

昆明市人民政府办公室文件

昆政办〔2024〕32号

昆明市人民政府办公室关于印发优化昆明市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知

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，各直属机构，市属企业：

《关于优化昆明市房地产市场平稳健康发展政策措施》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）

关于优化昆明市房地产市场平稳健康发展 政策措施

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进全市房地产市场平稳健康发展，结合实际制定政策措施如下：

一、优化供给结构

（一）根据市场需求及时优化土地供应结构，除企业自身确有需求外，原则上暂停新的商业办公用地供应。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，可按程序申请将计划供应的土地调整为居住用地，依法开展控制性详细规划修改。〔责任单位：市自然资源规划局、市土地矿产储备中心，属地政府（管委会）〕

（二）对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，允许按规定转型用于养老、文旅、体育等新兴产业项目的开发建设。对于申请调整为住宅的，可由属地政府（管委会）研究，在符合片区总体功能定位、满足公建配套的前提下，原则上收回土地后按程序调整规划，重新组织供应。〔责任单位：市自然资源规划局、市土地矿产储备中心，属地政府（管委会）〕

（三）对已出让尚未建设的商业商务用地，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，可适当降低商业商务用房开发量。〔责任单位：市自然资源规划局、市土地矿产储备中心，属地政府（管委会）〕

（四）对已出让的用地，在用地性质和容积率不变的情况下，允许企业申请合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求。涉及控规修改的，可按控规修改Ⅱ程序审批，规划条件变更由自然资源规划主管部门按程序办理。〔责任单位：市自然资源规划局〕

二、加强项目规划服务

（五）对建筑退让、道路交通与停车设置等相关规定进行优化调整，居住和商住混合用地的居住部分调整为以“户”为单位配建停车位。〔责任单位：市自然资源规划局〕

（六）建设项目用地上配建的配电室、生活垃圾收集点与垃圾处理设施用房、公共厕所不计入容积率。建设项目用地上配建且无偿移交政府或政府指定单位的社区服务站、文化活动站、体育活动室、社区卫生服务站、养老服务设施，可不计入容积率。〔责任单位：属地政府（管委会），市自然资源规划局〕

（七）支持发展低层高品质住宅、立体生态建筑（第四代建筑）等多样化住宅形式，立体生态建筑（第四代建筑）在方案设计方面给予政策支持，鼓励企业转型发展，建设绿色建筑、智能建筑等高品质多样化的住宅产品。〔责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局〕

三、提升要素保障质效

（八）高效运行房地产融资协调机制，搭建政银企沟通平台，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对“白名单”项目“应贷尽贷”，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业和房地产项目的合理融资需求。〔责任单位：市金融管理局、市住房城乡建设局、市自然资源规划局〕

（九）优化预售资金监管额度核定。根据建设工程造价、施工合同金额、项目交付条件等因素，核算确定商品房项目自预售形象进度至竣工交付所需资金额度为预售资金监管额度，不再上浮20%。〔责任单位：市住房城乡建设局〕

（十）建设单位可向属地自然资源规划部门申请，在规划核实前缴清城市基础设施配套费，涉及分期核实的，须在首期工程规划核实前缴清。〔责任单位：市自然资源规划局〕

（十一）完善公共服务配套，围绕在售、待售楼盘，加大教育、医疗、交通、休闲娱乐等设施的建设，提升居住品质和区域价值。〔责任单位：属地政府（管委会），市自然资源规划局、市教育体育局、市卫生健康委、市住房城乡建设局〕

（十二）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。〔责任单位：属地政府（管委会），市自然资源规划局、市土地矿产

储备中心〕

（十三）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》。〔责任单位：市自然资源规划局〕

（十四）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。〔责任单位：市自然资源规划局〕

（十五）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。〔责任单位：市税务局〕

（十六）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2025年7月18日。〔责任单位：市自然资源规划局〕

（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。〔责任单位：属地政府（管委会），市自然资源规划局、市住房城乡建设局〕

四、推动存量住房去化

（十八）居民家庭将自有商品住房用作租赁住房并完成房屋租赁登记备案的，或者在我市存量房交易服务平台挂牌计划出售的，在购买新建商品住房时相应核减家庭住房套数，鼓励和引导金融机构积极落实个人住房贷款政策。〔责任单位：市金融管理局、市住房城乡建设局、市不动产登记中心〕

（十九）按照“以需定购、双方自愿”的原则，由国有企业收购已建成未出售的存量商品住房用作保障性住房，解决工薪收入群体、引进人才的住房问题。〔责任单位：市住房城乡建设局〕

（二十）支持提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款，减轻居民首付资金压力。缴存职工申请提取的住房公积金直接转入商品房买卖合同指定的房地产开发企业收款账户。〔责任单位：市住房公积金中心、市住房城乡建设局〕

（二十一）加大对高层次人才使用住房公积金购房的支持力度。昆明市“春城计划”人才购买新建商品住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度上浮 50%。〔责任单位：市住房公积金中心〕

（二十二）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%。〔责任单位：市住房公积金中心〕

（二十三）支持“以小换大”、“以旧换新”等改善性住房需求，鼓励房地产开发企业、中介机构推出“以旧换新”服务，中介机构提供“优先卖”服务。自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，符合相关条件的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。〔责任单位：市住房城乡建设局、市税务局〕

（二十四）加大促销宣传力度。依托主流媒体、房地产行业协会和企业，加大城市一体化营销。面向省内各州市、省外购房群体开展系列宣传推介活动，塑造昆明“宜居城市”形象，打响“住在昆明”品牌。〔责任单位：市政府新闻办、市住房城乡建设局、市投资促进局、市商务局、市文化和旅游局、市财政局〕

五、其他

（二十五）本文件自印发之日起施行，由有关责任单位负责解释。原政策规定与本文件不一致的，以本文件为准。

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

2024 年 7 月 8 日印发
