

岳阳市房地产工作协调机制办公室

岳阳市房地产工作协调机制办公室 关于印发《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经市房地产工作协调机制研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

岳阳市房地产工作协调机制办公室
(岳阳市住房和城乡建设局代章)

2024年6月25日



关于进一步促进岳阳市城区房地产市场 平稳健康发展的若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院关于房地产市场发展的决策部署，进一步满足居民刚性需求和多样化改善性住房需求，完善“市场+保障”的住房供应体系，促进我市城区（包括岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经开区、城陵矶新港区、南湖新区）房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，制定如下措施。

一、科学编制住房发展规划和年度计划。统筹考虑经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，科学编制住房发展规划和年度计划，建立“人、房、地、钱”联动机制，科学合理确定土地和住房供应，优化供应结构，促进房地产市场平稳发展。（责任单位：市住建局、市资规局、中国人民银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局）

二、全面推行房票安置。推进城中村改造和城市更新试点，在城市更新、城中村改造等涉及房屋征收工作中全面推行房票安置，探索推行“城市更新+房票安置+土地出让”的运作模式，明确试点改造范围，整合改造范围内既有存量房屋和土地资源，明晰拆迁成本，明确资金平衡方式，将房票安置与城中村改造和城市更新有效结合。（责任单位：市城区各区政府、管委会，市住建局、市资规局）

三、利用保障性住房再贷款等政策盘活存量房屋。市属国有

企业利用央行保障性住房再贷款，按照“以需定购”原则，收购符合要求的已建成存量商品房用作保障性住房，收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。利用住房公积金增值收益部分购买存量商品房用作保障性住房。开发企业对原土地出让合同中约定的企业自持商业，可申请调整自持比例或自持年限，促进市场交易，盘活闲置资产。（责任单位：市国资委、市住建局、中国人民银行岳阳市分行、市财政局、市资规局，市城区各区政府、管委会）

四、实施住宅区地下车位办证。出台《岳阳市中心城区住宅区地下停车位管理办法（试行）》，促进地下车位销售，促进房企资金良性循环，保障业主权益，便利车位交易，激发市场需求。（责任单位：市资规局、市住建局）

五、满足房地产项目合理融资需求。全面落实房地产项目融资“白名单”制度，常态化开展房地产融资协调工作，支持新增合规房地产项目申请纳入融资“白名单”，做到“应进尽进”。加大对“白名单”项目融资力度，做到“应贷尽贷”，保障项目建设交付、保障购房人合法权益。（责任单位：国家金融监督管理总局岳阳监管分局、市住建局）

六、减轻房企资金压力。房地产开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，报预售资金监管部门及监管银行同意后，置换同等额度的监管资金，但置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额的30%。（责任单位：市住建局、中国人民

银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局)

七、充分发挥经营性物业贷款作用。房地产企业可利用自营的商业性房地产，向商业银行申请经营性物业贷款，可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等。（责任单位：中国人民银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局）

八、支持鼓励住房“卖旧买新”。政府搭建交易平台，引导房地产开发企业、房地产经纪机构、购房者三方联动，群众通过市场化交易模式实现住房“卖旧买新”。住房“卖旧买新”符合相关条件的，可依法享受免缴增值税政策，并可在2025年12月31日前依法享受退还个人所得税政策。住房“卖旧买新”的，按照“认房不认贷”政策，购买的新建商品房享受首套房首付比和按揭利率优惠。支持房地产经纪机构收购置换购房家庭的原有住房，鼓励房地产开发企业对“卖旧买新”的新建商品房让利优惠。（责任单位：市住建局、市资规局、市财政局、市税务局、中国人民银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局，市城区各区政府、管委会）

九、支持房地产交易“减负”。政府搭建“线上线下”交易平台，打破房地产交易信息垄断。引导房地产经纪机构提高服务质量并降低佣金，减轻交易双方交易负担。推行存量房买卖合同网签和租赁合同网签，提升交易效率。实现存量房交易资金监管，

确保交易真实性，杜绝阴阳合同和交易风险。（责任单位：市住建局）

十、延续个人转让住房个人所得税核定征收率。个人转让住房，无法提供完整准确的财产原值凭证，不能准确计算财产原值和应纳税额的，按转让收入的1%核定征收个人所得税。（责任单位：市税务局）

