# 《关于加大力度促进房地产市场平稳健康

# 发展的若干措施》解读

《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（赣蓉办字〔2024〕24号，以下简称《若干措施》）已于2024年8月23日蓉江新区管委会2024年第11次常务会议审议通过，2024年8月31日起正式施行。

一、政策背景

党中央、国务院高度重视房地产平稳健康发展，今年以来密集研究房地产和保交房工作，3月22日国务院常务会议、4月30日中央政治局会议、5月17日全国切实做好保交房工作视频会议、6月7日国务院常务会议都对房地产发展工作进行研究部署。7月8日，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印发《关于推动房地产市场平稳健康发展若干政策措施的指导意见》（赣房商联〔2024〕34号）。7月26日，市政府办公室印发了《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（赣市府办字〔2024〕56号），围绕去存量、优增量、稳市场等6个方面提出了16条具体措施促进房地产市场平稳健康发展。

二、起草过程

为认真落实省委省政府、市委市政府和区党工委、管委会决策部署，结合我区实际，在走访调研相关企业，听取企业意见建议后，区住建局牵头起草了《赣州蓉江新区关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（征求意见稿）》，提出了13条政策措施。在起草中，对国家已公布实施的、“省20条”政策中我市已先期制定实施的和我市2022年出台的28条、2023年出台的18条、2024年出台的16条及我区2023年出台的若干措施中促进房地产发展政策延续执行的，没有再重复表述，重点是进一步细化明确“市16条”，提出我区贯彻落实政策。

8月3日，在全区房地产与建筑业进一步优服务恳谈会议上征求了有关单位、房地产开发企业的意见建议。8月3日和8月12日两轮征求各镇（工作组）、区财政局、区商务局、区自然资源分局、潭东税务所等部门的意见建议。综合各方意见对文稿修改完善后，经区司法分局合法性审查，于2024年8月23日蓉江新区管委会2024年第11次常务会议审议通过，2024年8月31日起印发正式施行。

三、主要内容

《若干措施》共13条。其中：细化完善“市16条”有3条，转化“市16条”或需新增出台具体办法3条，我区自主制定7条。

**第一条和第二条，实行阶段性购房补贴、对生育家庭实施差异化购房补助，为细化完善类政策。**其中：**第一条（实行阶段性购房补贴）**实际是延续了2022年、2023年出台的契税补贴政策，但为响应国家对税收的最新要求，并落实“市16条”**第一条，我区将“市16条”第一条进一步细化明确为，**自2024年7月26日至2025年12月31日，对个人在赣州蓉江新区首次购买和为改善居住条件在赣州蓉江新区购买第二套新建商品住房（含二手住房）的（时间以合同网签为准，套数在全市范围内核查），且在2026年6月30日前缴清契税的（以契税完税证明时间为准），以个人购房契税缴交额为参照，由区财政给予契税缴交额50%的消费补贴。（既可采取财政补贴，也可精选商户发放消费券。考虑区财政负担，刺激消费，建议精选商户发放消费券兑现），具体操作细则另行制定。与“市16条”第一条相比，市级政策未确定消费补贴具体比例，未明确消费补贴前是否需完成契税缴纳，我区则将消费补贴比例定为契税缴交额的50%，且明确需在规定期限完成契税缴纳。**第二条（对生育家庭实施差异化购房补助）**明确自2024年7月26日至2025年12月31日，对在中心城区三区购买新建商品住房的二孩、三孩家庭，且在2026年6月30日前缴清契税的（以契税完税证明时间为准），分别一次性给予5000元、10000元购房补贴，由市、区财政按2:8比例分担。与“市16条”第二条相比，市级政策未明确购房补贴兑现前是否需完成契税缴纳，我区则明确购房补贴兑现前需在规定期限完成契税缴纳。

**第三条，优化房屋征收安置方式，为转化“市16条”或需新增出台具体办法类政策。第三条（优化房屋征收安置方式）**提出在城市征地拆迁、城市更新、城中村改造等涉及房屋征收中全面推行房票安置。持房票购买新建商品房的，由受益财政给予不低于400元/平方米的购房补贴或购房奖励。该条政策主要是将“市16条”第三条转化成我区政策，并提出具体操作细则另行制定。

