《关于进一步促进荆州市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》政策解读

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

一、出台《若干措施》的目的

今年6月，市政府出台《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》（荆政办发〔2022〕13号，以下简称“荆十条”），为改善房地产市场供需结构，支持居民合理住房需求发挥了积极作用。10月31日，市政府印发《荆州市贯彻落实稳经济一揽子政策接续政策措施工作清单的通知》（荆政办发〔2022〕24号），要求抓好中央、省稳经济一揽子政策措施在我市落地落实。为全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署，进一步加大助企纾困、支持购房者合理住房需求力度，因城施策促进我市房地产市场平稳健康发展，在“荆十条”基础上调整、增补，制定本措施。

二、《若干措施》支持居民合理住房需求的措施

（一）实行购房房款补贴

2022年6月14日至2023年12月31日期间，在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到项目所在区（功能区）行政服务中心住建部门窗口申请领取2万元购房补贴；2022年12月2日至2023年12月31日期间，其他购房人在中心城区购买首套新建商品住宅（含公寓），凭购房合同到项目所在区（功能区）行政服务中心住建部门窗口申请领取1万元购房补贴（已领取人才购房补贴的不再重复享受）。申请人必须在2024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，逾期不予办理。

首套商品住宅指在中心城区本人和配偶及未成年子女名下无商品住宅不动产登记（以不动产登记信息查询记录为准）或者商品住房网签备案合同（以市住建局合同备案查询为准），凭上述证明，区（功能区）行政服务中心住建窗口可认定为首套商品住宅。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补。

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》（荆办发电〔2022〕6号）执行。市直事业单位引进的人才，在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，补贴资金由区级财政全额保障。

全日制大专以上（含大专）毕业生不限毕业年限和就业地域，其他购房人为大专（含大专）以下所有购房人。

（二）实施购房契税补贴

补贴对象为2022年6月14日至2023年12月31日期间，在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。2022年12月2日至2023年12月31日期间，在中心城区购买二手房的购房人，按其缴纳契税额的50％予以补贴。以网签备案购房合同时间为准。购房人凭不动产登记证和契税完税证明，6个月内（从不动产登记证发证之日起计算）完成购房契税补贴申请，逾期不予办理。购买新建商品房的自然人、法人和非法人机构均可享受购房契税补贴。

“新建商品房”包括新建商品住宅、商铺、公寓、写字楼等。“二手房”补贴范围为商品住宅、商铺、公寓等。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补。

（三）优化公积金贷取政策

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。硕士申请公积金贷款额度为现行最高贷款额度的1.2倍（我市现行双职工正常缴存公积金的，贷款最高额度为70万；单职工正常缴存公积金的，贷款最高额度为50万）。

支持“一人购房全家帮”，购房人购买新建商品住宅，除可提取本人及配偶公积金外，还可同时提取夫妻双方父母或子女的住房公积金账户余额，提取总额不超过购房款额度。

（四）实行房票安置制度

2022年12月2日至2023年12月31日期间，棚户区改造与城市更新中征迁安置项目，实行房票安置制度。被征收人在中心城区购买新建商品住宅，凭征收主体出具的房票抵扣房款，房地产企业凭房票与征收主体结算。本措施下发前没有安置的，鼓励被征迁人申请房票安置。引导房地产企业对实行房票安置的被征收人、机关团体和企事业单位组织团购的给予适当优惠，具体实施办法另行制定。

（五）支持二手房“带押过户”

本条适用范围为在中心城区已经办理抵押登记的不动产，抵押期间依法转让的，推行“带押过户”合并登记，由银行金融机构（抵押权人）、抵押人（转让人）、买受人三方共同申请，到不动产登记部门办理合并登记，即时办结。

当事人因赠与、作价出资入股、法人或者其他组织合并（分立）、夫妻财产约定、夫妻离婚析产及继承等原因，申请转移抵押不动产的，不纳入合并登记办理范围。

（六）保持房地产融资平稳有序

对新发放的商业性个人首套住房贷款，鼓励金融机构向最低首付款比例、最低贷款利率靠拢；二套房贷款首付款比例、贷款利率按现行规定执行。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套房贷政策。对因疫情住院治疗或隔离、停业失业失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，经购房者与金融机构协商一致后，进行延期展期等调整，并保护延期贷款的个人征信权益。稳定房地产企业、建筑企业信贷投放；稳妥开展并购贷款业务；加大住房租赁金融支持力度，优化房地产预售资金监管。鼓励金融机构对房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资给予展期、调整还款安排等方式予以支持，并自2022年11月11日起，未来半年内到期的，可以允许超过原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

