

拉政办发〔2023〕51号

各县（区）人民政府，市直各委、办、局，各功能园区管委会：

经市政府研究同意，现将《拉萨市关于进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和平稳健康发展的实施细则》现印发给你们，请认真贯彻落实。

拉萨市人民政府办公室

2023年12月20日

拉萨市关于进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和平稳健康发展的实施细则

为全面深入贯彻落实党的二十大精神和中央经济工作会议精神，认真落实区市党委经济工作会议和《政府工作报告》部署，按照《西藏自治区人民政府办公厅关于印发西藏自治区进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和平稳健康发展若干政策的通知》（藏政办函〔2023〕20号）文件精神，坚持“房住不炒”定位，坚持稳中求进工作总基调，增信心、稳预期、防风险、促转型，支持刚性和改善性住房需求，积极扩大住房消费，确保全市房地产业良性循环和平稳健康发展，结合我市实际，制定本政策。

一、优化土地供应

1.全市房地产开发住宅与非住宅项目土地供应需求要符合国土空间总体规划和详细规划。结合存量房和房屋销售实际情况，合理调整和确定房地产开发建设用地年度供应计划、供应结构，灵活把握供应规模和节奏，促进市场供需总体平衡和住房布局职住平衡。同时符合城市地下空间开发和利用规划的，经履行规划审批手续，依法给予地下空间建设用地使用权，确保房地产市场平稳健康有序发展。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市自然资源局，市住房和城乡建设局）

2.新出让的房地产项目开发建设用地，土地出让金实施分期缴纳政策，土地出让合同签订后一个月内缴纳土地出让金的 50%，余款可按照合同约定分期缴纳，缴纳期限可延期至一年。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市自然资源局，市财政局，市税务局）

3.在尊重农牧民集体意愿的基础上，经各县（区）人民政府、功能园区管委会同意，支持房地产开发企业建设保障性租赁住房。对建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款；对企事业单位依法取得使用权的土地，经各县（区）人民政府、功能园区管委会同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许企事业单位利用自有闲置土地和非居住用地存量房屋建设保障性租赁住房，并不改变土地用途，可不补缴土地价款；经各县（区）人民政府、功能园区管委会同意，在确保安全的前提下，对产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；对利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，用地

以出让或租赁方式供应，允许土地出让价款分期收取，最长不超过 2 年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。具体按照《关于印发〈拉萨市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施方案（试行）〉的通知》（拉政发〔2023〕13 号）文件执行。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市自然资源局）

4.积极推进城中村改造。城中村改造将优先针对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村，通过住房条件的改善，将拉萨市建设为宜居、韧性、智慧的现代化城市。除了改善居住条件和生态环境外，城中村改造还要与保障性住房建设相结合，城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房，充分保障低收入群体、年轻群体住有所居。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市自然资源局，市住房和城乡建设局）

二、加大公积金支持力度

5.支持刚性和改善性住房需求，正常缴存住房公积金职工购买住房的，可先提取本人及配偶账户缴存金额并留足贷款金额要求的余额后，再申请住房公积金贷款；在拉萨市购买新建普通商品住宅的，贷款最高额度由 90 万元提高至 120 万元；七地(市)缴存职工在拉萨购房的，可在自治区住房资金管理中心申请住房公积金贷款。贷款担保方式可选择房产抵押、开发商阶段性担保、第三方机构担保和自然人担保方式。金融机构给予住房信贷支持，推行“公积金+商业”组合

贷，提高住房贷款额度。（责任单位：市住房资金管理中心、人行拉萨中心支行、西藏银保监局）

6.我市正常缴存住房公积金职工在购房地公积金中心申请贷款的，贷款利率为首套5年以下(含5年)1.61%、5年以上1.93%，二套5年以下(含5年)不低于1.936%、5年以上不低于2.288%。公积金贷款利率根据国家相关政策变化进行相应调整。（责任单位：市住房资金管理中心、人行拉萨中心支行、西藏银保监局）

7.支持符合条件的区外正常缴存住房公积金职工在我市购买新建普通商品住宅，可通过自治区住房资金管理中心申请公积金贷款，享受与我市缴存职工同等公积金贷款优惠利率及额度。（责任单位：市住房资金管理中心、人行拉萨中心支行、西藏银保监局）

三、实施财政补贴

8.自2023年3月25日《西藏自治区人民政府办公厅关于印发西藏自治区进一步落实城市主体责任支持房地产业良性循环和平稳健康发展若干政策的通知》（藏政办函〔2023〕20号）文件发布之日起，至2023年12月31日为止，在拉萨市所属行政管辖范围内，购房者购买“通过出让方式取得国有土地使用权之后所建造，按照市场价进行出售”的新建商品住房并办理网签、备案的，给予房屋成交价（以网签备案合同总价款为准）2%的补贴，最高不超过5万元，对于持有市委组织部和市人社局鉴定材料的人才购房给予房屋成交价2.5%的补贴，最高不超过6万元。购房补贴每人只能申领1次，每套房屋也只能申领1

次。具体按照《拉萨市人民政府办公室关于印发<拉萨市新建商品住房购房补贴实施细则>的通知》（拉政办发〔2023〕27号）文件执行。根据我市购房补贴资金下达及兑现情况，可适当延长购房补贴政策期限至2024年3月31日，具体截止日期以购房补贴资金兑现完毕为止；并可根据市场行情，适当调整购房补贴兑现比例。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局）

