

楚雄彝族自治州人民政府文件

楚政发〔2016〕24号

楚雄州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

各县市人民政府，州直有关部门，楚雄开发区管委会：

近年来，全州房地产业持续平稳健康发展，带动了城镇建设与更新改造，改善了城镇居民住房条件，对加快城镇化进程和服务经济社会发展作出了重要贡献。当前，我州房地产业发展环境形势严峻，增长后劲不足，下行压力较大。为全力以赴促进全州房地产业平稳健康可持续发展，根据《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）精神，现提出以下指导意见：

一、加快房地产去库存

（一）实施房地产去库存专项行动。贯彻落实中央经济工作会议精神，深入推进供给侧结构性改革，全面落实去库存任务，

严格按照《楚雄州房地产去库存专项行动方案》的要求，制定《楚雄州房地产去库存实施意见》，实施“农民工市民化化解一批，推进棚户区改造货币化安置化解一批，易地搬迁化解一批，就业安置转移化解一批，引导企业适当降价化解一批，引导企业兼并重组化解一批，卖改租化解一批，引导新增城镇居民购房化解一批，引导城镇改善性住房需求居民购房化解一批，引导外来人员购房化解一批”的“十个化解一批”专项行动，打好“组合拳”、打赢“攻坚战”，有效释放住房刚性需求和改善性需求，促进房地产去库存。

二、促进房地产业转型发展

（二）突出规划的引领和管控作用。州住建局要在全省“一区、一带、五群、七廊”城镇总体构架和“统筹城乡、做强滇中、搞活沿边、联动群廊”的总体指导下，发挥滇中城市经济圈房地产业的支撑作用，按照把楚雄州打造成为“一极一桥一品二区三基地”的发展定位和“强化中心、构造支点、区域联动”的新型城镇化空间战略要求，科学制定《楚雄州住房和城乡建设事业“十三五”规划》，强化州域重点区域的支撑作用，努力挖掘各县城、城镇密集区房地产业的增长潜力，有序推进楚雄中心城市群和县城房地产业发展，扶持县城房地产业加快发展步伐，进一步优化房地产开发投资空间布局。各县市要以城镇体系规划、城乡总体规划为指导，准确把握当地房地产市场供求情况和发展需求，科学制定城市住房建设中长期规划，合理确定商品住房、保障性住房等各类住房建设用地计划、供应量和比例，引导房地产市场合理有序开发。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委）

（三）推动房地产业结构优化调整。科学把握房地产业发展

的时序与节奏，坚决制止优质资源的低水平、低品质开发，适当增加高端经营性房地产开发比重，保持普通商品住房开发比例，构筑以经营性房地产为主导，居住、商业和办公地产协调发展的多元化产品体系。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，逐步形成与建成面向南亚东南亚辐射中心相适应的房地产供应类型和规模。按照主体功能区要求，严格划定房地产开发的限建区和禁建区，严格控制各地核心生态保护区等区域房地产开发，确保生态底线和生态环境安全，实现房地产业可持续发展。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州国土资源局、州环保局）

（四）加快发展精品特色房地产项目。坚持走精品特色发展思路，充分结合和发挥楚雄州的区位优势、生态环境优美、民族风情浓郁、自然风光景色迤邐的特色和价值，重点发展具有地方特有风情的各类房地产精品产品，鼓励引导房地产开发企业依托新区、商务中心区、城市组团、特色商业区等载体，发展旅游地产、养老地产、文化地产、商业地产、物流地产及城市综合体等跨界地产项目，促进形成“人无我有、人有我优，精品特色、价值丰富”的房地产业发展格局。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局）

三、加大保障性安居工程建设力度

（五）加快棚户区和城市危房改造。加大对县人民政府所在地城镇规划区范围内的棚户区和城中村改造力度，对符合有关规定的棚户区改造项目，要限期完成立项、规划许可、土地使用和施工许可等审批手续，确保项目如期开工建设。县市住建局要

摸清底数，把城市危房改造纳入棚户区改造政策范围，给予与城镇棚户区改造同等的财政资金补助和相应的税收优惠政策。对老旧小区采取改建、扩建、翻建和综合整治等方式加以改造。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州财政局）

