

德安县人民政府办公室文件

德府办字〔2024〕54号

德安县人民政府办公室印发关于进一步促进 德安县房地产市场良性循环和平稳健康 发展的若干措施的通知

各乡（镇）人民政府，县政府有关部门，县直及驻县有关单位：

《关于进一步促进德安县房地产市场良性循环和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，请认真贯彻执行。

2024年8月29日

（此件主动公开）

关于进一步促进德安县房地产市场良性循环和平稳健康发展的若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院关于房地产市场发展的决策部署，进一步构建房地产发展新模式，激发市场活力，促进我县房地产市场良性循环和平稳健康发展，根据九江市人民政府办公室印发《关于进一步促进九江市房地产市场良性循环和平稳健康发展的若干措施》（九府办发〔2024〕20号）精神，结合我县实际，制定如下措施：

一、实行“房票”安置政策。在城镇开发边界范围内，除国家规定必须新建的外，一律停止新建安置房，实行房票安置政策。确需实物安置的，原则上以购买存量新建商品住房方式予以安置。房票实行实名制管理，用于购买新建商品房，初始持有人为房屋被征收人，可转让一次，转让时应到房屋征收部门办理备案手续。房票票面总额为被征收房屋货币补偿款+房票购房奖励。搬迁奖励、临时安置费、装修补偿等其他费用不计入房票票面总额，仍按原渠道以现金形式发放。房票购房奖励最高为该房票房屋货币补偿款的15%（其中最高5%由所购新建商品房的房地产开发企业承担），以开具房票时间至购房时间（商品房合同备案时间）分阶段递减，超过12个月购房不再享受。房票不找零，一张房票可用于购买一套或同一项目多套商品房，也可多张房票购买一

套商品房。由自愿承担房票购房奖励的房地产开发企业自主提出房票使用申请并做出保交房承诺，经县住建局审核、汇总后向社会公示。房地产开发企业收取的房票，按相关政策进行兑现。**(责任单位：县住建局、县自然资源局、县财政局)**

二、开展购房促销活动。自 2024 年 9 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日期间，在本县购买新建商品住房的，开展“买房抽大奖”活动，每完成新建商品住房网签 100 套，组织开展一期抽奖活动(原则上不超过 3 期)。每期抽奖活动设特等奖 1 名(奖现金 10 万元)、一等奖 2 名(奖现金 4 万元)、二等奖 3 名(奖现金 2 万元)、三等奖 6 名(奖现金 1 万元)，抽奖活动以具体实施细则为准。**(责任单位：县住建局、县财政局、县司法局、县融媒体中心)**

三、支持城市住房“以旧换新”。积极引导房地产开发企业、房地产经纪机构、购房者三方联动，通过市场化交易模式实现城市住房“以旧换新”。政府财政补贴和银行业金融机构信贷支持下，由房企和居民按照市场化原则进行“以居民旧房置换房企定向新房”，旧房可由房企直接购买，也可委托房企包销，由第三方购买，有关部门按照实际交易情况为买卖双方办理房屋网签备案、不动产登记和纳税服务。对自本措施发布之日起，至 2025 年 12 月 31 日前，完成卖旧买新的购房者，其所购买的新建商品住房可按首套房享受首付比和按揭利率优惠。鼓励银行金融机构

支持国有企业、地方政策性住房经营主体、住房租赁企业、房地产开发企业、物业服务企业等收购存量住房用于保障性租赁住房、人才住房、市场租赁房、文旅民宿、公寓等。（责任单位：县住建局、县委组织部、国家金融监督管理总局德安监管支局、县税务局、县财政局、县文旅局）

四、落实交易税费优惠政策。落实居民个人换购住房个人所得税政策，自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，纳税人出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在本县重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。如市场价格连续 3 个月环比下降且累计幅度超过 10%，县税务局会同县住建局及时下调存量房交易计税价格，打通房产置换链条。县税务根据国家税务总局、省税务局规定适时调整土地增值税预征率、核定征收率，优化完善土地增值税征管期限。（责任单位：县税务局、县财政局、县住建局）

五、加强住房信贷支持。下调商业性个人住房贷款最低首付比例，其中首套住房为不低于 15%，二套住房为不低于 25%。取消我县首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限，各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。结合实际调低新发放商业个人住房贷款保证金比例，提前释放存量房贷款保证金，支持保交房项目建设。在房地产开发企业作出“代偿公积金逾期贷款”承

