

德安县人民政府办公室文件

德府办字〔2023〕74号

德安县人民政府办公室 印发德安县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

各乡（镇）人民政府，县政府各部门，县直及驻县各单位：

《德安县关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经县政府研究同意，现印发给你们，请抓好落实。

2023年12月5日

（此件主动公开）

德安县关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府、市委、市政府决策部署，进一步提振我县房地产市场信心，激发市场活力，促进我县房地产市场平稳健康发展和良性循环，根据《九江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》（九府办发〔2023〕21号）精神，结合我县实际，制定如下措施。

一、进一步支持市场有效需求

（一）加强政策宣传。广泛利用网络平台、自媒体及现场活动等渠道加大舆论宣传力度，支持鼓励人民群众购买商品住房改善生活品质。（责任单位：县委宣传部、县住建局）

（二）实行阶段性购房契税补贴。自2023年10月1日至2024年12月31日，在德安县中心城区购买（以合同网签时间为准）的新建商品房（含住房、非住房）且在2026年12月31日前缴清契税的，对购买业主给予50%税收补贴，契税实行先征后补。该项补贴申请流程原则上按《德安县中心城区申请购房补贴实施细则》（德住建字〔2022〕29号）执行，申请受理截止时间为2026年12月31日。（责任单位：县财政局、县税务局、县住建局）

（三）支持居民个人换购住房。自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售本地自有住房，并在现住房出售后 1 年内，在本县范围内重新购买新建商品住房的纳税人，按规定对其出售住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。**（责任单位：县税务局、县自然资源局、县住建局）**

（四）支持征收安置对象购买新房。适当提高房屋征收货币补偿标准，稳步提高棚户区改造项目货币化安置比例。鼓励被征收人选择“房票”方式进行补偿安置，对选择“房票”购买本地新建商品住房或新建商业服务型公寓的（以规划认定用途为准），由县财政给予奖励，具体“房票”奖励办法以实施细则为准。**（责任单位：县住建局、县财政局、县金融服务中心）**

（五）实施人才安家购房补贴政策。根据市委、市政府印发的《关于打造长江经济带重要人才集聚高地的若干举措》（九发〔2023〕6 号）及《德安县人才新政十条》（德发〔2023〕1 号）要求，对企业、社会组织 and 个体经济全职新引进的在我县工作一年及以上的国际级顶尖人才、国家级杰出人才、省部级领军人才、省部级杰出人才、地市级领军人才、地市级杰出人才在我县购买首套住房的，分别给予 100 万元、80 万元、30 万元、20 万元、5 万元、4 万元安家购房补贴；对非公经济组织和社会组织全职新引进的在我县工作一年及以上的地市级储备人才、专科生和中专生，在我县购买首套住房的，分别给予 3 万元、2 万元和 1 万

元安家购房补贴（责任单位：县委人才办、县财政局、县自然资源局、县住建局）

二、进一步保障市场有效供给

（六）优化土地供应机制。建立季度研判调度机制，科学合理确定新增住宅用地供应量，确保商品住宅供需平衡。优先供应区位优势、配套设施完善、面积适中、形状规整的优质地块，合理设定土地出让底价。每年一季度向社会公开当年土地供应计划，每次公开拟出让住宅地块详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月，给市场主体充足的时间预判。强化房地产市场预期引导，引导竞拍意向人提前介入土地出让事项，最大程度匹配房地产市场竞拍意向人的需求。（责任单位：县自然资源局、县财政局、县住建局）

（七）同步完善项目周边配套设施。加大市政基础设施和公共服务设施配套建设力度，全力推进城市功能与品质再提升行动。推动优质义务教育学校集团化办学、优质医疗资源扩区扩容，促进优质教育、医疗资源区域均衡布局；进一步优化完善医疗卫生、养老服务、文化体育等公共服务设施规划；重点完善已供住宅用地相对集中区域的配套基础设施和公共服务设施，推动已规划的教育、医疗、交通等配套设施提前开工、提早建设、及时投入使用。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县民政局、县卫健委、县教体局、县文旅局、县财政局）

（八）加快盘活存量用地。对已出让尚未建设且没有法律纠纷的存量国有建设用地，由县自然资源局组织开展土地收回和规划优化可行性研究，经县政府同意并按程序完善相关工作后，可重新实施土地供应。存量用地收回应符合相关规定，且规划优化后可以满足公共服务设施和基础配套设施承载力，不影响重点功能区核心功能实施。**（责任单位：县自然资源局）**

（九）提高住房建设品质。积极引导星级绿色居住建筑、装配式建筑、超低或近零能耗建筑发展，提高住房建设标准，打造“好房子”样板。积极推行九江市城市森林花园建筑试点，对符合《九江市城市森林花园建筑工程试点工作方案（暂行）》（九府办字〔2023〕13号）规定的项目，“花园平台”及“开敞式公共休闲绿化平台”的面积免缴市政设施配套等规费，并不列入社区用房、养老用房、人防等配建设施规模计算基数。**（责任单位：县自然资源局、县住建局）**

三、进一步促进市场良性循环

（十）支持加快商业去库存。严格控制商业性房地产项目用地供给，合理规划商业办公布局及规模，杜绝盲目超前规划、超前建设大型商业综合体、超高写字楼。在符合相关规划的前提下，支持在控制性详细规划中适当调减商业、商务用地比例或将商住混合用地调整为居住用地。已出让的商业、商住或可兼容商业性质的用地，在满足土地出让合同及招商协议的前提下，确需设置

