

开封市住房和城乡建设局
开封市自然资源和规划局
开封市财政局
开封市市场监督管理局
国家税务总局开封市税务局
中国人民银行开封市分行
国家金融监督管理总局开封监管分局
开封市住房公积金管理中心
开封市不动产登记中心

文件

汴住建文〔2025〕79号

关于印发《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知

各县区人民政府，市政府各有关部门：

《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

开封市住房和城乡建设局



开封市自然资源和规划局





开封市财政局



开封市市场监督管理局



国家税务总局开封市税务局



中国人民银行开封市分行



国家金融监督管理总局开封监管分局



开封市住房公积金管理中心



开封市不动产登记中心

2025年10月27日

开封市住房和城乡建设局办公室

2025年10月27日

开封市促进房地产市场平稳健康发展 若干措施

为加快构建房地产发展新模式，主动适应房地产市场供求关系新变化，促进房地产市场平稳、健康、高质量发展，结合我市实际，制定本措施。

一、实施契税补贴政策

在市区（不含祥符区）购买商品住房（不含二手房）尚未缴纳契税的购房人，按照应缴纳契税总额的 20% 给予补贴。

契税补贴可通过两种方式申请，**网上缴纳契税的**（纳税人通过“河南省电子税务局”网上缴纳契税），持本人银行卡（不支持信用卡）、身份证、正式购房发票（发票票面信息需含增值税税额或补开原营业税发票）、完税证明原件等资料到市不动产登记中心申报补贴。**线下窗口缴纳契税的**（纳税人携带资料至市民之家二楼 C 区现场缴纳），由税务部门征收契税时收齐资料，并将有关信息和资料传递给市不动产登记中心审核。在市财政契税补贴资金到位后，市不动产登记中心 10 个工作日内将补贴资金转入在银行设立的契税补贴代发账户，由银行统一发放。

二、加大购房补贴力度

各县区对 2025 年 9 月 1 日至 12 月 31 日期间购买首套和第二套新建商品住房的家庭，可给予购房补贴等政策支持。已出台的各类购房补贴政策可根据需要延续到 2025 年底，并可进一步

延长。

三、支持多子女家庭购房

在我市已有一套住房的多子女家庭再次购买商品住房的，可认定为首套住房，金融机构按相应政策执行。

四、合理提高住房公积金个人住房贷款额度

在原有政策基础上将住房公积金个人贷款额度再上浮 10%，最高贷款额不超过购房总价款与首付款差额。

五、拓宽住房公积金使用范围

缴存人可凭 5 年内的自住商品房网签备案合同（不动产权证书）提取住房公积金个人账户余额用于所购住房装修。

六、加大金融支持力度

金融机构可创新个人住房信贷模式，面向无房青年群体推出匹配度更高的特色住房金融产品，更好满足青年群体多元化住房信贷需求。

七、加力推进收购存量商品房用作保障房

用好保障性住房再贷款、地方政府专项债等资金，加大收购存量商品房用作保障房力度。

八、鼓励货币化安置

在城中村改造、城市更新和城市危旧房改造中优先采取以购代建等方式进行安置。

九、加强房地产中介机构监管

积极引导房地产中介机构合理降低房屋买卖中介服务费用，

规范房源、价格等交易信息发布管理。对发布虚假信息、干扰市场正常交易等违法违规行为，一经发现将采取约谈通报、责令改正、暂停网签资格、记入信用档案等方式严肃查处。

十、落实项目开工“一件事”高效办理

合并办理施工许可与质量监督手续，根据项目需要集成办理建设工程消防设计审查、建筑垃圾处置核准、城镇污水排入排水管网许可等事项，实现一次申报，多个事项并联办理。

十一、大力推进“好房子”建设

新出让土地上建设的房地产开发项目应严格执行《住宅项目规范》和绿色建筑标准，建造安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。优先推动基础设施、商业、教育等配套齐全的地块供应。对道路、管线等基础设施尚不完善的在建项目，应加快完善配套，提高项目交付品质。合理控制土地开发强度，居住项目按规定合理控制开发强度，提升住区品质，打造宜居的居住环境。鼓励设置休闲活动空间，居住项目内鼓励设置邻里交往空间、休闲娱乐空间及健身场地、慢行步道等运动空间，满足居民娱乐、休闲、运动健身等生活需求。优化户型设计及计容计算标准，按规定优化住宅阳台、凸（飘）窗、附属构件等设计尺度的控制要求，适应改善型住宅户型的增长需求，打造舒适的室内居住空间。

