

沙 河 市 人 民 政 府

沙政字〔2016〕43号

沙河市人民政府

关于转发邢台市人民政府关于化解房地产库存 促进房地产市场健康发展的实施意见的通知

各乡镇政府、街道办事处，经济开发区、洺水经济开发区管委会，市政府有关部门：

现将《邢台市人民政府关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的实施意见》转发给你们，望认真学习，抓好落实。同时，我市结合实际情况，制定了《沙河市易地配建保障房审核流程》，请相关部门遵照执行，确保我市易地配建保障房工作顺利开展。

2016年6月22日



邢台市人民政府

关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）

各县（市、区）人民政府，开发区、大曹庄管委会，市政府有关部门：

为全面落实国家、省稳定住房消费政策，有效化解房地产库存，合理调节房地产市场供需关系，支持居民合理住房消费，促进房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，提出如下实施意见：

一、综合施策，化解房地产库存

（一）金融政策。对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 20%，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，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，最低首付款比例为 30%。将享受优惠政策的普通商品住房单套建筑面积调整为 144 平方米以下（含 144 平方米）。

（二）住房公积金政策。

1. 扩大缴存覆盖面。将具有本地户籍（居住证）的城镇个体

工商户、自由职业者、进城务工劳动者及其他从业人员纳入住房公积金缴存范围，将缴存公积金纳入《劳动合同》。职工住房公积金账户存款利率统一调整为按一年定期存款基准利率执行。

2. 放宽公积金贷款条件。连续足额缴存6个月（含）以上，即可申请住房公积金个人住房贷款（对自缴人员扩面试点县市仍然执行试点政策）。根据个人意愿最高可将个人缴存住房公积金比例提高到12%。

3. 开展“商转公”贷款业务，具备办理住房公积金贷款资格的职工可将原商业住房贷款转为住房公积金贷款，研究、制定对城镇低保对象、困难职工住房公积金贷款实行贴息的办法，适时推出公积金贷款转商业性贷款利息补贴办法。

4. 降低住房公积金提取门槛。职工以自有资金全款购买90平方米（含）以下首套自住住房，且未使用过住房公积金贷款的，可以累计提取，提取金额不得超过购房总款；共同生活的未婚子女购房时，可提取本人及其父母的住房公积金。

5. 全面开展住房公积金异地贷款，实现住房公积金缴存异地互认转移接续。

6. 建立多部门信息共享机制。加快建立住房公积金中心与人民银行个人征信系统、房地产管理部门产权产籍信息系统、公安部门公民身份信息识别系统和民政部门婚姻登记查询系统的信息共享机制。

（三）税收优惠政策。对个人购买家庭唯一住房，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 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；房屋转让所得征收个人所得税，对不能提供原始凭证的，征收定率由 3% 调整为 1%。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收增值税；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。个人购买商品住房时间，如房屋产权证和契税完税证明二者所注明的时间不一致的，按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间，鼓励个人在签订商品房买卖合同并在房产交易登记部门备案时即主动缴纳契税。

（四）鼓励农民和进城务工人员进城购房。落实户籍制度改革政策和居住证制度，积极推进农业转移人口市民化，用好用足易地扶贫搬迁政策。在进城农民子女就学方面，统筹安排入学，不得收取政策规定之外的费用；要强化对进城购房农民创业就业保障机制。农民进城购房定居后从事工商业经营的，工商、税务、卫生、环保等相关部门优先办理注册登记和审批备案手续；要维护进城购房农民既有权益，土地承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，尊重农民意愿，保留其土地承包经营权或允许其依法进行土地经营权的流转，原有宅基地使用权、集体经济收益分配权保留不变，按规定享受各项惠农政策。

（五）多措并举，化解商品房配建车位库存。规划部门负责

根据商品房项目类别，优化调整车位配比。城管、交警部门负责加强对住宅小区外围公共空间停车管理力度，引导居民购买小区配建停车位。

二、积极稳妥推进棚户区改造

（六）严格实行计划管理。要严格按照《邢台市 2015-2017 年城镇棚户区改造实施方案和 2018-2020 年城镇棚户区改造规划》实施，除涉及民生和重大产业、重大基础设施项目外，原则上不再审批新的棚户区改造项目。相关部门要依据棚户区改造计划，按照提前介入的要求，对列入下一年度棚改计划的项目，要在本年度完成国土、规划等相关手续预审工作，属地政府负责统筹安排项目拆迁工作，具备条件的项目应在本年度完成土地收储出让和各项建设手续审批工作。

