

三门峡市人民政府办公室
关于印发三门峡市促进房地产市场持续平稳
健康发展若干政策的通知

三政办〔2022〕24号

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、开发区管理委员会，市人民政府有关部门：

《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

三门峡市人民政府办公室

2022年6月29日

三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展
若干政策

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效机制，因城施策做好“稳地价、稳房价、稳预期”工作，促进房地产市场持续平稳健康发展，结合我市实际，制定如下政策。

一、保障合理住房需求

(一) 实行购房补贴政策。在市中心城区购置新建首套商品住房，且在签订商品房买卖合同(以网签备案时间为准)之后缴纳房产契税的，可享受购房补贴。购房补贴由受益财政和房地产开发企业共同承担，其中：受益财政承担60%，房地产开发企业承担40%。发放标准按照全日制博士生3万元、全日制硕士生2万元、本科及大中专生(含技工院校)1万元；二孩及以上家庭、28周岁及以上的未婚人士1万元；因工作或上学等各种原因来峡的新市民1万元。补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受且不能叠加享受；同时符合市政府及其所属部门已出台其他购房优惠政策的，按照就高不重复原则执行。

(二) 发挥住房公积金作用。提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额提高至50万元。鼓励缴存职工使用住房公积金购房，资金不足的可使用“公积金+商业银行”组合贷款，鼓励合作银行和房地产开发企业使用组合贷款。凡正常缴纳住房公积金的外来务工人员，均可按照本市缴存职工同等条件申请个人住房公积金贷款和办理住房公积金提取业务。积极开展异地贷款业务，支持异地缴存职工在我市购房置业，不得限制符合条件的异地缴存职工申请住房公积金贷款，若资金不足需轮候时，与本地职工同等轮候。

(三) 活跃二手房市场交易。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的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。

二、改善住房市场供给

(四) 合理调控土地供给。住宅用地竞买保证金可按不低于出让最低价的20%缴纳；允许分期缴纳出让金，在首次缴纳比例不低于出让价款的50%的前提下，剩余价款可在一年内缴清。依据土地出让合同及房地产开发企业承诺书，相关部门可容缺办理规划及其它审批手续。

(五) 严格实行净地出让。拟出让土地必须权属清晰、安置补偿落实到位，不存在法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，并具备动工开发所必需的其它基本条件。

(六) 允许调整住房套型结构。对在建商品住房项目，在不超过原建筑密度、容积率、绿地率、限高等修建性规划指标和不改变建筑外轮廓线并满足公建配套的前提下，不作修规调整，允许房地产开发企业适当调整套型结构。

三、强化住房金融支持

(七) 降低个人住房消费负担。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。支持市级银行业金融机构按照总行规定执行住房个人按揭贷款下限利率政策，鼓励向上级行争取个人按揭贷款信贷额度，满足居民合理住房需求。落实差别化住房信贷政策，以优惠利率支持刚性和改善型住房需求，实现应放尽放、应放快放，确保符合条件的合理按揭需求充分得到满足。灵活调整受疫情影响人群住房按揭还款安排，合理延后还款期限，最长可延期6个月。

(八) 加大信贷支持力度。定期组织银企对接，为银企双方搭建桥梁，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，合理加大对经营稳健、风险可控房地产开发企业和项目的支持力度，对建筑施工企业给予必要流动资金贷款支持。对受困企业贷款展期、续贷，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持企业融资连续稳定。对受灾情疫情影响、信用记录良好、暂时困难的房地产开发企业，积极通过延期还本付息、续贷展期等方式，支持企业抵御灾情疫情影响，确保应延尽延、应延快延，维护企业正常征信记录，不按照逾期报送信息，不下调贷款分类，不进行司法诉讼，千方百计帮助企业渡过难关。鼓励以银行保函等形式代替按揭贷款保证金。支持鼓励银行业金融机构优化金

融服务，助力增加保障性住房供给，支持住房租赁市场健康发展，满足居民安居需求。

四、创新服务减轻企业负担

（九）简化房地产项目审批流程。实行不见面审批及线上办理制度，确保房地产项目全流程审批时间控制在 53 个工作日以内。实施分阶段办理施工许可证，房地产开发企业在土地竞买成功后，可凭用地预审意见、规划条件、成交确认书和房地产开发企业承诺书等材料，先行办理第一阶段施工许可证。房地产开发项目按民生项目进行扬尘管控，增加有效施工天数。

（十）加快项目推进节奏。及时办理商品房预售许可证，商品房预售许可条件中“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上”界定为：低层和多层（即 6 层及以下）建筑主体施工形象进度达到地面 2 层，中高层（即 7 层至 9 层）建筑主体施工形象进度达到地面 3 层，高层（10 层及以上）建筑主体施工形象进度达到地面 4 层及以上。已经办理土地抵押或在建工程抵押的房地产开发项目，可以办理商品房预售许可审批手续，当事人另有约定的除外，商品房实际网签销售前，相关房源应办理解除抵押手续。

（十一）强化商品房预售资金监管。在进一步加强商品房预售资金监管的同时，大力推行网络延伸服务，推行不见面全流程网上服务模式，即时办结资金使用审核，并督促监管银行将审核后的申请资金同步拨付到指定账户。增加资金拨付频次，在原“五节点”拨付基础上，实行“无节点”随时申请拨款方式。可按套分摊商品房预售重点监管资金额度，超出额度部分作为非重点监管资金由房地产开发企业使用，提高企业资金周转率。允许企业以银行保函、商业保险、国有担保公司担保函以及政府欠款凭证等形式，抵扣同等额度的重点监管资金。

(十二)减轻企业资金压力。允许房地产开发项目甲乙双方的农民工工资保证金以银行或担保机构的保函代替。项目以现金形式已缴纳的农民工工资保证金也可转为银行或担保机构的保函代替。房地产开发项目工程竣工验收后在施工工地现场张贴公告，15个工作日无拖欠农民工工资投诉的，农民工工资保证金全额退还，保函解除。

(十三)推进安置房建设和转化。坚持以货币化安置为主，对未开工建设的安置房，鼓励拆迁群众选择货币化安置；对已建安置房中群众自住以外房屋，采取政府回购、回租等方式，盘活转化为保障性租赁住房、共有产权住房。给予相关企业在信贷融资、手续容缺、税费减免等方面的政策扶持。

五、优化房地产市场环境

(十四)规范房地产市场秩序。落实“双随机一公开”检查，加大联合执法力度，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。坚持控新治旧，消存量、控增量、防变量，有效化解问题楼盘。

(十五)加强商品住房销售价格管理。严格执行新建商品住房预售价格备案制度，指导房地产开发企业合理确定销售均价，稳定商品住房价格。机关、事业单位和国有企业不得组织新的团购住房、定向开发住房行为。

(十六)合理调整交房时间。受灾情疫情等不可抗力因素影响，不能按期竣工验收和交付、不能按期完成不动产首次登记的房地产开发项目，相应的竣工交付等时限可按照项目所在区域实际受影响天数的1.5倍顺延，顺延期间不计违约责任。

(十七)强化网络舆情引导监测。相关部门要加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，正确引导舆论和市场预期，严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期、扰乱市场秩序等行为。

本政策自发布之日起执行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。国家和省有相关政策及执行期限规定的，按照国家和省里规定执行。本政策仅适用于市中心城区，各县（市）可参照执行。

相关解读：

[《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策》政策解读材料](#)

[《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策》政策解答](#)

[图解：三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策](#)