邵东市2023年春季房交会实施方案（征求意见稿）

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，支持刚性和改善性住房消费，支持落实生育政策和人才政策，解决好新市民、青年人等住房问题，市人民政府决定举办2023年春季房交会，进一步激发社会消费活力，促进房地产市场平稳健康发展。为确保活动取得实效，特制定本实施方案。

一、举办时间

2023年4月2日至5月10日

二、组织领导

成立邵东市2023年春季房地产交易会工作领导小组（见附件1），由市委常委、副市长王卫兵任组长，市政府办、市住建局、市财政局、市自然资源局、国家税务总局邵东市税务局、市委人才办等部门为成员单位，负责统筹推进2023年春季房交会活动及购房优惠政策兑现。领导小组下设办公室，办公室设市住建局，市住建局局长兼任办公室主任。

三、优惠政策

**（一）优惠政策范围**

对2023年春季房交会期间购买参展房地产开发企业取得预售（现售）许可证的新建商品房（具体指住宅、商业门面、公寓，以下简称新建商品房）并缴清契税和物业专项维修资金的购房者给予资金补贴等各项优惠。购房时间的认定以商品房预（现）售合同网签备案时间为准。

**（二）优惠政策内容**

**1.给予资金补贴**

**（1）购房契税补贴。**在房交会期间购买参展房地产开发企业新建商品房的购房者，由市财政按不高于其所缴纳契税总额给予补贴，补贴总额不超过5万元/户。

**（2）有特殊贡献人员购房补贴。**在服役期间荣立三等功以上（含三等功)奖励的退役军人、服役三年以上(含三年)的现役军人、在抗击新冠疫情中受到县级以上部门（含县级）表彰的医务工作者、见义勇为受到县级以上部门（含县级）表彰的，在房交会期间购买参展房地产开发企业新建商品房给予特别补贴，其中购买住宅和公寓按200元/平方米给予补贴，上限3万元；商业门面按500元/平方米给予补贴，上限3万元。补贴金额在网签《商品房买卖合同》时从购房款中直接扣除。具备上述四种身份中的多种身份的，只能选择一种身份申请购房补贴。

**（3）人才购房补贴。经市委人才工作领导小组认定的市内现有人才中，**具有正高级专业技术职称或博士研究生的高层次人才购买商品房住宅时给予补贴150元/平方米；具有副高级专业技术职称或硕士研究生的急需紧缺人才，在购买商品房住宅时给予补贴100元/平方米。补贴金额在网签《商品房买卖合同》时从购房款中直接扣除。

**（4）补贴金额的计算方式。**上述补贴可以叠加享受（但除第1款契税补贴外，第2款和第3款享受补贴的总金额最多不超过3万元），补贴金额的计算以网签的《商品房买卖合同》录入的面积为准，实际交房面积、价款有变化的，补贴金额不作调整。同一《商品房买卖合同》中有多个共同购买人的，只能选择以一个购买人的身份申请补贴。

**2.保障子女入学**

所购商品房业主子女凭网签的《商品房买卖合同》和契税缴纳凭证，享受房产所在地居民义务教育阶段同等待遇。

**3.发挥住房公积金支持作用**

（1）支持生育政策。符合国家政策已生育三孩的缴存职工家庭申请公积金贷款购买住房的，最高可贷款额度为80万元。

（2）大力支持高层次人才贷款。**经市委人才工作领导小组认定的**邵东市高层次人才申请公积金贷款购买住房的，最高可贷款额度为80万元。

（3）支持父母提取住房公积金为子女购买住房，所购买住房符合购房提取条件的，父母可以申请提取住房公积金支持子女购买住房，合计提取金额不超过购房款总额。

（4）符合住房公积金贷款条件的开发项目，房地产开发企业贷款申请资料提供齐全后，10个工作日完成审批。

**4.加大金融政策支持力度**

**（1）实施差别化住房信贷政策。**以家庭为单位，首套住房最低首付比例为20%，第二套住房最低首付比例为30%；首套住房贷款利率下限原则上不低于相应期限贷款市场报价利率（2023年2月5年期以上市场报价利率为4.3%)减 20个基点(减后为4.1%）。

