

关于促进房地产业良性循环和 健康发展的若干意见

为深入贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于促进房地产业良性循环和健康发展的各项决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实城市主体责任制,着力“稳地价、稳房价、稳预期”,促进房地产市场健康发展,提出如下意见。

一、满足居民合理住房需求

(一)支持刚性购房需求。对购买首套新建商品住房的,鼓励银行业金融机构住房按揭贷款首付比例按照 20% 执行,降低贷款利率;面积在 90 平方米以下的由财政全额补贴所缴纳契税,面积在 90 至 143 平方米(含)的由财政补贴 80% 所缴纳契税,面积在 143 平方米以上的由财政补贴 50% 所缴纳契税。新市民、青年人来并工作生活并购买首套新建商品住房的,无需再提供落户、社保、纳税等相关证明。

(二)支持改善性购房需求。推动居民住房需求向改善性住房需求迭代更新,允许多孩家庭、投亲养老家庭通过“以旧换新”“以小换大”等方式购买改善性新建商品住房,并在住房按揭贷款、网签备案和不动产登记手续办理等方面提供便利。对拥有一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

贷款购买新建商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。对于购买第二套新建商品住房的,契税补贴标准参照购买首套新建商品住房标准下浮 20% 执行。

(三)保障人才购房需求。对购买我市住房且符合申请购房补贴条件的人才,按照博士研究生 20 万元、硕士研究生 10 万元、本科生 5 万元标准发放一次性购房补贴。对其他大中专毕业或取得初级以上技术职称(职业资格)的人员,于本意见发布之日起 6 个月内,在本市城区范围内购买新建商品住房的,由市、区两级财政补贴,区政府指定部门一次性发放 2 万元临时购房补助。对人才购房资格实施承诺制、容缺制办理。

(四)加强住房公积金贷款支持力度。对居民购买首套自住住房使用公积金贷款,首付比例按照 20% 执行。对符合条件的人才购买自住住房首次申请公积金贷款的,可不受缴存年限限制,最高贷款额度按照 100 万元核定。实施灵活就业人员参加住房公积金制度,扩大住房公积金覆盖面。探索出台住房公积金“公转商”贴息贷款品种。

(五)搭建线上线下购房平台。支持引导房地产企业优化销售服务,搭建各类线上线下平台,推出让利举措。督促指导房地产协会、商会等机构发挥作用,组织对接平台,为群众购房提供便利。

(六)畅通二手房交易流通渠道。加快推进不动产登记“清零”行动,为二手房流通创造良好条件。市房产管理、规划和自然资源及住房公积金等部门联合商业银行在城六区设立二手房交易

大厅,方便居民办理二手房交易贷款、过户等相关手续。探索利用担保方式解决涉及商业贷款的二手房出售还贷和新房购买贷款之间的衔接问题,进一步畅通新房、二手房流通渠道。

(七)促进山西中部城市群住房政策互通共享。落实山西中部城市群一体化发展战略,区域内居民购房时享受同等住房支持政策。

二、保持房地产市场供应基本稳定

(八)确保土地供应基本平衡。根据全市不同片区商品房库存情况,科学合理编制并公布年度住宅用地供应计划,加强住宅建设用地供应管理,合理有序供应土地,对商品房库存较大的片区减少或阶段性暂缓土地供应。

(九)保持土地价格基本稳定。建立房价地价联动机制,合理确定用地出让价格,保持住宅地价基本稳定,有序降低商业用地出让价格,促进实体经济加快发展。

(十)支持已批未建项目指标调整。对已批未建的商品房项目,在不改变用地性质、容积率等规划指标的情况下,企业可结合市场需求,就调整商业兼容比例、户型结构、房屋套数等提出申请,在建设工程设计方案审批阶段进行修改。原规划设计条件及国有土地出让合同约定的相关内容不做调整。

(十一)支持居住用地商业兼容比例灵活处置。对于居住用地商业兼容比例,在满足配套要求的情况下,可在办理规划设计条件及建设工程规划设计方案审批阶段分类灵活处置。控制性详细

规划未规划商业兼容比例的,可按照 3%到 10%实施;未设置商业兼容比例的存量住宅用地,可按照相关规范配置社区卫生服务站、老年日间照料中心等公共服务配套设施。控制性详细规划确定商业兼容比上限为 30%及以下的,按不低于 3%执行;上限为 49%及以下的,按不低于 8%执行。当居住用地商业兼容比例为区间控制时,以上限值为依据,参照前两种类型执行。