（七）落实属地政府在棚户区改造中的主体责任。属地政府牵总负责辖区内棚户区改造工作，负责改造地块的拆迁安置、收储出让等工作。棚户区改造支持政策按照《邢台市人民政府关于加快城市棚户区改造工作的实施意见》（邢政发〔2015〕11 号）相关规定执行。同时，属地政府负责同步推进村民转为市民、村委会转为居委会、集体土地依法征为国有土地、集体企业转为股份制企业“四个转变”。自 2016 年起，各县（市、区）新启动的棚户区改造项目要采用货币化安置的方式，货币化安置比例不低于 80%，纳入 2016 年开工任务的棚改项目货币化安置比例不低于 50%，确保完成省、市考核指标。

(八) 优化棚户区改造项目规划技术标准。市规划部门要充分考虑旧城区改造的局限性，科学把握城市利益和改造需求之间的平衡点，把提升城市舒适宜居度放在首位，根据项目情况分类提出切实可行的推进意见。

(九) 调整保障性住房配建政策。

1. 市主城区公开出让的商品住房和棚户区改造用地项目，原则上不再配建保障性住房。土地已出让、需配建保障性住房但仍未开工的项目，依企业申请，经市政府同意，可采取向市财政部门缴纳保障性住房易地建设资金的方式，由市政府根据保障性住房建设需要，专项用于集中建设保障性住房。其中，属政府产权的保障性住房易地建设资金的标准按市政府同意时前3个月同地段商品住房平均销售价格的85%计算，属企业产权的保障性住房易地建设资金的标准按市政府同意时前3个月同地段商品住房平均销售价格的20%计算。已开工建设的属企业产权的保障性住房，依企业申请，经市政府同意，也可按上述未开工情况相同的标准缴纳易地建设资金后，按照存量商品住房向社会销售。

2. 土地未出让的棚户区改造项目，可不再配建保障性住房。已出具保障性住房配建意见的，由市房管部门按新政策重新出具不再配建的意见函告市规划、国土部门。其中，在“93个遗留项目”范围内的项目，土地出让后，按照土地出让总价的5%测算，作为棚改调剂资金，列入土地收储成本，由属地政府用于征收补偿和项目平衡。不在“93个遗留项目”范围内，但列入《邢台市

2015-2017 年城镇棚户区改造实施方案和 2018-2020 年城镇棚户区改造规划》的项目，土地出让后，按照土地出让总价的 5% 测算，作为棚改调剂资金，列入土地收储成本。其中，1.5% 用于解决市区保障房遗留问题，3.5% 由属地政府统筹用于征收补偿和项目平衡。属地政府负责根据当年项目土地出让情况，对市本级使用的 1.5% 调剂资金进行年终清算，一次性上缴市财政。

3. 各县（市、区）新出让土地可根据当地实际自行确定是否配建保障性住房及配建比例。

（十）回迁区剩余房产的处置。棚户区改造项目回迁区房产，在完成全部回迁居民安置后，剩余房产经属地政府确认，开发企业按照市场土地出让价格补缴土地出让金和相关税费后，可办理商品房产权证上市交易。

三、加强供给侧管理，合理统筹商品房供应

（十一）科学确定土地供应规模。通过加强各部门之间信息沟通和共享，根据商品住房、商业用房成交、供应、库存等指标变化，努力优化供地结构，合理调配房地产用地供应总量和供应节奏，引导房地产项目有序建设，保持基本合理的房地产市场供需规模，逐步实行按楼面地价出让住宅、商服用地。

（十二）优化商品房供应结构。对尚未出让的、具备调整条件的商业办公用地，拟调整为居住或其他用地的，根据实际情况予以支持；取消 90 平方米以下住房面积所占比重必须达到开发建设总面积 70% 以上的强制要求；对在建商品住房项目，在不改变

用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许企业对不适应市场需求的住房户型向规划部门申请作出调整。

(十三) 培育和发展租赁市场。鼓励开发企业转变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。开发企业将持有的住房、商业用房用于出租、自营，按照相关规定，给予相关税收及政策方面的优惠。市各级房管部门要结合市场实际，建立租赁市场房源信息平台，规范租赁行为，维护租赁双方的合法权益。

(十四) 提高商品房建筑品质。鼓励房地产企业广泛采用绿色、节能的新技术、新材料、新工艺、新设备，推广精装商品房及太阳能、浅层地热能、污水源热能等在建筑中一体化的应用。推广装配式建造方式，稳妥推进钢结构建筑应用。

(十五) 引导鼓励发展跨界地产。市国土、规划等主管部门可根据市场状况，研究制定未开发房地产用地的用途转换方案，引导未开发房地产用地转型用于国家和省、市支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目的开发建设。对已批准规划方案、未实施建设的房地产开发项目，在不改变容积率等主要规划指标、不改变用地性质前提下，为满足市场多样化需求，允许按照法定程序调整规划设计方案。鼓励利用现有的商业办公、工业仓储建筑发展“大众创业”、“互联网+”等国家政策支持的新兴产业及养老康复、文化体育、医疗卫生等产业。对于变更使用功能的建设工程，在办理消防审批过程中，民用建筑内，使用功能变更后仍为民用的建设工程，申报消防设计审核（备案）时，

