

株洲市人民政府办公室文件

株政办发〔2023〕7号

株洲市人民政府办公室 印发《关于进一步促进房地产业良性循环和 健康发展的若干措施》的通知

各县市区人民政府，株洲高新区、经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件主动公开)

关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施

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，促进房地产业良性循环和健康发展，结合我市实际，制定以下措施。

一、保障购房者合法权益。推行新建房地产项目“交房即交证”。积极主动化解市场风险，加大对“问题楼盘”的处置力度，压实房地产开发企业主体责任，有序推进问题楼盘复工复产，依法依规确保购房者利益，加快实现“保交楼”目标。对经网签购买住房因开发方原因不能按期交房的业主，根据购房业主意愿，引导金融机构在政策允许范围内相应放宽购房贷款偿还期限。（责任单位：各县市区人民政府，市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市中级人民法院、市国资委、市政府金融办、市城管局、人民银行株洲市中心支行、银保监会株洲分局）

二、实行购房补贴。在市区购买新建商品房（含住宅和非住宅）和存量房（二手房，下同），签订网签合同，且缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额额的 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、市自然资源和规划局）

三、支持大学毕业生安居落户。对在株洲市区用人单位签订

劳动合同 2 年以上的，全日制大学本科学历以上的学历型人才和获得技师以上职业资格的技术型人才，落户株洲，首次在市区购买新建商品住房，签订网签合同并缴纳契税的，不受单位、年龄、毕业时间的限制，均可参照株洲市人才购房补贴政策规定。对全日制博士生、全日制硕士研究生和高级技师、全日制本科和职业院校全日制大专学历获得技师职业资格人才，一次性分别给予 5 万元、3 万元、2 万元的购房补贴。由用人单位申报，按月组织联合审核，市财政预拨资金保障按月发放。（责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局、市自然资源和规划局、市公安局、市税务局）

四、支持住房刚性需求。对在市区首次购买新建商品住房和存量住房，签订网签合同且缴纳契税并落户株洲的，财政给予 1 万元的购房补贴，以满足首次购房群体的住房刚性需求。（责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市税务局、市公安局、市自然资源和规划局）

五、减轻个人住房消费负担。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住房的，金融机构执行首套房贷款政策。（责任单位：市政府金融办、人民银行株洲市中心支行、银保监会株洲分局）

六、调整优化住房公积金贷款政策。全面放开异地贷款业务，支持全国住房公积金缴存职工到株洲贷款购房，不受缴存地、户籍地限制。缴存职工住房公积金贷款最高额度由 60 万元调整至

70万元；按政策生育二孩以上（至少有1个未成年子女）的缴存职工家庭最高额度为80万元；株洲市高层次人才最高额度为80万元；灵活就业人员最高额度为40万元。取消“商品房套内建筑面积超过180m²不予贷款”的规定。降低贷款首付比例，第2次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第2套有效住房的，最低首付款比例由50%降低至30%。（责任单位：市住房公积金中心）

七、合理确定存量房评税价格。税务机关应当根据本地区房地产市场价格变化情况，健全评估工作机制，优化完善评估技术、标准和参数，及时调整批量评估价格。（责任单位：市税务局）

八、降低开发企业土地资金使用成本。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。分期缴纳全部土地出让价款的期限，原则上不超过1年；经市规委办公室联席会议集体认定，特殊项目可以约定在2年内全部缴清（计息），首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的50%。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《不动产权证》办理建设用地规划许可证、不高于已审定规划总平面方案中计容总建筑面积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：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市行政审批局、市税务局）

九、鼓励金融机构、土地基金支持房地产企业。对符合展期条件的房地产开发企业经企业申请可予以展期支持，不得盲目抽、断贷，做到应展尽展。对部分困难的开发企业，鼓励金融机构与企业协商调整还款方式，采取利随本清的方式减轻资金压力。支持企业新增开发贷款，做到可贷尽贷。市湘信土地发展合伙企业（简称“土地基金”）对符合展期条件的房地产开发企业经企业申请可予以展期支持，对单一投资项目特别是暂不能新增开发贷的项目投资期限由原来的不超过 2 年调整为不超过 3 年；适当降低土地基金借款利率，原则上不超过 LPR（5 年期及以上）上浮 50%（含税）。对于已设定在建工程抵押的房地产开发项目，根据归还借款本金多少，对应解除所设定担保的抵押物范围。按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持，有效缓解市场主体资金链运行压力，对支持开发贷力度较大的金融机构，政府相应给予政策支持。（责任单位：市政府金融办、人民银行株洲市中心支行、银保监会株洲分局、市自然资源和规划局、市财政局、市城发集团、市国投集团）

十、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。对房地产企业销售未完工产品计税毛利率进行调整，株洲城市四区由 19%、其他县市区（含渌口区）由 17%统一下调至 10%。税务部门积极引导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：市税务局）

十一、促进车位有效利用。科学合理配置地下车位，新建商品房地下车位配建依据有关规定每户不少于1个。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。按规定核定权限内机动车停放服务收费标准。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。（责任单位：市自然资源和规划局、市发展改革委、市公安局、市城管局、市城发集团、市国投集团）

十二、规范土地有序供应。执行商住用地“增存挂钩”制度，结合土地市场批而未供、供而未建以及各市属、区属国有企业化债要求，从严确定年度商住用地出让供应规模，市本级商住用地年度供应总量规模原则上不超过2000亩。根据供需动态变化，审慎向市场投放除加油加气站外的大型商服用地。（责任单位：市自然资源和规划局）