**第四条至第七条，即促进居民住房“以旧换新”、支持收购库存商品房、支持团购商品住房、优化教育入学条件4条措施。主要是消化存量房产政策，转化“市16条”或需新增出台具体办法类政策3条，细化完善类政策1条。**其中：**第四条（促进居民住房“以旧换新”）**提出，支持房企与居民按照市场化原则，以旧房定向置换新房，或坚持批量优先的原则，支持国有平台收购旧房、居民定向购买其开发的新房这两种方式，实现住房“以旧换新”， 对参与“以旧换新”的由受益财政给予一定补贴，具体办法将参照市级办法制定；**第五条（支持收购库存商品房）**提出，支持国有平台公司收购库存商品房，用作返迁房、保障性住房、人才住房、周转房等，具体办法另行制定；**第六条（支持团购商品住房）**提出，支持房企面向机关事业单位（含公办幼儿园、小学、中学、医院、中高等院校、国有企业）等开展商品住房团购（5套房屋及以上）活动，引导住房消费预期，团购商品住房优惠折扣可适当放宽；**第七条（优化教育入学条件）**提出，自公布之日起，适龄幼儿、适龄儿童、少年三代以内直系亲属在我区范围内购买新建商品住房（全份额持有），凭借**网签备案商品房买卖合同、购房款支付凭证、直系亲属证明，**即可办理幼儿园和义务教育阶段学生入学、转学。**与“市16条”相比，取消了户口、契税缴纳凭证要求**。

**第八条和第九条，优化预售资金监管方式、增设预售监管资金提取节点，为自主出台政策**。在对非重点监管预售资金使用强化监管的基础上，为提高预售资金使用效率，缓解房企资金困难问题。其中：**第八条（优化预售资金监管方式）**提出，在对非重点监管预售资金使用强化监管的基础上，我区纯商住项目于2024年（含）以后取得的预售楼栋的预售资金监管方式有2种：一是预售资金重点监管比例由25%下调至15%，按商品房预售申报价格总额实施监管；二是预售资金重点监管比例执行25%，按实际成交总价计算，实行销售一套、监管一套。**第九条（增设预售监管资金提取节点）**提出，增设预售监管资金提取节点，2023年我区出台的房地产新政中明确预售监管资金提取节点共有7个，现结合工程实际，新增完成内外墙砌筑，并将完成水电及内部装饰拆分成完成室内水电敷设和完成室内装修2个节点，到完成房屋所有权首次登记，共设有9个节点，可进一步提高预售资金使用效率。

**第十条，支持房地产项目分段竣工验收备案，为自主出台政策。**该条提出，通过告知承诺、银行履约保函等方式，特别是保交房项目，在项目工程规划、消防、排水管网、附属园林绿化、质量和档案验收完成后，完成分段竣工验收备案登记，支持主体工程或单体建筑尽快投入使用，其他验收部门强化事中事后监管，在项目末期验收时再予以核验。

**第十一条至第十三条，推行土地预出让申请制度、优化公共服务设施建设时序、聚力打造具有影响力的商业综合体。主要为巩固房地产市场信心政策，为自主出台政策。**其中：**第十一条（推行土地预出让申请制度）**提出，企业可通过公告发布的地块区位、容积率等主要规划条件，提前开展方案研判，有意向的企业可以向自然资源部门提出优化意见。**第十二条（优化公共服务设施建设时序）**提出**，**要加快完善拟出让住宅用地、已出让土地和已开工建设周边的公共服务配套设施，且规划建设、配置标准要有前瞻性、超前性。**第十三条（聚力打造具有影响力的商业综合体）**提出，选择相对成熟的地块，集中力量3年内推动建成投用一个具有较大影响力的商业综合体，升级消费场景，满足居民消费需求，进一步聚集我区人气。

另外，《若干措施（讨论稿）》还对我市2022年、2023年、2024年政策和我区2023年政策以及本轮政策执行情况进行了明确。**一是**对我市2022年、2023年出台的促进房地产业良性循环和健康发展若干措施，除2024年“市16条”和本次文稿明确的政策措施外，其他政策措施延续执行；**二是**文件政策措施除了已经明确执行时间外，其他政策措施自文件公布之日起施行，如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。

四、创新做法

为提高预售资金使用效率，缓解房企资金困难，促进项目建设，在强化监管的前提下，我区《若干措施》中优化了预售资金监管方式，增设了预售监管资金提取节点，且支持保交房项目分段竣工验收备案，并优化了入学条件。

五、政策咨询服务信息

解读机关：赣州蓉江新区住房和城乡建设局

政策咨询电话：0797-8165635（房管股）