

岳阳市住房和城乡建设局  
中共岳阳市委组织部  
岳阳市财政局  
岳阳市自然资源和规划局  
岳阳市卫生健康委员会  
岳阳市公安局  
岳阳市教育体育局  
国家税务总局岳阳市税务局  
中国人民银行岳阳市中心支行  
岳阳市人民政府金融工作办公室  
岳阳市住房公积金管理中心

文件

岳建发〔2023〕11号

岳阳市住房和城乡建设局等 11 部门关于印发  
《进一步支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市  
城区房地产市场平稳健康发展的若干措施  
(试行)实施细则》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、省属驻岳单位：

为贯彻落实《进一步支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市

城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》（岳政办发〔2023〕6号）文件精神，市住建局、市委组织部、市财政局、市资规局、市卫健委、市公安局、市教体局、市税务局、人民银行岳阳市中心支行、市金融办、市住房公积金管理中心会同有关部门制定了《进一步支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）实施细则》，现印发给你们，请贯彻执行。

岳阳市住房和城乡建设局



中共岳阳市委组织部



岳阳市财政局



岳阳市自然资源和规划局



岳阳市卫生健康委员会





岳阳市教育体育局



国家税务总局岳阳市税务局



中国人民银行岳阳市中心支行



岳阳市人民政府金融工作办公室



岳阳市住房公积金管理中心

2023年7月13日

# 进一步支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）实施细则

为确保我市《关于进一步支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》落地见效，特制定本实施细则。

## 一、坚持科学规划引领

### （一）优化房地产用地供应

制订年度土地储备与出让计划，报市政府同意后实施。严格按照“净地”的原则，达到“熟地”条件后出让的建设用地必须是土地权利清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、土地利用规划条件明确、基础设施完备、具备动工开发所需条件的“净地”。

责任单位：市资规局，市城区各区政府、管委会

咨询电话：市资规局所有者权益科 0730-8287737

### （二）降低商住用地出让成本

优化土地出让保证金标准。土地出让前，市资规部门应按招拍挂国有建设用地使用权规定制订出让方案，报市土地储备与出让委员会批准后实施。出让方案应明确宗地保证金比例。根据市场行情最低可调整至挂牌出让起始价的20%，在签订土地出让合同后一个月内应缴纳土地价款至50%，其余土地价款在一年内缴清。

责任单位：市资规局、市公共资源交易中心，市城区各区政府、管委会

咨询电话：市资规局所有者权益科 0730-8287737

### **（三）盘活房地产用地资源**

支持已出让未开发的土地依法转让，对未完成开发投资总额25%以上的出让商住土地，可探索实行预告登记转让制度。转让双方持《转让协议》向市不动产登记中心提出转让预告登记，待土地完成开发投资总额的25%以上后再依程序办理转让手续。

责任单位：市资规局，市城区各区政府、管委会

咨询电话：市资规局所有者权益科 0730-8287737

### **（四）优化商业地产建设配比**

中心城区范围内已出让尚未动工建设的非住宅商品房用地“商改住”规划修改调整适用本细则。出让条件中有特别约定配建商业条款的和本细则颁布执行之日起新供地项目不适用“商改住”规定。本细则所称“商改住”是指房地产项目规划配置的商业用地，根据市场需求和发展需要申请调整为居住、养老、文化、体育等产业用地或降低商业配比进行开发建设。

