

克孜勒苏柯尔克孜自治州住房和城乡建设局(人防办)

克孜勒苏柯尔克孜自治州发展和改革委员会

克孜勒苏柯尔克孜自治州财政局

克孜勒苏柯尔克孜自治州自然资源局

克孜勒苏柯尔克孜自治州市场监督管理局

克孜勒苏柯尔克孜自治州机关事务管理局

中国人民银行克孜勒苏柯尔克孜自治州分行

国家金融监督管理总局克孜勒苏监管分局

国家税务总局克孜勒苏柯尔克孜自治州税务局

文件

克建字〔2024〕31号

关于印发《关于促进自治州房地产市场健康平稳发展的若干措施(试行)》的通知

各县(市)人民政府、州直各单位：

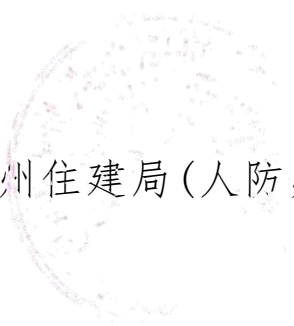
为学习贯彻党的二十届三中全会精神，认真贯彻落实党中央、国务院，自治区党委、人民政府关于建立和完善房地产市场健康平稳发展长效机制的决策部署，经自治州党委、人民政府同意，现将《关于促进自治州房地产市场健康平稳发展的若干措施(试



行)》印发你们，请结合实际认真抓好落实。

各县(市)要切实履行城市主体责任，因城施策、一城一策、精准施策，加强组织领导，强化部门联动，促进政策措施落地见效。要强化政策引导，及时发布房地产市场信息，强化市场预期，做好负面舆情管控。有关情况及时报自治州保交房工作领导小组。

自治州住建局(人防办)



自治州发改委



自治州财政局



自治州自然资源局



自治州市场监管局



自治州机关事务管理局





中国人民银行克州分行



克孜勒苏金融监管分局



自治州税务局

2024年9月27日

关于促进自治州房地产市场健康平稳发展的 若干措施(试行)

为全面贯彻党中央、国务院和自治区党委、人民政府建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制的决策部署，适应我州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，推动县(市)落实城市主体责任，因城施策、一城一策、精准施策，及时调整优化房地产政策，统筹发展和安全，落实防范化解房地产等重点领域风险各项举措，促进我州房地产市场平稳健康发展，根据《关于促进自治区房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》的通知，结合我州实际，制定以下若干措施。

一、合理安排用地供应

(一)加快存量用地开发。对未完成开发投资总额25%以上的出让土地，允许转让双方签订土地使用权转让合同，依法办理预告登记，允许先办理建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产登记手续。对已出让尚未建设的非住宅房地产项目，允许在符合规划、产业、环保等条件下，依法依规按程序申请将用地性质调整为住宅用地或养老、医疗、体育、文旅、教育等产业用地。对已出让尚未建设的住宅房地产项目，允许在不改变用地性质和容积率的前提下，调整优化住房套型结构，申请办理建设工程规划许可变更手续。

(二)优化商品住宅用地供应。商品住宅库存较少、去化速

度较快的县(市),可适当加大用地供应。出让土地安排供应前,应完善道路、市政等配套基础设施,尽快形成一批区位好、配套齐全的住宅净地。优化规划用地指标,加大低开发强度、高品质商品住宅用地供应。探索实行“竞地价+竞品质”的土地出让竞价方式。鼓励住宅用地“带方案”出让土地,在同等价格下,方案较优者获得土地开发权。方案评比规则由州自然资源局商州住建局等部门依据国家、自治区有关法律法规标准规范制定。根据产业政策、市场供求关系,在不低于国家规定最低价标准的前提下,合理确定土地出让起始价、底价。允许土地出让金分期缴纳,原则上应在12个月内全额缴清。房地产开发企业在完成首期50%土地出让金付款后,即可办理立项备案、规划用地许可、规划工程许可、施工许可,确保及时开工建设。

(三)做好保障性住房用地供应。坚持以需定建,在国土空间规划中统筹安排保障性住房及配套功能用地规模和布局,满足相应用地需求。合理确定保障性住房用地供应规模和时序,优先安排、应保尽保。支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房。

