

《关于进一步促进荆州市中心城区房地产市场良性循环和健康发展的若干措施》政策解读

荆州市人民政府办公室日前印发了《关于进一步促进荆州市中心城区房地产市场良性循环和健康发展的若干措施》(以下简称《措施》),现将有关政策解读如下:

E 申领购房房款补贴的程序

(一)申请▶▶▶

2022年6月14日至2022年12月31日期间,在市中心城区购买首套新建商品住宅的全日制大专以上(含大专)毕业生,须携带以下资料到商品房所在区(功能区)行政服务中心住建窗口办理申请手续:

- 1.《购房补贴申请表》(网站下载 http://zjj.jingzhou.gov.cn/bmgz/gsgg/202206/t20220618_740650.shtml或窗口领取);
- 2.本人身份证原件及复印件(委托办理的还需提供委托人身份证原件及复印件);
- 3.已备案的商品房买卖合同原件及复印件;
- 4.毕业证原件及复印件、“学信网”查询学历证明;
- 5.购房人银行卡号;
- 6.窗口受理时收复印件,核原件后及时退回原件。

(二)审查▶▶▶

区(功能区)行政服务中心住建窗口每月5日前将上月《购房补贴申请表》送交市住房和城乡建设局审核,查询商品房买卖合同备案信息以及是否撤销合同后重新签订合同等。每月10日前将审核合格的购房补贴资料送交区(含功能区)财政部门审查。审查未通过的,告知申请人,说明理由,并在《购房补贴申请表》予以注明。

(三)发放▶▶▶

购房补贴资金(包括市、区人才办审核认定的“招硕引博”人才购房补贴),统一由区(含功能区)住建部门拨付至补贴对象银行账户。

F 申领购房补贴的注意事项

1.本《措施》实施前已购买商品住房,采取撤销商品房买卖合同网签备案合同的方式,在《措施》实施期间又办理同一套商品房买卖合同网签备案的,不能享受购房房款补贴和契税补贴。

2.购房补贴发放后,需注销或变更商品房买卖合同的,应先退回购房补贴,再申请办理注销或变更手续。

3.申请人弄虚作假骗取购房补贴的,追缴已经领取的购房补贴,并纳入个人信用记录;构成犯罪的,依法追究法律责任。

房地产开发企业配合申请人弄虚作假骗取购房补贴的,依法追究企业责任,并纳入企业信用记录;构成犯罪的,依法追究法律责任。

相关部门工作人员不按照规定履行职责,依法追究行政责任;构成犯罪的,依法追究法律责任。

G 本《措施》有效期

本《措施》自2022年6月14日起施行,有效期至2022年12月31日。实施过程中,国家、省有新的规定,从其规定。各县(市)可参照执行。

A 出台《措施》的目的是什么?

去年以来,党中央、国务院多次强调:要维护和促进房地产业良性循环和健康发展。

今年1月,全国城乡建设工作会议明确提出:要充分释放居民住房需求,有效扩大内需。4月29日中央政治局会议提出:支持各地从当地实际出发完善房地产政

策,支持刚性和改善性住房需求。5月22日省政府《关于加快消费恢复提振的若干措施》提出:支持各地从实际出发完善房地产政策。采取支持人才购房、财政补贴、契税补贴、展销促销、合理调整住房公积金贷款首付比例和额度等政策措施,因城施策实施差别化住房信贷政

策,更好满足购房者合理住房需求。我省其他城市都已出台鼓励住房消费的政策措施,对提振市场信心发挥了积极作用。为全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署,完善我市房地产调控政策,满足居民合理住房需求,制定本《措施》。

B 《措施》对支持居民合理住房需求体现在哪些方面?

(一)实施购房房款补贴▶▶▶

补贴对象为“招硕引博”人才、全日制大专以上(含大专)毕业生购房者。

2022年6月14日至2022年12月31日期间,在荆州市中心城区购买首套新建商品住宅的全日制大专以上(含大专)毕业生,凭网签备案购房合同在2023年6月30日前到所在区(功能区)行政服务中心住建窗口申请2万元购房补贴,逾期不予办理。全日制大专以上(含大专)毕业生不限毕业年限和就业地域。

首套商品住宅指本人在荆州市中心城区首次购买的新建商品住房,只要是在荆州市中心城区本人和配偶及未成年子女名下无产权登记或者合同备案的购房者,都可认定为首次购房。补贴资金由区级财政负担,市级财政按中心城区财政管理体制予以奖励。

市直事业单位“招硕引博”人才购房补贴政策,按照《市委办公室 市政府办公室关于进一步加强市直事业单位“招硕引博”人才激励工作的通知》(荆办发〔2022〕6号)执行。市直事业单位引进的人才,在荆州市中心城区购买首套商品住宅,按全日制博士研究生10万元、全日制硕士研究生5万元发放购房补贴,由市财政全额保障。区级事业单位“招硕引博”人才购房补贴政策由区人民政府(管委会)参照执行。

(二)实施购房契税补贴▶▶▶

补贴对象为2022年6月14日至2022年12月31日期间,在荆州市中心城区购买新建商品房的购房人。

由所在区财政部门按其所缴纳契税税额的70%予以补贴。以签订商品房买卖合同网签时间为准。购房人凭不动产登记证明和契税完税证明,6个月内(从不动产登记发证之日起计算)完成购房契税补贴申请,逾期不予办理。“新建商品房”包括新建商品住宅、商铺、公寓、写字楼等。补贴资金由区级财政负担,市级财政按中心城区财政管理体制予以奖励。

