

赣州市南康区人民政府办公室

康府办字〔2024〕36号

关于印发《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展十七条措施》的通知

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，区政府有关部门，区属、驻区有关单位：

《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展十七条措施》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。



（此件主动公开）

关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展 十七条措施

为进一步促进房地产市场平稳健康发展，根据省、市有关文件精神，结合我区实际，现制定有关措施如下：

一、实行阶段性购房补贴。文件执行之日起至 2025 年 12 月 31 日期间，在全区范围内对个人首次购买和为改善居住条件购买第二套新建商品住房（含二手住房）的（以合同网签为准），由区财政给予契税缴交额 50% 的消费补贴。鼓励房地产企业开展住房团购活动，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围，南康区新落户人员、新注册经营主体（法定）代表人、各类单位全职引进人才、外来务工人员、城镇无房市民等人群选择到开展团购活动的楼盘购房的，参照团购优惠价购买。〔责任单位：区财政局、区行政审批局、区住建局、区公安局〕

二、对生育家庭实施差异化购房补助。文件执行之日起至 2025 年 12 月 31 日期间，符合生育政策的二孩、三孩家庭，在南康区城区范围内购买新建商品住房（以合同网签为准）的，由区财政分别给予 4000 元、8000 元的一次性购房补贴。〔责任单位：区财政局、区公安局、区民政局、区行政审批局、区住建局〕

三、按时完成产证办理给予补助。文件执行之日起至 2025 年 12 月 31 日期间，对新建楼盘已交付并完成首登办理，购房者 90 日内完成不动产权证办理可给予契税缴交额 10% 的补贴；对文

件执行之日前已交付并完成首登办理未办证的购房者(一手房),在2024年11月30日前完成不动产权证办理可给予契税缴交额10%的补贴。〔责任单位:区财政局、区住建局、区自然资源分局〕

四、全面推行房票安置。在城市征地拆迁、城市更新、城中村改造等涉及房屋征收中全面推行房票安置,除国家规定必须新建安置房外,原则上不新建安置房。〔责任单位:区住房保障安置服务中心、区自然资源分局、区财政局、区住建局〕

五、促进居民住房“以旧换新”。支持房地产开发企业和居民按照市场化原则进行“以居民旧房置换房企定向新房”,旧房可由房地产开发企业直接购买,也可委托房地产开发企业包销,或协调第三方购买;支持国有平台公司收购居民旧房,居民获得资金后用于购买其开发的定向新房。对参与“以旧换新”的给予一定补贴。〔责任单位:区住建局、区国资办、区税务局、区财政局〕

六、适量收购库存商品房。按照“按需订购、自愿参与、公平公正、精准实施”的原则,收购一定比例的库存商品房,用作返迁房、保障性住房、人才住房、周转房等。〔责任单位:区住房保障安置服务中心、区国资办、区财政局、区住建局〕

七、允许配套人才住房转成商品房销售。允许规划未建、在建未交付的人才配套住房,保持原规划不变的情况下,开发企业按不低于土地成本加建设成本的价格进行协商,向政府进行回

购，转成商品房进行销售，回购款可一次性付清和分批分套进行支付。〔责任单位：区住房保障安置服务中心、区自然资源分局、区住建局〕

八、促进商业库存去化。支持购买、租赁存量商业办公类商品房用于托育早教中心、幼儿园、儿童服务中心、便民服务中心、卫生服务中心、文体活动中心、社区日间照料中心、创业中心、培训中心等项目。确有新增办公用房需求的各级机关、医院、高等院校、国有企业等各类机关企事业单位，经审批可通过购买库存商业办公用房进行筹集。〔责任单位：区国资办、区住建局、区财政局、区发改委、区机关事务管理中心、区教体局、区卫健委、区民政局、区人社局〕

九、优化调整学位准入政策。在学位供给允许的情况下，对购买新建商品住房的，允许购房人凭经网签备案的新建商品房买卖合同、契税缴纳凭证及适龄儿童、少年户口（或其法定监护人有效居住证）向新购商品住房所在地的九年义务教育学区（或接收片区）学校申请转（入）学。具体由教育部门根据学位情况统筹安排。〔责任单位：区教体局、区住建局、区公安局、区税务局〕