（六）完善棚户区安置住房配套基础设施建设。各县市、州级有关部门要认真贯彻落实《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）精神，尽快编制2015—2017年棚户区改造配套基础设施建设计划，对纳入计划的与棚户区改造及城市危房改造项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、停车库（场）、污水与垃圾处理等城市基础设施项目（包括“红线内”和“红线外”），务必做到同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。对2014年底前开工的棚户区改造安置房、公租房小区配套基础设施情况进行排查，列出配套基础设施不完备的项目清单，一并纳入本地区配套基础设施建设计划。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州财政局、州国土资源局、州金融办、州开投公司）

（七）大力推广住房保障货币化。按照“政府引导、业主决策、市场运作”的原则，大力推动住房保障方式由实物保障逐步向货币化保障转变。要建立完善公共租赁住房实物配租和差别化公共租赁住房租金补贴相结合的机制，从2016年起，全州原则上不再新建公共租赁住房，新建商品住房项目也不再配建公共租赁住房，确需新建、配建的，报省住建厅审批。实物配租房源不足的地区，可以采取购买或长期租赁商品住房作为公共租赁住房房源，或以发放租赁补贴方式予以保障。要加大推进棚户区改造货

币化安置力度，各地在充分尊重居民意愿，通过采取货币补偿、政府组织棚户区居民自主购买商品住房、政府购买商品住房进行安置等多种方式，鼓励棚户区住户自愿选择货币化安置，按照货币化安置比例不低于50%的目标做好项目安排，把目标落实到具体项目，并可适当加大对选择货币化安置的被征收人的补助、奖励幅度，引导被征收人选择货币化安置，具体办法由各县市人民政府制定。实行货币化安置的，列入省、州人民政府年度考核任务，与新建安置住房享受用地指标、税收优惠和财政补助以及国家开发银行棚户区改造贷款等方面的同等支持政策。对以采购方式从市场上收购合适的新建商品住房、存量住房或司法拍卖住房作为公共租赁住房房源和棚户区改造安置住房的，州直有关部门在安排中央补助资金时给予一定的倾斜。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局、州发改委、州财政局；配合部门：州国土资源局、州金融办、州开投公司）

（八）多渠道满足保障对象住房需求。对购买符合条件的商品住房作为棚户区改造安置房或公共租赁住房，所购买商品住房的户型面积标准可适当放宽。作为棚户区改造安置房的，单套面积可放宽到144平方米；作为公共租赁住房的，单套面积可放宽到90平方米。积极探索政府与社会资本合作（PPP）、房地产信托投资基金（REITs）等模式，吸引社会资金参与投资、建设、运营棚户区改造项目和公共租赁住房。各县市要加快制定和完善经济适用住房产权办理及上市交易实施细则，同时要因地制宜制定本地区政府购买棚户区改造服务的管理办法，将政府购买棚户区改造征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面的资金逐年列入当地财政预算。加快住房补贴发放进度，尚未领取住房补贴的职工新购买商品住房时，住房补贴一次性发放。

探索定向限价商品房政策，允许教师、医生等部分特定行业人员购买定向限价商品房。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州财政局）

四、鼓励引导居民住房合理消费

（九）充分发挥住房公积金作用。在资金宽裕的条件下，适度提高住房公积金贷款最高限额。全面落实异地贷款政策，继续发展住房公积金按揭贷款和组合贷款业务，切实推行按月划转住房公积金冲还贷款本息业务，进一步放宽住房公积金提取条件。

（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住房公积金管理中心）

（十）支持居民首套住房消费和改善性住房消费。各银行业金融机构要积极支持居民首套住房消费和改善性住房消费需求，在实施差别化政策的基础上，用好用活用足各项政策，个人住房按揭贷款的准入及管理应根据市场适时进行调整。认真按照《财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）和《国家税务总局办公厅关于抓紧贯彻落实契税营业税优惠政策的通知》（税总办发〔2016〕32号）等文件，贯彻执行契税、营业税（增值税）优惠政策。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州金融办；配合部门：州住建局、州发改委、州财政局、州国税局、州地税局、人行楚雄州中心支行、楚雄银监分局）

（十一）鼓励农民进城购房。自愿退出宅基地并还耕、还林的农民，进城购买商品住房（含二手住房）的，当地政府可按照其退出合法宅基地的面积及以上房屋折旧，给予一次性购房奖励。进城购房农民的集体经济组织成员身份不变，原土地承包经营权和集体经济组织收益权不变。具体奖励标准和办法由各县市