三、《若干措施》助企纾困的措施

（一）降低企业用地成本

根据市场需求适时调整土地供应规模，完善土地价格评估机制。鼓励国有平台公司与优质房地产企业联合竞拍土地，联合开发项目。新出让土地，可按不低于底价的10%确定竞买保证金，允许以银行保函代替竞买保证金。允许1年内分期缴纳土地出让金，首次缴纳比例不低于50%。分期缴纳土地出让价款的，在约定分期缴纳期限内不计利息。2022年6月14日后新出让土地建设商品住宅，可再生能源应用产品由房地产企业自主选择。配建公租房比例调减为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。

可再生能源应用产品由房地产企业自主选择，依据《关于实施〈绿色建筑设计与工程验收标准〉的通知》等标准规范要求“新建建筑可以选用太阳能、空气能、地热能、光伏屋顶发电等可再生能源一体化、多元化、规模化应用发展。

（二）简化办理审批手续

2022年6月14日后未开工的项目，土地出让金缴纳比例不低于50%且未取得《不动产权证》时，各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、不高于已审定计容面积50%和不计容地下室的建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续，在办理商品房预售许可证前应缴清土地出让金并办理不动产权证。分期办理建设工程规划许可证，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。2022年6月14日后未竣工的项目规划核实时，设计方案已分期的，可分期验收；设计方案未分期的，报自然资源和规划部门充分论证并审查同意，一般可分三期验收。超过20万平方米的项目，可增加分期。土地核查与最后一批次分期规划核实一并办理，统一核实土地出让合同履约情况。

（三）统筹布局提升住宅品质

本措施发布之日起，新出让的土地，在下达规划条件时，应统筹考虑完整社区服务配套设施。幼儿园、养老设施、社区服务设施、党群服务设施应根据控制性详细规划统筹布局，周边地块已统筹或单独占地布局的，在征求相关部门意见后可不再重复配建，并保证控制性详细规划单元内总配套设施指标不变。大力推广体现“立体绿化、生态庭院、居民互动”的第四代住房，提高房地产品质，满足人民群众改善型住房需求。

（四）优化预售许可条件

房地产开发项目只开设一个监管账户的，可分批办理商品房预售许可，首次申请预售许可的项目，其工程进度必须满足两个条件，即投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上（不含土地出让金），形象进度上低层或多层建筑主体结构必须封顶，高层建筑主体结构应达到总层数的四分之一以上，且预售面积不得低于3万平方米。后期预售面积不得低于1万平方米，且不得小于栋。在保证结构安全、消防安全和不扩大面积的前提下，允许商业用房分割销售（土地出让合同中约定由开发商自持的商业除外）；建设单位应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。

四、《若干措施》有效期

本《措施》自2022年12月2日起施行，有效期至2023年12月31日。此前市政府已发文件相关规定与本措施不符的，以本措施规定为准，实施过程中上级有新规定的，从其规定。各县（市）可参照执行。

五、申领购房房款补贴的程序

（一）人才购房补贴申请

2022年6月14日至2023年12月31日期间，在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（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住宅所在区（功能区）行政服务中心住建窗口办理申请手续：

1.《招硕引博人才购房补贴申请表》扫右侧相关二维码下载；

2.《人才购房补贴申请表》扫右侧相关二维码下载；

3.身份证、户口、结婚证原件及复印件（委托办理的还需提供委托人身份证原件及复印件）；

4.已备案的商品房买卖合同原件及复印件；

5.不动产登记信息查询记录原件；

6.毕业证原件及复印件、“学信网”查询学历证明；

7.购房人银行卡号；

8.窗口受理时收复印件，核原件后及时退回原件。

（二）其他购房人购房补贴申请

2022年12月2日至2023年12月31日期间，在中心城区购买首套新建商品住宅的其他购房人，须携带以下资料到商品住宅所在区（功能区）行政服务中心住建窗口办理申请手续：

1.《其他购房人购房补贴申请表》扫右侧相关二维码下载；

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.户口原件及复印件；

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。

（三）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）财政部门对资料的完整性核实。审核未通过的，告知申请人，说明理由，并在《购房补贴申请表》予以注明。

（四）发放

购房补贴资金，统一由区（含功能区）住建部门拨付至补贴对象银行账户。

六、申领购房契税补贴程序

2022年6月14日至2023年12月31日期间，在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）；本《措施》发布之日起，在中心城区购买二手房的购房人，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》扫右侧相关二维码下载；

2.本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.不动登记证原件及复印件；

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，财政部门对资料的完整性核实。审核未通过的，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

