

寻府办字〔2024〕53号

# 寻乌县人民政府办公室印发 关于加大力度促进寻乌县房地产市场 平稳健康发展若干措施的通知

各乡（镇）人民政府，县政府有关部门，县属、驻县有关单位：

《关于加大力度促进寻乌县房地产市场平稳健康发展若干措施》已经2024年9月12日县政府第67次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真抓好落实。

2024年9月17日

（此件主动公开）

## 关于加大力度促进寻乌县房地产市场 平稳健康发展若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署和省、市工作要求，进一步满足居民刚性和改善性住房需求，促进我县房地产市场平稳健康发展，结合我县实际，特制定有关措施如下：

## 一、支持购房补贴

（一）实行阶段性购房补贴。2024年7月26日至2025年12月31日期间，在县城规划区范围内，对个人购买首套和购买第二套新建商品住房的（以合同网签为准），由县财政以个人购房契税缴交额为参照，给予契税缴交额50%的消费补贴（实行先缴后补）。

〔责任单位：县财政局、县税务局、县行政审批局、县住建局〕

（二）全面推行房票安置。在县城规划区范围内，重点工程项目中涉及房屋征收的，可选择房票安置。持房票购买新建商品住房和县城投集团公司所有的安置房源的，由县财政给予一定购房补贴或购房奖励，具体办法另行制定。〔责任单位：县住建局、县自然资源局、县财政局〕

（三）促进居民住房“以旧换新”。2024年7月26日至2025年12月31日期间，在县城规划区范围内，对居民和相关企业参与住房“以旧换新”活动的，参照《赣州市商品住房“以旧换新”实施方案（试行）》要求，由县财政对参与居民和企业给予消费补贴，操作细则另行制定（不与第一条重复享受）。〔责任单位：县住建局、县财政局、县税务局〕

## 二、加强综合施策

（四）优化调整学位准入政策。对购买新建商品住房的，允许购房人凭经网签备案的新建商品住房买卖合同、契税缴纳凭证及适龄儿童、少年户口本（或其法定监护人有效居住证）向新购商品住房所在地的九年义务教育学区（或接收片区）学校申请转

（入）学。自本文印发之日起至2025年12月31日期间，对购买新东新区（即城北一路以北、长举大道以南区域，含向阳东片区、城东片区）新建商品住房的，购房户子女到寻乌中学初中部入学时可参加摇号。〔责任单位：县教体局、县住建局、县税务局〕

（五）动态调整存量房交易计税价格。对市场价格连续3个月环比下降且累计幅度超过10%，及时下调存量房交易计税价格，打通房产置换链条。〔责任单位：县税务局、县住建局、县财政局〕

（六）优化住房公积金政策。允许提取住房公积金支付购房首付款；在提取住房公积金支付购房款后，仍可申请住房公积金贷款，实现“既提又贷”。取消住房公积金贷款间隔时间限制。居民在购房地无成套住房，公积金首次贷款已结清并再次申请贷款的，执行首套房贷款政策。〔责任单位：住房公积金中心寻乌分中心、县住建局、县自然资源局〕

（七）加快商品房不动产登记发证。对因房企欠缴税费、土地被抵押或涉及查封等问题无法办证的房地产项目，执行“群众无过错即办证”原则，及时为购房群众办理登记办证手续。对新建房地产项目，靠前服务、简化程序，畅通竣工验收各环节，积极推广新建商品房“交房即交证”。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县住建局、寻乌金融监管支局、县人民法院〕

### 三、大力助企纾困

（八）降低按揭贷款保证金比例。支持商业银行和住房公积

金调低新发放商业按揭贷款和住房公积金贷款保证金比例。对符合退付条件的，市住房公积金寻乌分中心、有关商业银行应及时将保证金退付至规定账户内。对保交房项目，可提前释放贷款保证金支持其项目建设。〔责任单位：住房公积金中心寻乌分中心、寻乌金融监管支局、县住建局〕

（九）加强房地产融资支持。推动符合“白名单”条件的房地产项目“能进尽进”，金融机构对列入“白名单”的房地产项目“应贷尽贷”。原则上预售资金监管账户应在融资主办银行开立，可优先将预售资金监管账户开立行确定为主办银行，严防房地产开发企业违规抽调挪用融资贷款资金和预售资金。根据银行支持“白名单”项目融资力度，在商品房预售资金、住宅专项维修资金等资金存放、账户开设方面给予正向激励。〔责任单位：寻乌金融监管支局、县住建局、县财政局〕

（十）允许使用银行保函缴纳土地竞买保证金。土地竞买人可以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。〔责任单位：县自然资源局、县财政局、县税务局、寻乌金融监管支局〕

