

开封市住房和城乡建设局
开封市财政局
开封市自然资源和规划局
开封市城市管理局
开封市教育体育局
开封市人民政府国有资产监督管理委员会
国家税务总局开封市税务局
中国人民银行开封市分行
国家金融监督管理总局开封监管分局
开封市住房公积金管理中心
开封市不动产登记中心

文件

汴住建文〔2024〕51号

关于印发关于进一步促进房地产市场平稳健康发展十八条激励措施的通知

各县、区人民政府，市人民政府各有关部门：

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展十八条激励措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



开封市住房和城乡建设局



开封市财政局



开封市自然资源和规划局



开封市城市管理局



开封市教育体育局



开封市人民政府国有资产监督管理委员会



国家税务总局开封市税务局



中国人民银行开封市分行



国家金融监督管理总局开封监管分局



开封市住房公积金管理中心



开封市不动产登记中心

2024年4月22日

关于进一步促进房地产市场 平稳健康发展十八条激励措施

为全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房地产发展的决策部署，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，制定以下激励措施：

一、优化商业贷款政策。购房人根据自身实际情况，选择“认贷不认房”或“认房不认贷”商业贷款政策，商业银行予以支持。

（责任单位：市住建局、中国人民银行开封市分行、国家金融监督管理总局开封监管分局）

二、加大新市民、青年人住房公积金贷款支持力度。只要缴纳住房公积金（不限地域）且在开封市范围内购房的新市民、青年人，均可使用住房公积金贷款。在我市缴纳住房公积金，购买首套住房或租房的新市民、青年人，允许提取住房公积金冲抵首付款和租金。公积金贷款额度的计算模式调整为：将冲抵首付款和租房提取的公积金金额计入其个人账户余额，合并计算其可贷额度，最高贷款额度不超过100万元。鼓励房地产开发企业对来汴购置婚房的新市民、青年人给予更大幅度的购房优惠。（责任单位：市住房公积金管理中心）

三、实施契税补贴政策。2024年12月31日之前，凡在我

市市区（不含祥符区）购买商品住房（不含二手房）尚未缴纳契税的购房人，按照契税总额的 20% 给予补贴。契税补贴可通过两种方式申请，网上缴纳契税的（纳税人通过“河南省电子税务局”网上缴纳契税），持本人银行卡（不支持信用卡）、身份证、正式购房发票（发票票面信息需含增值税税额或补开原营业税发票）、完税证明原件等资料到市不动产登记中心申报补贴。线下窗口缴纳契税的（纳税人携带资料至市民之家二楼 C 区现场缴纳），由税务部门征收契税时收齐资料，并将有关信息和资料传递给市不动产登记中心，纳税人不需要再去窗口申报补贴。市不动产登记中心在收到资料审核后 10 个工作日内将补贴资金转入纳税人提供的银行账户。（责任单位：市税务局、市不动产登记中心、市财政局）

四、放宽就近入学限制。非我市市区（不含祥符区）户口的商品住房购房家庭子女，凭不动产权证或购房合同享有与我市市民子女同等待遇的就近入学政策。购买批准用途为商业、商务且可办理不动产权证的非住宅商品房购房家庭子女，凭不动产权证或购房合同享有就近入学政策。（责任单位：市教体局）

五、支持房地产企业融资需求。贯彻落实中央、省关于促进金融支持房地产市场平稳健康发展的一揽子金融政策，充分发挥房地产融资协调机制作用，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、

还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程，缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。在风险可控的前提下，经商品房预售资金监管机构同意，开发企业可通过商业保险、国有担保公司担保函替代不高于保函金额的监管资金，合理释放房地产企业资金流动性。（责任单位：市住建局、国家金融监督管理总局开封监管分局）

六、实行土地出让金分期缴纳。新出让商业、住宅用地，竞买保证金比例按挂牌起始价的 20% 缴纳；土地挂牌成交后，经竞得企业申请，允许分期缴纳土地出让金，第一期可在 30 天内缴纳不少于 50% 的土地出让金，剩余部分经房地产企业承诺后，可延期缴纳，最长不超过一年（利息按照相关政策执行）。（责任单位：市资源规划局）

