

楚雄州人民政府办公室文件

楚政办发〔2016〕14号

楚雄州人民政府办公室 关于房地产去库存的实施意见

各县市人民政府，州直有关部门，楚雄开发区管委会：

为认真贯彻落实中央和省州有关会议精神，着力推进我州房地产去库存工作，根据《云南省人民政府关于供给侧结构性改革去库存的实施意见》（云政发〔2016〕43号）、《云南省人民政府关于促进房地产业平稳健康可持续发展的指导意见》（云政发〔2015〕65号）和《楚雄州房地产去库存专项行动实施方案》精神，经州人民政府同意，现提出以下实施意见：

一、总体要求

全面贯彻中央、省州关于深化住房制度改革和提高户籍人口城镇化率的决策部署，突出分类指导、因城施策，强化各级政府

主体责任，将去库存与推进新型城镇化促进常住人口市民化结合起来，与完善住房保障体系结合起来，与促进房地产市场供需平衡结合起来，与加快房地产行业转型升级结合起来，加强土地管控，努力提高棚户区改造货币化安置比例，逐步消化商品房存量，有效控制增量，稳定市场信心，保持房地产市场平稳健康发展。

二、工作目标

各县市人民政府是房地产市场调控的责任主体，各县市要结合实际，摸清底数，因地制宜，围绕下达的2016年全州房地产销售面积同比增长15%，完成商品房销售225万平方米，年末库存商品房比上年多销售33万平方米的目标任务，针对有效消化商品房库存、稳定房地产市场，创新举措，精准施策，研究制定房地产去库存工作方案，大力推进商品房销售稳定增长，力争到“十三五”末，通过实施“10个化解一批”，有效释放住房刚性需求和改善性需求，使商品房库存周期明显缩短，并控制在合理范围内，促进房地产市场持续健康有序稳定发展。

三、主要措施

（一）积极支持农民工和有意愿的农民进城购房。落实国家和省州户籍制度改革政策措施，放宽落户条件，全面落实推进农民进城、转移人口市民化的各项政策措施，充分释放买房和长期租房的刚性需求。各县市人民政府要制定出台鼓励农民工和农民进城购房的政策措施，对农民进城购买首套商品住房，可给予一定比例的购房补贴，具体根据各地实际出台补贴标准和办法。各县市人民政府要积极协调对接农业银行等金融机构，推行“农民

安家贷”等信贷产品，鼓励房地产企业给予购房让利优惠，支持农民工和农民进城购房。各金融机构应制定简便快捷的贷款管理办法，保证满足新市民的住房贷款需求。鼓励有条件的县市财政部门出资建立住房担保机构或设立专项担保基金，建立完善农民进城购房信贷风险分担机制。扩大住房公积金制度覆盖范围。对农民工和农民进城落户的，其土地承包经营权、宅基地使用权、集体经济收益分配权保留不变；鼓励各地积极探索农民对土地承包经营权、宅基地使用权、集体经济收益分配权的自愿有偿退出机制，支持引导其依法自愿有偿转让上述权益。农民工和农民进城购买新建商品房申请子女入学的，各地教育行政部门凭不动产证、房屋所有权证或经住房城乡建设主管部门备案的商品房买卖合同或者商品房买卖合同登记备案表，原则上按照所在招生片区安排其子女就读。鼓励新增城镇居民购房。逐步落实国家、省、州支持城镇居民购房的政策措施，引导进城上学、结婚、养老的农民工等具有购房能力的城镇居民由租房转为购买商品住房。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市人民政府，州农办、州发改委、州教育局、州公安局、州财政局、州人社局、州国土资源局、州金融办、州住房公积金管理中心、人行楚雄州中心支行、楚雄银监分局、农行楚雄州分行。

（二）努力提高棚户区改造货币化安置比例，引导棚改户购买商品住房安置。一是要加强城镇棚户区改造政策宣传，健全房屋征收机构，做好国有土地上的房屋征收工作，实行统一管理。

