关于优化政策促进南县城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施

 为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，结合我县实际，制定和优化以下措施:

一、实行契税补贴。在县城区购买新建商品住房的购房人，同时满足下列两项条件的可享受购房财政补贴：1.仅限于购买通过公开招拍挂取得国有土地开发新建的商品住房(含商业铺面、公寓)；2.在本政策有效期内办理网签备案，并缴纳契税。对于符合上述两项条件的购房人，其中，首套房按购房款的1%予以补贴，第二套房按购房款的1.5%予以补贴，第三套房及以上按购房款的2%予以补贴。购房人享受财政补贴后，不再享受《南县人民政府办公室印发〈关于促进南县城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施〉的通知》（南政办发〔2024〕6号）明确的契税补贴政策。(责任单位：县财政局、县税务局、县住房和城乡建设局)

二、加大住房公积金使用支持力度。住房公积金最高贷款额度由45万元调整为60万元，符合生育政策二孩及以上家庭(含合法收养),最高贷款额度提高到72万元；纯公积金贷款单元建筑面积控制由105平方米(不含)以下放宽至120平方米(不含)以下；提供住房公积金贷款的单元建筑面积由200平方米(不含)以下提高至280平方米(不含)以下；调整家庭住房公积金贷款次数认定标准，2011年1月1日之前在我市发放的住房公积金贷款不计入借款人家庭贷款次数；支持异地公积金互认扩面，借款申请人为异地缴存住房公积金职工的，取消借款人或配偶具有益阳户籍或在益阳缴纳社保的规定；积极推广提取本人公积金账户余额支付购房首付款及危旧住房改造成本费用的业务；拓宽增值收益使用渠道，利用住房公积金增值收益购买城区商品住房用作公租房、保障性租赁住房。(责任单位：县公积金中心）

 三、实施引进人才购房补贴政策。对引进的硕士研究生、博士研究生及副高和正高职称人员购房(限首套住房)补贴标准为3万元、5万元。(责任单位:县委组织部、县人社局、县财政局)

 四、实施二孩及以上家庭购房奖励。自本措施执行之日起，符合生育政策二孩及以上家庭（含合法收养），在县城区购买新建商品住房（含商业铺面、公寓），签订了新建商品住房买卖网签合同，并在2个月内缴清契税的二孩家庭，每套奖励1万元；三孩及以上家庭每套奖励3万元。同一购房家庭只能享受一次奖励。（责任单位：县卫健局、县财政局、县住房城乡建设局）

五、切实解决业主子女入学问题。业主签订新建商品房购房合同后，其直系子女可凭备案后的《商品房买卖合同》和契税缴纳凭证，义务教育阶段新生入学享受房屋所在地学校学位，插班生在相应学校有学位的情况下优先保障学位供给。（责任单位：县教育局、县税务局、县住房城乡建设局）

 六、降低土地资金使用成本。在本措施有效期内出让的房地产开发项目用地（以土地成交确认日期为准），可分期缴纳土地出让金，在签订《土地成交确认书》后1月内缴纳土地出让总价款的50%，余款可在成交之日起1年内缴清，不收取延期产生的利息。同时优化土地供应条件和土地供应结构。在土地挂牌条件中，可降低商业用地供应比例。（责任单位：县自然资源局、县税务局）

 七、优化商品住房项目车位政策和用地配建要求。可结合不同区位、不同住房产品，调整优化商品住房项目停车位规划配比；加紧研究制定住宅小区地下车位确权登记办法，启动住宅小区地下车位的权属登记。地下车位办理不动产登记，可实施契税补贴政策；将地下车位纳入商品房销售管理，商品住房项目可销售的产权车位可与住房同步办理商品房预售许可，并同步公示车位销售价格、销售方案；除法律法规和控制性详细规划明确的宗地内需要建设的绿地、道路、养老托育、幼儿园等配套公共服务设施外，新出让住宅用地可不再设置其他配建要求；公共服务设施、阳台容积率计算规则参照益阳市人民政府办公室印发的《关于优化政策促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》（益政办发〔2024〕8号）文件执行。

八、容缺办理相关审批手续。各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等行政审批，引导支持分阶段办理施工许可。相关城市基础设施配套费、教育设施配套费等报建费用(人防费用除外),可在取得预售许可证后1年之内并于竣工验收备案之前缴清，并将报建费计入预售资金监管额度，届时协调落实预售资金拨付和报建费缴纳。(责任单位：县数据局、县自然资源局、县住房和城乡建设局、县财政局、县教育局)

 九、盘活存量用房及存量房地产用地。以需定购，支持地方国有企业按照市场化、法制化原则，以合理价格收购已建成存量商品房用于配租和配售型保障住房；支持预告登记转让，对于项目投资额未达到25%的，可以进行预告登记，在投资额达到法定条件后办理转让手续；充分合理开发利用土地，对于因规划调整或企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地，在符合规划的前提下，报经县人民政府批准后，可按规定分割土地；酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让闲置存量住宅用地，帮助资金困难房企解困。（责任单位：县住保中心、县城发投，县住建局、县财政局、县自然资源局）

十、加大金融支持力度。鼓励和引导各金融机构加大对房 地产开发项目的信贷支持，合理确定个人住房贷款的最低首付款 比例、最低贷款利率要求，现房销售项目购房业主首套住房贷款优先受理、优先审批；支持房地产开发企业合理融资需求，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞 “一刀切”,保持房地产开发贷款平稳有序投放。(责任单位：国家金融监督管理总局南县监管支局)

十一、附则。本措施有效期为2024年7月30日至2026年7月29日。购房补贴、奖励申请截止时间为2026年10月29日，相关购房契税补贴、生育及人才奖补政策措施可申请叠加享受，如退房应当退还享受的相应购房契税补贴及相关奖补。此前已发布的政策与本措施相抵触的，一律以本措施为准。