

运城市人民政府办公室文件

运政办发〔2024〕22号

运城市人民政府办公室 关于印发运城市进一步促进房地产市场 平稳健康发展工作措施的通知（公开版）

各县（市、区）人民政府，运城开发区管委会，市直各有关单位：

《运城市进一步促进房地产市场平稳健康发展工作措施》已经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

运城市人民政府办公室

2024年11月18日

（此件删减后公开）

运城市进一步促进房地产市场平稳健康发展 工作措施

为深入贯彻落实省委、省政府及市委、市政府关于房地产工作的重要决策部署，适应当前房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹住房存量和增量两个关系，调整优化房地产市场政策，更好满足城乡居民刚性和改善性住房需求，进一步促进房地产市场平稳健康发展，结合运城市实际，制定如下措施。

一、支持人才购房

按照《中共运城市委办公室 运城市人民政府办公室关于印发〈运城市高层次人才购房基金使用管理暂行办法〉的通知》（运办发〔2022〕33号）要求，采取借款和贷款补贴两种方式支持全职引进的高层次人才购买首套产权住房。具体为：符合条件的高层次人才可从购房基金中借款买房，正高、博士后层次人员，借款金额不得超过30万元，需在15年内完成借款归还，并按照其购房贷款利息的50%给予贴息支持；副高、博士层次人员，借款金额不得超过20万元，需在11年内完成借款归还，并按照其购房贷款利息的40%给予贴息支持；硕士、本科生层次人员，借款金额不得超过10万元，需在6年内完成借款归还，并按照其购房贷款利息的30%给予贴息支持。借款利率

按照签订信用借款合同（协议）时央行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）进行计算，购房贷款补贴于每季度按标准补贴给申请人本人。申请借款的申请人，可在按揭购买首套住房后，继续申请购房贷款补贴；已按揭购买住房的申请人，可申请购房贷款补贴，但不得再申请借款。（牵头单位：市委组织部，市财政局）

二、降低预售资金监管账户资金留存额度

加强对商品房预售资金的监管，采取灵活有效的措施，保证所有售房款（定金、首付资金、按揭贷款等）全部直接进入资金监管账户。按照资金监管协议加强对拨付资金的审核，保证资金用于工程建设。对于信用评价为 A 级且项目运转正常的企业，可适度下调账户留存资金比例，下调幅度不得超过所属楼栋预算清册金额的 5%。2024 年 3 月 31 日前取得商品房预售许可证的，且按照合同约定 2024 年底前应交付的正常推进的商品住宅楼栋，经住建部门研究同意，对应的预售资金监管账户资金在留足重点监管资金额度 5%的前提下，可按工程进度用于相应楼栋的工程建设，确保其 2024 年底前交付使用。（牵头单位：市住建局；责任单位：人行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

三、落实房地产金融支持政策

对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%；全面落

实中国人民银行关于取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限的规定，指导银行业金融机构结合自身经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平，加大住房消费支持力度；引导商业银行统一对存量贷款（包括首贷、二套及以上）利率实施批量调整，对于 LPR 基础加点幅度高于-30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP；按照 2024 年 9 月 29 日《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知》（银发〔2024〕117 号）要求，将支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策及经营性物业贷款政策中的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。执行《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收支持的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号）规定，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括：购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。具体实施办法按省有关部门出台的文件执行。（牵头单位：市税务局、人行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局；责任单位：市住建局、市财政局、市规划和自然资源局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

四、加大住房公积金支持力度

放宽运城市“商转公”贷款政策，2023年9月30日以前在运城市购房且办理本地商业银行个人住房贷款的职工，符合运城市住房公积金贷款条件，可申请转住房公积金贷款；原发放的住房公积金装修贷款不再计入住房公积金贷款次数；原发放的同一家庭同一套住房多次贷款视作一次贷款；职工住房公积金贷款年限由原来的退休后延5年，调整为贷款到期日不超过借款人65岁；缴存职工使用住房公积金贷款购买自住商品房的，首套住房和二套住房最低首付款比例均为20%，购买保障性住房的，最低首付款比例为15%；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，自2024年5月18日起，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.775%和3.325%，2024年5月18日前发放的公积金贷款自2025年1月1日起执行新利率；适当提高公积金贷款额度，对高层次人才、二孩及以上多子女家庭、现役军人家庭，住房公积金贷款最高额度在100万元基础上上浮20%；缴存职工购买住房申请公积金贷款，公积金贷款额度不与公积金缴存时间和账户余额挂钩；优化住房公积金贷款房屋套数“认贷”标准，对于2014年12月31日前发放并在申请贷款前已结清的公积金贷款，不再记入公积金贷款次数；只将购房所在县（市、区）的住房公积金贷款次数作为认定标准；提高租房提取额度及频次，租房提

