

现将《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》印发你们，请认真贯彻落实。

雅安市住房和城乡建设局



雅安市委人才工作领导小组办公室



雅安市教育局



雅安市公安局



雅安市民政局



雅安市财政局

雅安市人力资源和社会保障局



雅安市自然资源和规划局





雅安市交通运输局



雅安市水利局



雅安市卫生健康委员会



雅安市退役军人事务局



雅安市政府国有资产监督管理委员会



雅安市市场监督管理局



雅安市政务服务管理局



雅安市住房公积金管理中心

雅安市消防救援局



国家税务总局雅安市税务局



国家金融监督管理总局雅安监管分局



中国人民银行雅安市分行



进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策措施

为深入贯彻落实党中央国务院、省委省政府决策部署及市委市政府工作安排，坚持消化存量和优化增量相结合，支持刚性住房需求和多样化改善性住房需求，进一步促进房地产市场平稳健康发展。经研究，提出以下措施。

一、容缺办理相关规划和建设许可手续

2025年1月1日至12月31日期间，签订土地出让价款分期缴纳合同并缴纳不低于50%土地出让价款的建设用地，办理相关许可后可按规划条件分期开发。开发企业凭《成交确认书》《国有建设用地使用权出让合同》等土地权属证明及已缴纳不低于50%的土地出让价款票据可先行办理项目《建设用地规划许可证》、分期办理项目《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》。

责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局

二、分期缴纳土地出让金

2025年1月1日至12月31日期间，出让的房地产开发建设用地（住宅、住宅兼商业、商业兼住宅等）可按起始价的20%确定竞买保证金，交易服务费减半收取；出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。

责任单位：市自然资源和规划局、市政务服务管理局

三、优化预售资金监管

严格按照《雅安市住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局雅安监管分局、中国人民银行雅安市分行关于优化商品房预售资金监管的通知》要求，认真落实优化预售资金使用范围、提取流程、监管额度等政策，支持企业合理建设资金需求。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、雅安金融监管分局、人民银行雅安市分行

四、支持房地产开发项目合理融资需求

一视同仁满足不同所有制房企融资需求，持续加大房地产融资“白名单”项目推送力度，鼓励商业银行加大贷款支持力度，保障项目有序建设，全力以赴维护房地产市场平稳健康发展。

房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性支持政策延长至 2026 年底。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局、雅安金融监管分局、人民银行雅安市分行、市自然资源和规划局

五、调整个人住房商业贷款政策

文件自印发之日起，在本市范围内新购买住房的，购房者可自主选择采取“认房不认贷”或“认贷不认房”方式认定住房套数。其中，采取“认房不认贷”方式认定住房套数的，需核查购

房人在拟购住房所在县（区）范围内的住房情况，无住房的，认定为首套房，支持商业银行按认定的客户住房套数办理个人住房贷款业务。采取“认贷不认房”方式认定住房套数的，金融机构根据国家相关政策自行确定首付款比例和贷款利率。

2024年10月1日起，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

自2024年11月1日起，商业性个人住房贷款借款人可按照中国人民银行公告〔2024〕第11号与银行业金融机构协商约定利率定价方式、重定价周期及调整方式。当商业性个人住房贷款利率与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，调整利率加点值。详见各商业银行发布的《关于完善个人住房贷款利率定价机制有关事项的公告》。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，人民银行雅安市分行、雅安金融监管分局、市住房城乡建设局

六、优化住房公积金政策

2026年6月30日前，在雅安市购买自住住房，可一次性提取公积金账户余额用于支付首付款，双职工均正常缴存住房公积金最高贷款额度为80万元，单职工缴存住房公积金的最高贷款额度为70万元，符合国家生育政策生育二孩家庭最高贷款额度提高10万元，生育三孩家庭最高贷款额度提高20万元。

2026年6月30日前，职工在雅安市行政区域内购买家庭首套自住住房，且满足正常缴存6个月（含）以上等申请公积金贷款的基本条件的，公积金贷款额度不受缴存时间系数和账户余额的限制。

2026年6月30日前，缴存人在雅安市行政区域内购买自住住房，无未结清的个人住房公积金贷款，不存在其他不允许提取的情形，可一次性申请提取本人及其配偶的双方父母或子女的住房公积金，共同申请提取金额与贷款金额之和不超过购房总金额。父母与子女之间进行的房屋交易不适用本政策。商品住房以购房合同签约备案日期为准，再交易房以不动产权证取得日期为准。

