

汉中市住房和城乡建设局
汉中市自然资源局
中国人民银行汉中分行
国家金融监督管理总局汉中监管分局
汉中市住房公积金管理中心
国家税务总局汉中市税务局
汉中市行政审批服务局
汉中市发展和改革委员会
汉中市财政委员会
汉中市政府国有资产监督管理委员会
中共汉中市委组织部
汉中市教育局
汉中市人力资源和社会保障局
汉中市城市管理

文件

汉住建发〔2024〕146号

关于印发《汉中市关于消化存量房产和优化增量住房促进房地产市场健康发展的若干措施》
及配套指导意见的通知

各县（区）人民政府，汉中经济技术开发区、兴汉新区管委会，

市级有关部门，相关银行业金融机构和市级国有企业：

经市政府同意，现将《汉中市关于消化存量房产和优化增量住房促进房地产市场健康发展的若干措施》《汉中市房屋征收房票安置指导意见》《汉中市收购已建成存量商品房用作保障性住房指导意见》《汉中市住房“以旧换新”“卖旧买新”指导意见》印发你们，请认真贯彻落实。



汉中市住房和城乡建设局



汉中市自然资源局



中国人民银行汉中市分行



国家金融监督管理总局汉中监管分局



汉中市住房公积金管理中心



国家税务总局汉中市税务局

汉中市行政审批服务局



汉中市发展和改革委员会



汉中市财政局



汉中市人民政府国有资产监督管理委员会



中共汉中市委组织部



汉中市教育局



汉中市人力资源和社会保障局



汉中市城市管理局



2024年11月4日

汉中市关于消化存量房产和优化增量住房 促进房地产市场健康发展的若干措施

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，统筹推动消化存量房产和优化增量住房，加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”双轨制住房供应体系，促进房地产平稳健康发展。按照市委、市政府安排部署，结合汉中实际，制定以下措施：

一、消化存量房产

（一）加大金融信贷支持力度

降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降低至新发放贷款利率附近。将首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为 15%。取消汉中市首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。全市银行业金融机构应结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定个人住房贷款的具体利率水平。（牵头单位：人民银行汉中市分行，责任单位：市委办（金融）、汉中金融监管分局、辖内各商业银行）

（二）优化调整住房公积金政策

下调住房公积金贷款利率。下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年及以下和 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 年及以下和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.775%和 3.325%。

提高住房公积金贷款最高额度。单职工缴存家庭住房公积金最高贷款额度由 60 万元提升至 70 万元，双职工缴存家庭住房公积金最高贷款额度由 70 万元提升至 85 万元。符合政策生育的二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度上调 20%，即单职工缴存家庭最高贷款额度 84 万元，双职工缴存家庭最高贷款额度 102 万元。缴存职工购买汉中行政区域内装配式建筑、星级绿色住宅和参与住房“以旧换新”活动，符合公积金贷款条件的，最高贷款额度上调 20%。

优化住房公积金贷款首套房认定标准。缴存职工家庭申请住房公积金贷款时，在购房地无成套住房的，按首套房认定。未使用过公积金贷款缴存职工家庭购买第二套住房的，按首套房认定。

降低住房公积金贷款首付比例。将首套和二套住房的公积金贷款最低首付比例统一为 15%。缴存职工家庭申请住房公积金贷款不再区分普通住宅和非普通住宅（非普通住宅指容积率 1.0 以下、单套建筑面积大于 144 平方米）。

实行住房公积金“又提又贷”政策。对购买新建商品住房和保障性住房的缴存职工，可申请提取本人、配偶及父母、子女的住房公积金用于支付购房首付款，同时可申请使用住房公积金贷款，提取与贷款金额总计不超过购房总价。购买保障性住房的缴存职工，住房公积金贷款最低首付款比例为 15%。

继续开展“商转公”贷款和二手房“带押过户”业务，减轻职工筹资还贷压力，提升二手房交易效率。（牵头单位：市住房公积金管理中心，责任单位：市委办（金融）、市自然资源局、市财政局、人民银行汉中市分行，各县区人民政府）

