

荆州市人民政府办公室文件

荆政办发〔2022〕26号

荆州市人民政府办公室印发关于 进一步促进荆州市中心城区房地产市场 平稳健康发展若干措施的通知

荆州区、沙市区人民政府，荆州经开区，纪南文旅区，荆州高新区，市政府有关部门：

《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》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2022年12月2日

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

为全面贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，进一步改善房地产市场供需结构，满足居民合理住房需求，因城施策促进我市房地产市场平稳健康发展，结合《荆州市人民政府办公室印发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的通知》（荆政办发〔2022〕13号，2022年6月14日印发）实施情况，现制定措施如下。

一、实行购房房款补贴。2022年6月14日后，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，可凭购房合同到所在区（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。市直事业单位“招硕引博”人才购房补贴按荆办发电〔2022〕6号文件执行。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。本措施施行期间，其他购房人在中心城区购买首套新建商品住宅（含公寓），可凭购房合同到所在区（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重复享受）。（责任单位：市财政局、市委人才办、市人社局、市自然资源和规划局、市公安局、市教育局、市住建局，荆州区、沙市区人民政府，各功能区管委会）

二、实行购房契税补贴。2022年6月14日后，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额 的 70% 予以补贴。本措施施行期间，在中心城区购买二手房的购房人，由所在区财政部门按其所缴纳契税额的 50% 予以补贴。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）完成购房补贴申请，逾期不予补贴。（责任单位：市财政局、市税务局、市自然资源和规划局、市住建局，荆州区、沙市区人民政府，各功能区管委会）

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。支持“一人购房全家帮”，购房人在中心城区购买新建商品住宅，可提取本人和配偶以及本人和配偶直系亲属（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总额。（责任单位：荆州住房公积金中心、市委人才办、市人社局）

四、实行房票安置制度。从严控制新建还迁房、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。本措施施行前没有安置的，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

征收人和机关团体、企事业单位组织团购的给予适当优惠。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市财政局、人行荆州中支，荆州区、沙市区人民政府，各功能区管委会）

五、支持二手房“带押过户”。提升二手房交易便利度和安全性，全面推行二手房“带押过户”。发挥金融机构主导作用，进一步优化不动产登记流程，满足群众“跨行办理”需求。促进抵押不动产依法转让，解决交易过户中转贷办理时间长、成本高、风险大、环节多等问题，有效降低交易成本，激活二手房交易市场。（责任单位：市自然资源和规划局、人行荆州中支、市住建局、市税务局）

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；二套住房贷款首付款比例、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。对购房人因疫情住院治疗或隔离、停业失业等失去收入来源的，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。（责任单位：人行荆州中支、荆州银保监分局、市地方金融局）

七、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。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市税务局、人行荆州中支、荆州银保监分局、市城发集团，荆州区、沙市区人民政府，各功能区管委会）

八、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行情况。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局）

九、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。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市教育局、市民政局，荆州区、沙市区人民政府，各功能区管委会）

十、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，首次预售按规定执行，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。（责任单位：

市住建局、市自然资源和规划局，荆州区、沙市区人民政府，各功能区管委会）

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。

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

荆州市人民政府办公室

2022年12月2日印发
