

淮安市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

淮房稳办〔2024〕2号

关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的意见（暂行）

各县区人民政府、园区管委会（管理办），市各有关部门和单位：

为贯彻国家、省、市有关会议精神，适应房地产市场供求关系新变化，满足人民群众对优质住房的新期待，围绕消化存量和优化增量目标，构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展，结合我市实际，制定如下意见。

一是大力实施房票3.0版。打破县与县、县与区房票使用界限，在全市范围内实现“一票通用”，更好满足人民群众多样化居住需要。已征收拆迁尚未安置到位、城市更新（含棚户区改造、城中村改造、危旧房改造）、因城镇基础设施建设和集中连片工业用地土地整理实施的征收拆迁、农房改善等项目优先采取房票安置。因交通、水利等建设拆迁的村镇农房可以采取房票、收购农民集中居住区房屋进行安置，对被收购集中居住区房屋的农户可以发放房票支持其到城镇购房。对使用房票购买商品房的，给

予房票使用金额 10% 的奖励。跨区域使用房票的，奖励资金由输入地政府、市级财政按 1:1 比例负担，通过年终结算办理。（**责任部门：各县区人民政府、园区管委会〔管理办〕，市住房和城乡建设局、财政局**）

二是加快改善型住房建设。对在建尚未开发结束、已经出让尚未开发的住宅项目，在符合详细规划和出让合同约定前提下，支持开发企业按照《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》优化规划设计方案，并依法依规办理规划许可变更等相关手续；符合公共利益确需变更规划条件的，土地使用权人可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府认定并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同。对拟出让的住宅项目，按照改善型高品质住区建设要求，统筹考虑区位、交通、教育、医疗、康养、健身公共资源配置及生态环境等情况，切实提升改善型住宅的品质品位。鼓励开发企业针对市场需求，探索建设高品质住区（第四代住宅、健康社区、家庭组屋等）。（**责任部门：各县区人民政府、园区管委会〔管理办〕，市住房和城乡建设局、自然资源和规划局**）

三是推进商品住房“以旧换新”。支持房地产开发企业与房地产经纪机构合作，实施“以旧换新”，更好满足人民群众高品质消费需求。对成片危旧房，可整体实施“以旧换新”。对实施“以旧换新”的业主，在享受财政部、税务总局“以旧换新”个人所得税优惠政策基础上，再给予新购买一手住房所缴契税 100% 的购房补贴，由属地政府兑付，涉及市区财政体制的，通过年终结算办

理。（**责任部门：各县区人民政府、园区管委会〔管理办〕**）

四是加大购房补贴力度。2024年6月6日至12月31日期间，对多孩家庭（购房时至少一名子女未满18周岁）、军属家庭（退役、现役军人）购买1套新建商品住房、在同一小区内购买总面积超过180平方米新建商品住房（一套或多套）用于爱老护老的购房人，均给予购房款2%的购房补贴。支持企业团购解决职工住房，对一次性在一个小区团购5套以上商品住房的企业（社会团体、个人），各地给予购房款2%的购房补贴。（**责任部门：各县区人民政府、园区管委会〔管理办〕**）

五是提高公积金支持力度。提高公积金最高贷款基准额度，优化公积金贷款可贷额度计算方法；多孩家庭购买首套或第二套自住住房的，公积金贷款最高额度上浮30%；异地缴存职工在本市购买首套或第二套自住住房可申请公积金贷款，且同等享受我市商转公贷款政策。（**责任部门：市住房公积金管理中心**）

六是强化金融支持。执行首套房、二套房最低首付比例分别为15%、25%政策，取消商业性房贷利率的政策下限。本地无房的，在购买商品住房时首付比例与贷款利率按首套房贷款政策执行。支持国有企业收购符合条件的商品住房用作保障性住房，享受保障性住房再贷款支持。（**责任部门：国家金融监督管理总局淮安监管分局、中国人民银行淮安市分行**）

七是提供“一站式”服务。建好用好房源超市，完善“窗口”功能。优化不动产登记服务流程，对二手房买卖协议签订、贷款审批、资金托管、税费缴纳、“带押”转移登记等手续提供“一站式”

服务。为房地产开发企业提供土地在“带押”状态下办理抵押权变更登记、房地首次登记、转移登记服务，为购房业主提供“交房即发证”服务。（**责任部门：市自然资源和规划局、住房和城乡建设局**）