各县市人民政府要按照国家和省有关规定，制定房屋征收安置补偿办法，依法实施房屋征收。对拒不执行房屋征收决定，影响棚户区 and 城中村改造项目实施进度的，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定，依法申请人民法院裁决执行，确保项目顺利实施。二是要尽快搭建房源信息和交易服务平台，鼓励“以购代建”，引导棚户区改造居民自主选择购买。提高棚户区改造货币化安置和国有土地上房屋征收货币补偿比重，促进棚改户购房消费。对棚户区改造项目使用开发性金融贷款的，取消货币化安置占总投资比例的限制。要依法采取有效措施，引导房地产企业适当让利棚户区改造住户。对货币化安置高于60%的棚改项目，在安排基础配套设施建设中央预算内投资时给予倾斜，并优先安排专项建设基金。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10各县市人民政府，州发改委、州财政局、州国土资源局、州金融办、州惠彝城乡建设投资有限公司。

（三）推进公租房保障货币化。自2016年起，我州不再新建公租房，对新增中低收入住房困难家庭以提供货币化租赁补贴和实物配租相结合。各县市人民政府购买商品用作公租房的，列入保障性安居工程建设年度计划，所需资金从保障性安居工程专项资金中列支。鼓励和支持符合公租房保障条件的家庭，通过租赁市场解决住房问题。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10各县市人民政府，州发改委、州财政局、州金融

办、州惠彝城乡建设投资有限公司。

（四）引导易地搬迁居民到城镇买房安置。摸清全州农民易地搬迁、重点项目移民、重大地质灾害隐患点搬迁和城乡建设用地增减挂钩潜力情况，推广姚安县城建设用地增减挂钩经验，制定鼓励农民易地搬迁、重点项目移民、重大地质灾害隐患点搬迁、城乡建设用地增减挂钩购买商品房的政策措施，尊重群众意愿，引导和鼓励搬迁人员在城镇购买商品房的安置。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市市人民政府，州委政策研究室（州农办）、州国土资源局、州扶贫办、州移民局、州政府政策研究和法制办。

（五）鼓励创业就业人员就地购房。全面落实创业就业各项扶持政策措施，推进大众创业、万众创新，促进创业就业，鼓励有条件的新增创业就业人员购买商品住房。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市市人民政府，州人社局。

（六）鼓励房地产企业适当降低房价。落实省、州稳增长开好局若干政策措施，鼓励房地产开发企业根据市场变化和消费需求，积极调整营销策略，适当降低商品房销售价格，让利于购房者，刺激住房消费。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市市人民政府。

（七）支持房地产企业及其产品结构升级。一是鼓励银行业金融机构对房地产开发企业实施差别化信贷政策，根据本地发展

实际情况合理设定信贷准入门槛，对于经营规范、市场占有率较高、债务关系清晰、产品定位准确、暂时遇到困难且能足额提供抵押担保的房地产开发企业给予合理的授信额度，满足房地产开发商合理资金需求。在风险可控、分类准确且符合相关规定的基础上，可以适当利用展期、重组等多种方式帮助房地产开发企业缓解还款压力。二是鼓励房地产企业通过兼并、收购、重组增强企业实力。各县市人民政府要加大房地产企业招商力度，引进州外知名房地产开发企业，鼓励有资信实力和品牌优势的房地产开发企业对有意向的房地产开发企业和项目进行兼并、收购和重组，开展规模化开发和集团化运作。推行商品房抵押权预告登记，鼓励金融机构开展住房贷款。各商业性金融机构要积极稳妥推进并购贷款业务，并予以相应信贷支持。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，支持企业跨区域、多元化和品牌经营。在资产重组过程中，对通过合并、分立、出售、置换等方式将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力一并转让，不征收增值税。三是区别调整房地产产品结构。在规划条件许可的前提下，经申请审核，允许库存房地产项目调整房屋用途、套型结构；在不改变用地性质和容积率等规划条件前提下，房地产企业可申请调整未预售的在建商品住房项目套型结构。分期建设已开工的房地产项目，对尚未动工建设的地块，允许按照有关规定调整为国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、教育产业、体育产业等项目。房地产项目未预售的，房地产开发企业可申请调整商住比例。允许商业地产的

