

# 德安县人民政府办公室文件

德府办字〔2022〕43号

## 德安县人民政府办公室 关于印发德安县促进房地产业健康发展和 良性循环若干措施的通知

各乡（镇）人民政府，县政府各部门，县直及驻县各单位：

《德安县促进房地产业健康发展和良性循环若干措施》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

# 德安县促进房地产业健康发展和良性循环 若干措施

为积极贯彻落实中央和省、市关于稳住经济大盘的决策部署，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，坚持“房住不炒”定位，加强市场预期引导，满足合理住房需求，优化房地产市场环境，促进我县房地产业良性循环和健康发展，按照江西省人民政府办公厅《关于因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的指导意见》（赣府厅发〔2022〕18号）、九江市人民政府办公室《关于印发促进房地产业健康发展和良性循环若干措施的通知》（九府办字〔2022〕58号）文件精神，结合我县实际，制定以下措施。

## 一、支持合理住房需求

**1. 实施阶段性购房补贴。**凡在此政策出台至2022年12月31日期间，对购买（以合同网签时间为准）中心城区范围内新建商品住宅且在2023年6月30日前缴清契税，属首次购买的，给予300元/平方米补贴；属改善型的，给予200元/平方米补贴；德安县户籍居民二孩、三孩家庭，且子女未满18周岁（截止2022年5月31日），购买新建商品住宅后凭户口本和出生证明，分别给予300元/平方米、500元/平方米的补贴。上述补贴不重复享受，只可按最高标准享受一次，补贴资金由县财政全额保障。

（责任单位：县财政局、县卫健委、县住建局、县税务局、县自然资源局、县公安局）

**2. 实行交易契税补贴。**凡在此政策出台至 2022 年 12 月 31 日期间，在德安县中心城区购买（以合同网签时间为准）新建商品房（含住房、非住房）且在 2023 年 6 月 30 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。（责任单位：县财政局、县住建局、县税务局、县自然资源局）

**3. 加大住房公积金支持购房力度。**一是降低二套房首付比例。购买二套房申请住房公积金贷款的，贷款首付比例由 40% 降低至 30%。二是对拥有 1 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住房公积金贷款购买普通商品住房的，住房公积金贷款可执行首套房贷款政策。三是在保障不出现资金流动性风险的前提下，提高住房公积金贷款的最高额度。对符合住房公积金贷款条件的，夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，贷款最高限额由 35 万元/户提高至 50 万元/户；单方缴存住房公积金的职工家庭，贷款最高限额由 25 万元/户提高至 30 万元/户；四是推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作。出台灵活就业人员缴存和使用住房公积金的管理办法，支持灵活就业人员通过住房公积金解决住房刚需和改善性需求。（责任单位：市住房公积金管理中心德安办事处）

**4. 鼓励商业银行更好满足购房者的合理住房融资需求。**在满足国家金融政策的情况下，鼓励商业银行依法依规积极支持住房刚性需要和改善性需求。一是对首套住宅商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限市场报价利率减 20 个基点。二是鼓励商业银行结合市场情况，及时调整商品住房按揭贷款利率，支持群众购房。（责任单位：县人民银行、九江银监分局德安监管组、各商业银行）

## 二、减轻企业开发成本

**5. 降低开发企业土地资金使用成本。**一是适当降低竞买保证金比例，竞买保证金比例调整为起始总价的 20%。二是优化土地出让金缴纳期限。土地出让价款自成交之日起 1 个月内缴至不低于 50%，最长可在 12 个月内全额缴清。三是土地出让价款缴纳比例不低于 50%时，各相关职能部门可容缺《不动产权证》，办理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前须缴清土地出让价款并办理不动产权证。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县政务服务中心、县税务局）

**6. 缓解企业完税压力。**房地产企业可以申请延期纳税申报，对有困难而不能按期缴纳税款的，由企业申请，依法办理延期缴纳税款，最长不超过 3 个月。调整房地产企业销售未完工产品计税毛利率。积极引导符合条件的房地产企业纳税人享受增值税期末留抵税额退税政策，确保税收优惠应享尽享。（责任单位：县税务局）

**7. 允许延期缴纳报建规费。**本县开发的房地产项目在报建时应缴纳的规费（市政设施配套费、水土保持补偿费、人防易地建设费、供排水外线工程及路面修复费、临时占用城市道路费），房地产开发企业可以向有关部门申请延期缴纳，延期最长不超过 6 个月。（责任单位：县住建局、县发改委、县水利局、县人防办、县城管局、县政务服务中心）

**8. 提高新建商品房预售资金使用效率。**一是在项目办理商品房预售许可证对外销售商品房后，对预售监管资金账户余额

未达到起付点部分，在按规定将全部应入账的商品房预售款打入监管账户的情况下，开发企业可对每次新入账监管账户资金按50%的标准提取用于项目建设，直至累计达到监管资金起付点，再按正常标准提取使用预售监管资金。二是对于取得房屋竣工验收备案表的项目监管账户内监管资金余额保留对应预售批次监管资金总额的2.5%直至该监管账户撤销。（责任单位：县住建局）

