

# 上饶市人民政府办公室

饶府办字〔2024〕37号

## 上饶市人民政府办公室 关于印发上饶市落实“一城一策” 促进房地产高质量发展的若干措施的通知

各县（市、区）人民政府，上饶经济技术开发区、三清山风景名胜  
区、上饶高铁经济试验区管委会，市直有关单位：

《上饶市落实“一城一策”促进房地产高质量发展的若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请按要求认真组织实施。

上饶市人民政府办公室

2024年7月22日

（此件主动公开）

# 上饶市落实“一城一策” 促进房地产高质量发展的若干措施

为适应房地产市场发展新形势，满足人民群众对高品质住房新需求，构建“人、房、地、钱”联动新机制，促进我市房地产市场高质量发展，按照“一城一策”要求，并结合我市实际，特制定如下措施。

## 一、优化商品住宅规划条件

1. 为切实提高住房品质，满足人民群众高品质住房需求，新出让商品住宅地块容积率严格控制在 2.0 及以下，并在符合城市风貌管控要求前提下，试点推动低密度、低容积率的高品质住宅项目建设。

2. 大力推广立体生态住宅，鼓励新出让地块按照立体生态住宅建筑实施管理有关规定建设，努力打造一批高品质的立体生态住宅小区。

## 二、优化商品住宅设计标准

3. 优化商品住房项目配套设施建设要求。对项目周边公共服务设施已满足居民需求的，可按片区进行统筹，避免重复建设，并在土地出让时予以明确；且按要求配建并无偿移交的幼儿园、社区管理服务设施、社区居家养老服务设施等建筑面积不纳入项目容积率计算范围。

4. 在保证安全条件下，商品住宅项目主阳台设计进深由不应

大于1.8米调整为不应大于2.4米，次阳台设计进深由不应大于1.2米调整为不应大于1.5米，并按其水平投影面积的1/2计算建筑面积、计入容积率，超出规定部分按全面积计算建筑面积、计入容积率。各类阳台投影面积之和不超过户型面积的20%，超出部分按全面积计算建筑面积、计入容积率；每套商品住宅设计的设备平台，其水平投影面积之和不超过该户型面积的3%且不超过5平方米的，不计算建筑面积、不计入容积率；优化凸窗设计要求，凸窗宽度可与房间开间宽度等宽。

5. 优化商品住宅建筑层高设计约束条件。标准层高由不宜大于3.2米调整为不宜大于3.6米；如层高超过3.6米，则按该层水平投影面积的倍数（建筑层高的1/3倍）计算建筑面积、计入容积率。

6. 优化商品住宅机动车停车位配建标准。户均建筑面积在100平方米以上的商品住宅小区，机动车停车位按不少于1.0个车位/户进行配建；户均建筑面积在100平方米以下的，可按不少于0.8个车位/户进行配建。

7. 优化商品住宅项目架空层使用功能。在满足消防安全、作为非营利性公共设施前提下，商品住宅项目架空层可进行半围合（绿植、树木等），设置健身运动、图书阅览、党建活动、儿童游戏、青年交流、老年休闲等小区公共活动功能。架空层不得以任何形式对外销售或变相以租代售。

### 三、优化金融税费支持

8. 充分发挥各级房地产融资协调机制作用，全面建立项目融资白名单机制，对符合条件的房地产项目应进尽进、应贷尽贷。并按照“一地一企一行一策”要求，大力支持房地产企业开发建设资金贷款，优化贷款审批程序，降低贷款利率，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理资金需求。

9. 降低商业性个人住房贷款首付比例。首套房贷最低首付比例降至不低于 15%，二套房贷最低首付比例降至不低于 25%；取消首套和二套房贷利率政策下限。

10. 优化公积金贷款政策。支持可提可贷公积金购买新建商品住宅；职工家庭在当地无成套住房（无独立厨卫），公积金首次贷款已结清并再次申请公积金贷款的，执行首套房贷款政策；对首次使用住房公积金贷款购房的在职职工，贷款上限调整为 80 万；再次使用住房公积金贷款购房的，贷款上限调整为 70 万元。允许使用住房公积金贷款购房的三孩家庭或者购买装配式建筑住房、立体生态住宅的家庭，在贷款上限的基础上，贷款额度上浮 20%；异地缴存职工在上饶本地购买新建商品房的，享受与本地缴存职工同等贷款政策待遇；探索研究并适时出台针对购买大面积、大空间等高品质改善型住宅的公积金贷款政策。

11. 对新签订商品房预售资金监管协议的项目，不再收取商业按揭贷款保证金，并适度降低公积金贷款保证金收取比例。

12. 落实交易税费优惠政策。落实居民个人换购住房个人所得税政策，自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，纳税人出

