

康府办字〔2024〕1号

## 关于印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展二十六条措施（试行）》的通知

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，区政府有关部门，区属、驻区有关单位：

《进一步促进房地产市场平稳健康发展二十六条措施（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好工作落实。

2024年1月5日

（此件主动公开）

# 进一步促进房地产市场平稳健康发展 二十六条措施（试行）

为深入贯彻落实中央经济工作会议“稳预期、稳增长”工作要求，积极稳妥化解房地产风险，更好地支持刚性和改善性住房需求，提振房地产市场信心，激发市场活力，促进房地产市场平稳健康发展，根据《赣州市人民政府办关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（赣市府办〔2023〕70号）文件精神，结合我区实际，现制定有关措施如下：

## 一、进一步完善小区周边配套

1. 完善市政基础设施配套。加快推进城市路网、市政管网等规划建设，将在建住宅小区周边市政基础设施建设项目统一打包，引入央企、国企带资建设，保障足额建设资金，畅通小区出行道路；对拟出让地块，提前规划建设周边市政基础设施，提升地块开发价值。〔责任单位：区住建局、区自然资源分局、区域管局、区域发集团公司〕

2. 完善教育配套。根据城区控规，加快启动南水片区幸福学校、东山片区（滨江云宸小区）九年一贯制学校建设，及早谋划金融中心片区和镜坝单元片区（嘉福尚江尊品小区、珑玺湾小区）中、小学规划建设，加快用地报批、征地拆迁、市政基础设施建设等前期工作。在今后土地出让、小区开发的过程中，应做到教育资源先行，实现配套学区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，切实解决新建住宅小区教育配套不完善的问题，补齐民生短板、夯实新区价值。〔责任单位：区自然资源分局、区教科体局〕

3. 加速公共服务配套。加大公共服务配套设施建设力度，将片区的养老、医院、文娱等公共服务设施“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设施。按照城市规划要求需要配建公共服务设施的地块，区自然资源分局拟定商住用地和公共服务设施用地“带建设方案”挂牌出让方案，由商住用地竞得人按要求配建相关公共服务设施，实现公共服务设施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。〔责任单位：区自然资源分局、区住建局、区财政局、人民银行南康支行、赣州银保监分局南康监管组〕

## 二、进一步促进市场需求

4. 优化征收补偿安置方式。在目前实物安置和货币补偿的基础上，试推行房票安置制度，进一步完善房屋征收与补偿安置政策，拓宽房屋征收安置渠道，满足被征收群众对安置房屋的多样化需求。房票持有人以房票购房的，给予一定额度奖励，房票奖励计入房票，与房票一体使用，房票购房款（包括票面金额、奖励金额和购房差额）全额缴入相应预售资金监管账户。由区住房中心负责制定相应实施细则，并联合区住建局、区财政局等单位

具体组织实施。支持通过市场化购买新建商品房作为征收补偿安置房、保障性租赁住房、人才住房。支持政策性银行积极策应棚改攻坚行动，用足用好棚改信贷政策，稳步提高棚户区改造项目货币化安置比例。〔责任单位：区住房中心、区财政局、区住建局、区金融服务中心、人民银行南康支行〕

5. 支持居民换购住房。自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房出售后 1 年内，在同一城市重新购买住房的纳税人，按规定对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。〔责任单位：区税务局、区住建局〕

### 三、进一步优化市场供给

6. 支持做地开发。探索实行由国有企业作为做地主体筹集资金，配合属地政府在拟出让地块开展征收补偿安置工作，实施“七通一平”，将“生地”做成“熟地”后交由政府收储的做地模式，提升土地价值，加快土地供应节奏。〔责任单位：区自然资源分局、区城发集团公司、区住房中心、区住建局〕

7. 提高住房建设品质。在供应商品住宅用地时，探索增设社区配套、景观绿化、智慧社区、第四代建筑等多元化的品质评分标准，采用“竞地价+竞品质”的方式确定竞得人，引导房地产企业提高住房建设标准，更好满足人民群众对于高品质、改善性住房需求。在不违反国家法律法规和政策要求的前提下，支持房企依规调整住房供应套型结构。调整优化规划负面清单，支持住宅产品创新，提升产品品质，进一步满足改善性住房需求。〔责