项目申请“商改住”规划修改调整应符合以下规定：

1、调整应满足上位规划确定的片区公共服务及基础设施配置要求；

2、调整应满足项目自身公共服务及基础设施配建要求，并符合出让条件中有特别约定条款规定；

3、满足公共安全、环境容量及城市风貌管控要求；增加居住人口规模的，应在街区内进行人口综合平衡；

4、调整后容积率、建筑密度、绿地率及建筑高度等指标控制应满足《城市居住区规划设计标准》要求，符合省、市相关规定。

#### “商改住”修改调整按以下程序进行：

1、调整需由属地政府（管委会）或政府平台公司向市人民政府出具专题请示报告；涉及土地出让合同或划拨决定书变更的，应先经有权批准主管部门同意，方可进行调整；

2、项目权属单位委托具有相应资质的设计单位编制调整论证报告和调整方案，报市自然资源和规划局初审；

3、市自然资源和规划局牵头组织部门联审及专家评审，有特殊风貌管控或退界要求的须征求相关主管部门意见；

4、调整论证报告和调整方案报市自然资源和规划局审核确认后，依程序上报市国土空间规划委员会专题会审定；

5、市自然资源和规划局根据国土空间规划委员会审定意见，依法修改项目规划经济技术指标并纳入片区控制性详细规划进行动态维护；

6、“商住改”修改如涉及开发建设规模或出让金、规费等价款变动，减量的已缴出让金和规费不予返还，未缴或增加的应依法依规缴纳相关价款。

责任单位：市资规局、市发改委、市住建局

咨询电话：市资规局国土空间规划二科 0730-8807661

### **（五）妥善解决日照影响**

土地出让前，根据概念性规划方案进行日照分析，拟出让宗地范围外居住建筑日照受到较大影响的，属地政府（管委会）可与受影响的住宅产权人协商签订日照影响预补偿协议。土地出让后，宗地建设单位有权根据土地出让合同约定进行规划方案的深化、优化，在修建性详细规划批准前应对日照影响情况进行最终认定。属修建性详细规划阶段扩大日照影响范围造成新增影响户数的，由土地竞得人进行协商补偿。核发建设工程规划许可证前，由拟出让宗地属地政府（管委会）与受影响的住宅产权人签订日照影响正式协议。

责任单位：市资规局，市城区各区政府、管委会

咨询电话：市资规局所有者权益科 0730-8287737

市资规局建筑工程管理科 0730-8287739

## **二、优化商品房市场供应**

### **（六）大力推动“商改住”去库存**

已建未售的非住宅用房（含商业公寓、营业性商业用房）申请变更为商品住房或企业自持租赁住房的，用地单位应当向市自然资源和规划局提出申请，调整方案并应通过消防审查。审查通过的，办理变更用地规划许可，报政府批准后办理变更出让合同手续。“商改住”修改调整如涉及开发建设量或出让金、规费等价款变动，减量的已缴出让金和规费不予返还，未缴或增加的应

依法依规缴纳。

申请将适当比例改为保障性租赁住房的，用地单位应当向市自然资源和规划局提出申请，调整方案并应通过消防审查。审查通过的，办理变更用地规划许可。报政府批准后办理变更出让合同手续；非住宅用房经批准后变更为保障性租赁住房的，宗地土地出让总价款不予调整。

责任单位：市资规局、市发改委、市住建局

咨询电话：市资规局所有者权益科 0730-8287737

### **（七）鼓励开展商品房现房销售**

鼓励引导房地产开发企业采取现房销售模式销售商品房，对采取现房销售的商品房项目及房地产开发企业，在土地供应、信贷支持、财税政策、容缺审批、信用评价等方面给予优惠政策支持。相关政策另行制定。

责任单位：市住建局、市资规局、市税务局、市金融办、市人民银行、岳阳银保监分局

咨询电话：市住建局房地产市场监管科 0730-8758210

### **（八）推进财政购买商品用于保障性住房工作**

根据人才住房或保障性租赁住房的需求量，由市住房保障服务中心提出具体方案，市财政局按照《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（岳政办发〔2023〕6号）要求，利用住房公积金增值收益部分，购买已完成竣工验收且符合保障性住房要求的商品房，用作人才住房或保障性租赁住



房。

责任单位：市财政局、市住建局、市住房公积金中心

咨询电话：市住房保障服务中心房屋租赁服务部  
0730-8665136

### **（九）探索出台房票安置政策**

市住建局会同市财政局、市资规局、市税务局积极探索房票安置政策，在充分调研并广泛征求各方主体意见的基础上，出台相应细则。满足被征收人民群众对征收补偿安置方式的多样化需求，保障被征收人的合法利益。