（三）试行房票安置政策

制定出台《汉中市房屋征收房票安置指导意见》，试行房票安置政策。选择房票安置并在约定时间内搬迁的，最高可给予房票权益金额 15% 的购房奖励，并列入房票票面金额。建立全市统一的房票房源库，房票可用于支付购买房源库内的新建商品住房、商铺或停车位等任意房源。被征收人购买新建商品房等，可用房票抵付购房款，不足部分由被征收人自行支付。购房成交价格不超过房票票面金额的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过房票票面金额的，对超额部分按规定征收契税；超额部分可申请住房公积金贷款或提取。积极参与房票安置的房地产开发企业将给予年度企业信用等级评定加分。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市税务局、市自然资源局、市教育局、市住房公积金管理中心，各县区人民政府、市级园区管委会）

（四）鼓励国有企业收购已建成存量商品房

制定出台《汉中市收购已建成存量商品房用作保障性住房指导意见》，按照“政府主导、市场化运作”思路，以需定购，鼓励国有企业以合理价格收购房地产企业已建成存量商品房用作配售型或配租型保障性住房。所收购商品房要适合转作保障性住房，户

型、面积应符合当地保障性住房管理办法要求。汉中辖内政策性银行、国有商业银行、中国邮政储蓄银行、各股份制银行等金融机构按照《中国人民银行关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》，遵循市场化、法治化原则，向政府选定的国有企业发放保障性住房收购贷款或住房租赁团体购房贷款。鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品住房用于人才公寓或职工宿舍等。（牵头单位：市住建局，责任单位：市委办（金融）、市国资委、市财政局、人民银行汉中市分行、汉中金融监管分局，各县区人民政府、市级园区管委会，市级国有企业）

（五）支持住房“以旧换新”“卖旧买新”

制定出台《汉中市住房“以旧换新”“卖旧买新”指导意见》，推动存量住房市场与新建商品住房市场良性互动。发布倡议书，组织邀请企业、机构积极参与，并统一公示参与房地产开发企业、房地产经纪机构、房地产估价机构、住房租赁企业名录库及企业收费标准、优惠政策。各县（区）政府制定出台实施办法，做好相关政策发布和落实工作，征集、筛选、定期更新辖区内新建商品住房房源目录并统一对外公布，建立“房源超市”供购房人选择。2025年12月31日前，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。对参与活动的房地产开发企业给予年度信用等级评定加分。（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市自然资源局、市税务局，各县区人民政府、市级园区管委会）

（六）延续住房税费减免政策

对购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，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，按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，按 2% 的税率征收契税。个人将购买 2 年及以上的住房对外销售的，免征增值税；个人转让自用 5 年及以上家庭唯一生活用房，免征个人所得税。

（牵头单位：市税务局，责任单位：市财政局、市自然资源局，各县区人民政府）

（七）鼓励开展团购优惠和促销推介

鼓励房地产开发企业给予高校毕业生、引进人才购房团购优惠，按照“不高于评估机构对所在项目的评估价，不高于所在项目月度平均成交均价”原则，通过集体议价、官网公示开发企业团购优惠政策等方式，降低高校毕业生、引进人才的购房成本，促进更多的高校毕业生和人才留在汉中、融入汉中。鼓励房地产开发企业赴外省市广泛开展房地产促销推介活动，宣传展示我市优质资源和精品房源，吸引更多外地人到汉中买房。对开展高校毕业生和引进人才住房团购优惠和积极参加房地产促销推介活动的房地产开发企业给予年度信用等级评定加分。（牵头单位：市住建局，责任单位：市委组织部、市教育局、市人社局，各县区人民政府、市级园区管委会）

二、优化增量住房

（八）优化项目土地供应

根据全市住房需求摸排情况，科学编制住房发展年度计划，合理安排土地供应。各级自然资源部门会同住建部门统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排，科学编制、及时公开年度各类住宅用地供应计划，定期召开房地产企业“读地”推介会，保障有效供给，提高规划和供地计划执行率。完善住宅用地供应调节机制，商品住宅去化周期超过36个月的县（区），暂停新增商品住宅用地供应；商品住宅去化周期在18个月（不含）—36个月（含）之间的，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内消化存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定拟新出让的商品住宅用地面积上限；商品住宅去化周期在18个月及以下的县（区）正常供给。

