

# 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）

为全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实城市政府主体责任，不断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，进一步促进我市城区（包括岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区，下同）房地产市场良性循环和平稳健康发展，制定本措施。

一、优化房地产用地供应。科学合理确定新增房地产用地规模和用途，确保供需平衡。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。依照国家日照标准，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：市资规局，市城区各区政府、管委会）

二、实行住宅用地出让优惠。住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在出让成交之日起1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、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，在办理商品房预售许可证前应缴清土地出让金并办理不动产权证。（责任单位：市资规局、市住建局、市税务局，市城区各区政府、管委会）

三、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四分之一及以上的楼栋，可申请办理商品房预售许可（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：市住建局）

四、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，具体调整比例由资规部门另行确定。（责任单位：市资规局）

五、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：市资规局、市发改委、市金融办、市住建局、市人民银行）

六、支持人才购房需求。对符合《中共岳阳市委关于印发〈岳阳市加快省域副中心城市人才高地建设的若干措施〉的通知》（岳发〔2021〕17号）要求，且在市城区购买首套住房（含新建商品房、二手房）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：市委组织部、市人社局、市财政局、市税务局）

七、推进地下车位销售及不动产登记。积极推进住宅小区配套地下车位销售，纳入新建商品房销售管理范畴，依法办理不动产登记，由资规部门会同相关部门尽快出台实施细则。（责任单位：市资规局、市住建局、市财政局、市税务局）

八、实施购房契税补贴优惠。在市城区购买新建商品房和二手房（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，由契税征收的市区财政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：市财政局、市税务局、市住建局、市资规局）

九、支持住房刚性需求。凡在市城区购买首套新建商品住房和二手住房，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予每套 1 万元的购房补贴。（责任单位：市财政局、市税务局、市住建局、市资规局）

十、放宽购房落户及就近入学条件。凡在市城区购买新建商品房和二手房（含住宅、非住宅）的购房人，凭房屋不动产权证或《商品房买卖合同》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公办学校学位。（责任单位：市教体局、市公安局）

十一、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：市税务局、市财政局）

十二、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：市金融办、市人民银行、岳阳银保监分局）

十三、加大个人住房按揭贷款支持。住房贷款利率首套为 5.1%及以下，二套为 5.46%及以下，最低首付款比例为 20%。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。全市统一执行 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%。对我市新引进的高层次人才（A、B、C、D、E 类）、博士研究生、全日制硕士研究生和本科毕业生，在岳阳购买首套住房，均可按首套房政策办理住房公积金贷款，且贷款额度上限调整为 120 万元。外来务工人员岳阳缴纳住房公积金且在岳阳市城区购买住房的，可办理住房公积金提取和申请公积金贷款。（责任单位：市金融办、市人民银行、市住房公积金中心）

十四、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，确保相关资金用于项目开发建设。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：市住建局、市金融办、市人民银行）

十五、提高项目审批效率。积极推进容缺后补审批机制，企业依据资规部门出具的规划条件批文，可办理土方开挖与基坑支护阶段施工许可；凭资规部门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：市资规局、市住建局）

本措施自发布之日起执行，有效期一年。补贴申请截止时间为 2023 年 4 月 30 日。如退房应当退还享受的相应补贴。本措施其他县市区可参照执行。