

# 宜春市人民政府办公室文件

宜府办字〔2022〕45号

---

## 宜春市人民政府办公室 印发关于促进中心城区房地产业良性循环和 健康发展若干措施的通知

宜春经济技术开发区管委会，各县（市、区）人民政府，宜阳新区管委会、明月山温泉风景名胜区管委会，市政府各部门：

《关于促进中心城区房地产业良性循环和健康发展若干措施》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2022年6月1日

（此件主动公开）

# 关于促进中心城区房地产业良性循环和健康发展若干措施

为了认真贯彻落实《江西省人民政府办公厅关于因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的指导意见》(赣府厅发〔2022〕18号)要求,坚持“房住不炒”,坚持因城施策,有效应对疫情带来的不利影响,促进房地产业良性循环和健康发展,结合中心城区实际,特制定以下措施。

## 一、实行购房和销售补贴政策

1. 实行购房财政补贴。凡在2022年6月1日至2022年12月31日期间,在中心城区(包括袁州区、宜春经济技术开发区、宜阳新区、明月山温泉风景名胜区,下同)购买新建商品房的:

(1)属首次购买住房的,由受益财政给予300元/平方米补贴;属购买改善型住房的,由受益财政给予200元/平方米补贴。

(2)符合国家二孩、三孩政策的家庭,凭户口本购买新建商品住房时,由受益财政分别给予300元/平方米、500元/平方米补贴。

(3)购买非住宅商品房的,由受益财政给予100元/平方米补贴。

上述(1)(2)两条补贴不重复享受,可按最高标准享受一次。

2. 落实购房契税优惠。凡在2022年6月1日至2022年12

月 31 日期间，购买二手商品住房且在 2022 年 12 月 31 日前缴清契税的，由受益财政按所交契税的 50% 给予补贴。

3. 继续执行高层次人才购房补贴政策。对引进的高层次人才购房给予补贴，按照《宜春市高层次人才引进办法（试行）》（宜发〔2018〕9 号）文件执行。

4. 奖励商品房销售中介机构销售行为。凡在 2022 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，已备案的中介机构每销售一套商品房，由受益财政给予 1000 元奖励。

## 二、加快土地市场供给

5. 调整土地保证金缴交比例及期限。商服、住宅用地竞买保证金缴交比例为宗地起始价的 30%，土地出让金缴纳期限均为 6 个月，自《成交确认书》签订之日起算。

6. 明确合同签订时间及违约责任。竞得人应当在签订《国有建设用地使用权成交确认书》后 10 个工作日内，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人不按规定签订合同，或放弃竞得宗地的，应当承担相应违规违约和法律责任，竞买保证金和交易服务费不予退还。

7. 明确同一权利人不动产分割业务权限。涉及同一权利人同一宗地分割的，在土地出让金缴清的前提下，依权利人申请，市不动产登记部门对同一权利人同一宗地可进行 3 宗/次以内的分割；对确需分割 3 宗/次以上的，由市自然资源部门依法依规研究决定。

### 三、优化房地产配套规划

8. 优化商业配套布局。结合在编的国土空间规划，由市商务部门同步编制中心城区商业网点专项规划。凡未纳入商业网点专项规划的地块，除基本的便民服务设施外，不再要求配建其他商业设施。已出让的商住用地项目，建筑方案商业比例在5%至10%，且商业建筑未开工的，依项目单位申请，在土地出让金不减少的前提下，允许下调商业比例至5%以下，并依法定程序调整建筑方案；商业比例在10%以上的，由属地政府报市政府一事一议研究确定。

9. 合理设置配套设施。原则上住宅小区需按每800户建设一所规模不低于6个班的幼儿园，用地面积不小于2700平方米，建筑面积不小于1800平方米；按不低于建筑总面积1.5‰配套社区用房。没有达到配建标准要求的住宅小区，需承担与其居住区人口规模（户数）相适应的配套设施建设与用地成本，对非成片开发用地的零星住宅建设或组团开发区域，规划居住用地住宅建筑面积达不到配建标准的居民小区，可以多个居民小区规划共建一个配套设施，且需布局在其中较大区块内。

10. 科学划定停车位。住宅用地根据所处地段、户型情况，按0.5~1.5个车位/户的标准建设机动车位；商业用地根据所处地段、功能性质，按1.0~4.0个车位/100平米的标准建设机动车位。

11. 调整户型结构。未开工的住宅小区，依开发单位申请，

在符合各项规划条件及相关规范的前提下，可调整户型并依法定程序调整建筑方案，其中已办理建设工程规划许可证的项目，需经原并联审批部门审查同意。

#### 四、加大金融政策支持力度

12. 强化金融机构信贷支持。定期组织政企银对接活动，引导金融机构对出现临时性资金周转困难的企业贷款进行展期、续贷，不得随意停贷、抽贷、断贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，最大限度支持在建工程项目如期竣工交付。