依法处置已经出让还未开发的闲置存量土地。推动存量土地盘活利用，对于道路绿化带、安全间距等代征地以及不能单独利用的边角地、零星用地等，确实无法按宗地单独供地的，报经市、县人民政府批准后，可按划拨或协议有偿使用土地的有关规定合理确定土地使用者，核发《国有建设用地划拨决定书》或签订国有建设用地有偿使用合同。对零星边角地，开发企业可凭《国有建设用地划拨决定书》或《国有建设用地使用权出让合同》及价款缴纳凭证，办理建设用地规划许可证。（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局，各县区人民政府、市级园区管委会）

（九）合理确定土地价格

综合考虑人口流动、周边房价、地块区位条件和规划指标差异，结合区域发展定位和第三方评估，制定“一地一策”，把控好房、地价差，合理确定土地价格。（牵头单位：市自然资源局，责任部门：市住建局、市财政局、市税务局、市行政审批服务局，各县区人民政府、市级园区管委会）

（十）实行土地出让金分期缴纳

用地竞买保证金比例按出让底价的 20% 缴纳，允许分期缴纳土地出让款，企业申请分期缴纳的，合同签订后 1 个月内缴纳出让价款的 50%，余款按合同约定及时缴纳，最迟缴纳时间不得超过一年。逾期未足额缴纳的，依法追缴，并对相关房地产企业予以信用综合评级降级处理。对一次性缴清土地出让款的房地产开发企业给予年度信用等级评定加分。（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市财政局、市住建局、市税务局，各县区人民政府、市级园区管委会）

（十一）优化配建配套设施政策

严格执行《汉中市中心城区居住区配套公共服务设施规划建设管理办法》，不得将国土空间总体规划和详细规划管控要求之外的非空间治理内容纳入规划条件，不得违反国家强制性标准规范设置规划条件。统筹城市基础设施配套费使用，优先用于完善已出让土地周边的道路、供水、供电、供气、排水防涝等配套设施。（牵头单位：市自然资源局、市财政局，责任单位：市住建

局，各县区人民政府、市级园区管委会)

(十二) 优化审批流程和审批时限

试点“红蓝章”审批制度，实现提前办、容缺办、同步办，进一步缩短业务审批时限。推进工程建设项目“多测合一”，探索测绘成果汇交和互认机制，优化测绘成果资料提交、利用、共享流程，精简验收流程，减少重复测量和重复收费。各职能部门联合开展人防、消防、规划、建设等工程验收，确保项目及时交付。推动新建商品住房“交房即交证”，通过测绘、验收、缴税和不动产登记流程整合，实现新建商品住房交房时同步取得《不动产权证书》。探索试行“验登合一”，通过在项目建设竣工阶段，不动产登记机构预受理登记申请，指导建设单位提前开展地籍调查，并行开展相关审核工作的方式，支持建设项目在完成各项专项验收及竣工验收的同时能够及时获得《不动产权证书》。

(牵头单位：市住建局、市行政审批服务局，责任单位：市自然资源局、市国动办，各县区人民政府、市级园区管委会)

(十三) 实行差别化商品房预(现)售审批

实行差别化预(现)售审批，动态调节商品住房供给和补库存节奏，平衡房地产市场供需关系。根据陕西省《关于加强商品住房全流程监管防范延期交房问题的通知》明确办理预售形象进度标准：原则上地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层。在符合《城市商品房预售管理办法》的前提下，

以下情况可适当降低预售门槛：商品住宅库存去化周期连续三个月小于12个月的县（区），可适当降低信用良好及以上企业开发项目的形象进度标准，但不得少于5层；创建绿色建筑一星级及以上，或者单体装配率达到45%及以上的商品房项目主体结构达到住宅标准层一层。商品住宅去化周期大于36个月（含）的县（区），可结合实际出台试点现房销售的政策办法。（牵头单位：市住建局，责任单位：各县区人民政府、市级园区管委会）

