

SYCR-2024-01006

邵阳市人民政府办公室文件

邵市政办发〔2024〕12号

邵阳市人民政府办公室 印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的 若干措施》的通知

各县市区人民政府、邵阳经济技术开发区管委会，市直和部省属驻邵有关单位：

《关于促进房地产市场平稳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。



关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，促进我市房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域风险，现制定如下措施。

一、优化住房公积金贷款政策

（一）推进商业银行住房按揭贷款转住房公积金贷款，支持将商业银行的存量住房按揭贷款转为“商”“公”组合贷款或住房公积金贷款。

（二）继续推动异地缴存职工回邵购房，放宽异地缴存职工在我市购买商品住房申请住房公积金贷款的条件，取消需夫妻双方至少有一方具有邵阳户籍的限制；取消所购住房为本市首套住房的限制；取消申请人需在就业地缴存住房公积金的限制。

（三）缴存职工购买我市房地产开发企业按揭楼盘新建商品住房且申请住房公积金贷款的，可以提取职工（含配偶）住房公积金支付首付款（不再限定是首套房）。

（四）允许父母提取住房公积金为子女在我市购买商品住房。

二、发挥住房公积金支持作用

（一）缴存职工家庭最高可贷款额度为 60 万元；邵阳市高层次人才和符合国家政策已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。

（二）符合住房公积金贷款条件的开发项目，开发企业贷款申请资料提供齐全后，10个工作日内完成审批放款。

（三）全日制大专以上学历及以上大学毕业生，毕业3年内在我市行政区划内就业，连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，在我市购买首套商品住房，住房公积金贷款额度可按公积金余额计算的可贷额度上浮30%，最高不超过80万元。

（四）调整使用住房公积金购买我市商品住房房屋套数认定标准，缴存职工在我市购买商品住房申请住房公积金贷款的，家庭住房套数认定以我市房屋登记查询信息为准。

三、加大金融政策支持力度

（一）降低融资成本。银行业金融机构要用足用好活国家信贷政策，最大限度降低房地产开发企业开发贷款利率，对存量开发贷款、新增开发贷款，金融机构根据企业资信状况、金融机构自身管理实际同比给予一定幅度优惠。

（二）金融支持现房销售项目。鼓励商业银行按市场化、法治化原则，对现房销售项目在系统内争取最优支持政策，提高现房销售项目开发贷额度、延长开发贷期限、降低开发贷利率。

四、调整优化住房信贷政策

（一）引导银行业金融机构实施差别化住房信贷政策，以家庭为单位，首套房最低首付比例为15%，第二套住房最低首付比例为25%，取消住房贷款利率下限，银行业金融机构应结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的

具体利率水平，对资信良好的客户给予系统内最大的利率优惠。

（二）加强住房信贷支持，居民家庭在邵阳市行政区域内申请贷款购买商品住房时，在所属县市范围内无住房的，均按首套住房认定，享受“认房不认贷”政策。

五、合理优化企业税收缴纳方式

（一）对不计容的地下车位、人防工程等在进行土地出让成本分摊时，不计算金额。

（二）全市保交房重点项目和存在符合《税收征管法》及其实施细则规定的特殊困难情形的项目，经税务机关核准，可办理延期缴纳税款，本金与滞纳金可以分开缴纳，欠缴税款本金部分延期最长不超过三个月；本金缴清后，不再计算新的滞纳金，滞纳金延期最长不超过一年。

（三）自然资源和规划部门在签订土地出让合同时，对用途为城镇住宅、商服兼容的房地产用地，要依据项目土地评估报告底价，分别明确不同用途对应土地使用权的价格，产生溢价的同比增加，为企业计算缴纳相关税费提供依据。

六、多渠道扩大住房消费

根据本地实际情况，对在 2025 年 6 月 30 日前购买新建商品住房（不低于属地成本控制价）的全日制硕士研究生学位及以上毕业生、符合国家生育政策生育三孩且子女均未成年的家庭，每个家庭给予购房补贴 2 万元。市区房交会期间，开展政策解读和宣传、采取发放住房消费券等措施，更好满足刚性和

改善性住房需求。支持科研机构、产业园区、大专院校、机关企事业单位集中团购商品住房，团购价格不纳入城市商品房价格监测范围。

七、实施购买住宅契税补贴

（一）市区房交会期间购买参展单位的新建商品房的（含保交房项目库存网签到政府平台公司的新建商品房），由市财政按其所缴纳契税额对购房人予以全额补贴。

（二）2024年9月1日至2025年6月30日，购房人在邵阳市城区购买新建商品住宅（住宅网签价不低于市区成本控制价，下同）五年内不出售转让的，签订商品房买卖合同，并在3个月内全部缴清交易契税的，由市财政部门对购房人予以契税补贴，补贴金额为缴纳契税税额的50%。购房人凭网签备案购房合同和契税完税证明，在网签备案之日起3个月内完成契税补贴申请，逾期不予补贴。

