

平政办发〔2022〕7号

平江县人民政府办公室
关于促进我县中心城区房地产市场良性
循环和稳健发展的若干措施（试行）

各乡镇人民政府（街道办事处），平江高新区，县直各单位：

为认真落实城市政府主体责任，坚持“房住不炒”定位，改善房地产市场供需结构，优化市场环境，提振市场信心，努力实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，进一步促进我县中心城区房地产市场良性循环和稳健发展，根据《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》（岳政办发〔2022〕10号）文件精神，结合平江县实际，制定本措施。

一、优化房地产用地供应。完善“熟地”“净地”供应机制，对周边道路及地下管网等基础设施配套到位的地块优先供应，支持已出让未开发的土地依法转让。在土地出让前及时掌握并协调处理宗地周边利害关系人合法诉求。（责任单位：自然资源局、城投中心、乡镇人民政府、街道办事处）

二、实行住宅用地出让优惠。土地出让价款可以在成交之日起一年内实行分期缴纳。土地出让金缴纳比例不低于 50% 且未取得不动产权证时，各相关职能部门可容缺办理《建设用地规划许可证》和不高于已审定规划总面积中计容面积 50% 的《建设工程规划许可证》《施工许可证》等审批手续。（责任单位：自然资源局、住建局、税务局）

三、优先规划程序审批。对已取得国有土地使用权，已完成规划审批但未开工的房地产项目，在不改变必要规划条件的前提下，可申请调整套型结构变更，但必须经依法批准之后才能进行建设。规划建筑设计方案审定批准 2 年后，需对规划方案进行调整的房地产项目，满足“降低建筑面积、高度、密度，增加绿地率、公共配套、标准车位，优化平面户型、立面造型”等八项内容中 4 项及以上的，允许批后调整。（责任单位：自然资源局、住建局）

四、放宽预售许可形象进度条件。多层建筑形象进度达到三分之一及以上、高层建筑形象进度达到 1/4 及以上的楼栋，

可申请办理《商品房预售许可证》(纳入失信企业名单的除外),装配式建筑的形象进度要求不变。(责任单位:住建局)

五、适当控制商业地产规模。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地(出让条件中有特别约定商业配置条款的除外),在满足公共服务设施和基础配套设施承载力、以及城市风貌管控要求的前提下,可适当放宽“商改住”或降低商住配比,经申请批准后调整为居住、养老、文化、体育等用地进行开发建设。具体调整比例由自然资源规划部门另行确定。(责任单位:自然资源局)

六、推进非住宅商品房去库存。已建未售的非住宅用房(含商业公寓、营业性商业用房),经申请批准可变更为商品住房(商改住)或企业自持租赁住房,支持以适当比例改为保障性租赁住房,并及时向水、电、气经营单位和物业主管部门报备,其用水、用电、用气和物业费执行居民收费标准;非住宅用房经批准后变更为住房的,其土地使用年限不变。金融机构加大购买非住宅商品房支持力度,购房人可享受住房金融贷款同等的支持政策。(责任单位:发改局、自然资源局、住建局、金融办、人民银行)

七、推进地下停车位销售及不动产登记。积极推进住宅小区配套地下车位的销售,纳入新建商品房销售管理范畴,按我县原有经营性地下空间建设利用管理相关规定由县自然资源局进一步完善,依法办理不动产登记。同时,研究地下车位出

租使用管理指导性意见,依法探索对未销售的地下车位实施社会公共停车有偿服务。(责任单位:自然资源局、发改局、住建局、城管局)

八、实施购房契税补贴优惠。凡在我县中心城区购买新建商品房(含住宅、非住宅),签订商品房买卖合同,并在1个月内全部缴清交易契税的,由契税征收的部门按其所缴纳契税税额的50%对购房人予以补贴。(责任单位:住建局、财政局、税务局、自然资源局)

九、支持住房刚性需求。凡在我县中心城区购买新建商品住房,签订网签合同并完成契税缴纳的,一次性给予每套1万元的购房补贴(已享受第三届房交会新购房优惠政策的不再重复受用该补贴)。(责任单位:财政局、税务局、住建局、自然资源局)

十、放宽购房落户及就近入学条件。凡在县城购买新建商品房的购房人,凭房屋《不动产权证》或直接凭《商品房买卖合同》网签备案资料及契税缴纳凭证,可申请办理户籍手续,其子女可享受房产所在地义务教育阶段的公办学校学位。(责任单位:教育局、住建局)

十一、实施“二孩”“三孩”家庭购房补贴。依据《中华人民共和国人口与计划生育法》,对在2016年1月1日后生育二孩家庭在本县购买首套新建商品住房(含公寓),签订网签合同并完成备案的,每套奖励1万元;2021年8月20日