（十四）支持房地产企业建设高品质住宅

对于汉中市中心城区立体生态住宅建筑，按照要求配建需无偿移交的托育机构、老年人照料设施、社区服务设施、农超市场、垃圾中转站、公厕、文化活动设施可不计算容积率指标。涉及缴纳城市基础设施配套费的按照相关规定计算建筑面积。

住宅项目阳台进深放宽至3米，在满足日照、通风等相关要求时，计容建筑面积按围护设施外表面所围空间水平投影面积的一半计算（封闭阳台除外）。住宅飘窗、阳台以及非公共活动空间（包含但不限于各类形式的露台、设备平台、空调板等）的水平投影面积不大于该套住宅套型建筑面积的25%。

支持鼓励房地产开发企业采用中深层地热能集成应用、建筑太阳能光伏一体化等可再生清洁能源应用，促进节能减排，改善城市生态环境，提升人居环境品质。

对房地产企业开发建设立体生态住宅建筑、绿色智能建筑等高品质住宅项目的，在年度企业信用评级给予加分。

(牵头单位：市自然资源局、市住建局，责任单位：市发展改革委、市财政局、市城管局，各县区人民政府、市级园区管委会)

本措施自印发之日起 30 日后施行，有效期二年。在执行期间如遇国家相关政策调整的，以国家政策规定为准。

- 附件：1.汉中市房屋征收房票安置指导意见
2.汉中市收购已建成存量商品房用作保障性住房指导意见
3.汉中市住房“以旧换新”“卖旧买新”指导意见

汉中市房屋征收房票安置指导意见

第一条 为进一步完善征收安置政策，满足被征收人多元化安置需求，加快回迁安置，缩短安置过渡期限，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等文件规定，结合我市实际，制定本指导意见。

第二条 房屋安置是指房屋征收部门依据货币安置政策规定，将被征收住宅房屋货币补偿金额以房票形式出具给被征收人，鼓励被征收人自行购买安置房或商品房的一种货币安置方式。

房票是指房屋征收部门依据被征收住宅房屋货币补偿金额出具给被征收人，用于购房兑付的一种记名结算凭证。

房票安置遵循自愿、公平、公开原则。

第三条 市、县（区）政府为房票安置责任主体，房屋征收部门及市级园区管委会为房票安置实施主体，负责房票安置的日常管理工作，组织协调相关部门，按照各自职责分工做好房票安置的相关工作。

第四条 房票式样由市住房和城乡建设部门统一印制。对自愿选择房票安置的被征收人，在被征收人与房屋征收部门签订房屋征收补偿安置协议后申请房票安置，由房屋征收部门核发房票。房票发出后，房屋征收补偿安置工作完成。

房票申请采用书面方式。被征收人作为房票申请人申请开具房票，房票核发采用实名制。房票申请人可持房票为本人及其配偶、父母、子女支付购房款。

第五条 房票票面金额，原则上包括房屋征收权益金额和房票安置奖励金额两大类构成。

房屋征收权益金额按照所在区域房屋征收补偿方案确定的补偿安置内容进行货币量化。

房票安置奖励金额是被征收人持房票购买安置房源库房源，最高按权益金额的 15% 给予奖励。

第六条 自愿参与房票安置的房地产开发企业应当提供现房房源，向县（区）、园区住房城乡建设部门提交申请。经审核具备参加资格的，签订房票安置房源协议报市住房和城乡建设部门纳入全市房票安置房源库，并在市政府网站专栏公示企业信息和房源信息。未经公示自行销售的房屋，不予房票结算。

第七条 被征收人可使用房票在房票安置房源库自行选择，不限于房票核发机构所在行政区域。

第八条 市住房和城乡建设部门负责指导各县（区）、园区管委会建立安置需求库系统，及时向其抄告可售房源信息，县（区）政府、园区管委会可根据房源信息与开发企业洽谈参与房票安置工作。

第九条 被征收人可凭商品房买卖合同或房屋不动产证，享受新购房屋所在学区子女义务教育入学政策。房票安置后，被征

收入子女可在六年内保留原被征收拆迁片区所在学区的义务教育入学资格。

第十条 被征收人购房成交价格不超过房票票面金额的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过房票票面金额的，对超额部分按规定征收契税；同时，超额部分可申请使用住房公积金贷款或提取进行支付。

