

安康市人民政府文件

安政发〔2015〕25号

安康市人民政府 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，市政府各工作部门、直属机构：

为认真贯彻落实中省关于稳定住房消费的政策措施，促进全市房地产市场平稳健康发展，现结合安康实际，提出如下意见：

一、全面落实中、省各项房地产优惠政策

（一）加大房地产信贷有效投放。积极探索银团贷款、融资租赁、集合信托、在建工程抵押等信贷业务，推进房地产信贷产品创新和担保方式创新。居民利用商业贷款购买首套房首付款比例降为 30%，已付清首套房贷款购买二套房首付款比例降为

30%，未付清首套房贷款购买二套房首付款比例降为 40%；居民使用住房公积金委托贷款购买首套房首付款比例降为 20%。具体首付款比例和利率水平由金融机构根据借款人信用状况和还款能力等合理确定。

（二）落实营业税减免政策。个人购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（三）减轻住房交易税收负担。个人买卖住房暂免征收印花税，免征土地增值税。对购买商品住房且属于家庭唯一住房的，91-144 平方米减半征收契税，90 平方米以下按 1% 税率征收契税。

（四）严格落实国家减费政策。对各省明令取消的行政事业性收费，各有关部门要严格执行，一律不得变相收取，供电等部门涉及的电力配套施工相关费用要从低收取。

二、进一步明确支持房地产业发展的配套政策

（五）加大企业政策扶持力度。对于经营困难的开发企业，可阶段性降低除养老保险以外的城镇职工基本医疗、失业、工伤、生育保险费率。购房者购买商品住房后，可凭购房合同在商品房所属学区就近办理入学手续。开发企业在办理信贷业务时，涉及的房产方面的续贷保险费、评估费等中间费用可减半收取。加快推进涉及依附于党政机关和事业单位的中介机构的脱钩改制步伐，

逐步推向市场。

(六) 允许调整开发住房户型。取消商品房开发项目套型比例限制，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许开发企业对不适应市场需求的住房户型进行调整。

(七) 实行报建费用缓缴政策。当年开工建设的房地产开发项目，涉及各部门的报建费用可分两次缴纳，即办理工程施工许可时交纳 50%，剩余 50%在办理商品房预售许可时一次缴清。

(八) 执行宽松的土地政策。在现有的基础上，将竞买保证金额度降至土地出让最低价的 20%。允许招、拍、挂出让土地分期付款，对本文件有效期内，通过招、拍、挂方式取得土地使用权的宗地，按程序签订土地使用权出让合同后，竞得人可以在合同签订后 1 个月内缴纳出让价款的 50%，余款可按出让合同约定在 1 年内分期付清。

(九) 放宽公积金贷款条件。将住房公积金贷款最高限额提高到 50 万元，贷款年限延长到 30 年，到法定退休年龄后可延长 5 年；个人购买自住住房时，允许提取其直系亲属（包括父母、子女）的住房公积金用于支付购房款；允许缴存职工提取住房公积金用于房租费和物业管理产生的相关费用；鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购买普通自住房。

三、控制和消化现有保障性住房建设规模

(十) 打通“四房”转换渠道。建立保障性住房、棚户区

改造、陕南移民搬迁和商品房“四房”转换机制，结合棚户区改造货币化安置政策，允许收购保障性住房、空置商品房作为棚户区改造安置房源，允许陕南移民搬迁与保障性住房、空置商品房对接，通过形成联动转换机制，整合住房资源，解决商品房库存问题。

（十一）压缩和消化保障房建设规模。今后除独立工矿区外，中心城区不再审批新的限价商品房和经济适用房项目，政府不再直接组织建设公租房。对于已经审批和开工建设的保障性住房项目，在实现保障对象全覆盖的情况下，剩余房源在算清账和补交相关税费的基础上可转型为商品房对外销售。

