

重庆市人民政府办公厅文件

渝府办发〔2022〕65号

重庆市人民政府办公厅 关于印发重庆市促进房地产业良性循环和 健康发展若干措施的通知

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

《重庆市促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市人民政府办公厅

2022年6月11日

（此件不公开）

重庆市促进房地产业良性循环和健康发展若干措施

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步完善我市房地产相关政策，更好地支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展，结合我市实际，特制定如下措施。

一、支持新市民和人才安居。符合条件的新市民在我市购买首套普通住房，可享受与本地居民同等的个人住房贷款政策。支持经我市人才主管部门或引进部门认定的在渝人才，在住房、落户、医疗、子女教育等方面享受本地居民同等待遇。

二、落实差别化住房信贷政策。人行重庆营管部联合重庆银保监局指导完善重庆市场利率定价自律机制，调整全市差别化住房信贷政策，将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率，居民家庭购买普通自住房的首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。

三、完善房地产信贷服务。银行业金融机构要准确把握和执行房地产金融审慎管理政策，保持房地产开发贷款平稳有序投放，

满足房地产市场合理融资需求。鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购金融支持和服务工作，对兼并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。鼓励和支持商业银行加大对商业商务用房按揭贷款的支持。

四、优化住房公积金贷款政策。优先保障首套住房贷款，住房公积金缴存职工家庭购买首套住房的，首付款比例不低于 20%；合理支持改善性住房贷款，缴存职工家庭购买第二套住房的，首付款比例不低于 40%，贷款利率不低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍；支持购买首套住房的商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（置换贷款）；缴存职工家庭夫妻参贷的，单笔贷款额度按双方个人可贷额度相加计算，最高额度从 60 万元提高至 80 万元。支持公积金贴息贷款发放，保障贷款资金供应。

五、明确公积金贷款第二套住房认定标准。住房公积金缴存职工家庭有 2 套及以上住房或有 2 次以上住房贷款记录，出售现有住房后，家庭已无住房或仅有 1 套住房，且已结清住房贷款或仅有一笔未结清商业性住房贷款的，再次购买住房时，可按购买第二套住房的政策申请住房公积金贷款。

六、落实差别化房地产税收政策。家庭新购住房，在办理不动产权证前转让家庭唯一原住房的，按照第一套住房享受契税优惠政策；若家庭仍有 1 套住房的，对新购住房按照第二套住房享受契税优惠政策。对因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征

用，重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿的，成交价格不超过货币补偿的免征契税；签订征收补偿协议并按政府相关标准取得的货币补偿，免征个人所得税；选择房屋产权调换、土地使用权置换的，不支付差价的免征契税，支付差价的，仅对差价部分征收契税。

七、优化新购住房再交易管理。在中心城区范围内新购住房，取得房屋买卖合同备案证明满 2 年，且取得不动产权证后可上市交易；取得第二套改善性住房买卖合同备案证明的，个人名下的首套住房不再纳入交易管理范围。

八、优化项目资本金监管。对已办理项目资本金存入手续的房地产开发项目，开发企业可按项目施工进度，分楼栋申请使用已监管的项目资本金。对新办理项目资本金存入手续的房地产开发项目，开发企业可申请分批次存入，首次存入核定监管金额的 60%，剩余的 40%可给予 4 个月的缓存期。在缓存期内，开发项目形象进度达到全额使用节点要求的，可不再补存剩余项目资本金。

九、优化预售监管资金使用。房地产开发企业出现流动资金困难的，可以申请提前使用预售监管资金用于本项目建设，同一建档项目 1 个自然年度内可提前使用 3 次、每次可使用监管资金余额的 1/3。全额监管预售资金的项目，企业申请资金用于本项目建设的，不受使用节点、使用次数和使用金额的限制。

十、促进商品住房有效供给。加强对已出让土地开发建设的监督检查，督促房地产开发企业按照土地出让合同约定的规模、

开竣工时间等进行开发建设，推动达到工程形象进度的项目尽快上市销售。推进中心城区“已供未建”“久建未完”“应售未售”项目清理，形成有效供给，支持合理住房消费。

十一、推动租赁市场稳步发展。增加市场租赁住房供给，在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）等人口集聚区新增市场租赁住房，支持新市民、青年人合理租房需求。在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按程序利用现有商业商务项目改建或调整为租赁住房项目，改建或调整后的租赁住房项目土地使用年限和容积率不变，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。研究制定支持租赁住房发展的配套政策，着力解决落户、上学、就业等基本公共服务问题，逐步实现教育、医疗、养老、救助、法律援助等基本公共服务的租购同权。

十二、促进商品房配套车位利用。物业管理区域内规划用于停放机动车的车位（库），应当首先满足业主需要。建设单位依法出售车位（库）的，应当进行公告。对配套车位（库）存量较多的商品房项目，开展商品房配套车位利用试点，属住宅配套车位（库）的，公告之日起6个月内，每户业主只能购买1个车位（库），公告之日起满6个月且办理初始登记后有多余车位（库）的，可以向其他业主出售，但未销售住房对应的配建车位（库）不得出售；属非住宅配套车位的，公告之日起6个月内，每户业主购买的车位（库）数量的比例，不得超过持有房屋面积占总非

住宅建筑物面积的比例，公告之日起满 6 个月且办理初始登记后有多余车位（库）的，可对外销售。

十三、落实城市基础设施配套费缓缴政策。对受疫情影响的房地产开发项目应缴纳的城市基础设施配套费，可由房地产开发企业向属地政府提出申请，按规定程序报经批准后予以延期缴纳，延期缴纳时间自属地政府批准之日起最长不超过 6 个月，并在办理商品房预售许可前缴清。

十四、完善房地产项目配套设施建设。对尚未出让土地的项目，属地政府及土地整治储备机构应加快土地周边配套建设，达到“净地”出让；对已供地尚未开发建设的项目，属地政府及土地整治储备机构应先于或与项目同步完工配套设施；对已供地且已开发建设的项目，属地政府及土地整治储备机构应在项目交房前限时完成配套设施建设。加快基础设施、公共服务和产业发展协同推进，在充分尊重开发企业意愿的前提下，可将项目周边道路等配套设施建设的义务纳入土地出让条件，由受让人出资建设后无偿移交属地政府。

十五、持续提升住房品质。发展新型建造方式，推动建筑工业化、绿色化、信息化融合发展，加强建筑信息模型（BIM）、人工智能、智能建造等技术在规划建设全过程的集成应用。聚焦城镇老旧小区改造、棚户区改造、公共服务设施配套完善、住房设计和建造水平提升，持续推动城镇居民居住条件和环境改善。

十六、做好线上交易服务管理工作。指导房地产开发企业、

房地产经纪机构和房屋租赁企业大力推行“线上选房”，为购房、租房群众提供全天候的线上看房、选房、咨询、认购等服务。采取线上线下相结合的方式举办区域性房交会，各区县（自治县）可结合实际，采取给予购房契税补助、财政补贴等方式支持合理购房需求。全面推行存量房网签及交易资金全监管，建立全流程交易服务，促进一二手房市场良性循环。

十七、加强房地产市场秩序监管。持续整治规范房地产市场秩序，严格落实日常巡查和专项检查管理机制；加大对房地产开发企业和中介机构违法违规行为的查处力度，营造良好的市场环境。

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，
市高法院，市检察院，重庆警备区。

重庆市人民政府办公厅

2022 年 6 月 13 日印发

