

永州市住房和城乡建设局
永州市教育局
永州市财政局
永州市自然资源和规划局
永州市城市管理和综合执法局
永州市公共资源交易中心 文件
永州市住房公积金管理中心
国家税务总局永州市税务局
中国人民银行永州市中心支行
中国银行保险监督管理委员会永州监管分局
永州市人才发展服务中心

永住建发〔2022〕11号

关于印发《永州市中心城区进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

各县市区（经开区、管理区）人民政府、各相关市直单位：

为规范我市房地产市场秩序，促进房地产行业高质量发展，经报请市政府研究同意，现将《永州市中心城区进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请认真参照执行。



永州市住房和城乡建设局



永州市教育局



永州市财政局



永州市自然资源和规划局



永州市城市管理和综合执法局



永州市公共资源交易中心



永州市住房公积金管理中心



国家税务总局永州市税务局

(此页无正文)

中国人民银行永州市中心支行



中国银行保险监督管理委员会永州监管分局



永州市人才发展服务中心

2022年6月22日



永州市中心城区进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署，落实“三高四新”战略定位，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，支持商品房市场更好满足购房者的合理需求，根据《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房[2018]49号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于进一步稳定房地产市场的通知》（湘建房[2018]139号）、《国家发展改革委关于做好近期促进消费工作的通知》（发改就业[2022]77号）、《关于进一步促进消费持续恢复的若干措施》的通知（湘发改就服规[2022]441号）等文件精神，结合我市实际，特制定以下措施。

一、实行购房契税补贴。在本措施有效期内购买中心城区（含冷水滩区、零陵区、永州经济技术开发区，下同）新建商品房（含住宅和非住宅），签订网签合同并缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额80%对购房人予以补贴。补贴资金按现行财政体制税收分享比例分别由市区财政承担。具体实施细则由市住房和城乡建设局、市商市财政局等相关部门另行制定。（责任单位：市住房和城乡建设局、市商市财政局、市税务局、冷水滩区人民政府、零陵区人民政府、永州经济技术开发区管委会）

二、实行人才购房补贴。对全日制本科生、全日制硕士研

研究生和副高级职称人才、全日制博士研究生和正高级职称人才在永州落户并就业，购买中心城区新建商品住房，签订网签合同并缴纳契税的，分别补贴 2 万元、3 万元、5 万元。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局、市人才发展服务中心）

三、切实解决业主子女入学问题。购房业主子女可凭房屋不动产权证或购房合同并契税缴纳凭证，享受房屋所在地义务教育阶段学校学位，解决好进城务工人员 and 外来务工人员子女就学问题。（责任单位：市教育局）

四、加大房地产信贷支持力度。实施差别化住房信贷政策，个人按揭贷款放款周期缩短到 3 个月内，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，金融机构贷款和住房公积金贷款执行首套房贷款政策。鼓励金融机构支持房地产企业，贷款银行对符合展期条件的房地产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。支持企业新增开发贷款，做到可贷尽贷。对商业银行发放的房地产开发贷款，各商业银行可以根据各行政策适当调整贷款利率，降息减费，做到能降尽降。（责任单位：中国人民银行永州市中心支行、永州银保监分局、市住房公积金管理中心）

五、提高住房公积金贷款额度。全面放开异地贷款业务，支持全国住房公积金缴存职工到永州购房，不受缴存地、户籍

地的限制。对纳入住房公积金支持政策的先进模范人物和高层次人才，在我市购买家庭自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度提高至现行贷款额度的2倍即100万元，最低可达现行贷款限额的1.6倍即80万元。符合国家生育政策生育二孩、三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款，最高贷款额度可在现行住房公积金最高贷款额度的基础上分别上浮10万元和20万元。缴存职工家庭所有房屋的土地使用权性质由“划拨”变更为“出让”，且未发生产权人变更的，补缴的土地价款、税费等费用，可相应提取缴存职工及配偶个人账户的住房公积金。（责任单位：市住房公积金管理中心）

六、停止新建安置房和自建安置房。中心城区土地和房屋征收拆迁，不再统一新建安置房，也不再批准自建安置房，采用以货币化为主的安置方式，鼓励征收户就近选择已经建好的安置房或团购的商品房进行房屋产权调换。因安置房房源不足，选择团购商品房（现房）安置的，同等享受安置房相关优惠政策。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

七、下调二手房评税价格。按年度调整二手房评税价格。住房类存量房按当前系统评估价格下调20%；商业类非住宅存量房按当前系统评估价格下调40%；其他非住宅存量房（工业用房、公寓、写字楼、车库、杂物间等）按当前系统评估价格下调30%。（责任单位：市税务局、市住房和城乡建设局）

八、加大税收支持力度。房地产开发企业可以按规定申请

延期纳税申报。对有特殊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统一下调至 10%。对纳税信用等级好、管理规范的房地产企业，税务部门依法受理审批增值税期末留抵退税，确保税收优惠应享尽享。（责任单位：市税务局）