后生育三孩家庭在本县购买首套新建商品住房（含公寓），签订网签合同并完成备案的，每套奖励 2 万元。（责任单位：卫健局、财政局）

十二、加大农民进城购房奖励力度。一是对自愿永久退出农村宅基地，在本县中心城区购买首套新建商品住房（含公寓），签订网签合同并完成备案的，每套奖励 6 万元。二是对在 2022 年全县居民自建房安全专项整治排查中经鉴定确定为农村 C、D 级危房户并自愿永久退出农村宅基地的，在本县中心城区购买首套新建商品住房（含公寓），签订网签合同并完成备案的，鉴定为 C 级危房的每套奖励 6 万元、鉴定为 D 级危房的每套奖励 8 万元。获得该项购房奖励的农村进城购房家庭，可同时享受本文件符合条件的其他奖励和补贴政策。（责任单位：农业农村局、财政局、自然资源局、住建局、相关乡镇人民政府、街道办事处）

十三、支持人才购房需求。对符合县委组织部相关人才引进政策要求，且在县中心城区购买首套住房的人才，发放一次性购房补贴：博士研究生及市级以上（含市级）领军人才 20 万元，全日制硕士研究生 5 万元，“双一流”高校（含原 985、211 高校）本科毕业生 3 万元，其他高校本科毕业生 2 万元，正高级职称人才 20 万元、副高级职称人才 6 万元、高级技师 15 万元、技师 6 万元。（责任单位：县委组织部、县人社局、县财政局、县税务局）

十四、实施住房贷款或租金个人所得税附加扣除。满足个人所得税纳税人条件的首套房购房人,可选择首套房的住房贷款利息支出或住房租金中一项纳入个人所得税专项附加扣除,住房贷款利息每月按 1000 元标准扣除,住房租金每月按 1100 元标准扣除。(责任单位:财政局、税务局)

十五、加强房地产项目信贷支持。强化银企对接,引导金融机构对信用良好的受困企业合理延后贷款还款期限、续贷或降低融资成本,按照依法依规、风险可控的原则,加大房地产企业并购信贷支持,有效缓解市场主体资金压力。(责任单位:金融办、人民银行)

十六、加大个人住房按揭贷款支持。首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次购买普通商品住房申请贷款的,金融机构执行首套房贷款政策。全县统一执行 80 万元的住房公积金贷款额度上限,提高二套房住房公积金贷款比例,首付比例调整为不得低于 30%,贷款额度可达到所购住房价款的 70%,二套房组合贷款最高额度不得超过所购住房价款的 60%。(责任单位:金融办、人民银行、住房公积金管理中心)

十七、优化房地产项目资金监管。将项目预售资金、开发贷款、个人购房按揭贷款等全部纳入项目资金监管范畴,实行

三方监管。设立子公司的房地产开发企业，在由平江设立单独法人子公司参与土地竞拍的同时，集团公司不得抽调资金，确保预售资金监管额度内的资金，满足项目竣工交付需要，且在签订土地出让协议之前应由集团公司出具不抽调资金承诺函。除进入人民法院执行程序外的冻结查封，商业银行不得擅自划扣，不得影响账户内资金依法依规使用。开发企业可暂缓储存房地产开发项目资本金，实现销售收入后在资金监管账户上留足项目资本金。存量项目资本金可提前一个节点申请解控。（责任单位：住建局、自然资源局、金融办、人民银行）

十八、提高项目审批效率。积极推进容缺后补审批机制，企业依据自然资源规划部门出具的规划条件批文，凭自然资源局审定的修建性详细规划、总平面图和建筑工程设计方案，可申请基础和地下室或者“±0.000”以下施工许可；承诺按时补件后，在桩基进场施工时，保证主体结构安全的前提下，可容缺办理施工图审查备案、建设工程规划许可证和工程消防设计审核意见书。（责任单位：自然资源局、住建局）

十九、整顿房地产市场秩序。加强房地产市场信息公开和舆论引导，建立常态化信息发布机制和网上舆情监测机制，及时发布房地产经济运行信息，回应社会关切。加强联合执法，对制造虚假信息炒作、发布虚假广告、不执行明码标价规定、虚构房源信息、挪用监管资金、变相恶性竞争等扰乱房地产市

场秩序的违法违规行为，依法依规严肃处理。（责任单位：网信办、住建局等）

本措施自发布之日起执行，有效期一年。

其中，第八条、第九条涉及补贴申请截止时间为 2023 年 4 月 30 日（如退房则应退还享受的相应补贴）。

平江县人民政府办公室

2022 年 8 月 19 日