第十一条 房票使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过24个月，被征收人应在房票有效期内购房支付。因被征收人原因逾期未使用的，视同自行放弃房票安置，重新按照货币补偿方式进行安置，不再享受房票安置相应的政策性奖励。

第十二条 被征收房屋涉及司法查封、冻结、强制执行的，不予核发房票。房票发出后被征收房屋被司法查封、冻结、强制执行的，房屋征收部门应撤销房票。撤销房票应通知房票安置库企业和被征收人，并在市政府网站专栏和县（区）政府网站专栏公告。

第十三条 被征收人领取房票后，尚未使用且房票仍在有效期限内的，可向房屋征收部门申请实名转让房票使用权（仅限一次）。转让后的房票有效期限、票面金额、房票奖励等均保持不变。

第十四条 房票安置使用流程：

（一）被征收人与征收人签订房屋征收补偿安置协议，并根据签订的协议，签署和确认房票文本。

(二) 被征收人在约定时间内搬迁, 领取搬迁证明和房票。

(三) 被征收人在参与房票安置工作的房地产开发企业所提供的新建商品房、安置区存量商品房中自主选择房源, 凭房票、房屋征收补偿安置协议与房地产开发企业签订商品房买卖合同。

(四) 被征收人与房地产开发企业共同在房票上对购房人、购房坐落、实际使用金额、房地产开发企业收款账户等信息进行签注, 并签名(签章)。

(五) 房地产开发企业与房屋征收部门办理房票结算业务。

第十五条 被征收人购买房票安置房源库中新建商品房, 可用房票抵付购房款, 其价格及双方的权利和义务, 由被征收人与房地产开发企业自行协商。

第十六条 房票安置结算流程:

(一) 房地产开发企业持签注后的房票, 向房票安置实施主体申请资金划拨, 结算资金一次性拨付至该房地产开发企业, 并完善《商品房买卖合同》网签备案手续。购房成交价格超过房票票面金额的部分, 由购房人支付给房地产开发企业。商品房预售资金未解除监管的, 应执行《汉中市商品房预售资金监管办法》相关规定。

(二) 购房后房票票面尚有余额的, 由房票安置实施主体将余额资金等比例扣除房票安置政策性奖励资金后, 一次性拨付至该项目征收人专用账户, 被征收人可在房票到期后 10 个工作日内向征收人申请领取余额。

第十七条 房票为专用结算凭证，不得伪造、抵押、质押、自行赠与或套现。参与房票安置的房地产开发企业，不得以任何方式协助被征收人对房票进行套现，一经发现，取消被征收人房票安置资格，并按照货币安置方式安置；取消房地产企业房票安置资格，并对企业信用等级评定进行降级处理。恶意取得利益的，返还已取得的利益，并追究相应法律责任。

第十八条 各县（区）政府可参照本指导意见制定具体实施办法。

第十九条 本指导意见自印发之日起 30 日后施行，有效期二年。在执行期间如遇国家相关政策调整的，以国家政策规定为准。

房票编号: No ()

汉中市房屋征收房票安置凭证

项目名称	项目实施单位
征收补偿安置协议编号	
持票人姓名	持票人身份证号码
票面总金额 ¥***** (大写: 人民币*****)	
其中:	房屋征收权益金额 ¥***** (大写: 人民币*****)
	房票安置奖励金额 ¥***** (大写: 人民币*****)
房票有效期	****年**月**日至****年**月**日(共24个月)

(电子防伪二维码)

经办人:

核发单位: (盖章)

核发日期: ****年**月**日

汉中市住房和城乡建设局制

汉中市收购已建成存量商品房用作 保障性住房指导意见

第一条 为贯彻落实国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）和住建部《关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）精神和要求，推动消化已建成存量商品房，加强保障性住房建设管理，制定本指导意见。

第二条 各县（区）根据本辖区房地产市场情况，综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素，按照“政府主导、市场化运作”的思路，自主决策是否开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作（含配租型保障房、配售型保障房）。

第三条 开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的县（区），要尊重保障对象意愿，由保障对象根据房源区位、品质、价格等，自主选择是否参与配租或配售。

