索引号：	11220000013544357T/2007-00134	**分类：**	城乡建设、环境保护、城乡建设（含住房）;通知
发文机关：	吉林省人民政府办公厅	**成文日期：**	2007 年 04 月 09 日
标题：	吉林省人民政府办公厅转发省建设厅关于调整住房供应结构稳定住房价格实施意见的通知(吉政办发〔2007〕15 号)		
发文字号：	吉政办发〔2007〕15 号	**发布日期：**	2007 年 04 月 11 日

吉林省人民政府办公厅转发省建设厅关于调整住房供应结构稳定住房价格实施意见的通知

吉政办发〔2007〕15 号

各市(州)人民政府,长白山管委会,各县(市)人民政府,省政府各厅委、各直属机构:

省建设厅制定的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的实施意见》已经省政府同意,现转发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

二〇〇七年四月九日

关于调整住房供应结构稳定住房价格的实施意见

(省建设厅　二〇〇七年四月六日)

为深入贯彻落实《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发〔2006〕37 号)精神,实现房地产市场“供求总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定”的调控目标,结合全省城市棚户区改造的实际情况,现就调整住房供应结构、稳定住房价格提出如下实施意见:

一、以棚户区改造为重点,做好住房供应结构的调整

(一)按照《吉林省人民政府关于城市棚户区改造的实施意见》(吉政发〔2005〕34 号)要求,全省房地产市场“十一五”期间重点要以城市棚户区改造为中心,原则上不再审批其他商品住宅建设项目。在城市棚户区改造中,回迁房屋的建设要以中小套型为主,房地产开发的商品房屋要以中低价位、普通商品住房为主。

(二)各城市(包括县城,下同)自 2006 年 6 月 1 日起,年度新审批、新开工的商品住房,套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重必须达到 70%以上。

二、以城市棚户区改造为着力点,建立完善住房保障体系

(三)认真贯彻落实吉政发〔2005〕34 号文件精神,结合城市棚户区改造,加大廉租房供应力度,完善廉租住房制度,切实履行政府的社会保障职责。在城市棚户区改造过程中,回迁楼列入棚户区改造计划的,所需建设用地享受经济适用住房政策;被拆迁人选择回迁安置的,给予补偿和照顾。对私有产权房屋原面积部分拆一还一,对合理扩大部分,按照房屋建筑成本价购买;对“双困户”选择产权调换的,扩大面积部分,无能力购买的,确认为政府公有产权,实行廉租的办法,也可将扩大面积部分的产权一次性补偿给“双困户”。

(四)做好回迁居民后续生活保障工作。为保证回迁小区物业管理正常运行,新建住宅小区可实行“自助式”物业管理。按照规定比例建设提供经营用房(产权归政府所有,由房产部门代管),用于物业管理单位或企业经营,所得收益专项用于补助住宅小区内物业管理费用。

(五)各城市要结合棚户区改造,尽快形成制度化的廉租住房资金来源渠道。要从财政预算安排、公房出售收益、住房公积金收益、处理无籍房收益和土地出让净收益中拿出一部分资金,多渠道筹措资金,专项用于廉租房建设。逐步完善廉租住房制度,规范廉租对象的管理工作。

三、梳理房地产开发建设项目

(六)各城市要重新审查已经规划许可但未取得施工许可证的住宅开发项目,特别要对 2006 年 6 月 1 日以后,在本区域范围内取得审批但未取得施工许可的,对住房供应结构重新进行调查摸底,凡不符合规划控制要求尤其是套型结构超过规定的项目,要重新进行套型调整。要严格房地产开发项目规划、施工许可证的管理。

四、制定、公布住房建设规划

(七)各城市要按照新建住房结构比例的要求,结合城市总体规划,统一编制本地区年度住房建设规划和住房建设计划。要深入开展住房状况调查,全面掌握本地区住房总量、结构、居住条件、消费特征等信息,建立动态更新机制。要明确“十一五”期间,特别是要抓紧编制今明两年普通商品住房、经济适用住房、廉租房的建设规划。廉租房要结合实际,扩大其覆盖面,逐步建立健全住房保障体系。经济适用住房要严格按照年度住房建设规划和房地产开发项目管理程序组织实施。要按照国家规定的时限及时向社会公布住房建设规模、项目布局及进度安排。各相关部门要会同监察机关加强规划效能监察,确保年度住房建设规划和住房建设计划的严格实施。

