

索引号:	11220000013544357T/2003-00121	分类:	城乡建设(含住房);其他
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2003年12月30日
标题:	吉林省人民政府关于促进房地产市场持续健康发展的实施意见		
发文字号:	吉政发(2003)31号	发布日期:	2003年12月30日

吉林省人民政府关于促进房地产市场持续健康发展的实施意见

吉政发(2003)31号

各市州、县(市)人民政府,省政府各厅委、各直属机构:

为了深入贯彻党的十六大精神,认真践行“三个代表”重要思想,加快全面建设小康社会步伐,促进我省房地产市场持续健康发展,根据《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)精神,为进一步发挥房地产业在我省国民经济重要支柱产业的作用,完善我省房地产市场体系,结合我省实际,特提出如下实施意见:

一、提高认识,明确房地产市场发展的指导思想

(一)充分认识房地产市场持续健康发展的重要意义。房地产业关联度高,带动力强,在国民经济和社会发展中发挥着重要作用。促进房地产市场持续健康发展,对于扩大内需,拉动投资增长,促进消费,提高居民住房水平,改善居住环境,满足人民群众日益增长的物质文化生活需要,充分发挥我省人力资源优势,拓展就业渠道,保持国民经济快速健康发展都具有十分重要的意义。实现房地产市场持续健康发展,是加快我省城镇化进程和促进全面建设小康社会的必然要求。

(二)明确房地产市场发展的指导思想。坚持住房市场化的基本方向,进一步推进城镇住房制度改革和土地使用制度改革,不断完善房地产市场体系,充分发挥市场在资源配置中的基础性作用;以需求为导向,调整供应结构,满足不同收入家庭的住房需要;深化改革,不断消除影响我省房地产市场发展的体制性和政策性障碍,加快建立和完善适合我省省情的住房保障制度;加强宏观调控,努力实现房地产市场总量基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定,使房地产业与我省经济和社会发展相适应,与相关产业发展相协调,发挥支柱产业作用,拉动经济增长,促进全省经济社会可持续发展。

二、加大房地产投资力度,增加普通商品住房供应,建立完善住房保障制度

(三)加大房地产开发投资力度,提高普通商品住房市场供给比例。发展普通商品住房是解决当前房地产市场供求结构矛盾的客观需要,是实现住房市场化的重要环节。各地要根据市场需求,加快中低价位普通商品住房建设,进一步拓展房地产开发投融资渠道,支持和吸引多种经济成份参与我省房地产开发,积极为

有实力的房地产开发企业从资本市场直接融资创造条件。各地要根据市场需求,制定房地产开发年度计划,保持房地产投资持续增长。各地要根据实际情况,合理确定高档商品住房和普通商品住房的划分标准。对高档、大户型商品住房以及高档写字楼、商业性用房积压较多的地区,要控制此类项目建设用地的供应量,或暂停审批此类项目。对普通商品住房建设,要调控土地供应,控制土地价格,清理并逐步减少建设和消费的行政事业性收费项目,多渠道降低建设成本,努力使住房价格与大多数居民家庭的支付能力相适应。各地人民政府对普通商品住房建设,应根据当地情况明确相关政策给予支持。

(四)加强经济适用住房建设和管理。经济适用住房是具有社会保障性质的政策性商品住房。要通过土地划拨、减免行政事业性收费、政府承担小区外基础设施建设、落实税收优惠政策、控制开发商利润等措施,切实降低经济适用住房建设成本。要从严控制经济适用住房建设标准、供应范围和供应比例,户型严格控制在中小套型。经济适用住房建设项目由当地人民政府依法组织招标投标确定开发建设单位,销售价格由价格主管部门会同计划、房地产开发管理部门共同审定。对违规销售经济适用房的开发企业要严肃查处,确保经济适用住房政策切实落实到符合条件的中低收入家庭。购买经济适用住房实行申请、审批和公示制度,具体办法由市州、县(市)人民政府制定。未出台相关管理办法的地区,不得以行政划拨方式提供建设用地。

