

遵义市促进房地产业平稳健康发展工作措施

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，全面落实“稳预期、防风险、促转型”工作要求，实现“保交楼、稳民生，防风险、保稳定，增信心、稳预期”目标，促进房地产市场平稳健康发展，特制定以下工作措施。

一、贯彻落实国家房地产金融监管支持政策

（一）引导取消按揭贷款保证金。对新建房地产开发项目，引导商业银行不再收取房地产开发企业住房按揭贷款保证金。对已收取按揭贷款保证金的存量房地产开发项目，引导商业银行逐步清退。在项目完成首次登记后，完成全部资金清退。

（二）支持刚性和改善性住房需求。落实好“认房不认贷”政策，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，在所购商品住房所在县（市、区、新区）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。居民家庭在当地名下成套住房套数，由各县（市、区、新区）不动产登记部门根据居民家庭申请或授权查询，并出具查询结果。如需查询网签合同备案的成套住房套数，由各县（市、区）住房城乡建设局根据居民家庭申请或授权查询，并出具查询结果。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于

20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于30%；首套住房商业性个人住房贷款利率下限为不低于相应期限贷款市场报价利率（即LPR）减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

（三）进一步强化金融服务。金融机构要加快符合条件的个人住房按揭贷款的审批发放，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

（牵头单位：市地方金融监管局、市住房城乡建设局；责任单位：人民银行遵义市分行、国家金融监管总局遵义市监管分局，各县〈市、区〉人民政府、新蒲新区管委会）

二、加大住房公积金购房支持力度

（四）在2022年7月1日至2023年12月31日期间，缴存人购房并申请获批住房公积金贷款的，缴存人及其配偶可申请提取住房公积金用于支付该套住房购房首付款。

（五）取消两次住房公积金贷款时间间隔限制，首次住房公积金贷款结清后，即可申请第二次住房公积金贷款。

（六）省内其他市（州）缴存人在我市购买自住住房申请住房公积金贷款的，不受户籍地限制。

（七）提高住房公积金最高贷款额度，借款申请人正常连续足额缴存住房公积金的，购买自住住房最高贷款额度提高至50万元；借款申请人和共同申请人均正常连续足额缴存住房公积金

的，购买自住住房最高贷款额度提高至60万元。

（八）积极开展住房公积金个人购房贴息贷款。

（牵头单位：市住房公积金管理中心；责任单位：市住房城乡建设局，各县〈市、区〉人民政府、新蒲新区管委会）

三、优化土地出让和规划建设条件

（九）科学编制并建立住宅用地拟出让地块清单公布制度，规范国有土地出让流程，确保完成年度国有土地供应计划。

（十）开展国有建设用地使用权分割、合并转让和“带押过户”，全力推广“交地即交证”“交房即交证”。

（十一）新出让土地的义务教育学校和幼儿园、养老用房、物业服务、社区用房、公厕等配套设施，依据控制性详细规划、专项规划、相关规范及政策文件，在规划设计条件中明确配建要求；对已出让尚未建设的非住宅商品房项目，在完善公建配套设施的前提下，允许按程序申请调整性质用于住宅或新兴产业、养老产业、文化教育产业、体育产业等用途开发建设，促进非住宅去库存。

（十二）对未出让建设用地，结合市场发展需求，及时优化规划条件，结合市场需求合理确定商住比。

（十三）加快推进“拿地即开工”，由属地政府、管委会在土地供应前完成征地拆迁和综合评估事项，鼓励带方案出让，将地块规划方案纳入土地出让合同，推行免费帮代办服务，压缩企业开工前办理相关手续时间。

(十四)对逾期未缴纳土地出让金和未履行土地出让合同产生违约金的存量土地，按照管理权限，根据实际情况，按“一项目一策”依法依规处理。

(十五)适当放宽住宅建筑高度限制，对非强制性限高区域建设项目，在确保与当地消防救援能力相匹配的前提下，经自然资源部门会同住建、应急等相关部门论证后，建筑高度可大于80米，但不得超过100米。

(牵头单位：市自然资源局；责任单位：市住房城乡建设局、市税务局、市财政局、市应急局，各县<市、区>人民政府、新蒲新区管委会)

四、支持合理住房消费

(十六)凡在我市购买新建商品住房和二手住房的购房人，凭经备案的《商品房买卖合同》及契税缴纳凭证，可申请办理户籍落地手续，其子女可依规享受房产所在地义务教育阶段公办学校学位。

(十七)促进一二手房消费联动。建立二手房交易平台，收集有改善性住房需求的居民手中的二手房源，引导有购买意向的群体通过交易平台购买，并提供代理过户、贷款等有关交易服务。鼓励市、县不动产登记机构和银行业金融机构协同推行二手房“带押过户”，降低房屋交易风险和成本。

(十八)继续开展商品房团购活动，由市房地产业协会组织装饰装修、家居、家电等行业和房地产开发项目进行合作，搭建

平台，为购房人提供质优价低的服务，助推商品房销售。

（十九）商业用房按规定改建为租赁住房或居民成套住宅后，水、电、气收费执行居民价格标准。

（二十）大力开展城市推介。充分利用我市区位优势 and 气候优势，重点瞄准省内外重点城市开展营销，扩大遵义避暑康养地产知名度和影响力。

（二十一）充分利用各类媒体宣传房地产政策及市场形势，合理引导预期，增强消费信心，促进房地产市场平稳健康发展。

（二十二）扩大商品房与保障房、安置房转换通道。扩大筹集面，各地可筹集已竣工的保交楼项目未售房源作为棚户区改造和地质灾害搬迁安置房源。扩大安置面，引导国有企业通过购买商品房作为保障房、安置房、员工宿舍、办公用房等，推动去库存。