取额度由原来的每个家庭每年 24000 元提高到 36000 元，租房提取频次由按年、按季、调整为按年、按季、按月或按需提取，多子女家庭租房提取额度上浮 30%；放宽提取还贷政策，在现行“先提后贷、按月冲还贷、提取公积金提前结清贷款”政策基础上，增加“在正常缴存、还贷情况下，使用公积金用于提前部分冲还公积金贷款”政策；扩大住房公积金购房提取范围，缴存职工购买住房时，可同时申请提取父母或子女住房公积金。（牵头单位：市住房公积金管理中心；责任单位：市住建局、市审批服务管理局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

五、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，政府有关部门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。（牵头单位：市住房公积金管理中心、人行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局；责任单位：市住建局、市规划和自然资源局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

六、支持开展住房“以旧换新”活动

凡在运城市行政区域范围内，卖房人（换房人）出售已取得《房屋所有权证》或者《不动产权证书》的房屋（旧房），将房屋（旧房）在房地产经纪机构挂牌出售且标注“以旧换新”字样，

并购买新建商品住房（新房）的，均可参加本次商品住房“以旧换新”活动（有限制交易特殊情况的除外）。换房人、开发企业、房地产经纪机构达成置换意向后，换房人缴纳意向金可优先锁定新房房源，与开发企业签订《新建商品住房“以旧换新”认购协议》；同时，换房人与房地产经纪机构签订《旧房“以旧换新”出售协议》，委托房地产经纪机构出售旧房。银行业金融机构要丰富“以旧换新”配套金融服务，在金融产品定价、审批通道等方面给予优惠和倾斜。已签订“以旧换新”业务服务协议，在新房保留期限内，换房人成功出售旧房的，按约定时限与开发企业签订《商品房买卖合同》，并享受开发企业“以旧换新”优惠活动；旧房未能出售的，换房人与房地产开发企业按约定解除新房“以旧换新”意向协议、退还意向金，换房人无需承担任何违约责任。鼓励房地产经纪机构通过线上线下渠道，优先推广旧房，缩短旧房出售周期。参与“以旧换新”的房地产经纪机构，应对换房人给予不低于85折优惠的中介费。支持各开发企业积极参与“以旧换新”活动，制定相应的“以旧换新”优惠方案，明确参与“以旧换新”活动的房源，并向社会公示。鼓励支持国有企业或国有控股企业收购居民二手住房用于保障性租赁住房或安置周转房。2025年12月31日前，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，其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房

金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。对参与存量住房“以旧换新”活动的缴存职工，新购住房住房公积金贷款最高额度在100万元基础上上浮20%。市、县（市）、运城开发区住建部门加强对房屋“以旧换新”活动的指导，定期向社会公布本地参与房屋“以旧换新”活动的房地产开发企业、开发项目、房地产中介机构和金融机构名单。（牵头单位：市住建局；责任单位：市税务局、市住房公积金管理中心、人行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

七、积极组织房地产促销活动

各县（市、区）政府、运城开发区管委会要充分发挥房地产行业协会、商会桥梁纽带作用，积极组织房地产展销会、房地产博览会，每年度不少于2次，支持引导房地产开发企业结合自身情况，开展形式多样的商品房促销活动，通过采取团购折扣、送家具家电、送车位或车位折扣、减免物业费、减免不动产权证代办费等优惠让利措施，推动住房销售与家装、家电、家具、汽车等消费联动，大力支持城乡居民改善居住条件。加快推进为符合条件的商品房项目地下车位（车库）办理不动产登记，盘活地下停车位资产价值，促进商品房销售。（牵头单位：市住建局、市规划和自然资源局；责任单位：市审批服务管理局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