(三)落实房贷首付款比例政策▶▶▶

2022年6月14日至2022年12月31日期间,在荆州市中心城区购买首套新建商品住房贷款,首付款比例不低于20%,二套房贷款首付比例不低于30%。

对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请商业性贷款购买普通商品住房的,执行首套房贷政策。

(四)引导按揭贷款市场利率下行▶▶▶

2022年6月14日至2022年12月31日期间,在市中心城区贷款购买普通新建商品住房的家庭,根据荆州市市场利率定价自律机制商定,首套住房贷款利率上限为4.8%,下限为4.25%(5年期LPR-20BP),鼓励金融机构向下限靠拢;二套及以上住房利率为5.05%(5年期LPR+60BP)。

(五)优化公积金贷政策▶▶▶

取消“个人购房公积金提取和贷款只能二选一”的规定。进城务工人员办理公积金贷款不需担保人。2022年1月1日以后,市直事业单位通过“招硕引博”计划新引进的各类高层次人才,的公积金贷款政策按荆办发电〔2022〕6号文件执行。博士申请公积金贷款额度为现行最高贷款额度的1.5倍(即:双职工正常缴存公积金的,贷款最高额度为67.5万;单职工正常缴存公积金的,贷款最高额度为60万)。硕士申请公积金贷款额度为现行最高贷款额度的1.2倍(即:双职工正常缴存公积金的,贷款最高额度为54万;单职工正常缴存公积金的,贷款最高额度为48万)。

C 《措施》对支持企业“助企纾困”体现在哪些方面?

(一)优化土地出让条件▶▶▶

科学确定新增房地产用地规模,完善土地价格评估机制,促进供需平衡。

商品房土地出让上竞买保证金调整为按20%缴纳,土地出让合同签订后1个月内缴清出让价款的95%,剩余价款在1年内缴清。

新出让土地商品住宅开发项目配建公租房比例由5%调减为3%,装配式建筑比例由30%调减为20%,调减比例纳入建设条件意见书。分期办理建设工程规划许可证的,城市基础设施建设配套费可分期缴纳,缴纳比例与每次办理的工程规划许可证面积占比一致,一般不超过三期。

(二)允许商铺分割销售▶▶▶

在保证结构安全、消防安全和不扩大面积的前提下,允许商铺分割销售(土地出让合同中约定由开发商自持的商业除外)。建设单位须申请规划许可后,要求原设计单位变更消防设计方案,重新履行施工图审批程序,经消防验收合格,可以办理预(销)售许可和不动产登记。

(三)加大金融支持力度▶▶▶

加强银企对接,金融机构要保持房地产开发贷款平稳有序投放,对优质房地产项目,提高开发贷款审批效率,满足合理融资需求,不盲目抽贷、断贷、压贷。鼓励金融机构对符合条件的受困企业,通过依规调整还款计划、展期、续贷等方式,有效缓解市场主体资金链运行压力。对风险处置项目,鼓励金融机构在资金安全、风险可控的基础上,稳妥有序开展并购贷款业务。

(四)提升住宅产品品质▶▶▶

对房地产开发项目平面布局、内外交通、公共空间、建筑风貌色彩等设计内容实行多方案比选。鼓励建设高品质的房地产项目,对开发建设装配式建筑,按《关于进一步加快装配式建筑发展的通知》(荆政办函〔2022〕3号)文件规定给予政策支持。

(五)不断优化营商环境▶▶▶

在房地产开发资质、预售审批和商品房合同备案等方面提供“一站式”服务,提升房产交易、纳税、登记等业务联办服务水平。大力推行“多测合一、多审合一、多验合一”等改革,探索实施带规划方案出让土地,积极推进新建商品房“交房即办证”工作。

D 申领购房契税补贴程序

2022年6月14日至2022年12月31日期间,在市中心城区购买新建商品房的购房人(包括市、区人才办审核认定的“招硕引博”人才),须携带以下资料到商品房所在区(功能区)行政服务中心住建窗口,办理契税补贴申领手续:

(一)申请▶▶▶

- 1.《契税补贴申请表》(网站下载 http://zjj.jingzhou.gov.cn/bmgz/gsgg/202206/t20220618_740649.shtml或窗口领取);
- 2.本人身份证原件及复印件(委托办理的还需提供委托人身份证原件及复印件);
- 3.购房合同原件及复印件;
- 4.不动产登记证明原件及复印件;
- 5.契税完税证明原件及复印件;
- 6.购房人银行卡号;
- 7.窗口受理时收复印件,核原件后及时退回原件。

(二)审查▶▶▶

区(功能区)行政服务中心住建窗口每月5日前将上月《契税补贴申请表》送交市住房和城乡建设局审核,查询商品房买卖合同备案信息以及是否撤销合同后重新签订合同等。每月10日前将审核合格的购房补贴资料送交区(含功能区)财政部门审查。审查未通过的,告知申请人,说明理由,并在《契税补贴申请表》予以注明。

(三)发放▶▶▶

补贴资金统一由区(含功能区)住建部门拨付至补贴对象银行账户。