玉溪市关于进一步促进房地产高质量发展的

十二条措施

为深入贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，进一步推动玉溪市商品房供需平衡，支持刚性和改善性住房需求，优化房地产库存结构，动态平衡市场供需，促进房地产市场止跌回稳，推动房地产行业向更高质量、更有效率、更可持续方向发展，结合玉溪实际，制定以下措施。

一、优化房地产开发用地配比。根据片区功能定位，在详细规划中合理设置商业用地和居住用地规模并进行用地布局，居住用地不强制要求配套商业服务设施，可依托片区商业地块集中配置。

二、优化居住小区规划停车位配比。对新建普通商品房居住小区，机动车停车位配比应按照国土空间详细规划进行设置，但最低配比不低于0.8个车位/户，确保居民停车需求得到有效满足。

三、优化提升市政配套服务功能。各县（市、区）人民政府要科学设定土地供应成本构成体系，属于政府必须配套的公共基础设施，不得转嫁给用地主体承担。

四、优化容积率计算规则。新建房地产项目规划配建移交政府或政府指定部门的幼儿园、配套社区服务用房（含社区综合服务、卫生服务用房、室内文化体育活动场所、养老服务设施、托育服务用房）、生活垃圾分类收集点与垃圾处理设施用房、公共卫生间建筑面积可不计入容积率。

五、强化教育医疗配套服务。根据区域人口增长趋势和教育资源需求，统筹新建楼盘周边优质教育、医疗卫生服务资源布局，在重点开发片区1公里范围内合理配置教育、卫生医疗资源，办好“家门口”的每一所学校，扩大优质资源覆盖面。实施“买房可入学”政策，及时划定新建商品住房配套学校，按划定学校免试、就近、就便、分批入学。

六、实施“财政补贴”政策。自本措施印发之日起，凡在玉溪市购买新建商品住房、商品房车库（车位）的，购房人在完成商品房买卖合同网签备案，并在本措施有效期内取得契税完税凭证后2个月内，鼓励属地财政给予购房补贴（购房价0.5—1%补贴），针对购房时二孩、三孩再分别加予每套0.5万元、1万元购房补贴。

七、实施换购税收优惠政策。自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房后1年内，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。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。

八、执行住房公积金利民政策。支持提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款，支持按年或按月提取住房公积金偿还商业银行个人住房贷款等业务。执行住房公积金个人住房贷款最高额度为单缴存人家庭70万元，双缴存人家庭100万元。落实住房公积金对多子女家庭和高层次人才的提取、贷款优惠政策。开展“商转公（组）”贷款业务和“带押过户”住房公积金贷款业务。支持“白名单”项目楼盘公积金按揭合作准入。

九、落实国家最新个人住房贷款政策。取消首套住房和第二套住房商业个人住房贷款利率下限；执行首套住房和第二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例15%。

十、推动“卖旧买新”与不动产权证办理。大力推进房地产企业、房地产经纪机构、购房人三方联动，促进“旧房优先卖、新房优惠买”。支持存量房“带抵押过户”，保障在押不动产依法转让。税务、住房城乡建设、自然资源规划三部门在不动产交易中心实施一窗受理、并行办理“卖旧买新”业务。稳步开展现房销售试点，做好政策支持及保障服务工作，实现“交房即交证”。坚持购房人无过错即办证原则，分类处置、确保安全，推动问题项目不动产权证办理。

十一、**建设“好房子”。**严格执行“好房子”政策标准，鼓励引导市场建设一批容积率低、层高较高、生态智能的优质楼盘，更好满足居民刚性和改善性住房需求。**推动物业服务标准化，**实施物业服务质量提升行动，推动物业服务质价相符。开展物业企业信用评价，构建新型管理机制。

**十二、推动“房地产+旅居”建设。**结合“旅居云南”工作，促进“旅居玉溪”与房地产市场稳健融合发展，鼓励房地产开发企业利用持有房产或现有房源，采取“以租促售、租售并举”等创新模式，与旅居运营主体合作，加强医疗、餐饮等适老化服务设施配套，开发特色旅居产品，推进“房地产+旅居”项目。因地制宜，精心打造3—4个示范项目，充分发挥示范带动效应。

本措施自印发之日起施行，有效期至2026年9月10日，已发布政策、措施与本措施不一致的，以本措施为准，如遇国家和省、市政策调整，按照调整后的政策规定执行。各县（市、区）按照“一城一策”要求结合实际制定本县（市、区）政策。