邵东市2024年春季房交会

实 施 方 案

**（征求意见稿）**

为贯彻落实中央、省、市促进房地产业平稳健康发展举措，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，加快构建房地产业发展新模式，合理引导市场预期，集中展示我市房地产业发展成果，树立房地产企业品牌形象。市人民政府决定举办邵东市2024年春季房交会，进一步激发社会消费活力，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。

为确保活动取得实效，特制定本实施方案。

1. 展会主题

活力邵东 宜居宜业

—— 邵东市2024年春季房交会

二、展会时间、地点

**时间：**2024年3月30日至5月10日

**地点：**邵东城区金声路

三、组织领导

成立邵东市2024年春季房交会工作领导小组（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2024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。

四、优惠政策

**（一）优惠政策范围**

对邵东市2024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）并在此期间交付了首付款、缴清了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。享受相关优惠政策必须同时符合：网签合同的签订时间、房屋首付款付款时间、缴纳契税时间、缴纳物业维修资金时间必须都发生在房交会期间内（2024年3月30日——5月10日）；购房款、相关税费的缴款人和购房人的姓名必须一致。

**（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、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。具备上述三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招生政策房产类同等待遇。

**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）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（2024年2月5年期以上市场报价利率为4.2%)减 25个基点(减后为3.95%）。

**（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2024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2024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）、房屋首付款凭证、契税完税凭证（复印件加盖企业公章）、物业维修资金缴清凭证（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申请时间从2024年5月10日起至2024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，将符合申报条件的向市财政局申报购房契税补贴款项。经市财政局审核后将购房契税补贴资金拨付到市住建局，市住建局收到市财政局拨付的购房契税补贴资金后在2个月内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。

**（五）其他有关规定**

1.在2024年3月22日——7月10日期间，一律不办理网签退房手续。

2.房交会前已实际签订了购房合同，在房交会期间网签的，一律不享受本次房交会的优惠政策。

3.本次房交会后，原则上以后年度不再出台购房契税补贴等相关优惠政策，商品房交易完全按市场化方式运行。

4.房交会期间购房申请享受相关优惠政策的，对其在房交会前已网签购买的房产一律不得退房，确需出售的，一律按二手房交易处理。

5.房地产开发企业需提供项目在2024年3月1日前已经出售或者已经收取了预定金等实际已经出售的房源名单报市住建局备案。未办理申报手续的，一律不纳入本次房交会优惠政策范围。

6、从严从重查处房地产企业违规销售行为，对配合购房户弄虚作假利用房交会优惠政策为购房户骗取补贴资金的房地产开发企业一律实施顶格处罚，涉嫌违法的移送司法机关依法追究法律责任。

五、主题活动

**展会期间拟设三大主题活动**

**主题活动一：开幕式。**展示会开幕式，邀请市领导及嘉宾出席仪式并致辞，开幕式结束后参观展会并与房地产企业代表交流。活动现场以幸福和谐、祥和喜庆为主题，通过美轮美奂的舞台舞美设计和文艺演出，拉起本届房交会盛大起航的序幕。开幕式现场宣传以直播的形式进行，通过邵阳日报社全媒体、市融媒体中心进行播放。

**主题活动二：展会现场氛围活动。**在会场现场设置一与网络连接的滚动大屏，不间断的播放各大参展楼盘最详细的宣传资料；邵东市房产业现状及发展趋势的分析预测；连接查看房交会当日即时销购情况和销售价格，营造出热销的氛围。

**主题活动三：“我为房交会代言”。**活动期间，现场搭建一个直播间，开幕式当天，进行现场直播，为房交会助力，提振市场信心，同时还邀请房协会长、开发企业主要负责人及置业顾问等为房交会代言，传递积极向上的精神风貌和购房置业的信心。房交会期间，各企业可以自主进入直播间进行直播，推介房地产项目，促进线上线下互动、提升活动人气、促进活动实效。

六、展会宣传和舆论引导

为深入宣传市人民政府本届房交会相关优惠政策，以“政策宣传、交易效果”为指导思想，通过结合线上移动端，抖音、微信公众号及云邵阳等云推广，线下邵阳日报、邵东市融媒体中心、户外媒体、展会现场等相结合，“全方位、立体式”的向全市人们宣传购房政策及本届房交会亮点，营造浓厚舆论氛围，全面展示邵东市房地产风采。

