

舟山市人民政府文件

舟政发〔2016〕20号

舟山市人民政府关于进一步 促进房地产市场平稳健康发展的意见

各县（区）人民政府，各功能区管委会，市政府直属各单位：

为认真贯彻中央经济工作会议精神，落实国家和省有关政策要求，进一步推动住房消费，促进房地产业持续平稳健康发展，结合我市实际，制订本意见。

一、加强商品房用地计划管理

完善库存商品房消化周期监测机制，加强土地供应调控工作，建立全市土地出让工作联席会议制度，根据市场实际情况，控制好住宅用地供应的规模、布局和节奏。对于在售商品住宅库存过大，消化周期超过2年的，或在售、在建待售商品住宅和已

出让待建商品住宅用地过多，累计消化周期超过3年的区域（以县<区>及功能区为单位），暂停其商品住宅用地供应。在市区范围内实行商品住宅、商业办公用地总量控制和区域平衡。

二、优化住房及用地供应结构

对在建未销售的商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，可对不适应市场需求的住房户型作出调整，以适应居民自住和改善性住房需求。房地产供应明显偏多或在建房地产项目用地规模过大的区域，及现规划不适宜进行商品住宅开发的地块，可根据市场状况，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发完成的房地产用地转型用于国家支持的新兴产业、养老产业、旅游产业、体育产业、商务居住复合用房、产权式度假酒店等项目。

三、推进棚户区改造货币化安置工作

加大力度推进城市棚户区、危旧房和城中村改造工作。严格控制并逐步减少新开工实物安置项目建设，发改部门停止各类新建公共租赁住房项目立项。加大棚户区改造货币安置工作力度，落实各县（区）政府（功能区管委会）责任，2016年起各实施主体对棚户区改造项目的货币化安置比例不得低于65%。打通普通商品住房与安置房通道，创新“房票”、团购等方式，对于一定期限内购买商品住房的，给予适当的奖励，积极引导被征收补偿对象购买商品住房。

四、实施企业人才购房补贴政策

符合条件的企业人才在市区范围内首次购买商品住房的，可以享受企业人才购房补贴，但最高不得超过8万元；同时符合《舟山市人才安居工程实施办法》购房补贴优惠政策的企业人才，可按“就高不就低”原则享受一种优惠政策。对于重点行业或龙头企业的人才，给予特殊的政策倾斜。具体政策由市经信委会同市人才办、市财政局、市住建局、市人力社保局另行制定。

五、支持刚性需求购买新建商品住房

从本通知实施之日起至2016年12月31日止，在本市范围内购买90平方米（含）及以下首套新建商品住房的，由契税归属地政府给予购房款1%的契税补贴。

六、积极促进非住宅商品房库存消化

开展新建非住宅商品房存量调查，准确掌握空置待售和出租自用的非住宅商品房数量。从本通知实施之日起至2016年12月31日止，对于个人购买新建非住宅商品房的，由契税归属地政府给予所缴纳契税50%的补贴。对房地产开发企业将自持的非住宅商品房出租的，二年内按实际缴纳房产税的50%，由房产税归属地政府给予补贴。

七、加大金融政策支持力度

金融机构应积极落实中国人民银行、中国银监会有关房地产最新信贷政策，优先满足居民家庭购买首套和改善型普通住房的信贷需求。采取多样化的担保形式，简化收入证明等要件手续。对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首

付比例按 20% 执行；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付比例按 30% 执行。加大对购买旅游、养老等地产以及商业办公用房的信贷支持力度，允许房屋结顶即可办理按揭贷款手续，合理确定贷款优惠利率，上浮比例最高不得超过 10%。

八、充分发挥住房公积金作用

继续通过“公转商”贴息贷款和个人住房贷款资产证券化等多种渠道筹措资金。扩大公积金覆盖面，重点推进民营企业、个体工商户和灵活就业人员等住房公积金制度的建缴扩面工作。探索实施旅游、养老地产、商务居住复合用房等用于居住的房屋纳入公积金贷款范围。加大支持职工住房消费能力，住房公积金最高额度 60 万元，实施时间延长至 2016 年 12 月 31 日止。加大公积金转商业贴息贷款力度，增加公积金转商业贴息贷款银行数量，简化公积金贷款审批流程，提高审批效率。

九、减轻开发企业负担

加强房地产相关税收和行政事业性收费清理工作，减轻房地产企业负担。加强土地增值税预缴清算工作，加快清算速度，缩短清算周期。

对房地产项目的开、竣工保证金，开发企业可以商业银行保函的形式向相关部门支付。对缴纳物业保修金暂时有困难的企业，可通过保函或实物抵押的形式进行担保，最长期限不超过二年。

对竣工时销售率低于50%的住宅项目，可按其销售进度缴纳物业维修资金，二年内全数缴清。

十、营造良好投资环境

进一步完善居住区配套基础设施，加快配套教育、医疗卫生、文化体育、社会服务等公共设施建设，形成宜居生活环境，提高城市品质。进一步整合媒体资源，加大舟山城市形象对外宣传推广力度。及时准确发布房地产市场供求信息，取消地方过时性限制政策。建立房地产市场协调机制和重大事项报告制度，完善群体性突发事件的应急预案。严厉打击妨碍、扰乱工程建设的阻工闹事、强揽工程行为，切实保障各项工程项目的顺利推进。依法积极妥善处置涉房纠纷，维护业主合法权益，依法打击各类“房闹”行为，为房地产市场平稳健康发展营造良好的投资环境。

本意见自发布之日起施行，原有关政策与本意见不一致的以本意见为准。如上级有新政策出台，按新政策规定执行。

舟山市人民政府
2016年6月6日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，舟山警备区，市法院，

市检察院，部、省属在舟单位，驻舟部队。

舟山市人民政府办公室

2016年6月7日印发