（十二）调整企业配建公租房政策。一是配建公租房面积计算基数由楼盘总面积调整为开发总面积；配建公租房比例由5%降为2.5%；符合安置条件的回迁面积可以抵扣配建任务；不能配建公租房需缴纳异地建设补偿费的比例由10%降为5%。二是规划部门在下达商品住宅用地规划设计条件时，要严格按照2.5%的比例载明代建公租房；国土部门在办理商品住宅用地出让手续时，必须严格按照宗地规划用途出让土地，将规划设计条件约定的代建公租房载入土地出让合同，代建公租房部分的用地性质为划拨；规划部门在办理开发项目规划审批手续时，必须要求开发企业同步设计代建公租房，并在办理规划许可时，注明公租房建设规模和位置。三是对企业代建部分建设用地按划拨价执行，涉及的行政事业性收费予以减免。四是对于过去由于土地和

设计等把关不到位造成本期代建任务无法落实的，经企业申请，可以异地建设。五是对于没有享受土地划拨和税费减免政策，应异地建设而未落实代建任务的，经企业申请，按规定标准的 50% 比例交纳异地建设费用。六是对新开发代建项目，由住房保障部门编报项目资料争取中省投资补助，其投资按成本价计算出资比例，产权为政府与企业共有。

四、切实改善房地产业发展外部环境

（十三）着力解决基础设施配套问题。 优先安排商品房开发小区外部的水、电、路、气、通信等配套建设项目。本着公共配套服务设施优先的原则，通过政府组织和引导，合理配建医院、学校、健身、餐饮、车库、超市等服务设施。新建小区供水供电供气及公共服务设施实行抄表到户。供水、供电、供气等企业在小区内实施建设时，要公开透明、合理造价、优化服务，严厉打击行业垄断行为。

（十四）有效解决拆迁难交地难等问题。 对过去出让土地涉及的房屋拆迁、迁坟、林木青苗补偿等，由国土、统征等有关部门做好相关后续工作，确保用地企业工程建设顺利实施。

（十五）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，鼓励实行规模化开发和集团化运作的模式，支持企业开展跨区域、多元化和品牌经营。

（十六）促进房地产企业优化产业结构。鼓励引导房地产开发企业向国家主体功能区建设范围内的旅游、养老、商业等领域拓展，提高房地产市场占有份额。通过政府主导、市场运作的模式，引导开发企业参与棚户区改造和市政设施项目建设。

（十七）严格限制变相房地产开发。严格控制私人建房审批，严厉禁止和查处私人非自住型建房、无资质开发和小产权等违规房地产开发行为，为企业创造公平、公开、公正的市场竞争环境。

五、加强指导服务，推动房地产市场健康稳步发展

（十八）加强房地产市场监督管理。充分发挥房地产协会的行业自律作用，引导和培育企业诚信经营。进一步加强房地产市场监管，维护房地产市场秩序，规划、住建、工商、物价等部门加强房地产市场日常执法巡查工作，依法从严查处各类违法违规行为。对存在违法违规行为的房地产企业，加大曝光和处罚力度，情节特别严重的，依法取消房地产开发资格。

（十九）强化部门协作与服务。加强发改、财政、国土、统征、规划、住建、税务、金融等部门之间的信息沟通和工作协作，建立房地产联席会议制度，及时研究解决房地产管理中存在的矛盾和问题。依据商品房和存量房地产日报信息制度，加强对房地产市场运行情况及发展趋势的分析研究，定期公布土地供应、住房供应和房价变动等情况。认真梳理房地产立项、土地供应、规划许可、施工许可、预售许可、竣工验收、产权登记等办

事环节，简化办事程序，缩短审批时限，严格执行审批及服务事项限时办结制度。消防、人防、供电、供气、供水、气象、通信等部门切实为房地产项目开辟绿色通道。

（二十）坚持正确的舆论导向。正确解读当前促进房地产市场平稳健康发展的有关政策，积极营造有利于房地产业发展的良好氛围，稳定房地产市场预期，提振房地产市场信心，引导房地产企业合理制定房价，以价换量，让利促销，促使商品房房价的理性回归和销售市场的快速回升。

本意见自发文之日起施行，有效期两年。市政府以前发布的相关规定与本意见不相符的，以本意见为准。法律法规、中省政策有不同规定的，从其规定。各级发改、财政、规划、住建、国土、统征、税务、消防、金融、供电、供水、通信、气象等部门可依据本意见制定出台本部门的具体政策措施。

安康市人民政府

2015年8月6日

抄送：市委各工作部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

安康市人民政府办公室

2015年8月6日印发