大土地证换发小土地证。对非企业原因闲置的房地产用地，可适当调整开工和竣工时间。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市人民政府，州国土资源局、州招商合作局、州工商局、州金融办、人行楚雄州中心支行、州国税局、州地税局。

（八）加快发展房屋租赁市场。一是推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，建立购租并举的住房制度，积极培育经营性住房租赁市场，扶持以住房租赁为主营业务的专业化企业，鼓励房地产开发企业自持，自然人和各类机构投资者购买存量商品房开展住房租赁业务。二是加快发展住房租赁市场，各县市要加快建立政府住房租赁信息服务平台，推行租赁合同示范文本，公布经主管部门备案的房地产中介机构和从业人员信用档案等信息，有条件的县市要逐步实现房屋租赁合同网上登记备案。鼓励房地产开发企业拓展教育、医疗、养老、体育用房租市场，并依法享受相应的优惠政策。对房地产企业的待售房产，未纳入自有固定资产管理且未使用、未出租的，不征收房产税。应缴税款符合《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则延期缴纳税款有关规定的，经税务机关批准后可延期缴纳。三是盘活城市房产资源，打造产业孵化园。结合房地产去库存专项行动，由政府引导，统一租用闲置商业建筑、闲置厂房、旧建筑，以较优惠租金提供给创业者、中低或无产出企业，使之成为民营小微企业栖身地和新兴产业孵化园，增强对民营经济的吸引力。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市人民政府，州工信委、州招商合作局、州国税局、州地税局。

（九）支持城镇改善性住房需求居民购房。加大金融对房地产业的支持力度，充分发挥住房公积金的支持作用，加快州级住房补贴发放进度，对购买商品住房的职工，各县市要出台落实住房补贴制度的政策措施，降低城镇居民的购房成本，鼓励城镇居民住房消费。允许各县市人民政府通过购买的方式，把适合作为公租房或者通过改造符合公租房条件的商品房转为公租房。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市人民政府，州金融办、州住房公积金管理中心、州国税局、州地税局。

（十）引导外来人员购房。实施“宜居楚雄”品牌宣传营销工作，筹集一定的专项资金用于“宜居楚雄”品牌整体营销，支持房地产开发企业积极开展对外营销工作，有计划地组织全州精品楼盘到州外进行展销。取消对境外个人、境外机构的购房限制，支持在境内设立分支、代表机构的境外机构以及在境内工作、学习的境外个人购买符合实际需要的自用、自住商品房。

牵头单位：州住建局。

责任单位：10县市人民政府，州商务局、州招商合作局、州新闻出版广电局。

四、保障机制

（一）加强组织领导。各县市和有关部门要健全组织机构，

按照各自的分工，切实履行职责，落实工作责任，制定工作措施，分解工作任务，做到以旬保月、以月保季、以季保年，抓好工作任务的落实。各县市人民政府要切实履行稳定房地产业和房地产市场的主体责任，因地制宜，一县一策，千方百计增加商品房销售，减少库存总量。做好分类调控工作，库存较高的县市应该以消化存量为主要方向，减少土地供应，确保完成下达的年度目标任务，加快建立供需平衡的房地产市场体系，促进房地产市场平稳发展。

（二）强化政策保障。一是贯彻落实信贷支持政策。对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。落实省级市场利率定价自律机制，引导金融机构合理确定贷款利率，优化贷款审批流程，提升住房金融服务水平。清理整顿房地产中介机构、房地产开发企业、P2P平台及小额贷款公司等开展的住房金融业务，依法依规查处为客户提供“首付贷”融资、加大购房杠杆、违反住房信贷政策的行为。二是全面放宽住房公积金提取贷款使用条件，用好用足住房公积金。各地自行设定的公积金贷款限制条件一律予以取消。允许缴存职工提取住房公积金支付房租、物业管理费；首套房住房公积金贷款首付比例为20%；购房人偿清购房贷款，再次申请贷款购房的，按照首套房贷款政策执行；取消住房公积金贷款购房套数和面积限制；取消住房公积金异地贷款户籍限制，积极推进异地贷款业务；

