

巴中市人民政府办公室
关于印发促进市中心城区房地产市场平稳健康
发展若干措施的通知

各县（区）人民政府，巴中经开区、文旅新区管委会，市政府各部门、直属事业单位，有关单位：

《促进市中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

巴中市人民政府办公室

2022年7月4日

促进市中心城区房地产市场平稳健康发展 若干措施

为深入贯彻落实党中央国务院、省委省政府关于房地产市场调控的要求，促进市中心城区（本措施所指市中心城区包括巴州城区、恩阳城区和巴中经开区）房地产市场平稳健康发展，制定如下措施。

一、全面实行货币化补偿安置

（一）市中心城区新的房屋征收和征地拆迁补偿安置，原则上以购房券形式实行货币安置或在新出让商品房住宅用地条件中明确配建相应拆迁安置还房，不再供应新的安置还房建设用地。截至本措施印发之日，未开工建设的安置还房，原则上不再开工建设，由辖区政府公开采购符合条件的商品房源，或发放购房券予以安置。

（二）被征收或拆迁居民以购房券购置房屋，属于因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的情形，新购房屋成交价格不超过购房券金额的，对新购房屋免征契税；新购房屋成交价格超过购房券金额的，对差价部分按规定征收契税。

二、优化审批验收管理

（一）对新出让的房地产开发用地和非企业自身原因未开工建设的已出让用地，房地产开发企业按照《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳不低于50%的土地出让价款后，提供《国有建设用地使用权出让合同》及缴款凭证，即作为使用土地证明，

可实行分期开发，剩余土地出让价款可在1年内缴清。分期开发用地面积及计容建筑面积比例不超过缴纳土地出让价款比例，按“容缺后补”原则，办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》。

（二）在取得《建筑工程施工许可证》前，施工图经审图机构审查，报行政主管部门备案后，可开展放验线现场测绘、土石方开挖等前期工作。取得《建筑工程施工许可证》后，方可办理验线行政审批手续、进行房屋主体结构施工。

（三）建设单位或个人申请规划核实时，对同一个《建设工程规划许可证》批准的建设项目，应当遵循“一次申请、一次核实”的原则。分期实施的建筑工程申请分期规划核实的，若工程设计方案分期的，可按设计方案分期验收；工程设计方案未分期的，由房地产开发企业提出申请，报自然资源和规划部门充分论证并审查同意，可分期验收。用地核验与最后一批次分期规划核实一并申请办理，统一核实土地出让合同的履约情况。

三、优化土地利用管理

允许房地产开发企业对持有的未开发土地，依法依规调整土地用途或商住比例；对已通过规划方案审批，但还未开工建设的项目，允许房地产开发企业在不突破原批准方案（或规划条件）容积率、建筑密度、建筑高度和不降低绿地率等控制性指标的前提下，对户型结构和功能布局作出优化调整，提升住房品质。

四、提高地下车位使用率

（一）适当调整地下车位配置比例，新出让及已出让、未办理建设工程规划许可证且未开工建设的房地产开发用地，结合项

目所在区域实际情况，可按“每 100 平方米计容建筑面积配置 0.6—0.8 个地下车位”的比例区间合理设置。鼓励房地产开发企业对同时购买商品住房和地下车位的购房户给予价格优惠。

（二）住宅小区配建的库存车位（库），应当优先满足本小区业主需要。已全部竣工备案验收且交付使用的项目，从最后一个楼栋竣工备案日期计算，超过 2 年未销售的车位（库），采取媒体公告、短信告知、小区内公示等方式，告知小区业主在 1 个月内优先购买。1 个月后仍未销售的车位（库），可对小区以外的单位和个人销售。

五、调整公积金使用政策

（一）贷款首付款比例下调。购买首套自住住房，首付款比例下调至 20%；购买第二套自住住房，首付款比例下调至 30%。

（二）实行按月提取住房公积金偿还公积金贷款。在巴中市辖区内缴存住房公积金的职工，可委托市住房公积金中心按月提取本人住房公积金个人账户余额，划转到本人的还贷银行账户，用于上月已正常偿还公积金贷款本息。

（三）商业银行购房按揭贷款可转公积金贷款。凡巴中市住房公积金缴存者，在巴中市辖区内购买自住住房办理了商业银行购房按揭贷款，在申请转贷时所购住房已取得不动产权证书，已办理商贷住房的正式抵押登记手续，并符合巴中市住房公积金贷款条件的，可向市住房公积金中心申请商转公贷款业务。

（四）降低房地产开发项目个人住房公积金贷款合作准入条件。企业信用良好，楼盘项目“五证”齐全，楼栋施工进度超过规划层数三分之一，即可申请合作。

(五) 2022年12月31日之前,阶段性支持因受新冠肺炎疫情影响的企业缓交住房公积金;对不能正常偿还公积金贷款的个人,经个人提出申请并经审核通过,不做逾期处理、不计罚息;支持缴存职工租房提取。

六、优化金融信贷支持

各银行金融机构可在风险可控的前提下,下调商品房按揭贷款保证金比例至2%—3%。金融机构普通商品住房首套房按揭首付比例下调至20%、二套房按揭首付比例下调至30%,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。根据房屋产权办理情况,动态退还企业所缴保证金。

