

XXDR-2023-01006

湘乡政办发〔2023〕16号

湘乡市人民政府办公室
关于延续和优化促进房地产市场平稳健康
发展相关措施的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，经开区管委会，市直机关各单位，市属和驻市各企事业单位，各人民团体：

《湘乡市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》（湘乡政办发〔2022〕14号）在支持住房合理需求，优化房地产市场环境，促进房地产市场平稳健康发展等方面发挥了积极作用。为进一步“稳定需求、规范供给、严格监管、活跃市场”，经市人民政府同意，决定对房地产市场调控政策

有关内容进行优化，保持政策的延续性和稳定性，现予印发，
请认真贯彻执行。

湘乡市人民政府办公室

2023年11月10日

湘乡市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）

为着力稳地价、稳房价、稳预期，支持住房合理需求，优化房地产市场环境，促进房地产市场平稳健康发展，根据国、省房地产调控政策和《湘潭市人民政府办公室关于延续和优化促进房地产市场平稳健康发展相关措施的通知》（潭政办发〔2023〕12号）精神，结合我市实际，制定如下措施。

一、加大房地产信贷支持力度。降低个人住房消费负担，根据全市房地产市场环境合理确定首付比例。个人按揭贷款放款周期缩短到3个月内。对拥有1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贷款购买商品房住宅的，金融机构执行首套房贷款政策。保持房地产开发贷款平稳有序投放，鼓励金融机构对符合贷款条件的房地产开发企业给予贷款支持，满足合理性贷款需求，不盲目抽贷、断贷、压贷。（责任单位：人民银行湘乡市支行、市政府金融办）全面推行二手房“带押过户”，提升二手房交易便利度和安全性。发挥金融管理机构主导作用，进一步优化不动产登记流程，满足群众“跨行办理”需求。（责任单位：市自然资源局、人民银行湘乡市支行、市政府金融办）

二、提高住房公积金贷款额度。住房公积金缴存职工在我市购买商品住房申请住房公积金贷款的，贷款最高限额调整为

70万元；按国家政策生育三孩的住房公积金缴存职工家庭、高层次人才贷款最高限额可达90万元。购买建筑面积超过200平方米（含）或者购买价格超过150万元（含）的商品住房可以申请办理住房公积金贷款（其他贷款条件不变）。个人住房公积金贷款范围覆盖到符合相关政策的灵活就业人员。开放商业银行购房贷款转住房公积金贷款业务，推行二手房组合贷款业务。

（责任单位：湘潭市住房公积金管理中心湘乡市管理部、市人力资源社会保障局）

三、实施购房财政补贴政策。在我市购买新建商品住宅，合同网签备案前全部缴清契税的，由市财政按其所缴纳契税额50%对购房人予以补贴。清理兑现2022年7月以来已按规定申报的各类购房补贴，与本期购房补贴一起按申报时间分两年兑付，具体实施细则参照房博会购房补贴流程，由市财政局会同相关部门制定。**（责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市税务局）**

四、拓宽人才购房补贴范围。对大专以上学历及各类技术人员在我市创业就业，与我市用人单位签订劳动（聘用）合同或录用为公务员、且在湘乡工作满6个月的，购买我市首套新建商品住宅时可享受购房补贴。其中博士研究生、正高级职称人员以及高级技师补贴标准为200元/平方米，硕士研究生、副高级职称人员及技师补贴标准为150元/平方米，本科生、中级职称人员及高级工补贴标准为120元/平方米，专科生及中级工补

贴标准为100元/平方米。以上人员同时符合我市现行人才政策相关规定的，按“从高”原则兑现购房补贴，不重复享受补贴，补贴以货币形式发放，具体实施细则由市住房城乡建设局会同市委人才办、市人力资源社会保障局、市财政局及相关部门制定。**（责任单位：市住房城乡建设局、市委人才办、市人力资源社会保障局、市财政局，经开区管委会）**

五、推进非住宅商品房去库存。在我市购买新建非住宅商品房（含商业公寓、营业性商业用房），合同网签备案前已全部缴清契税的，由市财政按其所缴纳契税额50%对购房人予以补贴。**（责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市税务局）**已建未售的非住宅商品房，经申请批准可变更为商品住宅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。在满足相关要求的前提下，允许营业性商业用房根据实际情况重新分割办证。**（责任单位：市自然资源局）**对营业性商业用房经营者用水用气实行优惠，具体细则由市城管执法局与企业商议确定。**（责任单位：市城管执法局、振湘供水公司、光大燃气公司）**

