.000以上和其它法定要件齐全普通商品住房建设项目，开发企业依法申请后即可办理商品房预售许可。加快推动房地产项目落地建设，增加投资强度，降低开发成本，激发市场活力。推动“房地产一件事”集成服务，全面推行“一个项目、一套审批服务方案、一张材料清单”，加快新建项目开工建设。(责任单位：市行政审批局)

(九) 优化预售监管资金使用。在资金安全、风险可控、工程建设资金紧张、销售回款不能达到重点监管额度留存资金、预售资金监管账户剩余金额和未售货值总和能够完全满足后续工程建设资金、企业承诺全部资金用于本项目工程建设的前提下，可根据新增工程进度申请拨付预售资金。(责任单位：市住房城乡建设局)

(十) 支持带押办理商品房预(现)售合同网签备案和不动产登记。房地产开发企业已办理土地抵押(在建工程抵押)的新建商品房项目，可以按照《关于开展新建商品房“带押过户”的通知》(晋自然资发〔2023〕37号)规定的业务流程，可带押办理商品房预(现)售合同网签备案和不动产登记。(责任单位：市行政审批局、市规划和自然资源局、市住房城乡建设局)

(十一) 加快办理项目验收手续。实行建设工程项目竣工联合验收, 推行单位工程竣工联合验收。实行“一口受理”, 在本级政务服务大厅设立工程建设项目联合验收服务窗口, 统一受理联合验收申请, 按责转办, 涉及专项验收的部门联合勘验、并行推进、限时办结。对实行联合验收的工程建设项目, 在通过联合验收出具联合验收意见书时, 同步完成竣工验收备案, 建设单位无需再单独办理竣工验收备案。对办理了同一建设工程规划许可证但涉及多个单位工程的建设项目, 符合项目整体质量安全要求, 规划方案确定的配套设施满足验收标准, 能单独投入使用的, 试行单位工程竣工联合验收。(责任单位: 市行政审批局、市规划和自然资源局、市住房城乡建设局、市国动办〈人防办〉)

(十二) 简化交付手续。建设单位在取得质量安全监督部门出具的《质量安全技术监督报告》和消防验收部门出具的《消防验收合格意见》后, 项目即可交付使用。疫情防控导致工期延误, 属于合同约定的不可抗力情形, 在建的房地产开发项目竣工期限、交付日期, 房地产开发企业可根据实际情况依法与施工单位、购房业主协商合理顺延合同工期。(责任单位: 市行政审批局、市住房城乡建设局、市规划和自然资源局、市国动办〈人防办〉、市卫健委)

(十三) 加大“房证同交”改革力度。涉及工程建设相关手续办理职能部门, 强化审批后过程监管, 及时发现问题, 及时整改, 优化竣工验收流程, 严控在项目完工后再提出整改要求的现象,

达到竣工即验收。登记部门压缩工作时限，对资料齐全的，同步为购房人办理不动产权证书，交房即拿证。加快推进房屋确权颁证“清零行动”，为二手房流通创造良好条件。（责任单位：市规划和自然资源局、市行政审批局、市住房城乡建设局、市国动办〈人防办〉、市城市管理局）

（十四）做好新旧政策衔接。在符合安全要求前提下，国家相关行业新标准（规范）实施前已取得建设工程设计方案成果批复，且按批复要求完成施工图编制的，可按原行业标准（规范）办理后续规划、建设、验收等手续。（责任单位：市行政审批局、市住房城乡建设局、市规划和自然资源局）

（十五）强化公租房保障政策。忻州城区就业、创业、无住房的大中专及以上毕业生，或取得初级以上技术职称（职业资格）的人员，未享受相关部门给予生活补贴或租赁补贴的，在忻州城区申请租赁公租房时，不排队、不轮候，优先分配，并免收3个月租金。（责任单位：市住房城乡建设局、市人社局、市财政局）

### 三、激发市场活力，推动市场健康发展

（十六）发挥城市房地产融资协调机制作用。各地要完善城市房地产融资协调机制，发挥工作专班作用，按照“5+5”条件标准及执行口径，严格项目审核把关，落实好“白名单”项目推送管理流程，确保项目应进尽进。同时，要加强统筹协调，助力企业做好问题项目修复工作，督促属地银行业金融机构，区分房地产企业集团债务风险和项目风险，对符合贷款条件的项目加快授信审批和融资发放进度，大力支持合规房地产企业健康