八、支持购买非住宅商品房创业

结合本地产业发展，对于购买新建非住宅商品房（不含车位）创业的单位和个人，在取得不动产权证和办理工商营业执照后，由属地市或县（市）财政部门按所缴纳交易契税金额的50%发放非住宅商品房创业补贴。

九、保障进城购房农村户口居民权益

农村户口居民进城购房，根据本人意愿可办理户口迁移，一视同仁享受义务教育阶段子女入学待遇。原村集体组织成员

享受的权益（含土地承包经营权、宅基地资格权、集体收益分配权）不变。进城购房办理户口迁移后再生育的子女，按政策规定同等享受原村集体经济组织成员的权益（已获得公务员身份的个体除外）。

十、降低公寓居民用房使用成本

居住在公寓的居民住户,符合“一户一表”安装条件和建设标准的,由供水、供电、供气部门抄表到户后,用户可持房屋所有权证或不动产登记证书等证件,申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。不具备商业经营条件的商铺、背街门面,且实际用于居住的,经审核批准后,可参照公寓执行城镇居民用水用电用气价格标准。

十一、鼓励现房销售试点

（一）房屋预售。2024年8月1日前已经出让的土地,按《湖南省城市房地产开发经营管理办法》（2022年10月8日湖南省人民政府令第310号修改）执行;2024年8月1日后到2024年9月1日前已经出让的土地,按《湖南省城市房地产开发经营管理办法》（2024年7月5日湖南省人民政府令第321号公布）规定执行;2024年9月1日起新出让的土地,在土地出让时未明确预售条件的,全面鼓励实行现房出售。

（二）落实现房销售项目土地出让条件与优化土地价款缴纳方式。实行现房销售的项目,土地挂牌时必须达到净地出让条件。用地红线外道路、电力、燃气、给排水等基础设施配套

必须保证项目具备开工建设条件。项目在土地出让时按出让挂牌价的 30% 缴纳土地竞买保证金；土地出让金总额 1 亿元以内的，在签订《国有土地使用权出让合同》后一个月内首次缴纳土地价款的 50%，余款可在 6 个月内缴清。

（三）合理确定宗地内商业用地面积。在符合规划设计要求前提下，实行现房销售的项目，开发企业可在规划条件商住比例的上限以内，自行决定商住比例。已批准未实施的项目，支持“商”改“住”调整。

（四）预售项目的城市基础设施建设配套费等规费可延迟至办理预售许可证时缴纳，现房销售项目的城市基础设施配套费等规费可延迟至办理新建商品房销售备案证时缴纳。

（五）对实行商品房现房销售的开发企业依法依规落实税费优惠政策。项目开发企业产生的增量留抵退税，按照有关税收政策规定办理退税手续。

十二、优化营商环境

（一）受让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，可申请办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等开发报建手续。现房销售项目可以在付清所开发地块剩余土地出让价款后，办理相应地块的土地使用权证。

（二）鼓励商品房开发企业提高装配式建筑比例，但不作为初步设计审查等报建审批前置条件。各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、规划设计方案审查、建设工程规划

许可证、施工许可证等审批手续，其中用地规划许可证、规划设计方案审查、建设工程规划许可证办理，每个环节从受理到办结不超过 12 个工作日，施工许可证从受理到办结不超过 5 个工作日。相关部门在办理质量安全监管、消防、人防、规划、城建档案等验收手续上要靠前服务，工程竣工后，各部门在收到企业办理验收申请之日起 8 个工作日内出具质量安全监管、消防验收、人防、规划、城建档案等使用意见（或验收报告等）。

十三、支持高品质住宅建设

完善出让地块周边配套设施，支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品。按照“绿色、耐久、配套、适龄、智能、人文”要求，推行土地出让“竞地价、竞品质”试点示范，在不低于基准地价 70% 的情况下，适当降低土地出让底价，重点在稀缺优质、配套完善地块布局，引导房企建设一批高品质的改善性住房。将高品质住宅项目纳入金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。支持房地产开发企业按程序优化项目未开发部分的规划设计方案，提高项目品质。支持公共配套设施配齐配全和集中布局，优化推广房屋计容建筑面积计算规则，架空层、配套公共服务设施、公共适老设施、绿化平台和开敞式公共活动平台等不计容积率（其中首层绿化平台面积按 20% 折算计入建筑项目绿地率和绿地面积），提升居民的幸福指数。鼓励房地产开发企业在住宅小区

内合理布局建设风雨连廊、公共架空层、室外休憩和活动场地、社区食堂、公共会客厅、图书阅览室等，增加更多可变空间，满足业主对美好生活的需求。出具规划条件时，应为后续的建筑方案预留一定弹性。