诺后，取消住房公积金贷款保证金。将保交房项目住房公积金存量贷款保证金比例降至 2.5%，超出部分提前释放，以支持我县保交房项目建设。符合保证金解付条件的，及时将保证金退付至规定账户内。（责任单位：国家金融监督管理总局德安监管支局、县住建局）

六、进一步优化住房公积金政策。根据市级文件下调住房公积金贷款利率，按国家政策低限执行。职工家庭在当地无成套住房，在全国范围内第一次使用公积金贷款或者公积金首次贷款已结清并再次申请公积金贷款的，执行首套房贷款政策。提高住房公积金最高贷款额度，在本县中心城区购买商品住房的夫妻双职工缴存家庭贷款最高限额提高至 60 万元 / 户，单职工缴存家庭提高至 40 万元 / 户。二孩、三孩家庭购买自住住房申请住房公积金贷款最高额度分别上调 10%、20%；优秀基础及以上人才购买自住住房申请住房公积金贷款最高额度上调 20%；缴存职工购买装配式住宅、星级绿色住宅申请住房公积金贷款最高额度上调 20%，上述住房公积金贷款最高额度上调百分比按最高标准享受一次，不叠加享受。

实行“既提又贷”公积金政策，职工在提取住房公积金支付购房款或首付款后，仍可申请住房公积金贷款；住房公积金贷款发放后，职工可提取住房公积金用于每月对冲还贷和提前还款，住房公积金账户余额满 5000 元可不限次数提前还款。

全面推行住房公积金省内异地个人住房贷款业务，积极扩大长江中游城市群、赣鄂湘区域城市异地缴存互认互贷合作范围，区域发展合作协议城市缴存职工享受本地职工贷款同等待遇。进一步推进灵活就业人群参加住房公积金制度，灵活就业人员在贷款条件、贷款额度等方面均享受单位缴存职工同等待遇。（责任单位：九江市住房公积金管理中心德安办事处）

七、优化个人住房贷款中住房套数认定标准。住房公积金和商业性个人住房贷款的居民家庭住房套数，仅以本县不动产登记机构查询的居民家庭在当地已购商品住房总套数为核算依据，农村宅基地自建房不计入住房套数。若购房人在本县有住房，能提供房屋租赁登记备案证明或房源信息编码并已挂牌出售证明的，可按核减后名下住房套数发放个人住房贷款。（责任单位：县住建局、县自然资源局）

八、全面落实城市房地产融资协调机制。全面建立融资“白名单”项目“推送-反馈”工作闭环和贷款“发放-使用-偿还”管理闭环机制，落实“存贷挂钩”机制，符合条件项目要“应进尽进”“应贷尽贷”。金融机构对城市融资协调机制推送的项目名单应按“市场化、法治化”的原则进行评估，及时反馈合格“白名单”、不合格名单及原因。对不合格名单的项目，协调机制应尽快进行问题项目的修复工作，达到条件后再列入“白名单”。项目“白名单”准入条件按国家有关政策确定，金融机构不得另

行增设前置条件。积极组织线上、线下等多种形式的银企对接活动，帮助房企制定融资方案，给予相应支持。（责任单位：国家金融监督管理总局德安监管支局、县住建局）

九、进一步优化预售资金管理。优化预售监管资金使用流程，压缩审核时间。因出现延期交付风险的项目，经县人民政府工作专班核实确认，并承诺确保完成该项目保交房任务的，允许采用“点对点”方式应急使用监管资金。（责任单位：县住建局）

十、支持房地产交易“减负”。全面落实存量房“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。引导房地产经纪机构“提质降佣”，合理降低销售环节成本。实现存量房交易资金监管，确保交易真实性，减少交易风险。（责任单位：县自然资源局、县税务局、县住建局、县司法局、国家金融监督管理总局德安监管支局）

十一、稳妥处置“工抵房”“法拍房”。由县住建局提交书面申请，经县人民政府核实确认，允许保交房项目预售监管资金未到账的“工抵房”进行合同网签备案。县住建局加强对“工抵房”的价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。稳妥开展“法拍房”工作，要加强对当地商品房价格的监测，积极配合相关法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，确保商品房价格总

