

赣经开办字〔2024〕102号

关于印发《赣州经开区关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知

各镇(街道), 区直、驻区各部门(单位):

经2024年9月6日区管委会第168次主任办公会研究同意, 现将《赣州经开区关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》印发给你们, 请结合实际, 认真贯彻落实。

赣州经济技术开发区党政办公室

2024年9月13日

赣州经开区关于加大力度促进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、国务院关于房地产工作的决策部署和省委、省政府及市委、市政府工作要求，进一步落实好消化存量房产和优化增量住房的政策措施，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。在执行省“20条”、市“16条”的基础上，结合我区实际，现制定如下措施：

一、实行阶段性购房补贴。2024年7月26日至2025年12月31日期间，在赣州经开区内，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）（以合同网签为准，套数在全市范围内核查），且在2026年6月30日前缴清契税的（以契税完税证明时间为准），以个人购房契税缴交额为参照，给予契税缴交额50%的消费补贴，具体操作细则另行制定。〔牵头单位：区房管所；责任单位：区财政局、区税务局、区行政审批局、区自然资源局〕

二、对生育家庭实施差异化购房补助。2024年7月26日起至2025年12月31日期间，符合生育政策的二孩、三孩家庭，在赣州经开区范围内购买新建商品住房（以合同网签为准）的，且在2026年6月30日前缴清契税的（以契税完税证明时间为准），分别给予5000元、10000元的一次性购房补贴，具体操作细则另行制定。〔牵头单位：区房管所；责任单位：区财政局、

区公安分局、区社管局〕

三、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。持房票购买新建商品房的，由受益财政给予不低于400元/平方米的购房补贴或购房奖励。〔牵头单位：区征迁服务中心；责任单位：区财政局、区房管所、区自然资源分局、各镇（街道）〕

四、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”，旧房可由房地产企业直接购买，也可委托房地产企业包销，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”的由区财政给予一定补贴，具体办法另行制定。〔牵头单位：区房管所；责任单位：区财政局〕

五、支持收购库存商品房。支持国有平台公司收购库存商品房，用作返迁房、保障性住房、人才住房、周转房等，具体办法另行制定。〔牵头单位：区房管所；责任单位：区财政局、区征迁服务中心、区国资办〕

六、促进商业库存去化。购买、租赁存量商业办公类商品房用于幼儿园、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、创业中心等项目。区属各类机关企事业单位，原则上不再新开工建设业务技术用房；确有必要的，经审批后可按规定就近购买库存商业用房或写字楼

进行筹集。〔牵头单位：区房管所；责任单位：区财政局、区经发局、区机关事务管理中心、区社管局、区国资办、区人社（养老）服务中心、区教体服务中心〕

七、支持团购商品住房。鼓励房企采用团购模式销售商品住房，区内企业积极组织职工团购商品住房，对商品住房团购5套房屋及以上，给予团购商品住房一定的折扣优惠。〔牵头单位：区房管所〕

八、调整商品房预售资金监管方式。商业和住宅项目申请按已批准预售许可楼栋重点监管预售资金比例在执行15%的基础上，按实际成交总价计算，实行销售一套、监管一套，调整后超出的非重点监管预售资金，允许房企提取用于与项目有关的必要性支出。行业主管部门可结合开发企业信用、市场形势变化、项目资金风险等情况对项目进行恢复或者提高重点监管资金比例。〔责任单位：区房管所〕

九、优化预售监管资金提取节点。按楼栋计算，工程形象进度完成主体结构封顶，重点监管资金余额不低于监管额度的50%，按楼栋计算，工程形象进度完成内外墙砌筑、完成主体外立面、完成室内水电敷设、完成室内装修、完成分户验收、完成竣工验收备案、完成房屋所有权首次登记，重点监管资金余额分别不低于监管额度的45%、40%、35%、30%、15%、10%、5%。对出现延期交付风险的项目，允许采用点对点直接支付的方式特殊提取使用重点监管资金，推动项目交付。〔责任单位：区房管所〕

十、支持保交房项目容缺竣工验收备案。通过告知承诺、银行履约保函等方式，支持保交房项目在项目工程规划、消防、排水管网、附属园林绿化、质量和档案验收完成后，容缺竣工验收备案登记，其他验收部门强化事中事后监管。〔牵头单位：区住建局；责任单位：区行政审批局、区公服中心、区综合执法大队、区自然资源分局〕

十一、优化教育入学条件。公布之日起，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)，即可办理幼儿园和九年义务教育学区学校(或接收片区)学校申请转(入)学。〔牵头单位：区社管局；责任单位：区公安分局、区房管所〕

十二、优化公共服务设施建设时序。拟出让住宅用地周边的公共服务配套设施的规划建设、配置标准要有前瞻性、超前性，与开发项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付，甚至做到提前规划并开工建设。加快建设已出让住宅用地周边公共服务配套设施，尤其是学校、道路等。〔牵头单位：区自然资源分局；责任单位：区经发局、区财政局、区住建局、区社管局、区公服中心、区行政审批局〕

十三、继续执行降低商品房预售形象进度要求。按提供预售的商品房计算，对投入开发建设的资金达到拟预售楼栋工程建设总投资 25%以上，预售形象进度楼栋施工至正负零的可以办

理预售。地下室产权车位完成底漆施工，取得实测报告，并在确定车位数量、编号情况下，可申请预售许可。对于分期开发建设项目，已完工部分的地下室主体结构经参建五方验收合格，消防设施到位，地下车库完成面漆施工、车位划线、标识标牌、照明系统，且落实物业管理服务后，允许房企投入使用。〔**牵头单位：区房管所；责任单位：区住建局、区经发局、区自然资源分局、区市场监管分局**〕

十四、推行土地预出让申请制度。加强土地市场供需对接，将条件成熟的用地分批次发布土地预出让公告，企业可通过公告发布的地块区位、面积、容积率等主要规划条件，提前开展方案研判，有意向的企业可以向自然资源部门提出优化意见并提出意向申请，达成意向后即可按程序正式公告出让。〔**责任单位：区自然资源分局**〕

十五、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”，主动协调金融机构对列入“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，可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。〔**牵头单位：区金融服务中心；责任单位：区房管所**〕

除本文件明确的上述政策规定外，《赣州市人民政府办公室

关于印发促进房地产业良性循环和健康发展若干措施的通知》（赣市府办字〔2022〕60号）、《赣州市人民政府办公室印发关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（赣市府办字〔2023〕70号）及《赣州市人民政府办公室印发关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（赣市府办字〔2024〕56号）中的其他政策延续执行。本文件政策措施除了已经明确执行时间外，其他政策措施从文件印发之日起实施，如遇国家和上级政策调整，以上级政策为准。