不需办理《建设工程规划许可证》。国土、规划、建设、公安、消防、环保等部门应按照各自职责制定鼓励房地产跨界发展的优惠措施，并行办理有关手续。

四、优化房地产市场发展环境

(十六) 严控违法项目。对房地产开发建设违法行为专项整治处理完成的项目，属地政府和市规划、国土、建设等有关部门要本着“尊重历史、实事求是”的原则，简化程序，分类施策，推动相关房地产项目尽快补办手续。同时，各级各相关部门要加大市场监管力度，坚决杜绝新的违法项目产生。

(十七) 优化审批服务。国土、发改、规划、环保、建设、房管等部门，要缩短审批时间和办理时限，规范审批程序，明确审批标准，制定审批明白纸，严格按明白纸载入的程序和标准进行审批；发改、规划、建设、财政、人防、环保、城管等相关部门不得以办理环节未达到本部门服务范围为借口，拒绝提供咨询服务。对国家、省、市重点项目，属地政府要联合市政府有关部门成立推进小组，明确专人负责手续办理工作。

(十八) 信贷支持服务。金融部门要积极协调各银行业金融机构特别是农村信用社（农村商业银行）、邢台银行等地方法人金融机构，支持我市房地产企业发展，为开发企业提供一对一的项目建设资金贷款，并加强资金监管，切实做到专款专用，封闭运行，解决开发企业项目建设“最后一公里”资金困难问题。支持房地产企业拓宽融资渠道，加大直接融资比例。

(十九) 试行分期分幢办理房屋初始登记。对规模较大、分期建设的房地产开发项目，经建设、规划、消防、人防等部门分期分幢验收合格后的项目，房产登记管理部门可分期分幢办理房屋初始登记，有效解决办证难问题。

(二十) 加强城市基础设施和公共服务设施建设。供电、通信、供气、供水、供暖等公共设施和医疗、教育、社区服务等配套设施，各责任单位要制定具体措施，提前谋划并及早建设，确保和商品住房项目同步交付使用。或允许开发企业根据相关专项规划、技术标准、管理规范等要求自主建设，有效把控工程进度和质量。鼓励房地产开发企业参与城市建设和运营管理，完善城市基础设施和公共设施。

(二十一) 加强行业引导。发挥行业协会作用，制定行业标准，规范行业经营行为，加强行业诚信和企业品牌建设。积极组织房地产交易会，在鼓励企业丰富营销手段、加大优惠力度的同时，探索以政府引导、相关部门配合、县（市、区）政府支持参与、行业协会牵头并与市场化相结合的方式，建立购房服务平台，统一整合在售房源信息，为购房者提供全方位购房服务。

五、进一步明确落实责任

(二十二) 建立房地产市场管理联席会议制度。各有关部门要在国家和省相关政策框架内，根据本意见的相关规定制定配套措施，进行具体细化落实，并于 20 个工作日内向社会公布执行。同时，要强化部门间协调联动，规范统计口径，完善房地产市场

监测分析制度，每季度召开房地产市场运行分析会议，准确把握房地产市场形势，建立风险预警机制，研究解决存在的突出问题。在省统一安排下，2016年6月30日前建立统一的房地产市场监测平台，实现全市联网。

（二十三）落实县（市、区）政府责任，化解房地产库存。各县（市、区）要按照分类调控、一地一策、权责统一原则，根据本地房地产市场和库存情况，制定房地产去库存和稳定房地产市场工作方案。对房地产库存较大的县（市、区）加强督导调度，对促进市场健康发展不力、去库存效果不明显的，按照有关规定进行通报、约谈、问责。

1. 负责制定并实施本县（市、区）房地产去库存工作方案，明确目标任务、时间节点、责任分工等。	4
2. 负责对本县（市、区）房地产市场运行情况进行监测分析，定期向市政府报告。	2
3. 负责对本县（市、区）房地产市场秩序进行监管，查处违法违规行为。	3

2016年6月25日

市政府办公室

（共2页）

沙河市易地配建保障房审核流程

步 骤	内 容
1	开发企业向住房保障部门（住建局）提出申请。
2	住建局根据企业申请，提出初审意见（界定开工以是否取得施工许可证为标准），报市政府审批。
3	市政府批准后，通知财政、国土、规划等相关部门。
4	规划部门于2个工作日内出具配建面积意见，并函告住建局，住建局核算异地保障房建设资金数额。
5	开发企业将易地建设资金上缴财政部门后，持缴讫证明到住建局登记备案。
6	住建局将易地配建意见函告国土、规划等相关部门，相关部门根据各自工作职责办理相关手续。

沙河市人民政府办公室

2016年6月22日印发

（共印20份）