人民政府制定。将在城镇有稳定就业且符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围，实行灵活的住房公积金缴存政策。连续缴存住房公积金达到一定时限的，可申请住房公积金贷款，保障其基本住房需求。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州国土资源局）

五、激发房地产市场活力

（十二）支持房地产开发企业合理融资需求。各银行业金融机构在防范风险的前提下，要积极争取房地产开发贷款额度，合理配置信贷资源，提高贷款授信审批效率，支持资质良好、诚信经营的房地产开发企业开发建设商品房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求，并允许房地产开发贷款适当展期。对棚户区改造项目和144平方米以下的普通商品住房项目，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%。积极支持房地产开发企业按照国家有关要求发行专项建设债券。取消外商投资房地产开发企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州金融办；配合部门：州住建局、州发改委、州财政局、人行楚雄州中心支行、楚雄银监分局）

（十三）进一步减轻房地产开发企业负担。经抵押权人同意，有土地使用权抵押的项目可以申请办理商品房预售许可，房地产开发企业与购房人签订的商品房购销合同中必须明确土地使用权抵押的情况，否则，不给予合同备案。清理不合理的收费项目，对商品房预售款实行差别化监管，对资信良好的房地产开发企业可适当降低不可预见费监管比例。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州财政局）

（十四）促进房地产业与“互联网+”相融合。各县市人民政府

府要积极顺应“互联网+”发展潮流，把房地产业列为推进“互联网+”行动的重要领域，纳入各县市行动落实方案，加快推进和完善房地产信息管理系统建设，尽快建立本县市房地产业的基础数据库，形成全州房地产业运行大数据。要推动房地产公共数据资源开放，利用数据高效共享交互等信息化手段，加快建立房地产企业社会征信体系，加强信用记录、风险预警、违法失信等信息的在线披露，促进互联网与政府房地产宏观调控能力的深度融合，切实提高政府公共服务水平、市场监测手段和科学调控能力。鼓励各县市开发建设房地产综合交易服务平台，支持房地产开发企业开辟微信等移动网络营销新渠道，积极推广房地产中介在线租售房屋，构建线上线下结合的房地产营销新模式和物业服务新业态，不断拓宽房地产市场，大力提高房地产市场化水平。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州工信委、州财政局）

（十五）积极培育经营住房租赁市场。不断完善政府住房租赁信息服务平台建设，各县市人民政府未建立住房租赁信息服务平台的要加快建立；已经建立住房租赁信息服务平台的，要根据市场开发主体、消费者、中介服务组织的需求不断完善，为租赁市场提供高效、准确、便捷的信息服务。积极探索建立支持经营住房租赁市场发展的融资渠道，鼓励成立经营住房租赁的中介企业提供专业化的租赁服务。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局）

（十六）提高商品房建设品质。鼓励房地产开发企业积极研发和应用新技术、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。大力推进建筑产业现代化，鼓励房地产开发企业广泛采用住宅产业化、住宅全装修等成熟技

术，推广太阳能、浅层地热能建筑中的一体化应用。完善住宅区各类公共配套设施，强化社区功能，提高物业服务水平，推动住宅产品升级换代，激发新的改善性住房需求。积极稳妥推广钢结构建筑和新型铝材的应用。大力推进建筑节能，积极支持绿色建筑发展，使用住房公积金贷款购买二星级运行标识及以上绿色建筑住宅的，贷款额度可以上浮20%。各县市要根据本地实际积极制定相应的扶持政策，支持销售和购买全装修商品住宅，各县市可对销售、购买全装修商品住宅予以适当补贴。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州工信委、州科技局）

（十七）支持地方房地产开发企业优化重组。各县市人民政府要继续加大招商引资力度，引进实力雄厚、创新能力强、资质水平高的国内省内知名房地产开发企业在本地落户，促进房地产市场主体和产品多元化。鼓励我州有资信实力和品牌优势的房地产开发企业通过兼并、收购、重组等方式，开展规模化开发和集团化运作，不断提升市场竞争能力。突出我州建材优势，引导房地产开发企业与建材、建筑、装饰装修、家具家电等上下游企业合作，促进建筑业转型升级。对具备转让条件的开发项目，允许房地产开发企业以投资、入股或转让方式进行合作，支持房地产开发企业跨区域、多元化和品牌经营。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局）

