

紫云苗族布依族自治县人民政府办公室

紫府办函〔2023〕43号

紫云自治县人民政府关于印发《紫云 自治县新市民安居工程实施细则 (试行)》的通知

各乡镇(街道)人民政府(办事处)、县直各部门(单位)、市驻紫单位、各金融机构:

《紫云自治县新市民安居工程实施细则(试行)》已经县人民政府研究同意,现印发给你们,请认真抓好贯彻落实。



2023年8月4日

紫云自治县新市民安居工程实施细则（试行）

为加快推进以人为核心的新型城镇化建设，鼓励新市民进城购房，支持商品房市场更好满足新市民的合理住房需求，实现资产保值增值与房地产市场健康稳定发展协调发展，特制定本实施细则。

第一章 基本原则

第一条 坚持政府引导、群众自愿、市场运作的原则，鼓励支持新市民进城购（租）房。

第二章 适用范围

第二条 新市民主要是指年满 18 周岁以上进城务工、农村群众自愿放弃宅基地进城安居、进城就学就业、新就业大中专毕业生、进城创业、易地搬迁安置户等城镇常住人口。享受本细则优惠政策的新市民应符合以下条件：

1. 进城务工人员。包含省内外务工和在紫异地务工人员；
2. 紫云籍农村群众自愿放弃宅基地进城安居人员；
3. 在紫新就业大中专毕业生（含临聘人员），且稳定就业；
4. 农村群众进城就学就业人员；
5. 进城创业稳定经营人员；
6. 易地搬迁安置户因家庭人口增加导致原住房面积不够需购房人员；

7. 地质灾害威胁区域需进城购房群众。

第三章 购（租）房渠道

第三条 新市民进城购（租）房可自主选择以下三种渠道，并根据实际条件情况享受相应优惠政策：

1. 国有企业提供的新建商品房或收购的二手房；
2. 国有企业现有经济适用房、公租房、生态移民房等；
3. 与国有企业签订长期租赁合同，采取以租代售新建商品房和二手房。

第四章 新市民申请材料

第四条 申请材料清单：

1. 提供个人有效身份证明（含身份证或户口簿）；
2. 提供乡镇（街道）村（社区）相关证明材料；
3. 提供务工、创业、就业收入等证明材料；
4. 提供就学就医相关证明；
5. 其他需提供的相关证明。

第五章 三种渠道操作规程

第五条 平台公司搭建。由国有企业牵头对新市民购（租）房改革试点工作搭建一个交易平台公司，负责整个试点改革工作的运营及管理工作。

第六条 操作流程

1. 新建商品房：新市民在国有企业选购新建商品房房源，并签订《商品房买卖合同》。

2. 置换：针对县城区域内持自有房产想以小换大、以旧换新的客户，可在国有企业选择房源进行置换，将置换者所持房产评估价与所选置换房源的价格差作为首付款，并签订《二手房买卖合同》。

3. 收购：国有企业收购市场上的优质房源，与房源产权方办理过户手续缴纳相关税费，将房源纳入国有企业交易房源池供欲进城安居置业的新市民选购。

4. 中介服务：针对有意愿出售自有房产，但不愿将房产与国有企业置换或收购的客户，可选择中介的形式，将其房产挂在国有企业交易平台进行售卖，平台公司将特有的客源优势促成交易。出售方与购买方签订《二手房买卖合同》后该笔中介服务完成，国有企业交易平台向出售方收取房屋成交价 3%作为管理服务费。

5. 以租代售：国有企业收购县城范围内有产权的新建商品房及二手房供新市民选购，并签订 5 年以上的以租代售协议，租客每年按时支付租金，待期满后将该房屋过户给租客。租客在承租期间若放弃租赁的可转租第三方，原租客与交易平台公司签订的《房屋以租代售协议》中的权利及义务由第三方继承并重新签订合同，第三方只需按原协议条款按时支付后续房屋租金至期满后，交易平台公司即将该房屋产权过户给第三方。

6. 纯租赁：国有企业将国有闲置资产，如安置房、无法办理产权的房屋出租给农村群众。按年或月收取租金，盘活闲置资产

创造效益；由国有企业将县城及镇区的公共租赁住房统一收归国有交易平台运营，根据住建部门的审批意见对符合申请条件的进城务工对象或失地农民家庭，按照公租房收费标准进行出租，所收租金按照《安顺市公共租赁住房管理实施细则》有关规定缴入国库。