六、推动地下车位（库）办理不动产登记。地下车位（库）依法办理不动产登记，合同网签备案前已全部缴清契税的，由市财政按其所缴纳契税额50%对购房人予以补贴。**（责任单位：市自然资源局、市财政局、市税务局、市住房城乡建设局）**本措施出台前已出让的国有建设用地其结建地下车位（库）办

理权证时不再补缴土地出让价款，新上市的国有建设用地使用权，地上地下部分一并出让，具体细则由市自然资源局会同市财政局制定。**（责任单位：市自然资源局、市财政局）**开展城市道路、广场和小区内车辆乱停乱放问题专项整治，规范占道停车，严禁小区内车辆占用消防通道，引导车辆进入地下车位（库），具体细则由市城管执法局、市公安局、市消防救援大队等相关部门制定。**（责任单位：市城管执法局、市公安局、市消防救援大队）**

七、积极开展“商改居”。对已出让但尚未建设的商业用地（经开区范围和重点招商项目除外），在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，可向市自然资源局申请，经市自然资源和国土空间规划委员会批准后，调整为居住、养老、文化、体育等用地进行开发建设，其土地出让金不再重新核算、不退不补。分期实施的商住项目，在符合上位规划、产业政策且满足配套要求的前提下，依法依规评估论证并按程序审核后可适当降低商住配比。对“商改居”的出让年限按相关程序批准变更；对新出让的居住用地，原则上新建的商住配比不低于2%，需满足最低的小区配套要求。**（责任单位：市自然资源局、市财政局、市住房城乡建设局）**

八、支持商务办公、住宅建筑产品创新创优。在不影响外观立面整体效果、公共利益、公共安全和工程建设强制性标准的前提下，新建商品房允许对飘窗以及非公共空间（包含但不

限于露台、设备平台、空调隔板、结构板等)进行合理化利用,不纳入建筑面积进行销售。商业建筑首层层高在6米(含6米)以内和住宅建筑客(餐)厅两层通高的,按水平投影面积的1倍计算建筑面积和容积率。**(责任单位:市自然资源局、市住房城乡建设局)**

九、降低公寓业主使用成本。本市范围内公寓居民住户,符合“一户一表”安装条件和建设标准的,由自来水公司、电网公司、燃气公司抄表到户后,用户可持商品房买卖合同及不动产权登记证书等证件,申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。**(责任单位:市发展改革局、市自然资源局、市城管执法局、国网湘乡供电公司、振湘供水公司、光大燃气公司)**

十、合理确定二手房评税价格。执行2022年二手房评估计税价格。住房类存量房按2021年系统评估价格下调15%;商业类非住宅存量房按2021年系统评估价格下调25%;其他非住宅存量房(工业用房、公寓、写字楼、车库、杂物间等)按2021年系统评估价格下调20%。**(责任单位:市税务局)**

十一、引导企业多元化销售。对当年新进入我市就业创业的大专以上学历毕业生、退役军人、外地户籍人口、农村户籍人口在我市首次购买新建商品住宅,各房地产开发企业在审核备案后可增加不超过15%的折扣浮动促销。充分发挥行业协会作用,科学研判需求,积极拓展市场,促进商品房销售。引导房地产开发企业为园区、企业用人单位的高端人才组织集中采

购，加大团购优惠幅度，提供优质房源。**（责任单位：市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局）**

十二、分期缴纳土地价款，容缺办理行政许可。原则上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。土地出让价款缴纳比例不低于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、不高于已审定规划总平面中计容面积50%的建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续，在办理商品房预售许可证前须缴清土地出让总价款并办理不动产权证。**（责任单位：市自然资源局、市住房城乡建设局、市行政审批局）**

十三、规范项目资本金、预售资金、维修资金管理。房地产开发项目资本金可先以银行保函形式替代，商品房销售实现收入后可在预售资金监管账户上留足相应资金视同为项目资本金。存量项目资本金可提前一个节点申请解控。预售资金实行差别化管理，在确保30%的工程进度款直接拨付至农民工工资专户的前提下，A级信用等级或一级资质房地产开发企业的预售监管资金支取比例上浮10%。在满足相关税费、农民工工资保障和备案价格要求的前提下，经批准可实行少量工程款抵购房款。对于竣工验收时，尚未售出的住宅商品房首期物业专项维修资金待售出后由购房人一次性足额缴存，尚未售出的非住宅商品房首期物业专项维修资金，房地产开发企业按第一年30%、第二年30%、第三年40%的比例，三年内缴存到位。**（责任单**