**（2）满足新市民合理购房信贷需求。**对原籍不在邵东，因经商、务工等原因来到邵东，具备购房能力、收入相对稳定的群体，合理满足其购房信贷需求。同时，为其住房装修、购买家具、家电等合理提供消费信贷产品。

**（3）开辟住房信贷绿色通道。**对符合条件的个人按揭贷款，在申请资料齐全的条件下，10个工作日内完成放款；对符合条件的房地产开发企业，在申请资料齐全的条件下，2个月内完成放款。

**（4）降低按揭贷款保证金比例。**商业银行降低按揭贷款保证金比例，原则上最高比率不超过3%。

**5.加快基础设施建设**

加大新建小区和高品质居住社区配套、公共设施的建设力度，完善城市基础设施和公共设施。

**（三）购房契税补贴兑现方式**

由市财政给予的购房契税补贴，兑现方式及操作规程如下：

1.由购房人委托销售该房屋的房地产开发企业代为申报，房地产开发企业向市住建局代办申报购房契税补贴时应递交《邵东市2023年春季房交会购买商品房契税补贴汇总表（XXXX项目）》及《邵东市2023年春季房交会购买商品房契税补贴申请》（见附件2、3），并附购房人网签的《商品房买卖合同》（复印件加盖企业公章）、契税完税凭证（复印件加盖企业公章）、购房人身份证（复印件加盖企业公章）。

2.代办申报购房契税补贴时间从2023年5月10日起至2023年7月10日止。未按期申报的，视为放弃购房契税补贴；销售房屋的房地产开发企业未按期代办申报导致购房人未能享受购房契税补贴的，由该房地产开发企业自行负责。

3.市住建局收到申报信息审核汇总后，向市财政局申报购房契税补贴款项；经审核符合购房契税补贴条件的，市住建局将购房契税补贴通过银行转账支付到购房人账户。

4.代办申报购房契税补贴的房地产开发企业须确保申请信息真实准确，对申请信息的真实准确性承担法律责任。

**（四）解除购房合同及相关事项的处理**

享受了各项补贴的购房人和房地产开发企业解除《商品房买卖合同》的，须先退还各项补贴后，才能申办退还契税。房地产开发企业应当在解除《商品房买卖合同》前书面告知市住建局，待市住建局收回购房契税补贴，出具《同意解除〈商品房买卖合同〉意见书》后方可解除。房地产开发企业未经市住建局同意私自和购房户解除《商品房买卖合同》导致购房人未退还各项补贴的，由该房地产开发企业代为退还。

四、工作要求

**(一）加强统筹推进。**各级有关单位要充分认识举办2023年春季房交会的重要性和必要性，坚持“一盘棋”思想，加强从活动筹备、到实施、到总结等各环节间统筹协调，落细落实任务，确保活动顺利开展、圆满举办，从而进一步激发社会消费活力，助力县域经济社会高质量发展。

**（二）加强价格监管。**房地产开发企业应当根据商品房开发建设成本，合理利润等因素申报商品住宅销售价格，严格执行国家有关商品房销售价格调控政策，严禁哄抬房价，严禁恶意跌价。本次房交会期间各企业的销售价格将进行备案管理，房交会后各企业的销售价格不得低于备案价格。市住建局、市市监局、市发改局等部门依职责进行监管。

**（三）严禁弄虚作假。**任何单位、企业和个人不得弄虚作假，骗取财政补贴，违反者将严格依纪依法进行责任追究。如发现房地产开发企业恶意串通购房户骗取财政补贴，其享受的优惠政策一律取消，并移送纪检监察和司法机关查处。房地产开发企业务必严格安全生产要求，加快工程建设进度，做到诚实守信履约。

