

玉府办字〔2024〕39号

**玉山县人民政府办公室
印发关于推动房地产市场平稳健康发展
若干政策措施的实施意见的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，县直各单位：

《关于推动房地产市场平稳健康发展若干政策措施的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

玉山县人民政府办公室

2024年10月14日

（此件予以公开）

关于推动房地产市场平稳健康发展 若干政策措施的实施意见

为贯彻落实党中央、省、市决策部署，压实城市主体责任，强化监督指导，更好满足群众刚性和改善性住房需求，进一步加强房地产市场逆周期调节，促进我县房地产市场平稳健康发展，优化完善房地产政策工具，现提出以下实施意见：

一、有序去库存，积极消化存量住房

（一）鼓励推行购房优惠政策。一是鼓励房地产开发企业按十户以上（含十户）开展住房团购活动，并给予优惠政策报住建部门备案；二是对有购房需求的人员以部门为单位进行全面摸底，报住建部门汇总，住建部门根据汇总情况适时召开房地产开发企业协调会，推出具体的优惠政策。以上两类团购优惠价格均可不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

（二）对三孩（含三孩）以上家庭实施购房补助。对三孩（含三孩）以上家庭，自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，购买新建住房的，给予住房总价款 6% 的购房补贴，最高不得超过 10 万元，相应提高公积金贷款额度。

（三）鼓励探索多种“以旧换新”模式。鼓励在金融机构信贷支持下，旧房可由房企直接购买，也可委托房企包销、由第三方购买，房企可通过“房票”等形式提前支付旧房房款

用于居民购买新房，有关部门按照实际交易情况为买卖双方办理房屋网签备案、不动产登记和纳税服务；支持住房租赁企业、房地产开发企业、物业服务企业等市场主体收购居民旧房用于保障性租赁住房。

（四）落实交易税费优惠政策。落实居民个人换购住房个人所得税政策，自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，纳税人出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。支持税务部门会同住建部门，对市场价格连续 6 个月环比下降且累计幅度超过 10% 的，及时下调存量房交易计税价格，打通房产置换链条。支持税务部门根据上级税务部门的政策，及时调整土地增值税预征率、核定征收率，优化完善土地增值税征管期限。

（五）降低商业性个人住房贷款首付比例。首套房贷最低首付比例降至不低于 15%，二套房贷最低首付比例降至不低于 25%；取消首套和二套房贷利率政策下限。

（六）优化个人住房公积金贷款政策。落实个人住房公积金贷款利率调整政策，进一步放宽公积金提取条件，支持购房户在提取住房公积金支付购房款后，仍可申请住房公积金贷款，实现“既提又贷”。职工家庭在玉山无成套住房（无独立厨卫），公积金首次贷款已结清并再次申请使用公积金贷款，执行首套房贷款政策。

调整我县公积金最高贷款额度上限，对首次使用住房公积金贷款购房的在职职工贷款额度上调为 80 万元，存贷比

例按 20 倍执行；再次使用公积金贷款的上调为 70 万元，存贷比例按 16 倍执行，允许使用公积金贷款的三孩（含三孩）以上家庭或者购买装配式建筑住房、立体生态住宅的家庭，在贷款上限的基础上，贷款额度上浮 20%。全面推行住房公积金省内异地个人住房贷款业务，异地缴存职工在玉山购房的享受与本地缴存职工同等的贷款额度、贷款利率、存贷比率待遇。

（七）优化个人住房贷款中住房套数认定标准。住房公积金和商业性个人住房贷款的居民家庭住房套数，以不动产登记机构查询的居民家庭在玉山已购商品住房总套数为核算依据，农村宅基地自建房不计入住房套数。若购房人在玉山有住房，能提供房屋租赁登记备案证明或房源信息编码并已挂牌出售证明的，可按核减后名下住房套数发放个人住房贷款。

（八）大力实施城中村和危旧房改造。对城中村改造拆除新建和已摸底确认的 CD 级危房，特别是存在严重安全隐患的预制楼板房屋加快开展征收拆迁工作，大力推行“房票”安置方式。采取的安置方式须提前向省房地产市场会商协调暨涉稳风险防范处置联席会议办公室报备。争取农发行给予贷款等金融支持。

（九）支持收购商品房去库存。指导商业银行提供并购贷款支持。在不增加地方隐性债务支出的前提下，由商业银行按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，对协调机制组织的地方国有企业收购房地产企业或项目公司的股权、

资产提供并购贷款支持。优先利用收购已建成存量商品房作为保障房的政策，完成年度配售型保障房和配租型保障房（保障性租赁住房 and 公共租赁住房）建设任务。各机关、医院、国有企业等各类机关企事业单位，原则上不再新开工建设办公用房、干部职工宿舍、周转房、人才房等，确有必要的，经审批后可按规定就近购买库存商品房或写字楼等方式进行筹集。