十四、优化支持地下车库（位）去库存

（一）根据不同区位、不同住房产品，调整优化商品住房项目停车位规划配比。新建房地产项目（含已出让尚未建设的开发项目）停车位配比下限为 1:0.8。

（二）优化住宅小区地下车库（位）确权登记办法。除单独销售的地下车位外，其它与商品房配套销售的地下车库（位）不再收取物业维修基金，其维修管理纳入地上对应建筑物一并管理。办理不动产登记后的车库（位）可依法转让、出租、赠与、抵押。

（三）出台城市停车管理办法，规范停车管理。强化道路停车泊位管理，实行“一路一策”，灵活设置分时段泊位，对市中心城区主次干道、背街小巷的乱停乱放车辆（含机动车和非机动车）、私圈乱占停车泊位的“僵尸车”等违法行为进行整治和处罚。

十五、盘活存量房地产用地

鼓励企业充分合理开发利用土地，在符合规划的前提下，报经市或县（市）人民政府批准后，可按规定分割宗地；支持企业依法转让、与各级政府协商收回或置换无法继续开发的土

地，经市或县（市）政府批准后签订补充协议。支持企业通过兼并重组、引入第三方资金、转让项目公司股权等方式，推动项目建设；企业以存量土地出资（入股）或者引入投资方共同成立新公司的，报经市或县（市）人民政府批准后，市或县（市）自然资源主管部门可与其签订补充协议变更出让合同，或者签订新的出让合同重新设立建设用地使用权，以新的公司作为土地使用权人办理开发建设手续，支持以原土地出让合同所规定的使用年限为依据，以新签订合同时间为基准，重新计算土地使用年限，不扣减原土地闲置年限。

十六、盘活存量商品房库存

（一）支持利用公积金增值收益等相关资金收购适量的存量房源，作为公共租赁住房 and 保障性住房。支持地方国企按照市场化、法治化原则，以合理价收购存量商品房用于配售和配租型保障房。参与配租和配售保障性住房的开发企业，要将政府或地方国企收购配租或配售型保障住房的资金，优先用于偿还土地出让欠款和支付新竞得的经营性房地产项目的土地出让价款。

（二）支持预告登记转让，对于项目投资额未达到 25% 的，可以进行预告登记，保障受让人合法权益，在投资额达到法定条件后可办理转让手续。

（三）实施房地产用地“带押过户”，推动可跨银行办理覆盖房地产用地等各类不动产的“带押过户”业务。

（四）鼓励房地产开发企业、地方国企、中介机构开展房屋“以旧换新”业务，参与“以旧换新”业务的单位和个人，享受规定的各项税费优惠政策。

十七、调整拆迁安置方式

鼓励房地产企业接收房票，购房人持房票购房网签后，其使用的房票按支付节点核算可兑付资金，经住建部门核算认定后，视同相应资金已存入预售资金监管账户。参与使用房票的房地产企业，允许其用持有的未兑付房票，结算后用于支付土地欠款和新竞得的经营性房地产项目的土地出让价款。

十八、积极满足房地产项目合理融资需求

完善房地产融资协调机制，根据住建部门和金融监管部门的“白名单”审核条件要求，动态确定可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，应推尽推，推动“白名单制度”常态化，促进金融与房地产良性循环。引导商业银行建立授信绿色通道，应贷尽贷，一视同仁满足不同所有制企业合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷。建立住宅专项维修资金配存激励和负面清单制度，制定支持房地产项目“白名单”工作的商业银行名录，对支持“保交房”项目及现房销售项目贷款的，住宅专项维修基金按贷款发放到位资金 1:1 的比例给予存款转储支持；贷款支持其他开发项目的，按不低于 1:0.5 的比例给予存款转储支持。对支持不力的银行取消其预售资金监管资格。

十九、推进保交房项目风险化解处置

出台保交房项目验收指导意见，解决办证难问题。支持国有企业或政府平台公司参与保交房项目资产、股权收购，对项目现存未开发土地或已建成未出售资产，按照“一事一议”方式，经双方协商，可以低于市场评估价格予以收购，并给予开发企业不超过2年的回购期限，筹措资金用于保交房项目建设。

二十、鼓励房地产开发企业捐建市政道路、幼儿园和中小学等公益设施

经市或县（市）政府研究审批同意，由开发企业捐建的不属于土地出让合同约定条件必须配建的项目，按捐建项目财评价50%的金额，从该项目收取的城市基础设施配套费中予以补贴。多出该项目收取的城市基础设施配套费部分，政府不另行补贴，由开发企业负担。

本文件自2024年9月1日起执行，至2026年6月30日止。

抄送：市委各部门，邵阳军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委。

邵阳市人民政府办公室

2024年8月20日印发