责任单位：市住建局、市资规局、市财政局，市城区各区政府、管委会

咨询电话：市城乡建设事务中心 0730-8758117

## **三、加大财税政策支持力度**

### **（十）支持人才购房需求**

按照《中共岳阳市委关于印发〈岳阳市加快省域副中心城市人才高地建设的若干措施〉的通知》（岳发〔2021〕17号）要求执行。符合人才购房补贴条件的，可根据《岳阳市人才购房补贴暂行办法》，登陆岳阳人才综合服务平台（<https://zhrc.yueyang.gov.cn>）进行申报。

责任单位：市委组织部、市人社局、市财政局、市税务局、市住建局

咨询电话：市委组织部人才工作办（人才发展服务中心）

0730-8889248

### （十一）支持刚性和改善性住房需求

根据市政府会议精神，明确刚性和改善性住房需求补贴条件。凡在2023年5月1日至2024年12月31日期间签订网签合同，购买市城区商品住房（含新建商品房、未出售存量商品房，不含二手房、非住宅）的个人（不含非自然人），并在签订网签合同2个月内全部缴清契税的，按网签合同总价款2%的标准对其给予购房补贴，每套补贴最高不超过2万元。（注意事项：1、网签合同后2个月内没有全部缴清契税不能享受购房补贴；2、因商品房交付时实测面积与合同约定面积差异形成的房价款变化，购房补贴按网签合同价款进行补助，不进行多退少补；3、财政购房补贴套数以备案的网签合同份数和税务部门开具缴纳契税的份数为准；4、购房人享受了购房财政补贴优惠政策后需退房的，必须先将已领享受的购房财政补贴退还市（区）财政部门后，才能依法办理退房及退税手续。）

责任单位：市财政局、市税务局、市住建局、市资规局

咨询电话：市政务服务中心二楼市房地产交易中心合同备案窗口 0730-8882025

办理流程如下：

1、申报。购房财政补贴申报人需携带本人身份证和银行卡（一类卡）、已备案的网签合同、契税缴纳凭证原件（供查验核实后盖“已申请购房财政补贴及奖励”印章退还）和上述资料复

印件一套提交给市房地产交易中心工作人员受理。申报人需填写《岳阳市城区购房人财政补贴申报表》(一式两份)。申报空白表可登录(<http://czj.yueyang.gov.cn/>)下载。其中,申报表中申报人签名处需在受理现场签名。购房财政补贴受理申请的截止日期为2025年3月31日。(需同时申请十三条二孩及以上家庭购房奖励的,应提供岳阳市卫健委《岳阳市城区购房人符合国家二孩及以上生育政策生育的家庭购房补贴申报表》盖章原件,内容详见本通知第十三条政策实施细则)

2、**审核。**市房地产交易中心申报受理窗口工作人员核查申报人提交的资料后,报相关部门审核。(税务部门审核是否在签订网签合同2个月内全部缴清契税,财政部门审核是否发放补贴和奖励)

3、**公示。**申报资料审核通过后,在岳阳市财政局门户网站(<http://czj.yueyang.gov.cn/>)进行公示。公示期为5天。

4、**财政补贴资金拨付。**公示无异议的,财政部门向审核通过的申报人预留的银行卡(一类卡)账号拨付购房人财政补贴资金。

5、**办理窗口。**在岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区购买商品住房的集中在岳阳市政务服务中心(东茅岭路347号)二楼市房地产交易中心中心30号、31号窗口或市自然资源和规划局不动产登记大厅19号窗口办理。云溪区、君山区、城陵矶新港区应参照市级购房补贴办理流程,制定本地的实施操作流程,并公

布受理窗口和咨询电话。

## （十二）支持居民换购住房

为支持居民改善住房条件，根据《财政部 税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 30 号），对居民换购住房退还已缴个人所得税，具体如下：

1、在 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，纳税人出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

纳税人换购住房个人所得税退税额的计算方式为：

新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，退税金额=现住房转让时缴纳的个人所得税；

新购住房金额小于现住房转让金额的，退税金额=（新购住房金额÷现住房转让金额）×现住房转让时缴纳的个人所得税。

现住房转让金额和新购住房金额与核定计税价格不一致的，以核定计税价格为准。现住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