附件：1.邵东市2023年春季房地产交易会工作领导小组成员名单及分工

2.邵东市2023年春季房交会购买商品房契税补贴汇总表

3.邵东市2023年春季房交会购房契税补贴申请

附件1

邵东市2023年春季房地产交易会工作

领导小组成员名单及分工

一、成员名单

**组  长：**王卫兵  市委常委、市人民政府副市长

**成  员：**曾钢荣  市政府办副主任

        戴志臻  市住建局局长

        曾会林  市财政局局长

        谢先勇  市自然资源局局长

        何更生  国家税务总局邵东市税务局局长

周坚强  市教育局局长

姜友祥  市城管执法局局长

赵军畴  市发改局局长

谢朝辉  市市监局局长

姜友君  市卫健局局长

禹  洪  市退役军人事务局局长

谭  波  市委政法委常务副书记

禹  钧  市委组织部副部长、市委人才工作领导小组办公室主任

叶胜前  市公安局副局长

左永根  经开区管委会开发建设局局长

杨录林  经开区管委会城北片区管理办副书记、副主任

        刘永应  人民银行邵东市支行行长

        王富平  市公积金管理中心主任

        贺亚球  国网邵东市供电公司总经理

罗小刚  市自来水公司经理

        曾  锐  市政府办金融工作组负责人

黄如意  大禾塘街道办事处主任

王彦珍  宋家塘街道办事处主任

申正中  两市塘街道办事处主任

李海军  深燃公司经理

领导小组下设办公室，办公室设市住建局，戴志臻同志兼任办公室主任，肖焕平同志为办公室副主任，从市住建局抽调相关人员为办公室成员，负责办公室日常工作。

二、职责分工

**市政府办：**负责统筹协调各部门工作，做好有关文件的审查、呈报。

**市住建局：**负责各项具体工作的组织、协调，以及购房补贴的审定及商品房相关交易手续办理；负责组织各房产开发企业在政策推行有效期内，推出最优惠的销售政策让利于购房业主。

**市委政法委：**负责对见义勇为受到县级以上部门(含县级）表彰的购房者身份的认定。

**市财政局：**负责应由市财政负责的补贴资金的落实。

**市自然资源局：**负责督促房地产开发企业做好住宅、非住宅测绘，以及缴纳土地出让金和确权办证等相关工作。

**国家税务总局邵东市税务局：**负责政策推行期间各项税收的监督执行。

**市教育局:**负责对购房户子女落实享受房产所在地居民义务教育阶段同等待遇。

**市城管执法局：**负责户外广告设置的指导和监管。

**市发改局：**负责项目建设立项及商品房销售价格备案管理。

**市市监局**：负责房屋公平交易秩序的维护工作。

**市公安局：**负责房交会的安保。

**市卫健局：**负责对抗击新冠疫情中受到县级以上部门（含县级）表彰的医务工作者身份的认定。

**市退役军人事务局：**负责对在服役期间荣立三等功以上（含三等功）奖励的退役军人身份的认定。

**市委人才办：**负责高层次人才资格的认定。

**市政府办金融工作组：**负责督促各银行落实相关优惠措施。

**人民银行邵东市支行：**负责组织各有按揭贷款任务的专业银行开辟绿色通道，加快贷款审批速度，加大金融政策支持力度。

**公积金管理中心：**负责加大住房公积金支持力度。

**经开区管委会、经开区城北片区管理办公室：**负责加大新建小区和高品质居住社区配套、公共设施的建设力度，完善城市基础设施和公共设施。

**大禾塘街道办事处、宋家塘街道办事处、两市塘街道办事处：**按照属地原则，负责项目建设过程中矛盾的调处等相关工作。

**现役军人户口所在地人民政府**：负责对现役军人享受优惠政策资格的认定。

**国网邵东市供电公司：**负责项目电力立户等相关工作。

**市自来水公司：**负责项目自来水立户等相关工作。

**深燃公司:**负责项目天然气立户等相关工作。

附件2

邵东市2023年春季房交会购买商品房契税补贴汇总表（XXXX项目）

申请企业（盖章）：                                                                      申报时间：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 购房人姓名（单位名） | 身份证号（纳税人识别号） | 商品房坐落（与合同一致） | 完税凭证号（复印件附后） | 合同金额（元） | 契税缴纳金额（元） | 购房契税补贴金额（元） | 开户行 | 收款账号（账户） | 联系电话 | 备注 |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 合计 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 填报人：                                      联系电话： |

附件3

**邵东市2023年春季房交会购房契税补贴申请**

申请人于2023年    月   日购买位于                   商品房（1.住宅 £、2.商业门面 £、3.公寓 £），购房金额

          元，已缴纳契税            元。根据邵东市2023年春季房交会优惠政策，我可以享受购房契税补贴金额合计

            元，现申请享受该商品房购房契税补贴，并指定购房契税补贴收款账户：申请人户名                ，开户银行            ，账号                     ，联系电话           。

申请人承诺：申请人享受本购房契税补贴后，无论何种原因导致申请人解除前述商品房买卖合同，将如数退还所领购房契税补贴，且先退还已领取的购房契税补贴，再向税务部门申请退还契税。

本申请由申请人委托销售该房屋的房地产开发企业代为办理。代办方承诺：

1.对申请人信息真实准确性承担法律责任。

2.若申请人享受购房契税补贴后解除购房合同，代办方在解除购房合同时书面告知邵东市住建局；未及时告知造成申请人已领取的购房契税补贴未退还的，由代办方代为退还。

申请人（购房人）签字（盖章）：

身份证号码（纳税人识别号）：

代办方（房地产开发企业）盖章：

申请日期：    年   月  日