（十）优化调整学位准入政策。义务教育起始阶段，在学位供给允许的情况下，对购买新建商品住房的，支持购房人凭经网签备案的新建商品房买卖合同、契税及水电燃气缴纳凭证和适龄儿童、青少年户口向新购商品住房所在的学校申请入学，具体由教育部门根据学位情况统筹安排。

二、稳步调结构，科学优化增量住房

（十一）科学规划增量优质住房用地。结合玉山县新增优质住房需求，将城北一中东侧、杏花村公园北侧等生态环境优美，公共服务和基础设施配套较好的区域作为优质住房建设重点。在符合玉山县城市详细规划前提下，合理降低开发强度，提升开发品质。以第四代住宅城市森林花园建筑为主流，落实绿色、低碳、智能、安全设计理念，在不增加土地及建设成本的情况下，打破居家以外墙为界的束缚，建设室内高度、绿化环境、日照时长、楼栋间距适中的城市森林花园住房，改变传统旧式建筑严重过剩、低迷甚至完全饱和的市场行情，驱动房地产业新业态发展动能。

（十二）允许合理调整存量房地产项目用地规划条件。

自文件印发之日起至 2027 年 12 月 31 日，对存量房地产项目用地，为提高公共服务设施水平和增加公共空间等正向优化，确需调整规划条件的，依据国土空间总体规划，完成所在片区公共服务设施容量评估、交通影响评价等可行性研究，在确保安全、公正、不妨碍相邻关系基础上，按程序依托国土空间规划“一张图”予以调整。涉及修改详细规划的，应按法定程序进行。规划条件依法调整后，应签订出让合同变更协议或重新签订出让合同，相应调整土地出让价款。

（十三）优化容积率计算规则和阳台进深、建筑层高约束条件。通过招拍挂方式新取得建设用地使用权的项目，配建的幼儿园、垃圾收集房、公共厕所、变电房（配电室）、开关站、开闭所，以及风雨连廊、首层架空层、上人屋面等作为公共空间供业主免费使用的建筑，建筑面积不纳入项目容积率计算；每户住宅设置设备平台水平投影面积之和不超过该套型总建筑面积的 3%且最高不超过 5 平方米的，不计算建筑面积和容积率；超出前述部分面积，按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。根据实际开展高品质住宅试点，探索制定差异化的计算规则。

在保证结构安全条件下，住宅项目主阳台进深由不应大于 1.8 米调整为不应大于 2.4 米，次阳台进深由不应大于 1.2 米调整为不应大于 1.5 米，在此进深内的，按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积并计入容积率，超出规定部分按全面积计算建筑面积并计入容积率。各类阳台投影面积之和不得超过该套型总建筑面积的 15%，超出部分按全面积计算建筑

面积并计入容积率。普通住宅建筑标准层层高由不宜大于 3.2 米调整为不宜大于 3.6 米；当层高大于 3.6 米时，按该层水平投影面积的倍数（建筑层高的 1/3 倍）计算建筑面积和容积率。允许住宅项目底层每户采用绿篱围合形式建设绿地花园，花园占地面积不大于 60 m²，花园面积按 50% 计入绿地率。已批未开工建设的项目，允许按此规定对原设计方案进行调整。

若项目经市住房城乡建设局会同相关部门认定为商品住宅品质提升项目，相关要求按《江西省商品住宅品质提升设计指引（试行）》执行。

（十四）优化商品住宅项目架空层使用功能。在满足消防安全、作为非营利性公共设施前提下，商品住宅项目架空层可进行半围合（绿植、树木等），设置健身运动、图书阅览、党建活动、儿童游戏、青年交流、老年休闲等小区公共活动功能。

（十五）支持调整住房套型结构和停车设施配建标准。对原已进行规划设计但未开工的商品住宅项目，在不超过原建筑密度、容积率、绿地率、限高、日照等修建性规划指标和不改变原建筑风格并满足公建配套的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，满足合理的自住和改善性住房需求。优化商品住宅机动车停车位配建标准。在满足相关规范条件要求下，允许住宅项目地下室建设小开间停车库，满足不同住户使用需求。户均建筑面积在 100 平方米以上的商品住宅小区，机动车停车位按不少于 1.0 个车位/户进行配建；

户均建筑面积在 100 平方米以下的，可按不少于 0.8 个车位/户进行配建。

（十六）优化新增房地产用地供应节奏。根据市场需求及时优化住宅用地和商业服务业用地的规模布局 and 结构，完善对应商品房去化周期、房地产用地存量的房地产用地供应调节机制，合理控制新增房地产用地供应。对商品住宅去化周期超过 36 个月的，原则上暂停新增商品住宅用地新增建设用地报批、出让；商品住宅去化周期在 18 个月（不含）至 36 个月之间的，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。对商业办公类商品房去化周期连续 3 个月超过 36 个月的，根据省里相关规定，除省、市重点招商项目外，原则上暂停新的商业服务业用地新增建设用地报批、出让。