九、优化预售资金监管政策。适当放宽预售资金解控比例，在房地产开发企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集、申请资金保证用于项目建设的前提下，房地产开发企业申请使用商品房预售资金额度可在原规定基础上提高 5 个百分点。因商品房销售进度不理想，监管账户内资金未达到项目监管额度，房地产开发企业确需使用预售资金支付本项目工程建设费用的，可以向住房和城乡建设部门提出书面用款申请，经审核后，启动应急用款方式支付资金。在满足相关税费、农民工工资保障和备案价格要求的前提下，经批准可以实行少量工程款抵购房款。（责任单位：市住房和城乡建设局）

十、分期缴纳土地价款，调整延缓缴纳相关费用。本政策有效期内出让的房地产开发项目用地，意向摘牌人按起始价 20% 缴纳预付款；土地出让金 1 亿元以下的项目，一次性缴清土地出让金后即办理土地出让审批相关手续；土地出让金 1 亿元以上的项目，在中标后缴纳 50% 土地出让金，可以签订《成交确认书》和《土地使用权出让合同》，余款应在 6 个月内分次交清；土地出让金额较大的个别片区开发项目，可以约定在 12 个月内

分次缴清。上述情况用地，在签订《成交确认书》和《国有土地使用权出让合同》后，可以办理立项、规划、施工等建设许可手续。在办理商品房预售许可证前须缴清土地出让价款。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市公共资源交易中心、市财政局、市税务局）

全市土地挂牌出让交易服务费按现行标准下浮40%。延缓城市基础设施配套费缴纳时间节点，由核发《建设工程规划许可证》前缴清延缓至在取得预售许可证后3个月内缴清，并将城市基础设施配套费计入预售资金监管额度，届时协调落实预售资金拨付和城市基础设施配套费缴纳。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市公共资源交易中心、市财政局、市税务局）

十一、实行“商改住”。对已出让尚未动工建设的非住宅商品房用地，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，可向市自然资源规划部门申请，并报市空间规划委员会审议通过后，可以调整为居住、养老、文化、体育、教育及新型产业用地进行开发建设。分期实施的非住宅商品房项目，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，对未建设的部分用地，通过土地评估和规划方案可行性论证，报市空间规划委员会审议同意后可以适当降低商住配比。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

在建已建的商业公寓项目，经具有相应资质的房屋结构质

量安全检测机构检测和项目原设计单位出具可行性意见的前提下，向市住房和城乡建设部门备案后，建设单位可向市自然资源和规划部门申请“商改住”。行政事业单位、社区公共服务机构、自律性组织等需要增加业务用房的，或是配建公共服务设施的，鼓励在存量非住宅商品房中购买或租赁。鼓励购买或租赁存量公寓作为保障性租赁住房。鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房地产开发企业向“售租并举”模式转型发展，引导专业租赁公司收购或租赁非住宅商品房，并按规定享受住房租赁有关优惠政策。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

降低使用成本。居住在公寓的居民住户，符合“一表一户”安装条件和建设标准的，在水、电、气抄表到户后，凭房屋所有权证或不动产登记证书，可申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。行业主管部门和水、电、气服务企业指导配合居民住户完成抄表到户工作。（责任单位：市城市管理和综合执法局）

加大金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对符合条件的小微企业主、个体工商户，购买商铺、公寓等非住宅商品房，各银行机构按房地产贷款政策给予利率优惠；创新信贷产品，在客户准入、贷款额度、还款方式、定价等方面给予灵活性政策支持，满足市场主体对非住宅商品房的信贷需求。（责任单位：中国人民银行永州市中心支行、永州银保监分局）

十二、加速公共服务配套。积极破解“大开发、小配套”问题，对于项目周边基础设施不到位的，由所在地政府牵头集中处置，建立问题台账，及时协调解决。加大基础设施建设力度，将片区的道路、养老、幼儿园、学校、医院等基础设施“带建设方案”进行招拍挂。鼓励房地产开发企业积极引入优质医疗、教育等公共资源，引导社会资本按照自愿申请、全额出资、无偿移交、计入开发成本等原则投资建设配套公共服务和市政基础设施。按照城市规划要求需要配建中小学校的地块，自然资源规划部门拟定商住用地和教育用地“带建设方案”挂牌出让方案，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、同步使用。鼓励金融机构对基础设施建设给予信贷支持。（责任单位：冷水滩区人民政府、零陵区人民政府、永州经济技术开发区管委会，市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市财政局、中国人民银行永州市中心支行、永州银保监分局）

十三、实行新建商品房“交房即交证”。通过部门协同、整合平台、强化监管、再造流程、信息共享等方式，缩短房地产开发建设项目从竣工验收到办理不动产首次登记及转移登记的全过程时限，努力构建行之有效、可复制的新建商品房“交房即交证”工作模式。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

建筑区划内，规划用于停放汽车的地下车位、车库的归属，

由房地产开发企业通过出售、附赠或者出租等方式约定，依法办理不动产权证。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

本措施自公布之日起施行，有效期1年。本措施第1、2项补贴政策可同时适用，如退房应当退还享受的相应补贴，各县市区可参照执行。



永州市住房和城乡建设局办公室

2022年6月22日印发
