

鹤壁市人民政府文件

鹤政〔2016〕25号

鹤壁市人民政府 关于促进住房消费推动房地产业 持续健康发展的实施意见

各县区人民政府，市人民政府各部门：

为贯彻落实市委、市政府决策部署，有效化解房地产库存，促进房地产市场健康发展，借鉴外地经验，结合我市实际，制定本实施意见。

一、实施农村居民购房契税补贴

1. 鼓励农村居民进城购房。鹤壁籍农村居民进城购房契税补贴继续执行市房产管理中心等4部门联合下发的《关于印发鹤壁市农民进城购房补贴申请办理实施细则的通知》（鹤房综

〔2015〕92号），时间延长至2017年9月17日。

2. 鹤壁籍农村居民在城区购房后，依法享有城区居民在就学、就医、保障性住房、低保救助、社会保险等方面的公共服务。农民进城购房定居后，从事工商业经营的，工商、税务、卫生计生、环保等部门优先办理注册登记或审批备案手续；就业创业的，可参加人力资源和社会保障部门组织的职业介绍、技能培训、创业指导等活动，按规定享受相应补贴；创业困难的，按照国家政策，人力资源和社会保障部门优先提供创业培训、创业担保贷款支持。

二、持续发挥住房公积金作用

3. 扩大住房公积金覆盖范围。市公积金管理部门要尽快出台鼓励引导进城务工人员等群体参加住房公积金缴存的具体办法，将符合条件的进城务工人员等长期稳定就业人员和个体工商户、自由职业者等零散就业人员纳入住房公积金覆盖范围，享受住房公积金制度保障。支持缴存住房公积金的进城务工人员等群体利用公积金贷款购买商品住房，扩大住房消费。

4. 多渠道筹措和增加资金。市公积金管理部门要与金融部门结合，采取“公转商”等措施多方面筹措资金，扩大公积金规模，确保购房人正常的公积金贷款需求。

三、推行棚改安置和公租房保障两个“货币化”

5. 棚改安置“货币化”。积极落实《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政

办〔2016〕4号）和《鹤壁市人民政府办公室关于印发鹤壁市棚户区改造货币化安置实施办法的通知》（鹤政办〔2016〕22号），今后棚户区、城中村及其他拆迁改造项目以货币化安置为主，各县区（包括开发区、市城乡一体化示范区，下同）可直接采取货币安置或通过收购存量商品房的方式进行安置。鼓励房地产开发企业积极参加政府安置用商品住房采购招标，以优惠价格或团购方式承接棚改货币化安置家庭的购房需求。

6. 公租房保障“货币化”。今后原则上不再新批准建设公租房项目，无法实物保障的新增公租房需求，主要通过市场筹集公租房房源或发放租金补贴的方式解决。

四、落实县区主体责任

7. 各县区要落实主体责任，全面摸清辖区内存量土地、房地产在建规模和商品房库存量等情况，分类梳理研究，发挥统筹协调作用，建立问题楼盘台账，采取一企一策、一盘一策等行之有效的的方式，通过帮助项目融资、解决拆迁和配地遗留问题等多种措施，积极化解房地产库存。

五、加快完善城市中心城区基础配套设施

8. 各县区特别是开发区、城乡一体化示范区要加大城区基础设施、配套服务设施建设力度，加快区域内道路、供水、供电、供气等基础设施以及住宅小区周边学校、医院、文体、商场等配套服务设施建设，确保同步开工、同步建设、同步投入使用，提高小区服务的便利性、宜居性。相关部门要优化水、电、气、暖

等公用事业服务，降低收费标准，规范收费行为，提高办事效率。通过特许经营、投资补助、政府购买服务等多种方式，吸引社会资本参与投资、建设和运营城市基础设施和公共服务设施。

六、加大金融支持力度

9. 鼓励商业银行开发符合农业转移人口收入和消费特点的贷款品种，根据实际需求创新金融信贷产品。农行鹤壁分行要积极落实有关要求，全力推进“农民安家贷”业务，切实提高农业转移人口的住房支付能力。

10. 各金融机构要进一步提高房地产开发贷款审批效率，在符合监管政策、有效控制风险的前提下，保持房地产开发贷款合理增长，实行优惠利率，降低开发成本。对有市场、有前景、有信誉但暂时出现资金困难的房地产开发企业，要建立政府、开发企业、银行、承建商合作协调机制，一企一策进行研究，通过主办银行制度、资金封闭运行、专款专用、资产并购重组等手段，化解企业面临的风险。对银行业金融机构将经营成本以费用形式转嫁行为，市银监局要依法进行处理。

