

秦 皇 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局
中 共 秦 皇 岛 市 委 组 织 部
国 家 税 务 总 局 秦 皇 岛 市 税 务 局
秦 皇 岛 市 自 然 资 源 和 规 划 局
秦 皇 岛 市 住 房 公 积 金 管 理 中 心
中 国 人 民 银 行 秦 皇 岛 市 分 行
秦 皇 岛 市 行 政 审 批 局
秦 皇 岛 市 城 市 管 理 综 合 行 政 执 法 局
秦 皇 岛 市 教 育 局
秦 皇 岛 市 公 安 局
秦 皇 岛 市 人 力 资 源 和 社 会 保 障 局
秦 皇 岛 市 国 防 动 员 办 公 室
河 北 省 通 信 管 理 局 秦 皇 岛 市 通 信 发 展 管 理 办 公 室
秦 皇 岛 市 地 方 金 融 监 督 管 理 局
国 家 金 融 监 督 管 理 总 局 秦 皇 岛 监 管 分 局
国 网 冀 北 电 力 有 限 公 司 秦 皇 岛 供 电 公 司

文件

秦建〔2023〕16号

秦皇岛市住房和城乡建设局等十六部门 关于印发《大力促进房地产市场平稳健康发展的 若干措施》的通知

各县区人民政府，市经济技术开发区管委会、北戴河新区管委会，各有关单位：

现将《大力促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发

给你们，请认真贯彻落实。



秦皇岛市住房和城乡建设局



中共秦皇岛市委
组织部



国家税务总局秦皇岛市税务局



秦皇岛市自然资源和规划局



秦皇岛市住房公积金管理中心



中国人民银行秦皇岛市分行



秦皇岛市行政审批局



秦皇岛市城市管理综合行政执法局



秦皇岛市教育局



秦皇岛市公安局



秦皇岛市人力资源和社会保障局



秦皇岛市国防动员办公室



河北省通信管理局
秦皇岛市通信发展管理办公室



秦皇岛市地方金融监督管理局



国家金融监督管理总局
秦皇岛监管分局



国网冀北电力有限公司
秦皇岛供电公司
2023年10月25日

大力促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，依据国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》、财政部、国家税务总局《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》、财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》、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衡健康发展工作的通知》、河北省人民政府《关于印发扎实稳定全省经济运行的一揽子措施及配套政策的通知》等政策规定，切实防范化解重点领域风险，促进我市房地产市场平稳健康发展，推动经济社会高质量发展，结合我市实际，特制定如下实施措施。

一、切实落实减费降税政策，促进市场消费

(一)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。个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。本项措施有效期至2025年12月31日。(责任单位：国家税务总局秦皇岛市税务局)

(二)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)，面积为90平方米及以下的，减按1%的

税率征收契税；面积为 90 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改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。（责任单位：国家税务总局秦皇岛市税务局）

（三）对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

（责任单位：国家税务总局秦皇岛市税务局）

（四）严格落实财政部、国家税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023 年第 33 号）的规定，对公租房建设单位、经营管理单位、转让旧房作为公租房房源、组织捐赠住房作为公租房等主体，符合相关条件的，减免相关税收。

（责任单位：国家税务总局秦皇岛市税务局）

二、充分发挥金融支持作用，增强市场动力

（五）落实“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。（责任单位：市住房和城乡建设局、中国人民银行秦皇岛市分行、市地方金融监督管理局）

（六）首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限为 20% 和 30%。首套住房利率政策下限按现行规定执行（首套住房商业性个人住房贷款利率下限为不低于相应

期限贷款市场报价利率（LPR）减 50 个基点）。二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 20 个基点。（责任单位：中国人民银行秦皇岛市分行、市地方金融监督管理局）

（七）存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。新发放贷款的利率水平、变更后的贷款合同利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。（责任单位：中国人民银行秦皇岛市分行、市地方金融监督管理局）

（八）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。（责任单位：中国人民银行秦皇岛市分行）

（九）加大公积金支持力度。首次申请个人公积金贷款的缴存人，申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付款比例为不低