(五)规范集资合作建房行为。集资、合作建房是解决住房困难户较多的工矿区 and 困难企业职工住房问题的有效途径,是经济适用住房的组成部分。房改部门应会同有关部门共同认定住房困难的国有大、中型或停产、半停产企业,允许利用自有住宅预留土地,采取集资建房、合作建房方式解决职工住房困难问题,其建设标准、参加对象、优惠政策,按经济适用住房的有关规定执行。集资建房、合作建房由房改部门根据职工参加房改情况提出审查意见后按规定程序报批,并统一纳入经济适用住房建设项目管理之中。严禁任何单位以集资建房、合作建房名义进行变相实物分配或房地产开发经营。

(六)建立和完善廉租住房制度。各地要强化政府住房保障职能,把解决城市最低收入和住房困难家庭的住房作为当地政府的一件重要任务。各级政府要尽快制定、完善廉租住房管理办法。廉租住房保障资金要以财政预算资金为主,住房公积金增值收益为辅,多渠道筹措,形成稳定规范的资金来源。廉租住房的保障水平要结合地方财政承受能力、职工收入、住房特困居民的实际情况合理确定。最低收入家庭住房保障,原则上要以发放租金补贴为主、实物配租和租金核减为辅。各地要切实落实好资金来源,尽快建立起最低收入居民家庭档案和申请、审批制度。

三、采取有效措施,促进我省房地产业持续健康发展

(七)进一步搞活住房二级市场,盘活存量住房。已经取得合法产权的住房,包括已购公房和经济适用住房(含集资建房、合作建房、安居住房、解困住房)均可直接上市交易,任何部门和单位不得擅自设置上市交易限制条件。已购公有住房和经济适用住房首次上市交易的,土地出让金按已购房屋坐落位置的标定地价的5%或成交价的0.5%缴纳,不再缴纳所得收益(不含企业所得税)。个人拥有

的普通住房,转让时免征土地增值税。以房改成本价购买的公有住房上市出售,除国家规定的税费外,收益部分全部归个人。各地可通过财政减让方式尽力降低住房交易契税。

(八)鼓励居民进行住房投资和消费。鼓励居民进行住房投资,实现资产保值增值。已经按房改政策购买公有住房的城镇职工家庭,年收入低于4万元的,在不享受住房补贴和房改优惠政策的前提下,仍可购买经济适用住房。引导和鼓励城乡居民到居住地以外的城镇购房置业,凡异地购买城镇成套住宅的,城镇居民可将户口迁入购房城镇,农村居民可转为城镇户口。取消外销商品房的审批限制,鼓励商品房外销,鼓励住房消费。

(九)培育房屋租赁市场,引导梯度消费。鼓励居民出租自有闲置住房。对个人按政府定价和市场价出租住房,严格按财政部、国家税务总局《关于调整住房租赁市场税收政策的通知》(财税〔2000〕125号)规定减征营业税、房产税和个人所得税。支持房地产开发企业开发专门用于租赁的商品住房、出租空置商品房。承租方愿意购买承租的商品住房,且承租期满1年的,可享受二手房的有关优惠政策,开发商可享受国家有关处置空置商品住房的优惠政策。要依法加强房屋租赁合同登记备案管理,规范发展房屋租赁市场,改革房屋租赁管理方式,建立行之有效的协管机制。各地应由房产管理部门牵头,国土、公安、工商、税务、计生等有关部门参加,采取联合办公的方式,简化和归并管理程序和有关准入手续,统一发放租赁证书,有关费用一次性收取,提供“一站式”服务,方便群众办理租赁手续。租赁证书应作为办理工商营业执照和暂住户口的必备条件之一。物价部门可会同同级房地产行政管理部门根据当地出租房屋坐落位置、用途和建筑结构进行测算,并定期公布出租房屋的市场指导租金,作为税费征管的依据。