11. 市政府金融办牵头、市房产管理中心配合，定期召开银企座谈会、项目推介会，架起银行和企业沟通的桥梁。鼓励引导商业银行对诚实守信房地产开发企业、重点开发建设项目实施倾斜政策，重点予以扶持。市政府金融办、市银监局要建立奖惩机制，引导组织各金融机构拿出具体促进住房消费的支持措施并抓好落实。

七、培育壮大房屋租赁市场

12. 进一步深化住房制度改革，建立购租并举的住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业，支持企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

八、完善土地供应机制

13. 保持土地供应平衡。市国土资源部门要根据商品房库存量和市场供求变化情况平衡土地投放量，科学合理控制土地供应节奏，对房地产供应明显偏多或在建规模过大的县区，减少直至暂停房地产用地供应。对于棚户区、城中村及其他拆迁改造项目，各县区以购买存量房源为主，原则上不再划拨土地，确需划拨供地的实行一事一议。对未开发的房地产用地，经市政府研究同意后，市国土资源、城乡规划等部门可以通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地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。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续、重新核定土地价款。

九、引导房地产开发企业提高市场竞争能力

14. 鼓励企业灵活促销。支持、引导房地产开发企业根据市

场变化，在保证房屋品质的情况下，抓住当前有利时机，制定吸引力强、含金量高的促销优惠措施，扩大住房消费。

15. 引导企业兼并重组。鼓励房地产开发企业以满足多元化住房需求为重点，有机结合健康养老、文化、旅游等产业，优化调整开发结构，提高行业集中度，加快壮大规模。市税务部门要对企业兼并重组过程中的不动产、土地使用权转让涉及的各项税费清算方法进行细化，拿出具体措施，确保企业资产重组顺利进行。

十、加快开发项目建设进度

16. 优化审批程序。在土地、规划、施工手续行政审批及房地产项目备案中，法律法规无明确规定作为前置条件的各类评价、审核、评估等，不得作为前置条件。各相关部门要主动介入，跟踪服务，依法依规对此全程监管。

17. 调整项目建设环节规费征缴。城市基础设施配套费实行分期分批缴纳，商品房项目办理建设工程规划许可证时先缴纳40%，市城乡规划部门对项目规划核实前再缴纳剩余的60%。市住房和城乡建设部门对新型墙体材料基金按35%缴纳。

十一、营造健康有序房地产市场发展环境

18. 严格部门联动监管。市城乡规划、住房和城乡建设、国土资源、房产管理、发展改革、工商等部门要会同各县区，对房地产开发项目规划与实施、广告宣传、合同备案、工程质量、拆迁进地责任等全过程联动监管。要规范开发经营行为，依法查处未获得预售许可提前预售、变相收取定金、虚假广告、不按规定

网签合同、一房多卖等违法违规销售行为，对资信不良、质量低劣及违规建设、交易的房地产开发企业列入“黑名单”并暂缓办理相关手续。加强商品房预售监管，及时向社会公示预售许可项目，适时开展预售资金监管，维护交易双方当事人合法权益。对购房纠纷问题，各县区和相关部门要按属地管理原则依法妥善处理。

19. 强化诚信经营。完善商品房预售现场公示制度，房地产开发企业须在售楼部显著位置公示企业营业执照、开发资质证书、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、经备案审批的商品房买卖合同示范文本、商品房销控情况等信息，促进房地产开发信息公开化、透明化。

20. 强化舆论引导。宣传部门要加强政策宣传，组织新闻媒体持续有效开展宣传；各县区、各相关部门要通过多种形式和途径加强政策宣传解读；各房地产开发企业要在市内外开展多种营销活动，加大促销宣传力度，形成有利于房地产业健康平稳发展的舆论氛围。

本意见自印发之日起施行，有效期一年。以往有关政策文件与本意见不一致的，以本意见为准。施行期间，国家和省有相关政策出台的，按国家和省里规定执行。

2016年6月27日

主办：市房产管理中心

督办：市政府办公室七科

抄送：市委各部门，鹤壁军分区，省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

鹤壁市人民政府办公室

2016年6月27日印发