八、推动非住宅去库存与楼宇经济协同高质量发展

各县（市、区）政府、运城开发区管委会要深入贯彻落实市住建局等部门印发的《运城市非住宅商品房去库存实施方案》（运建房字〔2024〕36号），在摸清辖区内非住宅楼宇库存底数的基础上，加快建立存量楼宇去库存任务清单，鼓励支持将存量楼宇改造提质升级，新建高档商业楼宇前侧绿化带由投资方出资设计并报有关部门审批，进一步完善配套服务设施，加大招商引资力度，制定并实施专项行动方案，切实把非住宅去库存与楼宇经济高质量发展结合起来，多措并举盘活非住宅楼宇资源。（牵头单位：市住建局、市城市管理局；责任单位：市商务局、市发展改革委，市招商投资促进中心，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

九、积极推行“房票安置”模式

对于国有土地上房屋征收、城中村改造中涉及宅基地和房屋补偿安置的，征收人可将补偿以房票形式出具给被征收人，由被征收人自行购买县（市、区）、运城开发区统一搭建的“房源超市”内的商品房。房票实行实名制，房票持有人为被征收人；被征收人选择房票安置的，各县（市、区）政府、运城开发区管委会可给予一定的奖励；被征收人可使用房票为其本人及配偶、父母、子女等直系亲属购买新建商品房（含住宅、商业、办公、车位等）、配售型保障性住房等；房票票面金额不足以支付房款的部分，符合条件的房票使用人可申请商业贷款和住房公积金贷

款。持房票购买房屋，符合条件的可根据契税政策有关规定享受减免。被征收人及家庭满足拥有一套本地住房的，允许房票转让一次；房票转让的，由征收人在房票中记载受让人信息。具体实施办法由县（市、区）政府、运城开发区管委会研究制定。（牵头单位：市住建局、市财政局；责任单位：各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

十、扎实推进保交房工作

各县（市、区）政府、运城开发区管委会要深入贯彻国务院、省、市保交房工作会议精神，健全工作机制，强化统筹调度，建立健全保交房项目台账，压实企业主体责任，有效筹集建设资金，加快工程建设进度，确保项目尽快交付，切实保障购房群众合法权益。要加大宣传力度，充分利用网络、电视、报纸、自媒体等多种手段，加强对运城市房地产市场的正面宣传报道，强化优惠政策解读，进一步提振市场信心，促进商品房销售。（牵头单位：市住建局；责任单位：市委网信办、市审批服务管理局、人行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

十一、合理控制新增商品住宅用地供应

各县（市、区）政府、运城开发区管委会要坚持以人定房、以房定地，统筹“市场+保障”的住房供应体系，根据市场需求，及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局和结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。

商品住宅去化周期超过 36 个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至 36 个月以下；商品住宅去化周期在 18 个月（不含）至 36 个月之间的，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。新出让土地一律实施“净地”出让，出让前要完成土地收储、补偿安置等工作，并具备通水、通电、通路、土地平整等基本条件；将房地产等经营性用地纳入网上交易范畴。（牵头单位：市规划和自然资源局；责任单位：市住建局、市审批服务管理局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

十二、支持已批未建或在建项目指标调整

对已批未建或在建的商品房项目，在不突破建设总规模的情况下，企业可结合市场需求，就调整户型结构、房屋套数等提出申请，在建设工程设计方案审批阶段进行修改，住宅建筑设置外挑空中花园的，外挑空中花园面积不计入容积率和产权面积。涉及不动产登记内容调整的，原规划设计条件及国有土地出让合同约定的相关内容不做调整，直接予以登记。（牵头单位：市审批服务管理局；责任单位：市规划和自然资源局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

十三、支持居住用地商业兼容比例灵活处置

对于已批未建的商品房项目，居住用地商业兼容比例在满足配套要求的情况下，可由企业根据市场需求灵活调整。为了保持

规划审批文件内容的一致性，规划和自然资源部门可依据企业申请，直接签订土地出让合同补充协议，对商业兼容比例进行相应约定；对于已实际建成的商品房项目，按现状核定商住比例。土地出让合同相关条款无需调整，企业可直接申请办理不动产登记手续。（牵头单位：市审批服务管理局；责任单位：市规划和自然资源局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

十四、鼓励地下空间开发利用

房地产开发用地在土地出让时，地上和地下一并出让。鼓励企业在城市道路、广场、公园绿地等公共设施下建设停车场，以出让等有偿方式供地的，可按地表出让建设用地使用权价格的一定比例确定出让起始价。（牵头单位：市规划和自然资源局；责任单位：市审批服务管理局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