十一、稳步扩大住房公积金制度覆盖面。增加灵活就业人员保障范围。不论户籍，凡年满18周岁且未达到法定退休年龄，具有完全民事行为能力的灵活就业人员均可纳入岳阳市住房公积金制度保障范围。实施住房公积金“认房不认贷”。住房公积金贷款不再认全国房屋套数、不再认贷款次数，即仅以岳阳市行政区域内住房套数作为首套房和二套房的认定依据。职工申请贷款购买自住住房时，家庭成员（包括借款人、配偶及未成年子女），在岳阳市行政区域内无住房的，不论是否办理过住房公积金贷款，均按首套利率执行。拓宽住房公积金提取范围。住房公积金可代际互助提取，缴存职工在岳阳市行政区域内购买首套自住住房，其父母或子女均可同时申请一次性提取住房公积金个人账户余额，缴存职工的父母、子女在岳阳市行政区域内购买首套自住住房，缴存职工可申请一次性提取住房公积金个人账户余额。缴存职工在岳阳市行政区域内购买商品住房在近两年内首次登记并办理了不动产权证书，可以申请提取住房公积金用于办理不动产权证。下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。（责任

单位：市住房公积金中心)

十二、加强住房信贷支持。落实住房商业贷款“认房不认贷”政策。调整我市首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于25%。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，具体利率水平由商业银行与借款人自主协商确定。（责任单位：中国人民银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局）

十三、继续支持刚性和改善性住房需求。凡在市城区购买新建商品住房的个人，签订商品住房买卖合同，并在2个月内缴清契税的，按契税收入级次由市或区级财政部门依照网签合同总价款2%的标准对其给予购房补贴，每套补贴最高不超过2万元，执行期限至2026年5月31日。（责任单位：市财政局、市税务局、市住建局、市资规局，市城区各区政府、管委会）

十四、加大三孩及以上家庭购房奖励。符合生育政策三孩及以上家庭，自本措施执行之日起至2026年5月31日，在市城区购买单套建筑面积大于150平方米（含150平方米，以网签合同面积为准）的新建商品住房，签订新建商品住房买卖合同，并在7个工作日内缴清契税的，按商品住房买卖合同每平方米成交单价乘以20平方米给予购房奖励，购房奖励根据契税收入级次由市或区级财政部门实施。申请享受此购房奖励的家庭只能享受一次，且不能叠加享受《岳阳市人民政府办公室印发〈关于进一步

支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》（岳政办发〔2023〕6号）第十一条、第十三条和本措施文件第十三条的购房补贴和奖励。

（责任单位：市卫健委、市财政局、市资规局、市住建局、市税务局，市城区各区政府、管委会）

十五、优化住宅物业服务收费标准。空置房（指业主收房后未装修的房屋；或通知交房的最后期限起，因业主本人原因未办理交房手续的房屋；或向物业企业报备、连续半年未使用的房屋；或建设单位未售房屋）物业服务收费，按物业企业备案价格标准的70%收取，业主与物业企业有其他约定的按约定标准执行。（责任单位：市发改委、市住建局、市市场监管局）

十六、放宽购房入学条件。凡在市城区购买新建商品房和二手房（含住宅、非住宅）的购房人，其子女可享受房产所在地义务教育阶段公办学校学位。对教育资源相对欠缺的商品住房小区，教育部门应明确其所属学区，解决入学难问题。（责任单位：市教体局，市城区各区政府、管委会）

涉及土地供应、容积率等相关支持政策按岳阳市自然资源和规划局《关于促进中心城区房地产高质量发展的若干意见（试行）》（岳资规发〔2024〕18号）执行。

本若干措施自公布之日起施行，需制定配套实施方案的，待配套实施方案出台后施行；本措施实施过程中，上级政策调整的，以上级政策为准。其他县市区可参考此措施实施，或根据实际情况

况出台本地房地产支持政策。

本文件政策措施有明确执行期限或配套实施方案中有明确执行期限的按其期限执行，其它政策措施执行期限至 2026 年 5 月 31 日。购房补贴、奖励的申请截止时间为 2026 年 7 月 31 日，如退房应当退还享受的相应购房补贴、奖励。