

邓州市人民政府办公室文件

邓政办〔2016〕71号

邓州市人民政府办公室 关于促进房地产市场平稳健康发展的 实施意见

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府各部门：

为贯彻落实国家、省稳定住房消费政策，支持居民自住和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，提出如下意见。

一、支持居民自住和改善性住房需求

加强信贷支持，对居民家庭首次购买普通商品住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 20%，贷款利率为贷款基准利率，具体由银行业金融机构根据风险性情况自主确定；对

拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，金融部门给予最低利率优惠；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的，最低首付款比例不低于 30%，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

二、扩大住房公积金覆盖面和放宽住房公积金贷款条件

将职工缴存住房公积金条款纳入《劳动合同》，逐步将民营企业及其从业人员、个体工商户及其灵活就业的进城农民纳入公积金制度覆盖范围。职工连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，可申请住房公积金个人贷款。对在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满 6 个月的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。公积金缴存人家庭成员名下无房的，无论是否使用过公积金贷款，还清前次贷款后再次申请贷款均视为首次房贷。家庭成员名下已有一套住房，但此前未使用过公积金贷款的，也视为首次房贷。首次房贷最低比例为 20%。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款购买首套普通自住房，再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。缴存人申请贷款的最高限额由原来的 30 万元提高到 40 万元。最长贷款期限 30 年，还贷年龄可以延长至法定退休年龄后 5 年。缴存人申请贷款计算额度时，因本人及配偶退休前所缴住房公积金数额偏低导致贷额不敷使用的，可以一并计算其父

母子女缴存额。经借款子女或借款人及其配偶的父母同意，可以使用其账户内余额偿还借款人名下的贷款。

三、降低交易税费

落实国家、省相关降低房地产交易环节契税、增值税政策。

（一）对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方以上的，减按 1.5%的税率征收契税。

（二）对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

（三）个人将购买不足 2 年的住房对外销售，全额征收增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

四、积极支持农民工和有意愿的农民进城购房

（一）加强宣传引导，鼓励农民工缴存住房公积金。住房公积金管理部门要主动服务，为农民工开设缴存账户建立“绿色通道”。用工单位要将建立稳定劳动关系的农民工纳入住房公积金制度覆盖范围，依法保障其享受住房公积金政策。支持缴存住房公积金的农民利用公积金贷款购买普通商品自住房屋。

（二）银行业金融机构要积极发展农村居民个人住房贷款业务，支持农民进城购房。对贷款对象贷款首付比例最低为 20%，

利率按照基准利率执行。首付款比例达到 30%以上的农民，首付款贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。简化收入证明要件和担保手续等，为农民进城购房提供资金支持。

（三）凡具有我市户籍的农村居民，对首次在城市规划区域内购买依法批准新建商品住房（取得建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证）的，可以享受市财政每平方米 100 元、每套房不超过 1 万元的补贴，同时享受所缴契税款全额返还。鼓励开发建设单位对农民购买商品住房给予优惠。

（四）维护进城农民既有权益。农民进城购买商品住房定居后，其子女进城享受就业、教育、医疗与城镇居民子女同等待遇。农民进城购房后，可自主选择在原籍或购房所在地申请城镇居民常住户口。原享受的土地承包经营权、宅基地使用权、医疗、集体经济收益等权益不变；申请城市常住户口的，其共同居住的父母、配偶、未婚子女可随迁进城办理城镇居民常住户口，并保留原有宅基地，依法享有宅基地使用权。

五、优化住房及用地供应结构

（一）科学编制土地供应计划，加大土地供应调控力度，两年内住房的土地供应主要以棚户区和城中村和城市房屋改造项目为主要土地供应渠道，严格控制新增住房用地，保障城市重点项目和湍北新区的土地供应。

（二）加大闲置土地处置力度，对超过动工开发期 1 年不满

2 年的闲置土地，按规定收取土地闲置费，对闲置超过 2 年的依法收回，重新进行市场配置，优化控制性详细规划。

（三）规划部门对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型作出调整；控制房地产开发项目容积率，提高品质和居住环境。对未开发建设的房地产项目，房地产开发企业应按规定标准面积配套建设小区教育、医疗、社区办公公共服务设施。允许通过调整土地用途、规划条件，转型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。