体平稳。（责任单位：县住建局、县人民法院）

十二、加快商品住房去库存。鼓励房地产企业开展住房团购活动。优先利用收购已建成存量商品住房作为保障房的政策。各级机关、学校、医院、国有企业等各类机关企事业单位，原则上不再新开工建设干部职工宿舍、周转房、人才房等，确有必要的，经审批后可按规定就近购买库存商品住房进行筹集。充分利用本地优质医疗、文旅、教育、生态资源，用活现有政策吸引周边地区人群来本县创业就业、购房落户、养老度假，实现存量房去化多样化。（责任单位：县住建局、县财政局、县人社局、县民政局、县自然资源局、县卫健委、县教体局、县文旅局）

十三、支持商业库存去化。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。个人购买经批准建设的服务型公寓，享受与住宅同等落户政策及用水、用气、用电标准，并可根据学位供给情况按政策统筹安排入学。对已建成的闲置存量商业类商品房，经批准可改建为保障性租赁住房及其他产业用房，改建后不变更土地使用性质，不补缴土地价款。各级机关、国有企事业单位，原则上不再新建办公用房，确有需要可按规定就近购买库存商业类商品房解决。

（责任单位：县自然资源局、县住建局、县发改委、县财政局）

十四、继续实行阶段性购房契税补贴。2024 年 12 月 31 日前，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：县住建局、县财政局、县税务局）

十五、优化调整学位准入政策。加快拟出让土地和新建住房项目比较集中区域义务教育阶段学校规划建设，完善教育配套资源，统筹学位供给情况，调整学位准入政策。支持购房人凭经网签备案的新建商品房买卖合同直接办理落户，并在学区有空余学位情况下安排就近入学。新出让土地在明确楼盘体量的基础上，可在供地前明确学区划分。（责任单位：县教体局、县自然资源局、县公安局、县住建局）

十六、积极发展高品质住宅。支持在详细规划编制中，将生态环境优美以及公共服务和基础设施配套较好的区域作为优质住房重点建设片区。参照《江西省商品住宅品质提升设计指引（试行）》有关规范，落实绿色、低碳、智能、安全理念，优化设计，提高建筑品质，开展城市森林花园建筑工程试点工作，引导空中庭院、空中森林花园建筑发展。支持对尚未开发建设、拟申请商品住宅品质提升项目，在符合国土空间总体规划，不突破公共服

务设施和基础配套设施承载力的前提下，对所涉及的详细规划进行修改调整，合理布局建设风雨连廊、公共架空层、室外休憩和活动场地，增加更多可变空间。将高品质住房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。

（责任单位：县自然资源局、县住建局、国家金融监督管理总局德安监管支局）

十七、优化新增房地产用地供应节奏。根据市场需求及时优化住宅用地和商业服务业用地的规模、布局和结构，完善对应商品房去化周期、房地产用地存量的房地产用地供应调节机制，合理控制新增房地产用地供应。当商品住宅去化周期超过 36 个月时，原则上暂停新增商品住宅用地新增建设用地出让；当商品住宅去化周期在 18 个月（不含）至 36 个月之间时，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定新出让的商品住宅用地面积上限。当商业办公类商品房去化周期连续 3 个月超过 36 个月时，除省、市重点招商项目外，原则上暂停新增商业服务业建设用地出让。（责任单位：县自然资源局）

十八、稳妥处置闲置存量土地。自本文件印发之日起至 2027 年 12 月 31 日，落实国家有关部门关于妥善处置闲置存量土地的政策规定，对 2024 年 3 月 31 日之前供应，目前尚未开工以及已

开工未竣工的房地产用地，建立处置闲置存量土地项目清单，向上级自然资源部门报备后妥善处置。对纳入处置闲置土地项目清单，以及调整规划条件后签订出让合同变更协议或重新签订出让合同的情形，确需延期缴纳土地出让价款的，可按规定经县人民政府批准，协调调整约定的分期缴纳时间和比例，适当延迟价款缴纳时间，最迟应在出让合同签订之日起两年内缴清。支持土地竞买人使用银行业金融机构开具的不可撤销、见索即付式的保函缴纳土地交易市场竞买保证金。在不增加政府隐性债务的前提下，支持通过依法依规收回、收购等方式稳妥处置已出让闲置存量土地。坚持以需定购，按照相关的保障性住房定价机制，可以房屋销售价格扣除建安成本及合理利润，作为土地价格收购的高限；市场评估价格，或企业实际支付的原地价款、利息及经审计确认的直接投入之和低于高限的，从低确定土地收购价格。收回、收购的存量土地，优先用于保障性住房和公共基础设施建设，也可优化规划条件后重新供应，帮助企业纾困解难。（责任单位：县自然资源局）