责任单位：区自然资源分局、区住建局]

8. 继续执行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预售形象进度为预售楼栋施工至正负零。〔责任单位：区住建局〕

9. 支持商业用房改租赁住房。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。支持将商业用房按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变；支持通过依法调整容积率、土地使用年限等方式，鼓励和引导土地使用权人将存量商业用地改变用途用于养老、文化、体育等产业项目建设。〔责任单位：区自然资源分局、区住建局〕

#### 四、进一步规范市场

10. 鼓励推行“交房即交证”。成立住宅小区“交房即交证”工作专班，将房屋预售、规划许可、权籍调查、契税缴纳、首次登记及转移登记等流程和环节进行全面整合再造和优化升级，构建起“交房即交证”服务新模式。全面实行预验收、预交房制度，各联合验收部门在工程竣工验收阶段提前介入进行预验收，针对发现问题主动指导实施整改，加快验收进度，开发企业在交房前至少提前 2 个月组织业主进行预交房；测绘部门提前介入，加快完成房屋实测；不动产登记部门设立专窗，专人负责，加快节奏，明确办证时限。〔责任单位：区自然资源分局（不动产登记中心）、

区住建局、区税务局、区住房中心、区城管局、区发改委、区气象局]

11. 规范分销市场。参照二手房交易中介佣金比例，由房地产行业主管部门指导区房地产业协会制定商品房分销佣金比例规范性文件，规范我区房地产行业市场秩序。加强对房地产经纪服务从业人员管理，提高从业门槛，实行挂牌上岗，建立诚信档案，制定长效管理机制，杜绝违规承诺、虚假报价、街头抢客等市场乱象。〔责任单位：区住建局、区住房中心、区市场监督管理局〕

12. 加强市场监测分析。深化市场分析，做好市场引导，力争站在前沿关注市场，紧盯房地产市场土地政策、供求关系、开发投资、房屋价格、金融风险等状况，重点围绕项目开发建设、市场供给销售、库存消化周期、二手房租赁市场等方面情况变化，每月形成一期房地产市场监测分析报告，系统地研究房地产市场存在的突出问题和发展矛盾，积极应对研究发展策略，为制定房地产市场调控政策、引导房地产市场良性健康发展提供有力支撑，加快构建房地产发展新模式。〔责任单位：区住建局、区住房中心、区自然资源分局、人民银行南康支行〕

## 五、进一步加大金融支持

13. 满足房企合理融资需求。认真落实房地产金融“16条”，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，制定房企白名单，重点支持优质房企的贷款融资及发行债券，并对发行债

券的，提供增信支持。鼓励金融机构开展房地产项目封闭融资试点，实行资金封闭管理，给予贷款优惠。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，对并购出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。

〔责任单位：人民银行南康支行、赣州银保监分局南康监管组、区金融服务中心、区住建局〕

14. 延长开发贷款和信托贷款等存量融资展期期限。在保证债权安全的前提下，支持金融机构与房企自主协商，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：人民银行南康支行、赣州银保监分局南康监管组、区金融服务中心〕

15. 支持保交楼项目配套融资。加大保交楼项目的融资支持力度，把商业银行保交楼配套融资投放情况作为商品房预售监管资金、住宅专项维修资金、工程质量保证金、农民工工资保证金等资金存放的考核激励因素。〔责任单位：区住建局、人民银行南康支行、赣州银保监分局南康监管组、区金融服务中心，区住建局、区人社局、区住房中心、区住房公积金管理分中心〕

16. 继续按低限执行贷款首付比例。首次购买住房申请公积金或商业贷款的，首付最低比例继续按20%执行，二套房最低继续按30%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区贷款使用条

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：人民银行南康支行、区住建局、区住房公积金管理分中心、区金融服务中心、赣州银保监分局南康监管组〕

