

商丘市人民政府文件

商政〔2015〕21号

商丘市人民政府 关于促进房地产市场平稳健康发展的意见

各县（区）人民政府，市城乡一体化示范区管委会，市商务中心区管委会，市人民政府各部门：

为进一步完善房地产市场宏观调控，合理引导房地产开发与消费，切实满足广大群众的合理住房需求，按照中央“分类指导、因地施策、落实地方主体责任、支持居民自住和改善性住房需求”的新要求和支持房地产市场发展的新精神，参考外地做法，结合商丘市房地产发展实际，现就促进我市房地产市场平稳健康发展提出如下意见：

一、完善住房和土地供应机制

（一）科学安排住宅用地供应计划。根据商品住房用地供需

情况，科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。要根据当地商品住房库存量和市场供求变化情况，科学调整土地供应节奏、数量和结构，合理确定商品住宅用地供应量。对住房供应明显偏多的县（区），或在建住宅用地规模过大的县（区），应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应。

（二）合理调整住房供应结构。在商品住房项目中，对套型建筑面积比例全部放开，取消“新建商品住房中，建筑面积90平方米以下的住房达到开发总面积70%以上”的限制，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等强制性内容的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型作出调整，支持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用地规模过大的县（区），可以根据市场状况，研究制定未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设，促进其他产业投资。

二、支持居民改善性住房需求

对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次购买的普通商品住房，认定为首套改善性住房。首套改善性住房在税费缴纳方面享受首套房相关优惠政策。首套房、首套改善性住房证明由市、县住房城乡建设部门或其所属房屋产权交易管理机构出具。

三、调整营业税征收标准

个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

四、积极推进保障性住房建设

（一）打通商品房与保障性住房转换通道。各县（区）人民政府（管委会）要根据本地房地产市场现状、财力状况等因素，购买户型合适的存量商品房作为保障性住房房源，也可长期租赁户型合适的存量商品房作为公共租赁住房房源。

整体购买在建房地产项目用于棚改安置房和公共租赁住房，或将尚未开工建设的房地产用地转为棚改安置房和公共租赁住房用地的，允许其适当调整规划建设条件，优化户型结构，并完善配套用地手续。

（二）优化保障性住房配建比例。各县（区）在达到国家要求的20%保障性住房覆盖面的基础上，将商品房项目中配建保障性住房的比例调整为3%，开发企业可对原地配建和异地配建做自主选择。凡棚户区（含城中村）改造项目原地配建保障房的，配建面积按开发总面积中扣除拆迁安置面积后计算。异地配建保障房的，按项目实际供地每亩5万元缴纳专项配建基金；拆迁安置面积占总建筑面积30%（含）以上的项目，经严格审核确定后，不再配建；新建商品住房项目用地规模较小（15亩以下，含15亩）

的，按原政策执行。

（三）加快推进旧城、城中村及棚户区改造。各县（区）要严格执行国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）和河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）精神，加快已开工项目手续办理，尽快完善旧城、城中村及棚户区开发改造项目各项报建手续。要按照规划要求，科学确定建设用地挂牌出让范围，能够分期开发建设的项目，分期办理土地出让等手续，确保旧城、城中村及棚户区改造项目及安置房建设项目顺利推进，早日交付使用。

（四）鼓励房屋征收以货币化安置为主。各县（区）人民政府（管委会）应当建立货币化安置被征收人选购存量商品房服务平台，为被征收人购房提供便利。在对被征收人实行货币化安置后，各县（区）人民政府（管委会）可以统一组织被征收人购买商品房用于安置，并由商品房开发建设单位给予被征收人“团购”优惠。各县（区）人民政府（管委会）可以使用国家开发银行棚户区改造项目政策性贷款，采用政府采购方式收储商品房，供实行货币化安置的棚户区改造项目房屋被征收人选购。

五、加大金融信贷支持力度

（一）加大个人信贷支持力度。各商业银行要努力配足个人住房贷款额度，对于个人贷款购买首套普通商品住房的，最低首付款比例调整为不低于20%；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

