

洪政办发〔2025〕6号

洪洞县人民政府办公室 关于进一步优化落实房地产市场平稳健康 发展政策措施的通知

各县直有关部门：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府，市委、市政府关于房地产工作的重要决策部署，适应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，统筹好住房存量和增量两个关系，调整优化房地产调控政策，更好满足城乡居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经第61次政府常务会研究同意，现就有关事项通知如下：

一、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，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。（县自然资源局、县住房和城乡建设管理局、中国人民银行临汾市分行洪洞营业管理部、国家金融监督管理总局洪洞监管支局、县住房公积金管理中心）

二、落实个人住房信贷政策。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 15%。全面落实好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，督促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，持续引导全县住房按揭贷款加权平均利率合理下降，加大住房消费支持力度。落实商业性个人住房贷款利率定价机制，引导商业银行与客户基于市场化原则，自主协商，常态化做好存量房贷利率调整工作。（中国人民银行临汾市分行洪洞营业部）

三、全面落实住房交易契税优惠政策。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。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。2024 年 12 月 1 日前，个人购买住

房涉及契税尚未申报缴纳的，符合本政策规定的可按此执行，具体操作办法依据省级有关部门制定印发的实施细则执行。（县税务局、县财政局、县自然资源局、县住房和城乡建设管理局）

四、取消普通住宅和非普通住宅标准。认真执行土地增值税、增值税相关政策，取消普通住宅和非普通住宅标准后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，我县范围内纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，继续免征土地增值税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条，我县具体的执行标准待山西省人民政府制定公布后，税务机关新受理清算申报的项目，以及在具体执行标准公布前已受理清算申报但未出具清算审核结论的项目，按新公布的标准执行。具体执行标准公布前出具清算审核结论的项目，仍按原标准执行。（县税务局）

五、优化转让住房个人所得税操作流程。对个人住房转让收入缴纳个人所得税，凡是不能提供完整准确原购房合同、发票等有效凭证的，一律暂按纳税人住房转让收入的 1% 比例缴纳个人所得税。（县税务局）

六、加大住房公积金支持力度。缴存职工使用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不低于2.775%和3.325%。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现行政策基础上适当上浮。缴存职工购买首套住房申请公积金贷款，取消公积金贷款额度与公积金缴存时间和账户余额挂钩限制。优化住房公积金贷款住房套数“认贷”标准，对于2014年12月31日前发放的公积金贷款，不再计入公积金贷款次数。根据资金结余情况，可以只将购房的住房公积金贷款次数作为认定标准。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。（县住房公积金管理中心）

七、支持开展住房“以旧换新”活动。凡在本县行政区域范围内具有出售自有存量住房、购买新房意愿的群众，可享受“以旧换新”服务，优先锁定新房房源，同步出售自有存量住房，提升置换效率、兜底置换风险。房地产主管部门要搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接合作平台，支持开发企业、经纪机构提供优质服务，合理降低费用，积极引导交易双方共同承担经纪服务费用，支持购房家庭“以旧换新”。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。对参与存量住房“以

旧换新”活动的缴存职工，新购房住房公积金贷款最高额度可在现行政策基础上适当上浮。（县住房和城乡建设管理局、县税务局、县住房公积金管理中心）

八、积极组织房地产惠民销售活动。积极组织惠民销售活动，每年不少于2次，通过采取价格优惠、团购折扣、送家具家电、送车位或车位折扣、减免物业费等优惠让利措施，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。积极探索地下空间出让及相关配套政策，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。（县住房和城乡建设管理局、县自然资源局、县行政审批服务管理局）

九、探索实施政府采购商品房用于房屋征收安置。为加快城建重点项目房屋征收安置进程，缓解安置房供需矛盾，拓宽还迁安置房源筹措渠道，探索实施采购商品房用于房屋征收安置，缩短被征收群众在外过渡时间，带动市场存量商品房去库存。（县住房和城乡建设管理局、县财政局、县自然资源局、县税务局）

十、加大保障性住房供给力度。针对库存商品房数量多、去化周期长，认真贯彻落实国家“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，要“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。按照2024年9月29日《中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》精神，对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款比例从贷款本金的60%提升到100%。

（县住房和城乡建设管理局、中国人民银行临汾市分行洪洞营业部）

十一、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，征收入可将补偿以房票形式出具给被征收入，由被征收入自行购买统一搭建的“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入；被征收入选择房票安置的，政府可给予一定的奖励；被征收入本人及其配偶、父母、子女等直系亲属可以持房票去购买新建商品房（含住宅、商业、办公、车位等）；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。被征收入及家庭满足拥有一套本地住房的，允许房票在本项目被征收入间转让一次；房票转让的，由征收入在房票中记载受让人信息。（县住房和城乡建设管理局、县财政局、县税务局、中国人民银行临汾市分行洪洞营业部、县住房公积金管理中心）

十二、推进城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效。完善城市房地产融资协调机制，发挥工作专班作用，按照“5+5”条件标准及执行口径，将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。同时，要加强统筹协调，助力企业做好问题修复工作，督促属地银行业金融机构，区分房地产企业集团债务风险和项目风险，对符合贷款条件的项目加快授信审批和融资发放进度，大力支持合规房地产企业健康发展，保证项目按期建设交付，切实维护购房群众的合法权益。（国家金融监督管理总局洪洞监管支局、县住房和城乡建设局）

十三、合理控制新增商品住宅用地供应。坚持以人定房、以房定地，统筹“市场+保障”的住房供应体系，支持盘活存量闲置土地，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 and 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。新出让土地一律实施“净地”出让，出让前政府完成土地收储、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。对已批未建的商品房项目，在不改变用地性质、容积率等规划指标情况下，房企可结合市场需求，调整户型结构、房屋套数、商业兼容比例等，建设供应适销对路的住房产品，满足城乡居民刚性和改善性住房需求。（县自然资源局、县行政审批服务管理局）

