

驻马店市人民政府办公室文件

驻政办〔2015〕16号

驻马店市人民政府办公室 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，开发区、市产业集聚区管委会，市政府相关部门：

为贯彻落实河南省住房和城乡建设厅、河南省发展和改革委员会、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行、中国银行业监督管理委员会河南监管局《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》精神，进一步改善房地产市场调控，规范市场秩序，稳定市场预期，经市政府同意，现就促进我市房地产市场平稳健康发展提出如下意见，请认真贯彻实施。

一、加大保障性住房建设力度

（一）加快保障性住房建设。各县（区）政府及市直有关部门要按照国家和省要求,落实好相关优惠政策。鼓励各地积极探索建立民营资本、企业及非营利机构参与保障性住房建设和运营管理的体制机制,探索用政府投资平台、基金等方式,收购部分中小户型作为保障性住房房源,逐步扩大保障面,将外来务工人员住房困难问题列入保障范围,切实解决我市城镇中低收入家庭住房困难问题。

（二）强化棚户区改造措施。各地要抓住机遇,加强组织领导,强化措施,确保完成年度目标任务。要积极采取货币补偿安置方式,扩大居民选择余地,提高安置效率,为“惠民生、稳增长”提供支撑,促进经济平稳增长和社会和谐发展。

（三）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;对地方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,提高资金使用效率。

二、发挥政府调控引导作用

（四）强化住房用地供应调控。各县（区）要进一步做好住房用地征收和供应工作,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,因地制宜,适时调整供地规模和节奏,既要满足阶段性市场需要,又要为城市发展储备充足的土地资源。各县(区)要对本辖区内商品房的在建规模、商品房存量和销售情况进行摸底,从土地供应源头,有针对性地调整,对于商品住房供应不足的县(区),原则上下一年度住房用地供应计划总量可以适当放宽到上年度实际供应量的 120-150%;对于商品住房库存量较大,按今年月均销售量计算,消化库存期限超过 24 个月的县(区),要适度减少商品住房用地供应量,有计划的供应商品房建设用地。加强对已供住房用地的监管工作,严格督促按合同约定条件建设,及时发现闲置土地,严格按政策处置闲置土地,打击违法转让土地行为。

(五) 完善住房供应结构。探索完善住房供应体系,优化住房供应结构,切实增加适应市场需要的普通商品房供地、建设和上市,尽快形成有效供应,满足有效刚性居住需求。在房地产项目建设中,对套型建筑面积比例全部放开,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。各县可根据本地商品住房库存情况,适时出台优惠政策,鼓励进城经商、务工的农业转移人口和有条件的农村群众在城镇购买商品住房。

(六) 积极培育发展房屋租赁市场。发挥房屋买卖市场和房屋租赁市场的双轮驱动作用,鼓励基金或民间资本进入房屋租赁市场,通过成立专业房屋租赁机构,开展房屋租赁专业化、规模化经营。鼓励房地产开发企业建设、经营租赁型普通商品房;鼓励大型房地产经纪机构开展房屋租赁托管业务。政府有关部门

在立项、报批、建设、经营、税收等方面给予一定的优惠政策。鼓励社会公众出租自有房屋,盘活租赁市场,形成新商品住房、二手房与租赁房三者的良性协调发展。

三、规范房地产市场监管

(七) 强化地方政府主体责任。按照“稳定房地产市场由省级人民政府负总责,城市人民政府抓落实”的原则,各县、区政府(管委会)要在国家、省政策指导下,根据权责一致要求,因地、因时施策,主动承担稳定房地产市场的主体责任,促进房地产市场平稳健康发展。

(八) 加强市场分析监测。各级房管、发展改革、财政、国土、统计、税务、金融等部门要加强部门之间数据共享,适时对房地产市场运行情况与发展趋势进行分析研究,定期公布土地供应、住房供应和房价变动等情况,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,市场库存压力大的县(区)要及时制定风险应对预案,及早有效化解市场风险。

(九) 严格房地产开发监管。市国土、规划、住建、房管等部门会同辖区政府各司其职,加强对土地供应、规划审批、施工许可、销售合同的跟踪服务和监管,督促开发企业加快土地开发进度,严格履行土地出让合同,保证配套设施建设与商品住房同步规划、同步建设、同步交付使用。加大市场监管力度,严肃查处随意变更规划、无证销售、合同欺诈、面积短缺和发布虚假广告等扰乱市场秩序的违法违规行为,营造良性、公平的房地产市场竞争环境。

（十）加强商品房预售监管。 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。对符合上述预售条件的及时发放预售许可证。