(十二)适当放宽车位配建比例。对机动车停车位,商品住房项目按 1 泊/户或 1 泊/100 平方米进行配建,公寓项目按不少于 1 泊/300 平方米进行配建。对非机动停车位,商品住房项目按 1 泊/户配建,配套商业设施(小型超市、银行、美发店、杂食店等)按 1 泊/100 平方米配建,其他商业设施(综合超市、综合市场、批发市场、大型商场)按 2 泊/100 平方米配建。

(十三)鼓励地下空间开发利用。原国有土地出让合同对经营性地下空间没有约定的,建设单位在建设工程方案设计时,可将经营性地下空间建设规模和地上建筑建设规模合并计算,在不突破国有土地出让合同约定的建设总量的情况下,在建设工程设计方案审批阶段予以审批,不再计算土地费用和签订土地使用权变更合同。在办理不动产登记时,可依据建设工程竣工规划认可证办理。

(十四)延长土地出让价款缴纳期限。新出让国有土地可按起始价的 20%确定竞买保证金,签订国有土地出让合同后 1 个月内缴清首付款的 50%,余款可一年内分期缴清。

(十五)优化城中村改造项目土地出让金支付方式。城中村改造项目土地出让金应一次性缴清,返还部分在完成审核后15个工作日内予以返还。在城区范围内新购买土地时,之前参与城中村改造项目未返还的土地出让金,在确保用于缴纳新购买土地出让金的情况下,相关部门在土地竞得以后优先予以返还。

(十六)加速土地二级市场流通。本文件印发前已取得国有建设用地使用权,但未达到开发投资总额25%的土地,可先办理预告登记,待开发投资总额达到法定要求时,再依法办理不动产转让登记。国有建设用地使用权转让双方应当签订转让合同,转让价格低于市场评估价20%的,市政府有优先购买权。

(十七)加大税收政策支持力度。对房地产企业应缴纳的欠税及滞纳金,在资金不足以同时缴纳的情况下,可先行缴纳欠税,再依法缴纳滞纳金。

(十八)优化预售监管资金使用。在资金安全、风险可控的前提下,重点监管账户实际入账金额和剩余货值总和能够覆盖后续工程建设的,可根据新增工程进度申请拨付资金。

三、加快构建新发展模式

(十九)加快发展租赁住房。加快发展长租房市场,大力推动保障性租赁住房建设,解决新市民、青年人等群体住房困难问题。支持各类市场主体购买3万套(间)库存商业办公用房、公寓和商品住房作为租赁住房(含保障性租赁住房),并可获得不超过建设成本30%的财政资金补助。对符合条件的项目,给予长期低息贷

款支持。对持有或经营租赁住房 500 套(间)及以上或建筑面积 1.5 万平方米及以上的租赁企业,减按 4%征收房产税。

(二十)加快发展人才住房。加快构建由租赁型人才住房和产权型人才住房组成的人才住房保障体系,推动实现“新来免租金、新就业低租金、新购房有优惠”。对在山西中部城市群内寻找工作(创业)且无房的大中专及以上学历毕业生或取得初级以上技术职称(职业资格)的人员,如不符合我市高校毕业生和高技能人才生活补助或租房补贴申请资格,在我市租住指定人才住房时,免收 3 个月租金;新就业(创业)1 年、2 年、3 年以内,租金分别上浮至市场租金的 50%、70%、90%。财政对提供人才住房的住房租赁企业给予补贴。大力发展产权型人才住房,完善人才购房补贴政策,支持人才购买住房,让人才“来了有房住,留下有住房”。

(二十一)加快发展改善型住房。严格控制高容积率、低绿地率项目供应规模,加大完整社区、绿色建筑推进力度,大幅增加高品质住宅供应。支持拥有存量城中村改造土地的企业和拥有未开发用地的出险企业,通过盘活方式建设改善型住房,允许调低容积率、调高绿地率等指标。积极推进发展改善型住房工作,年初确定发展目标,年中加大督导力度,年底实施考核。

四、大力优化营商环境

(二十二)全面推广“房证同交”。推动新建商品房项目交付使用时,依据房地产企业和购房人双方申请,同步为购房人办理不动产转移登记,实现“房证同交”。

(二十三)加快推进“拿地即开工”。房地产企业可自愿根据规划设计条件开展项目建设工程规划设计方案编制,并报送审批部门进行审查。城中村改造项目可将上述工作提前至改造协议签订后。审批部门根据国有土地出让合同、相关审查审定意见,核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

