

平顶山市人民政府文件

平政〔2016〕14号

平 顶 山 市 人 民 政 府 关于加快消化库存商品房促进房地产业 平稳健康发展的意见

新华区、卫东区、湛河区人民政府，新城区、高新区管委会，市人民政府各部门：

2015年以来，我市商品房库存量较大，去库存形势严峻，严重影响了房地产业的平稳健康发展。为加强调控、加快消化商品房库存，促进房地产业平稳健康发展，更好地发挥好其在民生改善、城市建设、经济带动方面的积极作用，现提出以下意见。

一、加强政府宏观调控，促进市场供需平衡

（一）发挥好土地闸门作用。结合各区实际，按照商品房库

存情况，合理确定商品房开发用地供应规模、供应时序。市场供求基本平衡或库存量较低的，增加土地供应规模，满足市场供应；商品房库存较大的，要发挥土地闸门的调节作用，减少或暂停房地产开发用地供应，加大去库存力度。

（二）严格控制商品房增量。目前，我市商品房库存大部分存在于城中村改造项目中。为此，除重大综合项目和跨界经营项目外，暂停城中村和旧城改造项目审批，严禁规划实施城边村和城郊村改造项目。城中村改造项目已规划但未出让土地、未实质性开工的，一律暂缓推进，征收补偿、手续办理等项目前期费用由各区清算补偿后统一纳入政府收储范围，从源头上严格控制商品房新增规模。

（三）加大货币化安置和保障力度。打通商品房和保障房通道、提高货币化安置比例，2016年保障性安居工程货币化安置率达到60%以上。同时将货币化安置的范围扩大至城中村和旧城改造、基础设施建设、工业园区、土地双挂钩项目和城市建设等征地拆迁的安置，通过发放购房券等形式鼓励被拆迁户购买已上市商品房，加快消化库存。

（四）暂停公租房配建政策。结合收购政策，市财政公共租赁住房专项建设资金及有关住房保障资金原则上主要用于收购截至2016年6月底前的存量商品房。经济适用住房未销售的，可直接通过市住房保障部门政府采购转为公共租赁住房。市住房保障部门在采购公共租赁住房房源时，要综合考虑区位布局、配套设

施、住房质量和销售价格等因素，提升公共租赁住房保障质量。

二、优化市政服务管理，提升商品房质量品位

(五) 切实提高行政服务效率。实行市发展改革、国土资源、城乡规划、住房城乡建设管理、房产管理、人防等部门模拟审批制度、联席会议制度、联审联批制度和绿色通道制度，优化审批流程，提高服务效率，最大限度缩短开发资金周转期，降低开发企业成本。同时按照有关规定实行城市配套费、社会保障金等后置缓缴政策，清理搭车收费项目，减轻开发企业资金负担。

(六) 严格落实重点项目市政工程配套建设计划。建立道路、给排水、供电、燃气、热力以及教育、医疗、商业等商品房项目配套设施建设计划台账，明确责任，倒排工期，确保与商品房项目同步规划、同步建设、同步交付使用，完善项目功能，提升项目品位，杜绝因配套设施不完善影响商品房销售现象。

(七) 实行土地收储与环评、文物、地震手续同步办理制度。把收储地块的规划环境影响评价、地震安全性评价、文物调查勘探等工作放在土地征收补偿安置之前，切实减轻企业负担，为土地出让后尽快开工创造条件。

三、加大政策扶持力度，鼓励居民住房消费

(八) 实行购房补贴政策。自本意见实施之日起 6 个月内，在市区范围内购买 144 平方米以下普通商品住房且购房之后 1 个月内缴纳契税的购房人，可凭商品房备案合同和完税证明申请每平方米 200 元的购房补贴。补贴资金先由市财政垫支，年终根据

“谁受益、谁补贴”的原则，统一结算，分级负担。

（九）加大农民购房金融支持力度。商业银行相关行政主管部门应积极协调各商业银行针对农民工和农民量身定做、开发住房贷款产品，按规定执行最低首付和最优惠利率，同时允许农民工和农民自主选择等额本息、等额本金等还款方式，解决贷款难问题。

四、引导企业加强管理，提升持续盈利能力

（十）鼓励开发企业降价促销。通过座谈、宣传以及组建项目库、建立购房平台等形式引导开发企业提高认识，按照保本微利的原则降价销售，让利消费者，刺激市场需求，尽快消化库存，回笼资金。对于积极主动降价的开发企业和开发项目，优先列入市政府购房平台。

（十一）鼓励开发企业合并重组和转型发展。鼓励房地产开发企业根据自身优势取长补短，主动与大企业合作，包装现有项目，通过强强联合、强弱联合以及本地企业和外地企业联合的方式增强实力，全面提高产品品质，多出适销对路的精品。依法依规探索实行物业服务与租赁经营环节税费减免政策，引导房地产开发企业将企业经营的重点从开发环节向后期物业管理、租赁经营管理环节转移，提升商品房综合经营、服务与管理水平，促进房地产业均衡发展和可持续发展。

五、积极发挥社会作用，促进房地产健康发展

（十二）鼓励团购。积极发挥房地产业协会作用，组织各行

政、企事业单位和开发企业、商业银行、物业企业对接，通过搭建交易平台、集体协商价格、加大贷款支持、强化后期管理等方式，鼓励有条件的单位组织团购库存商品住房。对于已实质性开工、基本达到预售条件的项目，可以在出具保证金、单位承诺团购的情况下适度降低预售许可条件，形象进度达到地面 2 层即予办理预售许可证，加快商品房销售、资金归集和项目建设。

（十三）发挥社会媒体正确导向作用。大力宣传国家、省、市出台的房地产市场政策措施及其成效，着力稳定市场信心。新闻媒体要加强正面引导，防止虚假信息和不负责任的猜测、评论误导消费，稳定市场预期。

六、附则

（十四）本意见自印发之日起施行，有效期 1 年，我市原有规定与本意见不一致的，按照本意见执行。国家和省另有规定的，从其规定。



规范性文件“三统一”编号：HNDC-2016-ZF006

主办：市房产管理中心

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，平顶山军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

平顶山市人民政府办公室

2016年5月4日印发