七、调整地下停车位配建比例。对于政策性保障住房项目，配建指标 ≥ 0.6 ；对于新建商住类项目，建筑面积 ≤ 90 平米的户型配建指标 ≥ 0.8 ； 90 平米 $<$ 建筑面积 ≤ 140 平米的户型配建指标 ≥ 1.0 ； 140 平米 $<$ 建筑面积 ≤ 180 平米的户型配建指标 ≥ 1.5 ；建筑面积 > 180 平米的户型配建指标 ≥ 2.0 。（责任单位：市资源规划局）

八、科学确定特殊地块地价。部分因历史文化名城和文物保护、征收成本倒挂、片区价格要求、历史遗留问题、多次流拍等

原因不能正常出让的特殊地块，可以“一事一议”，经区政府常务会议或区长办公会研究决定后，经报市资源规划局提请市土地出让工作领导小组组织区政府及市相关职能部门、有关专家、第三方评估机构等，共同会商研判，科学合理确定建议起始价，提交市委资源规划委员会审议。（责任单位：市资源规划局）

九、合理确定无偿配建幼儿园宗地起始价。对于新出让的无偿配建幼儿园的商住用地，以净面积（规划面积减去幼儿园用地面积）计算起始价，按规划面积出让。（责任单位：市资源规划局）

十、允许房地产企业容缺办证。房地产企业可持土地出让合同和已缴纳不低于 50%的土地出让金票据作为使用土地的证明材料，容缺办理建设工程规划许可证和施工许可证。（责任单位：市资源规划局、市住建局）

十一、减免配建公用设施城市基础设施配套费。新建经营性房地产项目配建的幼儿园、老年日间照料中心无偿移交政府相关部门的，依法减免城市基础设施配套费。（责任单位：市财政局）

十二、适当延缓缴纳城市基础设施配套费。房地产企业可申请分批缴纳城市基础设施配套费，最长不超过 6 个月。（责任单位：市财政局）

十三、完善项目周边配套设施。已出让土地，辖区政府及相关部门要按照 15 分钟便民服务圈建设要求，将在建住宅项目周

边路、水、电、气、暖等基础设施，以及规划布点的学校、医院、商超等配套服务设施，纳入当年实施计划，加快谋划建设，确保与项目实现同步投入使用。未出让土地在出让前，周边要建成基本路网，满足施工需要，红线外水、电、气、暖等市政管网建设具备接入条件；其他公共配套同步建设，与项目同步投入使用。（责任单位：各县区政府、市资源规划局、市住建局、市城管局、市供电公司）

十四、支持国有公司与民营企业合作发展。支持国有公司与优质房地产开发企业依法依规开展合作，国有公司可根据国有资产管理的相关规定按现土地市场评估价值利用存量土地与民营企业合作开发。（责任单位：市国资委）

十五、提升住房品质。鼓励房地产企业销售现房或准现房。加大 60 米以下、低容积率、高品质商品住宅供应，推广森林花园建筑等生态智能住宅。促进住房建设集约化、配套化、精细化、绿色化发展。（责任单位：市住建局、市资源规划局）

十六、规范中介服务。开展房地产中介市场专项整治行动，规范房地产中介服务市场秩序，落实房地产经纪机构明码标价制度，引导房地产经纪机构提供一站式服务、一次性收费，出台房地产经纪服务佣金标准指导意见，推动佣金合理降低。（责任单位：市住建局）

十七、支持保障性住房和人才公寓建设。编制年度住宅用地

供应计划时，对保障性住房和人才公寓用地优先安排、应保尽保。鼓励企事业单位根据相关文件要求，利用自有闲置土地建设或闲置房屋改建成人才住房。鼓励和支持国有公司购买存量商品住房作为保障性住房和人才公寓。（责任单位：市资源规划局、市住建局）

十八、推动满足群众改善性换房需求。鼓励国有公司、房地产开发企业收购“卖旧买新、以旧换新”群众二手住房，二手住房收购款直接转入群众新购买商品住房开发企业预售资金监管账户，促成群众购买改善性新建商品住房；组织全市优秀房地产经纪机构、房地产企业和换购房群众积极参与，开辟绿色通道，按照市场化流程实现群众“卖旧买新、以旧换新”；“卖旧买新、以旧换新”购房群众享受本措施中的购房激励政策。自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房且在现住房出售后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依法予以退税优惠。（责任单位：市住建局、市税务局）

以上措施自印发之日起实施，期间根据国家有关政策和市场形势变化适时予以调整。