

通府办发〔2022〕16号

通江县人民政府办公室

关于印发《通江县促进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，巴中市光雾山诺水河风景名胜区诺水河管理处，川陕革命根据地旧址（巴中）管理局，壁州街道办事处，县工业园、高明新区管委会，县级各部门，中央、省、市驻通单位：

《通江县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》已经县委、县政府同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

通江县人民政府办公室

2022年9月15日

通江县促进房地产市场平稳健康发展若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院、省委、省政府和市委、市政府决策部署，激发市场主体活力，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场持续平稳健康发展。结合我县实际，制定如下措施。

一、支持居民合理性住房消费需求

（一）支持多孩家庭购房。符合国家生育政策生育二孩或三孩的家庭（本措施所称二孩家庭是指2015年10月29日后生育二孩的家庭，三孩家庭是指2021年5月31日后生育三孩的家庭），在通江县县城规划区范围内购买新建商品住房的，凭户口簿、出生医学证明等相关证明材料，给予每平方米200元补贴，二孩家庭财政补贴最高不超过2万元，三孩家庭财政补贴最高不超过3万元。

（二）保障引进人才安居。引进人才，在我县购买首套新建商品住房的，享受每平方米300元，最高不超过3万元的财政补贴，享受保障引进人才安居购房财政补贴政策的房产，五年内不得出售或转让。

（三）满足多种群体需求。支持刚性住房需求，凡符合以下条件的购房人，自本措施施行之日起，在县城规划区范围

内购买新建商品住房的，实施购房补贴政策，补贴标准为每平方米 200 元，每户补贴金额最高不超过 2 万元。

1. 具有通江县农村居民户籍人员。

2. 2020 年 1 月 1 日以来在通江县新就业，并连续缴纳社会保险 6 个月及以上的大学生，2020 年 1 月 1 日以来连续缴纳社会保险 6 个月及以上的回（返）乡就业人员和正常办理营业执照并纳税的回（返）乡创业人员。

3. 退役或现役军人。

4. 赴省外支援抗疫一线的医务工作者和工作人员。

5. 县域内，父母在子女居住地或子女在父母居住地同一行政区域内购房的人员。

（四）满足改善性住房需求。在县城规划区高明新区内购买改善性新建商品住房的，给予每平方米 150 元的购房补贴；县城老城区购买改善性新建商品住房的，给予每平方米 100 元的购房补贴。

（五）鼓励团购方式购买住房。鼓励房地产开发企业积极开展针对党政机关、企事业单位职工、社区居民团购商品房的营销活动。各级工会组织根据职工住房刚性需求和改善性需求情况，积极组织职工采用团购模式购买商品住房。

二、加大政策支持力度

（六）全面实行货币化补偿安置。截至本措施印发之日，县域规划区内和县域内重大交通、水利等工程新的房屋征收和征地拆迁补偿安置，原则上以购房券形式实行货币安置，不再供应新的安置还房建设用地。由县人民政府公开在县城规划区内选定一批符合条件的新建商品住房房源，被征收或拆迁居民以发放的购房券在选定的商品住房房源中自行挑选，选定的房屋在新区内的给予每平方米 300 元财政补贴，在老城区的给予每平方米 150 元财政补贴，选定的房源成交价格不超过购房券金额的，对新购房屋免征契税，成交价格超过购房券金额的，对差价部分按规定征收契税。

（七）优化审批验收管理。在本措施执行期间发布出让的土地和非企业自身原因未开工建设的已出让用地，允许房地产开发企业分期缴纳土地出让价款，按照《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地出让价款 50% 的首付款，剩余出让价款在 1 年内缴清。房地产企业依据土地出让合同，可容缺后补办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。自本措施实施之日起至 2024 年 6 月 30 日前办理施工许可证的房地产开发项目，由开发建设单位书面承诺，城市基础设施配套费可在办理施工许可前缴纳 50%，在竣工验收备案前全部缴清。

房地产开发项目在取得《建筑工程施工许可证》前，施工图经审图机构审查合格，报行政主管部门和质量安全监督部门备案后，可开展放验线现场测绘、土石方开挖等前期工作。取得《建筑工程施工许可证》后，方可办理验线行政审批手续、进行房屋主体结构施工。

对同一个《建设工程规划许可证》批准的建设项目，应遵循“一次申请、一次核实”的原则。分期实施的建筑工程申请分期规划核实的，若工程设计方案分期的，可按设计方案分期验收；工程设计方案未分期的，由房地产开发企业提出申请，报自然资源和规划部门充分论证并审查同意，可分期验收。用地核验与最后一批次分期规划核实一并申请办理，统一核实土地出让合同的履约情况。

