

宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2024〕37号

关于印发关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，县属、驻县各单位：

经县政府同意，现将《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们，请认真遵照执行。

宁都县人民政府办公室
2024年10月8日

（此件主动公开）

关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的 若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署和省委、省政府，市委、市政府的工作要求，进一步落实好消化存量房产和优化增量住房的政策措施，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，结合我县实际，现制定有关措施如下：

一、实行阶段性购房补贴

2024年7月26日起至2025年12月31日期间，在本县范围内，对个人首次购买和为改善居住条件购买第二套商品住房的（以合同网签为准），且在商品住房交付后3个月内缴清契税的，由县财政以个人购房契税缴交额为参照，给予契税缴交额50%的消费补贴。〔责任单位：县财政局、县税务局、县住建局〕

二、对生育家庭实施差异化购房补助

2024年7月26日起至2025年12月31日期间，符合生育政策的二孩（2016年1月1日以后出生）、三孩（2021年5月31日以后出生）家庭，在本县范围内购买新建商品住房（以合同网签为准）的，分别给予5000元、10000元的购房补贴，由县财政承担。〔责任单位：县财政局、县公安局、县民政局、县住建局〕

三、实行规上企业职工购房补贴

自本文件公布之日起至 2025 年 12 月 31 日期间，在我县规上企业务工一年以上的职工购买新建商品住房，由县财政给予 200 元/m²购房补贴。申领购房补贴须在我县缴纳社保满 12 个月以上且经县科工局审核后方可享受。〔责任单位：工业园管委会、县科工局、县财政局、县住建局、县商务局〕

四、支持新引进人才购房补助

对于来本县工作并在本县缴纳社保的全日制博士、全日制硕士及高级技师（一级）、机关事业单位全日制本科学历人员及技师（二级），县城规划区范围内无住房的，自本文件公布之日起至 2027 年 12 月 31 日期间（以合同网签备案时间为准）在本县购买首套商品住房的，由县财政给予全日制博士研究生 10 万元、全日制硕士研究生及高级技师（一级）5 万元、全日制本科学历人员及技师（二级）2 万元一次性购房补贴。申领购房补贴须在本县缴纳社保满 12 个月，并与用人单位签订 5 年及以上劳动合同。〔责任单位：县委组织部、县财政局、县人社局、县住建局〕

五、全面推行房票安置

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，由县财政给予一定补贴，具体办法在征收补偿安置方案中另行制定。〔责任单位：县住房保障服务中心、县自然资源局、县财政局、县住建局〕

六、试行住房团购优惠政策

自本文件公布之日起至 2025 年 12 月 31 日，由县住建局搭建

团购平台，组织我县范围内房企自愿提供现房或准现房团购源进行促销推介，支持、引导、鼓励单位（含系统）、个人参与团购，对满足团购条件购房的（一次性购买5套及以上），鼓励房地产开发企业提供折优惠。参与团购项目名单，由自愿承担让利优惠的房地产开发企业自主提出申请并作出保交房承诺，经县住建局汇总后向社会公示。〔责任单位：县住建局、县自然资源局、县财政局〕

七、实行购房消费券补贴政策

自本文件公布之日起至2025年12月31日在我县发行的消费券中，设置100张面额1万元的购买新建商品住房消费券，其中县财政补贴50%，房地产开发企业承担50%。可使用购房消费券的房地产项目名单，由自愿承担50%的购房优惠的房地产企业自主提出申请并作出保交房承诺，经县住建局汇总后向社会公示。〔责任单位：县财政局、县住建局〕

八、促进居民住房“以旧换新”

支持房地产开发企业和居民按照市场化原则进行“以居民旧房置换房企定向新房”，旧房可由房地产开发企业直接购买，也可委托房地产开发企业包销，或协调第三方购买；支持县内国有企业收购居民旧房，居民获得资金后用于购买其开发的定向新房。参与“以旧换新”购买新建商品住房的居民，给予契税缴交额80%的消费补贴（与本文第一条契税补贴不重复享受）。〔责任单位：县住建局、县税务局、县财政局〕

九、适量收购库存商品房

每年收购一定比例的库存商品房,用作返迁房、保障性住房、人才住房、周转房等。〔责任单位:县住房保障服务中心、县财政局、县住建局〕

十、促进商业库存去化

允许购买、租赁存量商业办公类商品房用于幼儿园、儿童服务中心、便民服务中心、卫生服务中心、文体活动中心、社区日间照料中心、创业中心、培训中心等项目。确有新增办公用房需求的各级机关、医院、学校、国有企业等各类机关企事业单位,经审批后可按规定就近购买库存商业办公用房或写字楼进行筹集。〔责任单位:县住建局、县财政局、县教体局、县卫健委、县民政局、县人社局〕

