

万源市巩固房地产市场止跌回稳若干措施

(草案)

第一条推动公寓去库存。2025年7月1日至2026年12月31日，个人在万源市城区（城区具体指古东关街道范围内）内购买新建服务型公寓用于自住的，享受与该区域住房同等落户政策及用水、用气、用电标准。（责任单位：市住房城乡建设局，市公安局、市发改局、万源川投水务投资开发有限公司、万源华润燃气有限公司、国网四川省电力公司万源市供电分公司、古东关街道办事处）

第二条鼓励居民“卖旧购新”。落实居民换购住房个人所得税政策，2025年12月31日前，纳税人出售万源市内自有住房，且在现住房出售后1年内在万源市内重新购房的，可按规定对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。（责任单位：市税务局，市住房城乡建设局、市不动产登记中心、古东关街道办事处）

第三条优化公积金贷款。缴存职工家庭无未结清

住房公积金贷款的，在万源市购买自住住房申请公积金贷款，取消住房套数限制，执行首套房贷款政策，优化贷款次数限制。（责任单位：市住房公积金管理中心万源管理部，市房产管理局、市不动产登记中心、古东关街道办事处）

第四条 加大住房公积金支持力度。双职工（夫妻双方均缴纳住房公积金）公积金贷款上限提高至 120 万元，单职工（仅本人缴纳住房公积金）提高至 100 万元；二孩家庭贷款限额再提高 10 万元，三孩家庭再提高 20 万元。实行公积金“又提又贷”“代际互助”，全面开通商业贷款转公积金贷款业务。（责任单位：市住房公积金管理中心万源管理部，市住房城乡建设局、市民政局、市公安局、市房产管理局、不动产登记中心、国家金融监督管理总局万源监管支局、古东关街道办事处）

第五条 优化公积金提取。在达州市范围内缴存公积金的职工，在万源市购买新建商品房的，自合同备案之日起 5 年内，可每年提取公积金账户余额。若为全款购房或全款分期购房的，累计提取金额不超过全款购房总金额；若为按揭贷款购房的，累计提取金额不超过首付款及期间实际还贷金额之和。（责任单位：市住房公积金管理中心万源管理部，市房产管理局、

市不动产登记中心、古东关街道办事处)

第六条 取消房地产开发企业阶段性保证金担保(含保函或房产担保)。2025年7月1日起,通过市住房公积金管理中心万源管理部贷款合作项目的房地产开发企业,为购房业主提供阶段性担保的,不再缴纳房地产开发企业阶段性保证金担保(含保函或房产担保);原已缴纳的房地产开发企业阶段性保证金担保(含保函或房产担保)按原政策执行,已审核未放款项目的贷款以发放时的政策规定为准。(责任单位:市住房公积金管理中心万源管理部,市房产管理局、市不动产登记中心、古东关街道办事处)

第七条 优化住房套数认定标准和首付比例。购房者购买住房时,各金融机构按照本条住房套数认定标准执行相关房贷政策。在万源市新购住房,且辖区内名下无商品住房、名下商品住房无房贷或已结清相应房贷的,均视为首套住房;取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率下限,贷款购买首套、二套住房的,最低首付比例统一不低于15%。(责任单位:国家金融监督管理总局万源监管支局,市房产管理局、不动产登记中心、古东关街道办事处)

第八条 优化车位租售。依法支持国有企业、民间资本参与盘活开发项目存量车位;鼓励开发企业与充

电专营单位合作，在确保安全前提下，划定专属区域建设统建统管的充电区域。（责任单位：市住房城乡建设局，市自然资源规划局、市应急管理局、市消防大队、市国有资产服务中心、各乡（镇）人民政府、古东关街道办事处）

第九条 优化土地供应。加大低密度、低容积率的高品质住宅用地供应力度，合理控制商业用地、商住用地供应规模和节奏。以拍卖方式公开出让的土地使用权，不再设置土地出让底价，但成交价不得低于国家规定的最低价标准。2025年7月1日至2026年12月31日，新供应土地“竞拍”保证金最低比例为拍卖土地起始价的20%，增加银行保函（见索即付型）作为竞买人参与土地竞买的履约保证方式。（责任单位：市自然资源规划局，市住房城乡建设局）

第十条 允许按规定分期开发、分期办理房屋不动产权证。对新竞得宗地60亩及以上且无付款逾期违约情况发生的开发企业，可按程序申请分期开发、分期办理房屋不动产权证。分期开发面积每期不低于30亩。（责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局）

第十一条 容缺办理相关规划和建设许可手续。2025年7月1日至2026年12月31日，房地产开发

企业在签订土地出让价款分期缴纳合同并缴纳不低于 50%土地出让价款后，可依据相关规定凭《成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》《缴款票据》等证明先行办理项目的《建设用地规划许可证》，之后可进行规划方案审批，分期办理《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》。（责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局）

