

宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2023〕78号

关于印发进一步促进宁都县房地产市场 平稳健康发展若干措施的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位：

经县政府研究同意，现将《关于进一步促进宁都县房地产市场平稳健康发展若干措施》印发给你们，请抓好贯彻落实。

宁都县人民政府办公室

2023年9月28日

（此件主动公开）

关于进一步促进宁都县房地产市场 平稳健康发展若干措施

为认真贯彻党中央、国务院和省委、省政府以及市委、市政府决策部署，进一步提振房地产市场信心，更好地支持刚性和改善性住房需求，因城施策促进我县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）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，在我县城区范围内，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，给予50%契税补贴。〔责任单位：县税务局、县财政局、县住建局〕

（二）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，在本县范围内重新购买新建商品住房的纳税人，按规定对其出售住房已缴纳的个人所得税按购新售旧比例（以100%为限）予以退税优惠。〔责任单位：县税务局、县住建局〕

（三）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，设定规划条件，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：县自然资源局、县住建局〕

（四）动态调整二手房交易计税基准价格。县税务部门要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：县税务局、县发改委〕

（五）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：县自然资源局、县住保中心、县金融服务中心、县人民银行、县银保监局〕

二、进一步保障房地产市场有效供给

（六）继续优化征收补偿安置方式。积极推行棚户区、城中村改造和货币化安置，对选择货币化安置且在县城购买商品房的予以补助或奖励。积极探索采取“房票”方式进行征收补偿安置。探索通过市场化购买商品住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：县住建局、县住保中心、县财政局、县税务局〕

（七）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。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：县自然资源局、县住建局〕

（八）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：县自然资源局、县税务局〕

（九）延长土地出让价款缴交时限。我县城区成交的土地，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，政策有效期到2024年12月31日。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县财政局、县行政审批局〕

（十）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：县住建局〕

（十一）继续允许延期缴纳开发税款和规费。允许经营困难不能按期缴纳税款的房地产企业申请延期缴纳税款，最长不得超过三个月；房地产开发企业报建时，城市基础设施配套费由办理施工许可证前缴纳延期至首次申请办理商品房预售许可证时缴纳。〔责任单位：县税务局、县行政审批局、县住建局〕

（十二）继续支持创新容缺办理方式。土地出让价款缴清首

付款及全额契税后，可容缺办理《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、施工许可证行等行政审批手续，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：县自然资源局、县行政审批局、县住建局〕

三、进一步加大金融支持力度

（十三）降低存量首套住房贷款利率。根据中国人民银行和国家金融监督管理总局部署，认真落实降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。〔责任单位：县人民银行、县银保监组、县金融服务中心、县住建局〕

（十四）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：县人民银行、县银保监组、县金融服务中心、县住建局〕

（十五）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：县人民银行、县银保监组、县金融服务中心〕

（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县贷款使用条件的，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：县人民银行、县银保监组、县住房公积金管理中心、县金融服务中心、县住建局〕

（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%。〔责任单位：县住房公积金管理中心〕

本文件政策措施除有明确执行期限的，其它政策措施自2023年9月28日起执行，试行1年。试行期间，如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。