十九、支持房地产项目分期开发建设和土地分割处置。制定支持房地产项目分期开发建设的政策，明确分期办理规划许可审批手续、分期进行规划核实等措施。自本文件印发之日起至 2027 年 12 月 31 日，对于因规划调整、企业经营困难或破产造成无法全部开发利用的土地，由开发企业提出申请，经县人民政府批准，

可按规定分割宗地。对于企业因经营需要不再继续开发，或无法继续开发的部分，可分割宗地转让给其他经营主体开发利用。允许未达到项目投资额 25% 的土地，在签订转让协议后，先办理预告登记，在投资额达到法定转让条件后再办理转让手续。加快推进房地产用地转让时“带押过户”，实现“带押过户”业务跨行办理。宗地分割后政府可依法依规收回，重新出具规划条件后重新供应。（责任单位：县自然资源局）

二十、允许合理调整存量房地产项目用地规划条件。为提高公共服务设施水平和增加公共空间等正向优化，自本文件印发之日起至 2027 年 12 月 31 日，对存量房地产项目用地，确需调整规划条件的，依据国土空间总体规划，完成所在片区公共服务设施容量评估、交通影响评价等可行性研究，在确保安全、公正、不妨碍相邻关系基础上，按程序依托国土空间规划“一张图”予以调整，如涉及修改详细规划的，应按法定程序进行。规划条件依法调整后，应签订出让合同变更协议或重新签订出让合同，相应调整土地出让价款。（责任单位：县自然资源局）

二十一、合理降低开发成本。通过出让方式新取得建设用地使用权的商品房开发项目，用于生活公共配套独立设置的水泵房、垃圾收集屋（房）、配电室（开闭所）、门卫、5G 通信机房以及土地出让合同约定应无偿移交政府的配套设施[幼儿园、托儿所、养老用房（老年人日间照料中心）、社区用房、社区卫生服务用

房、小型垃圾转运站、公共厕所等], 其建筑面积不计入项目总计容建筑面积。对于上述无偿移交的配套设施, 除国家、省、市有明确移交标准及土地出让合同有明确约定的外, 原则上仅须按毛坯房标准移交。按照省、市相关规定, 统一房产与规划建筑面积的计算口径, 优化阳台、飘(凸)窗、设备平台、空调板、露台、客厅挑空、楼梯间等的计容建筑面积计算规则。(责任单位: 县自然资源局、县住建局、县教体局、县民政局、县卫健委、县城管局)

二十二、统筹配建居住服务设施。土地出让前, 对拟出让地块周边城市居住区配套设施应按照《九江市城市居住区配套设施管理条例》和《九江市城镇社区配套设施设置指南》要求合理布局, 除控制性详细规划和经相关行业主管部门批准的专项规划规定的外, 原则上不再重复布置。鼓励商住类项目的配建商业相对集中布置, 允许在城市主干道和特殊要求的区域外设置沿街商业。支持按项目性质及户型结构优化调整机动车停车配建指标, 允许在小区出让用地范围内设置总机动车泊位数量 10% 以下的地面机动车泊位。(责任单位: 县自然资源局、县教体局、县民政局、县城管局、县公安局)

二十三、加快解决存量商品住房登记历史遗留问题。加快解决已交付商品住宅项目各类影响办证的问题, 对未竣工验收、未规划核实、土地被抵押、涉及查封、房地产企业欠缴税费等导致

办证难的各种情形，实行分类施策，开展集中攻坚，补充完善相关手续，办理登记发证。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县税务局）

二十四、持续规范房地产市场秩序。持续加强房地产销售市场、二手房市场、中介机构及从业人员的管理，严肃查处虚假宣传、虚假交易等违法违规行为，净化市场环境，维护群众合法权益。（责任单位：县住建局、县市监局、县税务局）

二十五、营造良好舆论氛围。加大房地产市场政策宣传力度，正面引导住房消费，稳定市场预期。引导房地产开发企业主动应对市场变化，采取积极有效的措施，促进市场交易，增强市场信心，形成促进房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。（责任单位：县委宣传部、县住建局、县融媒体中心）

对 2022 年 6 月 8 日至 2023 年 3 月 31 日期间享受阶段性购房补贴及契税补贴的，补贴受理时间延长至 2026 年 12 月 31 日。

《关于印发进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》（德府办字〔2023〕74 号）中相关政策继续有效，如与本措施内容不一致或有重叠，以本次措施为准。如遇上级政策调整，按调整后政策执行。

