

临沂市人民政府

关于促进房地产市场平稳健康发展的意见

临政发〔2015〕23号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，各县级事业单位，各高等院校：

为进一步落实《山东省住房和城乡建设厅等部门关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》（鲁建发〔2015〕3号），稳定房地产投资与消费，促进我市房地产市场平稳健康发展，现结合我市实际，提出如下意见。

一、落实金融信贷和税收支持

（一）落实国家支持住房合理消费的信贷政策。对申请使用商业性个人住房贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为25%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有1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普通商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构在国家统一信贷政策和山东省利率定价自律机制确定的基础上，根据借款人的信用状况和还款能力

等合理确定。

(二) 进一步改进住房金融服务。银行业金融机构应优先满足购买首套房、首套改善性住房的贷款需求，提高贷款审批效率，缩短放款周期。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。承担住房公积金、住宅专项维修资金、商品房预售资金监管、二手房交易资金监管业务的银行业金融机构，应先行研究制定并落实支持住房合理消费的信贷政策。

(三) 减免个人住房转让的营业税。个人将购买2年以上（含2年，下同）的普通住房对外销售的，免征营业税；个人对外销售购买2年以上的非普通住房，按其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税。个人购买住房时间，以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间为准；同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的，按照“孰先”的原则确定。根据国家房改政策购买的公有住房，以购房合同的生效时间、房款收据的开具日期或房屋产权证上注明的时间，按照“孰先”的原则确定。通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的个人住房对外销售的，购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。

(四) 加大对房地产企业信贷支持力度。各商业银行要加强对房地产企业的金融服务工作，加大房地产企业开发贷款的投放量，重点向资质等级高、信用等级高、经营业绩佳的开发

企业发放贷款，多渠道解决当前我市房地产开发企业建设资金急缺的实际困难。中国人民银行临沂市中心支行、市银监分局要加强对各商业银行房地产金融服务工作的监督和管理。对积极支持保障性住房和房地产开发建设贷款的银行，市政府将在住房公积金、住房专项维修资金、商品房预售监管资金、物业质量保修金存储等方面优先支持。

二、充分发挥住房公积金支持住房消费的作用

(五) 加大公积金贷款力度。职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金的、在现缴存地缴存不满6个月的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房，或拥有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贷款购买普通自住住房，最低首付款比例皆为20%。取消贷款额与职工账户缴存余额挂钩的限制，住房公积金贷款年限放宽至借款人法定退休年龄后5年。允许缴存职工将已经办理的商业住房贷款转为住房公积金贷款。

(六) 放宽住房公积金提取条件。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，提供本人及配偶名下无房产的证明，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。租住公共租赁住房的，按照实际支出全额提取；租住商品住房的，由住房公积金管理中心根据各县区租金

水平和租住住房面积，确定租房提取额度。

职工购买自住住房，未申请住房公积金个人住房贷款的，在取得有效购房凭证3年内，可一次性提取职工本人及配偶、父母、子女的住房公积金，提取金额不得超过购房款总额。申请住房公积金个人贷款的，在取得首付款支付凭证1年内，可一次性提取职工本人及配偶的住房公积金，提取金额不得超过首付款金额。农民工在城市或农村新型社区购买自住住房，或依法依规在农村宅基地上建造自住住房，可提取本人及配偶的住房公积金。

缴存职工家庭每年可提取一次住房公积金用以支付普通自住住房物业费，具体提取额度由住房公积金管理中心按照各县区物业费水平确定。职工缴纳住宅专项维修资金，可在取得有效购房凭证3年内提取住房公积金，提取额度不得超过所缴纳的住宅专项维修资金总额。

三、统筹优化住房和用地供应规模与结构

(七) 科学编制住房建设规划和严格执行房地产用地供应计划。要根据我市住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，加快编制本地住房建设规划，统筹安排住房建设总量、供应结构、空间布局和开发时序等，因地制宜确定保障性住房和商品房的供应比例。全面落实房地产开发项目建设条件意见书制度，由开发主管部门对开发项目的建设周期、基础和公用设施配套、保障性住房配建、住宅产业化技术应用等提出明确

要求，作为相应拟出让地块的出让条件，并负责在后期项目建设中严格监督落实。

国土部门要会同房产、规划、住建等部门按照稳定市场的原则，合理确定住宅用地年度供应规模，商品房库存较多、去化周期较长的县（区），要适度减少房地产用地供应规模或暂停供应，科学合理确定每宗商住用地的出让起始价格，并适时制定调整与地价有关的政策和制度。

