

渠府办〔2024〕9号

**渠县人民政府办公室
关于印发《进一步推动渠县房地产市场平稳
健康发展的政策措施》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，县级各部门（单位）：

《进一步推动渠县房地产市场平稳健康发展的政策措施》
已经县政府研究同意，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

进一步推动渠县房地产市场平稳健康发展的 政策措施

为深入贯彻党中央、国务院适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势的重大决策，认真落实省委、省政府和市委、市政府推动房地产市场平稳健康发展的工作要求，参照《四川省住建厅等10部门关于印发〈进一步推动全省房地产市场平稳健康发展的若干政策措施〉的通知》（川建房发〔2023〕212号）和《达州市人民政府办公室〈关于印发进一步推进中心城区房地产市场良性循环若干措施的通知〉》（达市府办发〔2023〕51号），结合我县实际，制定如下措施。

一、优化金融支持政策

各商业银行要落实好首套住房贷款利率动态调整机制。对购买首套新建商品房住房的，个人住房贷款最低首付比例为20%，二套房最低首付比例为30%。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次贷款购买新建商品房住房的，各商业银行执行首套房贷款政策。

二、加大公积金贷款力度

使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度5%后，可申请提取其账户余额支付首付，实行又提又

贷。夫妻双方均缴纳住房公积金的，贷款额度上限调整为70万元；夫妻一方(或单身)缴纳公积金的，贷款额度上限调整为60万元。符合国家生育政策生育二孩或三孩家庭在渠县范围内购买第二套新建商品房住房的，住房公积金贷款额度再提高10万元，并享受本措施中关于首套房相关优惠政策。允许没有渠县住房公积金贷款债务的缴存职工提取住房公积金为子女或父母在渠县范围内购买自住住房。在渠县范围内购买自住住房的，允许缴存职工申请使用住房公积金为成年子女或父母贷款。

三、落实购房退税政策

在2024年1月1日至2025年12月31日期间，对出售渠县自有住房并在现住房出售后1年内在渠县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按规定予以退税优惠。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。

四、加大货币化安置

加大城市危旧房改造、城中村改造、老旧小区改造力度，在充分尊重群众意愿的基础上可以拆除危旧房，支持以旧换新，在房屋征收补偿中加大货币化安置力度，通过发放“房票”的方式，缩短过渡安置周期，满足群众多样化住房需求。县属

国有企业可以购买房地产开发项目存量商品住房作为安置房源。鼓励房企对持有“房票”的购房人制定专项优惠政策。

五、加大商业去库存力度

对已出让尚未建设的商住用地，在符合规划要求和相关规定条件下，开发企业可按程序申请调整住宅和商业比例，并调整缴纳土地出让价款，降低商业等非住宅开发量。在符合规划、满足安全要求的前提下，支持利用闲置的非住宅用地在完善程序后建设保障性住房。已建在建商业用房按程序可改变建筑使用功能，用于教育培训、幼儿园、康养、文化等经营性或公益性用途。鼓励县属国有企业参与开发企业资产并购重组，进一步充实企业资产，提高资金使用效率。

六、允许分期建设验收

对同一建设工程规划许可证或同一建筑工程施工许可证涉及多个单体建筑的建设项目，对其中符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件、设施配套满足使用功能、能单独投入使用、已具备竣工验收条件并能够满足独立使用功能的单个或多个单位(子单位)工程，报请县政府同意后，可以组织单位工程竣工验收。

七、优化建设手续办理

新出让的房地产开发用地，可连同除人防、国防、减灾工程用地之外的地下空间建设用地使用权一并出让,并将地下空间

纳入商品房预售管理。新建房地产项目签订土地出让合同并缴纳50%及以上比例的土地使用权出让金，并在项目建筑设计方案通过审定后，县行政审批局对符合容缺办理条件的，可以容缺办理建设工程规划许可证和相应面积的建筑工程施工许可证。建设单位具备经规划批准的设计方案、经专家论证合格的基坑支护设计和施工方案、经施工图审查机构出具的施工图设计文件审查报告，施工单位为唯一总承包单位的，可向县住建局申请房地产项目基坑开挖和支护、售楼部所在建筑物或构筑物施工备案，并按照备案内容进行前期施工。办理《建设工程施工许可证》后，方可进行房屋主体结构施工。新建房地产开发项目在完成主体首层结构工程施工后，对符合条件的即可按程序申请办理《商品房预售许可证》。

八、优化商品房预售资金监管

预售资金监管额度应当根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素综合确定，确保全部用于项目建设及交付。推行商业银行保函置换预售监管资金留存。鼓励房企开展“现房销售”、“交房即交证”，进一步提振市场信心。

九、允许延期缴纳税款

对存在经营困难，不能按期缴纳税款的，可以在缴纳税款期限届满前由房地产开发企业提出申请，依法办理延期缴纳税

款，最长不超过3个月。税务部门对存在欠缴税款的房企可以先行缴纳欠税，再依法缴纳滞纳金，并合理区分欠税情况，满足企业正常缴纳其他税款需要，为业主办理不动产权证。

十、允许分期缴纳配套费

分批次办理商品房预售许可证的，在办理下一批商品房预售许可证时，缴清前一批次办理预售商品房的基础设施配套费；在办理最后一批次预售许可证时缴清剩余的基础设施配套费；一次性办理商品房预售许可证的，可在第二次申请拨付商品房预售监管资金时一次性缴清。

十一、解决业主子女入学

购买我县商品房的业主，其子女义务教育阶段入学按照子女户籍地与实际居住地相结合的原则，户籍地址与购房网签备案合同所载房产地址一致的，相对就近划片区入学(学位确定方式以正式入学公告为准)。

十二、开展房交会促进销售

充分利用“国庆”、“春节”等外出人员返渠高峰，适时开展房地产交易展示会，持续营造良好市场氛围。鼓励房企开展进园区、进企业送优惠活动，进一步扩大商品房消费潜力。

本通知自印发之日起施行，有效期至2024年12月31日，期满自行失效，有效期内本县原有规定与本规定不同的以本规定为准，若国、省、市有新的规定，从其规定。

信息公开选项：主动公开