十一、优化调整学位准入政策

对购买新建商品住房的,允许购房人凭经网签备案的新建商品房买卖合同及适龄儿童、少年户口(或其法定监护人有效居住证)向新购商品住房所在地的九年义务教育学区学校申请转(入)学。〔责任单位:县教体局、县住建局、县公安局、县税务局〕

十二、允许合理调整存量房地产项目用地规划条件

公布之日起至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。如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。〔责任单位：县自然资源局〕

十三、优化住房公积金政策

允许提取住房公积金支付购房首付款；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”。取消住房公积金贷款间隔时间限制。居民在当地无成套住房，在全国范围内第一次使用住房公积金贷款或者公积金首次贷款已结清并再次申请贷款的，执行首套房贷款政策。〔责任单位：住房公积金宁都分中心、县住建局、县自然资源局〕

十四、降低按揭贷款保证金比例

商业银行和住房公积金调低新发放商业按揭贷款和住房公积金贷款保证金比例。对符合退付条件的，住房公积金管理部门、有关商业银行应及时将保证金退付至规定账户内。对保交房高风险项目，可提前释放贷款保证金支持其项目建设。〔责任单位：住房公积金宁都分中心、国家金融监督管理总局宁都监管分局、县住建局〕

十五、加强房地产融资支持

推动符合“白名单”条件的房地产项目“能进尽进”，金融机构对列入“白名单”的房地产项目“应贷尽贷”。原则上预售资金监管账户应在融资主办银行开立，可优先将预售资金监管账

户开立行确定为主办银行，严防房地产开发企业违规抽调挪用融资贷款资金和预售资金。根据银行支持“白名单”项目融资力度，在商品房预售资金、住房公积金、住宅专项维修资金等资金存放、帐户开设方面给予正向激励。〔责任单位：国家金融监督管理总局宁都监管分局、县住建局、县住房保障服务中心、县公积金管理中心〕

十六、允许使用银行保函缴纳土地竞买保证金

土地竞买人可以使用银行业金融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。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县财政局、国家金融监督管理总局宁都监管分局〕

十七、继续延长土地出让价款缴交时限

自本文件公布之日起至 2025 年 12 月 31 日期间，全县范围内成交的土地，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；对实行商品房现房销售的项目，剩余土地出让金缴纳期限可延长至一年。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县财政局、县住建局〕

十八、允许土地分割处置和项目分期开发建设及分栋验收

自本文件公布之日起至 2027 年 12 月 31 日期间，对具备分期开发建设条件的项目，允许在缴纳 50%以上土地出让金后，分期办理不超过已缴纳出让金比例的土地不动产权证，首期土地不动产权证仅限用于办理预售许可。对存在涉稳风险的房地产项

目，经县人民政府批准可对分期建设的剩余土地进行分割处置和办证。对保交房项目和存在涉稳风险的房地产项目，允许分栋验收及容缺验收。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县财政局、县行政审批局、县住建局〕

十九、优化规划约束条件和容积率计算规则

可根据车位供需情况，自主合理调整住宅项目车位配比。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。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。

通过招拍挂方式，2024年1月1日后新取得建设用地使用权但未完成方案批复的住宅项目，为小区提供公共服务的位于建筑首层的单层有顶盖、两侧通透开敞、顶盖宽度不超过3.9米的风雨连廊，独立配建的非机动车棚，建筑物屋顶的楼梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房、出屋面风井、烟道、水电井，配电站房、开关站、开闭所，地下车库坡道出入口顶盖，供小区业主休闲健身活动的架空层，按规划条件要求配建的垃圾收集房、公共厕所，其建筑面积不纳入项目容积率计算；划拨用地住宅项目参照执行。城市森林花园住宅项目规划约束条件和容积率计算规则另按相关规定执行。〔责任单位：县自然资源局、县住建局、县行政审批局、国家电网宁都分公司〕

二十、支持房地产用地转让盘活利用

因政府原因或企业破产造成无法全部开发利用的土地，由开发企业提出申请，经县人民政府批准，可按规定分割宗地，对无

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，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。推动房地产用地转让时“带押过户”，促进土地二级市场流通转让。支持房地产项目分期开发建设，支持房地产项目分期办理《建设工程规划许可证》和分期进行规划核实。〔责任单位：县自然资源局、县住建局、县行政审批局、国家电网宁都分公司〕

二十一、加快已售新建商品房不动产登记发证

对因房企欠缴税费、土地被抵押或涉及查封等问题无法办证的房地产项目，分类施策、集中攻坚，按照“群众无过错即办证”的原则，及时为购房群众办理登记办证手续。〔责任单位：县自然资源局、县税务局、县住建局、国家金融监督管理总局宁都监管分局、县法院〕

以上政策除本文件明确的上述政策规定外，《关于促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》（宁府办字〔2022〕33号）和《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》（宁府办字〔2023〕78号）中的其他政策延续执行。如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。本文件自公布之日起执行。

宁都县人民政府办公室

2024年10月9日印发
