

双牌县住房和城乡建设局  
双牌县财政局  
双牌县自然资源局  
双牌县税务局  
双牌县教育局  
双牌县城市管理和综合执法局  
双牌县招标投标服务中心  
国网湖南省电力有限公司双牌县供电公司  
中国人民银行双牌县支行  
永州市住房公积金管理中心双牌县管理部  
双牌县人才发展服务中心  
双牌县人民政府金融工作办公室

文件

双住建联〔2022〕3号

关于印发《双牌县关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

各相关单位、乡（镇）、阳明山管理局：

为规范我县房地产市场秩序，促进房地产行业高质量发展，经报县政府研究同意，现将《双牌县关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请认真参照执行。

双牌县住房和城乡建设局



双牌县财政局



双牌县自然资源局



双牌县税务局



双牌县教育局



双牌县城市管理和综合执法局



双牌县招标投标服务中心



国网湖南省电力有限公司  
双牌县供电公司



中国人民银行双牌县支行



永州市住房公积金管理中心



双牌县管理部

双牌县人才发展服务中心



双牌县人民政府金融工作办公室



2022年9月26日

# 双牌县关于促进房地产市场平稳健康发展的 若干措施

根据《国家发展改革委关于做好近期促进消费工作的通知》（发改就业〔2022〕77号）、《关于进一步促进消费持续恢复的若干措施》的通知（湘发改就服规〔2022〕441号）、《永州市中心城区进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知（永住建发〔2022〕11号）等相关文件精神，为了促进住房消费健康发展，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进我县房地产业良性循环和健康发展，结合我县实际，制定以下措施：

## 一、实行购房契税补贴

在本措施有效期内购买中心城区（含开发区）新建商品房（含住宅和非住宅），签订网签合同并缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额80%对购房人予以补贴。补贴资金由县财政承担。具体实施细则由县住房和城乡建设局商县财政局等相关部门另行制定。（责任单位：县政府办、县住房和城乡建设局、县财政局、县税务局、县公积金管理中心）

## 二、实行人才购房补贴

对全日制本科生、全日制硕士研究生和副高级职称人才、全日制博士研究生和正高级职称人才在双牌县落户并就业，购

买中心城区新建商品住房，签订网签合同并缴纳契税的，分别补贴 2 万元、3 万元、5 万元，与县里人才引进政策不能重复享受。（责任单位：县住房和城乡建设局、县财政局、县人才发展服务中心）

### **三、切实解决业主子女入学问题**

解决好进城务工人员 and 外来务工人员子女就学问题，购房业主子女凭房屋不动产权证或购房合同并契税缴纳凭证，可享受房屋所在地义务教育阶段学校学位。（责任单位：县教育局）

### **四、加大房地产信贷支持力度**

实施差别化住房信贷政策，个人按揭贷款放款周期缩短到 3 个月内，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贷款购买商品住房的，金融机构贷款和住房公积金贷款执行首套房贷款政策。鼓励金融机构支持房地产企业，贷款银行对符合展期条件的房地产企业经企业申请可予以展期支持，不得盲目抽、断贷，做到应展尽展。对部分困难的开发企业，鼓励金融机构与企业协商调整还款方式。支持企业新增开发贷款，做到可贷尽贷。对商业银行发放的房地产开发贷款，各商业银行可以根据各行政策适当调整贷款利率，降息减费，做到能降尽降。（责任单位：中国人民银行双牌县支行、县政府办（金融办）、县住房公积金管理中心）

### **五、提高住房公积金贷款额度**

全面放开异地贷款业务，支持全国住房公积金缴存职工到双牌购房，不受缴存地、户籍地的限制。对纳入住房公积金支

持政策的先进模范人物和高层次人才，在我县购买家庭自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度提高至现行贷款额度的 2 倍即 100 万元，最低可达现行贷款限额的 1.6 倍即 80 万元。符合国家生育政策生育二孩、三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款，最高贷款额度可在我县现行住房公积金最高贷款额度的基础上分别上浮 10 万元和 20 万元。缴存职工家庭所有房屋的土地使用权性质由“划拨”变更为“出让”，且未发生产权人变更的，补缴的土地价款、税费等费用，可相应提取缴存职工及配偶个人账户的住房公积金。（责任单位：县住房公积金管理中心）

## **六、停止新建安置房和自建安置房**

中心城区土地和房屋征收拆迁，原则上不再统一新建安置房，也不再批准自建安置房（历史遗留问题除外），采用以货币化为主的安置方式，鼓励征收户就近选择已经建好的安置房或团购的商品房进行房屋产权调换。因安置房房源不足，选择团购商品房（现房）安置的，同等享受安置房相关优惠政策。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局）

## **七、加大税收支持力度**

房地产开发企业可以按规定申请延期纳税申报。对有特殊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。对纳税信用等级好、管理规范的企业，税务部门依法受理审批增值税期末留抵退税，确保税收优惠应享尽享。（责任单位：县税务局）