购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。放宽外地户口人员在我市购买普通商品住房贷款条件，不再要求购房者提供一定年限的社保缴纳证明。缩短放贷审批周期，对已签订贷款协议的个人住房贷款，原则上要在贷款协议签订之日起30日内予以放款。

（二）加大对保障性安居工程建设的金融支持。鼓励银行业金融机构按照风险可控、财务可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造和保障房建设项目。对公共租赁住房 and 棚户区改造的贷款期限可延长至不超过25年。进一步发挥开发性金融对棚户区改造支持作用，对政府统筹规划棚户区改造安置房、公共租赁住房和普通商品房建设的安排，纳入开发性金融支持范围。

（三）加大对依法诚信企业的支持力度。各银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营房地产开发企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。

六、充分发挥住房公积金作用

充分发挥住房公积金制度的政策性保障作用，放宽住房公积金提取条件，加大住房公积金贷款力度，提高住房公积金使用率，更加高效、便捷地为广大缴存职工服务，支持缴存职工住房消费。

七、改革工程建设项目招标监管方式

除国有资金投资的房地产项目外，其它房地产项目可由建设单位自主选择招标发包或直接发包。建设单位要依法将工程发包

给具有相应资质等级的勘察设计、施工、监理等单位，并承担相应的责任；要依法办理质量安全监督、建筑工程施工许可等手续，确保工程建设项目合法合规。

八、调整商品房预售款监管比例，加强商品房预售监管

对于手续完善的商品房项目，商品房预售款监管比例调整为10%。商品房预售许可条件中“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期”界定为：低层和多层（即六层及以下）建筑主体施工形象进度达到地面二层，中高层（即七层至九层）建筑主体施工形象进度达到地面三层，高层（十层及以上）建筑主体施工形象进度达到地面四层及以上。

九、优化市场发展环境

（一）鼓励支持房地产企业优化重组。引导有资信实力和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购、重组等方式形成竞争力强的大型企业和企业集团，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。对具备转让条件的开发项目，允许企业以投资、入股或转让方式进行合作。鼓励规模化开发和集团化运作，支持企业跨区域、多元化和品牌经营。对房地产企业适应市场变化，在不变更容积率、建筑密度等强制性指标，并满足公共配套设施的情况下作出的户型调整，规划部门应予以审批。

（二）进一步提高服务水平。国土、规划、住建、税务等相关部门要加快房地产项目审批手续办理速度，简化行政审批环节，

缩短审批时限，实行一站式服务；进一步清理取消不合理收费项目，全面清理行政许可相关文件，对于法律法规未设置的相关条件一律取消，营造良好的投资环境。文物、环保、供电、供气、供水、通信等相关行业部门要提前积极做好勘探、设计、评估、施工等工作，实施跟踪服务，确保项目顺利施工。

（三）规范房地产开发市场秩序。对在房地产开发和交易环节中有严重违法违规行为的房地产开发企业，以及违反有关资质管理规定的房地产开发企业，工商管理部门可限制其法定代表人、出资人注册成立新的房地产开发公司，土地管理部门可限制或禁止其参与新出让房地产用地的竞买。情节严重的，住建部门可依法注销其资质证书。

十、加强房地产市场监测和分析

加强对房地产市场运行情况及发展趋势的分析研究，定期公布土地供应、住房供应和房价变动情况，及时准确发布市场供求信息，完善房地产市场风险预警机制。库存量较大的县（区）要及时制定风险应对预案，及时化解市场风险。加强舆论引导，客观、公正、全面的报道房地产市场情况，正确引导住房消费，稳定市场预期，形成有利于房地产市场持续平稳健康发展的舆论氛围。

本意见自下发之日起施行，有效期限至2016年12月31日，如遇政策调整，则按新政策执行。

2015年5月6日

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室六科

抄送：市委各部门，市人大，市政协，军分区，市中级人民法院，市检察院。

商丘市人民政府办公室

2015年5月7日印发