发展，保证项目按期建设交付，切实维护购房群众的合法权益。  
(责任单位：城市房地产融资协调机制各成员单位)

(十七)鼓励新市民、青年人来忻发展。支持新市民、青年人来忻工作生活并购买商品住房。提供网签备案合同，公安部门即可办理落户手续；实际入住后，教育部门安排其子女按照招生政策入学。(责任单位：市公安局、市教育局、市住房城乡建设局)

(十八)取消各类商品住房转让限制年限。取消商品住房(含新建商品住房和二手住房)转让限制年限规定(有限制产权转让的除外)，自取得不动产权证(房屋所有权证)之日起即可转让，大力支持城乡居民刚性和改善性购房需求。(责任单位：市规划和自然资源局、市税务局、市行政审批局)

(十九)取消普通住宅和非普通住宅标准。各县(市、区)政府可以因城施策，取消普通住宅和非普通住宅标准，更好地支持改善性住房需求释放。(责任单位：市规划和自然资源局、市行政审批局、市税务局)

#### 四、加大信贷和财税支持，拓宽市场发展空间

(二十)加大住房商业贷款支持。对于贷款购买商品住房的居民家庭，按照首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例15%执行；首套住房商业性个人住房贷款和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限取消。商业银行可结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，自主确定每笔贷款的具体利率水平和首付比例。金融机构要增加按揭贷款授



信额度，简化审批流程，加快贷款发放。（责任单位：人行忻州市分行、忻州金融监管分局）

（二十一）住房公积金支持军人政策。现役军人配偶在地方申请住房公积金贷款的，按双缴存职工计算最高贷款额度。军人退出现役后，在省内建立住房公积金账户，并连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，可申请住房公积金个人住房贷款，服役期间认定为住房公积金缴存时间，与在地方缴存时间合并计算。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（二十二）住房公积金支持贷款政策。缴存职工使用公积金贷款购买自住商品房（一套、二套）的，执行20%最低首付比例，贷款最高额度为80万元。任何开发企业不得拒绝购房人使用公积金贷款。取得预售许可的房地产开发项目，公积金贷款不受主体封顶限制。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（二十三）落实税收支持政策。为符合条件的房地产开发企业办理留抵退税。自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场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。具体参照《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》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第28号）执行。鼓励房地产企业经营发展租赁市场，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。（责任单位：市税务局、市财政局）

(二十四) 大力支持多子女家庭改善性住房需求。对购买新建商品住房的二孩及以上多子女家庭办理商业性个人住房贷款或者公积金贷款，不动产登记中心在出具住房套数认定证明时可给予核减 1 套家庭住房套数，鼓励支持银行业金融机构对其购买的第二套、第三套住房分别执行首套、二套住房的贷款首付比例及利率政策。

### 五、强化风险化解，支持企业平稳发展

(二十五) 化解企业资金周转风险。支持金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产开发企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。(责任单位：忻州金融监管分局、人行忻州市分行)

(二十六) 规范各类收费。规范供水、供电、供气、供暖环节和特许经营收费，严禁相关部门(机构)对供水、供电、供气、供暖计量装置强制检定收费；严禁向终端用户收取水、电、气、热计量装置费用。新建商品房、保障性住房等建筑区划红线内供水、供电、供气、供暖管线及配套设备设施的建设安装费用，统一纳入房屋开发建设成本，不得另外向买受人收取，投入使用后，可依法依规移交给供水、供电、供气、供热企业实行专业化运营管理，相关运行维护等费用纳入企业经营成本。(责任单位：市发展改革委、市市场监管局、市城市管理局、市能源局、市住房城乡建设局、国网忻州供电公司)

本措施自公布之日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

本措施若有与国家和上级政策不一致之处，以国家和上级政策为准。

本文件由忻州市住房和城乡建设局负责解释。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

---

忻州市人民政府办公室

2024年10月19日印发

共印140份

