

永修县人民政府办公室关于印发《永修县促进房地产业健康发展和良性循环若干措施》的通知

各乡镇（镇）人民政府、垦殖场，云山、恒丰企业集团，县政府有关部门，县直及驻县有关单位：

《永修县促进房地产业健康发展和良性循环若干措施》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2022年7月15日

永修县促进房地产业健康发展和良性循环若干措施

为实现稳地价、稳房价、稳预期目标，坚持“房住不炒”定位，支持住房合理需求，优化房地产市场环境，保障购房者合法权益，促进我县房地产业良性循环和健康发展，结合我县实际，制定以下措施。

一、支持和鼓励群众合理住房需求

1. 支持人民群众合理购房需求。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，支持人民群众对住房改善性需求，暂时取消购房的行政性限制措施。（责任单位：县住建局）

2. 实施阶段性购房补贴。凡在此政策出台至2022年12月31日期间，对购买（以合同网签时间为准）新建商品住宅且在2023年6月30日前缴清契税，属首次购买的，给予300元/平方米补贴；属改善型的，给予200元/平方米补贴；永修县户籍居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满18周岁（截至2022年5月31日），购房后凭户口本和出生证明，分别给予300元/平方米、500元/平方米的补贴。上述补贴不重复享受，只可按最高标准享受一次，补贴资金由县财政全额保障。（责任单位：县住建局、县财政局、县税务局、县自然资源局、县公安局）

3. 给予交易契税财政补贴。凡在此政策出台至2022年12月31日期间，购买（以合同网签时间为准）新建商品房（含住宅、非住宅）和二手住宅且在2023年6月30日前缴清契税的，对购买业主给予50%的财政补贴。契税实行先征后补。（责任单位：县住建局、县财政局、县税务局、县自然资源局）

4. 继续加大全县住房公积金支持购房力度。一是降低二套房首付比例。购买二套房申请住房公积金贷款的，贷款首付比例由40%降低至30%。二是对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通商品住房的，住房公积金贷款可执行首套房贷款政策。三是在保障不出现资金流动性风险的前提下，提高住房公积金贷款的最高额度。对符合住房公积金贷款条件的，夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，在本县购房的，贷款最高限额由35万元/户提高至50万元/户；单方缴存住房公积金的职工家庭，贷款最高限额由25万元/户提高至30万元/户。四是推进灵活就业人员参加住房公积

金制度试点工作。出台灵活就业人员缴存和使用住房公积金的管理办法，支持灵活就业人员通过住房公积金解决住房刚性需求和改善性需求。（责任单位：县住建局、市住房公积金中心永修办事处）

5. 鼓励商业银行更好满足购房者的合理住房融资需求。在满足国家金融政策要求的情况下，鼓励商业银行依法依规积极支持住房刚性需求和改善性需求。一是对首套住宅商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限市场报价利率减 20 个基点。二是鼓励商业银行结合市场情况，及时调整商品住房按揭贷款利率，支持群众购房。（责任单位：人行永修支行、县银保监组、各商业银行）

二、减轻企业开发成本

6. 降低开发企业土地资金使用成本。一是适当降低竞买保证金比例，竞买保证金比例调整为起始总价的 20%。二是优化土地出让金缴纳期限，土地出让价款自成交之日起 1 个月内缴至不低于 50%，最长可在 12 个月内全额缴清。三是土地出让价款缴纳比例不低于 50%时，各相关职能部门可容缺土地《不动产权证》，办理不高于已审定规划总平面方案中计容总面积 50%的建设工程规划许可证、施工许可证等行政审批手续，在办理商品房预售许可证前须缴清土地出让价款并办理不动产权证。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县行政审批局、县税务局）

7. 缓解企业完税压力。房地产企业可以申请延期纳税申报，对有困难而不能按期缴纳税款的，由企业申请，依法办理延期缴纳税款，最长不超过 3 个月。调整房地产企业销售未完工产品计税毛利率。积极引导符合条件的房地产企业纳税人享受增值税期末留抵税额退税政策，确保税收优惠应享尽享。（责任单位：县税务局）

8. 允许延期缴纳报建规费。在永修县开发的房地产项目在报建时应缴纳的规费（市政设施配套费、水土保持补偿费、人防易地建设费、供排水外线工程及路面修复费、临时占用城市道路费），房地产开发企业可以向有关部门申请延期缴纳，最长不超过 6 个月。（责任单位：县住建局、县行政审批局、县水利局、县人防办、县城管局）

9. 提高新建商品房预售资金使用效率。一是在项目办理商品房预售许可证对外销售商品房后，对预售监管资金账户余额未达到起付点部分，在按规定将全部应入账的商品房预售款打入监管账户的情况下，开发企业可对每次新进入账监管账户资金按 50%的标准提取用于项目建设，直至累计达到监管资金起付点，再按正常标准提取使用预售监管资金。二是对于取得房屋竣工验收备案表但未完成新建物业承接查验工作的项目，监管账户内监管资金余额只保留 35 元 / 平方米的物业质量保修金。（责任单位：县住建局）