六、积极推行棚户区改造货币化安置

（一）加大城镇棚户区改造力度，要把城市危房改造项目纳入城镇棚户区改造范围，并在手续办理、资金补助、土地供应、税费减免、融资贷款等方面与城镇棚户区改造项目享受同等优惠政策。城中村改造项目经市政府批准后，享受棚户区改造项目的优惠政策。

（二）大力提倡和鼓励棚户区改造货币化安置。货币化安置应遵循以人为本、群众自愿、政府主导、公开透明的原则。通过货币化补偿，政府组织棚户区改造项目区的居民自主选购商品住房或购买存量商品住房异地安置等方式，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。

（三）政府搭建货币化安置服务平台，鼓励引导信誉良好、无不良记录房地产开发企业将库存普通商品房转化为安置住房，

进入服务平台公布房源信息，供居民自主选择购买，同时给予适当优惠。

（四）集中购买普通商品住房作为安置房源，可由政府分批集中购买存量普通商品住房用于棚户区（危旧房）改造安置。购买存量普通商品房作为棚户区（危旧房）改造安置房源，要采取阳光操作并通过招投标方式择优选择。

（五）对已有住房且本人自愿的棚户区改造居民，直接给予货币补偿。对选择货币安置的，在被征收房屋市场评估价基础上给予货币安置补助（具体办法另行制定）。

七、减轻开发企业负担

对开发企业经批准建设且建成后无偿移交政府部门的教育医疗、城市基础设施用地，免征城镇土地使用税。城市基础设施配套费在办理商品房预售许可证时先缴纳 50%，剩余部分在办理竣工验收备案时缴清，进一步清理涉及房地产的不合理收费、押金、监管资金等，无法律法规明确规定的要坚决取消。对已经取消的收费项目要坚决执行。

八、加快开发项目建设进度

把房地产开发项目纳入重点项目管理，国土、规划、住建、房管等相关部门要优化服务环境，简化办事程序，公开审批环节和收费项目，明确审批要件和审批时限，及时补办相关手续，解决项目建设中存在的各种问题，加快建设进度。

九、加强开发企业管理

规范房地产开发经营行为，加强对房地产开发经营活动的监督管理，严格房地产开发企业资质准入和退出，对未在有效期届满前提出延续申请或新取得资质证书后三年内无项目的，不予办理资质延续手续。加强商品房预售监督，对预售许可项目及时向社会公示，项目手续不齐进行销售、未办理预售许可证违规预售的，加大查处力度。

十、加快培育和发展房屋租赁市场

加强房屋租赁市场监管，激活租赁市场，出台我市加强培育和发展房屋租赁市场实施办法，建立购房和租房并举，市场配置与政府保障相结合的住房制度，积极培育住房租赁经营机构，推进住房租赁规模化、专业化经营。对利用自持库存商品房开展房屋租赁业务的开发企业，以及专业从事房屋租赁的企业、机构和自然人，给予金融、税收等支持政策。鼓励各类闲置房源进入租赁市场，多渠道增加供应，解决新市民住房问题的现实需要。进一步扩大公租房保障范围，降低准入门槛，向外来务工人员和新就业职工倾斜。保障租赁户子女享受义务教育同城待遇，凭房屋租赁备案证明即可就近入学。

允许将符合条件的商品房和闲置建筑改造为电商用房、“创客空间”等，允许从事电子商务、创新产业的小微企业和自由职业者将住宅、公寓登记注册为营业场所。

十一、加强城市基础和配套建设

加快新城区和新定项目周边的道路、公交、供水、排水、电、

气暖、网络等城市基础设施和配套建设。对个别配套滞后，经市政府同意可由开发企业垫资，市城管、住建等部门组织建设，验收合格后在缴纳配套费时予以抵扣或由政府在约定期限内偿还。完善教育、医疗、商业等资源配置，在新城区鼓励优质中小学校增设分校，配置社区医疗机构。

十二、健全市场监测和风险防控机制

房管部门会同发改、住建、国土、规划、财政、审计、统计、物价等部门，加强信息收集，建立健全房地产市场联席会议制度，定期分析研判房地产形势，及时发布土地供应、住房供应、房价变动等市场信息。建立风险预警机制，制定防范风险预案，提高房地产政策措施的预见性，确保房地产市场平稳健康发展。

2016年7月13日

HNDZD-2016-ZFB007

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室。

邓州市人民政府办公室

2016年7月13日印发