2、对于出售多人共有住房或新购住房为多人共有的，应按照纳税人所占产权份额确定该纳税人现住房转让金额或新购住房金额。

3、出售现住房的时间，以纳税人出售住房时个人所得税完税时间为准。新购住房为二手房的，购买住房时间以纳税人购房

时契税的完税时间或不动产权证书载明的登记时间为准；新购住房为新房的，购买住房时间以在住房城乡建设部门办理房屋交易合同备案的时间为准。

4、纳税人申请享受居民换购住房个人所得税退税政策的，应当依法缴纳现住房转让时涉及的个人所得税，并完成不动产权属变更登记；新购住房为二手房的，应当依法缴纳契税并完成不动产权属变更登记；新购住房为新房的，应当按照当地住房城乡建设部门要求完成房屋交易合同备案。

5、纳税人享受居民换购住房个人所得税退税政策的，应当向征收现住房转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请，填报《居民换购住房个人所得税退税申请表》，并提供下列资料：

（1）纳税人身份证件；

（2）现住房的房屋交易合同；

（3）新购住房为二手房的，提供房屋交易合同、不动产权证书及其复印件；

（4）新购住房为新房的，提供经住房城乡建设部门备案（网签）的房屋交易合同及其复印件。

6、纳税人因新购住房的房屋交易合同解除、撤销或无效等原因导致不再符合退税政策享受条件的，应当在合同解除、撤销或无效等情形发生的次月15日内向主管税务机关主动缴回已退税款。

责任单位：市税务局、市财政局、市住建局

咨询电话:岳阳市政务服务中心(岳阳楼区东茅岭路 347 号)  
0730-8882015

云溪区税务局办税服务厅(云溪区云溪大道 268 号)  
0730-8412366

君山区政务服务中心(君山区洞庭大道 88 号)  
0730-8175036

城陵矶新港区税务局办税服务厅(云溪区云港路新港区管理委员会西侧) 0730-8513212

### **(十三) 实施二孩及以上家庭购房奖励**

享受购房奖励的“二孩及以上家庭”是指:2016年1月1日后(含当日),夫妻共同依法生育二孩及以上的家庭,和再婚前有1个或以上的子女、再婚后生育了子女的家庭。夫妻共同依法生育的二孩、三孩及以上子女的家庭,对应享受二孩、三孩购房奖励;再婚家庭,再婚前子女的抚养权有1个及以上,再婚后生育1个子女的按照二孩家庭购房奖励,再婚后生育2个及以上子女的按照三孩家庭购房奖励。符合政策生育的家庭,同一套商品房不能重复享受不同孩次(数)的购房奖励。

办理流程如下:

1、填写《岳阳市城区购房人符合国家二孩及以上生育政策生育的家庭购房补贴申报表》。申请“符合政策生育的家庭购房奖励”的购房人,需如实填写《岳阳市城区购房人符合国家二孩及以上生育政策生育的家庭购房补贴申报表》(一式三份)。申报

空白表可登录“岳阳市卫生健康委员会官网”下载，或在市政务中心购房补贴办理窗口领取。

2、生育情况审核。购房人提供本人身份证、结婚证、“准生证”或“生育服务证”、户口本，依次在所在地的乡镇街道、县级卫健局、市卫健委进行生育情况审核；乡镇街道、县级卫健局、市卫健委在《岳阳市城区购房人符合国家二孩及以上生育政策生育的家庭购房补贴申报表》签出审核意见并加盖公章。

县级卫健局审核时间为每周二（法定节假日除外）；市卫健委审核时间为每周二、三（法定节假日除外）。

3、提交申报表申请购房奖励。购房人将经市卫健委审核盖章的《岳阳市城区购房人符合国家二孩及以上生育政策生育的家庭购房补贴申报表》与其他购房资料一并提交至购房补贴办理窗口，具体办理流程详见本通知第十一条政策实施细则。