10. 提高新建物业质量保修金使用效率。为减轻开发建设单位资金压力，对采用现金方式办理新建物业质量保修金且信用良好的开发建设单位，采取阶梯返还（替换）已交保修资金。一是对自取得新建物业承接查验备案手续之日起计算满 1 年而未满 2 年的企业，支持开发建设单位采取银行保函或购买工程质量保险方式，替换已用现金办理的新建物业质量保修金。二是取得新建物业承接查验备案手续之日起计算满 2 年且无质量保修问题的，开发建设单位可申请返还 50%质量保修资金。上述惠企举措，只可按条件享受一次。（责任单位：县住建局）

三、完善置业配套政策措施

11. 优化住房供应套型结构和品质，完善城市配套设施打造完整社区，鼓励和培育新需求。一是加强拟出让土地的配套建设。在出让居住用地前，按控规要求同步建好地块所在片区的公共服务配套，主要是教育、卫生、交通等设施，以提高土地出让成交水平，促进住房消费。二是新建住宅项目要根据人口和用地规模，按照完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定做好产权移交。三是对于在建商品住宅项目，县自然资源部门在不违反国家政策、不降低审批标准的前提下，鼓励房地产开发企业对不适应市场需求的住宅户型做出调整，优化住宅供应套型结构和品质，主动变更能提供冬暖夏凉（包括地暖）、功能齐全、绿色环保、适应新需求的房地产项目规划及户型方案，满足合理的住房刚性需求和改善性需求。（责任单位：县自然资源局、县教育体育局、县卫健委、县交通运输局、县商务局）

12. 支持经营性用地分期开发，地块可按照分期进行融资。在风险可控的前提下，对于分期开发的经营性建设用地，建成部分对外预售，在抵押权人同意建成部分办理转移登记的情况下，明确建成和未建设部分的土地范围，允许开发企业将未建设部分的土地进行融资。支持大型商业体内部形态分割交易登记和有效利用。对于“大开间”商业，经规划部门批准可用定位坐标围合的形式分区域进行分割，并可进行交易，办理不动产登记。后期室内装修时，不得沿分割线建设任何形式的实体隔墙，将该部分围合区域与整体独立开来。（责任单位：县自然资源局、县住建局）

13. 促进地下车位有效利用。科学合理配置新建商品房地下车位，鼓励房地产开发企业对采取按揭贷款购买地下车位的，代为支付贷款利息。县公安、城管部门按照职责职能加大车辆违法违停整治力度和强化管理手段，从严规范小区周边停车秩序，整顿夜间车辆乱停乱放行为，加强文明城市创建。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县公安局、县城管局）

四、优化房地产政策

14. 稳定住房用地供应，加强新供商住用地总量、节奏、布局 and 商住比例的管理。依据商品住宅去化周期情况，合理确定新增居住用地供应量，根据库存情况实行动态调整，对全县的经营性用地实行统一管理，有序出让。严格控制商业商务类项目用地供应，非住宅库存高的区域，原则上暂停相应商服用地的供应。加强拟出让土地的布局均衡性，确保商品住房供需平衡、布局合理，稳定房市预期。（责任单位：县自然资源局、县住建局）

15. 提高农房拆迁货币补偿标准，进一步鼓励房屋征收的货币化安置。按照有关棚改工作精神，继续加大老旧小区改造工作，继续提高综合货币化安置。探讨提高农房征收货币补偿标准，促进征收户选择货币补偿，提高货币化安置率。（责任单位：县自然资源局、县住建局）

五、优化政务服务环境、加强市场监管

16. 优化政务服务环境。县行政审批等单位，要按照深化行政审批制度改革的要求，精简审批事项。线上审批能办尽办，审批流程“能线上不线下、能简尽简”，提高审批效率。对符

合相关规定的项目，加快完成项目立项、规划许可、土地使用、施工许可、预售许可等审批手续。要为购房的农民工及外来人员提供户籍、医疗、就学、就业等方面的便捷服务。（责任单位：县行政审批局、县发改委、县自然资源局、县市监局、县住建局、县公安局、县民政局、县教育体育局、县卫健委、县人社局）

17. 继续规范房地产市场秩序。持续开展整治规范房地产市场秩序三年行动，规范房地产市场交易秩序，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金等违法违规行为，净化市场环境。加强房地产领域涉稳风险防范处置工作，利用分类归口处理机制，分工负责，齐抓共管，主动作为，及时处置问题楼盘，维护社会稳定。（责任单位：永修县持续整治规范房地产市场秩序三年行动协调小组成员单位）

18. 正确引导媒体舆论。通过媒体加大房地产市场政策宣传力度，稳定市场预期。正面引导消费者住房消费。引导房地产开发企业主动应对市场变化，采取积极灵活的措施，促进市场交易，增强市场信心，形成促进房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。（责任单位：县委宣传部、县住建局、县广新旅局、县广播电视台）

上述政策自文件印发之日起实施，执行期限暂定1年。其中第2、3条执行期限至2022年12月31日，补贴申报截止时间为2024年12月30日。

本措施第2、3条补贴措施可同时适用，如在办理不动产登记前退房，应当退还享受的相应补贴。期间如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。