降低房地产开发企业公积金贷款保证金比例至5%以下；积极探索开展住房装修贷款业务；非房屋共有人的直系亲属间可以共同使用公积金贷款和支取住房公积金；适当提高住房公积金最高贷款额度，逐步将住房公积金个贷率提高到85%以上。扩大住房公积金制度覆盖范围，连续3个月正常缴存住房公积金的企业职工、农民工和个体工商户，可在所在城市申请个人住房公积金贷款。

三是落实税收政策。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90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积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住房，面积90平方米以下的，减按1%的税率征收契税；面积90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。“营改增”试点工作启动后，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；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。

四是减免清理涉及房地产的不合理收费，对法律法规未作明确规定的保证金一律不得收取。加快完善小区周边配套基础设施建设，及时移交有关部门运营管理。新建居民住宅小区城市供配电设施建设费，由建设单位自主选择供配电设施施工主体并按照合同约定支付有关费用。自2016年6月1日起，至2018年12月31日止，对房屋所有权登记费、防空地下室易地建设费、城市道路占用挖掘费、公共资源交易综合服务费的收费标准降低30%。

五是全面落实推

进农民进城、转移人口市民化的各项政策措施，结合新型城镇化建设加快户籍制度改革，全州全面实施城乡统一的户口登记制度，取消农业、非农业及其他类型户口的登记管理模式划分，完善居住证制度，出台简化购房户落户便民服务措施，把购房户落户需由基层社区组织先出具书面证明方可落户的手续改革为由购（租）房户凭购（租）房手续先到公安部门办理落户手续后再到所在社区基层组织进行户口登记。通过上述措施，充分释放买房和长期租房的刚性需求。

（三）优化供给结构。有效遏制优质资源低水平、低品质开发，适当增加高端经营性房地产开发比重。对于库存总量消化周期明显过长的县市，暂缓或减少房地产开发土地供应。应根据市场状况，研究制定未开发房地产用地的用途转换方案，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。停止新开工和在建福利性建房，取消单位集资建房。推进城镇和住宅小区基础设施建设，提高教育、医疗、文体、社区服务、市政公用等公共服务设施配套建设水平，努力改善居住条件。各县市要根据实际制定相应的政策，扶持房地产开发企业研发和应用新技术、新材料、新工艺、新设备，提升住宅产品的建筑质量、使用功能和居住舒适度；支持销售和购买全装修商品住宅，鼓励各县市对销售、购买全装修商品住宅予以适当补贴。

（四）建立督办问责机制。一是将各县市房地产去库存工作情况纳入州人民政府稳增长督查范围，加大督办力度，按月通报情况、按季分析形势，定期督查考核，并视情况采取下达督办通

知书、组织实地督导、提请州人民政府领导约谈、挂牌督办等方式推动工作落实,对工作落实不到位的,按照有关规定严肃问责。二是各县市人民政府要建立房地产去库存工作协调联动机制,抓紧制定政策和工作计划。三是各县市住建部门要加强商品房供求和去库存情况的统计工作。按照住建部、省住建厅的安排,各县市要建立覆盖本行政区域商品房供求和库存情况统计报送制度,及时准确掌握商品房去库存动态情况,并于每月25日前将房地产去库存进展情况报州房地产去库存专项行动领导小组办公室(州住建局),年底向州人民政府报送年度工作完成情况。


楚雄州人民政府办公室
2016年8月12日

抄送: 州委各部门, 州人大常委会办公室, 州政协办公室, 州纪委办公室, 州法院, 州检察院, 楚雄军分区。

楚雄州人民政府办公室

2016年8月13日印发