三、全力稳市场，稳妥化解风险问题

（十七）稳妥处置“工抵房”“法拍房”。加强对“工抵房”价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。法院依法稳妥开展“法拍房”工作，住房城乡建设部门应加强对商品房价格的监测，积极配合相关法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，确保商品房价格总体平稳。

（十八）积极推进更多保交房项目进入“白名单”，推行“存贷挂钩”机制。建立住房城乡建设、金融监管、银行机构等部门参加的定期会商机制，搭建政银企对接平台，帮助问题项目修复，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，

加大金融支持力度，对符合要求的项目“应贷尽贷”，满足房地产企业合理融资需求。建立银行支持“白名单”项目正向激励机制，制定实施“存贷挂钩”计划，对即将合约到期的住建领域各类资金逐步调整存储至对我县“白名单”工作支持的银行。

（十九）合理降低房地产企业开发成本。鼓励商业银行和公积金管理部门，结合实际调低新发放商业按揭贷款和住房公积金贷款保证金比例，提前释放存量贷款保证金支持保交房高风险项目建设。符合保证金解付条件的，应及时将保证金退付至规定账户内。有关部门要督促企业按出让合同约定的期限和比例缴纳土地出让价款。对纳入处置闲置存量土地项目清单，以及调整规划条件后签订出让合同变更协议或重新签订出让合同的情形，确需延期缴纳土地出让价款的，按照“一盘一策”的原则，协商调整约定的分期缴纳时间和比例，适当延迟价款缴纳时间，最迟应在出让合同签订之日起两年内缴清。支持土地竞买人使用银行业金融机构或保险机构开具的不可撤销、见索即付式的保函缴纳土地交易市场竞买保证金。

（二十）优化预售资金监管。对新建商品住房预售资金重点监管部分继续按 8%比例核算；在预售监管资金最少保留 2%比例前提下，按照监管规定要求，支持使用商业银行出具的不可撤销见索即付性独立保函。

（二十一）优化新建商品房项目审批服务。全面推行“拿地即开工”，分阶段核发施工许可证，支持单独核发基坑支护

和土方开挖阶段施工许可证；全面优化预售许可办理流程，新开发建设的商品住房项目开发投资比例达到 25%以上、主体结构施工形象进度达到±0 以上，并已明确施工进度和竣工交付日期、交清土地出让价款后，即可办理预售许可，但在达到规定预售形象进度前，须实行全额预售资金重点监管。

（二十二）探索现房销售模式。针对试点新推出的现房销售项目，竞得人可申请延期至取得现房销售备案前缴纳城市基础设施配套费。

（二十三）支持稳妥处置闲置存量土地。自该文件印发之日起至 2027 年 12 月 31 日，落实国家有关部门关于处置闲置存量土地的政策规定，对 2024 年 3 月 31 日之前供应，目前尚未开工以及开工未竣工的房地产用地，由县人民政府建立闲置存量土地项目清单，向省级自然资源主管部门报备后妥善处置。在不增加政府隐性债务的前提下，通过依法依规收回、收购等方式稳妥处置已出让闲置存量土地。坚持以需定购，按照明确的保障性住房定价机制，可以房屋销售价格扣除建安成本及合理利润，作为土地价格收购的高限；市场评估价格，或企业实际支付的原地价款、利息及经审计确认的直接投入之和低于高限的，从低确定土地收购价格。收回、收购的存量土地，鼓励优先用于保障性住房和公共基础设施建设，也可优化规划条件后重新供应，帮助企业纾困解难。鼓励有住宅及商业用地开发资质的政府平台公司在符合规划的前提下，参与公租房、保障性住房及商品住房的建设。

（二十四）支持房地产用地转让盘活利用。自该文件印

发之日起至 2027 年 12 月 31 日，对于企业经营困难、破产或因规划调整等造成无法全部开发利用的土地，由开发企业提出申请，经自然资源主管部门批准，可按规定分割宗地。对于企业因经营需要不再继续开发或无法继续开发的部分，可分割宗地转让给其他经营主体开发利用。允许未达到项目投资额 25%的土地，在签订转让协议后，可先办理预告登记，在投资额达到法定转让条件后再办理转让手续。推行房地产用地转让时“带押过户”，促进土地二级市场流通转让。

（二十五）加快解决存量商品住房登记历史遗留问题。加快解决已交付商品住宅项目各类影响办证的问题，对未竣工验收、未规划核实、土地被抵押、涉及查封、房地产企业欠缴税费等导致办证难的各种情形，实行分类施策，开展集中攻坚，补充完善相关手续，办理登记发证。

玉山县人民政府办公室秘书股

2024年10月14日 印发