17. 继续优化住房公积金缴存服务。对经营困难的房企，经职工代表大会或工会讨论通过，可依法申请阶段性住房公积金缓缴或降缴，期限最长不超过1年，缴存比例不得低于5%。企业缓缴期满后，应当恢复正常缴存并在三个月内及时足额补缴住房公积金。在此期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款。落实村（社区）定补干部参缴住房公积金政策，推动灵活就业人员缴存住房公积金，扩大住房公积金缴存覆盖面。〔责任单位：区住房公积金管理分中心、区住建局〕

18. 优化住房公积金使用政策。提取住房公积金用于购（建）住房或提前一次性结清住房贷款的，申请公积金贷款的时间间隔期限由24个月缩短为6个月。三孩家庭购买自住住房申请公积金贷款最高额度上浮20%。〔责任单位：区住建局、区住房公积金管理分中心〕

19. 扩大住房公积金异地互认互贷。在“省内+湖南五市（长沙市、株洲市、湘潭市、岳阳市和郴州市）+深圳市”异地缴存互认互贷的基础上，推动更大范围的住房公积金跨区域合作。〔责任单位：区住房公积金管理分中心〕

20. 恢复开展“商转公”业务。根据《赣州市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款操作细则》（赣市公管委字〔2023〕4

号)文件要求,我区自2023年10月7日起恢复开展“商转公”业务,符合条件的商业贷款借款人,可按需申请将商业贷款转为公积金贷款,减轻还款压力。〔责任单位:区住房公积金管理分中心〕

## 六、进一步去库存

21.支持展销活动。支持房企充分利用节假日期间组织开展房地产展销活动,在活动期间实施抽奖让利、车位优惠、供应特价优惠房源、为购房人提供贷款贴息等灵活可控的营销政策,鼓励开展线上展销、直播看房等多渠道促进楼盘销售。〔责任单位:区住建局、区市场监督管理局、区城管局〕

22.提高地下车位库存去化。住宅小区配建的库存地下车位,在优先满足本小区业主需要的前提下,可以对小区以外的单位和个人销售。〔责任单位:区住建局、区住房中心〕

23.积极推行二手房“带押过户”。简化抵押二手房交易程序,符合相关条件的已抵押二手房可在未解除原抵押状态下交易过户,节约交易双方资金和时间成本。〔责任单位:区自然资源分局、区住建局、区金融服务中心、人民银行南康支行、赣州银保监分局南康监管组〕

## 七、进一步优化营商环境

24.继续执行容缺办理方式。土地出让价款缴清首付款后,可容缺《不动产权证》,办理建设用地规划许可证、不高于已审定规划总平面方案中计容总建筑面积50%的建设工程规划许可

证、施工许可证等行政审批手续，在办理商品房预售许可证之前补齐相关（容缺）材料。〔责任单位：区自然资源分局、区行政审批局、区税务局、区住建局〕

25. 继续优化行政审批服务。对符合相关规定的项目，加快完成项目立项、规划许可、土地使用、施工许可、预售许可、个人房贷等审批手续。推行房地产开发项目招投标、施工许可、预售许可、预售资金审核拨付等全过程线上办理。建立重点房企服务直联机制，推动解决企业经营过程中的困难问题。〔责任单位：区发改委、区自然资源分局、区行政审批局、区住建局、人民银行南康支行、区金融服务中心、赣州银保监分局南康监管组〕

26. 继续优化纳税服务。有序推进土地增值税清算，对符合清算条件且增值较小、税负较低的房地产项目优先安排，抓紧完成审核，清算后有退税的及时退还。〔责任单位：区税务局、区自然资源分局、区住建局〕

除本文件上述明确的政策规定外，《南康区人民政府办公室关于印发促进房地产业良性循环和健康发展二十八条措施的通知》（康府办字〔2022〕50号）中的第十二条、十三条、十九条因执行到期废止，其他政策延续执行。如遇国家和上级政策调整，以国家和上级政策为准。