八是强化宣传营造氛围。强化房地产转型升级和政策的宣传解读，满足群众合理消费需要。积极支持行业协会、优质经纪机构及媒体举办各类房展会、房交会，线上线下同时发力，为群众选房、购房提供更多选择。对虚假宣传、恶意炒作的依法依规予以打击，为房地产市场平稳健康发展营造良好氛围。（**责任部门：市委宣传部，市住房和城乡建设局、公安局**）

第一、三、四条补贴互不叠加，本通知自发文之日起施行，各地可结合实际制定实施细则。

淮安市房地产市场平稳健康发展

领导小组办公室

2024年6月5日

淮安市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

淮房稳办〔2024〕3号

关于实施房票 3.0 版的通知（暂行）

各县区人民政府、园区管委会（管理办），市各有关部门和单位：

为进一步放大房票安置政策综合效应，促进房地产市场平稳健康发展，更好满足人民群众多样化居住需要，经研究决定，实行房票安置 3.0 版，现就有关事项通知如下。

一、严格控制安置房建设。尚未开工建设的安置房项目（含土地已出让和未出让），原则上不再开工建设，通过房票方式进行安置。

二、扩大实施区域。打破县与县、县与区房票使用界限，全市范围内实现“一票通用”。

三、拓展适用范围。已征收拆迁尚未安置到位、城市更新（含棚户区改造、城中村改造、危旧房改造）、因城镇基础设施建设和集中连片工业用地土地整理实施的征收拆迁、农房改善等项目优先采取房票安置。对使用房票购买商品房的，各地给予房票使用金额 10% 的奖励。

四、推动城乡统筹使用。因交通、水利等建设需要拆迁的村镇农房可以采取房票、收购农民集中居住区房屋进行安置，对被收购集中居住区房屋的农户可以通过发放房票支持其到城镇购房。

五、调整奖励资金分担机制。跨区域使用房票安置的，奖励资金由输入地政府、输出地政府、市级财政按4:4:2比例进行分担调整为由输入地政府和市级财政按1:1比例进行分担，通过年终结算办理。

六、提供房票“一站式”服务。全面提升“房源超市”功能，扩大房票安置房源库，吸引更多优质房地产开发企业入驻，提高供需匹配度；常态化提供房产展销、房票签发、兑付结算、金融贷款等全流程“一站式”服务，提高群众房票购房的便利度。

本通知自发文之日起施行，各地可制定实施细则。

淮安市房地产市场平稳健康发展

领导小组办公室

2024年6月5日

淮安市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

淮房稳办〔2024〕4号

关于加快改善型住房建设工作的通知（暂行）

各县区人民政府、园区管委会（管理办），市各有关部门和单位：

为适应房地产市场新变化，提升居住品质，满足改善型住房需求，根据省住建厅、自然资源厅《关于支持住宅品质改善提升若干措施》和省住建厅《江苏省改善型住宅设计与建造导则》等，现就加快我市改善型住房建设、推动行业转型升级有关事项通知如下。

一、基本原则

（一）**以人为本、品质至上**。坚持高端、智能、绿色定位，增强住区社会化功能，积极顺应人民群众对改善型住房的需要，从空间设计、建筑材料、配套设施、资源利用等方面提升住区品质，推进住房供给从“有没有”向“好不好”转变。

（二）**稳中求进、先立后破**。着力在优质教育、医疗、商业、文体等资源配置，市政公用基础设施优化、生态环境打造，居住安全性、舒适性、便利性提升等方面创新举措，形成可复制、可推广的经验做法，构建房地产发展新模式。

（三）**试点先行、分类推进**。对新实施项目，突出高品质住

区规划建设，鼓励未开发地块先行先试，以点带面，充分发挥示范引领作用；对在建项目，突出改善型住区规划设计优化调整，一视同仁支持各类房地产开发企业提升品质。

二、分类建设

（一）在建尚未开发结束的住宅项目。在符合详细规划和出让合同约定前提下，支持开发企业优化规划设计方案，并依法依规办理规划许可变更等相关手续；符合公共利益确需变更规划条件的，土地使用权人可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府认定并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同。支持通过优化调整规划设计方案，重点完善或增加小区养老、托幼、文体、休闲场所等配套设施，结合安全需要，增加建设电动自行车停放充电场所、机动车车位、电动汽车充电桩等设施，按照规定完善电动自行车停放场所远程监控、消防安全设施。支持开发企业建设运营人才公寓，享受保障性租赁住房税费优惠。对于此类品质提升项目，各地应优先纳入房票安置房源项目库，向房票持有人介绍推荐。