十二、大力营造宜居生活环境

营造适宜的空间环境，结合高品质住宅户型设计，按规定优化建筑与建筑、建筑与道路距离要求，营造适宜的建筑空间和街

道空间。改善停车交通，居住小区鼓励设置入口缓冲区、访客车位，以缓解人车出入活动带来的对外交通干扰。因场地受限，地下开挖困难等原因，地下停车难以满足配建要求的可采用地上立体停车。合理控制建筑界面长度，结合高品质住宅外立面设计，按规定优化建筑界面长度控制要求，打造良好的城市界面形象。

本措施自印发之日起施行，有效期两年，其中，本措施第一条有效期截至 2025 年 12 月 31 日。在政策执行期间，如遇国家政策调整，以国家调整后的政策为准。

本措施各县、祥符区可参照执行。

附件：《开封市居住小区品质提升实施方案》

附件

开封市居住小区品质提升实施方案

为贯彻落实《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》文件要求，全面推进我市居住区品质提升，着力提高住房品质，助力房地产业向高品质、可持续发展新模式转型，现结合我市实际，制定本实施方案。

一、合理控制土地开发强度

建筑群体布局应适应城市空间格局，保护城市空间形态的完整性，对体量组合、高度组合进行控制和优化；除城市规划特殊区域外，住宅的建筑高度原则上不宜大于 60m，容积率不宜大于 2.0。

二、鼓励设置休闲交往空间

（一）入口缓冲区：居住项目主入口前区宜设占地面积不小于 200 m²的缓冲空间，从道路红线起向内进深不小于 10m。

（二）休闲运动空间：居住项目内鼓励设置休闲娱乐空间及运动场地。居住项目内鼓励利用住宅小区入口大堂、下沉庭院周边的空间，合理设置健身房、公共会客厅、棋牌室、业主食堂等功能用房，作为居住项目的公共服务设施，满足居民娱乐、休闲等生活需求。此部分功能建筑面积计入公共服务配套，位于地下的不计算容积率。

居住项目内鼓励合理设置健身场地、慢行步道等活动空间。结合绿地设置的室外健身场地和健身慢行道可纳入绿地率核算。

(三) 邻里交往空间：居住项目内鼓励设置底层架空层、风雨连廊、对内开放使用的下沉庭院空间等多种交往空间，便于住户公共活动使用，相应建筑面积不计容积率。风雨连廊宜单层设置、有顶盖、两侧均无围护结构，顶盖宽度不宜超过 3.9m，连廊与建筑相连时应满足消防要求。

三、优化户型设计及计容计算标准

(一) 阳台：住宅户内仅限面宽、进深均不小于 2.4m 的起居室（客厅）、餐厅、卧室在面宽对应的范围内可分别设置阳台，厨房（或与其相邻的卫生间）可设置一个阳台。每套住宅阳台（含各类形式的阳台、入户花园等非公共活动空间）的水平投影面积不应大于该套住宅套型建筑面积的 20%。单个阳台进深由 $\leq 1.8\text{m}$ 提高至 $\leq 2.4\text{m}$ ，阳台进深包含与其相连的花池、设备平台，以及阳台内凸出于外墙且不计面积的凸（飘）窗。开敞阳台进深 $\leq 2.4\text{m}$ 时按水平投影面积的 1/2 计入容积率，进深 $> 2.4\text{m}$ 时按水平投影全面积计入容积率。封闭阳台按水平投影全面积计入容积率，因城市景观风貌要求需要封闭阳台的项目或采用公建化外立面设计的项目，封闭阳台按水平投影面积的 1/2 计入容积率。