第十二条 优化验收程序。同一建设工程规划许可证或同一建筑工程施工许可证涉及多个单体建筑的建设项目，对其中符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件、设施配套满足使用功能、能单独投入使用、已具备竣工验收条件并能够满足独立使用功能的单个或多个单位（子单位）工程，可组织单位工程竣工验收，住房城乡建设和自然资源规划等有关主管部门（单位）可予支持，报请市政府同意后实施。（责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局）

第十三条 优化城市基础设施配套费用缴纳方式。2025 年 7 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，该阶段开工建设的房地产开发项目，城市基础设施配套费缴纳可延后至办理预售许可前一次性缴清。（责任单位：市住房城乡建设局，市财政局）

第十四条 支持收购存量商品住房作为保障房。收

购存量商品房、居民“二手房”用于保障性住房、人才住房；鼓励各类金融机构开发长期低息贷款产品予以支持。（责任单位：市住房城乡建设局，国家金融监督管理总局万源监管支局）

第十五条支持房票选房安置。在城镇开发边界范围内的各类征收类项目以及重要地灾隐患点避险搬迁项目中，除国家规定须新建安置房外，原则上不再新建安置房，鼓励通过发放房票的方式进行安置。（责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市水务局，市财政局、国家金融监督管理总局万源监管支局、各乡（镇）人民政府、古东关街道办事处、相关国有企业）

第十六条调整购房入学政策。在万源市城区内购买新建商品住房的购房人，凭网签备案的新建商品房买卖合同、契税缴纳凭证及户口簿，其适龄子女可获得购房所在地义务教育阶段就近入学资格。（责任单位：市教育局，市公安局、各乡（镇）人民政府、古东关街道办事处）

第十七条积极组织团购活动。搭建“线上+线下”房产超市，设立商品住房“团购库”，鼓励符合条件的房地产开发企业针对团购需求开发定制楼盘；对同一楼盘一次性购买 10 套及以上的，鼓励房地产开发企

业在近三个月该楼盘同品质同类型房屋网签备案均价基础上下浮 3%~6%。(责任单位：市住房城乡建设局，市总工会、市妇联、团市委、各乡(镇)人民政府、古东关街道办事处)

第十八条提升服务审批质效。支持“带押过户”，推广交地即交证、交房即交证及联合审图、联合验收；支持预售商品房网签备案与预告登记同步办理，支持土地使用权转让预告登记，全面提升服务审批质效。(责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局，市行政审批局、不动产登记中心、市房产管理局)

第十九条优化预售监管资金动态调整机制。项目建设收尾阶段，在保障项目竣工交付的前提下，住房和城乡建设部门可依企业申请，根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额及项目交付使用条件等因素动态调整预售资金监管额度，调整后释放的资金比例原则上不超过原额度的 15%—20%。(责任单位：市住房城乡建设局，不动产登记中心、市房产管理局)

本条款自 2028 年 9 月 17 日止，文中明确时限的措施从其规定；国家、省、达州市另有规定的，从其规定。

万源市住房和城乡建设局

关于《万源市巩固房地产市场止跌回稳 若干措施》的起草说明

一、起草背景

为坚决贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场回稳健康发展决策部署，达州市人民政府办公室于 2025 年 9 月 17 日印发了《巩固房地产市场止跌回稳若干措施》，达州市人民政府先后多次召开住建工作专题会，要求各县市区结合实际，出台相应措施。

二、主要内容

措施参照达州市文件草拟，共 19 条，主要从消费端、供给端、去库存、服务效能等方面给予了明确，促进房地产业回稳健康发展。

（一）关于购房对象的说明

达州市文件中将购房对象明确为达州市中心城区或达州市范围内，我市文件中均明确为万源市范围内。

（二）关于措施的有效时间

本措施自印发之日起施行，十九条措施有效期至 2028 年 9 月 17 日。文中有明确时限的条款，以明确的时限为准。国家、省另有规定的，从其规定。

（三）关于征求意见的情况

由市住建局通过党政网发文向市级各部门、各乡镇、街道办书面征求意见。市财政局回复了意见，认为我市财力异常困难，建议将措施第一条，第二条中的补贴事项取消；市税务局回复了意见，认为措施第三条表述不够准确，建议将第三条内容进行更正；国网万源市供电公司回复了意见，认为措施第二条应进行修改，建议将第二条中“享受与该区域住房同等落户政策及用水、用气、用电标准”改为“享受与该区域非住宅商品房同等落户政策及用水、用气、用电标准”。其余部门没有回复意见。