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。

七、申领购房补贴的注意事项

1.2022年6月14日以前已购买商品住宅，采取撤销商品房买卖网签备案合同的方式，又办理同一套商品房买卖合同网签备案的，不能享受人才购房房款补贴和契税补贴。

2.在本《若干措施》实施期间，采取撤销商品房买卖网签备案合同的方式，又办理同一套商品房买卖合同网签备案的，不能享受其他购房人购房房款补贴和契税补贴。

3.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。

4.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。

八、咨询电话和申报地址

1.荆州市住建局

咨询电话：0716-8212107；

咨询地址：荆州市沙市区公园路13号。

2.荆州区住建局

咨询（申报）地址：荆州区庄王大道绿地铭创大楼7楼（荆州区政务服务中心住建窗口）；咨询电话：0716-8433212。

3.沙市区住建局

咨询（申报）地址：沙市区东岳路15号沙市区政务服务中心二楼（沙市区政务服务中心住建窗口）；咨询电话：0716-4156528。

4.荆州经开区

咨询（申报）地址：荆州开发区豉湖路58号（荆州经开区住建局）；咨询电话：0716-8333916。

5.荆州高新区

咨询（申报）地址：高新区太湖大道政务服务中心一楼（荆州高新区政务服务中心住建窗口）；咨询电话：0716-4155343、15342840012。

6.纪南文旅区

咨询（申报）地址：纪南文旅区高阳大道（荆州方特东方神画北侧约150米）纪南生态文化旅游区政务服务中心（纪南文旅区政务服务中心住建窗口）；咨询电话：0716-8630775。

《招硕引博人才购房补贴申请表》
扫该二维码下载

《人才购房补贴申请表》
扫该二维码下载

《其他购房人购房补贴申请表》
扫该二维码下载

《契税补贴申请表》
扫该二维码下载

沙市区烟草专卖局无主案件公告

我局在行政执法中查获以下烟草专卖品并依法予以先行登记保存，请物主于本公告发布之日起30日内到沙市区烟草专卖局接受调查处理（地址：沙市区江津东路161号，联系人：李女士，杜女士，联系电话0716-8111356）。若逾期不来接受处理，我局将依据《烟草专卖行政处罚程序规定》第五十八条及有关法律法规的规定，依法对涉案烟草专卖品作出处理。

序号	当事人	查案时间	查案地点	先行登记保存通知书号	烟草专卖品品种及数量	备注
1	待查	2022年11月11日	荆州市沙市区上海大道229号荆楚物流园（德邦快递荆州分拨中心）	沙烟存通【2022】第233号	红金龙（硬新版）60条、利群（新版）26条、双喜（软经典）12条、黄山（新制皖烟）9条、黄金叶（乐途）10条、南京（炫赫门）5条。	沙烟立2022第111号

特此公告

沙市区烟草专卖局
2022年12月8日

监利市烟草专卖局公告

我局在行政执法中查获以下烟草专卖品并依法予以先行登记保存，请物主于本公告发布之日起30日内到监利市烟草专卖局接受调查处理（地址：监利市容城镇江城路31号，联系人：石女士、李先生，联系电话：0716-3328231）。若逾期不来接受处理，我局将依据《烟草专卖行政处罚程序规定》第五十八条及有关法律法规的规定，依法对涉案烟草专卖品作出处理

序号	当事人	查案时间	查案地点	先行登记保存通知书号	烟草专卖品品种、规格及数量	备注
1	待查	2022.11.28	监利市容城镇创业路圆通快递	监烟存通字[2022]第2200270号	84mm黄鹤楼（硬珍品）80条	

特此公告

监利市烟草专卖局
2022年12月8日

行政处理决定书送达公告

监利市烟草专卖局依法对下列案件作出行政处理决定，因无法直接送达当事人，现采取公告送达方式，自本公告发布之日起满三十日即视为送达。当事人可前往监利市烟草专卖局（地址：监利市容城镇江城路31号，联系电话：0716-3328231）领取行政处理决定书。

监烟处理[2022]第202号（对2022年10月15日我局在监利市容城镇创业路申通快递，查获当事人（未查实）无证运输的真品卷烟钻石（软荷花）10条予以变卖，变卖款上缴国库）。

监烟处理[2022]第203号（对2022年10月16日我局在监利市容城镇创业路韵达快递，查获当事人（未查实）无证运输的真品卷烟钻石（荷花）10条予以变卖，变卖款上缴国库）。

监烟处理[2022]第204号（对2022年10月17日我局在监利市容城镇创业路韵达快递，查获当事人（未查实）无证运输的真品卷烟钻石（荷花）18条予以变卖，变卖款上缴国库）。

监烟处理[2022]第205号（对2022年10月30日我局在监利市容城镇创业路韵达快递，查获当事人（未查实）无证运输的真品卷烟白沙（硬）10条予以变卖，变卖款上缴国库）。

监烟处理[2022]第206号（对2022年10月30日我局在监利市容城镇创业路申通快递，查获当事人（未查实）无证运输的真品卷烟白沙（硬）10条予以变卖，变卖款上缴国库）。

当事人如不服本决定，可以在本行政处理决定书送达之日起三十日内向荆州市烟草专卖局或监利市人民政府申请行政复议，也可以在十五日内直接向监利市人民法院提起行政诉讼。

特此公告

监利市烟草专卖局
2022年12月8日

广告：8512333 发行：8263377 印刷厂：8261393 本报印刷厂印刷