4、办理窗口。在岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区购买商品住房申请二孩及以上家庭购房奖励集中在岳阳市政务服务中心（东茅岭路347号）二楼市房地产交易中心中心30号、31号窗口或市自然资源和规划局不动产登记大厅19号窗口办理。云溪区、君山区、城陵矶新港区应参照市级办理流程，制定本地二孩及以上家庭购房奖励的实施操作流程，并公布受理窗口和咨询电话。

责任单位：市卫健委、市财政局、市资规局、市住建局、市税务局

咨询电话:

市卫健委人口家庭科 0730-8244763; 地址: 岳阳市青年中路126号, 市卫健委1-503房。

岳阳楼区卫健局人口家庭股 0730-8866800; 地址: 岳阳楼区三眼桥街道兰竹路13号(杏林小区院内)

岳阳经开区卫健局人口家庭股 0730-8720595; 地址: 岳阳市经济技术开发区管委会办公楼

南湖新区卫健局人口家庭股 0730-8320370, 地址: 南湖新区孔家垄路99号南湖新区管委会

云溪区卫健局人口家庭股 0730-8417585; 地址: 云溪区云溪大道220号

君山区卫健局人口家庭股 0730-8172419; 地址: 君山区挂口创业路189号

#### **(十四) 实施住房贷款或租金个人所得税附加扣除**

按照《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》(国发〔2018〕41号)等文件政策规定, 纳税人可以通过以下两种方式享受专项附加扣除:

1、在个人所得税预扣预缴环节, 纳税人可将符合政策条件的住房租金或住房贷款信息提供给扣缴义务人, 由财务人员录入自然人电子税务局(扣缴客户端), 按月享受。

2、在个人所得税汇算清缴期间, 纳税人在进行年度申报时可将未享受的专附扣信息录进个人所得税APP, 在年度汇缴一次



性享受。

3、“住房租金”与“住房贷款利息”专项附加扣除政策，一个年度内不能同时享受。

责任单位：市税务局、市财政局

咨询电话：岳阳市政务服务中心(岳阳楼区东茅岭路 347 号)  
0730-8882015

云溪区税务局办税服务厅(云溪区云溪大道 268 号)  
0730-8412366

君山区政务服务中心(君山区洞庭大道 88 号)  
0730-8175036

城陵矶新港区税务局办税服务厅(云溪区云港路新港区管理委员会西侧) 0730-8513212

#### **四、加强信贷金融支持**

##### **(十五) 加大个人住房按揭贷款支持**

对购买首套住房有按揭贷款需求的，可以在楼盘签约银行办理住房按揭贷款。首套房认定标准按照《关于进一步支持刚性和改善性住房需求促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知(岳政办发〔2023〕6号)文件要求执行。贷款时，携带银行要求提供的资料，如本人身份证、户口本、结婚证或离婚证、工作单位收入证明等材料。银行机构在个人首套住房贷款利率动态调整政策下限的基础上，再结合实际对个人首套住房按揭贷款利率执行优惠利率。