七、支持多孩家庭购房

符合国家生育政策生育二孩或三孩的家庭(本文件所称二孩家庭是指2015年10月29日后生育二孩的家庭,三孩家庭是指2021年5月31日后生育三孩的家庭),在市中心城区购买新建商品住房的,凭户口簿、出生医学证明等相关证明材料,给予每平方米200元补贴,二孩家庭财政补贴最高不超过2万元,三孩家庭财政补贴最高不超过3万元。

八、优化引进人才安家补助政策

引进人才转正后一次性发放安家补助,鼓励引进人才领取购房券兑现安家补助,对选择领取购房券的,购房券金额在领取现金金额的基础上上浮25%,所需资金由原渠道解决。引进人才领取的购房券,仅限本人是商品房买受人或共同买受人在市中心城区购买商品住房使用,购房券可以用来支付商品房首付款,也可以

用来偿还商品房贷款，禁止流通、转让。引进人才在服务期内调离（含辞聘、解聘）巴中市，需在离职前按比例返还安家补助。

九、实施特殊人群购房补贴政策

符合下列条件之一的购房人，在市中心城区范围内购买首套新建普通商品住房的，实施购房补贴政策，补贴标准为每平方米100元，每户补贴金额最高不超过1万元。

（一）具有农村居民户籍人员。

（二）2020年1月1日以来连续缴纳社会保险6个月及以上的回（返）乡就业人员和正常办理营业执照并纳税的回（返）乡创业人员。

（三）2020年1月1日以来在巴中市新就业，并连续缴纳社会保险6个月及以上的大学生。

（四）退役或现役军人。

（五）抗疫一线的医务工作者和社区工作者。

（六）在市中心城区范围内，父母在子女居住地或子女在父母居住地同一行政区域内购房的人员。

十、鼓励采用团购方式购买商品住房

鼓励房地产开发企业采用团购模式销售商品住房，积极开展针对党政机关、企事业单位职工、社区居民团购商品住房的营销活动。各级工会组织根据职工住房刚性需求和改善性需求情况，积极组织职工团购商品住房，与开发企业协调达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

十一、鼓励企业给予购房优惠

鼓励房地产开发企业在二孩三孩家庭、引进人才及特殊人群

购买新建商品住房时，在备案价格基础上给予特别优惠，优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

十二、强化地下车位去库存

(一)继续推行市中心城区地下车位不动产确权登记试点，对连同地表国有建设用地使用权一并取得的地下车位，不收取土地出让价款。对未纳入规划条件或未在土地出让合同中约定的地下车位，采取协议出让方式办理用地手续，签订地下车位用地出让合同或协议，出让价格通过有资质的中介机构评估确定。

(二)对购买地下车位的给予财政补贴。对购买市中心城区新建地下车位且购买价格每个不高于3.5万元(含3.5万元)的，给予购买人每个3000元补贴；购买价格每个在3.5万—4.5万元(不含3.5万元、含4.5万元)的，给予购买人每个1500元补贴。每户最多享受两个车位补贴政策。

(三)逐步减少老城区、城市支道临时停车位，依法依规查处车辆乱停乱放等违法行为。

十三、优化商品房预售管理

(一)实行商品房预售价格备案制管理，实际成交价格跌幅不得超过备案价格的5%、涨幅不得超过备案价格的10%。各开发项目在办理预售许可前，应向房地产管理部门提交预售房源备案价格，并在取得预售许可后10日内一次性公示预售房源价格，公示价格应与备案价格一致。对于已办理预售许可的在售房地产开发项目，应在本通知印发之日起15日内向房地产主管部门提交剩余可售房源备案价格，并在销售场所一并公示。

(二)对流动资金困难的项目，房地产开发企业可向主管部

门提出申请，采用预售项目可售商品房为预售资金保底金担保，也可以银行保函或保险公司保单代替预售资金保底金。以上述方式释放的预售资金保底金，拨付时必须满足不低于80%的比例直接拨付至民工工资专户或施工企业、材料供应商、设备租赁商。

十四、调整城市基础设施配套费缴纳时限

自本措施实施之日起至2024年6月30日前办理施工许可证的房地产开发项目，由开发建设单位书面承诺，城市基础设施配套费可在办理施工许可前缴纳50%，在竣工验收备案前全部缴清。

本措施自2022年8月5日起施行，有效期2年，措施中有明确时限的，以明确的时限为准。如购买商品住房对象同时符合本措施多项补贴政策的，按“就高不就低”原则，享受相关补贴政策，不得重复享受，选择领取购房券购置商品房的拆迁安置户，不享受本措施其他相关补贴政策，但可同时享受购买地下车位相关补贴政策。具体补贴细则由相关部门另行制定。按现行财政管理体制，对措施中涉及的财政奖补资金实行属地负责制，由区级政府（管委会）兑现，其中，市级财政对巴州区、恩阳区、巴中经开区的奖补资金给予30%补助，余下部分由辖区负责。各县可自行制定相关措施，也可参照本措施执行。