**（一）宣传引导**

**1.中央、省级媒体**

（1）中央级媒体。新华网、人民网等媒体对活动以图文、海报、短视频等形式积极推送

（2）省级媒体。湖南日报、红网等媒体对活动进行全方位跟踪报道。

**2.市级媒体**

（1）邵阳日报。在头版设置房交会倒计时专栏，开设新闻专栏，动态报道，硬性广告宣传版面，会期特刊版面等。开辟房交会专版或特刊，系统全面展示房交会。

（2）邵东市融媒体中心。邵东市融媒体中心进行展会前的专题推广；活动当天进行新闻报道，发布展会相关宣传推广信息。

（3）云邵阳、邵阳新闻在线等网络媒体。开展形象宣传、倒计时栏、网上房展、专题宣传、动态报道、网络评选等支持。

**3.短视频矩阵号。**办公室、参展项目共建本届房交会短视频宣传矩阵号，共同参与宣传。矩阵账号根据办公室指定要求标识宣传相关小程序、标识、话题等。

**4.户外。**在中心城区主要道路及十字路口、广场、公园、社区等地，选取户外高炮、桁架等作为本届房交会线下宣传阵地，增强活动的影响力。

**5.村村通广播系统。**以邵东市村为主宣传阵地，辐射周边的县市，宣传本届房交会信息。

**6.拱门、气球、垂幅等。**主要安置在会展场地周边。

**（二）舆论引导**

由邵阳日报社负责邵东市本届房交会的舆论引导工作，实施24小时舆情监控，对不良舆论及时处理及回复。

**（三）宣传工作**

 **1.前期预热阶段**

（1）3月下旬举行邵东市本届房交会新闻发布会，邀请省级媒体湖南日报社邵阳分社、红网邵阳记者站、华声在线及邵阳日报社、邵阳新闻网、邵东市融媒体中心参加报道。其中邵阳晚报头版刊发整版消息的方式营造出浓厚的氛围，吸引关注；各大媒体平台以图文、海报、短视频等形式进行推送。

（2）3月25日——3月29日，邵阳日报社、邵东市融媒体中心以“邵东市2024年春季房交会集中展示会”于3月30日—4月5日”隆重召开倒计时公益广告。

（3）3月25日——3月28日，结合参展单位的情况，进行宣传报道。云邵阳策划、摄制、剪辑邵东市房地产项目宣传片，并在邵阳日报、云邵阳、市融媒体中心等媒体视频号、抖音号、微信号进行推送。

**2.集中展示阶段**

**（1）开幕式**

**时间：**3月30日9:08—12:00

**地点：**邵东城区金声路

邀请省级媒体湖南日报社邵阳分社、红网及邵阳日报社、邵阳新闻网、市融媒体中心等媒体记者到现场参与报道，形成集中宣传，扩大影响力。

云邵阳对开幕式同步直播；云邵阳推出直播看房并对参展单位进行采访报道，制作短视频推动网络传播。

1. **展会报道**

3月30日－4月5日，各媒体平台通过图文、海报、短视频、抖音号、视频号等移动端对参展项目进行宣传、对本届展会每日成交情况进行重点报道、对展会特色亮点进行宣传。

**（3）会后宣传**

邵阳日报社、邵东市融媒体中心平台通过图文、海报、短视频、抖音号、视频号等移动端对本届房交会的交易效果进行宣传报道。

七、工作要求

**(一）加强统筹推进。**各级有关单位要充分认识举办邵东市2024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2024年春季房交会工作领导小组成员名单及分工

2.邵东市2024年春季房交会购买商品房契税补贴汇总表

3.邵东市2024年春季房交会购房契税补贴申请

附件1：

邵东市2024年春季房交会工作领导小组

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

尹 高波 市住建局党组书记

曾会林  市财政局局长

谢先勇  市自然资源局局长

邓迎胜  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

宋晶辉 市科工局局长

叶安平 市文旅广体局局长

禹  洪 市退役军人事务局局长

周文交 市消防救援大队大队长

谭  波 市委政法委常务副书记

李 锭 市委宣传部常务副部长

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  市公安局常务副局长

申开荣 市卫健局副书记、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

黄振宇 市交通警察大队大队长

曹志勇 市网信办主任

罗志恒 市市容环境卫生服务中心主任

宁文革  市金融服务中心主任

申志坚 市融媒体中心主任

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

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

领导小组下设办公室，办公室设市住建局，尹高波同志兼任办公室主任，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。负责已售房源备案及协同价格管理部门规范商品房预（现)售价格管理，建立和维护公正、公开、透明的市场价格秩序。

**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。

**市委宣传部（市网信办、市融媒体中心）：**负责舆论引导及宣传报道。

**市财政局：**负责应由市财政负责的补贴资金审查和拨付。

**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招生政策房产类同等待遇。

**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。依法打击虚假宣传等扰乱市场秩序的行为。

**市文旅广体局：**负责活动期间文艺演出有关事项的管理工作及演出节目的审查。

**市科工局、国网邵东市供电公司：**负责活动期间的电力保障工作。

**市公安局：**负责活动期间的安全保卫。依法打击弄虚作假骗取补贴资金的行为。

**市交通警察大队**：负责展会周边交通秩序维护。

**市消防救援大队：**负责展会现场的消防救援工作。

**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。

**市卫健局：**负责活动期间的医疗救助工作。

**市委人才办：**负责高层次人才资格的认定。

**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。

**市金融服务中心：**负责督促各银行落实相关优惠措施。

**市市容环境卫生服务中心：**负责活动期间展区及周边的环境卫生工作。

**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。

**附件2：**

2024年邵东市春季房交会购买商品房一次性购房补贴汇总表（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） | 一次性购房补贴金额（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2024年春季房交会购房契税补贴申请**

申请人于2024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2024年春季房交会实施方案》，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 。（只能由购房人本人申请，且账户名需是购房人本人账户）

申请人承诺：申请人享受购房契税补贴后，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房和城乡建设局；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