（八）优化商品住房供应套型结构和房地产用地结构。对于房地产新项目，在符合国家政策的前提下，允许开发企业自主设计开发适应各类市场需求的住房，允许依照规范结合项目实际合理确定停车位比例。对于在建房地产项目，在不改变用地性质、容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产企业适当调整商品住房套型结构，满足合理的自住和改善性住房需求，已经取得预售许可的房地产项目需征求利害关系人的意见。房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的县（区），国土、规划、房产等主管部门可以依据城市规划，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整土地用途和规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于国家支持的养老、旅游、文化、教育、体育产业和“互联网+”等新兴产业项目的开发建设，促进其它产业投资。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。“9070政策”不再执行，配套停车位按照调整后修建性详细规划户型数量相应进行调整。

(九) 创建多元化保障房供应模式。逐步提高棚户区改造过程中货币化补偿安置的比例，加快搭建服务平台，建立棚户区安置房房源库，引导产权人将商品房纳入到平台统一登记，作为安置住房房源，实行统一管理。各县（区）在安排棚改计划和项目时，应综合考虑当地商品住宅库存情况和居民意愿，按照原则上不低于 50% 的比例确定本地区棚改货币化安置目标，并把目标分解落实到具体项目。

自本《意见》下发之日起，各县区一律停止批准新建经济适用住房。公共租赁住房实行实物保障和货币补贴并举，房源筹集要从政府直接投资新建，向购买存量商品住房、在市场上长期租赁转变。各县区可采取政府购买或长期租赁存量商品住房的方式，也可以采取鼓励房地产开发企业将存量商品住房改造为公共租赁住房的方式，由政府配租给公共租赁住房用户。

四、优化房地产市场发展环境

(十) 提高行政审批工作效率和服务水平。深化行政审批制度改革，全面清理制约住房消费和房地产业发展的政策规定。对房地产开发项目，根据国务院国办发〔2014〕59号文件等有关规定，推行并联审批，缩短审批时限，提高工作效率。除全部使用国有资金投资或者国有资金占控股或主导的房地产开发项目外，其设计、施工、监理等由开发企业依法自主决定是否进行招标发包，并在完成承发包活动 15 日内，向工程所在地住房和城乡建设行政主管部门提交书面报告，并办理合同备案手续；开发企业应当依法将工程发包给具有相应资质的

承包单位，对选择的设计、施工、监理等单位承担相应的责任。及时清理涉及房地产的不合理收费、押金、监管资金等，无法法律法规明确规定的要坚决取消，收费标准过高的要适当降低。优化房地产收费征收模式，缓解企业在项目运作前期过重的资金压力。对信用等级高的房地产开发企业，可以视情况缓收、减收、免收建筑劳务工资保证金等保证金。

(十一) 完善房地产开发项目建设环节规费征缴。(有效期暂定两年)

1、对市重点项目、保障性安居工程、城市综合体，免征价格调节基金。

2、新建房地产开发项目的地下建筑（不含地下商业面积）和建筑底层架空层，不计入城市基础设施配套费（不包括住宅小区内专项配套费）收费面积；对不使用供热设施、燃气设施的地下车库、储藏室不计入小区内供热、燃气专项配套费收费面积。具体收费面积由规划部门负责核定，并在建设项目规划批文和城市基础设施配套费缴费通知单中予以明确。

3、供配电设施配套费标准由 100 元/平方米调整为 95 元/平方米；需建设双电源供电的高层住宅按上述标准的 110% 调整为 104.5 元/平方米收取；经济适用住房、公共租赁住房、还建房、棚户区改造中用于回迁安置住房按上述标准的 70% 执行。供配电设施配套费在办理临时用电时缴纳全额的 10%，临时施工电源送电前再缴纳 30%，临时用电送电后 30 日内再缴纳 30%，其余 30% 在办理竣工验收投入使用时缴纳。对于新建

