

绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室

关于优化政策举措促进房地产市场平稳健康发展的通知

各区、县（市）人民政府，镜湖新区开发办，各相关部门：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，适应我市房地产市场供求关系新形势，适时调整优化房地产政策，更好满足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，经市政府研究，现将有关事项通知如下：

一、稳定和促进住房消费

（一）加快推进城市有机更新。加快推进城市有机更新、城中村改造、棚户区改造、城镇危房改造，释放合理住房需求。科学制定年度房屋征收计划并定期公布，加快推进实施进度。

（二）完善房票安置政策。优化房屋征迁补偿安置方式，全市域推进房票安置政策，在市区范围内加快房票跨区域使用，提高房票安置奖励幅度，满足被征收群体多样化安置需求。

（三）满足合理住房需求。支持居民家庭的刚性和改善性合理住房需求，全面放开原限售住房限制政策。

（四）实施购房契税补贴。鼓励各地根据区域市场实际，

延续房地产交易契税财政补贴政策。

（五）降低购房税收负担。落实换购住房个人所得税优惠政策，自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场上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。

（六）保障二手房交易安全。全面推广二手房“带押过户”，简化交易流程，降低交易成本，保障资金安全。全面推行二手房交易监管服务平台，加强对交易房源、房地产经纪机构及从业人员的管理。

二、优化住房供给

（七）优化住宅用地供应。统筹考虑全市不同区位不同品质住宅定位和需求，优化住宅用地规划条件，加大招商引资和勾地力度，优先推出容积率较低、位置优越、配套齐全的优质地块。

（八）完善全装修政策。新出让住宅用地对全装修不作强制性要求，以市场为导向，满足消费者个性化装修需求。

（九）提升居住品质。高质量推进全域未来社区建设，合理布局邻里中心，加快完整社区建设。满足人民群众住宅品质提升的需求，从设计端解决房屋质量通病问题，制定《绍兴市住宅建筑品质提升设计导则》。满足日益增长的物业管理服务需求，出台《关于推进物业服务业高质量发展的实施意见》。

三、加大信贷金融支持

(十) 加大个人住房按揭贷款支持。落实新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，结合评估情况及时调整新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。优化首套住房信贷政策，购买首套住房最低首付款比例不低于 20%，二套住房最低首付款比例不低于 30%。各地对购买新建商品住房且选择商业按揭贷款的，可给予一次性财政贴息。

(十一) 加大公积金购房支持。住房公积金缴存人购买新建商品住房且符合购房提取条件的，在购房合同网签备案后，可申请提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款，减轻购房首付款压力。

(十二) 缓解信贷资金困难。支持房地产企业信贷延(展)期，以缓解资金困难，做到企业贷款风险分类不下调、征信记录不影响；金融机构不得随意抽贷、压贷、断贷；对金融支持政策执行不力的，由金融监管部门加强金融机构考核、约谈和惩戒。

四、提升行业营商环境

(十三) 优化价格备案制度。各地根据项目去化情况及市场接受度，在风险可控的前提下，根据“一县一策”“一镇一策”“一项目一策”，制定差异化定价机制，适度调整备案价。

(十四) 优化商品住房预售许可管理。每期预售面积最低可按楼幢申请，灵活制定产品上市的营销策略，优化开发

建设节奏。

（十五）完善预售资金监管。积极探索推行房地产企业白名单、星级评价等制度，实施商品房预售资金差异化监管。支持房地产企业使用银行保函置换商品房预售资金，最高可置换资金监管额度的30%。高风险项目实行政府共管账户监管。

五、全力支持“保交楼”

（十六）压实属地责任。属地政府要切实承担起“保交楼”主体责任，向社会公开承诺“每个楼盘不烂尾、每个项目保交付”；定期开展风险排查，对重点项目制定并落实“一楼一策”。

（十七）推进项目竣工备案。对于风险项目（商业综合体项目除外）短期内不具备整体规划核实、竣工验收、竣工备案条件，但已售楼（幢）已逾期交付的，在具备基础配套设施建设完备、建（构）筑物按规划许可图纸实施建设等相应基本条件的前提下，可进行分期验收，开展规划核实、竣工验收、竣工备案工作。

（十八）加强纾困资金支持。发挥我市百亿房地产稳保基金保供纾困作用，鼓励和支持社会资本以市场化、法治化方式参与项目纾困，解决项目现金流短缺困境，确保工程不停工，提振市场信心。

（十九）缓解项目建设资金困难。对于销售困难、资金紧张的项目，房地产开发企业可与施工企业、供应商等以“工抵房”形式签订付款合同，抵扣本项目工程款，办理网签手

续并允许撤销 1 次，缓解企业流动性资金压力，保障项目正常建设。

（二十）加强宣传引导。加强房地产政策宣传解读，着力正面引导、提振信心。严肃查处恶意炒作、虚假宣传和不实猜测评论等扰乱市场和误导群众行为，积极营造良好舆论环境。

各区、县（市）按照“一县（区）一策”，尽快制定相应实施细则，确保政策落地落细。市级相关部门要主动作为，制定相应配套政策，强化督促，抓好落实。

绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室

2023 年 10 月 11 日

办公室