十五、适当放宽车位配建比例

新建的住宅小区机动车停车位，商品住房项目可按1泊/户或1泊/100平方米进行配建，公寓项目可按不少于1泊/300平方米进行配建。（牵头单位：市规划和自然资源局；责任单位：市审批服务管理局，各县[市、区]人民政府、运城开发区管委会）

十六、加大保障性住房供给力度

库存商品房数量多、去化周期长的县（市、区）政府、运城开发区管委会要认真贯彻落实国家、省“保障性住房政策进一步扩围到三四线城市和县城，乡镇教师、医生、民警及其他公职人

员等也纳入县域保障范围”的政策要求，充分发挥保障性住房再贷款政策效能，在摸清保障性住房需求和供给缺口的基础上，“以需定购”组织地方国有企业视情适当收购一部分空置商品房现房用作保障性住房进行配售或租赁，满足工薪群体刚性住房需求。

（牵头单位：市住建局；责任单位：市财政局、人行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

十七、实行买房入学优先保障政策

在盐湖区和运城开发区购买商品住房的（含存量房），开通户籍落户绿色通道，房户一致优先安排适龄子女入学。（牵头单位：市教育局；责任单位：各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会，盐湖区公安局）

十八、大力支持高品质住房发展

各县（市、区）政府、运城开发区管委会要结合房地产市场供求关系的新变化、群众对优质住房的新期待，加大改善性住房用地供应，完善周边配套基础设施及公共服务设施，大力发展高品质住房项目，按照国家、省关于高品质住房建设有关规定，将居住区空间治理指标（建筑高度、密度、间距、容积率、绿化率等）及配套服务设施建设要求纳入土地出让条件和规划方案审批内容，加强工程设计方案审查，加大教育、医疗等资源倾斜力度，支持引导有实力的房地产开发企业建设供应一批绿色、低碳、智能、安全的高品质住房、高品质社区，提升居住品质，满足城乡

居民多样化改善性住房需求。（牵头单位：市规划和自然资源局、市审批服务管理局；责任单位：市住建局、市教育局、市卫健委，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

十九、维护房地产交易各方合法权益

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，申请办理新建商品房“带押过户”，保障房地产交易各方合法权益和资产资金安全。（牵头单位：市规划和自然资源局；责任单位：市住建局、市审批服务管理局、市税务局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

二十、有序推进“封顶预售”“交房即交证”改革

各县（市）、运城开发区要积极探索房地产开发销售新模式，新出让土地上建设的商品房项目施行封顶预售制度；之前已出让土地上建设的商品房项目在办理商品房预售许可时，要确保自有可用资金能够完全满足后续工程建设资金或者通过纳入白名单等方式夯实资金来源渠道，必须封顶之后才可办理预售；探索在市本级、部分县（市）、运城开发区开展现房销售试点工作，对明确为现房销售的项目和企业要在土地、融资、税收、公共资源配套等方面给予大力支持，推动商品房销售模式从预售向现售转变。严格执行《运城市人民政府办公室关于印发全面推行“房证同交”“地证同交”实施方案的通知》（运政办发〔2022〕16

号)，各有关部门要强化协调联动，加强过程管控，优化业务办理，推动新建商品房项目交付前完成规划验收、房屋竣工验收备案、缴纳税费等工作，具备不动产登记条件，购房人在领取房屋钥匙时同步领取不动产权证书，实现“交房即交证”。（牵头单位：市规划和自然资源局；责任单位：市住建局、市审批服务管理局、市税务局，各县〔市、区〕人民政府、运城开发区管委会）

各县（市、区）政府、运城开发区管委会是本辖区内房地产市场平稳健康发展的责任主体，要充分发挥调控自主权，根据房地产市场实际，因城施策优化落实好各项房地产调控政策，强化供需双向调节，加大政策解读宣传力度，切实稳定市场预期和群众消费信心，促进房地产市场平稳健康发展。

本措施由市住建局负责解读，自印发之日起实施，有效期至2027年9月5日。到期根据实际情况决定继续或调整实施，国家、省、市有关部门出台新的规定，依照新规定执行。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

运城市人民政府办公室

2024年11月18日印发

