

黔东南苗族侗族自治州人民政府文件

黔东南府发〔2016〕15号

黔东南州人民政府关于促进房地产业 稳增长去库存的实施意见

各县（市）人民政府，侗乡大健康产业示范区管委会、各省级经济开发区管委会，州政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实2015年中央经济工作会议关于扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场的工作任务要求，促进全州房地产业稳增长去库存，结合我州实际，提出以下实施意见。

一、加强对房地产业稳增长去库存工作的组织领导

（一）县（市）人民政府是推动本地房地产市场平稳健康发

展、化解房地产库存工作的责任主体，要成立促进房地产业稳增长去库存健康发展综合协调委员会，由县（市）人民政府主要负责人牵头，分管副县长（市）长负责，定期研究解决拟开发建设项目、在建项目面临的困难和问题，制定问题楼盘的风险防范和矛盾化解措施。商品住房库存消化期超过16个月的县（市）要力争用1至2年时间将库存调整到合理水平，预防房地产市场风险，商品住房供应量较少的雷山、台江、剑河等县要加快已出让土地的开发建设强度，适当增加普通商品住房的市场供应，满足住房需求，稳定房地产开发投资。

责任单位：各县（市）人民政府

二、积极鼓励农民进城购房

（二）推进以满足新市民住房需求为主的住房制度改革，建立购租并举的住房制度，进城购房的农民在就业、就医、就学等方面享受城镇居民同等待遇。

责任单位：州住建局、州公积金中心、州人社局、州卫生计生委、州民政局、州教育局

（三）取得居住证的城镇务工人员或城镇自由职业人员提供缴纳1年以上职工养老保险证明，可以在现居住地缴纳住房公积金，按照规定享受住房公积金待遇。

责任单位：州公积金中心、州人社局、州公安局

（四）对2016年度（2016年1月1日至12月31日）购买新建普通商品住房的家庭给予财政补贴。对家庭购买90平方米以下（含

90平方米)的商品住房给予实际成交额1.5%财政补贴;对家庭购买90平方米以上144平方米(含144平方米)以下的商品住房给予实际成交额1%财政补贴;补贴资金由州、县(市)按照2:8的比例共担。补贴具体办法由县(市)政府制定并组织实施,县(市)根据实际情况可适当增大财政补贴力度,增加部分由县级财政承担。补贴办法作为申报州级分担补贴资金要件,补贴资金纳入州、县2016年财政预算。补贴兑现具体办法由州财政局会同州住建局制定下发实施。

责任单位:州财政局、州住建局、各县市人民政府

(五)贯彻落实房地产交易环节税收优惠政策,降低购房成本。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;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。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;个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。

责任单位:州国税局、州地税局

三、大力推进住房货币化安置

(六)加大棚户区改造、城市建设、工业园区、基础设施建设等征地拆迁对象的货币化安置力度,各县(市)2016年棚户区

改造货币化安置比例要达到50%以上。

责任单位：州住建局、各县（市）人民政府

（七）县（市）政府对城镇规划区范围内的征地拆迁安置要认真组织评估、论证，积极推行通过货币化或采购存量商品住房安置的方式进行安置，逐步全面停止宅基地重建安置方式。

责任单位：州国土局、各县（市）人民政府

（八）停止建设新增公租房建设项目或未落实建设用地的公租房建设项目，通过采购普通商品住房方式落实建设任务。

责任单位：州住建局、各县（市）人民政府

（九）县（市）建立棚户区改造、城市建设、工业园区、基础设施建设等征地拆迁对象的货币化安置房采购协调机构，由政府出面与有意向参与棚户区改造、城市建设、工业园区、基础设施建设等征地拆迁对象的货币化安置的房地产开发企业谈判商定安置房基准优惠价格并签订意向协议，将安置房源信息、安置房购买办法、优惠政策在政府门户网站公布，明确部门和人员专门组织安置对象集中看房、购房、办理相关购房手续，为安置对象提供安全、便捷、高效的服务。有条件的县（市）可依托政务服务中心建立房屋交易、租赁超市，引导房地产开发企业进驻，为房地产开发企业和购房群众搭建销售、选房、购房、住房政策咨询、办理购房手续等一条龙服务平台。凯里市会同凯里经济开发区建立网上房屋交易、租赁超市。

责任单位：州移民局、州扶贫办、州住建局、州政务服务中心

心、各县（市）人民政府

四、积极落实金融支持政策

（十）继续支持房地产开发贷款。对已发放了房地产开发贷款的房开企业，银行要继续加大贷款支持，不抽贷、不断贷，并对原有贷款期限进行优化、调整，分别给予续贷、展期等支持；对原来未发放房地产开发贷款且经营和销售正常、效益较好、规模较大的房企，积极争取上级行支持，适时发放房地产开发贷款；对房地产建筑施工企业，也要给予重点信贷支持。

责任单位：州金融办、州人民银行、州银监局、各商业银行

（十一）放宽住房公积金提取使用条件。职工连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，购买自住住房的，可持购房相关证明向住房公积金管理机构申请提取住房公积金支付购房款或偿还购房贷款本息。未办理过住房公积金贷款或办理过公积金贷款但已还清的职工，为无房父母或子女购房，可提取住房公积金支付购房款。职工连续足额缴存住房公积金3个月（含）以上，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。职工租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取；租住商品住房的，可根据当地市场租金水平确定住房提取额度。职工购买住房未办理住房公积金贷款的，从购房之日起3年内可以申请提取一次本人和配偶的住房公积金，其个人账户余额保留到十位。职工偿还商业银行（含信用合作联社）个人住房贷款本息的，每年可以申请提取一次本人或配偶的住房