责任单位：人民银行岳阳市中心支行、市金融办、岳阳银保监分局

咨询电话：货币信贷管理科 0730-8224860

### **(十六) 加大购房公积金贷款支持**

#### **1、最高贷款额度**

借款人申请贷款的最高金额不得超过 80 万元。

#### **2、贷款比例**

(1) 适用首套房贷款政策申请住房公积金贷款的，购房首付比例不低于 20%，最高贷款额度不超过购房款的 80%。

(2) 适用首套房贷款政策申请组合贷款的，购房首付比例不低于 30%，最高贷款额度不超过购房款的 70%。

(3) 适用二套房贷款政策申请住房公积金贷款的，购房首付比例不低于 30%，最高贷款额度不超过购房款的 70%。

(4) 适用二套房贷款政策申请组合贷款的，购房首付比例不低于 40%，最高贷款额度不超过购房款的 60%。

(5) 所购住房为经济适用房等保障性住房，且住房用地为国有划拨用地的，购房首付比例不低于 30%，最高贷款额度不超过购房款的 70%。

责任单位：市住房公积金中心、市人民银行

咨询窗口：市住房公积金管理中心所辖各县（市）区管理部服务大厅

咨询电话：业务咨询热线 0730-12329、市住房公积金管理

中心贷款管理部 0730-8219310

### **(十七) 加大外来人员购房公积金贷款支持**

按照《中共岳阳市委关于印发〈岳阳市加快省域副中心城市人才高地建设的若干措施〉的通知》(岳发〔2021〕17号),借款人属于岳阳市新引进的高层次人才的,在岳阳购买首套住房并出具经岳阳市委人才办审核认定的《岳阳市人才在岳购买首套住房享受公积金贷款优惠政策申请表》,申请贷款的最高金额可提高至120万元。借款人登陆岳阳人才综合服务平台(<https://zhrc.yueyang.gov.cn>)进行申报。

借款人属于外来务工人员并在岳阳缴纳住房公积金的,按本市住房公积金缴存职工同等标准办理,贷款的最高金额80万元。

责任单位:市住房公积金中心、市委组织部

咨询电话:市人才发展服务中心 0730-8889248、市住房公积金管理中心贷款管理部 0730-8219310

### **(十八) 拓展住房公积金提取范围**

范围一:开放偿还住房商业按揭贷款本息的公积金提取,职工家庭产权房屋不超过两套且有住房商业按揭贷款的,除末笔还贷外,在正常偿还住房商业按揭贷款6个月后,方可申请还贷公积金提取,可多次提取,每次申请提取间隔6个月以上,提取额度为不超过上次提取日至本次提取日的正常还贷本息。

责任单位:市住房公积金管理中心

咨询窗口:市住房公积金管理中心所辖各县区管理部服务大厅

咨询电话：市住房公积金管理中心归集提取部 0730-8833325

**范围二：**在岳阳无自有住房且租赁住房的职工家庭，提取住房公积金额度最高不超过1500元/月，其中多子女家庭可按实际房租支出提取住房公积金。

责任单位：市住房公积金管理中心

咨询窗口：市住房公积金管理中心所辖各县区管理部服务大厅

咨询电话：市住房公积金管理中心归集提取部 0730-8833325

### **（十九）加强房地产项目信贷支持**

积极创新金融产品和服务，对经营稳健、杠杆率合理、销售前景良好、资金封闭运行的房地产企业在建工程项目，按照市场化、法治化原则发放房地产开发贷款，合理确定授信额度，避免盲目抽贷、压贷、断贷。加快现有存量按揭贷款未发放部分的审批手续，增加信贷额度，确保符合放款条件的贷款及时发放。

责任单位：人民银行岳阳市中心支行、市金融办、岳阳银保监分局

咨询电话：货币信贷管理科 0730-8224860

### **（二十）加大非住宅信贷支持力度**

对符合条件的小微企业主、个体工商户，购买商铺、公寓等非住宅商品房，金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，给予普惠金融贷款利率优惠，创新信贷产品，在客户准入、贷款额度、还款方式、定价等方面给予灵活性政策支持，满足市场主体对非住宅商品房的信贷需求。

责任单位：人民银行岳阳市中心支行、市金融办、市资规局、市住建局

咨询电话：货币信贷管理科 0730-8224860

## 五、提升政务服务水平

### （二十一）积极推进容缺后补审批机制

建设单位持土地出让合同和出让金缴纳凭证及建设用地规划许可证，依据审批权限向相应层级自然资源和规划部门申请建设项目修建性详细规划及建筑设计方案审查。方案整体通过后可按文件要求申请办理不超过土地出让合同约定的总计容建筑面积50%的工程规划许可证。

责任单位：市资规局，市城区各区政府、管委会

咨询电话：市资规局建筑工程管理科 0730—8280775

### （二十二）分阶段办理建筑工程施工许可

根据《湖南省工程建设项目审批工作指南》（第四版），建设单位在确定施工总承包单位，并在具备满足施工要求的图纸和其他要件后，可根据施工进展顺序按下列方式自主选择分阶段申请办理施工许可。分阶段办理施工许可的，以各阶段工程投资额相加的总额或者建筑面积相加的总额确定是否达到施工许可办理限额。

