濮阳市人民政府办公室文件

濮政办〔2023〕8号

濮阳市人民政府办公室
关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的
通　　知

各县（区）人民政府，经开区、工业园区、示范区管委会，市直有关单位:

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，满足刚性和改善性住房需求，因城施策用足用好政策工具箱，促消费、保交楼、稳民生，进一步激发市场活力，促进我市房地产市场平稳健康发展。现将有关事项通知如下:

一、支持合理住房消费

1. 支持改善性换房需求。对在2023年12月31日之前出售

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。（责任单位：市税务局、财政局、自然资源和规划局、房地产事务中心）

2. 支持团购在售商品住房。支持各级党政机关、企事业单位集中团购在售商品住房，解决职工住房问题。鼓励房地产企业适时定向开展购房优惠活动，对满足团购条件购房的（一次性购买5套以上），给予适当优惠。（责任单位：市房地产事务中心）

3. 发放购房消费券。2023年5月1日至2023年7月31日期间，对购买新建商品住房（以合同网签备案时间为准），建筑面积144平方米以下户型的，给予2万元／套购房消费券。建筑面积144平方米以上（含144平方米）户型的，给予3万元／套购房消费券。该购房消费券可抵扣开发企业购房款，如退房，已使用的购房消费券作废，2023年7月31日以后未使用的购房消费券失效。（责任单位：市房地产事务中心）

4. 实行契税补贴。凡在2023年5月1日至2023年7月31日期间（以合同网签备案时间为准）在市城区购买的新建商品房和二手房，缴纳契税后，由受益财政按契税地方留成20%给予补贴，并由市房地产事务中心、市财政局负责兑现。（责

任单位：市房地产事务中心、财政局、税务局）

5. 建立利率动态调整机制。全市新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降时，调整新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。（责任单位：市金融工作局、人行濮阳市中心支行、市房地产事务中心、濮阳银保监分局）

6. 推行存量房“带押过户”。提升二手房交易便利度和安全性，解决在存量房交易过程中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，提高贷款使用效率，保障二手房交易及抵押贷款更加安全、高效、便捷。（责任单位：市自然资源和规划局、金融工作局、住房公积金管理中心、人行濮阳市中心支行、濮阳银保监分局）

7. 调整二手房贷款房龄有关规定。购买二手房申请个人住房公积金贷款的，取消房龄与首付款比例挂钩的规定，不再按房龄阶梯式提高首付款比例。（责任单位：市住房公积金管理中心、金融工作局、人行濮阳市中心支行、濮阳银保监分局）

二、改善住房市场供给

8. 优化房地产市场供给。对已出让尚未建设的商业服务用地，在符合规划的前提下，经批准可按“商改住”调整并补缴合理的土地出让金。非住宅去化周期较长时，在符合规划条件的前提下，结合实际灵活调整，降低商品房项目的商业配套比例，完善基础公共配套。（责任单位：市自然资源和规划局）

9. 推动经济适用住房上市。支持购买经济适用住房家庭改

善居住条件，经济适用住房承购人可以通过向政府缴纳差价款的方式取得完全产权，2023年5月1日至2023年7月31日办理完全商品房产权证书，按经济适用住房退出时市场评估价的8%缴纳差价款。（责任单位：市房地产事务中心、自然资源和规划局）

三、促进企业良性循环

10. 稳定房地产开发贷款。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、资金封闭运行的前提下，尽量满足房地产项目合理融资需求，支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，保障资金安全。（责任单位：市金融工作局、自然资源和规划局、房地产事务中心、人行濮阳市中心支行、濮阳银保监分局）

11. 积极开展政银企对接。筛选优质房企和优质项目，建立房地产开发企业“白名单”制度，畅通政银企沟通渠道，促使房地产开发企业与各商业银行有效对接，帮助优质房企解决融资困难，支持优质房企发展壮大，实现政银企合作共赢。（责任单位：市住房和城乡建设局、金融工作局、房地产事务中心、人行濮阳市中心支行、濮阳银保监分局）

12. 优化预售资金监管。支持商业银行出具保函置换预售监管资金，积极运用好政策，按照市场化、法治化原则，积极开展保函置换预售监管资金业务。在确保资金安全、按期交房的情况下，可适当提前拨付预售资金。探索优质房企以相互担保

形式，优化资金监管，助力房企纾困解难。（责任单位：市房地产事务中心、金融工作局、人行濮阳市中心支行、濮阳银保监分局）

13. 加快项目建设进度。精简建设项目审批程序，压缩工程建设项目全流程审批时间，实施科学精准的扬尘防控措施，增加有效施工天数。对于达到竣工条件的项目，加快组织竣工验收，提高验收效率。（责任单位：市住房和城乡建设局、自然资源和规划局）

14. 分期缴纳土地出让金。对新出让土地，土地竞买保证金不低于土地征收成本价，允许房地产开发企业分期缴纳土地出让价款。其中，A级房地产开发企业最长不超过12个月缴清；B级房地产开发企业6个月内缴纳土地出让价款的50%，余额最长不超过12个月缴清；C级房地产开发企业1个月内缴纳土地出让价款的50%，余额最长不超过12个月缴清。自土地成交之日起，按银行同期贷款利率支付利息，6个月内缴清土地出让价款的，不支付利息。未缴清土地出让价款、申请国有建设用地使用权首次登记的，以“量化分摊”的方式，按土地出让价款的缴纳比例，缴清相应份额的税费后，办理相应份额的土地使用权登记。土地使用权登记总份额不超过已交土地出让价款应得份额。以“量化分摊”的方式办理国有建设用地使用权首次登记的，按土地出让价款相应的份额交清税费后，办理相应份额的土地使用权登记。（责任单位：市自然资源和规

划局、财政局、税务局）

四、做好保交楼工作

15. 用实用好保交楼专项借款资金。规范保交楼专项资金使用、拨付、偿还路径，加强专项借款监督管理，确保资金封闭运行，专款专用，保障项目顺利实施。用好配套支持政策，各商业银行应积极提供配套融资支持。（责任单位：市房地产事务中心、金融工作局、人行濮阳市中心支行、濮阳银保监分局）

16. 设立房地产纾困基金。政府引导，市场运作，国企、民企、社会各方共同参与探索建立房企纾困基金，盘活市域内未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目。支持建筑类国有企业增强实力，撬动社会资金共同设立房地产纾困基金，推动化解问题楼盘。（责任单位：市财政局、金融工作局、住房和城乡建设局、房地产事务中心、濮阳投资集团有限公司）

五、稳定房地产市场预期

17. 加强房地产市场监测。建立房地产市场平稳健康发展常态化监测机制和房地产企业经营负面信息收集制度，定期组织有关单位召开会商研判会，做到早发现、早干预，避免引发区域性、系统性风险。（责任单位：市房地产事务中心）

18. 加强政策宣传解读。有关部门要主动发声，做好政策宣传解读，讲清我市城镇化持续推进、房地产需求潜力仍大、房地产风险可控的逻辑，释放积极信号，引导舆论和预期。（责任单位：市房地产事务中心）

本通知自 2023 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 4 月 30 日。

2023 年 4 月 25 日

濮阳市人民政府办公室　　2023年4月26日印发