

昆明市人民政府办公室文件

昆政办〔2023〕26号

昆明市人民政府办公室 关于印发昆明市进一步促进房地产市场 平稳健康发展若干措施的通知

各县（市）、区人民政府，市政府各委办局，滇中新区管委会，各开发（度假）区、自贸试验（经济合作）区管委会，有关直属机构：

《昆明市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

昆明市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为坚决贯彻落实党中央、国务院“房住不炒”决策部署，进一步落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作目标，支持刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展，结合实际制定本措施：

一、调控开发供应

（一）综合城市区域发展、商业商务用房库存等因素，合理确定年度商业商务用地供应规模，科学调节供地节奏。商业商务用房去化周期超过36个月的县（市）区、开发（度假）区，在不影响批而未供和闲置土地处置的前提下，可暂缓供应商业商务用地，结合市场需求合理确定用地供应计划。

（二）在土地出让前，属地政府（管委会）根据片区控制性详细规划和商业商务用房配置、去化等情况，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，可按程序申请调整新供应土地的商住比或商业商务用房的开发量，依法开展控制性详细规划修改。

（三）对已供应尚未建设的商业商务用地，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，房地产开发企业可向属地政府（管委会）提出申请，经属地政府（管委会）研究同意，可依法适当降低商业商务用房开发量；房地产开发企业也可向属地

政府（管委会）申请将商业商务用地调整为托幼、养老、教育、文化、体育、停车等公共服务设施用地，属地政府（管委会）依据项目所在片区人口规模及公共服务、基础配套设施情况，研究调整方案，报市级自然资源规划部门按程序审议。

（四）停止执行《市自然资源规划局 市住房城乡建设局 市城市管理局 市市场监督管理局关于印发〈关于进一步加强商业办公类建设项目全过程管理的实施意见（试行）〉的通知》（昆自然资规联〔2021〕13号）中第十一条、十七条关于“办公用房分割单元建筑面积不得小于300平方米/间”及“最小产权分割单元建筑面积不小于300平方米/间”的规定，其余条款继续有效。

二、强化要素保障

（五）需整合零星用地的房地产项目，房地产开发企业按零星用地整合有关规定足额缴纳零星用地整合履约保证金，或者使用见索即付银行保函替代零星用地整合履约保证金的，可核发建设工程规划许可证（正本）。属地政府（管委会）应积极推进零星用地整合，确保在项目规划核实前完成零星用地整合。

（六）以出让方式取得国有土地使用权的，房地产开发企业在签订土地出让合同时，属地自然资源规划部门同步核发《建设用地规划许可证》。

（七）房地产开发企业可依据土地出让合同及技术审查必备要件向属地自然资源规划部门申报《建设工程规划许可证》（副本）。属地政府（管委会）应将规划方案第三方技术审查经费纳

入同级财政预算予以保障。

（八）针对建设体量大、建设周期长的房地产开发项目，在符合相关规范要求、满足分期投入使用功能的前提下，经房地产开发企业申请，可适当增加规划核实分期批次。

（九）房地产开发项目预售范围内存在土地抵押的，应将解除土地抵押的期限由6个月延长至12个月。

（十）房地产开发企业在开发小区内建造的与清算项目配套的公共设施，在进行土地增值税清算时，对产权属于全体业主所有的，或者建成后无偿移交给政府、公共事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除。

（十一）持续推进清理和化解不动产历史遗留问题工作，2021年《昆明市加快清理和化解不动产历史遗留问题攻坚行动工作方案》（昆不动产化遗办〔2021〕1号）及相关配套政策文件适用期限延长至与本文件一致。

三、优化项目规划

（十二）居住或商住混合用地地上配建的配电室不计入容积率。2023年5月1日后供应的居住或商住混合用地所需配建的社区服务站、文化活动站、体育活动室、社区卫生服务站、养老服务设施、生活垃圾收集点与垃圾处理设施用房、公共厕所，可不计入容积率。

（十三）本文件印发前规划方案已经市城乡规划委员会审议通过，且已实质完成应拆迁总建筑面积50%以上的城市更新改造项

目，可按已审议通过方案的居住用地容积率指标执行。

（十四）二环路以外的城市更新改造项目，尚未出让的用地，属地政府（管委会）可按程序申请规划调整，调整后的总开发量不得超过原开发总量，居住用地容积率须满足现行政策要求，并应当落实新增人口教育、养老等公共服务配套设施有关要求。

（十五）位于现状或已开工建设的轨道站点出入口 500 米范围内的城市更新改造项目用地，配建的机动车泊位数量可通过项目交通影响评价合理确定，但不得少于《昆明市城乡规划管理技术规定》配建标准的 0.75 倍。土地已出让的城市更新改造项目，无需变更规划条件的车位配建要求；已取得建设工程规划许可证的，需按程序申请附图变更。

（十六）保障性租赁住房项目可不配建中小学、养老设施，由属地政府（管委会）在片区统筹，但应按《昆明市城乡规划管理技术规定》配建幼儿园及居住用地的其他公共服务设施。保障性租赁住房项目车位配建指标按不小于 0.5 个/100 平方米执行。土地已出让的，无需变更规划条件的车位配建要求；已取得建设工程规划许可证的，需按程序申请附图变更。

（十七）经市府院联动领导小组研究确需通过调整规划化解的烂尾楼或保交楼项目，属地政府（管委会）可按程序申请控规调整，控规调整方案应满足公共服务配套设施有关要求。房地产开发企业或破产管理人根据变更后的规划条件，按规定补缴土地出让金后方可办理后续土地、规划手续。应补缴的土地出让金为

负值的，不予退还。

四、促进居住消费

（十八）本文件印发之日起1年内购买新建商品住房并完成商品房网签备案，且取得契税完税凭证的购房者，按照所缴纳契税总额50%给予补贴，生育二孩、三孩的家庭（新生儿户口登记在昆明市）分别按照所缴纳契税总额80%、100%给予补贴，最高不超过3万元。属地政府（管委会）按照属地化原则，具体负责补贴的资金筹集、审核和发放工作。

（十九）充分发挥住房公积金民生保障作用，探索出台灵活就业人员参加住房公积金制度。对在昆缴存住房公积金的灵活就业人员给予缴存补贴、租房优惠等相关支持。

（二十）提高住房公积金增值收益使用效率，可用于多渠道筹集保障性住房、保障性租赁住房房源，着力解决中低收入家庭、新市民、青年人等住房困难问题。

（二十一）生育二孩、三孩的住房公积金缴存职工家庭购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。

（二十二）推行存量房“带抵押过户”合并登记服务。进一步优化存量房网签、登记服务流程，在确保交易资金安全的前提下，无需提前归还剩余贷款、注销抵押登记，即可办理过户、再次抵押和发放新贷款等手续。开展“带抵押过户”住房公积金贷款试点工作。

（二十三）结合“线上+线下”互动模式，围绕“彩云购房

节”面向省内各州市、省外购房群体开展系列宣传推广活动，多形式、多渠道加强城市品牌宣传，促进居住消费健康发展。

五、其他

（二十四）本文件自印发之日起施行，有效期1年。本文件由市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市住房公积金中心、市税务局负责解释。

抄送：市委各部委，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，市税务局。

昆明市人民政府办公室

2023年7月18日印发