(十)加大住房公积金归集和个人贷款发放力度。各级政府应当建立和完善住房公积金制度,切实维护职工的合法利益,加大住房公积金实施力度,加强住房公积金归集力度,进一步简化公积金贷款办理手续和审批程序,制定鼓励住房公积金个人贷款的优惠政策。积极开展住房抵押贷款和住房公积金质押贷款等个人住房公积金贷款业务,搞好住房公积金与商业性住房贷款的有效组合,适当放宽对住房公积金贷款对象和贷款额度的限制,不断提高住房公积金贷款的使用率,充分发挥住房公积金的使用效益。住房公积金个人住房贷款发放比例不得低于上年住房公积金归集余额的60%。

(十一)健全个人住房贷款担保机制。各地要按照国家有关规定要求,加快成立独立规范的住房置业担保机构,实行企业化管理、专业化经营、市场化运作,积极开拓融资渠道,及时补充担保基金,鼓励有条件的各类经济组织及民间资金介入,为中低收入家庭提供住房贷款担保,支持个人住房消费。建立健全风险准备金制度,规范担保行为,完善管理办法,加强监督管理。建立清出机制,对无担保能力和担保行为不规范的担保机构坚决予以清理。

(十二)减少行政审批事项,简化审批程序。各地要认真清理涉及房地产市场的各项行政审批事项,对于没有审批依据的限制性审批要坚决取消。一般的商品房项目,要取消可行性研究和初步设计审批环节,房地产开发企业投资的项目由

企业自主决策,合并建筑工程设计方案和管线综合设计审查程序,合并同一部门的重复审批环节,严禁越位审批、搭车审批、交叉审批。

(十三)坚决清理不合理收费,打破部门和行业垄断。各地要认真落实国家和省各项清理收费的政策,取消住房建设和消费环节的不合理收费和重复收费项目,对违反规定征收或变相征收的要依法严厉查处。国家和省明令取消的收费项目一律不得再行收取。所有行政事业性收费由财政部门统一收取,减化收费手续,提高工作效率。有关部门不得指定项目可研编制、工程标底编制、房地产价格评估单位和招标代理机构。供电、供水、燃气、消防、电信等垄断行业不得指定厂商、产品,垄断专业市场。各地设立的有形建筑市场、房地产交易中心、政务审批大厅等不得代垄断企业收取费用。

(十四)坚持以企业为主体,推进住宅产业现代化。各地要创造房地产企业平等竞争的市场环境,鼓励企业做大做强,支持有资信和品牌优势的企业通过兼并、收购和重组等形式,形成竞争力强的大型企业和企业集团,提高产业集中度。制定和完善住宅产业经济、技术政策,鼓励企业研发和推广先进适用的建筑成套技术、产品和材料,推动住宅技术进步。要坚持完善住宅性能认定、住宅产品认证和淘汰制度,保证住宅质量。

四、深化住房制度改革,推进住房分配货币化

(十五)加大力度推进现有公房出售和产权登记发证工作。现有公房除危房外,原则上都应当向愿意购买的现住户出售。对能够保证居住安全的非成套公有住房,根据当地实际情况也可以向现住户出售。要加快房改房产权和土地使用权发证进度,房改售房单位尚未给购房者办理房改房所有权证申请的,必须向房改部门和产权登记部门提出申请。已经办理完的房屋所有权证必须及时发给购房者,不得以任何理由扣留。房改部门、产权登记发证部门、国土资源管理部门必须在 30 个工作日内,为提出申请且符合条件的房改房购买人办理完各种手续。因手续不全、历史原因等造成确权资料不全、未办理手续的房改房,在购房者的要求下,可由售房单位出具保证书,房改部门冻结其相应购房资金,在房地产管理部门公告 15 日无异议的前提下,可以先为购房者核发房屋所有权证。国土资源管理部门依据房屋所有权证,经公告 15 日无异议的前提下,为购房者核发土地使用证。对因手续不全、历史原因等造成的无籍房屋,各地建设、规划、房地产、国土资源等部门要抓紧制定相关政策,明确界限,于 2004 年末予以处理。各地要按照统一政策、统一程序、统一市场的原则,将省直及铁路、电力等单批房改方案单位的房产交易与权属登记纳入所在城市实行统一的属地管理,制定统一的上市交易政策,使按不同房改方案购买的公有住房既可上市交易,又可相互流通。各地房产管理部门和土地管理部门可采取联合办公等形式集中办理房屋所有权证和土地使用证。

