攀枝花市支持房地产业发展的若干措施

为深入贯彻党中央国务院、省委省政府、市委市政府决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，精准实施“一城一策”，提升市场信心，促进我市房地产业良性循环和健康发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，结合我市实际，制定以下措施：

一、有序合理安排土地供应

根据全市房地产市场供需现状，科学编制市本级年度国有建设用地供地计划。根据房地产市场情况，合理调节供地节奏，科学布局商业、住宅土地供应比例，强化用地保障，注重出让的时序和区域布局，做到不同体量、用途、位置地块有序出让，促进房地产市场平稳健康发展，打造高品质城市，推动高质量建设共同富裕试验区。（责任单位：市自然资源和规划局，各区人民政府、钒钛高新区管委会，逗号前为牵头单位，下同）

二、优化土地出让价款缴纳

新出让的开发建设用地，按不低于起始价的20%确定竞买保证金；自土地成交之日起30日内缴纳不少于50%的土地出让金，余款可按合同约定分期缴纳，缴纳期限原则上不超过1年。（责任单位：市自然资源和规划局、市税务局，市财政局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

三、分期缴纳城市基础设施配套费

房地产开发企业在办理施工许可证前，缴纳城市基础设施配套费的50%，剩余50%城市基础设施配套费在项目首次办理商品房预售许可证后6个月内缴清。房地产开发企业首次申请拨付预售资金时，优先支付城市基础设施配套费。（责任单位：市住房城乡建设局，市财政局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

四、优化商品房预售许可条件

按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25％以上，六层（含六层）以下的商品住宅项目已完成基础和主体结构工程；六层（含六层）以下的非住宅项目和六层以上的商品房项目，有地下室工程的已完成基础和主体首层结构工程，无地下室工程的已完成基础和主体六层结构工程，可申请办理《商品房预售许可证》。（责任单位：市住房城乡建设局，各区人民政府、钒钛高新区管委会）

五、提高预售资金使用效率

推行预售资金申请、审核、拨付“全程网办”，提高资金拨付效率。修订《攀枝花市预售资金监管办法》，将确保项目竣工交付所需的税费、经营管理费、项目营销费、监理费、设计费、城市基础设施配套费等费用纳入预售资金使用的支持范围。支持开发企业采用银行保函置换监管账户沉淀的预售资金；支持房地产开发企业使用富余资金在本市继续购买土地，或用于在本市开发建设的其他楼盘。预售资金监管期限为至房屋所有权首次登记为止。（责任单位：市住房城乡建设局，人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

六、加大非住宅去库存力度

对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经属地政府、管委会批准，报市政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。取得保障性租赁住房认定书后，落实税收优惠政策，执行民用水电气价格。加强与银行业金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。（责任单位：市自然资源和规划局，市住房城乡建设局、市税务局、攀枝花银保监分局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

七、拓展地下车位处置渠道

住宅小区配建的车位（库），应当首先满足本小区业主需要。已全部竣工验收备案且交付使用的项目，从最后一个楼栋竣工备案日期计算，超过2年未销售的车位（库），通过媒体公告和小区内显著位置公示拟出租（售）车位（库）的数量、租售价格、相关证明文件和承租（购买）人条件等信息，告知小区业主在2个月内优先承租（购买）。2个月后仍未出租（售）的车位（库），可对小区以外的单位和个人出租（售）。（责任单位：市住房城乡建设局，各区人民政府、钒钛高新区管委会）

八、提高政务服务效率

稳步推进工程建设审批制度改革工作，一个项目全过程的审批时限压缩至90个工作日以内。推行人防、消防、施工图等技术性审查，实行联合审图；推行工程质量监督备案、工程安全监督备案、工程施工许可等审批事项合并办理。开辟绿色通道，推行审批事项“一对一”指导服务，帮助企业快速报建审批。推行二手房“带押过户”不动产登记，推行新建商品房不动产登记“一窗受理、集成办理”。（责任单位：市发展改革委、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市税务局，人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

九、加大金融支持力度

在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦业主、资质良好的房地产企业稳健发展。鼓励商业银行持续向上争取业务权限，按照市场化、法治化原则，稳定房地产开发贷款投放。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。（责任单位：人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局，市金融工作局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

十、提高住房公积金使用效率

（一）大力支持购买首套住房，积极支持购买改善性二套住房。实行差别化信贷支持政策，**首套房贷款**首付比例不得低于20%；个人住房公积金贷款利率5年以下（含5年）为2.6%，5年以上为3.1%。**第二套房贷款**首付比例不得低于30%；个人住房公积金贷款利率5年以下（含5年）为3.025%，5年以上为3.575%。

（二）提高贷款额度，延长贷款期限。夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度70万元，单方正常缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度50万元；连续足额缴存住房公积金一年以上的，贷款额不超过夫妻双方缴存余额的30倍；连续足额缴存住房公积金半年以上且不足一年的，贷款额不超过夫妻双方缴存余额的20倍。贷款年限可延长至退休后5年，最长贷款年限可到30年，申请住房公积金贷款职工不承担任何费用。

凡在攀枝花市购买普通商品住房的异地住房公积金缴存职工，都可享受与本市缴存职工同等公积金贷款政策。

（三）积极支持租房提取公积金。在本市无自有住房且租赁住房的缴存职工，缴存人月提取限额标准2000元，按月、季度、年均可提取；执行住房政策向多子女家庭倾斜，在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金。

（四）支持既有住宅增设电梯和老旧小区改造。支持提取住房公积金用于既有住宅加装电梯、城镇老旧小区改造费用，提取额不超过每户分摊的费用，且不超过个人住房公积金账户余额。提取时限为从属地住建部门审查通过《攀枝花市既有住宅增设电梯申请表》之日起至竣工验收后1年以内提取。（责任单位：市公积金中心，各区人民政府、钒钛高新区管委会）

十一、换购住房退还已缴纳个税

自2022年10月1日至2023年12月31日，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。（责任单位：市税务局）

十二、支持拓宽商品房销售渠道

支持房地产开发企业采取团购、市外展销等方式申请一定数量特价房源。允许房地产开发企业每季度申请10套以内特价房源。鼓励房地产开发企业在本市农村户籍人员、非本市户籍人员、毕业未满五年（包括大专、本科、研究生）的毕业生、二孩三孩家庭、引进人才购买新建商品住房时，给予价格、装修等特别优惠。（责任单位：市住房城乡建设局，市人力资源社会保障局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

十三、落实人才引进购房补贴政策

落实《关于实施“人才兴攀”战略加快建设川西南滇西北人才创新发展聚集地的意见》及配套实施细则,对引进来攀人才根据人才类别和人才类型给予一次性安家补助。经认定的三至七类人才,在攀购买首套自住商品住房,根据购房合同一次性给予5—60万元安家补助，一、二类人才和三类卫生人才补贴额度实行“一事一议”。（责任单位：市人力资源社会保障局，市财政局、各区人民政府、钒钛高新区管委会）

十四、加大教育支持力度

在本市新购商品住房并入住的家庭，如片区服务学校接收完户籍片区生后有空余学位，其子女可依次按照房产证（或不动产权证）、已备案的《商品房买卖合同》的顺序在学校接受义务教育。（责任单位：市教育和体育局，各区人民政府、钒钛高新区管委会）

本通知自印发之日起执行，有效期一年。《关于促进房地产业良性循环和平稳健康发展的通知》（攀住建发〔2022〕118号）作废，国家、省调整有关政策，我市的同类政策以国家、省政策为准。米易县、盐边县可参照执行。