位：市住房城乡建设局)

十四、规范施工许可、预售许可办理。实行分阶段发放工程建设项目施工许可证，房地产开发企业可自主选择按“土方开挖与基坑支护”“基础与地下室”“±0.000以上及室外工程”三个阶段分别申请办理施工许可。高层建筑形象进度达三分之一以上，其他建筑形象进度达二分之一以上，可申请办理商品房预售许可证。鼓励房地产开发企业推行现房销售。 **(责任单位：**

市住房城乡建设局)

十五、提升住房品质。鼓励房地产开发企业加大差异化住房产品的供给，在不违反规划刚性管控和国省相关政策的前提下，按照“绿色、耐久、配套、适龄、智能、人文”要求，推行土地出让“竞地价、竞品质”试点示范，适当控制土地拍卖底价和出让价格，引导房地产开发企业建设一批高品质的改善性住房，支持开发绿色建筑、第四代建筑、智能化建筑等创新型产品，针对各种不同住房需求的购房群体优化户型设计，满足个性化需求。 **(责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源局)**

十六、加强公共服务配套。鼓励房地产开发企业积极引入优质医疗、教育等公共资源，引导社会资本按照自愿申请、全额出资、无偿移交、计入开发成本等原则投资建设配套公共服务和市政基础设施。 **(责任单位：市发展改革局、市自然资源局、市税务局)** 按照城市规划要求需要配建中小学校的地块，市自然资源局拟定商住用地和教育用地一并出让方案，由商住

用地竞得人按要求配建学校，实现配建学校与住宅建设项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同时投入使用。（**责任单位：市自然资源局、市教育局**）购房业主取得房屋不动产权证，或取得已网签备案的《商品房买卖合同》和契税缴纳凭证，视为其子女满足办理义务教育阶段公办学校学位关于房产的要求。（**责任单位：市教育局、市自然资源局、市住房城乡建设局，经开区管委会**）

十七、持续稳定商品房价格。健全和规范商品房价格备案，严格执行明码标价规定，引导房地产开发企业合理定价，防止房价出现不合理波动，维护房地产市场稳定。（**责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局**）

十八、整治房地产市场秩序。建立常态化信息发布机制，强化正面舆论引导，稳定市场预期。加强联合执法，严肃查处房地产开发、销售、金融、中介、物业、租赁等领域违法违规行为。进一步加强中介机构监管工作，对其经营行为、房源、房价、中介费用及渠道分销佣金实施监督。重点管控风险项目，建立风险台账，设立防控专户，强化资产保全和盘活处置，积极推进“保交楼、保民生、保稳定”目标的实现。（**责任单位：市房地产市场秩序专项整治三年行动领导小组成员单位**）

十九、积极稳妥处理房地产开发领域办证遗留问题。持续化解全市房地产领域办证信访突出问题，做到“应纳尽纳、应化尽化”。对已纳入的历史遗留项目，按处置方案有序推进。

(责任单位：市房地产市场协调工作领导小组成员单位，市集中化解房地产办证信访突出问题专项行动领导小组各成员单位)

二十、建立服务房地产企业发展“绿色通道”。发挥房地产业协会作用，加强房地产行业自律，促进房地产开发企业合法诚信经营，引导房地产开发企业积极为湘乡经济社会发展贡献力量。**(责任单位：市住房城乡建设局)** 压实部门责任，根据市场运行情况及时为房地产开发企业提供阶段性纾困措施，做到惠企政策应享快享尽享。落实“一件事一次办”，推动新建商品房“交房即交证”“一网通办”等工作，优质高效提供涉企服务。**(责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源局、市行政审批局)** 健全房地产市场调控工作机制，成立市房地产市场协调工作领导小组，加强市场分析、动态研判和信息发布，推动政企联动，维护房地产市场稳定。**(责任单位：市政府办公室、市住房城乡建设局)**

本措施有效期1年，执行期限为2023年7月24日至2024年7月23日。若国、省、湘潭市有新的政策规定，从其规定。