(四)严格执行“净地”出让要求。土地出让前,需由县(市)人民政府完成土地征收转用、补偿安置到位,做到土地权属清晰、无纠纷,宗地位置、用途、容积率等规划条件明确,具备“七通一平”开工建设条件;对已出让地块上存在的征收、迁改等遗留问题加快推动解决,确保项目顺利实施建设。

二、加大金融支持力度

(五)降低商业性住房首付比例和利率水平。商业性个人住房贷款不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限。各银行业金融机构结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付比例和利率水平。

(六)扩大城市房地产融资协调机制成效。对符合“白名单”条件的房地产项目，按“应进尽进”原则纳入项目“白名单”。对暂不符合“白名单”条件的，尽快完善条件后纳入项目“白名单”。对难以达到“白名单”条件的，鼓励地方国有企业自主决策以合理价格市场化收购房地产企业股权、项目公司股权或项目资产，使项目达到“白名单”条件。鼓励商业银行对收购房地产企业股权及项目资产的国有企业，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，提供并购贷款。金融机构要对符合要求的“白名单”项目建立绿色通道，向企业一次性告知申请材料，优化贷款审批和发放流程，加快放款速度。

(七)统筹各类资金集中发挥作用。统筹财政类资金以及住房公积金、商品房预售资金、住宅专项维修资金、各类保证金等住房建设类资金，对积极为“白名单”、保交楼、保交房项目提供融资支持的商业银行，作为财政类资金、住房建设类资金存储的重要因素予以考虑。优化商贷保证金的退还，工程验收后，商贷用户与银行办理完贷款抵押标的物抵押登记后，银行于7个工作日退还企业商贷保证金。

(八)充分发挥住房公积金作用。下调个人住房公积金贷款

利率0.25个百分点，调整后，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为2.775%和3.325%，国家、自治区出台新政策的从其规定。对引进的四类人才在克州辖区购买自住住房的，领军人才可在现行个人最高贷款额度的基础上上浮50%;特聘专家可在现行个人最高贷款额度的基础上上浮40%;青年博士可在现行个人最高贷款额度的基础上上浮30%;骨干人才可在现行个人最高贷款额度的基础上上浮20%。对多孩家庭在克州辖区购买自住住房申请住房公积金贷款的，可贷额度在现行个人最高贷款额度的基础上上浮20%。对多孩家庭在克州辖区租赁自住住房的提取额度提高至1.8万元。缴存人购买自住住房时，允许父母、子女作为共同申请人提取个人住房公积金用于支付首付款；缴存人使用公积金个人贷款购买保障性住房的，可将首付款比例由原来的20%降低为15%。灵活就业人员使用住房公积金贷款，在原有贷款倍数10倍的基础上提高至15倍，夫妻双方均为灵活就业人员的，缴存账户余额可合并计算。借款人及配偶存在因信用不良被起诉记录的、自本次贷款申请之日起前五年内，贷款或贷记卡连续逾期3期及以上的，准贷记卡连续逾期超过180天的或累计逾期6次及以上的调整为自本次贷款申请之日起前两年内。对借款人及其配偶非主观原因产生的利息、银行卡年费、信息服务费等单次逾期金额小于100元且逾期金额累计不超过1000元的行为，可不计算逾期次数。当克州住房公积金资金不足时，启动公积金贴息贷款和组合

贷款。

三、大力促进商品房消费

(九) 实施购房补贴政策。各县(市)在开展财政承受能力评估, 确保地方财政可持续的前提下, 可以对本地居民购买首套商品住房给予补贴, 或发放家电、家装、车位等消费券。支持各县(市)对引进人才、教师、医务人员、进城务工人员等群体出台住房优惠政策, 推进以县城为重要载体的新型城镇化。

(十) 推进住房“以旧换新”。结合推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动, 支持居民“卖旧买新”。鼓励房地产企业、房地产经纪机构、购房人三方联动, 实现“旧房先卖”“新房优买”。统一全州二手房交易个人所得税征管方式。本政策实施期内, 纳税人出售自有住房后1年内在州内重新购买住房, 对其出售住房已缴纳的个人所得税按现行规定予以退税优惠。对个人购买保障性住房的, 减按1%的税率征收契税。