服务型公寓产品的（其计容建筑面积与商业计容建筑面积之比原则上不超过 50%），由建设单位依法按程序报县自然资源局批准。鼓励各单位根据实际需求情况，购买、租用新建商业办公类商品房用于幼儿园、文体活动中心、社区日间照料所、便民服务机构、创业中心、培训中心等项目。鼓励国有平台公司参与房企商业资产整合，通过购买人防车位和闲置商业资产等来有效解决企业融资及停车难问题。个人购买经批准建设的服务型公寓，享受与该区域住宅同等落户政策，并可根据当地义务教育入学政策统筹安排入学，具体入学政策由县教体局结合学位供给情况确定。（责任单位：县自然资源局、县财政局、县税务局、县住建局、县教体局、中寰集团、县供电公司、德安润泉供水公司、德安港华燃气公司）

（十一）全面实行存量房“带押过户”。简化抵押存量房交易程序，符合相关条件的已抵押存量房，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现“带押过户”，节约交易双方资金和时间成本。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县行政审批局、县司法局、市住房公积金管理中心德安办事处）

（十二）及时动态调整存量房交易计税基准价格。根据房地产市场运行、价格变化等情况，定期调整存量房交易计税基准价格，促进存量房交易流通。（责任单位：县税务局、县自然资源

局、县住建局)

(十三) 继续执行土地出让价款缴纳政策。以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权,土地出让竞买保证金继续按最低比例(出让起始价的 20%)缴纳,成交的土地自合同签订之日起 1 个月内缴纳出让价款的 50%,剩余土地出让金缴纳期限可延长至 12 个月,政策有效期到 2024 年 12 月 31 日。**(责任单位:县自然资源局、县税务局、县财政局、县行政审批局)**

四、进一步加大金融支持力度

(十四) 支持房地产企业合理融资。金融机构在发放房地产开发贷款时,应区分项目子公司风险和集团控股公司风险,在保证风险可控的基础上,满足房地产项目合理融资需求,保持房地产开发贷款平稳有序投放。支持优质房企发行债券融资,为优质房企发行债券融资工具提供增信支持。支持金融机构积极参与房企风险处置项目并购,提供并购贷款和金融服务,对并购风险和困难房企项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。在保证债权安全的前提下,支持金融机构与房地产企业自主协商,对开发贷款、信托融资等存量融资积极通过展期、调整还款安排等方式予以支持,促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的,可以允许超出原规定多展期 1 年。**(责任单位:县金融服务中心、县住建局)**

(十五) 继续按最低限执行贷款首付比例。对首次购买住房

申请公积金或商业贷款的，首付最低比例要求按国家相关政策下限执行。对拥有一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且符合我县贷款使用条件的，商业性个人住房贷款均继续执行首套房贷款政策。（责任单位：县住建局、市住房公积金管理中心德安办事处）

（十六）落实首套住房贷款利率动态调整机制。在符合新发放首套住房贷款利率政策动态调整长效机制要求的前提下，新发放首套住房个人住房贷款利率下限继续按 LPR-30BP 执行。（责任单位：县金融服务中心）

（十七）持续优化住房公积金使用政策。实行“既贷又提”公积金政策，对购买我县新建商品住房且符合提取条件的职工，可预提住房公积金，资金转入开发企业预售资金监管账户，用于合同备案后支付购房首付款。二孩、三孩家庭购买首套自住住房申请公积金贷款最高额度分别上调 10%、20%。扩大住房公积金异地互认互贷，继续推行全省一体化贷款政策，省内其他城市缴存职工可享受我县缴存职工公积金贷款信贷的同等待遇。（责任单位：县住建局、九江市住房公积金管理中心德安办事处）

五、进一步防范化解重大风险

（十八）依法依规限制失信市场主体参与土地竞拍。加强土地市场准入管理，对房地产开发企业或其控股集团公司存在因企业原因造成土地闲置一年以上、拖欠土地价款、违反出让合同约定

定条件等违规行为的，县自然资源局依法依规限制其参与土地出让活动。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县财政局、县金融服务中心）

（十九）落实保交楼商业配套融资。攻坚化解个别头部房企逾期交付风险，统筹化解其他房企风险，全力实现“保交楼、稳民生”目标任务，重塑市场信心。建立政银企合作长效机制，支持将主贷银行等有关商业银行纳入保交楼项目工作专班，及时共享保交楼项目融资有关信息，积极为商业配套融资创建担保质押等条件。建立商业银行间竞争机制，将商业银行保交楼配套融资投放情况作为财政资金、住房公积金、商品房预售监管资金、住宅专项维修资金等资金存放的考核激励因素。（责任单位：县金融服务中心、县财政局、县住建局）

六、进一步优化行业服务管理

（二十）稳步推进“交房即交证”改革。建立县自然资源局、住建局、税务局等部门参与的联合共享机制，统筹推进工程建设项目审批制度、建设项目“多测合一”，推行用水用气用电联合报装等改革事项，探索工程规划核实、竣工验收备案、房屋交付使用、税费征缴、不动产登记办理等协同办理机制。在新建商品房项目开展“交房即交证”改革试点，逐步实现“交房即交证”常态化。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县税务局、县行政审批局、中寰集团、县供电公司、德安港华燃气公司、德安

润泉供水有限公司)

(二十一) 进一步规范房地产市场秩序。持续整治房地产市场秩序，加大对房地产开发企业、经纪机构经营行为及其从业人员的监管。县住建局与县市监理局要建立信息共享机制，及时共享房地产经纪机构及分支机构注册登记和备案登记信息。通过“双随机、一公开”、重点监管、信用监管等多种方式，对房地产从业主体经营行为进行动态巡查，依法查处违法违规行为，保障购房人合法权益。**(责任单位：县住建局、县市监局)**

本文件政策措施除有明确执行期限的，其他政策措施自发布之日起执行。如遇国家和上级政策调整，以国家和上级政策文件为准。