于 30%。还清首次个人住房公积金贷款的缴存人，再次申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付款比例由原来的不低于 60%调整为不低于 30%。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十）职工本人及其配偶无自有住房且租住商品房申请提取住房公积金的，全市执行统一标准，提取额度上限调整为每人每年 12000 元。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十一）阶段性支持全款购房住房公积金提取。职工本人及其配偶按购房原因提取一次之后，每满一年可提取一次，夫妻双方累计提取总额不超过实际购房支出。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十二）提高住房公积金最高贷款额度。单缴职工贷款额度上限调整为 60 万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为 80 万元。符合河北省和秦皇岛市人才引进政策的缴存职工，首次申请住房公积金贷款，单缴职工家庭最高贷款额度为 80 万元；双缴职工家庭最高贷款额度为 100 万元。符合河北省和秦皇岛市人才引进政策的缴存职工第二次申请住房公积金贷款，单缴职工家庭最高贷款额度为 70 万元；双缴职工家庭最高贷款额度为 90 万元。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十三）延长存量房贷款房龄控制线。购买存量房（二手房）申请住房公积金贷款的，其最长房龄限制调整为不超过 30 年，且房龄与贷款年限之和不超过 45 年。（责任单位：市住房公积金管理中心）

(十四)积极推进取消公积金异地贷款户籍限制。申请公积金贷款在秦皇岛市域内购房的异地职工,与本地职工享有同等的公积金贷款权益。(责任单位:市住房公积金管理中心)

(十五)使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑且为超低能耗建筑的自住住房时,在不超逾我市住房公积金最高贷款额度且还款能力符合政策规定的前提下,贷款额度上浮10%。(责任单位:市住房公积金管理中心)

(十六)生育二孩、三孩的缴存职工,首次申请住房公积金贷款,单缴职工家庭最高贷款额度为80万元;双缴职工家庭最高贷款额度为100万元。生育二孩、三孩的缴存职工,第二次申请住房公积金贷款,单缴职工家庭最高贷款额度为70万元;双缴职工家庭最高贷款额度为90万元。(责任单位:市住房公积金管理中心)

(十七)促进金融机构对房地产企业的资金支持,对积极参与本市房地产项目风险化解工作以及认真落实各项支持房地产政策的金融机构,优先在住房公积金、住宅专项维修资金以及其他政策性资金存贷款业务上予以支持,在符合法律政策的前提下,优先支持上述金融机构积极参与我市商品房预售资金监管业务的招标活动。(责任单位:中国人民银行秦皇岛市分行、国家金融监督管理总局秦皇岛监管分局、市住房和城乡建设局)

三、保障刚性和改善性需求,促进市场繁荣

(十八)根据市场需求合理确定土地出让计划,准确把握土

地供应节奏，确保房地产市场供求平衡。针对特殊地块，在依法依规的前提下，可采取“一事一议”方式确定土地出让方案。（责任单位：市自然资源和规划局）

（十九）加大保障性住房建设和供给，确保土地供应，扩大有效投资，保障刚性需求。保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

（二十）积极推动棚户区改造、城中村改造、危旧房改造等城市更新工作，采取经营城市的方式科学测算，综合平衡，保障城市更新工作顺利开展。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（二十一）适度加大货币安置和异地商品房安置力度，搭建政企对接平台，鼓励开发企业实施集团购买大幅度优惠，促进市场销售。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（二十二）扩大限价商品房配售范围，有本市户籍的家庭无房或有一套住房，且面积在100平方米以下（含100平方米）的；或非本市户籍但在我市从业一年以上、缴纳社会保险半年以上人员，凭劳动合同、社会保险缴纳凭证申请限价商品房。（责任单位：市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局）

（二十三）积极推进人才住房建设。政府集中建设，资源规划部门对非经营性以及唯一意向用地者的，优先协议出让供地，地价由政府确定。人才认定和房屋配售工作由组织、人社、住建

部门负责。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、中共秦皇岛市委组织部、市人力资源和社会保障局）

（二十四）推行二手房“带押过户”登记。存在抵押项目的房产上市交易时，可实现转移登记及新抵押设立并件办理，并与金融机构、资金提存机构及时开展网络互联，实现信息共享。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、中国人民银行秦皇岛市分行）

（二十五）购买经济适用房、限价商品房等保障性住房，自交付使用起2年并按政策补交土地出让金后可上市交易。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

四、严格落实项目优惠政策，增强市场潜力

（二十六）严格按照《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）和《财政部国家税务总局关于企业参与政府统一组织的棚户区改造有关企业所得税政策问题的通知》（财税〔2013〕65号）规定，落实棚户区改造安置住房税收优惠政策。（责任单位：国家税务总局秦皇岛市税务局）

（二十七）棚户区改造安置住房，一律免收防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加、地方教育附加等各种行政事业性收费和政府性基金，所涉及的经营服务性收费，应按照国家规定的标准下限收费或给予减免收费。（责任单位：市国家税务总局秦皇岛税务局、市教育局、市住房和城乡建设局、市城