(十一) 阶段性契税补贴政策。本政策实施期内购买新建商品住房的, 可给予一定比例的契税补贴, 最多不超过所缴纳契税的100%, 具体标准由各县(市)人民政府确定, 以商品住房销售合同首次网签备案时间为准。本政策实施之前已网签备案的合同取消后、改签再次销售的, 不在补贴范围。

(十二) 积极开展营销活动。通过举办线上线下房交会、购房节、家装节等活动, 引导房地产企业积极开展营销活动, 促进商品住房销售。支持科研机构、产业园区、大中专院校、企事业单位等通过团购商品住房等方式, 集中解决职工住房问题。鼓励

房地产经纪机构通过合理降低居间服务费用等措施促进商品房成交。

(十三) 盘活存量商品房。行政机关、事业单位、街道社区、国有企业经批准需要调整、增加办公用房和技术业务用房的，或用于人才公寓、“创客空间”等其他用房的，原则上通过置换、购买、租赁存量商品房解决。

(十四) 积极发展房屋租赁市场。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。培育租赁供应的模式和主体，引导房地产企业成立专业租赁公司，对自持商品房开展房屋租赁业务，有条件的县(市)国企和平台公司发挥带头作用，实行租购同权，保障租房者可以享受到与购房者相同的公共服务，包括教育、医疗等。

四、持续优化商品房供给

(十五) 允许依法依规改建商品房。支持房地产企业通过收购、内部装修等方式，将符合条件的存量非住宅商品房依程序转为公寓出租或出售。鼓励社会主体租赁或购买相对集中的商品房，依法依规改造后用于租赁、民宿等运营。在满足使用安全的条件下，对购买商业、办公类房屋实际用于个人居住的，参照居民用水、用电、用气价格标准执行。

(十六) 优化配建保障性住房。各县(市)政府要优化调整在普通商品住房项目中配建保障性住房的政策规定，减轻企业负担。对已按要求配建完成的经济适用房，在满足现有申请人员需求的前提下，长期空置未分配的，可通过补缴土地出让金等方式

转为普通商品房，由房地产企业自主销售。鼓励各县(市)、口岸(园区)根据产业发展、企业用工等情况，采取政企合作等方式，在矿区、园区新建或改建小户型、宿舍型保障性租赁住房，满足矿区、园区工作人员住房需求。

(十七)支持收购存量商品房用作保障性住房。以县(市)为单位，全面摸排保障性住房需求，按照“以需定购”原则，确定1-2家地方国有企业，以不超过同地段保障性住房“重置价格”收购房地产企业已建成存量商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

(十八)大力实施城中村改造。充分利用国家城中村改造有关贷款、税费等支持政策，积极引导群众改善居住条件。涉及房屋征收的，可结合当地商品房库存水平，合理安排货币安置和实物安置比例，鼓励采取货币化(房票)安置等方式进行安置。鼓励县(市)结合实际，自主开展棚户区改造。鼓励房地产企业结合住房“以旧换新”活动参与城中村改造、棚户区改造。

(十九)加大“好房子”供给。适应居民改善性住房需求，加大土地、金融、规划等方面支持力度，引导房地产企业因地制宜开发供应多样化、高品质住宅产品。提高规划设计水平，优化居住功能设计，适当提高住宅层高标准，提升室内外声、光、热等指标要求。取消普通住宅和非普通住宅标准，探索配置户属生态庭院(空中花园)、空中共享平台等室外场地，融合新技术、新材料、新科技建设一批高品质住房。生态庭院、空中共享平台不计入容积率及住房产权面积。建立房屋从开发建设到维护使用

的全生命周期管理机制，推动城镇房屋安全治理向事前预防转型。

五、加快转变商品房销售方式

(二十)积极开展商品房现房销售。加快实现商品房销售模式从预售向现售转变，稳定房地产市场预期。鼓励各县(市)、口岸(园区)将现房销售作为房地产开发用地出让条件，积极开展试点。实行现房销售的项目，经县(市)土地出让协调决策机构集体认定，可作为特殊项目，在土地出让合同中约定2年内缴清土地出让金；土地出让合同签订后，可容缺办理规划、施工等手续；加大开发贷款支持力度，放款及还款周期与现房销售项目建设、销售周期相匹配。