(二) 通高式阳台：当户型套内面积在 100 m^2 及以上时，可设置通高式阳台。通高式阳台高度不少于两个自然层高，悬挑进深不大于 4m，进深包含与其相连的花池、设备平台，以及凸出

外墙的阳台和凸（飘）窗。通高式阳台相邻上下层在水平投影范围内不应重叠，至少两面开敞且开敞长度不小于周长的 50%，开敞面仅可设置通透栏杆（板）。每套住宅各类阳台、设备平台等非户内空间总水平投影面积不应大于该套住宅套型建筑面积的 25%。通高式阳台不计入容积率，不纳入项目配套设施计算基数。

（三）凸（飘）窗：住宅建筑凸（飘）窗突出外墙的距离由 $\leq 0.7\text{m}$ 提高至 $\leq 0.8\text{m}$ 。窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.1m 及以上的凸（飘）窗，应按其围护结构外围水平面积的 $1/2$ 计算容积率。窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.1m 以下，或高差在 0.45m 及以上的凸（飘）窗不计算容积率。

（四）附属构件：除建筑入口雨篷外，建筑附属构件（如空调板、花池、构造板等）的进深不应大于 0.8m 。住宅户式中央空调每户室外搁板小于等于 4.5 m^2 时不计算容积率，大于 4.5 m^2 时按全面积计入容积率。

（五）出屋面楼梯间：因造型需要，结合女儿墙设计的出屋面电梯机房、楼梯间、水箱间以及室外专用消防楼梯等，其建筑面积不计入容积率。

四、营造适宜的空间环境

（一）退距：为营造适宜的街道空间，合理控制建筑退道路红线距离，将建筑高度细分为 $H \leq 24$ ， $24 < H \leq 40$ ， $40 < H \leq 60$ 三个梯段，退道路红线应分别满足以下要求：

道路宽度 L (m)		L > 40	40 ≥ L > 20	L ≤ 20
建筑高度 H (m)	H ≤ 24	10	8	5
	24 < H ≤ 40	15	10	8
	40 < H ≤ 60	20	15	10
	当居住地块沿除主次干道以外的其他道路设置非大型商业时，不再加退 5m 控制。项目周边道路等级由规划条件进行明确。			

(二) 间距：住宅建筑平行布置时，建筑阳台、通高式阳台累计总长度不超过同一建筑外墙周长的 1/2，其建筑间距仍以建筑外墙计算；超过 1/2 的，应以阳台或通高式阳台最外缘计算。高层住宅建筑并列布置时，间距应满足以下要求：

建筑高度 H (m)	24 < H ≤ 40	40 < H ≤ 60
对应间距 (m)	15	18
	建筑并列间距应以阳台或通高式阳台最外缘计算。	

(三) 日照：为合理控制居住小区内部建筑间距，保证户内采光，被遮挡建筑的阳台（不含通高式阳台）以外围护结构或围护设施外缘为日照基准面，同时满足《建筑日照计算参数标准》(GB/T50947-2014)、《城市居住区规划设计标准》(GB55180-2018)、《住宅项目规范》(GB55038-2025) 相关日照要求。

五、改善停车交通

（一）访客车位：居住项目宜在用地红线内小区出入口附近预留访客、快递、搬家及急救车位。出入口附近宜结合入口缓冲区设置固定区域，便于出租车、网约车等公共车辆临时停靠及共享单车停放。

（二）停车配建形式：因场地受限等原因，停车位可采用错层式停车库、停车楼等形式。用于满足停车配建最低标准的停车楼、底层架空停车空间不计算容积率。

六、合理控制建筑界面长度

为打造良好的城市界面形象，对建筑界面长度控制进行优化，建筑高度不超过 24m 的，界面长度不应大于 80m；建筑高度不超过 60m 的，界面长度不应大于 70m；不同建筑高度组成的连续建筑按较高建筑进行长度控制。临城市公园广场、主要河湖水系和特殊功能区的建筑界面长度按照城市设计要求执行。

本方案第二、三、四、五、六条仅适用于自本文件印发之日起签订土地出让合同且满足第一条要求的住宅项目。在政策执行期间，如遇国家政策调整，以国家调整后的政策为准。