开发项目，供电部门将动力电源配电设施建设范围延伸至每栋建筑内的动力电源箱。

4、建筑企业养老保障金在办理施工许可时交纳全额的50%以上，具备竣工验收条件并缴纳剩余保障金后，住建部门方可办理竣工验收备案手续。

5、散装水泥专项管理资金在办理建设工程竣工验收备案手续时预缴，取得《建设工程竣工验收备案证》后按照规定据实结算。

6、开发项目经批准在围挡上设置墙面广告的，应当留出20%的版面发布公益广告，收费面积按照80%核算，并将收费标准由现在执行的110元/平方米调为72元/平方米。

(十二) 调整商品房预售资金监管执行标准。根据我市当前房地产市场情况，对《临沂市人民政府关于印发临沂市区商品房预售资金监管办法的通知》（临政发〔2014〕32号）进行如下调整：重点监管资金涉及的建设工程费用不再包括应缴纳税费；当监管账户内的资金达到重点监管资金额度时，购房人申请购房按揭贷款的，首付款足额缴存后，按揭贷款可不再存入监管账户；对于单独办理商品房预售许可的独立地下车库不再纳入预售资金监管范围；重点监管资金根据施工进度的不同适当增加拨付节点，加快拨付频次。按照开发企业信用等级加大预售资金监管差别化执行标准，评定为AAA、AA、A、B级信用等级开发企业重点监管资金额度分别调整为项目工程建设费用的50%、70%、90%、100%，C级信用等级开发企业实

施预售资金全额监管，新设立房地产开发企业暂未评级的参照A级信用等级执行，信用等级执行标准以上一年度房地产开发企业信用评价等级为准。

重点监管资金额度自本《意见》下发之日起两年内按调整后标准的70%执行。

(十三) 多渠道、多方式消化库存商品房。要加快完善偏远住宅小区的交通、教育、医疗、商业等配套设施，增强对购房居民的吸引力。各县（区）可采用贴息、补助等方式，鼓励企业将符合条件的商品房改造为公共租赁住房、电商用房（办公仓储加工物流一体化）、都市型工业（轻加工研发型）地产、商务居住复合式地产（SOHO、LOFT）、养老地产（“老少居”、“老人房”、养老公寓、养老服务设施）、旅游地产（分时度假酒店、家居式宾舍）等，实现消化商品房库存与加强住房保障、促进新兴产业发展的多赢。各县（区）可结合改善农村教师和医护人员工作生活条件，在农村中小学、乡镇卫生院驻地或附近，由政府收购或租用合适的商品房，用作在编在岗的教师和医护人员周转宿舍，租金标准可参照当地公共租赁住房政策执行；鼓励在编在岗的农村教师和乡镇卫生院医护人员在县城（区政府驻地）购买商品房，可由当地教育、卫生计生部门组织，以优惠价格共同购买。

(十四) 加快房地产业转型升级。支持房地产企业优化重组，鼓励规模化、集团化发展，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。对于经房地产开

发主管部门审议确定的合作开发项目，在办理商品房预售资金监管、物业质量保修金缴纳等手续时，信用等级执行标准参照其出资比例 50% 以上开发企业信用等级执行。积极吸引实力强、信誉好的大型房地产企业承揽以城中村、棚户区为主的房地产开发项目。引导房地产业与文化旅游、医疗教育、养老养生等产业有机结合，打造复合地产，培育房地产新的增长点。鼓励房地产企业开发节能环保的生态住宅，实现建筑发展模式的绿色转型。在政府投资的保障性住房和公共建筑中积极推广应用产业化建设方式，不断提升住宅产业现代化水平。

五、加强对房地产工作的组织领导

(十五) 建立联席会议制度。为确保各项政策规定落实到位，建立由分管副市长牵头，发改、民政、财政、国土、住建、规划、城管、房产、工商、金融、物价、地税、人民银行、银监等部门组成的住房建设工作领导小组，定期召开联席会议，分析研判房地产形势，集中解决房地产业发展过程中出现的困难和问题，准确把握市场动向，提高房地产政策措施的预见性和针对性，建立健全风险防控机制。联席会议下设综合管理办公室，办公室设在市房产和住房保障局，具体负责协调落实联席会议议定事项。

(十六) 加强舆论正面引导。加强房地产市场调控政策宣传，引导媒体全面、客观、公正地报道房地产市场情况，稳定房地产投资和消费信心。加强舆情监测，及时、主动澄清不实信息，形成有利于房地产市场持续平稳健康发展的舆论氛围。

本《意见》自公布之日起施行，有效期至 2020 年 6 月 30 日。

临沂市人民政府

2015 年 11 月 3 日

(2015 年 11 月 4 日印发)