1、分三个阶段办理施工许可：可按“土方开挖与基坑支护”“基础与地下室”“±0.000以上及室外工程”三个阶段分别申请办理施工许可。其中，土方开挖与基坑支护阶段主要涵盖土石

方、基坑支护、地基处理等子分部工程；基础与地下室阶段主要涵盖基础和地下室工程；“±0.000 以上及室外工程”主要涵盖标高在“±0.000 以上”的主体结构、机电设备、消防工程、建筑装饰装修、室外工程等其他需要一并申请办理施工许可的分部工程。

2、分两阶段办理施工许可：可将三阶段的前两个阶段“土方开挖与基坑支护”和“基础与地下室”合并为“±0.000 以下”，即按“±0.000 以下”“±0.000 以上及室外工程”两个阶段分别申请办理施工许可。

3、整体办理施工许可：直接申办工程整体的施工许可。

责任单位：市住建局，市城区各区政府、管委会

办理窗口：五里牌市政务服务中心四楼 D03、04

咨询电话：市住建局行政审批办公室 0730-8882053

### **（二十三）优化房地产项目资金监管**

1、关于暂缓储存房地产开发项目资本金，待实现预售收入后在预售资金监管账户上留足项目资本金。房地产开发企业在办理核算应储存项目资本金总额时，可按申请预售楼栋的面积计算并核减已完成的形象进度部分资本金，待实现预售收入后在预售资金监管账户上留足项目资本金；达到解控节点时，按照项目资本金管理办法解控，将该部分资本金作为预售款专款专用。

2、关于存量项目资本金在完成主体工程“五方”验收后，可申请全部解控。所谓“存量项目资本金”是指由企业储存的自

有资金或预售资金监管账户上“暂缓储存的资本金”；“完成主体工程五方验收”是指该项目（或楼栋）完成主体内、外砌体和混凝土工程，并经建设、施工、监理、勘察、设计等五家单位验收合格后，形成的纸质文档。

3、预售资金只能用于取得预售许可后项目后续建设达到交付条件时应支付的各项工程建设、农民工工资、材料款、相关税费等款项，依工程进度按比例偿还已用于项目建设的开发贷款，确保项目如期交付。适当考虑企业人员基本薪酬、社保及正常办公、营销费用。

责任单位：市住建局、岳阳银保监分局、市人民银行、市金融办

办理窗口：五里牌市政务服务中心四楼 D09 窗口

咨询电话：市房地产市场服务中心 0730-8882137

#### **（二十四）放宽购房落户及就近入学条件**

根据《岳阳市人民政府办公室关于全面放开岳阳市城区户口落户的通知》（岳政办发〔2020〕12号）精神，我市已全面放开市城区户口落户，在市城区购买新建商品房和二手房（含住宅、非住宅）的购房人，申请即可办理户籍落户手续。

市城区外的小学毕业生申请就读市城区公办初中七年级，或市城区外的适龄儿童申请就读市城区公办小学一年级的，由其父母（或法定监护人）在各区招生公告规定的时间内，登陆统一的招生平台，按照要求填报相关内容，上传房屋不动产证、《商品

房买卖合同》等相关资料的扫描件或照片，自主申请房产所在地义务教育阶段公办学校学位，逾期不再受理。

责任单位：市公安局、市教体局，市城区各区政府、管委会  
咨询电话：

市教育体育局基础教育科 0730-8805521

岳阳楼区教育局基础教育股 0730-8870805

岳阳经开区教体局基础教育股 0730-8720910

南湖新区教体科技局基础教育股 0730-8849113

#### **(二十五) 推进地下车位销售及不动产登记**

市政府即将出台《岳阳市住宅区地下停车位管理规定》，此款具体操作细则见《岳阳市住宅区地下停车位管理规定》第五章。

责任单位：市资规局、市住建局、市财政局、市税务局

咨询电话：市资规局不动产登记中心 0730-8882060