13. 下调个人住房按揭贷款首付比例。引导商业银行加大个人住房按揭贷款投放，采用商业银行按揭贷款购房的，首套房首付比例下调至 20%，二套房最低可按 30% 执行；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购买普通商品住房，住房贷款可执行首套房贷款政策。

14. 引导商业性个人房贷利率下行。对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性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。

15. 调整公积金贷款政策。首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付比例由 25% 下调至为 20%。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购买普通商品住房，住房贷款可执行首套房贷款政策。夫妻双方缴存住房公积金的，个人购房贷款最高额度由 60 万元上调至 80 万元。房

地产开发项目取得商品房预售许可后，住房公积金管理部门应当受理、审核和发放住房公积金个人住房贷款，在不动产登记部门完成抵押登记后 5 个工作日内完成贷款发放，不得设置房地产项目封顶、单体竣工验收合格等准入限制条件。

## 五、拓展库存去化渠道

16. 促进非住宅商品房租售。鼓励企事业单位购买或租赁存量非住宅商品房作为办公用房和保障性租赁住房；支持房地产开发企业将非住宅商品房转为自持物业进行经营，开展房屋租赁业务。居住在公寓内的居民，在水、电、气抄表到户后，可申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。

17. 鼓励支持购买商品房用于拆迁安置。鼓励通过以购代建方式筹集人才住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、安置住房，提高住房筹集效率。积极争取棚改货币化安置项目金融政策支持，加大棚改货币化安置力度。对于已拆迁未建设的安置房，鼓励支持货币化购买商品房用于安置，享受棚改及安置房相关优惠政策。

18. 调整三限房交易时间限制。调整《宜春市中心城区“三限房”建设和管理暂行办法》（宜府办发〔2018〕51号）中的第二十四条“取得三限房产权 5 年后，产权所有人可以根据有关政策规定交易产权”的规定：拆迁前属于可以自由上市交易的房屋，其拆迁后安置的房屋不受交易时间限制，可以自由上市交易（安置在集体土地上的房屋和法律法规另有约定的除外）。

## 六、促进房地产业发展

19. 加快项目竣工备案交付。开辟绿色通道，实行联合验收，优化验收流程，缩短验收时间，加快竣工验收备案。对按合同约定如期交付的企业，按照《宜春市房地产开发企业诚信管理办法》给予诚信经营评定加分激励。

20. 放宽房地产项目有关规费缴纳期限。房地产开发项目应缴纳的城市基础设施配套费、水土保持补偿费等规费，房地产开发企业可以向代征部门申请延期缴纳，延期不超过6个月。

21. 支持发展绿色建筑和装配式建筑。对取得二星级以上竣工标识的绿色建筑及高品质住宅，根据市场需求，由开发企业合理定价。项目规划建筑方案在市规委会审定前，经市住建部门认定实施装配式建筑的项目，其外墙预制部分建筑面积(不超过规划总建筑面积的3%)可不计入成交地块的容积率核算。符合条件的装配式建筑项目，对施工总承包企业工程保证金实行减半缴纳。

22. 优化预售资金监管服务。进一步完善城市商品房预售资金监管实施办法，合理确定商品房预售资金监管额度，确保监管帐户余额可足额动态覆盖项目竣工交付所需资金。

23. 强化风险防范和监管。持续开展整治房地产市场秩序三年行动，落实“双随机一公开”检查，加强对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等方面市场监管，严肃查处未按房屋买卖合同如期交付、质量问题突出、未取得预售许可擅自

预售商品房、挪用交易监管资金、发布虚假房地产广告等违规经营行为，严格防范房地产开发企业高周转、高负债、高杠杆经营模式，防止产生新的逾期交付、烂尾等突出矛盾纠纷问题。对违法违规的房地产企业，可依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，并予以公开曝光。对大规模逾期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，可依法纳入严重失信主体名单或重点监管范围，符合相关规定的可依法依规限制其参与土地出让活动。

上述措施由宜春市住建局会同有关部门负责解释，自印发之日起执行，有效期一年，已明确时间的以规定时间为准。期间如遇国家和上级政策调整，以新政策为准。原《宜春市人民政府办公室关于印发宜春市中心城区土地出让若干规定(暂行)的通知》(宜府办字〔2022〕32号)同时废止。

县市可根据实际情况，按照“一城一策”原则，制定出台适合本地的房地产市场健康发展措施。

---

抄送：市委各部门，市纪委监委机关，市人大常委会办公室，市政协办公室，军分区，市中级人民法院，市检察院，群众团体，新闻单位，院校，驻宜各单位。

---

宜春市人民政府办公室

2022年6月1日印发

---