十三、加强商住地公共配套。积极推动社会资本投资配套市政基础设施，严格执行《株洲市中小学校幼儿园规划建设实施办法》（株政办发〔2022〕2号）。鼓励社会资本按照“自愿申请、全额出资、参照监管、无偿移交、财政补助”的原则投资建设市政基础设施配套，政府给予一定比例的资金补助。按照城市规划要求需要配建中小学校的地块，自然资源部门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。保障购房业主子女就近入学，取得房屋不动产权证或《商品房买卖合同》和契税缴纳凭证，且当年竣工交房的，视为满足办理义务教育阶段公办学校学位关于房产的要求。对于当前项目周边基础设施不到位的，由项目所在地区政府牵头集中处置，建立问题台账，及时协调解决，确保项目基础设施配建到位。（责任单位：各县市区人民政府，市自然资源和规划局、市财政局、市教育局、市住房城乡建设局）

十四、适当控制商业地产规模。对 2020 年 6 月 2 日前已出让尚未建设的非住宅商品房用地，除出让公告中有明确约定商业配置条款的其他商业部分，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。商业比为 51%-100%的城市商业中心和副中心的商业地块，在保障商业主导属性不变的前提下，商业比例可以调整至不低于原比例的 70%；商业比为 51%-100%的一般区域的商业用地和商业比在 11%-50%的商住混合用地，商业比例可以调整至不低于原比例的 50%；商业比在 10%以下的居住用地，商业比例可以调整至不低于 3%。对新出让的居住用地，商业比例小于 5%的，放宽商业配比下限。（责任单位：市自然资源和规划局）

十五、提高预售资金使用效率。对 A 级信用等级、开发项目销售资金全额归集的房地产开发企业，在预售资金监管账户动态

余额能满足后续 1 年内项目建设资金需求的前提下，其余监管资金可使用银行保函等额置换，用于株洲市房地产开发项目建设。置换资金额度不超过预售监管资金总额的 50%。对符合条件的房地产开发企业申请资金用于开发项目建设，可适当放宽预售资金解控比例。（责任单位：市住房城乡建设局、人民银行株洲市中心支行、银保监株洲分局）

十六、提升住房品质。大力发展绿色装配式建筑和超低能耗建筑，对纳入高品质绿色建造项目库的项目实施奖励和补助。加大鼓励差异化住房产品的供给，满足个性化、改善型住房需求，在符合国家土地红线和城市总体规划前提下，可以优化规划指标建设高品质住宅。将市区打造成长株潭都市圈乃至全省核心高品质、宜居区域。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局，各区人民政府）

十七、加快发展保障性租赁住房。重点解决在我市工作且无自有住房的新就业大学生、产业工人、城市公共服务人员等群体的阶段性住房困难问题。鼓励企事业单位、科研院所利用自有闲置土地建设保障性租赁住房，解决引进人才、管理人员、产业工人等住房困难问题。对自建或购买整栋住宅用于保障性租赁住房的企业，政府给予贷款贴息支持。鼓励高校和职业院校盘活闲置公共租赁住房用作保障性租赁住房，解决毕业学生在株洲找工作和工作初期无房居住的住房困难问题。鼓励产业园区将园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一

建设宿舍型保障性租赁住房，集中解决园区企业引进人才和外来务工等群体的住房困难问题。（责任单位：市住房城乡建设局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源和规划局、市教育局）

十八、规范房地产市场秩序。加强在建房地产项目建设动态管理，严格商品房预售资金监管，确保项目顺利交付。严肃查处房地产开发、销售、金融、中介、物业、租赁等违法违规行为，防止房价异常波动，净化市场环境。鼓励有条件的房地产开发企业实行现房销售。（责任单位：市住房城乡建设局、市政府金融办、银保监会株洲分局，各县市区人民政府）

十九、加强信息公开。建立常态化信息发布机制，准确解读房地产市场形势与政策，加强信息监测，依法整治房地产信息网络造谣乱象，稳定市场预期。（责任单位：市委宣传部、市委网信办、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市公安局）

二十、优化购房落户条件。市区购买新建商品住房，在房屋取得商品房预售许可证后，可在其辖区派出所完成楼盘备案，且购房人已完成网签合同并缴纳契税的，可到公安部门申请办理落户手续，完成落户后，户主子女可按照“有房有户”类别安排就近入学。（责任单位：市教育局、市公安局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）

二十一、推行个人存量住房“带押过户”。鼓励推行个人存量房（二手房）“带押过户”。市区个人存量房（二手房）交易过

程中，卖方未还清贷款，抵押尚未解除，同时买方也需要使用贷款购房的情况，在买卖双方签订网签合同后，可通过办理不动产转移和抵押组合业务、购房资金存入约定监管账户等措施，实现个人存量房（二手房）“带押过户”。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市住房公积金中心、银保监会株洲分局）

二十二、商转公“带押转贷”。符合住房公积金贷款条件的职工，申请将个人住房商业贷款余额转为住房公积金贷款的，可以不用自筹资金提前结清原商业贷款，而是通过以贷款房屋办理住房第二顺位抵押登记，由市住房公积金中心发放贷款资金用于偿还原商业贷款的方式办理。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房公积金中心、银保监会株洲分局）

本措施自 2023 年 4 月 30 日起施行，执行期限暂定 1 年。本措施第二、三、四项补贴政策可同时适用，如退房应当退还享受的相应补贴。补贴申报截止时间为 2024 年 5 月 1 日。

各县市（含渌口区）可参照执行。

抄送：市委各部门，株洲军分区战备建设处。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委，各人民团体。

株洲市人民政府办公室

2023 年 4 月 28 日印发