第四条 配租型保障房是指政府组织建设或通过回购、改建等方式筹集房源，面向符合保障条件的家庭或个人出租的住房；配售型保障房是指政府提供政策优惠，限定套型面积，限定销售价格，采取市场化运营，实施封闭化管理，面向本市户籍住房困难的工薪收入群体和引进的人才群体等配售的政策性住房。

第五条 市、县（区）住房保障主管部门负责政策的实施和相关工作的组织协调。各有关单位负责按照各自职能做好收购已建成存量商品房用作保障性住房的交易转让、土地性质变更、登记办证、税费缴纳等有关工作。

第六条 市住房保障信息中心指导各县（区）建立健全保障性住房房源和保障对象档案，及时按要求填报录入住房城乡建设部保障性住房信息系统，实现全国联网。

第七条 收购房源应为已建成存量商品房，项目手续齐备，可以办理不动产权证书。按照保基本的原则，收购房源用于配租型保障房的，单套建筑面积最大一般不超过 100 平方米；收购房源用于配售型保障房的，单套建筑面积最大一般不超过 120 平方米。位置处于交通便利、配套设施较为齐全的区位。社区管理和物业服务规范。

第八条 收购已建成存量商品房的价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限，按照划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润测算确定。单套销售价格实行“一房一价”，可根据户型、朝向、楼层、区位等因素，按照增减代数和为零的原则，在销售限价 $\pm 5\%$ 之内浮动。

第九条 各县（区）对拟配租的房源，参照《汉中市保障性租赁住房管理办法（试行）》执行。对拟配售的房源，要及时开展公开认购工作，就楼盘、价格、位置、配套等相关信息向社会进行公布，确定项目认购意向，认购的数量大于拟收购的房源数

量方可实施收购，防止发生滞销和企业经营债务风险。

第十条 申请购买配售型保障房以家庭为单位，每个家庭只能购买一套配售型保障房，主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭还应同时符合以下 3 个条件：

（一）主申请人具有本市户籍或符合劳动关系及各项社会保险要求的工薪阶层；

（二）申请人及其家庭成员自有住房人均住房面积低于 25 平方米，且五年内在全市范围无住房登记信息和住房交易记录。自有住房包括：商品住房、房改房、经济适用住房、限价商品房、共有产权住房、私有住房、拆迁安置房等实际拥有房屋所有权的住房；

（三）其他需满足的条件。对于已享受过公共租赁住房、公有住房、保障性租赁住房、人才住房等政策性住房的申请家庭，除同时满足以上条件外，还需按规定腾退原政策性住房。

第十一条 享受本市人才计划支持的高层次人才，并经组织、人社部门认定的人员不受户籍限制。

第十二条 建立全市保障性住房意向登记库，符合条件的入库家庭如未申购成功，可重复申请新上市项目，不再提交相关申请资料。申请保障性住房按照申请、比对、复审和终审的程序进行：

