

赣市府办字〔2023〕70号

**赣州市人民政府办公室印发
关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干
措施的通知**

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、市属、驻市各单位：

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好工作落实。

2023年8月4日

（此件主动公开）

关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的 若干措施

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，进一步提振房地产市场信心，激发市场活力，因城施策，更好支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，现制定有关措施如下：

一、进一步促进刚性和改善性需求

（一）支持实行购房补贴。县（市、区）可根据实际情况，对在一定期限内购买新建商品住房的，适当给予购房补贴。〔责任单位：各县(市、区)人民政府（管委会）〕

（二）继续实行阶段性购房契税补贴。2023年7月1日至2023年12月31日期间，在章贡区、赣州经开区、赣州蓉江新区城区范围内，对个人首次购买和为改善居住条件购买第二套新建商品住宅的（以合同网签为准），且在2024年6月30日前缴清契税，由受益财政给予50%契税补贴。其他县（市、区）可根据本地实际制定相应政策。〔责任单位：市税务局、市财政局，各县(市、区)人民政府（管委会）〕

（三）提高住房建设品质。鼓励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。

〔责任单位：市自然资源局、市住建局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(四) 支持居民换购住房。自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房出售后 1 年内，在本市范围内重新购买住房的纳税人，按规定对其出售住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。〔责任单位：市税务局、市住建局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(五) 动态调整二手房交易计税基准价格。支持县(市、区)根据房地产价格变化情况动态调整二手房交易计税基准价格，促进二手房市场流通。〔责任单位：市税务局、市发改委，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(六) 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：市自然资源局、市住建局、市政府金融办、人民银行赣州市中心支行、国家金融监督管理总局赣州监管分局，各县(市、区)人民政府〕

(七) 优化征收补偿安置方式。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，对选择货币安置且在当地购买新建商品房的予

以补助或奖励。鼓励县（市、区）采取“房票”方式进行征收补偿安置。支持县（市、区）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。〔责任单位：市城市住房服务中心、市财政局、市住建局、市政府金融办、人民银行赣州市中心支行、国家金融监督管理总局赣州监管分局，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

二、进一步保障房地产市场有效供给

（八）有力保障商品住宅用地有效供给。对配套设施相对完善、有市场需求的区域，加快土地供应节奏，加大中心城区的土地供应和统筹。综合地块位置、土地用途、区域板块近半年土地成交价和新建商品住房成交价等，科学设定土地出让起拍价格。加快盘活存量和闲置低效建设用地，增加商品住房有效供给。对存量已供未建且构成闲置的商业和商业住宅混合用地（前期土地供应阶段有约定建设产业项目要求的除外），按程序依法收回；收回后的商业和商业住宅混合用地，在首先满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，依法统筹优化调整用地规划用途，重新实施土地供应。〔责任单位：市自然资源局、市财政局、市税务局、市住建局，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（九）支持商业库存去化。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。支持商品住房库存去化周期在12个月以下的县（市、区），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。对非住宅库存去化周期在 36 个月以上的县(市、区)在符合国土空间规划的前提下，鼓励和引导土地使用权人改变存量商业用地用途用于教育、养老、文化、体育等产业项目和保障性租赁住房建设，促进房地产用地结构调整。〔责任单位：市自然资源局、市住建局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(十)继续执行土地出让竞买保证金按最低比例缴纳。以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权，土地出让竞买保证金继续按最低比例(出让起始价的 20%)缴纳。〔责任单位：市自然资源局、市税务局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(十一)延长土地出让价款缴交时限。中心城区五区成交的土地，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，政策有效期至 2024 年 12 月 31 日。其他县(市)可参照执行。〔责任单位：市自然资源局、市税务局、市财政局、市行政审批局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(十二)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：市住建局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

三、进一步加大金融支持力度

(十三)满足房地产企业合理融资需求。认真落实房地产金

融“16条”，制定房地产企业白名单，重点支持优质房地产企业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：人民银行赣州市中心支行、国家金融监督管理总局赣州监管分局、市政府金融办、市住建局，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(十四) 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，支持金融机构与房地产企业自主协商，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：人民银行赣州市中心支行、国家金融监督管理总局赣州监管分局、市政府金融办，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

(十五) 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住房公积金、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：市住建局、人民银行赣州市中心支行、国家金融监督管理总局赣州监管分局、市政府金融办、市城市住房服务中心、市住房公积金管理中心，各县(市、区)人民政府(管委会)〕

（十六）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市贷款使用条件的，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：人民银行赣州市中心支行、市住建局、市住房公积金管理中心、市政府金融办、国家金融监督管理总局赣州监管分局，各县(市、区)人民政府（管委会）〕

（十七）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%。积极开展灵活就业人员建缴住房公积金试点，扩大住房公积金缴存覆盖面。〔责任单位：市住建局、市住房公积金管理中心〕

（十八）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）”异地缴存互认互贷的基础上，推动与大湾区城市等更大范围的住房公积金跨区域合作。〔责任单位：市住建局、市住房公积金管理中心〕

除本文件明确的上述政策规定外，《赣州市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的若干措施的通知》（赣市府办字〔2022〕60号）中的其他政策延续执行，不受政策到期期限与本文件下发执行的时间间隔影响。如遇国家和上级政策调整，

以上级政策为准，各县（市、区）可根据实际情况，出台本地房地产政策支持措施。

本文件政策措施除有明确执行期限的，其它政策措施自发布之日起执行。

抄送：市委办公室，市纪委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，赣州军分区，市委各部门，市中级人民法院，市检察院，群众团体，新闻单位。

赣州市人民政府办公室秘书科

2023年8月4日印发
