**长沙市人民政府办公厅**

**关于进一步加强房地产市场调控工作的通知**

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

为保障刚性购房需求，遏制投机炒房，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、加强项目监管，加快房源入市。全面建立在建楼盘清单，按项目节点加快商品住房入市。在建楼盘已达到预售条件的，必须在 30日内办理预售许可；已办理价格监制的，必须在20日内办理预售许可；已办理预售许可的，必须在10日内一次性对外公开销售。捂盘惜售的房地产开发企业，一律纳入“黑名单”管理。

二、严格落实年度土地出让计划，优先保障住宅用地供应。住宅用地供应实行商品住宅用地和安居型住宅用地挂钩，安居型住宅用地占比不少于60% 。安居型住房优先供应首套刚需购房群体，采取限房价方式供地。全面清理闲置土地，严厉整治囤地惜建行为，加强对已供土地未开工项目的清查督办，依法依合同强化对闲置土地清理的刚性约束。

三、进一步加强商品住房（含新建商品住房和二手住房）购买资格审查，在我市限购区域（除浏阳市、宁乡市以外的行政区域）购买商品住房须符合以下规定：

（一）本市户籍家庭在限购区域内已有2套及以上住房的，不得在限购区域内再购买商品住房；本市户籍成年单身家庭和非本市户籍家庭在限购区域内已有1套及以上住房的，不得在限购区域内再购买商品住房。

（二）本市户籍家庭在限购区域内已有1套住房的，取得不动产权属证书满4年后方可购买第2套商品住房。

（三）市外迁入的户籍家庭（退伍转业、家属随军落户的除外），落户满1年且在本市稳定就业，或在本市连续缴纳24个月个人所得税（或社会保险），在限购区域内限购1套商品住房。

（四）在本市稳定就业且无住房的非本市户籍家庭，连续缴纳24个月个人所得税（或社会保险），在限购区域内限购1套商品住房。

（五）父母投靠成年子女落户不满2年的，不得作为单独家庭在限购区域内购买商品住房。未成年人不得单独购买商品住房。落户学校集体户口的在校大学生，不得在限购区域内购买商品住房。

夫妻离异后，任何一方 2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

（六）在本市限购区域内购买的商品住房，须取得不动产权属证书满4年后方可上市交易。

（七）暂停企业在限购区域内购买商品住房，已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让。

四、加强市外迁入人员户籍管理。严格户口迁入政策和落户条件，实行“一房一户”，租房落户、务工落户、投资兴业落户等须提供就业证明且在本市连续缴纳12个月个人所得税（或社会保险）。严把审批关，从严查处户口迁移中的违法违规行为。

五、严禁销售炒作，对参加楼盘摇号的人数应进行有效控制，优先限购区域内首套刚需购房者摇号、购房。严禁房地产开发企业以任何形式蓄客和收取认筹金，在取得预售许可前严禁以任何形式组织认筹活动。严禁捆绑销售、变相涨价等违规销售行为。

六、住房公积金缴存职工在限购区域内购买商品住房申请住房公积金贷款的，贷款额度与缴存额度严格挂钩，购买家庭第二套住房首付款比例不得低于60% 。

七、加大对房地产开发企业的税务稽查力度，严厉打击房产中介机构和从业人员偷逃税行为。严格落实差别化税收政策，适当提高存量房交易个人所得税核定征收率。

八、对符合我市人才引进条件的，其购房资格、住房公积金使用可不受上述限制，但须获得市组织人事部门的认定。

九、各区县（市）人民政府和有关单位要加强楼盘销售监管，加大对房地产开发企业、中介机构及从业人员违法违规行为的查处力度，切实维护房地产市场秩序。

十、本通知自2018年 6月 26日起施行。我市原有房地产市场调控措施与本通知不一致的，按本通知执行。

长沙市人民政府办公厅

2018年6月25日