## **八、下调二手房评税价格**

按年度调整二手房评估计税价格。住宅类存量房按当前系统评估价格下调 5%-20%；商业类非住宅存量房按当前系统评估价格下调 5%-20%；其他非住宅存量房（工业用房、公寓、写字楼、车库、杂物间等）按当前系统评估价格下调 5%-20%。对房地产企业销售未完工产品计税毛利率统一下调至 10%。（责任单位：县税务局、县自然资源局）

## **九、优化预售资金监管政策**

适当放宽预售资金解控比例。在房地产开发企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集、申请资金保证用于项目建设的前提下，房地产开发企业申请使用商品房预售资金额度可在原规定基础上提高 5 个百分点。因商品房销售进度不理想，监管账户内资金未达到项目监管额度，房地产开发企业确需使用预售资金支付本项目工程建设费用的，可以向住房和城乡建设部门提出书面用款申请，经审核后，启动应急用款方式支付资金。在满足相关税费、农民工工资保障和备案价格要求的前提下，经批准可以实行少量工程款抵购房款。（责任单位：县住房和城乡建设局）

## **十、分期缴纳土地价款，调整延缓缴纳相关费用**

本政策有效期内出让的房地产开发项目用地，意向摘牌人按起始价 20%缴纳预付款；土地出让金 1 亿元以下的项目，一次性缴清土地出让金后即办理土地出让审批相关手续；土地出让金 1 亿元以上的项目，在中标后缴纳 50%土地出让金，可以

签订《成交确认书》和《土地使用权出让合同》，余款应在 6 个月内分次交清；土地出让金额较大的个别片区开发项目，可以约定在 12 个月内分次缴清。上述情况用地，在签订《成交确认书》和《国有土地使用权出让合同》后，可以办理立项、规划、施工等建设许可手续。在办理商品房预售许可证前须缴清土地出让价款。（责任单位：县税务局、县自然资源局、县住房和城乡建设局、县财政局、县招标投标服务中心）

延缓城市基础设施配套费缴纳时间节点。由核发《建设工程规划许可证》前缴清延缓至在取得预售许可证后 3 个月内缴清，并将城市基础设施配套费计入预售资金监管额度，届时协调落实预售资金拨付和城市基础设施配套费缴纳。（责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局、县财政局、县税务局、县招标投标服务中心）

## 十一、实行“商改住”

对已出让尚未动工建设的非住宅商品房用地，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，可向县自然资源规划部门申请，并报县空间规划委员会审议通过后，可以调整为居住、养老、文化、体育、教育及新型产业用地进行开发建设。分期实施的非住宅商品房项目，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，对未建设的部分用地，通过土地评估和规划方案可行性论证，报县空间规划委员会审议同意后可以适当降低商住配比。（责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局）



在建已建的商业公寓项目，经具有相应资质的房屋结构质量检测机构检测和项目原设计单位出具可行性意见的前提下，向县住房和城乡建设部门备案后，建设单位可向县自然资源和规划部门申请“商改住”。行政事业单位、社区公共服务机构、自律性组织等需要增加业务用房的，或是配建公共服务设施的，鼓励在存量非住宅商品房中购房或租赁。鼓励购买或租赁存量公寓作为保障性租赁住房。鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房地产开发企业向“售租并举”模式转型发展，引导专业租赁公司收购或租赁非住宅商品房，并按规定享受住房租赁有关优惠政策。（责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局）

降低使用成本。居住在公寓的居民住房，符合“一表一户”安装条件和建设标准的，在水、电、气抄表到户后，凭房屋所有权证或不动产登记证书，可申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。行业主管部门和水、电、气服务企业指导配合居民住户完成抄表到户工作。（责任单位：县城市管理和综合执法局、县电力局、县洮兴建设集团）

加大金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，对符合条件的小微企业主、个体工商户，购买商铺、公寓等非住宅商品房，各银行机构按房地产贷款政策给予利率优惠；创新信贷产品，在客户准入、贷款额度、还款方式、定价等方面给予灵活性政策支持，满足市场主体对非住宅商品房的信贷需求。（责任单位：各商业银行）

## 十二、实行新建商品房“交房即交证”

通过部门协同、整合平台、强化监管、再造流程、信息共享等方式,缩短房地产开发建设项目从竣工验收到办理不动产首次登记及转移登记的全过程时限。努力构建行之有效、可复制的新建商品房“交房即交证”工作模式。(责任单位:县自然资源局、县住房和城乡建设局)

### 工作要求

1. 纳入购房契税补贴范围的项目,要根据补贴政策针对不同的购房群体制定相应的优惠措施。

2. 具体落实《双牌县关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的细则由县政府办、县住房和城乡建设局、县财政局、县自然资源局、县税务局、县人才发展服务中心、县住房公积金管理中心、县教育局、县政府办(金融办)、县招标投标服务中心、县城管局、中国人民银行双牌县支行等部门拟定。

以上措施自本通知公布之日起实行,有效期一年(公积金实施差别化住房信贷政策暂执行至2023年6月21日),实施期间,若国家、省市出台相关政策,按照国家省市的政策执行,解释权属县住房和城乡建设局。