四、加大税收支持

9.因疫情造成经营困难的房地产开发企业，可向主管税务机关申请减免城镇土地使用税。对有特殊困难不能按期缴纳税款的，由房地产开发企业申请依法办理延期缴纳税款，缓缴期限可延长3个月。对符合条件的房地产开发企业积极落实留抵退税政策。（责任单位：市税务局）

10.自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在住房出售1年内在市场重新购买住房的纳税人，其出售住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。落实好现行房地产业相关增值税、企业和个人所得税以及房屋交易契税等优惠政策。（责任单位：市税务局）

五、加大金融信贷支持

11.自2022年11月11日起，未来半年内到期的房地产企业存量贷款，在保证债权安全前提下，金融机构可允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款风险分类。对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，金融机构可与购房个人自主开

展协商，进行延期展期等调整。因疫情影响未能及时还款的，不作逾期处理。同时，在风险可控的前提下，为符合条件的进城务工和经商人员等新市民、青年在我市购房提供贷款支持。（责任单位：西藏银保监局、人行拉萨中心支行）

12.金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求，不盲目抽贷、断贷、压贷，有效缓解房地产市场资金链运行压力。（责任单位：人行拉萨中心支行、西藏银保监局、国开行西藏分行、农发行西藏分行）

13.加大金融政策支持，支持各县（区）、功能园区通过购买、长期租赁等方式，将符合条件的闲置存量商品住房转化为公租房、周转房和保障性租赁住房。加快保障性租赁住房建设，发展长租房市场。探索推进周转房租售并举改革试点。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市住房和城乡建设局、市财政局、市发改委、人行拉萨中心支行、西藏银保监局）

14.支持商业银行按照市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况等基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。保函置换资金不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的70%。（责任单位：市住房和城乡建设局、人行拉萨中心支行、西藏银保监局）

15.支持尚未还清贷款解除抵押的二手房交易“带押过户”。在买卖双方达成交易意向并经银行审批同意，无需提前还清贷款即可办理交易过户，买方可重

新申请贷款，并设立新的抵押权登记。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局、人行拉萨中心支行、西藏银保监局）

六、落实购房同权政策

16.在我市城镇购买或租赁房屋、取得居住证后，在符合转移接续政策的情况下，可同等参加和享受我市城镇居民社保、医保政策，并在符合国家和自治区有关规定的前提下，其子女可以在居住地接受我市学前及义务教育，同时可按有关规定报名参加我市高中阶段学校和普通高等学校招生考试。完善落实好购房落户、教育、社保等政策。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市公安局、市人力资源和社会保障局、市医保局、市教育局、市住房和城乡建设局）

七、优化企业营商环境

17.深化房地产开发企业资质审批制度改革、房地产开发企业可通过自治区政务服务平台提交审核材料，实现“不见面”审批、“一网通办”。（责任单位：市住房和城乡建设局）

18.简化房地产项目审批程序，按照一事一议原则，依据开发企业规模、市场信誉度综合考量，实行行政联合审批、承诺制和容缺办理，加快项目审批进度，容缺办理事项需提供甲乙双方合同约定或其他条件支撑。优化工程质量监督服务工作机制，及时跟进服务，为加快推进项目建设提供服务保障。对满足使用功能的房地产开发项目，在专项验收部门认可情况下，进行单独竣工验收或分批次竣

工验收。试点推行新建商品房“交房即交证”，提振购房信心。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局）

19.对在建房地产开发项目因疫情影响施工进度的，可视情况适当顺延交房时间，最长可延至6个月。对住房城乡建设厅已核发的房地产开发企业资质证书、房地产估价机构备案证书和异地房地产企业在藏经营登记函已到期的，有效期统一延期至2023年6月30日。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局）

20.房地产开发企业开发建设完成六层及以下商品房建筑主体达到地上二层以上，七层至十一层商品房建筑主体达到地上三层以上，十二层及以上商品房建筑主体完成地上部分的四分之一或者投入开发建设资金达到工程建设总投资的25%以上的，及时办理商品房预售许可证。（责任单位：市住房和城乡建设局）

八、推动房地产转型升级

21.以建设“好房子”“好小区”为目标，引导房地产开发企业以市场需求为导向，向市场提供配套完善、功能齐备、绿色节能的住宅产品，促进住房消费提档升级。鼓励房地产开发由普通商品住房的单一供应结构，逐步向文旅地产、康养地产和度假地产等延伸发展，大力支持改善性住房需求，推动房地产企业转型升级，有序构建房地产健康发展新模式。同时，鼓励有闲置土地的企业与龙头优质房地产企业合作开发商品住房及租赁住房。（责任单位：各县（区）人民政府、功能园区管委会，市住房和城乡建设局）

22.对于未交付使用或未办理产权手续、去化周期超过 18 个月的非住宅房地产开发项目,在符合控制性详细规划要求的情况下,房地产企业可申请土地用途、规划条件变更,允许整体或部分转型为住宅或其他符合市场需求的项目用途,并按程序补缴土地价款。转型为住宅后,可享受前款有关公积金优惠政策。(责任单位:各县(区)人民政府、功能园区管委会,市自然资源局、市住房和城乡建设局)

本政策自印发之日起施行,执行期限为 3 年。政策最终解释工作由拉萨市住房和城乡建设局负责。