

JSDR-2024-01003

岳阳市君山区人民政府办公室文件

君政办发〔2024〕4号

岳阳市君山区人民政府办公室 印发《关于进一步支持刚性和改善性住房需求 促进君山区房地产市场平稳健康发展的 若干措施（试行）》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），芦苇总场，区直及驻区各单位：

《关于进一步支持刚性和改善性住房需求促进君山区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

岳阳市君山区人民政府办公室

2024年3月25日



关于进一步支持刚性和改善性住房需求 促进君山区房地产市场平稳健康发展的 若干措施（试行）

为全面贯彻落实党中央、国务院，省委、省政府和市委、市政府决策部署，不断改善房地产市场供需关系，提振市场信心，稳定住房消费，优化市场环境，努力实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，进一步促进我区房地产市场良性循环和平稳健康发展，制定如下措施：

一、坚持科学规划引领

（一）优化房地产用地供应。合理确定新增房地产用地规模和用途，确保供需平衡。完善“熟地”“净地”供应机制，对周边道路、管线等基础设施配套到位的区域和地块优先供应。

（责任单位：区自然资源局）

（二）降低商住用地出让成本。商住用地竞拍保证金最低比例下调至挂牌总价的 20%，土地出让金可在出让成交之日起 1 年内缴清。（责任单位：区拆迁安置服务中心）

（三）盘活房地产用地资源。支持已出让未开发的土地依法转让，对未完成开发投资总额 25% 以上的出让商住土地，可探索实行预告登记转让制度。（责任单位：区自然资源局）

（四）优化商业地产建设配比。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地（出让合同中有特别约定商业配置条款的除外），

在满足公共服务设施和基础配套设施承载力，以及城市风貌管控要求的前提下，可适当调整商住配比，经申请批准后调整为居住、养老、文化、体育等用地开发建设。具体调整比例由区自然资源局确定，按相关程序办理。（责任单位：区自然资源局、区发改局、区住建局）

（五）妥善解决日照影响。依照国家日照标准，在土地出让前及时掌握并协调处理宗地周边利害关系人合法诉求。（责任单位：区自然资源局）

二、优化商品房市场供应

（六）大力推动“商改住”去库存。已建未售的非住宅用房（含商业公寓、营业性商业用房），经申请批准可变更为商品住房或企业自持租赁住房，支持以适当比例改为保障性租赁住房，并及时向水、电、气经营单位和物业主管部门报备，其用水、用电、用气和物业费执行居民收费标准；非住宅用房经批准变更后的住房，其土地使用年限不变。（责任单位：区自然资源局、区发改局、区住建局）

（七）鼓励开展商品房现房销售。鼓励引导房地产开发企业采取现房销售模式销售商品房，对采取现房销售的商品房项目及房地产开发企业，在土地供应、信贷支持、财税政策、容缺审批、信用评价等方面给予优惠政策支持。相关优惠政策另行制定。（责任单位：区住建局、区自然资源局、区税务局、区金融办、驻区各银行机构）

（八）推进财政购买商品用房用于保障性住房工作。区财政

利用住房公积金增值收益部分,购买已完成竣工验收且符合保障性住房要求的商品房,用作人才住房或保障性租赁住房。(责任单位:区财政局、区住建局、住房公积金君山区管理部)

(九)探索出台房票安置政策。进一步完善住宅房屋征收补偿安置方式,探索房票安置政策,满足被征收房屋所有权人多元化安置需求。具体政策另行制定。(责任单位:区住建局、区拆迁安置服务中心、区财政局)

三、加大财税政策支持力度

(十)支持人才购房需求。对符合《中共岳阳市君山区委关于印发〈君山区打造人才新高地赋能高质量发展的若干措施〉的通知》(君发〔2022〕10号)要求,在君山区购买住房(含新建商品房、二手商品房)的全职人才,发放一次性购房补贴:博士研究生及市级以上(含市级)领军人才20万元,全日制硕士研究生5万元,“双一流”高校(含原985、211高校)本科毕业生4万元,其他高校本科毕业生3万元,正高级职称人才20万元、副高级职称人才6万元、高级技师15万元、技师6万元。(责任单位:区委组织部、区人社局、区财政局、区住建局、区税务局)

(十一)支持刚性和改善性住房需求。自本措施执行之日起,凡在君山区购买新建商品住房或二手商品住房的个人,签订商品住房买卖合同,并在2个月内缴清契税的:新建商品房按契税收入级次由区财政部门依照网签合同总价款4%的标准对其给予购房补贴,每套补贴最高不超过2万元。二手商

品房按契税收入级次由区财政部门依照网签合同总价款 2%的标准对其给予购房补贴，每套补贴最高不超过 2 万元。（责任单位：区财政局、区税务局、区住建局、区自然资源局）

（十二）支持居民换购住房。根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 28 号）相关规定，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。（责任单位：区税务局、区财政局、区住建局）

（十三）实施“二孩”“三孩”家庭购房奖励。根据《湖南省发展和改革委员会 湖南省商务厅关于印发〈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）精神，2016 年 1 月 1 日后，生育二孩家庭并于 2022 年 5 月 1 日及之后在本区购买新建商品住房（含公寓），签订网签合同并完成备案的，每套奖励 1 万元；2021 年 8 月 20 日后生育三孩家庭并于 2022 年 5 月 1 日及之后在本区购买新建商品住房（含公寓），签订网签合同并完成备案的，每套奖励 2 万元。（责任单位：区卫生健康局、区自然资源局、区财政局）

审查、批准项目修建性规划方案、总平面图，办理建设用地规划许可证、不高于已审定规划总面积中计容面积 50%的建设工程规划许可证审批。（责任单位：区自然资源局）

（二十二）分阶段办理建筑工程施工许可。企业依据区自然资源局出具的规划条件批文，代替工程规划许可证办理土方开挖与基坑支护阶段施工许可；凭区自然资源局审定的修建性详细规划、总平面图和建筑工程设计方案，代替工程规划许可证办理基础和地下室（±0.000 以下）施工许可；承诺按时补件后，在桩基进场施工时，在保证主体结构安全的前提下，可容缺办理施工图审查备案、工程消防设计审核意见书。（责任单位：区住建局）

（二十三）优化房地产项目资金监管。加强商品房预售资金监管，预售资金只能用于取得商品房预售许可证后发生的各项建设费用。开发企业可暂缓储存房地产开发项目资本金，实现销售收入后在资金监管账户上留足项目资本金。存量项目资本金在完成主体工程“五方”验收后，可申请全部解控。（责任单位：区住建局、区金融办、驻区各银行机构）

（二十四）放宽购房落户及就近入学条件。凡在君山区城区购买新建商品房和二手房（含住宅、非住宅）的购房人，可申请办理户籍手续，其子女可享受房产所在地义务教育阶段公办学校学位。（责任单位：公安分局、区教育局）

（二十五）推进地下车位销售及不动产登记。将小区配套地下车位可对外销售的，纳入新建商品房销售管理范畴，统一

实行网签备案，并办理不动产登记。具体政策另行制定。（责任单位：区自然资源局、区住建局、区财政局、区税务局）

上述措施自 2024 年 1 月 1 日起执行，未特别注明时效的，有效期至 2024 年 12 月 31 日。相关购房补贴、奖励、退税等政策措施可申请叠加享受。购房补贴、奖励申请截止时间为 2025 年 3 月 31 日，如退房应当退还享受的相应购房补贴、奖励。

抄送：区委各部门，区人武部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区人民法院，区人民检察院。

岳阳市君山区人民政府办公室

2024年3月25日印发