(十六)坚持住房分配货币化政策,完善住房补贴制度。住房货币化分配不到位或尚未起步的城市,要积极创造条件逐步到位;有条件的城市,经批准可提高住房公积金缴存比例,增加职工工资中的住房消费含量。各企事业单位归集住房公积金和发放住房补贴,要依法办理,不得随意停止或减少。各地要严格执行国家停止住房实物分配的有关规定,尽快制定完善住房分配货币补贴的具体办法,根

据当地房价、职工工资收入水平和地方财力实际状况合理确定补贴标准。对直管公房和财政供给单位的公有住房出售的净收入要按照收支两条线的有关规定进行管理,统筹用于发放住房补贴。自收自支事业单位及企业的公有住房出售收入扣除专项维修基金后,用于发放职工住房补贴和补缴欠缴的职工住房公积金单位补贴部分。住房困难企业,停产、半停产企业可利用集资建房、合作建房政策,探索符合实际的住房分配货币化补贴方式。各地要积极创造条件,尽快将城市无房或面积未达标的职工的住房补贴发放到位。

五、完善房地产市场体系,规范市场服务

(十七)发展和完善房地产中介服务。各地要健全房地产中介服务市场规则,严格执行房地产经纪人、房地产估价师、土地评估师执(职)业资格制度,为居民提供准确的信息和便捷的服务。积极发展各类新兴房地产中介形式和服务品种,重点扶持一批具有良好品牌的中介企业上规模、上水平;对申办开展住房置业担保、房屋租赁代理、房地产评估、土地评估、房屋收购和置换等业务的中介组织,符合条件的要限时办结相关手续,完善中介服务体系。规范房地产和土地评估中介市场,建立中介机构市场准入制度,房地产和土地评估中介机构必须具备相应的人员和资金,在取得有关部门颁发的房地产和土地评估中介机构资格证书后,方可从事相应业务;规范中介服务,全面执行房地产中介服务人员持证上岗制度,建立和完善中介服务执业标准,建立监督机制,完善管理制度,严肃查处非法中介机构和非法中介行为。

(十八)发展和规范物业管理业。认真贯彻落实《物业管理条例》,推行房地产开发与物业管理分业经营模式,加快业主大会和业主委员会的组建工作,建立物业管理市场双向选择机制,新建住宅物业全面实行项目招标投标制度。规范物业服务收费,建立“以质论价、质价相符、合同约定”的服务收费体系。按照国家、集体、个人合理负担原则,加快旧有住宅小区改造力度,扩大物业管理覆盖面。建立和完善物业共用部位、共用设施设备维修资金使用管理制度,保障物业的正常使用和养护。鼓励各级机关、企事业单位加快后勤体制改革步伐,组建规范的物业管理企业,参与物业管理市场竞争。具有一定规模可独立实行物业管理的单位宿舍区,应通过市场招聘物业管理企业实施物业管理;规模较小或分散在居住小区内的单位宿舍区,应打破单位界限,本着就近连片管理的原则,实行统一的物业管理。

六、建立调控机制,加强市场监管

(十九)完善住房建设规划管理。各级政府要在认真分析房地产市场需求的基础上,根据《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《城市房地产开发管理条例》的规定,结合本地实际,编制到2007年住宅建设和房地产开发中长期规划和年度计划,合理确定与当地经济发展、市场需求相适应的房地产开发建设规模,实现房地产市场总供给与总需求的平衡,防止出现房地产“过热”现象。中长期规划应包括本市州、县(市)到2007年住宅与房地产业发展的主要目标、房地产用地供应开发总量、住宅需求与供应总量、应采取的主要措施,以及年度房地产开发用地、住宅建设和商品房开竣工和销售计划等内容。中长期规划于2004年6月30日前上报省人民政府,并抄报省计划、建设、国土等部

