关于进一步促进我县房地产市场

平稳健康发展的若干意见（试行）

各乡（镇）人民政府、县政府各部门、各有关单位：

为认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房住不炒”定位，切实满足人民群众合理住房需求，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产市场平稳健康发展，现结合我县实际提出如下意见：

一、促进住房消费

（一）支持高校毕业生在修购房。对已在我县建立公积金账户并实际缴存的应届高校毕业生，办理县辖区内首套商品住房公积金贷款时，在首付款不低于总房款30％的情况下，借款人连续正常足额缴存6个月以上的，可享受个人公积金账户余额20倍的最高贷款额度。

（二）支持拆迁安置群众购买商品住房。鼓励居民在棚户区改造、城中村改造及城市基础设施建设过程中选用货币化安置方式，扩大安置群众购房选择范围，逐步满足安置群众多层次购买商品房需求。

（三）提供购房契税补贴。2022年1月1日至12月31日期间，凡在修武县辖区购买已取得商品房预售许可证的新建商品住房，网签且足额缴纳契税后，可享受契税总额50%的补贴；在修武县辖区购买已取得商品房预售许可证的新建商业用房，网签且足额缴纳契税后，可享受契税总额30%的补贴。2022年1月1日之前购买新建商品房，尚未缴纳契税的，在2022年12月31日之前缴纳契税，可享受契税总额15%的补贴。契税补贴办理时间截止到2023年6月30日。

（四）降低存量房交易成本。税务部门对个人转让住房，以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，适用20%的税率差额征收；未提供完整、准确的房屋原值凭证（是指纳税人不能提供房屋购买合同、发票等凭证，或房管、不动产和契税征管档案中没有上次交易价格记录的），不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入1%核定征收个人所得税，促进新建商品房、二手房消费联动，支持居民改善型住房消费需求。

二、稳定住房供给

（五）把握住宅用地供应节奏。依据商品住宅去化周期情况，合理确定新增住宅用地供应量，确保商品住宅供需平衡。土地竞拍保证金比例按起拍价的20％确定，土地出让金按规定可在成交后1年内实行分期缴纳。对受灾情、疫情影响以及确因政府原因导致企业未按时缴纳土地出让金的，企业申请延期并报县政府研究同意后，可重新约定出让金缴纳期限，延长期内不再收取违约金。土地挂牌时，可附带修建性详细规划方案。

（六）严格落实商品房预售制度。商品房预售许可条件中“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期”界定为：低层和多层（即六层及以下）建筑主体施工形象进度达到地面二层，中高层（即七层至九层）建筑主体施工形象进度达到地面三层，高层（十层及以上）建筑主体施工形象进度达到地面四层及以上。对投入开发建设资金达到工程建设总投资的25%以上并已确定施工进度和竣工交付日期的装配式建筑，在形象进度达到正负零并满足其它预售条件时，可申请办理商品房预售许可证。在建工程抵押的房地产开发项目，在住房保障部门办理抵押合同网签备案后，可以办理商品房预售许可证，当事人另有约定的除外。商品房实际网签销售前，相关房源应办理解除抵押手续。

（七）优化商品房预售资金监管。购房人缴纳的定金、首付款、商业银行和住房公积金发放的按揭贷款，以及其他形式的购房款等商品房预售资金，全部直接存入资金监管账户，用于有关工程建设，实行资金全过程监管。办理商品房买卖合同网签备案时，商品房预售资金按要求同步存入资金监管账户。信用佳、风险可控的房地产开发企业可在资金监管政策允许范围内，凭符合条件的商业银行、商业保险和国有担保公司保函，按规定替换不高于保函金额的预售监管资金。

三、加大金融支持力度

（八）加强对重点企业的帮扶。分批次、小规模、点对点组织银企对接，鼓励金融机构对受困房地产企业的贷款展期、续贷，保持房地产开发贷款平稳有序投放，做好重点房地产企业风险处置项目并购服务，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持，满足建筑企业合理融资需求，不盲目抽贷、断贷、压贷。

（九）降低住房消费信贷成本。引导在修金融机构加大个人住房按揭贷款投放，按照上级银行统一标准及差异化安排，下调商业银行住房贷款利率。对拥有一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。住房公积金夫妻双方贷款最高额度调整到55万，单方贷款最高额度为40万。

四、优化产业发展环境

（十）提高政务服务水平便利交易。运用信息化手段提高商品房网签备案和预售资金监管效率，压缩企业回款时限。推行“交房即办证”模式，加快释放企业贷款保证金，有效缓解企业资金压力。

（十一）压缩建设项目审批时限。精简建设项目审批程序，工程建设项目全流程审批时间控制在45天以内，实施科学精准的扬尘防控和疫情防控措施，增加有效施工天数。

（十二）加快政府涉企资金兑付。依法依规妥善处置政府对房地产开发企业欠款，及时退还各类保证金，落实规费减免政策。对房地产开发企业在开发建设过程中垫资进行的拆迁、修路等本应由政府承担的费用进行统一清理核算，并和企业协商以快捷合规方式予以化解。

五、规范房地产市场运行

（十三）规范房地产市场秩序。持续开展房地产市场秩序整治工作，落实“双随机、一公开”检查，加大联合执法力度，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。

（十四）加快处置问题楼盘和风险企业。对排查出的问题楼盘和风险企业，推行清单式管理。逐个项目梳理出问题清单，明确解决事项、适用政策、工作措施、责任部门和责任人、完成时限等，及时交办，紧盯落实，跟踪销号。坚持控新治旧，消存量、控增量、防变量，攻坚化解问题楼盘。

（十五）做好舆论宣传引导。营造正面舆论环境，及时发布房地产运行数据和正面舆论信息，积极以正面信息引导市场预期，增强群众对房地产市场、城市发展的信心。严厉打击恶意传播、炒作负面舆情、唱衰市场等行为。

本意见自发布之日起执行。在试行期间如国家法律、法规另有规定的，以国家法律、法规为准。