

# 岳阳市房地产工作协调机制办公室

## 岳阳市房地产工作协调机制 关于印发《促进岳阳市城区房地产市场 “止跌回稳”政策措施》的通知

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

《促进岳阳市城区房地产市场“止跌回稳”政策措施》已经市房地产工作协调机制研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

岳阳市房地产工作协调机制办公室  
(岳阳市住房和城乡建设局代章)

2025年1月22日

# 促进岳阳市城区房地产市场 “止跌回稳”政策措施

为深入贯彻落实党中央、国务院近期关于房地产市场发展的决策部署，促进我市城区（包括岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经开区、城陵矶新港区、南湖新区）房地产市场“止跌回稳”，根据国家相关政策，结合我市实际，在2024年6月25日已实施的《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》（16条）基础上，新增以下政策措施。

**一、取消限价。**房地产开发企业可根据区位配套、产品定位、市场情况等因素，自行合理确定新建商品房销售价格并报备案。（责任单位：市住建局）

**二、施行住房交易契税优惠政策。**2024年12月1日起，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房（家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。（责任单位：市税务局、市财政局、市住建局）

**三、全面落实降低首付款比例和降低存量房贷利率。**商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。落实国家关于降低存量房贷利率政策，商业银行对

存量房贷利率实施批量调整，减轻购房人贷款利息负担。（责任单位：中国人民银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局）

**四、优化住房套数认定标准。**办理商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款时，住房套数的认定范围改为分别按县（市）区、中心城区（包括岳阳楼区、岳阳经开区、城陵矶新港区、南湖新区）认定。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。（责任单位：中国人民银行岳阳市分行、市住房公积金中心、国家金融监督管理总局岳阳监管分局、市资规局、市住建局）

**五、继续实施人才购房补贴。**根据《岳阳市人才购房补贴支持办法（修订）》（岳人才办发〔2024〕14号），按照最高不超过购房金额的30%，一次性给予人才购房补贴。具体补贴标准为：博士研究生及市级以上（含市级）领军人才20万元、全日制硕士研究生5万元、“双一流”高校本科毕业生3万元、其他高校本科毕业生2万元，正高级职称人才20万元、副高级职称人才6万元，高级技师15万元、技师6万元。（责任单位：市委组织部、市财政局）

**六、加大公积金对购买第二套自住住房支持力度。**凡在本市购买第二套自住住房的缴存职工，可实施“代际互助”，提取本人及父母、子女的住房公积金，再申请公积金贷款；异地缴存职工购买第二套自住住房可申请住房公积金贷款。（责任单位：市

住房公积金中心)

**七、保障进城购房农村户口居民权益。**农村户口居民进城购房，根据本人意愿可办理户口迁移及子女入学手续，原村集体组织成员享受的权益（含土地承包经营权、宅基地资格权、集体收益分配权）不变。进城购房办理户口迁移后再生育的小孩，经农村集体经济组织成员大会依法确认身份，享受农村集体经济组织成员的权益。（责任单位：市农业农村局、市公安局、市教体局）

**八、进一步优化房票制度。**增加房票使用功能，在满足基本居住需求的基础上，可购买公寓、商铺、办公用房、车位（可办证），增加群众财产性收入。（责任单位：市资规局、市住建局）

**九、加快推进城中村和危旧房改造。**抢抓国家新增实施城中村改造和危旧房改造机遇，积极争取支持，改善居民居住环境，充分结合房票安置政策消化存量商品房。（责任单位：市住建局、市资规局、市财政局、市发改委、岳阳楼区、君山区、云溪区、南湖新区）

**十、支持存量闲置房地产用地盘活利用。**支持运用土地储备专项债券资金回收符合条件的房地产闲置存量土地；对于非企业自身原因造成闲置的房地产用地，收回时尊重客观事实，与企业充分协商，保障企业合法权益。对已出让的零星未开发土地尊重历史，按最有利的政策和条件支持尽快开发建设。（责任单位：市资规局）

**十一、调整优化阳台面积控制、飘窗和设备平台设置要求。**进一步优化阳台等空间面积计算规则，因城市景观风貌要求需要

封闭阳台的新建住宅项目，其封闭阳台按水平投影面积的 1/2 计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产登记。居住建筑阳台等按水平投影面积的 1/2 计入建筑面积的部分，其水平投影面积之和按不超过套内建筑面积 20% 控制。合理调整飘窗和设备平台管控要求，进一步提升住宅使用功能完整性。飘(凸)窗宽度可与房间等宽，出挑宽度不超过 0.8 米。中央空调设备平台和分体式空调外机搁板可同时设置，不大于 4.0 平方米/户的设备平台不计入容积率和建筑面积。（责任单位：市资规局）

**十二、优化房地产项目资本金监管。**开发企业可在房地产开发项目实现销售收入后，在预售资金监管账户上留足相应资金视同为项目资本金。（责任单位：市住建局、中国人民银行岳阳市分行、国家金融监督管理总局岳阳监管分局）

上述措施可直接实施的，自公布之日起施行；本通知内的措施有明确时限的，按其时限执行；本措施实施过程中，上级政策调整的，以上级政策为准。其他县市区可参考此措施实施，或根据实际情况出台本地房地产支持措施。

本文件政策措施有明确执行期限或配套实施方案中有明确执行期限的按其期限执行，其它政策措施执行期暂定至 2026 年 5 月 31 日。