（二）已经出让尚未开发的住宅项目。在符合详细规划和出让合同约定前提下，支持开发企业按照《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》设计方案或优化规划设计方案。对于调整规划设计方案的，依法依规办理规划许可变更等相关手续；符合公共利益确需变更规划条件的，土地使用权人可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府认定并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同。支持建设电动车（含电动自行车）停放充电场所，养老、托幼、文体、休闲场所等设

施，符合条件的公共服务设施不计容积率。

(三)拟出让的住宅地块。按照改善型高品质住区建设要求，统筹考虑拟出让地块的区位、交通、教育、医疗、康养、健身公共资源配置及生态环境等情况，优先推介区位条件好、公共服务配套好、生态环境好的“三好”型地块，满足房地产转型发展需要。加强对规划设计方案的研究与指导，切实提升改善型住宅的品质品位，努力打造高品质住区。符合条件的项目，企业可以用保函缴纳竞买保证金、分期缴纳土地出让金。

三、协同推进

市级层面要加强工作统筹，以新发展理念引领城市规划建设，进一步在全域范围完善教育、医疗、商业、康养等公共服务设施和市政公用基础设施配套，推进生态环境系统化打造、精细化管理，着力提升功能品质，美化城市环境。全面提升物业管理水平，鼓励支持有实力的开发企业自管物业。

各县区要做好工作协同，资规、住建、发改等部门要密切配合，结合《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》相关要素和控制性指标要求，切实做好项目的方案设计与优化调整，有序推进各项工作。同时，要加大宣传力度，营造良好市场氛围。

本通知自发文之日起施行，各地可制定实施细则。

淮安市房地产市场平稳健康发展

领导小组办公室

2024年6月5日

淮安市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

淮房稳办〔2024〕5号

关于推进商品住房“以旧换新”工作的 通知（暂行）

各县区人民政府、园区管委会（管理办），市各有关部门和单位：

为畅通新旧住房置换渠道，更好满足改善型住房消费需要，提升居住品质，构建房地产发展新模式，现就推进我市商品住房“以旧换新”工作通知如下。

一、换新方式

（一）代售换新。支持开发企业联合房地产经纪机构推出“以旧换新”服务。购房人委托开发企业选定的房地产经纪机构向外推出拟售旧房信息，同时在开发企业选定新房并缴纳认购金。若在约定时间内旧房售出，旧房款直接转为新房购房款。若旧房在约定时间内未售出，开发企业退还新房认购金，不收取任何费用。

（二）收购换新。由开发企业自行发布“以旧换新”信息，内容包括：新房房源数量、楼栋、户型，旧房区位、收购价确定方式（评估、协商），销售中介机构、销售时间、收购时点，接待

看房时间、委托销售（收购）及新房买卖合同模板等，在协议约定时间内未售出的旧房由开发企业直接收购。

（三）补贴换新。对 2024 年 6 月 6 日至 12 月 31 日期间出售市内自有住房，并在政策实施期间购买新建商品住房的个人，在享受财政部、税务总局关于“以旧换新”个人所得税优惠政策基础上，再给予购买新房所缴纳契税 100% 的购房补贴，由属地政府兑付，涉及市区财政体制的，通过年终结算办理。

二、操作流程

（一）代售换新流程。1. 经纪机构对旧房进行查证、验房、实勘；2. 经纪机构与购房人沟通置换需求，签订房地产经纪服务合同；3. 经纪机构和参与“以旧换新”活动的开发企业签订合作协议，配合购房人选定新楼盘；4. 购房人与开发企业、经纪机构签订三方协议，选定新房；5. 新房形成交易的，办理新房购买手续；新房未形成交易的，开发企业按约定退还新房认购金。

（二）收购换新流程。1. 企业通过经纪机构渠道、线上宣传等方式发布“以旧换新”信息；2. 购房人到售楼处进行旧房登记与评估；3. 签订旧房置换委托销售（收购）协议；4. 选购新房并签订购房协议；5. 办理贷款及缴费手续；6. 办理旧房过户手续（若约定时间内未售出，开发企业收购旧房，并将房款支付给原产权人）。

（三）补贴换新流程。对在政策规定时间内出售旧房并重新购买一手商品住房的购房人，凭旧房交易手续、新房的购房合同及缴费票据到项目属地指定地点领取契税补贴。

三、政策支持

1.对“以旧换新”业主，给予购买新房所缴纳契税 100%的购房补贴。

2.对参与“以旧换新”的开发企业，在网签交易、带押过户、优质优价等方面提供快捷、高效的服务。

本通知自发文之日起施行，各地可制定实施细则。

淮安市房地产市场平稳健康发展

领导小组办公室

2024 年 6 月 5 日