

濮政〔2016〕30号

濮阳市人民政府
关于印发进一步促进房地产市场健康发展的
实施意见的通知

各县（区）人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，
市政府有关部门：

《进一步促进房地产市场健康发展的实施意见》（试行）
已经市政府第28次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真
贯彻执行。

2016年5月9日

进一步促进房地产市场健康发展的实施意见

(试 行)

去年以来，我市认真落实中央、省、市出台的系列房地产新政，有效化解了房地产库存，取得了良好效果。为了进一步落实好中央、省、市委经济工作会议和城市工作会议精神，促进房地产市场健康平稳发展，结合我市实际，制定本意见。

一、实施房地产供给侧改革

科学合理编制土地供应计划，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。提高房屋建设品质，降低容积率和建筑密度，建设绿色建筑、智能小区以及成品住宅，支持改善性住房需求，拉动住房消费。

二、扩大住房公积金制度覆盖面

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。进一步降低贷款门槛，凡连续正常缴存满3个月以上的公积金缴存人购买自住房时均可申请

贷款；公积金缴存人家庭成员名下无房的，无论是否已使用过公积金贷款，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；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款额不敷使用的，可以一并计算其父母子女缴存额。经借款人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平方米以上的，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年的住房对外销售的，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、创新金融产品，支持农民进城购房

出台支持农民进城购房完善金融服务的办法，推出“农

民安家贷”、“龙都幸福卡”金融产品。对贷款对象贷款首付比例最低20%，利率按照基准利率执行。首付款比例达到30%及以上的农民，利率按基准利率的0.85倍执行。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。市房地产管理中心与中国农业银行濮阳分行联合相关商家，结成“濮阳市支持农民进城购房战略合作联盟”。凡持“龙都幸福卡”在联盟成员单位消费（购房、购买装饰装修材料，购买家具家电，交纳水、电、气、暖及物业管理服务费等）均可享受额外优惠。维护进城农民既有权益，农民进城在市或县城购买商品房的，可自主选择在原籍或购房所在地申请城镇居民常住户口，原享受的医疗、集体经济收益等权益不变。申请城镇常住户口的，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，依法享有的宅基地使用权、土地承包经营权不变，原有集体财产权益不变。

五、拓宽开发企业融资渠道

成立濮阳市房地产投资建设有限公司和市房地产投资基金，对国有房产和库存商品房进行整合，推进房地产证券化。金融机构要下调信用良好企业的按揭保证金比例，加大对品牌开发企业的信贷支持力度。

六、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。实行分期分批交纳土地出让金和城市基础设施配套费，土地出让金在合同签订1个月内缴纳50%，剩余的半年内缴清。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。取消建设环节的人防工程建设保证金，取消安全文明施工费监管专户。调整预售许可条件，18层以下的项目，建筑主体工程形象进度达到地面两层及以上，18层以上的项目达到地面四层及以上，即可发放预售许可证。

七、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，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。

八、加强开发企业监管

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。加强商品房预售监管，对预售许可项目及时向社会公示，出台我市商品房预售资金监管实施办法，设立预售资金监管专户，保障预售商品房双方当事人合法权益，防范交易风险，维护房地产市场秩序。

九、加强城市基础设施和配套建设

加快新建项目周边的道路、公交、水、电、气、暖等城市基础设施和配套建设。对个别配套滞后的项目，经市政府同意，可由开发企业垫资，相关部门组织建设，待验收合格后在缴纳配套费时予以抵减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，鼓励优质中小学校、幼儿园、医疗机构在新区建设新校（园、院）区。

十、加大棚户区改造力度

对危旧小区排查摸底，对房屋质量较差的纳入棚户区改造范围，编制改造计划，加大货币化安置力度。

十一、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，出台我市加快培育和发展房屋租赁市场实施办法，建立购房与租房并举、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业务的企业、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 and 高校、中等职业学校毕业生等倾斜。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。

十二、拓宽非住宅和住宅使用功能

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。

十三、支持高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房

对高校、中等职业学校在校生在市城区购买新建商品房的，完税后市政府给予150元/m²的补贴。对高校、中等职业学校在校生、新毕业生（毕业不超三年）购房的，给予契税全额补贴政策。

十四、设立房产超市，提供高效服务

在市城区设立房产超市，为单位团购、棚改货币化安置、个人购房消费搭建平台。发挥房产超市“一站式”服务作用，开通绿色通道，简化办理程序，提供“一条龙”服务。鼓励开发企业采取家装补贴等促销方式，合理降价，推出惠民楼盘。房产超市启用三个月内，在房产超市购买参展新建商品房的个人，完税后市政府给予150元/m²资金补贴（同一家庭购买同一套房的不得重复享受政府补贴）。

十五、加强对房地产工作的领导

成立由市委、市政府主要领导为组长，发改、财政、土地、规划、住建、城管、房管、监察、督查、金融机构等相关部门为成员的濮阳市房地产市场健康发展工作领导小组，负责研究制定全市房地产业发展规划、工作目标、政策措施

，协调解决工作中的问题。领导小组下设办公室，办公室设在市房地产管理中心。

本《意见》自下发之日起施行，各县要结合当地实际，研究制定进一步促进房地产市场健康发展的具体措施。

濮阳市人民政府办公室

2016年5月9日印发