公积金。因自然灾害等不可抗力因素造成房屋损毁、损坏的，可提取住房公积金修缮房屋；职工本人、配偶或子女患有重大疾病的，职工可提取住房公积金支付医疗费用中个人负担部分。未办理过住房公积金贷款的职工和已还清住房公积金贷款的职工可以申请提取本人的住房公积金用于支付自住住房的物业管理费、办理自住住房产权证时一次性交纳的住宅专项维修资金和契税。

责任单位：州公积金中心

（十二）降低住房公积金购房按揭贷款首付比例。缴存职工家庭使用住房公积金个人住房贷款购买首套自住住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金个人住房贷款购买自住住房，最低首付款比例为20%。

责任单位：州公积金中心

（十三）开展公积金个人住房异地贷款业务，支持住房公积金缴存职工异地购房贷款需求。在黔东南州行政区域外连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上，且个人帐户状态正常，未使用过住房公积金个人住房贷款，或首次住房公积金个人住房贷款已结清，为改善居住条件再次申请住房公积金个人住房贷款购买普通自住住房可申请办理公积金个人住房异地贷款业务。住房公积金个人住房异地贷款额度，首付款比例，贷款期限、贷款利率、贷款担保方式、还款方式等按照《黔东南州住房公积金个人住房贷款业务管理办法》执行。

责任单位：州公积金中心

（十四）积极支持家庭合理住房贷款需求，优先满足居民家庭贷款购买首套和改善型普通自住住房的信贷需求。银行业金融机构应结合我省市场利率定价机制确定的最低首付比例要求及本机构商业性个人住房贷款投放政策、风险防控等因素，并根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平。金融机构要进一步增强服务意识，提高办事效率，个人住房按揭贷款放贷时限应当控制在30天以内。

责任单位：州金融办、州人民银行、州银监局、各商业银行

五、规范涉及房地产开发的税费收缴，缓解企业资金压力

（十五）依法依规清理房地产开发过程中的行政事业收费，各县（市）不得预征涉及房地产开发税费，不得让房地产开发企业代缴纳其它企业、行业缴的税费。

责任单位：州国税局、州地税局、州住建局、州环保局、州人防办、州消防支队、州气象局

（十六）商品住宅小区配电设施费、“三网”费应当按照工程进度和项目实际实施进度进行收取，不得以项目总规模一次性收取。所涉及的行业企业应当提升服务质量和水平，积极为房地产开发企业解困，推动项目顺利实施。

责任单位：州工信委、凯里市供电局、州“三网”办

六、摸清底数，实行“一县一策、一企一策”精细化指导

（十七）对出让未开发的房地产土地面积、规划条件等情况

进行全面调查，摸清房地产用地未开发规模及企业开发计划，根据商品房库存情况，合理调控土地供应结构和投放数量。

责任单位：州国土局、各县（市）人民政府

（十八）对已通过规划方案审查、取得建设工程规划许可未开工建设项目进行全面调查，摸清未开工建设项目开发规模及企业开发计划及未开工原因，合理调控商品住房建设规划。

责任单位：州规划局、各县（市）人民政府

（十九）对已取得建设工程施工许可未开工、未竣工验收备案、未销售的房屋、未办理房屋所有权证的房地产开发项目进行全面调查，摸清导致房地产开发项目产生逾期交付房屋、未竣工验收备案、未办理房屋所有权证的原因，有针对性提出“一县一策、一企一策”，有效化解可能引发的社会风险。

责任单位：州住建局、各县（市）人民政府

七、鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，促进房地产业转型升级

（二十）房地产建设用地供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的县（市），要组织国土资源、城乡规划、住房城乡建设部门根据市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换配套政策措施，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于国家支持的新兴产业、旅游产业、养老产业、文化产业、体育产业等的开发建设，促进其它产业投资。

责任单位：各县（市）人民政府

（二十一）各县（市）政府要立足市场实际需求，科学把握住房供应套型结构，对于在建商品住房项目，要研究制定出台具体规范的办法，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求，促进普通商品住房库存消化。

责任单位：各县（市）人民政府

（二十二）发展住房租赁企业，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，规范住房租赁中介机构，支持个人依法出租自有住房。鼓励新建租赁住房，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，允许将现有住房按安全、舒适、便利等要求改造后按间出租。推进公租房货币化，提高公租房运营保障能力。

责任单位：州住建局、各县（市）人民政府

（二十三）房地产开发企业要主动适应房地产业面临的新常态，不等不靠，主动作为，根据市场变化和消费需求，调整产品结构和营销策略，采取让利、止损措施积极适应政府主导的棚改货币化安置、保障性住房采购、扶贫易地安置房采购等需求，确保企业自身良性发展。

责任单位：各房地产开发企业

（二十四）培育和规范物业服务市场，努力扩大物业服务管理覆盖面，提升城市管理水平。住宅小区是城市管理的基础单元，也是社会治理的重要领域，县（市）人民政府要依据《贵州

省物业管理条例》将物业管理融入社区建设、社区公共管理服务体系，将物业管理纳入街道办事处（乡镇人民政府）年度考核目标，按照以物业服务市场化为主导抓好商品住宅小区的物业管理，采取政府扶持、居民自治、物业服务市场化，积极推进老旧小区整治改造等措施，将物业服务逐步覆盖老旧小区，提升城市管理水平。

责任单位：各县（市）人民政府、州住建局



（此件公开发布）

抄送：州委各部委，州纪委，凯里军分区，州武警支队，各新闻单位，各人民团体，各大中专院校。

州人大常委会办公室，州政协办公室，州法院，州检察院。
各民主党派州委。

中央、省驻州各单位，州属各企业。

黔东南州人民政府办公室

2016年6月16日印发

共印210份，其中电子公文85份