泗阳县人民政府办公室文件

泗政办发〔2024〕32号

县人民政府办公室

**印发**关于进一步促进泗阳县房地产业平稳

发展十条政策措施**的**通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，各园区（场）管委会，县各部委办局，县各直属单位：

《关于进一步促进泗阳县房地产业平稳发展的十条政策措施》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

　　　　　　　　　　　　泗阳县人民政府办公室

　　　　　　　　　　　　2024年7月1日

（此件公开发布）

关于进一步促进泗阳县房地产业平稳

发展的十条政策措施

为深入贯彻落实上级有关会议和文件精神，适应房地产市场供需关系新变化，满足人民群众美好居住生活新期待，参照宿迁市《关于进一步促进中心城区房地产业平稳发展若干政策措施的通知》（宿政办发〔2024〕36号），结合我县实际情况，制定进一步促进我县房地产业平稳发展有关政策措施。

一、优化住房公积金及商业性住房贷款政策。执行国家和省、市相关政策，下调个人住房公积金贷款利率，支持住房公积金叠加还贷提取，支持提取住房公积金支付新建自住住房的首付款，提高住房公积金贷款可贷额度计算倍数，提高购买改善提升型住房的贷款最高额度。调整首套住房、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例，调整后分别不低于15%、25%。（责任单位：市住房公积金管理中心泗阳管理部、国家金融监督管理总局泗阳监管支局）

二、合理认定多子女家庭住房贷款套数。按国家政策已生育、抚养2个及以上子女的家庭（包括借款人、配偶及至少有1个未成年子女），申请贷款购买县城规划区商品住房时，家庭成员在县城规划区已有1套住房，有住房贷款未还清的，银行业金融机构按首套住房执行住房信贷政策。（责任单位：县住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局泗阳监管支局）

三、实行“网签备案即入学”。凡在本政策期内购买新建商品住房的购房人，尚未达到办理房屋不动产权证条件的，可凭网签备案合同和契税完税证明等材料，办理适龄儿童入学手续。破产重整项目中查封、抵押状态的已售房源，凭住建部门复核认定的合同信息等材料，办理入学。入学后原则上不得办理网签备案合同变更、注销等手续。（责任单位：县教育局、县住房和城乡建设局）

四、提升存量房交易服务。开展存量房交易资金监管服务，设立银行业金融机构、中介门店等交易便民服务点。提高住房贷款“带押过户”覆盖面，探索存量房交易“税收一次性缴纳”线上服务。税务部门每3个月更新1次存量房交易计税评估系统最低计税价格。（责任单位：县自然资源和规划局、市住房公积金管理中心泗阳管理部、国家税务总局泗阳县税务局）

五、深化商品房预售资金管理。为促进房地产项目如期交付，商品房预售监管资金根据各项目工程进度及运营情况管理，实行“一企一策”，以提供对应的资金保障支持。（责任单位：县住房和城乡建设局）

六、拓宽企业融资渠道。协调金融机构积极响应保交房金融贷款政策，遵循市场化、法制化原则，对符合贷款条件的项目，建立绿色通道，优化贷款流程，尽快发放贷款；对暂不符合贷款条件项目，分析原因反馈至县保交楼保交房工作领导小组办公室，经协商一致后，如能达到贷款条件，尽快予以贷款支持。（责任单位：国家金融监督管理总局泗阳监管支局）

七、阶段性缓缴工程质量保证金等费用。经开发企业申请，县保交楼保交房工作领导小组审核通过的房地产项目，在竣工验收前可通过出具书面承诺书，并提供欠缴费用两倍货值住宅类房源抵押给相关部门的方式，申请缓缴工程质量保证金、市政基础设施配套费、维修资金、物业保修金等费用。住建部门在网签系统内对抵押房源进行冻结，相应缓缴费用在相关部门出具专项竣工验收意见之日起6个月内缴纳到位。

调整电梯消防设施维修资金收费标准。为缓解房地产开发企业资金压力，县城规划区内电梯消防设施维修资金缴纳标准由36元/平方米调整为20元/平方米。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县城市管理局）

八、简化房屋竣工验收备案流程。经开发企业申请，县保交楼保交房工作领导小组审核通过的房地产项目，完成单位工程和室外配套工程合同全部内容，经建设、勘察、设计、监理、施工等五方责任单位验收合格后，满足生活必需的供水、供电、供气使用条件和质量安全条件下即可交房。建设单位需在交房后三个月内按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（住建部令第2号）所需材料完成竣工验收备案工作，实现群众不动产权证办理。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县城市管理局、县公安局、县市场监督管理局、国网泗阳供电公司、县广电网络公司、县通信行业管理办公室）

九、促进存量用地开发。对涉及超期未开工、竣工以及闲置土地的，依法依规通过协商收回、收购或转让等方式予以盘活利用。支持县属国有企业利用社会资本的品牌效应，通过土地入股、代建等多种合作方式，与社会资本联合开发经营，积极有效盘活存量建设土地。力争5年内实现县城规划区存量建设土地全部盘活。土地转让中涉及抵押的，支持“带押过户”。（责任单位：县自然资源和规划局、县财政局<国资办>、国家金融监督管理总局泗阳监管支局）

十、支持住宅品质改善提升。从规划、设计、施工、验收、服务等方面明确要素引导，全面促进住宅品质改善提升。支持丰富住宅产品设计，优化建筑层高、建筑面宽、阳台面积、套内挑高等方面政策，住宅首层层高放宽至4.5米、标准层层高放宽至3.6米，阳台面积放宽至单套套内面积的20%，增加公共配套不计入建筑密度情形。（责任单位：县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局）

本文件县城规划区范围为东至未来路、西至西环线（245省道）、南至徐宿淮盐高速路、北至宿淮铁路。

以上政策措施自印发之日起实施，有效期至2024年12月31日。此前有关规定与本政策措施不一致的，以本政策措施为准。如上级出台相关政策，按上级规定的政策执行。

县住房和城乡建设局会相关部门负责政策解释。县城规划区外的乡镇街道园区可参照执行。

　泗阳县人民政府办公室　　　　　　　　　　 2024年7月1日印发