五、充分发挥税收、信贷的调节作用

(八)要及时调整住房转让环节营业税。从 2006 年 6 月 1 日起,对购买住房不足 5 年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。税务部门要严格税收征管,防止漏征和随意减免。

(九)严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业,商业银行要按照审慎经营原则,从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

(十)有区别地适度调整住房消费信贷政策。从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。

六、加大中低价位、中小套型普通商品住房土地供应,严格房地产开发用地管理

(十一)加大中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。各城市要编制年度用地计划,科学确定房地产开发土地供应规模。要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%;土地供应应在限套型、限房价的基础上,采取招标、拍卖、挂牌出让方式供应土地。停止别墅类房地产开发项目土地供应,严格限制低密度、大套型住房土地供应。(十二)各城市要加强对房地产开发用地的监管,加大对闲置土地的清理和处置力度,坚决打击各类囤积土地的行为。对超出合同约定动工开发日期满1年未动工开发的,依法从高征收土地闲置费,并责令限期开工、竣工。对虽按照合同约定日期动工建设,但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4,且未经批准中止开发建设连续满1年的,按闲置土地处置。满2年未动工开发的,无偿收回土地使用权。

七、严格控制拆迁规模,加大拆迁管理力度

(十三)各城市要按照《国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》(国办发〔2004〕46号)、《关于认真做好2006年城镇房屋拆迁计划管理工作的通知》(建住房函〔2006〕21号)的要求和全省房地产拆迁工作会议的部署,严格执行拆迁许可证省级备案制度。2007年房屋拆迁总量必须控制在2006年的规模之内。要有效控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求。要按照省建设厅、省发展改革委下达的拆迁计划,加强监管,规范拆迁工作的管理,严格按照拆迁计划审批拆迁项目。对于计划部门没有立项、规划部门没有核发建设用地规划许可、国土资源部门没有核发土地使用权批准文件、拆迁资金不到位、拆迁方案不落实的项目,一律不予发放拆迁许可证,防止超计划拆迁。要实行公示制度,切实维护好广大群众的合法利益。

八、规范市场秩序,加强市场监管

(十四)各城市要对本地区房地产市场的秩序进行治理整顿,严格规范市场交易行为。各城市要加强对房地产中介机构及经纪人行为的监督管理,依法查处房地产市场交易过程中的合同欺诈、虚假违法广告、哄抬房价、无证预(销)售、捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价、短尺少米、使用劣质建筑材料等违法违规行为。要通过加强对房地产交易环节违法违规行为的规范和监管,建立

诚信交易机制。对于情节恶劣、性质严重的,加大整治查处力度,依法给予处罚。要严格执行“实名制购房”、“商品房预期销售网上备案”、“禁止期房转让”等制度。

(十五)要强化对房地产开发建设全过程监管。对已经规划许可仍未开工的项目,要重新进行规划审查。对不符合规划控制要求,尤其是套型结构超过规定的项目,不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。对擅自改变设计、变更项目、超出规定建设的住房要依法予以处理直至没收。

九、大力发展住房二级市场和租赁市场,有效解决居民住房问题

(十六)各城市要进一步开放、搞活住房二级市场,实现存量与增量联运,买卖与租赁并举的局面。金融部门要积极开展个人住房抵押贷款业务,减少发放贷款的限制条件,延长贷款年限。要抓好房地产交易环节各项优惠政策的落实,积极培育房屋租赁市场开展置业担保工作,制定和完善租赁管理办法,规范产权发证和房产交易程序,规范发展中介服务市场。

十、完善房地产统计和披露制度,积极引导群众理性投资与消费。

(十七)各级政府要加大对房地产统计的管理力度,健全房地产市场监测分析工作机制,建立房地产市场信息系统和信息发布制度。各相关部门要结合《关于加强房地产统计和规范信息发布工作的通知》(国统字〔2007〕10号)的相关要求,密切配合,建立健全房地产市场信息系统,准确、及时地发布各类房地产市场供求信息和房价情况,为政府科学决策提供准确可靠的依据。要加强新闻宣传和正确的舆论引导,使群众树立正确的住房消费观念,稳定市场心理预期,促进市场理性发展。(十八)各级政府要高度重视房地产市场信息系统的建设工作。要从人员、机构、经费等方面给予充足的保障,要配备高素质的专业人员负责信息系统的统计、维护工作,并提供必要的设备、经费保障,有条件的可以设立专门的组织机构。