（一）申请人通过汉中市保障性住房网上服务平台进行登记

报名，经县区保障性住房管理中心资料核验，资料核验完成并符合要求的视为登记报名成功。登记报名成功家庭将面向社会进行公示，公示期为7个工作日；

（二）市住房保障信息中心运用汉中市大数据平台对申请人资格进行比对；

（三）各县（区）保障性住房管理中心根据联审反馈结果进行复审；

（四）各县（区）保障性住房管理中心对复审结果进行复核，并向申请人反馈终审意见，对符合条件的家庭面向社会进行公示，公示期为7个工作日。

第十三条 申请人提交的材料清单：

（一）主申请人签字确认的《购买配售型保障性住房申请表》；

（二）主申请人及家庭成员的身份证明、户籍证明、婚姻状况证明、工作证明、收入情况证明、住房状况证明等材料；

（三）主申请人及家庭成员的诚信承诺书；

（四）其他证明材料。

申请人及家庭成员应当声明同意接受县区保障性住房管理中心和有关行政管理部门对其户籍、婚姻、工作、社保、收入（资产）、住房等情况的调查核实。

第十四条 配售型保障房制定“一项目一配售方案”组织配售。程序如下：

（一）发布公告。各县（区）住房保障主管部门根据确定的

配售房源发布配售公告，内容包括房屋位置、房源数量、配售均价、项目基本情况及登记时间、地点、方式等。

（二）资格确认。获取配售资格的家庭进入全市保障性住房意向登记库。

（三）摇号选房。由各县（区）保障性住房管理中心结合实际制定摇号选房规则。

（四）申请人放弃选购的，按排列顺序递补。

（五）收购主体组织保障性住房选购家庭签订《配售型保障性住房买卖合同》。选购家庭可按规定提取个人账户住房公积金支付首付款等购房款，同时还可申请办理公积金或商业性个人住房贷款。

（六）已享受过公共租赁住房、公有住房、保障性租赁住房、人才住房等政策性住房的购房家庭，在签订《配售型保障性住房买卖合同》前须按规定腾退原政策性住房。

第十五条 保障性住房购房人持网签合同等要件，按照规定申请办理不动产权登记。自然资源部门在办理不动产权登记时，应在该不动产权证书内页注明房屋性质为“配售型保障性住房”。

第十六条 保障性住房不得长期闲置、擅自转让以及擅自改变房屋用途，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场或上市交易。

第十七条 保障性住房除购房人申请的房屋按揭贷款或住房公积金贷款外，不得进行任何抵押。

第十八条 如长期闲置、确需转让配售型保障房的，由收购主体予以回购。回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，购房人自行装修部分，原则不予补偿。回购后按房屋现状配售给符合条件的家庭，再售价格与回购价格保持一致。

第十九条 因继承、离婚析产、法院判（裁）决等发生所有权转移的，房屋性质保持原性质不变。

第二十条 购买配售型保障房的，应当按规定缴纳房屋专项维修资金和物业服务费用。各县（区）应及时将保障性住房纳入街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制，组建业主委员会或物业管理委员会，组织优选专业物业服务企业，加强使用管理和物业服务。

第二十一条 各县（区）政府可参照本指导意见制定具体实施办法。

第二十二条 本指导意见自印发之日起 30 日后施行，有效期二年。在执行期间如遇国家相关政策调整的，以国家政策规定为准。

附件 3

汉中市住房“以旧换新”“卖旧买新” 指导意见

第一条 为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，满足群众改善性住房需求、减少群众购房资金压力，推动存量住房市场与新建商品住房市场良性互动，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，制定本指导意见。

第二条 住房“以旧换新”“卖旧买新”按照“政府政策支持、职能部门监督、行业组织协调、专业机构参与、市场化运作”原则实施。

第三条 汉中市住房和城乡建设局负责指导全市房地产市场“以旧换新”“卖旧买新”工作，各县（区）政府、市级园区管委会、相关单位负责具体实施。

第四条 市级各部门（单位）加强协同联动，指导县（区）相关部门（单位）组织实施。财政部门研究制定相关支持政策；自然资源部门加快办理不动产登记手续；税务部门落实相关税费征免、退税优惠工作。

第五条 各县（区）政府、市级园区管委会负责征集、筛选、发布、定期更新辖区内新建商品住房房源目录，建立“房源超市”

供购房人选择，做好政策发布和落实工作。

第六条 纳入“房源超市”的新建商品住房（新房）必须已取得《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证》，并有明确的交付时间，开发企业承诺可按期交付。参与活动的存量房（旧房）须已经取得房屋不动产登记证，且不存在抵押、担保或查封等不符合交易过户条件的情况。

第七条 汉中市房地产行业协会负责组织、邀请企业和中介机构积极参与，并统一公示参与的房地产开发企业、房地产经纪机构、房地产估价机构、住房租赁企业名录库及企业收费标准、优惠政策。

第八条 市、县（区）房产交易管理部门负责对涉及“以旧换新”“卖旧买新”新建商品房预售及交易资金进行监管，提供“互联网+房产”信息查询服务，设立房产交易绿色通道，加快办理相关交易手续。

第九条 各开发企业制定“以旧换新”“卖旧买新”《意向协议》、项目优惠活动方案，并将优惠活动方案及项目推介资料（包括项目规划指标及参与活动的房屋套数、房屋面积、户型图等文字、图片、视频）报市房地产行业协会。