十、推行商品房“租购并举”模式。建立健全住房租赁运营管理和服务体系，通过公开、公平、公正的方式选取部分开发项目商品房房源开展“租购并举”试点工作，即房地产开发企业可与承租人签订租赁期限最高不超过5年的租售合同，租金原则上

根据市场评估价和市场行情确定，自合同签订之日起5年内承租人可以租金抵扣房款的方式在同等条件下优先享有房屋购买权。

〔责任单位：区住建局、区住房保障安置服务中心〕

十一、落实住房公积金优化政策。允许提取住房公积金支付购房首付款；在提取住房公积金支付购房款后，仍可申请住房公积金贷款，实现“既提又贷”。取消住房公积金贷款间隔时间限制。居民在南康区无成套住房，公积金首次贷款已结清并再次申请贷款的，执行首套房贷款政策。〔责任单位：区住房公积金管理中心、区住建局、区自然资源分局〕

十二、优化商业按揭贷款办理准入条件。各商业银行可根据项目自身情况，对房地产开发项目的商业区域，在完成主体建设情况下，支持办理购买按揭贷款准入。〔责任单位：国家金融监督管理总局南康支局、区各商业银行、区住建局〕

十三、降低按揭贷款保证金比例。各商业银行和住房公积金要降低新发放商业按揭贷款和住房公积金贷款保证金比例，特别是对列入国家、省、市保交房的项目，要加大降低比例。对符合退付条件的，住房公积金管理中心、有关商业银行应及时将保证金退付至规定账户内。对保交房高风险项目，要提前释放贷款保证金支持其项目建设。〔责任单位：国家金融监督管理总局南康监管支局、区住房公积金管理分中心、各商业银行〕

十四、加强房地产融资支持。推动符合“白名单”条件的房地产项目“能进尽进”，金融机构对列入“白名单”的房地产项

目“应贷尽贷”。原则上预售资金监管账户应在融资主办银行开立，优先将预售资金监管账户开立行确定为主办银行，严防房地产开发企业违规抽调挪用融资贷款资金和预售资金。根据银行支持“白名单”项目融资力度，在商品房预售资金、住房公积金、住宅专项维修资金等资金存放、账户开设方面给予正向激励。〔责任单位：国家金融监督管理总局南康支局、区住建局、区住房保障安置服务中心、区住房公积金管理分中心、各商业银行〕

十五、落实上级有关土地、规划政策。执行省、市关于优化规划约束条件和容积率计算规则的有关政策。落实省里关于支持房地产用地转让盘活利用、推动房地产用地转让时“带押过户”等有关政策。执行市里关于允许使用银行保函缴纳土地竞买保证金、延长土地出让价款缴交时限、允许土地分割处置和项目分期开发建设等有关政策。〔责任单位：区自然资源分局、区税务局、区财政局、区住建局、区行政审批局、国家金融监督管理总局南康支局、区供电公司〕

十六、稳妥处置“工抵房”“法拍房”。加强对“工抵房”价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。法院依法稳妥开展“法拍房”工作，充分考虑市场均价，在建在售小区的“法拍房”，按网签备案均价确定下浮比例，已建成交付小区的“法拍房”，按市场评估价确定下浮比例。〔责任单位：区住建局、区人民法院〕

十七、加快已售新建商品房不动产登记发证。对因房企欠缴

税费、土地被抵押或涉及查封等问题无法办证的房地产项目，分类施策、集中攻坚，按照“群众无过错即办证”的原则，及时为购房群众办理登记办证手续。对未竣工验收、未规划核实等历史遗留问题导致办证难的情形，补充完善相关手续，加快登记发证。

〔责任单位：区自然资源分局、区税务局、区住建局、国家金融监督管理总局南康支局、区人民法院〕

除本文件明确的上述政策规定外，《赣州市南康区人民政府办公室关于印发促进房地产业良性循环和健康发展二十六条措施的通知》（康府办字〔2022〕50号）（第十二条、十三条、十九条已废止除外）和《赣州市南康区人民政府办公室关于印发关于进一步促进房地产市场平稳健康发展二十六条措施（试行）的通知》（康府办字〔2024〕1号）中的其他政策延续执行。如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。

本文件从2024年7月26日起执行。

