

岳阳市人民政府办公室

《关于进一步支持刚性和改善性住房需求 促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的 若干措施》

(征求意见稿)

为全面贯彻党中央、国务院和省委省政府决策部署，坚持贯彻落实中央“房住不炒”的定位，强化城市主体责任，不断改善房地产市场供需，提振市场信心，稳住商品房消费，优化市场环境，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、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，现将有关政策措施修改完善如下：

一、坚持科学规划引领

1、科学规划房地产用地。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、管线等基础设施配套到位的区域和地块优先供应。（责任单位：市资规局、市城区各区政府、管委会）

2、妥善解决日照影响。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）

3、实施商住用地出让优惠。商住用地竞拍保证金最低比例下调至挂牌总价的 20%，土地出让金可在出让成交之日起 1 年内缴清。（责任单位：市资规局、市城区各区政府、管委会）

4、盘活房地产用地资源。支持已出让未开发的土地依法转让，对未完成开发投资总额 25%以上的出让商住土地，可探索实行预告登记转让制度。（责任单位：市资规局、市城区各区政府、管委会）

5、优化商业地产建设配比。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”或适当降低商住配比，经申请批准后调整为居住、养老、文化、体育等用地开发建设，具体调整比例由资规部门确定。（责任单位：市资规局、市发改委、市住建局、市金融办、市人民银行）

二、优化商品房市场供应

6、大力推动“商改住”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；非住宅用房经批准变更后的住房，其土地使用年限不变。（责任

单位：市资规局、市发改委、市住建局、市金融办、市人民银行）

7、开展商品房现售试点。鼓励引导房地产开发企业采取现售模式销售商品房，推荐有条件的房地产开发企业实施现售试点，采取现售的商品房项目及房地产开发企业，在土地供应、信贷支持、财税政策、容缺审批、信用评价等方面给予优惠政策支持，相关优惠政策另行制定公布。（责任单位：市住建局、市资规局、市税务局、市金融办、岳阳银保监分局、市人民银行）

8、推进财政购买商业公寓用于保障性住房工作。利用住房公积金增值收益部分，由市财政安排相应比例的资金，购买已完成竣工验收且符合保障性住房要求的房地产开发项目商业公寓，集中用作人才住房或保障性租赁住房，以增加保障性住房供给。（责任单位：市财政局、市住建局、市人民银行、市住房公积金中心）

9、探索出台房票安置政策。进一步完善住宅房屋征收补偿安置方式，满足被征收群众多元化安置需求，缩短安置过渡期限，对城区范围内的房地产开发企业自愿入驻安置房源库的商品住房，通过政府补贴等政策支持，采取房票安置政策，引导被征收群众积极购买安置房源库的商品住房，缓解财政支付压力和促进住房消费。具体政策另行制定公布。（责任单位：市住建局、市资规局、市财政局、市城区各级政府、管委会）

三、加大财税政策支持力度

10、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）

11、支持刚性和改善性住房需求。自本措施执行之日起，凡在市城区购买新建商品住房的个人，签订新建商品住房买卖合同，并在 2 个月内缴清契税的，按契税收入级次，由对应的市（区）财政部门依照其新建商品住房买卖合同总价款 2% 的标准给予购房补贴，最高不超过 2 万元。（责任单位：市财政局、市税务局、市住建局、市资规局）

12、支持居民换购住房。自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在市城区范围内对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，按照《财政部、税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 30 号）规定，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住

房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。（责任单位：市税务局、市财政局、市住建局）

13、实施二孩、三孩及以上家庭购房奖励。自本措施执行之日起，符合政策生育的家庭，凡在市城区购买新建商品住房，签订新建商品住房买卖合同，并在2个月内缴清契税的，二孩家庭按商品住房买卖合同成交总价款2%的标准给予奖励，最高不超过3万元；三孩及以上家庭按商品住房买卖合同成交总价款3%的标准给予奖励，最高不超过5万元。（责任单位：市卫健委、市财政局）

14、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购房人或承租人，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）

四、加强信贷金融支持

15、加大个人住房按揭贷款支持。落实新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，在城市政策下限基础上，金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等合理确定首套住房个人住房贷款利率，支持刚性和改善性住房需求。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。（责任单位：市金融办、岳阳银保监分局、市人民银行）

16、加大购房公积金贷款支持。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%。（责任单位：市住房公积金中心、市人民银行）

17、加大外来人员购房公积金贷款支持。放宽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。外来务工人员 在岳阳缴纳住房公积金且在岳阳市城区购买住房的，可按本市住房公积金缴存职工同等标准办理住房公积金提取和申请公积金贷款。（责任单位：市住房公积金中心、市人民银行）

18、拓展住房公积金提取范围。开放偿还住房商业按揭贷款本息的公积金提取，职工家庭产权房屋不超过两套且有住房商业按揭贷款的，除末笔还贷外，在正常偿还住房商业按揭贷款 6 个月后，可以申请还贷公积金提取，每 6 至 12 个月可申请提取 1 次，每次间隔 6 个月以上，提取额度为不超过上次提取日至本次提取日的正常还款本息。职工家庭因在市城区内无自有住房提取住房公积金的，提取额度最高不

超过 1500 元/月，多子女家庭可按实际房租提取住房公积金。

（责任单位：市住房公积金中心、市人民银行）

19、加强房地产项目信贷支持。完善房地产企业和建筑企业信贷服务，进一步稳定房地产开发贷款投放和建筑企业信贷投放。支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，有序开展并购贷业务，为“保交楼”项目提供新增配套融资贷款，加快推进房地产市场风险市场化出清。（责任单位：市金融办、市人民银行、岳阳银保监分局）

20、加大非住宅信贷支持力度。加大购买非住宅商品房支持力度，创新信贷产品，积极支持创新创业主体对非住宅商品房自持、租赁及运营的信贷需求。（责任单位：市金融办、市人民银行、市资规局、市住建局）

五、提升政务服务水平

21、积极推进容缺后补审批机制。土地出让金缴纳比例不低于 50%且未取得《不动产权证》时，可容缺受理、审查、批准项目修建性规划方案、总平面图，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审批。（责任单位：市资规局、市城区各区政府、管委会）

22、分阶段办理建筑工程施工许可。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，在保证主体结构安全的前提下，可容缺办理施工图审查备案、工程消防设计审核意见书。（责任单位：市住建局、市城区各区政府、管委会）

23、优化房地产项目资金监管。加强商品房预售资金监管，预售款只能用于取得商品房预售许可证后发生的各项建设费用；新申请预售的房地产开发项目不再储存项目资本金，存量项目资本金在完成主体工程五方验收后，可申请全部解控。（单位：市住建局、岳阳银保监分局、市人民银行、市金融办）

24、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，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：市公安局、市教体局）

25、推进地下车位销售及不动产登记。出台《岳阳市住宅区地下停车位管理规定》，将小区配套地下车位可对外销售的，纳入新建商品房销售管理范畴，统一实行网签备案，并办理不动产登记。（责任单位：市资规局、市住建局、市财政局、市税务局）

本措施自发布之日起执行，有效期至2024年12月31日。相关惠民的购房补贴、奖励等政策措施可申请叠加享受。购房补贴、奖励申请截止时间为2024年12月31日，如享受条件发生改变应当退还享受的相应购房补贴及奖励。本措

施其他县市区可参照执行。本措施制定情况由市住建局负责解释，分条款由排在首位的责任单位负责解释。