市管理综合行政执法局、市国防动员办公室)

(二十八)电力、通信、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持,减免入网、管网增容等经营性收费。其中,供水、供气、供热、通信等相关企业,根据棚户区改造拆迁安置情况,对棚户区改造安置住房小区外的配套部分,由企业出资配套建设并保证正常使用;小区内的配套部分,所涉及收费按照普通住宅小区收费标准的70%收取。供电部分,供电公司运维管理的公用电网保障棚户区改造安置住房小区供电设施的并网接入,棚户区改造安置住房小区供电设施接入电网的配套工程费用可纳入土地开发支出或财政预算;小区内的供电设施由开发建设单位自行建设。除此之外,棚户区(危旧房屋)改造安置住房小区内外相关设施建设不再缴纳其他费用。(责任单位:市城市管理综合行政执法局、河北省通信管理局秦皇岛市通信发展管理办公室、国网冀北电力有限公司秦皇岛供电公司)

(二十九)房地产开发建设用地竞买保证金缴纳比例,按照不低于土地出让起始价总价款的20%确定,竞买保证金可以“银行保函+承诺书”的形式作为竞买人参加竞买的履约保证方式。科学确定土地公开出让起始价,商业用地土地出让起始价可按照不低于评估价70%确定,居住用地土地出让起始价按照评估价确定,且出让起始价不得低于土地成本,适当降低商业办公用房自持比例。允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。在签订出让合同后1个月内支付土地出让价款比例不低于土地

出让总价款的 50%，余款应按照中国人民银行公布的同期 LPR 缴纳利息，缴款期限最长不超过 1 年。（责任单位：市自然资源和规划局）

（三十）资规部门在签订土地出让合同并缴纳不低于土地出让总价款的 50% 后，先期容缺受理工程规划设计方案，待方案进入会审流程后，住建等部门提前实施消防等设计审查。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

（三十一）对已摘牌土地，规划条件中商业占比大于（含）15% 且小于（含）30% 尚未建设的商住项目，企业报审规划设计方案时，在满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的前提下，可根据地域实际情况在商业占比区间内自行确定商业、住宅建筑面积，并向资规部门申请办理商住比例调整相关手续。（责任单位：市自然资源和规划局）

五、全力解决项目遗留问题，增强市场流动

（三十二）全力解决房地产领域遗留的信访问题，保障主体权益清晰，促进房地产市场交易。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（三十三）全面清理房地产遗留项目，坚持非特别规定不溯及既往的原则，尊重历史，面对现实，可按照建设时点的法律、法规、政策解决房地产遗留问题。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（三十四）加强在建项目全过程精准监管，驻企服务，重点

帮扶，项目内资金使用闭环管理，保交楼、保民生、保稳定、促发展。（责任单位：市住房和城乡建设局）

六、积极主动强化政务服务，优化营商环境

（三十五）创新营销方式，积极组织房地产企业参加线上线下车交会；发挥区位优势，针对京津冀、东北三省开展促销活动；发挥生态环境、旅游资源优势，扩大促销范围，促进房地产市场发展。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（三十六）优化商品房预售许可服务。在项目取得《建筑工程施工许可证》后，住建和审批部门提前介入，确保符合预售条件后当即审批完成。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（三十七）加强市场购买预期引导。准确传达和解读房地产市场政策，正确引导舆论和市场预期。严厉打击发布不实信息、恶意炒作等扰乱市场秩序的行为。（责任单位：市住房和城乡建设局、市公安局）

（三十八）支持房地产行业广告宣传。各县（区）对房地产企业在项目和售楼部周边设置广告设施的临时审批特办快办。（责任单位：市城市管理综合行政执法局）

（三十九）各职能部门要优化程序，落实审管衔接，加强项目过程中的监管服务和验收工作的前置对接，保证工程完工即验收合格。（责任单位：市住房和城乡建设局、市行政审批局、市自然资源和规划局等涉及项目联合验收相关单位）

（四十）全面实行竣工验收备案全程网上办理并自动生成电

子证照，实施建设项目联合验收、竣工验收备案、不动产登记同步受理，通过政务一体化平台推送联合验收意见和竣工备案电子证照，不动产登记时无需提供纸质手续，保障“交房即交证”。

（责任单位：市住房和城乡建设局、市行政审批局、市自然资源和规划局等涉及项目联合验收相关单位）

抄送：中共秦皇岛市委、秦皇岛市人民政府。

秦皇岛市住房和城乡建设局办公室

2023年10月25日印发