缴存职工与父母、子女以共有产权形式购买自住住房的，取消公积金提取份额限制。

自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

取消省内异地购房提取住房公积金限制。职工在四川省行政区域内购买自住住房申请提取公积金的，取消购房地应与职工本人或配偶户籍所在地或公积金缴存地一致的规定。

优化住房公积金租房提取频次。支持缴存职工自主选择按

年、按月提取住房公积金支付房租。

认真执行《个人住房商业贷款转住房公积金个人住房贷款业务实施细则》《雅安市灵活就业人员参加住房公积金制度管理暂行办法》，具体执行时间以市住房公积金管理委员会发文为准。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局、雅安金融监管分局、人民银行雅安市分行、市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心

七、支持居民购买新建商品住房

2025年1月1日至12月31日期间，购买首套或二套新建商品住房的群众，购房面积在120平方米（含）以下的给予不少于每平方米300元的购房补贴；购房面积在120平方米-140平方米（含）的给予不少于每平方米200元的购房补贴；购房面积在140平方米-160平方米（含）的给予不少于100元的购房补贴；购房面积在160平方米以上的按照购房面积160平方米的标准给予购房补贴。

其中，教职工人员、医务人员、现役或退役军人、消防救援人员、公安民辅警（职工）、“三属”（烈士遗属、因公牺牲军属、病故军人遗属）、新就业大学生、符合政策生育二个及以上孩子的家庭、技能人才、进城务工人员、市外来雅人员、涉藏地区来雅人员在2025年1月1日至12月31日期间购买首套或二套140平方米以下（含）新建商品住房的再给予每平方米不少于200元购房支持；购买140-160（含）平方米新建商品住房再给予每平

平方米不少于 100 元购房支持；购房面积在 160 平方米以上的按照购房面积 160 平方米的标准给予购房支持。

教职工人员、医务人员等以上 12 类人群同时符合以上条件的家庭，补贴金额“就高不就低”，不重复享受，但可与普通群众购买商品房的补贴叠加。

各县（区）购房补贴可采用发放“购房消费券”等形式实施。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局、市财政局、市教育局、市卫生健康委、市公安局、市退役军人事务局、市消防救援局、市人力资源社会保障局、市国资委

八、支持居民购买新建商品房车位（车库）

2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，购买新建商品房车位（车库）按照每个车位 3000 元的标准给予财政补贴（不限车位个数）。

鼓励房地产开发企业开展车位多元化促销活动，实施购房送车位，购车位送家电、送充电桩、送购车优惠券等措施带动车位销售。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局

九、支持住房“以旧换新”

2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，鼓励开展住房“以旧换新”活动，对出售旧房且在六个月内雅安市购买新建商品住

宅的，给予旧房总房款 1%的购房消费券（总房款以契税发票上不含税金额为准），新房购买及网签备案时间应在 2025 年 12 月 31 日前，符合条件的可以与第七条政策措施叠加享受。

自 2024 年 1 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（同一城市）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。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：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局、市财政局、市税务局

十、优化住房交易契税

自 2024 年 12 月 1 日起，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 140 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税，面积为 140 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住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税，面积为 140 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

责任单位：市财政局、市税务局、市住房城乡建设局

十一、加大保障性住房建设和供给

（一）加快建设保障性住房。加大保障性住房建设和供给，

加快解决城镇无自有产权房或人均住房面积较低群体住房困难问题，从解决最困难群体入手，逐步将范围扩大到整个住房困难群体。

(二) 积极支持收购存量商品房。按照“以需定购”“职住平衡”原则，以合理价格收购已建成存量商品房用作配售配租保障性住房，鼓励金融机构发放保障性住房收购贷款、住房租赁团体购房贷款及相关配套贷款，对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放保障性住房再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。鼓励支持机关企事业单位集中团购商品房，鼓励房地产企业给予相应优惠支持。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市住房城乡建设局、人民银行雅安市分行、雅安金融监管分局

十二、支持高层次人才在雅安居

对已享受《中共雅安市委人才工作领导小组办公室关于印发〈雅安市高层次人才认定工作规则〉等12个配套实施细则的通知》（雅委人才办〔2022〕15号）补贴的高层次人才，可同步享受各县（区）制定的具体购房支持政策。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市委人才工作领导小组办公室、市人力资源社会保障局

十三、鼓励开展“房票”拆迁工作

在防范新增地方政府隐性债务前提下，按照“依法依规”“群众自愿”原则，鼓励各地统筹使用各类资金，明确在集

体土地征收拆迁、国有土地房屋征收、受山洪地质灾害威胁的村（居）民避险搬迁、城中村改造、棚户区（城市危旧房）改造中，积极引导搬迁群众选择房票安置，满足群众多样化住房需求，给予选择房票安置群众适当奖励，具体奖励办法由各县（区）自行制定。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市财政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市水利局

十四、优化住宅用地供应时序

落实土地出让与存量商品住房去化周期挂钩机制，合理控制新增住宅用地供应。科学规划增量优质住宅用地布局，加大低密度、低容积率的高品质住宅用地供应，合理控制商业用地、商住用地供应规模和节奏。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市自然资源和规划局、市住房城乡建设局