允许房地产开发企业对持有的未开发土地，依法依规调整土地用途或商住比例，在不突破批准容积率、建筑密度、建筑高度和绿地率等控制性指标的前提下，对户型结构和功能布局作出优化调整，提升住房品质。

（八）提高地下车位使用率。住宅小区配建的库存车位（库），应当优先满足本小区业主需要。已全部竣工备案验收且交付使用的项目，从最后一个楼栋竣工备案日期计算，超过2年未销售的车位（库），可采取媒体公告等方式，告知小区业主在1个月内优先购买，逾期仍未销售的车位（库），

可对小区以外的单位和个人销售。对购买县城区内新建地下车位的，购买价格每个不高于4万元（含4万元）的，给予购买人每个3000元补贴，购买价格每个在4万元以上的，给予购买人每个2000元补贴，每户最多享受两个车位补贴政策。逐步减少老城区、城市支道临时停车位，依法依规查处车辆乱停乱放等违法行为。

（九）优化商品房预售管理。对流动资金困难的项目，房地产开发企业可向主管部门提出申请，采用预售项目可售商品房为预售资金保底金担保，也可以银行保函或保险公司保单代替预售资金保底金。以上述方式释放的预售资金保底金，拨付时必须满足不低于80%的比例直接拨付至农民工工资专户或施工企业、材料供应商、设备租赁商。开发企业上一个项目无逾期交房等行为，信用良好，办理商品房预售根据《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条之相关规定办理。

三、加大资金支持力度

（十）加大住房公积金支持力度。企业信用良好，楼盘项目“五证”齐全，楼栋施工进度超过规划层数三分之一的项目，可与县住房公积金中心申请合作，在我县辖区内购买首套自住住房，首付款比例下调至20%，购买第二套自住住房，首付款比例下调至30%。在市辖区内缴存住房公积金的职工，

可委托市住房公积金中心按月提取本人住房公积金个人账户余额，划转到本人的还贷银行账户，用于上月已正常偿还公积金贷款本息。购买自住住房办理了商业银行购房按揭贷款，在申请转贷时所购住房已取得不动产权证书，已办理商贷住房的正式抵押登记手续，并符合巴中市住房公积金贷款条件的，可向市住房公积金中心申请商转公贷款业务。阶段性支持受疫情影响的企业缓缴住房公积金，2022年12月31日之前对不能正常偿还公积金贷款的个人，经个人提出申请并经审核通过，不做逾期处理、不计罚息，支持缴存职工租房提取住房公积金。

（十一）执行差别化住房信贷政策。各银行金融机构可在风险可控的前提下，下调商品房按揭贷款保证金比例至2%—3%。金融机构普通商品住房首套房按揭首付比例下调至20%、二套房按揭首付比例下调至30%，落实首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点的要求，促进贷款利率适当下行，加大个人住房贷款投放力度。根据房屋产权办理情况，动态退还企业所缴保证金。

四、营造良好市场环境

(十二)增加有效施工天数。实施科学精准的扬尘防控措施，对扬尘防控措施落实情况较好的工程项目，经批准后，可以参照民生保障工程执行，增加有效施工天数。

(十三)加强房地产市场监管。重点整治未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为，严厉打击违规销售、拒绝使用公积金贷款购房、虚假承诺等侵害群众利益行为。实行商品房预售价格备案制管理，严格执行明码标价、一房一价，在办理预售许可前，开发企业应向房地产管理部门提交预售房源备案价格，并在取得预售许可后 10 日内一次性公示预售房源价格，实际成交价格涨跌幅不得超过备案价格的 10%（不含本措施所涉及的团购价格），已办理预售许可的在售房地产开发项目，应在本通知印发之日起 15 日内向房地产主管部门提交剩余可售房源备案价格，并在销售场所一并公示。

(十四)强化政策执行监督。成立政策执行监督工作专班，由县财政局牵头，人大、政协、纪委、审计、金融、税务、自然资源和规划、教育、住建、环保等部门要加强政策执行监督，保持政策的协调性和精准性。如发现弄虚作假、违背政策及骗取购房补贴的，有关部门要依法依规处理。

本措施自 2022 年 10 月 16 日起施行，有效期 2 年，措施中有明确时限的，以明确的时限为准。购买商品住房对象同

时符合本措施多项购买商品住房补贴政策的，或本措施施行期间，有其他文件规定相关购买商品住房补贴政策的，按“就高不就低”原则，享受相关补贴政策，不得重复享受。符合条件的购买人可同时享受购买商品住房补贴政策和购买车位补贴政策。