（十一）规范房屋销售行为。 未取得商品房预售许可证的房地产项目，不得发布商品房广告。落实商品房销售明码标价和“一价清”制度。发改部门要严肃查处价外乱收费、价格欺诈等扰乱市场秩序行为。

（十二）强化合同意识。 严格履行商品房买卖合同，支持房地产企业适应市场形势作出价格调整。房地产企业与购房人签订的预售商品房买卖合同应在 30 日内办理《商品房买卖合同》网签、网备备案手续。对出现合同纠纷问题，辖区政府和有关部门要依法处理，维护社会稳定。

四、落实差别化住房信贷政策

（十三）落实信贷支持政策。 对于贷款购买首套普通自住的家庭,贷款最低首付款比例为 30%,贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍,具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。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,银行业金融机构执行首套房贷款政策。对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,

又申请贷款购买住房,银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划,向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

银行业金融机构要缩短放贷审批周期,合理确定贷款利率,优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求。

(十四) 积极向依法诚信经营的企业发放贷款。 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、诚信经营的房地产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。对于建设 144 平方米以下中小户型、普通商品房项目,项目最低资本金按 20%执行,其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。

(十五) 鼓励支持房地产信贷。 对积极支持保障性住房和房地产信贷的银行,可在住房公积金、住房维修资金存储方面予以优先支持。

五、充分发挥住房公积金作用

(十六) 扩大住房公积金覆盖范围。 将住房公积金扩面重点放到全市私营企业,将具有稳定劳动关系的农民工纳入住房公积金制度覆盖范围,对农民工进城购房、租房给予支持。

(十七) 适时提高住房公积金贷款额度。 市住房公积金管理机构要根据我市住房价格、人均住房建筑面积和住房公积金业务发展状况,及时地适度提高住房公积金贷款额度,满足职

工购房资金需求。

(十八) 放宽住房公积金贷款条件。职工连续正常缴存6个月(含)以上,可申请住房公积金贷款购房。使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付款比例可以不低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付比例可以不低于30%。

(十九) 对困难职工给予住房公积金贷款贴息。对符合低保、低收入和特困标准的职工,可申请个人住房公积金贷款贴息,具体办法由市住房公积金管理中心会同相关部门制定。

(二十) 增加住房公积金贷款品种。鼓励市住房公积金管理中心积极开展组合贷款业务,优化业务流程,缩短贷款时间。积极开展住房公积金异地贷款业务。凡市外缴存职工均可持异地缴存证明到本人户口所在地的县区申请购房贷款。市内缴存职工可到我市所辖区域内任何县区,申请个人住房公积金购房贷款。

六、加大房地产发展支持力度

(二十一) 简化办事程序。政府相关部门要简化行政审批环节,推行联审联批,实行一站式服务,严格执行审批及服务事项限时办结制度,缩短审批时限。非国有资金投资的房地产项目可选择直接发包方式确定有相应资质的施工队伍。文物、环保部门对房地产开发项目工作要提前做好文物勘探和环境评估工作,确保项目按时开工建设。供电、供气、供水、通信等部门要对保障性住房和房地产项目配套设施建设建立绿色

通道，切实搞好服务。

（二十二）加大金融支持力度。各商业银行应加强对房地产的金融服务工作，积极向上级行争取政策支持和开发贷款额度，加大有效信贷投入，切实提高贷款授信审批效率。市金融办、市银监局和市人行要对各商业银行房地产金融服务情况进行监督，并牵线搭桥，通过开展银企对接会、新型金融产品推介活动等形式，为经营规范、管理到位、信誉良好的房地产企业提供信贷支持和金融服务需求。

（二十三）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。探索土地出让与房地产开发企业资质等级挂钩制度，支持企业做大做强。对房地产企业适应市场变化,在不变更容积率、建筑密度等指标,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。

（二十四）降低和减免住房交易有关税费。对家庭购买首套面积在 90 平方米以下（含 90 平方米）住房的,契税按 1%税率征收;对面积在 90-144 平方米（不含 90 平方米）的,按省、市规定的有关税率执行。个人转让购买超过 5 年（含 5 年）的普通商品房,免征营业税,个人购买房屋时间按房屋买卖合同订立时间为准。

（二十五）坚持正确舆论导向。 加强对房地产市场调控政策宣传,引导媒体全面、客观、公正报道房地产市场情况,加强舆情监测,及时澄清不实信息,稳定市场预期,客观引导房地产投资和消费,提振消费者和企业市场信心,为房地产业平稳健康发展营造良好氛围。

本《意见》自下发之日起施行。实施期间,国家和省如有新政策出台,则按新政策执行。

2015年3月3日

驻马店市人民政府办公室

2015年3月4日印发