十五、有序推进非住宅土地去库存

在符合规划等要求的前提下，允许企业按照自愿原则，对已缴清全部土地价款、未办理预售许可的存量商业用地或商住用地合理调整商业用地与住宅用地比例，并调整缴纳土地出让价款，由企业自主申请，按程序办理改变土地使用条件手续。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市自然资源和规划局、市住房城乡建设局

十六、优化新建住宅小区容积率计算规则

(一) 设置于地下室或半地下室的垃圾用房、物业管理用房建筑面积不计入容积率。地下车库出入口、独立排风口建筑面积不计入容积率。

(二) 小区内供居民使用的单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过 4 米的风雨连廊建筑面积不计入容积率。

(三) 无偿移交政府相关部门的公厕、社区用房(如社区服务站、文化活动站、体育活动室、卫生服务站、社区办公服务等)、养老服务设施建筑面积不计入容积率。

(四) 附设于建筑外墙的风井、烟道建筑面积不计入容积率。

(五) 住宅建筑主体结构外统一封闭的阳台, 建筑面积按阳台外围护结构外表面计算, 其建筑面积的 1/2 计入容积率。

(六) 住宅建筑层高不应大于 3.6 米, 超过 3.6 米未超 5.1 米, 无论是否隔层, 均按 2 倍建筑面积计入容积率。

(七) 商业用房层高不应大于 6 米, 超过 6 米未超 10 米, 无论是否隔层, 均按 2 倍建筑面积计入容积率。

责任单位: 各县(区)人民政府、经开区管委会, 市自然资源和规划局

十七、优化新出让住宅地块停车位配建比例

商业按计容建筑面积 0.6 个小型车位/100 平方米配建; 住宅按计容建筑面积 0.8 个小型车位/100 平方米配建, 且不低于户均 1 个车位。(停车位配建比例以地块详细规划要求为准, 在地块规划调整阶段可参照本条内容分析论证确定地块停车位配

比)

对于直接建成的电动汽车充电车位，1个微型车位按1个当量小型车位计算，1个小型车位按1.3个当量小型车位计算。子母车位总长度超过10米，可按1.5个当量小型车位计算。子母车位、微型车位个数不得超过总车位个数的10%。子母车位直接建成为电动汽车充电车位，1个子母车位按1.8个当量小型车位计算。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市自然资源和规划局

十八、提升房地产项目周边配套设施

切实履行市政基础设施建设主体责任，加大城市配套设施建设力度，优化房地产项目和公共服务设施的规划布局，重点完善中心城区现有库存房地产项目的周边交通、公园、商业等配套设施。积极支持房企研发好的产品、规划好的户型、使用好的材料，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，打造一批高品质住宅小区，更好满足改善性住房需求。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市自然资源和规划局、市住房城乡建设局

十九、加快商品房不动产登记办证

在守住质量安全底线、风险可控的前提下，若小区具有明确建筑分区或物理分区清晰的情况下，可按现状直接进行分批次规划核实和竣工验收，采取“证缴分离”、非必要不再重复验收及

完成竣工联合验收即办证等措施，加快化解“办证难”遗留问题，推进商品房不动产登记办理。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市财政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市税务局

二十、推动新建商品住房交房即交证

推动测绘、验收、缴税和不动产登记流程整合，推动新开发项目在商品住房预售中约定交房即交证，实现新建商品住房交房时取得《不动产权证书》。在同批次开发项目中实现新建商品住房交房即交证达到首批次集中交付 30%以上的，给予开发企业信用分值加 5 分。

责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局

二十一、加强购房群众政策服务保障

鼓励有条件的房地产开发企业实行现房销售；2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，市外来雅购房人员可凭所购房屋《不动产权证书》或商品房网签备案合同，在医疗、养老服务、公共交通、义务教育等方面享受市民同等待遇。

责任单位：各县（区）人民政府、经开区管委会，市卫生健康委、市民政局、市交通运输局、市教育局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局

二十二、加强房地产市场交易管理

加大力度推广“带押过户”办理等相关工作。同时，加强房地产项目建设动态管理，严肃查处房地产开发、销售、金融、中

介、物业等违法违规行为，防止房价异常波动，净化市场环境。

责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市市场监督管理局、雅安金融监管分局、人民银行雅安市分行

各县（区）结合本地实际，根据本措施制定具体支持政策，雨城区制定的补贴政策应报市政府审批。其中，第七条、第八条和第九条雨城区补贴资金，市与雨城区按照购房者契税缴纳时间点的税收分享比例承担，其余县（区）由当地人民政府全额承担。

雅安市住房和城乡建设局办公室

2025年2月27日印发
