乌鲁木齐市关于进一步促进房地产市场

平稳健康发展的十六条措施

（征求意见稿）

为适应房地产市场供求关系新变化，加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和改善性住房需求，促进乌鲁木齐市房地产市场平稳健康发展，结合实际，制定以下措施。

一、完善住房保障体系，更好满足群众刚性住房需求

（一）加大配售型保障性住房供给。加快筹集建设首批2000套配售型保障性住房，以合理价格收购房地产企业已建成的存量商品住房用作配售型保障性住房，建立轮候机制，面向工薪收入群体公平公正公开分配。〔责任单位：市住建局、市自然资源局〕

（二）多主体多渠道筹集保障性租赁住房。鼓励引导产业园区、企事业单位等主体利用自有或闲置用地筹集建设保障性租赁住房，不设户籍、收入等门槛，低于同地段市场租金，满足新市民、青年人住房需求。〔责任单位：市住建局〕

（三）调整保障性住房配建政策。2024年7月1日至2026年6月30日挂牌成交的住宅用地，房地产企业无需配建保障性住房（公共租赁住房、经济适用房等）。对已配建的经济适用房，在满足现有申请群众需求的前提下，房地产企业可缴纳土地出让金转为普通商品住房自主销售。〔责任单位：市自然资源局、市住建局〕

（四）建立全覆盖动态住房保障机制。对引进人才提供人才公寓拎包入住，根据低保低收入家庭、外来务工人员、新市民、青年人、工薪等群体收入情况，动态以公共租赁住房、保障性租赁住房、配售型保障性住房进行保障。〔责任单位：市住建局〕

二、提升住房供给品质，有力支持群众改善性住房需求

（五）增加改善性居住用地供应。严格落实“净地”出让，安排土地收储专项资金，在解决征收、迁改、道路、市政等配套基础设施问题后，加快组织实施土地出让。在城市郊区景观、区位等条件较好的区域，优化规划用地指标，增加低层低密度高品质商品住房用地供应，满足群众改善性住房需求。〔责任单位：市自然资源局、市财政局、市土储办〕

（六）鼓励建设高品质住房。探索配置户属生态阳台（空中花园）、空中共享平台等室外场地，融合新技术、新材料、新科技建设一批高品质住房。生态阳台、空中共享平台不计入容积率及该套住房产权建筑面积，空中绿化面积按比例计入项目绿地率和绿化面积。〔责任单位：市自然资源局、市住建局〕

（七）合理确定新建商品住房项目配套设施容积率。新建商品住房项目内房地产企业与政府约定无偿移交或捐赠的公共服务设施，项目地上自走式停车库、垃圾分类用房、机动车坡道出入口顶棚、建筑面积不大于15平方米的人防出入口及地下车库人行出入口、建筑悬挑部分（或建筑下方为通道的部分）不计入项目容积率。〔责任单位：市自然资源局〕

（八）加大城市更新力度。实施区域统筹和成片开发，创新改造模式，鼓励支持民间资本参与城市更新。城中村（自建房）改造项目内土地可依法实施综合评价出让或带设计方案出让，加快解决公共配套设施不足等问题。老旧小区改造中，在符合日照及间距等要求的前提下，新增的地上立体停车库、自走式停车库及相关公共服务设施，新增建筑面积不受容积率指标制约。〔责任单位：市城改办（棚改办）、市自然资源局〕

三、支持商品住房消费，切实减轻群众购房压力

（九）调整商业性个人住房贷款利率和最低首付款比例。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，银行业金融机构结合实际合理确定利率水平。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。〔责任单位：市金融办〕

（十）加大住房公积金支持力度。购买本地新建商品住房的缴存职工，住房公积金最高贷款额度由购房家庭公积金账户余额的15倍提高至20倍；允许全额提取配偶、父母、子女的住房公积金支付房款。试点开展住房公积金按月偿还住房商业贷款业务，进一步减轻购房群众还款压力。〔责任单位：住房公积金管理中心〕

（十一）支持住房“以旧换新”。鼓励引导房地产企业、中介机构等开展“卖旧＋买新”联动活动，中介机构优先推动旧房交易，购房人出售旧房同时选定新房，缩短交易周期。倡导开发企业、中介机构在购房价款、佣金等方面向换房人提供优惠方案，切实降低换房成本。〔责任单位：市住建局〕

（十二）常态化开展商品住房团购。支持房地产企业与安居广厦平台联动，建立“房产超市”全量展示商品住房房源，面向不同住房需求群体线上线下开展团购优惠活动。退出住房保障并意向购买商品住房的群体，政府组织房地产企业给予专项团购优惠。〔责任单位：市住建局〕

四、优化政务服务水平，提振房地产市场信心

（十三）加快办理前期用地手续。土地出让竞买保证金按照20%确定，房地产企业在完成挂牌成交价款50%土地出让金付款后，即可申请办理建设用地、工程规划和施工许可手续。〔责任单位：市自然资源局、市住建局〕

（十四）积极推行“交地即交证”“交房即交证”。社会投资房屋建筑项目全流程审批时限从46个工作日压缩至33个工作日。主动向前延伸不动产登记服务，摘地企业缴清土地出让价款和相关税费后即可交付土地并完成不动产登记，实现“交地即交证”。开发项目通过竣工验收后，建设单位可同步办理房屋首次登记和转移登记，实现“交房即交证”。〔责任单位：市自然资源局、市住建局、市税务局〕

（十五）鼓励企业盘活闲置存量土地。对2024年3月31日之前供应，目前尚未开工以及开工未竣工的房地产用地，建立处置闲置存量土地项目清单，按程序审核报备后，企业可通过合理调整规划条件和设计要求、分割宗地开发或转让、合作开发等方式盘活闲置存量土地。〔责任单位：市自然资源局、市住建局〕

（十六）落实税收优惠政策。房地产企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。对因有特殊困难，不能按期缴纳税款的房地产企业，可依法申请延期缴纳税款。〔责任单位：市税务局〕

本措施自发布之日实施，有效期1年。期间遇国家、自治区相关政策调整的，以最新政策为准。