(二十四)探索开展“先办证后变更”。在不突破容积率上限的前提下,对绿地率下浮两个百分点或建筑密度上浮五个百分点的项目,可在建设工程设计方案审查后办理建设工程规划许可证等手续,在办理商品房预售许可前完成规划设计条件和国有土地出让合同变更手续。对其他审批环节中的小微变更事项积极探索,参照本条款“先办证后变更”。

(二十五)优化部分手续办理流程。房地产企业根据批复的建设工程规划设计方案编制完成施工图后,即可报送审批部门进行消防设计图纸审查。根据国家和省有关规定需缴纳公共租赁住房 and 保障性租赁住房易地建设费的建设项目,房地产企业在办理商品房预售许可前缴费完毕。

(二十六)做好新旧规范政策衔接。在符合安全规定的前提下,做好建设项目国家新、旧标准(规范)执行衔接工作。在国家新标准(规范)实施前已取得《建设工程设计方案成果批复》且按批复要求完成施工图编制的,可按原标准(规范)办理后续规划、建设、验收等手续。

(二十七)增加有效施工天数。建立建筑工地扬尘治理分类

检查清单,实施差别化监管。创新执法检查方式,通过利用无人机拍摄、部门互联共享扬尘在线监测系统数据等非接触手段进行巡查,减少现场执法检查频次,增加有效施工天数。

(二十八)开展房地产项目包联帮扶。对涉及民生、社会稳定的房地产开发项目,建立包联帮扶工作制度,帮助协调解决项目推进中的各项问题。加强房地产项目统计,对于房地产企业用于抵顶工程欠款的商品房,按规定纳入商品房销售统计范围,确保应统尽统。

五、防范化解房地产市场风险

(二十九)整治规范房地产市场秩序。加大多部门联合执法力度,严肃查处未批先售、虚假宣传、强制交房等违法违规行为。加大对违法违规企业和项目的曝光力度,营造公平公正的市场环境。

(三十)强化商品房预售资金监管。对全市在建在售房地产项目统一按照《太原市新建商品房预售资金监管实施细则(试行)》及本意见规定执行监管,预售资金全部进入监管账户。重点监管资金必须用于工程有关的建设,可以直接拨付给工程总承包企业和甲方指定专业工程分包企业。加大房地产企业挪用预售资金和银行虚假监管等违规行为查处力度,确保预售资金“应进尽进,应管尽管”。

(三十一)降低预售项目交付风险。对已办理抵押的房地产开发项目,严禁发放预售许可,但经抵押权人同意可以预售的项

目,相关方面实现抵押权时,不得影响房屋买受人的权益。已发放预售许可证的房地产项目,土地或在建工程设立抵押权不影响购房人办理不动产权登记。

(三十二)加大项目建设督导力度。对拿地未开工或已预售拖延进度等现象开展专项整治行动。明确责任单位,强化工作督导,加快建设进度,进一步消化和盘活存量土地。已预售项目力争在 24 个月内完成交付。

(三十三)防范化解重点企业风险。对存在风险隐患的重点企业,按照“保交楼、保民生、保稳定”的目标,确保商品房按期交付。支持银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。

六、做好市场预期引导

(三十四)加强商品房销售价格管理。指导房地产企业合理确定销售价格,对价格上涨幅度较大的项目,强化监督检查,对存在违法行为的加大查处力度。坚决打击扰乱市场价格的行为,切实稳定市场预期。

(三十五)打造重点示范项目。择优选择经营情况良好的房地产项目作为重点项目,建立重点项目承诺交付制度和担保交付制度,规定交付时间,保证项目按期建成,提振市场信心。

(三十六)做好舆论引导。引导各类媒体严格遵守法律法规,加强对房地产相关政策的正面解读,及时消除群众疑虑。加大对

利用自媒体、公众号等网络媒体炒作渲染不实信息、制造恐慌等行为的打击力度,切实营造良好舆论环境。

相关部门依据工作职责在本意见发布之日起 30 日内出台实施细则或实施办法。

本意见自 2022 年 5 月 20 日起施行,有效期 2 年。

本文件由市房产管理局负责解读。