售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。支持税务部门会同住房城乡建设部门，对市场价格连续 3 个月环比下降且累计幅度超过 10% 的地区，及时下调存量房交易计税价格，打通房产置换链条。

13. 鼓励房地产开发企业全款购买土地，如提前交纳土地出让价款的，提前交纳的土地出让价款等额部分可由受益财政给予购地款利息补贴（参考同期银行贷款利率）。

#### **四、优化预售监管措施**

14. 对新建商品住房预售资金重点监管部分继续按 8% 比例核算；在预售监管资金最少保留 2% 比例前提下，按照监管规定要求，支持使用商业银行出具的不可撤销见索即付性独立保函。

15. 房地产项目融资贷款主办银行与预售资金监管账户开立行不一致的，预售资金监管账户应变更至主办银行。

16. 稳妥处置“工抵房”“法拍房”。加强对“工抵房”价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。各地法院依法稳妥开展“法拍房”工作，各地住房城乡建设部门要加强对当地商品房价格的监测，积极配合相关法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，确保当地商品房价格总体平稳。

#### **五、优化房产经纪服务**

17. 进一步规范房地产经纪收费。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价，严厉打击滥用市场支配地位

以不公平高价收取经纪服务费、采取不实报道及恶性竞争等违法行为。

18. 搭建上饶市房产超市。由上饶国控投资集团有限公司负责投资建设上饶市房产超市，打造和运营“一站式”房产买卖服务平台，开发线上房产超市系统、移动端 APP，设立线下实体超市，提供找房、卖房、租房、评估、担保、贷款咨询、房屋代理、信息查询等一站式闭环服务。各区政府（管委会）及相关部门要大力引导企业参与，鼓励企业入驻房产超市，加强宣传与推介，切实降低房屋交易成本。

19. 探索“以旧换新”模式。鼓励国有企业、开发企业、租赁公司等市场主体积极参与“收旧换新”，充分发挥经纪公司职能，实现“帮卖购新”。

## **六、优化拆迁安置途径**

20. 在充分尊重群众意愿前提下，积极探索“房票”制度，大力实施货币化安置，实现“边征收、边购房、边入住”。

21. 充分利用保障性住房再贷款政策。支持国有企业以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。

## **七、优化房地产市场环境**

22. 市级成立房地产行业服务专班，从住建、金融、行政审批等部门和水、电、气、网等专营单位抽调人员集中进驻房产超市办公，主动靠前服务，为房地产企业做好“拿地审批、开发建设、验收交付”等全过程服务。

23. 建立“一地一企一行一策”机制，加大房地产项目融资支持力度。市中心城区试点推出一批面积 30 亩左右的标准地，通过加强政银企三方联动，为企业开发建设提供融资支持。

24. 优化新建商品房项目审批服务。全面推行“拿地即开工”，分阶段核发施工许可证，支持单独核发基坑支护和土方开挖阶段施工许可证；全面优化预售许可办理流程，新开发建设的商品住房项目开发投资比例达到 25% 以上、主体结构施工形象进度达到  $\pm 0$  以上，并已明确施工进度和竣工交付日期、交清土地出让价款后，即可办理预售许可，但在达到规定预售形象进度前，须实行全额预售资金重点监管。

25. 探索现房销售模式。针对试点新推出的现房销售项目，竞得人可申请延期至取得现房销售备案前缴纳城市基础设施配套费。

26. 水、电、气、网等专营单位要进一步完善服务机制，规范收费行为，明码标价，对不合理收费一律进行清理，切实降低房地产项目开发建设成本。

27. 加强房地产协会建设。充分发挥协会在行业转型发展方面的带动作用，推动房地产企业转型升级、创新发展，积极推广高品质住宅建设；同时，切实发挥协会在加强行业自律和规范管理方面的积极作用，建立行业自律和诚信机制，规范企业行为，维护市场秩序，优化竞争环境，实现资源共享、互利共赢，推动房地产市场稳健转型和高质量发展。

## 八、优化相关配套措施

28. 提前明确新建商品住房项目所属学区。按照就近入学原则，结合片区学位供给情况，在新建商品住房项目土地出让时，明确项目学区。

29. 优化义务教育入学条件。对购买新建商品住房的业主子女，可凭已备案的新建商品房网签合同按照当年义务教育招生政策办理义务教育入学手续。

本文件自印发之日起在市中心城区（信州区、广丰区、广信区、上饶经济技术开发区、上饶高铁经济试验区）试行一年，期间如遇上级政策调整，以上级政策为准。市中心城区之外的其他县（市、区）可结合实际，参照执行。