十四、调整我县公租房配建比例。为提振房地产市场信

心，促进房地产业良性循环和健康发展，按照省政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（晋政办发〔2022〕36号）精神，结合我县实际，执行临汾市保障性安居工程领导小组办公室文件《关于调整临汾市市区公共租赁住房配建比例的通知》（临保办字〔2023〕8号）《关于延长执行市区公共租赁住房配建比例调整政策期限的通知》（临保办字〔2024〕4号），我县普通商品住房项目配建公租房比例由住宅总建筑面积的5%调整为2%，配建方式为项目建设单位实物配建或按商品住房销售均价缴纳公租房配建资金。（县住房和城乡建设管理局、县财政局、县自然资源局、县行政审批服务管理局）

十五、优化商品房预售资金监管。为有效防范我县商品房逾期交付风险，促进房地产市场健康平稳发展，《临汾市人民政府办公室关于进一步优化落实房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（临政办发〔2024〕38号）中关于对《临汾市商品房预售资金监管实施细则》（临建字〔2024〕159号）的修改内容，将第十九条原七个使用节点增加至九个节点，新增加“二次结构、装饰装修及安装工程完工后的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的30%”“室外管网及园林工程完成的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的10%”。对年度信用等级评价为A级的开发企业，重点监管额度下调5%；对年度信用等级评价为B级的开发企业，重点监管额度下调2.5%。（县住房和城乡建设管理

局，中国人民银行临汾市分行洪洞营业管理部、国家金融监督管理总局洪洞监管支局）

十六、发展住房租赁市场。通过鼓励个人住房出租、盘活存量房源、新建租赁住房等方式，多渠道增加租赁住房供应。大力培育专业化规模化住房租赁企业，对于持有或经营租赁住房500套（间）及以上或建筑面积1.5万平方米及以上的租赁企业，按财政部 税务总局 住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定享受相关税收优惠。（县住房和城乡建设管理局，县财政局、县税务局）

十七、推动非住宅去库存与楼宇经济协同高质量发展。深入贯彻落实山西省发展和改革委员会《山西省楼宇经济高质量发展实施方案》（晋发改投资发〔2023〕344号）洪洞县住房和城乡建设管理局 洪洞县发展和改革局 洪洞县自然资源局 洪洞县行政审批服务管理局 洪洞县商务局 中国人民银行临汾市分行洪洞营业管理部 国家金融监督管理总局洪洞支局《洪洞县非住宅商品房去库存实施方案》（洪建联字〔2024〕4号），在摸清我县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，制定并严格落实专项行动方案，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，着力打造楼宇经济发展新高地。（县住房和城乡建设管理局、县发改局）

十八、大力支持高品质住房发展。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，可将《宜居住宅建设标准》《完整居住社区建设标准》中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，或在工程设计方案审批环节开展部门联合审查，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，提高居住品质，满足城乡居民多样化改善性住房需求。（县自然资源局、县行政审批服务管理局、县住房和城乡建设管理局）

十九、延长两项房地产金融政策文件期限。根据《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》精神，将《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日；将《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日。（中国人民银行临汾市分行洪洞营业管理部、国家金融监督管理总局洪洞监管支局）

二十、加快工抵房入统。要加大工抵房入统力度，允许

房地产开发企业抵顶给施工企业、材料供应商的商品房进行一次网签备案更名，推动房地产开发企业加快与施工企业、材料供应商签订商品房销售合同，确保工抵房数据及时完整入统。（县住房和城乡建设管理局）

二十一、全面推进新建商品房“带押过户”。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，可以按照山西省自然资源厅《关于开发新建商品房“带押过户”的通知》（晋自然资〔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。（县自然资源局）

二十二、有序推进“封顶预售”“房证同交”改革。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，否则必须封顶之后才可办理预售；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和政策倾斜，推动商品房销售模式从预售向现售转变。同时，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“房证同交”。（县行政审

批服务管理局、县自然资源局、县税务局、县住房和城乡建设管理局)

二十三、扎实推进保交房工作。深入贯彻国务院保交房工作会议精神，健全工作机制，完善工作专班，强化统筹调度，组织实施好城市“1+N+X”一揽子方案，建立健全保交房攻坚战项目工作台账，细化落实处置路径，压实企业主体责任，分类化解项目风险，切实保障购房群众合法权益。要加大宣传力度，利用典型案例，释放正面信息，稳定市场预期。各相关部门主要负责人要切实增强紧迫感和责任感，亲自上手，部署推进，倒排工期，挂图作战，要加强统筹调度，协调解决难题，确保按照序时进度完成保交房目标任务。(县住房和城乡建设管理局、国家金融监督管理总局洪洞监管支局)

二十四、积极发挥房地产高质量发展工作专班作用。进一步强化房地产高质量发展工作专班统筹调度职能，明确各部门工作职责与目标，建立信息联络、会议研判等运行机制，重点收集分析房地产市场发展存在的困难问题，加强政策研究与落实、强化市场预警监测和分析研判、优化市场环境与服务、推动房地产业转型升级，通过部门协同合作、政策解读、市场秩序整治、信用体系建设、风险防控与应急处置以及监督与评估等措施，推动房地产业实现高质量发展。

以上措施，自印发之日起施行，有效期至2027年9月4日，到期根据实际情况决定继续或调整实施。国家和省、市有关

部门出台新规定，依照新规定执行。新旧措施对同一事项有不同规定时，新措施效力优于旧措施。

洪洞县人民政府办公室

2025年2月10日

（此件公开发布）