

ZZCLDR—2024—01006

茶陵县人民政府办公室文件

茶政办发〔2024〕41号

茶陵县人民政府办公室 关于印发《关于促进茶陵县房地产市场健康 发展的若干措施》的通知

各乡镇（街道、办事处），县直有关单位：

《关于促进茶陵县房地产市场健康发展的若干措施》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

茶陵县人民政府办公室

2024年9月30日



关于促进茶陵县房地产市场健康发展的 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市场平稳健康发展的若干措施>的通知》（株政办发〔2024〕4号）文件精神，结合我县实际，制定以下措施。

一、切实防范市场风险。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“保交房”目标。经网签购买住房因开发商原因不能按期交房的，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房贷偿还期限。（责任单位：县政府办、住建局、自然资源局、人民法院、发改局、城管局、中国人民银行株洲市分行茶陵营业管理部）

二、落实购房补贴。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），签订网签合同备案，且三个月内缴纳契税的，由县财政按购房买卖情况予以补贴。购房补贴金额计算方式为：1、首套、二套 $\leq 90\text{ m}^2$ 的，按房款 0.8%补贴；2、首套 $> 90\text{ m}^2$ 的，按房款 1.2%补贴；3、二套 $> 90\text{ m}^2$ 的，按房款 1.6%补贴；4、二套以上，按房款 3.2%补贴。如享受该补贴后退房的，须退还

购房补贴。（责任单位：县财政局、住建局、税务局、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，在房地产开发企业处购买新建商品房，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。获得人才购房补贴的申请人，自申请审核通过之日起5年内将其所购房屋转让或商业抵押的，应退回领取的人才购房补贴款。人才购房补贴的申请由用人单位初审后完成申报，县直相关部门按季组织联合审核，县财政预拨资金保障按季发放。（责任单位：县财政局、人社局、组织部、住建局、自然资源局、税务局）

四、推行二孩及以上家庭购房奖励。符合生育政策（2016年1月1日国家全面实施两孩政策开始）的二孩及以上家庭，在县城购买新建商品住房，签订新建商品住房买卖合同，且缴清契税的，二孩家庭由财政给予5000元的购房奖励，三孩及以上家庭由财政给予10000元的购房奖励。（责任单位：县卫健局、财政局、住建局、税务局、公安局、自然资源局）

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：县政府办、中国人民银行株洲市分行茶陵营业管理部）

六、调整优化住房公积金贷款政策。住房公积金缴存人家庭在茶陵购买首套或第2套自住住房的，在提取不超过购房首付款的住房公积金后，仍可申请住房公积金贷款；全日制大专以上学历以上毕业生，在茶陵连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，毕业5年内首次在茶陵购买自住住房的，贷款额度按可贷额度上浮30%；茶陵县高层次人才申请住房公积金贷款，最高贷款额度为100万元；灵活就业人员可自愿缴存住房公积金，享受低息贷款、依法计息、加息补贴、个税减免、提取自由等优惠政策。（责任单位：县住房公积金中心）

七、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；经县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。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：县自然资源局、住建局、数据局、税务局）

八、满足房地产企业合理融资需求。成立县保交房及房地产融资协调机制工作专班，搭建政银企沟通平台，动态确定可以给

予融资支持的房地产项目“白名单”，并向金融机构推送，打通绿色授信通道，对符合“5+5”要求的合规房地产项目，按照“应进尽进、应推尽推、应贷尽贷”原则，对符合贷款条件和标准的“白名单”项目，优化贷款审批和发放流程，为满足金融机构融资条件和标准提供保障。鼓励县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。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：县政府办、住建局、自然资源局、财政局、中国人民银行株洲市分行茶陵营业管理部、湖南沅水投资开发集团、湖南犀城产业投资集团）

九、缓解企业完税压力。对有特殊困难而不能按期缴纳税款的房地产企业，可以依法申请办理延期缴纳税款，最长不超过3个月。新购进单位价值不超过500万元的设备、器具，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。（责任单位：县税务局）

十、完善商住地公共配套。积极推动社会资本投资配套市政基础设施，严格执行《株洲市人民政府办公室关于印发〈株洲市中小学校幼儿园规划建设实施办法〉的通知》（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。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配套不到位的,由住建部门牵头集中处置,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:县政府办,自然资源局、财政局、教育局、住建局)

十一、适当控制商业地产规模。对已出让但尚未完全开发建设的非纯住宅类商品房用地,除出让合同中有明确约定的商业特殊条款外的其他商业部分,在满足公共服务设施和基础配套设施承载力、相关法律法规以及城市风貌管控要求的前提下,由地块权属单位申请,经规划论证,报县规委会专题会议审议通过后,可调整为居住、养老、文化、旅游、体育等适应市场需求的用地进行开发建设。(责任单位:县自然资源局)

十二、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:县政府办、住建局、中国人民银行株洲市分行茶陵营业

管理部)

十三、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。(责任单位：县政府办、住建局、自然资源局、财政局)

十四、大力推行个人存量住房“带押过户”。继续推行个人存量(含住宅和非住宅)“带押过户”，进一步完善“带押过户”跨银行金融交易流程。(责任单位：县政府办、自然资源局、住建局、税务局、住房公积金中心)

十五、优化购房落户条件。城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”类别就近入学。(责任单位：县教育局、公安局、自然资源局、住建局)

十六、商转公“带押转贷”。住房公积金缴存人在茶陵购买自住住房办理的商业银行个人住房贷款，符合条件的均可申请转为住房公积金贷款。所购住房已取得不动产权证的，用本套房设定抵押；未取得不动产权证的，可用其他住房设定抵押，待出证后再置换抵押物。(责任单位：县政府办、自然资源局、住房公积金中心)

十七、实施“以旧换新”购房模式。支持改善性住房需求，鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构积极探索租购存量房（二手房）、“以旧换新”购房模式。按照《关于延续实施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 住房城乡建设部公告 2023 年第 28 号），对县城范围内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，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，按照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，本条措施执行至 2025 年 12 月 31 日。（责任单位：县政府办、住建局、财政局、税务局、自然资源局）

以上措施自 2024 年 10 月 1 日起施行，除第十七项外，执行期限暂定至 2025 年 4 月 30 日。之前的相关政策与本措施不一致的，以本措施为准。若中央、省、市有新的优惠政策，则按上级文件执行。

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

茶陵县人民政府办公室

2024 年 9 月 30 日印发