六、加强房地产市场监管

（十八）落实稳控房地产市场主体责任。各县市人民政府要切实履行稳定房地产业和房地产市场、实施棚户区改造的主体责任，加快推进以棚户区改造项目为重点的保障性安居工程建设，确保完成年度责任书确定的目标任务。要采取切实有效措施，加

快推进历年结转续建的保障性安居工程及其配套设施项目建设，合理调整住房保障标准，创新保障措施，切实提高保障性住房入住率。要结合深化行政审批制度改革，全面梳理制约住房消费和房地产业发展的政策规定，大力推进简政放权，减少审批程序，缩短审批时限，提高工作效率。非国有资金投资房地产项目，工程建设中勘察、设计、施工、工程监理等，是否进行招标发包，是否进入公共资源交易中心开展交易活动，由项目建设单位自主决定。发改、住建、国土资源等部门要加快项目核准备案、规划审批、建筑施工许可、环评等环节的审批进度，合并简化消防、人防、气象等环节的审批程序。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州发改委、州国土资源局、州环保局、州气象局、州公安消防支队）

（十九）规范房地产市场秩序。各县市要强化土地和房地产市场秩序监管，严禁建设“小产权房”。对在房地产开发和交易环节中有严重违法违规行为以及违反有关资质管理规定的房地产开发企业，住建部门要依据房地产开发企业资质管理等规定，予以相应处罚，情节严重的，依法注销其资质证书。国土资源部门要根据住建部门提供的处罚信息，限制或禁止受处罚企业参与新出让房地产用地竞买，并控制好住宅用地供应的规模和节奏。对在售商品住宅库存过多，消化周期超过2年，或在建待售、土地已出让待建的商品住宅用地过多，累计消化周期超过3年的县市，暂停商品住宅用地供应；对非住宅房地产供应用地规模大的县市，国土资源部门应减少商业办公等综合用地供应量直至暂停供应。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局、州国土资源局）

（二十）建立完善全州统一的土地储备运作机制。按照“统

一收购、统一储备、统一开发、统一配置、统一管理”的“五统一”原则，全州国有建设用地一律由土地储备机构统一组织收购储备，统一组织开发，统一组织供应。凡属于商业、住宅用途的城市规划区内新增建设用地实行登记备案制度（经省批准的低丘缓坡土地综合开发利用试点片区除外），由各县市土地储备机构上报州国土资源局登记备案。未经登记备案的上述商业、住宅用途的新增建设用地，一律不得供应。州级单位和归口州级管理的土地，直接由州土地收购储备中心储备。归属县市级管理的土地，视地块具体情况，由州土地收购储备中心筹资支付收购储备费用的，由州、县市土地储备机构联合储备。州、县市联合储备的土地，按照《楚雄州人民政府办公室关于进一步加强土地储备工作（试行）的通知》（楚政办通〔2014〕25号）规定分配收益。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州国土资源局；配合部门：州住建局）

（二十一）加强重点开发项目跟踪服务。各县市要建立房地产业重点开发项目领导联系挂钩机制，对棚户区改造和大型房地产开发楼盘、城市综合体等重大项目进度和城市基础设施配套建设情况进行跟踪服务，及时掌握情况，帮助房地产开发企业解决实际问题。建立以城镇为平台、政府支持引导、企业积极参与的城镇房地产推广营销工作机制，通过城镇房交会、商品房项目巡展、网上商品房营销等方式，重点做好“去库存化”工作，提高商品房销售率。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局）

（二十二）强化房地产市场研判和舆论引导。各县市要加强对房地产市场形势的分析研判，强化政策研究，紧密结合实际，及时制定出台有利于本地房地产市场平稳健康可持续发展的政

策措施。在省级房地产信息平台上，依托各县市房地产管理业务系统，进一步整合房地产开发、交易、租赁登记备案、权属登记等管理环节的市场信息，形成全面客观反映全州房地产市场运行状况，分区域、分结构的房地产市场信息共享和预报预警系统。完善房地产信息发布机制，树立正确舆论导向，实时发布商品房供应、交易和价格走势情况，提高信息透明度，营造有利于房地产业平稳健康可持续发展的良好社会舆论环境。（责任主体：各县市人民政府；牵头部门：州住建局；配合部门：州政府新闻办）


楚雄彝族自治州人民政府
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