（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市自然资源局、市发展改革委、市水务局、市教体局、市文化旅游局、市财政局、市公安局、市新闻传媒中心、人民银行遵义市分行，各县〈市、区〉人民政府、新蒲新区管委会）

五、进一步强化要素保障

（二十三）督促指导各地对招商引资承诺进行清理核实，依法依规取消不合法承诺或限期兑现承诺；对已出让地块，未达到净地条件的项目，限时完成征地拆迁等群工工作，实现净地交付，确保项目顺利开工。

(二十四) 盘活未开发房地产项目。建立土地储备资金池，用于土地收储、房地产项目三通一平等。加快完成企业未开发房地产项目的征拆及周边配套设施建设，帮助未开发房地产项目尽快开工。

(二十五) 适度延缓配套用房交付期限。在 2024 年 6 月 30 日前，对分期规划核实的住宅项目，配套用房（幼儿园、养老用房、社区用房、物业服务用房等），中途不得改变用途，在不影响验收和使用的情况下，由房地产开发企业作出承诺，各行业主管部门同意后，可顺延三个月办理验收交付手续，但必须在项目整体规划核实备案前完成移交手续。

(二十六) 在 2024 年 12 月 31 日前申请办理商品房交付备案的房地产开发项目，在明确维修维护责任的情况下，房地产开发企业可申请缓缴项目自持部分商品房（含人防车位）专项维修资金，缓缴时间半年，现房销售商品房的，可在办理现售网签合同备案时缴纳专项维修资金。

(二十七) 积极推进容缺承诺审批，经批准，房地产开发企业可按照承诺等方式提前开展场地平整、地质勘探和方案审查等前期工作，加快推进项目开工。

(二十八) 分宗办理土地权属。对房地产开发企业通过招拍挂取得的土地，经依法批准分期开发的，可分宗办理土地权属。

(二十九) 土地出让金全额缴纳的房地产开发项目，由建设单位书面承诺按时完成整个项目建设，符合分期规划核实相关要

求的，可依法按程序办理分期规划核实手续。

（三十）对消防、人防、供配电、规划、质量监督等实行分阶段报批报审，各职能部门应当优化验收流程，缩短验收时间，制定统一规范的验收内容清单、流程、办理时限、举报电话并予以公示。对已完成建设、正在建设中或项目已完成审图后颁布的政策，职能部门在验收时应根据实际情况采取措施予以解决，确保项目按期交付。

（三十一）在贵州省能源局等4部门下发《省能源局等部门关于印发贵州省推进居住社区充电基础设施建设实施方案的通知》（黔能源电力〔2023〕43号）前审批的项目，房开企业可结合实际，自行确定充电桩个数，鼓励企业引入社会资本建设、运营充电桩，暂不将配建充电设施设备纳入竣工验收范围。

（三十二）房地产开发企业在开发小区内建造的与清算项目配套的公共设施，在进行土地增值税清算时，对产权属于全体业主所有的，或者建成后无偿移交给政府、公共事业单位用于非营利性社会公共事业的，符合相关规定条件的其成本、费用可以扣除。

（牵头单位：市住房城乡建设局、市自然资源局；责任单位：市教体局、市税务局、市工业和能源局、遵义供电局，各县〈市、区〉人民政府、新蒲新区管委会）

六、促进行业转型升级

（三十三）支持诚信优质的房地产企业发展。相关职能部门

及行业协会要建立完善房企“白名单”制度，及时更新、动态调整“白名单”。

（三十四）鼓励实力较强的央企、国企到遵拿地开发。引导优质房地产开发企业来遵合作开发，推动实施一批满足刚性和改善性多层次住房需求的高品质项目。帮助国有平台公司办理房地产开发资质，组建专业队伍自行开发或帮助对接有实力的开发企业联合开发，盘活国有平台公司存量土地。

（三十五）引导企业开发第四代住宅项目。鼓励企业创新住宅产品类型，在住宅阳台底板至上盖的垂直空间内无水平镂空板、连接横梁、挂墙等结构体的前提下，阳台底板至顶板垂直高度达到或超过两个自然层的不封闭阳台，视为露台，不计算建筑面积且不纳入容积率计算。

（三十六）全力推进“邻里中心”建设。建设集商业、文化、教育、卫生、体育、养老、托幼等一体化的社区商业中心和公共服务中心，为周边住宅小区居民提供“一站式”服务。

（三十七）支持避暑康养类地产发展。经市、县（市、区）政府认定的避暑康养类地产项目，不配建5%的保障性住房；支持合理调整车位配比，具体标准按“一项目一方案”独立审核；开辟手续办理“绿色通道”，提高避暑康养类地产开发、交易、登记等审批服务效率。

（三十八）强化房地产市场监管，严格落实开发企业主体责任，加强房地产开发全周期管理，整治房地产市场乱象，严厉打击

击违法违规行为。

（三十九）支持行业协会建立健全行规行约，进一步强化行业自律管理；协助行业主管部门，监督房地产业从业人员遵守职业道德准则，保护消费者合法权益。

（牵头单位：市住房城乡建设局；责任单位：市自然资源局、市文化旅游局、市市场监管局、市公安局，各县〈市、区〉人民政府、新蒲新区管委会）

（四十）建立完善市级统筹、职能部门各履其职的联席会议制度，压实责任、强化调度、协调联动，按季度收集处理行业政策措施落实存在的问题，推动政策措施落地落实，促进房地产业良性循环健康发展。

本文件自印发之日起试行，有效期至2024年12月31日，之前已出台文件内容与本文件不一致的，以本文件为准。