门。年度计划按上述程序于每年 1 月底前上报,并按批准的年度计划实施房地产项目开发。没有编制年度计划的,不得审批、开发房地产项目。

(二十)建立健全房地产市场信息系统和预警预报体系。各地要加强对房地产市场的监控,高度重视房地产市场统计工作,完善房地产统计制度,建立健全房地产市场信息系统和预警预报体系,及时发布房地产市场信息,引导房地产市场健康、协调发展。房地产市场信息系统和预警预报系统中需要政府承担的费用,由当地财政结合信息化系统和电子政务建设一并落实。

(二十一)加强市场监管,规范市场行为。各地要加强对房地产企业的资质管理和房地产开发项目审批管理,严格执行房地产开发项目资本金制度、开发项目手册制度、商品房预售管理制度、竣工综合验收制度,积极推行业主工程款支付担保制度。各级房地产行政管理部门要加强商品房预售许可证审批管理,严格按照有关规定对商品房预售项目进行审查,对不具备条件的,一律不得发放商品房预售许可证;对批准预售的项目,要建立健全预售款监控制度,并对项目进行跟踪管理,防止新的“烂尾楼”出现。各有关部门要依法严厉查处房地产市场的各种违法违规行为。全面建立房地产企业和执(从)业人员信用档案系统,加快建立房地产市场信用体系,强化社会监督。严格规范房地产项目转让行为,已批准的房地产项目,确需变更用地性质和规划指标的必须按规定程序重新报批。

(二十二)规范发展房地产金融业务,发挥金融对房地产市场的调控作用。要完善措施,注意防范金融风险,严格执行国家有关住房金融管理的各项规定,认真审查房地产开发项目贷款条件,加强对房地产开发贷款资金的监管。对未达到规定条件的项目,商业银行不得发放任何形式贷款。切实加强对项目资本金和信贷金使用方向的监督管理,防止挪作他用。要加快建立个人诚信系统,完善房地产抵押登记制度,严厉打击各种骗贷骗资行为。要妥善处理过去违规发放或取得贷款的项目,控制和化解房地产信贷风险,维护金融稳定。各级商业银行在发放贷款时,要加强与同级房地产开发管理部门的沟通,全面了解房地产开发企业的信用和实力情况,确保信贷安全。对于符合条件的房地产企业和房地产开发项目,要继续加大信贷支持力度,及时发放贷款。

(二十三)充分发挥城市规划的调控作用。各地要充分考虑实现全面建设小康社会目标和加快城镇化进程所产生的住房需求,抓紧编制并及时修订完善房地产开发和住房建设发展中长期规划,加强对房地产业发展的指导。在城市总体规划和近期建设规划中,要通过编制住宅专项规划、房地产开发近期规划,合理确定各类房地产开发项目的用地布局 and 比例,建立房地产开发项目库。要优先落实经济适用住房、普通商品住房、危旧房改造和城市基础设施建设中的拆迁安置用房的开发项目,统筹安排好“城中村”的开发改造项目,并合理配置市政设施和公共配套设施,为大规模成片开发和经营城市创造条件。各类开发区以及撤县(市)改区、撤乡镇改办事处后的土地,应按法定程序纳入城市规划统一管理,不得下放规划审批权。设市城市要在城市总体规划指导下,尽快组织编制居住区规划,按年度对住宅建设和房地产开发作出规划安排。要按照市场经济要求,理顺规划设计管理程序,放开规划设计市场,切实提高规划设计水平和工作效率,加快控制性详细规划编制进度。未编制控制性详细规划的地段,不得进行住宅建设与

房地产开发。禁止占用城市规划确定的绿化用地、体育用地、中小学教育用地等公共用地开发建设商品房。

(二十四)健全住房土地供应政策,促进土地合理利用。各地要健全和完善房地产开发用地计划供应制度,以市场需求来提供房地产开发用地。要坚持土地的集中统一供应和管理,不得下放土地规划审批权限,商品住房和经济适用住房供不应求、房价涨幅过大的城市,要调剂增加其土地供应量。房地产开发用地必须符合土地利用总体规划和年度计划,严格控制占用耕地。利用原划拨土地进行房地产开发的,必须纳入政府统一供地渠道,实行招标、拍卖和挂牌方式出让,禁止私下交易。禁止以科技、教育等产业名义取得享受优惠政策的土地用于房地产开发,禁止任何单位和个人与乡村签订协议圈占土地、使用农村集体土地进行房地产开发。