**9. 提高新建物业质量保修金使用效率。**为减轻开发建设单位资金压力，对采用现金方式办理新建物业质量保修金且信用良好的开发建设单位，采取阶梯返还（替换）已交保修资金。一是对自取得新建物业承接查验备案手续之日起计算满1年而未满2年的企业，支持开发建设单位采取银行保函或购买工程质量保险方式，替换已用现金办理的新建物业质量保修金。二是取得新建物业承接查验备案手续之日起计算满2年且无质量保修问题的，开发建设单位可申请返还50%质量保修资金。上述惠企举措，只可按条件享受一次。（责任单位：县住建局）

### 三、优化完善政策措施

**10. 优化住房供应套型结构和品质。**一是加强拟出让土地的配套建设。在出让居住用地前，按控规要求同步建好地块所在片区的公共服务配套，主要是教育、卫生、交通等设施，以提高土地出让成交水平，促进住房消费。二是新建住宅项目要根据人口和用地规模，按照完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，确保与住房同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同

约定做好产权移交。三是加大高品质住宅供给，对于在建商品住房项目，自然资源部门在不违反国家政策、不降低审批标准的前提下，鼓励房地产开发企业对不适应市场需求的住房户型做出调整，优化住房供应套型结构和品质，主动变更能提供冬暖夏凉（包括地暖）、功能齐全、绿色环保、适应新需求的房地产项目规划及户型方案，满足合理的刚需和改善型住房需求。

（责任单位：县自然资源局）

**11. 支持经营性用地分期开发、分期融资。**在风险可控的前提下，对于分期开发的经营性建设用地，建成部分对外预售后，在抵押权人同意建成部分办理转移登记的情况下，明确建成和未建设部分的土地范围，允许开发企业将未建设部分的土地进行融资。支持大型商业体内部形态分割交易登记和有效利用。对于“大开间”商业，经规划部门批准可用定位坐标围合的形式分区域进行分割，并可进行交易，办理不动产登记。后期室内装修时，不得沿分割线建设任何形式的实体隔墙，将该部分围合区域与整体独立开来。（责任单位：县自然资源局、县住建局）

**12. 促进地下车位有效利用。**科学合理配置新建商品房地下车位，鼓励房地产开发企业对采取按揭贷款购买地下车位的，代为支付贷款利息。公安、城管部门按照职责职能加大车辆违法违停整治力度和强化管理手段，从严规范小区周边停车秩序，整顿夜间车辆乱停乱放行为，加强文明城市创建。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县公安局、县城管局）

**13. 调整装配式容积率计算方式。**装配式建筑面积比和装配率均达到 33%的房地产开发项目，经规划验收合格的，其外墙预

制部位建筑面积（不超过规划总建筑面积的3%）可不计入成交地块的容积率核算。（县自然资源局）

**14. 科学把握住房用地供应节奏。**加强新供商住用地总量、节奏、布局和商住比例的管理，根据商品住房去化周期情况，合理确定新增住房用地供应量，加强拟出让土地的布局均衡性，确保商品住房供需平衡、布局合理，稳定房市预期。（责任单位：县自然资源局）

**15. 加大房屋征收货币化安置力度。**积极争取棚改货币化安置项目金融政策支持，加大棚改货币化安置力度。探讨提高农房征收货币补偿标准，促进征收户选择货币补偿，提高货币化安置率。被征收户选择货币补偿购买新建商品房住宅的，按照被征收正房补偿同等金额减免契税。（责任单位：县财政局、县自然资源局，县住建局）

#### **四、着力加强服务保障**

**16. 优化政务服务环境。**发改、住建、自然资源（不动产）、政务服务、人防办、市监、金融、税务、公安、教体、民政、人社等单位，要按照深化行政审批制度改革的要求，精简审批事项，简化工作流程，提高审批效率。审批工作“能线上办理的，不走线下办理”“能简化的工作，尽量简化”。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；对户籍、医疗、就学、就业等方面为购房的农民工及外来人员提供便捷服务。（县政务服务中心、县发改委、县自然资源局、县人防办、县市监局、县住建局、县公安局、县民政局、县教体局、县卫健委、县人社局）

**17. 强化监管防范风险。**持续开展整治规范房地产市场秩序三年行动，规范房地产市场交易秩序，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金等违法违规行为，净化市场环境。加强房地产领域涉稳风险防范处置工作，利用分类归口处理机制，分工负责，齐抓共管，主动作为，及时处置问题楼盘，维护社会稳定。（责任单位：德安县持续整治规范房地产市场秩序三年行动协调小组成员单位）

**18. 正确引导宣传舆论。**通过媒体加大房地产市场政策宣传力度，稳定市场预期。正面引导消费者住房消费。加强网络舆情监测和研判，及时澄清房地产市场各类不实传言。引导房地产开发企业主动应对市场变化，采取积极灵活的措施，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。（县委宣传部、县融媒体中心）

上述政策自文件印发之日起实施，执行期限暂定1年。其中第1、2条执行期限至2022年12月31日，补贴申报截止时间为2024年12月30日。

本措施第1、2条补贴措施可同时适用，如在办理不动产登记前退房，应当退还享受的相应补贴。期间如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。