第十条 各参与活动的经纪机构，要尽到房源核验、不利因素告知等义务，应向购房人出示新房“以旧换新”“卖旧买新”《意向协议》文本并签订《居间服务合同》，明确佣金收取标准、费用优惠条件等事项，由经纪机构加速推广旧房。

第十一条 参与活动的房地产估价机构应承诺遵守法规政策、恪守职业规范，依法维护交易双方当事人合法权益，明确业务流程、收费标准及费用优惠条件等。

第十二条 “以旧换新”是指房地产开发企业以评估价为参考，直接收购存量住房用作专业住房租赁经营、职工宿舍等（其中国有企业收购的存量房还可用于人才公寓和保障性住房），换购人以旧房价值折现方式，向房地产开发企业支付新旧房差价即可购买新建商品住房。原则按照以下流程开展：

（一）换购人在“房源超市”中选定意向房源，与房地产开发企业签订《新建商品住房“以旧换新”意向协议》，约定换购人用一套或多套存量住房折现置换一套或多套新建商品住房。

（二）房地产开发企业邀请换购人遴选信用好、业务强的房地产估价机构对拟收购的存量住房进行交易价格评估，双方参考评估价格及时签订差价补充协议（所购新建商品房总价原则上高于旧房置换总价）。

（三）换购人购买新房为期房的，应将购房差价款（含意向金、个人购房贷款等）缴存至预售资金监管账户；新房为现房并已解除预售资金监管的，各县（区）住建部门应提供以旧换新交易资金监管服务。

（四）按照意向协议约定完成交易资金缴存的，换购人与房地产开发企业要在协议约定时限完成新房《商品房买卖合同》网签备案业务，提供以旧换新交易资金监管服务的部门应在《商品

房买卖合同》网签备案后三个工作日内将交易资金划转至房地产开发企业。商品房预售资金未解除监管的，应执行《汉中市商品房预售资金监管办法》相关规定。

（五）房地产开发企业收购旧房的，换购人应按协议约定配合办理过户手续。

第十三条 “卖旧买新”是指换购人向房地产开发企业缴纳新房意向金，通过房地产经纪机构提供居间服务，待原有住房出售后，再行购买新建商品住房，以减轻换购人购房资金压力和房地产开发企业库存压力。原则按照以下流程开展：

（一）换购人在“房源超市”中选定意向房源，与房地产开发企业签订《新建商品住房“卖旧买新”意向协议》，换购人支付意向金，约定意向房源及价格等，房地产开发企业按约定锁定换购人选定的新房房源。

（二）换购人选择经市房协公示开展此类业务的房地产经纪机构，提供新房《“卖旧买新”意向协议》并签订《“卖旧买新”居间服务合同》，约定佣金收取标准、优惠等事项，由经纪机构加速推广旧房。

（三）换购人购买新房为期房的，应将购房款（含意向金、个人购房贷款等）缴存至预售资金监管账户，商品房预售资金按相关规定进行监管。

（四）在新房保留期内，换购人成功出售旧房的，换购人与房地产开发企业要在协议约定时限完成新房《商品房买卖合同》

网签备案业务，并享受相关优惠政策。

第十四条 依据财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《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》(2023年第28号)，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。

(一) 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；

(二) 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。

第十五条 优化存量住房“带押过户”流程，简化抵押存量住房交易程序，加快“带押过户”办理，有效降低存量住房交易资金和时间成本。

第十六条 同等条件下，对于房地产开发企业收购的符合保障性住房基本条件的旧房，政府在采购保障性租赁住房时优先考虑。

第十七条 对房地产开发企业收购的整栋、连片且符合老旧小区改造条件的旧房，可优先纳入老旧小区改造计划，支持提升旧房品质。

第十八条 对参与“以旧换新”“卖旧买新”的房地产开发企业给予年度房地产开发企业信用等级评定加分。

第十九条 各县(区)政府可参照本指导意见制定具体实施办法。

第二十条 本指导意见自印发之日起 30 日后施行,有效期二年。在执行期间如遇国家相关政策调整的,以国家政策规定为准。