

茶陵县人民政府办公室文件

茶政办发〔2023〕52号

茶陵县人民政府办公室 印发《关于进一步完善促进房地产业良性 循环和健康发展的若干措施》的通知

各乡镇（街道、办事处），县直相关单位：

《关于进一步完善促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

茶陵县人民政府办公室

2023年9月28日

关于进一步完善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，根据《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》（株政办发〔2023〕7号），结合我县实际，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，压实房地产开发企业主体责任，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不能按期交房的业主，引导金融机构相应放宽购房贷款偿还期限。（责任单位：县住建局、县人民法院、县金融办、人民银行茶陵支行）

二、实行购房补贴。在城区从房地产开发商手中购买新建商品房（含住宅、非住宅），签订网签合同，且三个月内缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额80%对购房人予以补贴。如享受该补贴后退房的，须退还补贴后方可办理相关退房手续。（责任单位：县财政局、县住建局，县税务局、县自然资源局）

三、支持人才安居乐业。对在茶陵县用人单位签订劳动合同2年以上的，且在县内连续缴纳两年以上养老保险的全日制博士

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，在城区从房地产开发商手中购买新建商品房，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，除可享受上述购房补贴政策之外，另一次性分别给予 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，县财政预拨资金保障按月发放。（责任单位：县财政局、县人社局、县组织部、县住建局、县自然资源局、税务局）

四、减轻个人住房消费负担。加大个人住房按揭贷款发放力度，引导金融机构按照监管规定实施贷款利率最优惠政策。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房的，金融机构执行首套房贷款政策。（责任单位：县金融办、人民银行茶陵支行）

五、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茶陵购房，不受缴存地、户籍地限制。提高贷款额度，单缴存职工最高可贷款额度由 60 万元调整至 70 万元；按国家政策生育三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款购房的，最高可贷款额度为 80 万元。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：县住房公积金中心）

六、鼓励金融机构支持房地产企业。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、断贷及压贷，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。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。房地产企业公共维修基金存款与银行贷款支持力度挂钩，房地产企业公共维修基金存款向贷款额度高、支持力度大的金融单位倾斜。优惠贷款利率，房企在金融机构的贷款利率可在原基础上进行适当下调。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：县金融办，人民银行茶陵支行、县银信单位、县财政局、县自然资源局）

七、降低开发企业土地资金使用成本。住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 50%，全部土地出让价款可在出让成交之日起 6 个月内实行分期缴纳（具体到每个地块以土委会的决定为准）。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。（责任部门：县住建局、县自然资源局、县行政审批局）

八、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，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:县税务局）

九、规范私人住宅建设、安置房安置方式。县中心城区范围内（茶陵县国土空间总体规划（2021-2035年）划定的办理改建手续，私宅层数原则上3层以内，在规划的村民安置点以外区域原则上不办理新建手续。禁止审批发放小产权房证。县中心城区范围征地拆迁安置房原则上实行货币化安置。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县征地协调服务中心）

十、促进地下车位有效利用。按规定核定权限内机动车停放服务收费标准和管理措施，解决地下车位使用效率偏低的问题。加大车辆违法违停整治力度，公安交警大队、城管部门要成立专项整治小组，出台车位、车库及公共区域车辆管理办法，县房地产业协会配合落实。定期常态化开展整治，从严规范城区特别是小区周边停车秩序，整顿车辆乱停乱放行为。公共广场、公共停车场、公共道路以及小区沿街亮化均纳入市政管理与维护。（责任单位：县财政局、县发改局、县公安局、县交警大队、县城管局、县住建局、县房地产协调办）

十一、创新土地联动开发模式。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幼儿园的地块，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幼儿园，实现配建幼儿园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：县自然资源局、县财政局、县教育局、县住建局）

十二、鼓励农民进城购房。农民进城购房（商业、商住楼、住宅），享受户口迁移、子女就近入学（含转学）、养老保险、医疗保险等城区人口同等政策。（责任单位：县公安局、县教育局、县人社局）

十三、优化房企项目建设环境。加快项目行政审批进程，简化房地产开发项目审批流程，按照“网上办”“预约办”“限时办”等方式，加快建设项目审批，开发企业将所有相关资料递交职能部门后，在县政务服务中心实行一站式受理，各职能部门要按照茶陵县工程建设项目审批制度改革实施方案要求限时办结，实行“多测合一”“多规合一”“多验合一”。禁止有关单位、部门在房地产开发建设、规划报建过程中搭车收费。一个项目分批次报建取得施工许可证的可申请分批次联合验收。加强房地产市场研判，力求供需平衡。（责任单位：县行政审批局、县自然资源局、县住建局、县发改局）

十四、提升住房品质。大力发展绿色装配式建筑和超低能耗建筑。鼓励加大差异化住房产品的供给，满足个性化、改善型住房需求。鼓励开展经典楼盘评选工作，推动楼盘开发向高品位、优质化发展。（责任单位:县住建局、县自然资源局、县财政局）

十五、发挥房地产业带动作用。鼓励各房地产企业采购使用本地建筑安装材料，对达到土地增值税清算条件的项目，督促房地产企业按时办理土地增值税清算手续，鼓励房企项目开展土地增值税清算工作，县房地产业协会积极配合推动，县财政每年度视情支持县房地产业协会一定工作经费。（责任单位：县财政局、县住建局、县税务局）

十六、规范房地产市场秩序。加强在建房地产项目建设动态管理，确保项目顺利交付。严肃查处房地产开发、金融、中介、物业、租赁等违法违规行为，净化市场环境。加大矛盾纠纷调解处理力度。加强物业管理工作，县住建局、县住房保障中心、属地乡镇（街道、办事处）、房地产协调办要积极开展物业管理调研，出台强化物业管理相关措施，明确部门责任，建立健全物业管理各项机制，提高物业管理水平。（责任部门:县市监局、县发改局、县住建局、县住房保障中心、县金融办、县房地产协调办）

十七、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。（责任部门:县委宣传部、县网络舆情监控中心、县住建局）

本措施自公布之日起施行，有效期截止 2024 年 9 月 22 日，原《茶陵县人民政府办公室印发〈关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施〉的通知》（茶政办〔2022〕56 号）即行废止。第二条的奖补政策执行期限从 2023 年 9 月 22 日至 2023 年 10 月 31 日止，第七条自 2023 年 9 月 22 日开始执行，其他政策措施执行期限截至 2024 年 8 月 23 日止。同时，本文件所出台的政策与之前的政策有冲突或重复的，以本文件为准。

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

茶陵县人民政府办公室

2023 年 9 月 28 日印发
