

三政办〔2023〕31号

**三门峡市人民政府办公室
关于印发三门峡市进一步支持房地产市场
平稳健康发展措施的通知**

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

《三门峡市进一步支持房地产市场平稳健康发展措施》已经市政府第20次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

2023年12月29日

三门峡市进一步支持房地产市场 平稳健康发展措施

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，扎实做好“保交楼、稳民生”各项工作，支持刚性和改善性住房需求，因城施策，充分释放政策红利，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，结合我市实际，制定如下措施。

一、优化个人住房贷款中住房套数认定标准。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，家庭成员在三门峡市名下无成套住房的，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。

二、落实金融支持政策。鼓励各银行业金融机构按照市场化、法治化原则，优化建筑企业信贷服务，保持建筑企业融资连续稳定。对房地产开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励银行业金融机构与房地产开发企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付；2024年12月31日前到期的，可以允许超过原规定多展期1年，可不调整贷款分类。鼓励地方法人银行

业金融机构用好房地产贷款集中度管理政策过渡期延长的窗口期，在风险可控、商业可持续基础上，合理加大房地产开发贷款投放，重点安排调增对省级白名单房企的授信、投放规模。支持省级白名单房地产企业和辖区优质房地产企业改善资产负债表。实行新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整长效机制，推动房贷利率进一步下降。落实差别化住房信贷政策，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统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。对于贷款购买普通自住房的居民家庭，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、加强“保交楼”项目融资支持。鼓励项目个人住房贷款的主融资银行或其牵头组建的银团，用足用好保交楼贷款支持计划，为符合条件的逾期难交付项目发放保交楼贷款，支持项目完工交付。逾期难交付项目所在地的县（市、区）政府应配合向商业银行提供由建设单位、施工单位、主融资银行以及县（市、区）政府或其指定的政府工作部门等各方加盖公章确认形成的资产负债确认报告，作为逾期难交付项目债权债务“新老划断”的依据。按照新增融资“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款优先偿还保交楼贷款。

四、切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调

整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录。经法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据法院生效判决、裁定等调整信用记录并报送或调整。金融机构应妥善处置相关征信异议，依法保护信息主体征信权益。

五、实行保交楼项目分段验收。省市保交楼工程项目可根据需要在2024年6月30日前对单位（子单位）工程实行分段竣工验收。需分段验收的工程应按照“功能完整、分割合理”的原则，划分为若干单位（子单位）工程单独验收。

六、加强保交楼项目扬尘污染管控要素服务保障。稳步推进扬尘治理差异化管理、分级管控和在线监控工作机制，转变监管理念，切实减少对保交楼项目正常生产经营活动干扰，避免多头执法、重复检查，充分利用“互联网+监管”系统、在线监控、无人机遥感等科技手段进行“不打扰”监管。实施保交楼项目扬尘污染管控豁免制度，对符合扬尘污染防治要求，并由住房城乡建设主管部门按程序审核报经批准的，重污染天气应急管控期间可采取不停止施工措施。

七、优化联合验收备案制度。全面执行新建住宅小区综合验收备案制度，精简综合验收备案资料，优化办事流程。允许住宅小区分期建设、分期查验、分期交付使用。在各级认定的保交楼或问题楼盘台账清单中的项目，在确保工程质量、安全使用等条件基础上，政府保留行政处罚、税费追缴权利的前提下，坚持“证罚分离”和“证缴分离”的原则，依法依规办理各项手续。

项目施工图设计审查文件、质量安全监督手续等工程建设资料完善的，按现状办理联合验收和竣工备案手续，在交清购房款、个人应负担税费后，及时为购房人办理不动产登记。

八、深入发挥公积金住房支持作用。进一步提高住房公积金贷款最高限额。允许白名单房地产开发企业或信用和财务状况良好的房地产开发企业在取得商品房预售许可证的情况下，先行项目准入。推动住房公积金转移接续和缴存信息互认，取消异地缴存职工在三门峡购房使用住房公积金贷款的限制。

九、落实购房税收优惠政策。对符合条件的，按照规定落实个人购买住房契税及换购住房个人所得税优惠政策。自2023年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房后1年内在当地重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税给予退税优惠。

十、调整普通住房交易价格标准。合理引导住房建设与消费，对符合国家政策规定的普通住房，在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面给予优惠政策支持。精准发力，支持企业做大做强，对我市普通住房价格标准实行动态调整，按上年度商品住房平均交易价格1.2倍执行。

十一、加快去化存量商品房。探索试行政府平台公司、用人单位回购困难开发企业存量商品房，用作租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓和群众安置房。通过“线上+线下”方式积极开展房地产展销会，通过折扣、特价房、现金抵扣券、购房优惠券等方式活跃房地产消费市场。加快发展长租房市场，积极培育租

赁企业，构建多层次长租房供应体系。

十二、完善项目周边配套设施。对已出让土地，相关部门要及时完善在建住宅项目外部的水电暖等基础配套设施和学校、医院、购物等功能齐全的配套服务设施，大力推进15分钟便民服务区建设。未出让土地在出让前，依法依规基本建成路网、水、电等基本公共服务设施，为项目推进提供有利条件。对已出让但尚未建设的项目，可根据市场需求依法依规进行“商改住”调整规划，并补缴土地出让金。非住宅去化周期较长的县（市、区），可结合实际灵活调整降低商品房项目的商业配套比例。

十三、提升商品住房品质。加大低密度、高品质商品住宅用地供应，推广立体生态建筑建设，促进住房建设集约化、配套化、精细化、绿色化发展，全面提升新建商品住房品质。

十四、全面推行“交房即交证”。通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方式，综合运用“互联网+不动产登记”，将全市城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全部纳入“交房即交证”服务项目清单，推动新建商品房完成首次登记时，即能够依据购房人申请办理转移登记。

十五、积极推行存量房“带押过户”。梳理抵押房屋转让涉及的各个环节，在确保交易资金安全的前提下，不结清房产抵押贷款，实现已抵押房屋的“带押过户”。

十六、加大司法保障。对商品房预售资金监管账户内资金依法审慎采取保全、执行措施，支持保障相关部门防范应对房地产

项目逾期交付风险，维护购房者合法权益。冻结商品房预售资金监管账户的，应当及时通知属地住房城乡建设主管部门；除当事人申请执行因建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款等债权案件外，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，对于监管账户中监管额度内的款项，不得采取扣划措施，不得影响账户内资金依法依规使用。

本文件自印发之日起执行。在执行过程中，如遇法律、法规、规章及国家政策等有调整的，从其规定。

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2023年12月29日印发