第七条 付款方式

新市民根据实际需要，购房时可选择以下付款方式：一次性付款、分期付款、银行按揭贷款、住房公积金按揭贷款。

第六章 建立风险基金

第八条 风险基金主要用于新市民进城购房申请住房公积金个人贷款后期还款面临逾期还款风险，扣划风险基金代还，事后由国有企业追偿补足。

第九条 紫云自治县人民政府明确国有企业成立风险基金专户。

第十条 紫云自治县国有企业从卖房销售款中提取一定比例、财政补助部分、土地出让金提取部分等多渠道筹措资金作为风险基金。

第十一条 风险基金由县住建局、安顺市住房公积金管理中心（紫云自治县管理部）、开立风险基金账户的国有企业和风险基金开户银行四方监管。

第七章 其他政策保障

第十二条 农村资源政策补贴

1. 增减挂钩政策：拆旧补偿以幢（宗地）为单位，按跨省域调剂增减挂钩节余指标地块审查确定的面积进行补偿，当前标准为 300 元/平方米（后期按实际标准进行调整）。

2. 地质灾害搬迁政策：按当年补助执行标准执行，根据家庭户籍人口补助进城置业购房补贴。

3. 农村群众已通过乡镇（街道）会议，取得宅基地批准书的（已批未建的）或正在申请农村宅基地建房的，若自愿放弃，凭农村宅基地批准书或自愿放弃农村宅基地申请书，由所在地村委会和乡镇（街道）出具证明，报县农业农村局复核，对自愿退出宅基地进城购房落户的农村群众在国有企业平台购房成功后，由县财政按照每户 5 万元的标准统筹相应资金作为农户一次性购房补贴，用于抵扣县交易平台公司购房款。

第十三条 教育政策

对新市民家庭适龄儿童少年，幼儿园、小学和初中起始年级优先安排在购房所属片区内公办学校就读；非起始年级在购房所属片区内公办学校学位有空余前提下，优先安排在住房所属片区内公办学校就读；片区内公办学校学位资源不足时，根据个人意愿，由县教育和科技局统筹安排在就近或相对就近的有空余学位的公办学校就读。

第十四条 就业政策

1. 鼓励创业带动就业。持续实施“雁归兴贵”促进农民工返

乡创业行动计划，对有创业意愿并有一定创业条件的农村购房家庭劳动力，及时开展创业培训，落实创业补贴、创业担保贷款等政策。对符合条件的，积极引导申请最高不超过20万元的创业担保贷款；同时按规定给予一次性5000元创业补贴。

2. 扎实推进技能培训。以促进劳动力实现高质量就业为牵引，着力抓好技能培训与群众需求、技能评价、技能人才队伍、高薪就业岗位相结合，围绕企业急需紧缺要求，大力开展以电工、家政服务、中式烹调师、“粤菜师傅”等为主的“订单式”“定向式”培训，提升劳动力技能水平，提高劳动力就业竞争力和就业质量。

3. 健全公共服务体系。强化与县内“三种三养”特色农业产业基地、就业帮扶车间、企业沟通联系，广泛收集筛选适宜农村购房家庭劳动力特点的就业岗位，通过线上、线下进行精准推送，确保把合适的岗位送到社区、送到户、送到人。将有劳动能力和就业愿望的人员纳入就业援助对象范围，开展“1311”服务（即1次职业指导、3次岗位推荐、1个适合培训项目、1次政策宣传），多渠道促进就业。

第十五条 税收政策

新市民购买房屋办理不动产证时，符合现有税法规定条件的，可以享受契税优惠政策。居民换购住房，在转让房屋产权时，符合现有税法规定条件的，可以享受免征增值税及附加、土地增值税、个人所得税、印花税。在2022年10月1日至2023年12

月 31 日期间，居民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。

第八章 附则

第十六条 新市民安居工程改革试点工作的牵头部门为住房城乡建设行政主管部门，公积金管理中心、财政、自然资源、农业、人社、教科局、国有企业、金融等有关部门要充分发挥职能作用，按照职责分工，各司其职，密切合作，建立相互联动、分工协作、齐抓共管的良好工作机制。

第十七条 本细则由县住房和城乡建设局负责解释。

第十八条 本细则自发布之日起施行。

(共印 50 份)