(二十一)推动新建商品住房全装修交付。鼓励房地产企业推出全装修商品住房房源，将住宅装修与土建安装进行一体化设计与施工，房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成，并通过质量验收。试点推行“业主开放日”活动，提升住宅交付品质，规范住宅室内装饰装修管理，强化装饰装修相关企业的资质管理和指导监督。鼓励物业管理单位靠前服务，指导配合装修人办理住宅室内装饰装修工程开工前申报登记和签订住宅室内装饰装修管理服务协议，提前告知装修人注意事项，保障人民群众生命财产安全。

(二十二)优化商品房预售资金监管。对于不能实行现售的项目，加强预售资金监管，确保重点监管资金能够覆盖后续工程建设，合理增加支付节点，减轻企业资金周转压力。全面落实银

行保函置换预售资金监管政策。

商业银行可按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等基础上进行自主决策，与房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。预售监管资金必须专款专用，用于有关工程建设监管额度内的资金在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，法院、商业银行等不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

(二十三) 推进地下停车位预售及登记办证。对房地产项目中可售的非人防工程地下停车位、车库、储藏室，与商品房同步办理预售许可或现售备案，加快办理网签备案等手续，探索推进不动产登记。对于可以办理不动产权证的地下停车位、车库、储藏室等，可将购置款计入购房款，同时申办商业银行贷款。

六、持续优化营商环境

(二十四) 减轻企业税费负担。积极协调解决房地产企业历史遗留问题，帮助依法推进涉法涉诉的问题化解，对确有特殊困难，不能按期缴纳税款的房地产企业，经州税务局批准，可以延期缴纳税款(最长不超过三个月)。优化房地产项目土地增值税计征，适当调整非住宅及其他类型项目的土地增值税预征率，完善无产权地下建筑土地增值税征管机制，减轻企业负担。

(二十五) 减轻企业配套建设负担。各县(市)根据当地机动化发展水平、居住区所处区位、用地及交通条件等，综合确定房地产项目商业、停车位配比，不得“一刀切”要求配建商业。允许房地产企业自行建设红线内水、电、气、暖等设施设备，相关

专业运营单位按照有关标准进行验收。加强区域统筹，充分利用周边已有配套和公共服务设施，按照服务半径合理配置社区用房、幼儿园、蔬菜直销点、老年日间照料中心等配套建设。为政府代建的社区用房、蔬菜直销点、老年日间照料中心等配套建设，超过约定回购时间未回购，或虽未约定回购时间但竣工验收超过2年的，允许房地产企业自主销售或租赁。

(二十六)放宽基础设施配套费缴纳时限。房地产开发项目城市基础设施配套费收缴时限可根据具体情况后延至项目办理竣工验收前，缴交时间和比例可由县(市)根据实际确定，房地产企业在申请办理项目竣工验收前应提交项目城市基础设施配套费“完费凭证”。

(二十七)提升监管服务水平。全面落实“区、地、县”三级房地产重点项目服务管理机制，建立从土地出让、规划许可、施工许可、竣工验收、网签备案、不动产登记等全生命周期服务管理机制。在总体建设项目设计方案前提下，允许分期实施并办理建设工程规划、施工、商品房预售、竣工验收等手续。

(二十八)积极推行“拿地即可开工”“交房即交证”、不动产“带押过户”业务。土地出让前的准备阶段，先行开展各项准备工作，同时各行政审批部门通过强化项目前期策划生成和业务协同，同步开展规划设计方案和施工图审查及各行政审批事项的联合预审。在签订土地出让合同并缴纳土地出让金后，原则上1个工作日内办结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等审批事项，确保企业实现“拿地即可开

工”。各职能部门充实专业验收人员，及时开展人防、消防、规划、建设等工程联合验收，确保项目及时交付。开发项目通过竣工验收后，建设单位可同步办理房屋首次登记和转移登记，实现“交房即交证”。

本措施试行两年，各县(市)可结合实际，突出“一城一策”，制定具体贯彻落实措施。