（十一）继续延长土地出让价款缴交时限。2024年7月26日至2025年12月31日期间，全县范围内成交的土地，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6个月；对实行商品房现房销售的项目，剩余土地出让金缴纳期限可延长至一年。具体以土地出让公告为准。〔责任单位：

县自然资源局、县税务局、县财政局、县住建局〕

（十二）允许土地分割处置和项目分期开发建设。2024年7月26日至2027年12月31日期间，对具备分期开发建设条件的项目，允许在缴纳50%以上土地出让金后，分期办理不超过已缴纳出让金比例的土地不动产权证，首期土地不动产权证仅限用于办理预售许可。对存在涉稳风险的房地产项目，经县人民政府批准，可对分期建设的剩余土地进行分割处置和办证。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县财政局、县行政审批局、县住建局〕

（十三）优化规划约束条件和容积率计算规则。县自然资源局在审核出让地块规划设计方案文本时，可根据车位供需情况，自主合理调整住宅项目车位配比。住宅建筑标准层层高由不宜大于3.2米调整为不宜大于3.6米。已批未开工建设的项目，允许按此规定对原设计方案进行调整。

通过招拍挂方式新取得建设用地使用权的住宅项目，为小区提供公共服务的位于建筑首层的单层有顶盖、两侧通透开敞、顶盖宽度不超过3.9米的风雨连廊，独立配建的非机动车棚，建筑物屋顶的楼梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房、出屋面风井、烟道、水电井，按照相关规范要求配置并经电力部门审核的安装布置有配电变压器及配电屏柜的配电站房、开关站、开闭所，地下车库坡道出入口顶盖，在满足消防安全、供小区业主休闲健身活动的架空层，按规划条件要求配建的垃圾收集房、公共厕所，其建筑面积不纳入项目容积率计算。划拨用地

住宅项目参照执行。城市森林花园住宅项目规划约束条件和容积率计算规则另按相关规定执行。〔责任单位：县自然资源局、县住建局、县行政审批局、国网寻乌县供电公司〕

（十四）支持企业自主调整商品房预（销）售价格。房地产企业可根据土地、建安、营销、税费等成本，及县内商品房市场行情，综合核定预（销）售价格。鼓励房地产企业面向社会公众开展商品住房团购（5套房屋及以上）活动，房地产企业团购优惠价格可不计入商品房备案价格跌幅比例范围。〔责任单位：县发改委、县税务局、县自然资源局、县住建局〕

（十五）降低商品房预售形象进度要求。按提供预售的商品房计算，对投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上的，办理预售许可的最低形象进度为预售楼栋施工至正负零即可，允许地下车位与商品住房同步办理预售许可。〔责任单位：县住建局〕

（十六）优化预售资金监管服务。房地产开发企业及其法定负责人无不良征信记录，项目建设进展顺利、无拖欠民工工资及长期拖欠工程款投诉的，且没有资金风险的房地产开发企业，其项目预售资金监管比例原则上执行25%外，在确保风险可控的情况下，县住建部门可视情况适当下调监管比例，但不得低于15%。〔责任单位：县住建局、寻乌金融监管支局〕

#### **四、坚持多措并举**

（十七）促进商业库存去化。县相关部门可购买、租赁符合

幼儿园办园标准的存量商业办公类商品房用于幼儿园、儿童服务中心、便民服务中心、卫生服务中心、文体活动中心、社区日间照料中心、创业中心等项目。县属机关企事业单位，原则上不再新开工建设业务技术用房，确有必要的，经审批后可按规定就近购买库存商业用房或写字楼进行筹集。〔责任单位：县发改委、县财政局、县住建局、县教体局、县卫健委、县民政局、县人社局、县城投集团公司〕

（十八）扩大公共停车位停车收费区域。完善公共停车位运营管理制度，对路内停车位及政府建设的公共停车场全部纳入有偿使用管理，逐步培养广大车主公共停车资源有偿使用意识。〔责任单位：县城管局、县发改委、县交管大队、县城投集团公司〕

（十九）规范商品房销售行为。房地产企业应做好楼盘信息公示公告，网签合同时及时向业主告知不利因素，相关职能部门要加大对房地产企业误导销售、虚假宣传等行为的打击力度。〔责任单位：县住建局、县城管局、县自然资源局、县市场监督管理局〕

（二十）加大打击“两违”力度。严格执行土地管理和城乡规划法律、法规，严禁违法建设、销售“小产权房”，坚决遏制“两违”增量，逐步消化“两违”存量。〔责任单位：县自然资源局、县城管局、县住建局、城市社区管委会，各乡（镇）人民政府〕

如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。本文件自公布

之日起施行。