(二十五)加强拆迁管理,维护社会稳定。城市房屋拆迁工作是一项政策性强、影响面大、体现人民群众根本利益和长远利益的重要基础性工作,即关系到社会经济发展,也关系到社会稳定大局。各级政府在城市建设中必须要量力而行,认真贯彻落实《吉林省城市房屋拆迁管理条例》和省政府办公厅《关于做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》(吉政办明电〔2003〕138号)的规定和要求,合理确定拆迁规模,及时处理城市房屋拆迁中的突出问题。要加强对拆迁补偿安置资金的监管,建立拆迁项目监管机制,严格按照房地产市场评估价格落实对被拆迁人的补偿安置,切实保护被拆迁人的合法权益,维护社会稳定。

(二十六)坚持高起点规划、高水平设计、高质量施工。积极引导开发建设有一定规模、功能齐全、设施配套的现代化小区。住宅小区建设要以规划为龙头,以完善功能、改善环境为重点,注重生态环境建设和住宅内部功能设计,完善各类基础设施;坚持节地、节水、节能的原则,提高住宅建设综合质量,营造良好的人居环境。新建住宅小区绿地率不得低于30%,日照间距应符合国家规定的标准。鼓励开发商连片开发,按照小区及功能区规划,统筹安排建设项目。鼓励以房地产开发带动旧城改造,加快旧城区街区整体改造,做到统一规划、统一开发、统一配套,禁止零星分散建设。住宅建筑设计要注重地方特色,讲究实用,突出创新。加强住宅建设工程质量管理,消除各种质量隐患。

七、加强组织领导,搞好协调配合

(二十七)加强对住宅与房地产业的领导,强化责任意识。各级政府要从贯彻落实“三个代表”重要思想的高度出发,切实加强对住宅与房地产业发展工作的指导和监督管理,把加快住宅建设,搞活房地产市场,促进住房消费纳入重要工作议事日程。要根据市场经济的要求,转变职能,进一步明晰政府、市场和企业的关系,正确处理搞活、调控和规范的关系,认真研究建立住房保障体系和完善住房供应体系不同的政策措施,把工作重点放到宏观调控、市场监管和住房保障上来,加快建立住房保障体系。同时,要进一步培养健康有序的房地产市场,充分发挥市场的配置、引导和调节作用,完善适应不同消费群体需求的住房供应体系。要把居住水平、人居环境质量改善和房地产市场持续健康发展共同作为考核各级政府工作的重要指标。

(二十八)健全体制、理顺关系、加强协作。各级政府要从实际出发,完善房地产市场调控手段,实行计划、建设、土地、统计、金融等部门参加的房地产工作部门间的联席会议制度,形成有效的协调机制,加强对本区域内房地产投资、开发和行业发展的日常监管。在当地政府的统一领导下,建设、房地产行政管理部门要充分发挥职能作用,计划、土地、财政、工商、人民银行、物价、统计等部门要协调一致做好相关工作。新闻舆论部门要坚持正确的舆论导向,营造有利于我省住宅与房地产业持续健康发展的舆论环境。省建设行政主管部门要会同有关部门抓紧制定经济适用住房管理、住房补贴制度监督、建立房地产市场信息系统和预警预报体系、建立个人住房贷款担保体系等各方面的实施办法,指导全省具体实施并负责对国家和省有关文件贯彻落实情况的监督检查。各有关部门要进一步解放思想,转变职能,强化服务意识,改变工作作风,加强协调配合,提高办事效率,努力为我省房地产业创造良好的发展环境,切实发挥支柱产业作用,促进我省经济社会持续快速健康发展。

二〇〇三年十二月三十日