

索引号:	11220000013544357T/2005-00056	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:	2005年06月08日
标题:	吉林省人民政府办公厅转发省建设厅等部门关于切实稳定住房价格实施意见的通知(吉政办发〔2005〕24号)		
发文字号:	吉政办发〔2005〕24号	发布日期:	2005年06月13日

## 吉林省人民政府办公厅转发省建设厅

吉政办发〔2005〕24号

### 等部门关于切实稳定住房价格实施意见的通知

各市州、县(市)人民政府,省政府各厅委、各直属机构:

省建设厅、省发展改革委、省国土资源厅、省财政厅、省国税局、省地税局、中国人民银行长春中心支行、中国银监会吉林监管局《关于切实稳定住房价格的实施意见》已经省政府同意,现转发给你们,请认真贯彻执行。

吉林省人民政府办公厅

二〇〇五年六月八日

### 关于切实稳定住房价格的实施意见

省建设厅 省发展改革委 省国土资源厅 省财政厅

省国税局 省地税局 人行长春中心支行 吉林银监局

(二〇〇五年六月二日)

根据《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》(国办发明电〔2005〕8号)和《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发〔2005〕26号)精神,为了预防和抑制住房价格过快上涨,促进房地产市场健康发展,现结合我省实际,提出如下实施意见:

#### 一、高度重视稳定住房价格工作

各地区、各部门要把控制和解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题,作为当前加强宏观调控的一项重要任务来抓。按照“积极稳妥、把握力度,突出重点、区别对待,因地制宜、分类指导,强化法制、加强监管”的原则,

从完善住房供应、控制不合理需求两方面入手,综合运用财税、金融、法律等多种手段,遏制投机性需求,控制投资性需求,规范市场秩序,合理引导住房消费,促进住房价格的基本稳定和房地产业的健康发展。

## 二、加强规划调控,改善住房供应结构

各地要根据实际,调整优化住房供应结构,加快中低价位普通商品房、经济适用住房建设,明确今明两年普通商品住房和经济适用住房建设规模、项目布局以及进度安排,并向社会公布。各地城市规划行政主管部门要在符合城市总体规划的前提下,优先审查中低价位普通商品住房和经济适用住房项目规划,在项目选址上予以保证。要严格控制低密度、高档住房的建设。对中低价位普通商品住房建设项目,在供应土地前,由城市规划主管部门依据控制性详细规划出具建筑高度、容积率、绿地等规划设计条件;房地产主管部门会同有关部门提出住房销售价位、套型面积等控制性要求,并作为土地出让的前置条件。各地要加强房地产开发项目的规划许可监管,对2年内未开工的住房项目再次进行规划审查,不符合规划许可的,要坚决予以撤销。

## 三、加大土地供应调控力度,严格土地管理

各地区要在严格执行土地利用总体规划和土地利用计划的前提下,对居住用地和住房价格上涨过快的地方,增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应,严格控制高档住房用地供应。要进一步完善土地收购储备制度,积极引入市场机制,进行土地开发整理。加强土地转让管理,对不符合法律规定条件的房地产开发项目用地,严禁转让,依法制止“炒买炒卖”土地行为。加大对闲置土地的清理力度,切实制止囤积土地行为。对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的,征收土地闲置费;满2年未动工开发的,无偿收回土地使用权。规范土地出让公告和合同的内容,加强房地产开发用地供后监管,对违反土地出让合同约定或有关规定的,依法追究违约责任。

## 四、调整住房转让环节营业税政策,严格税收征管

充分运用税收等经济手段调节房地产市场,加大对投机性和投资性购房等房地产交易行为的调控力度。自2005年6月1日起,对个人购买住房不足2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2年(含2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2年(含2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。各地要严格按照住房税收优惠政策的适用范围,加强税收征收管理。

## 五、加强房地产信贷管理,防范金融风险

全省各级人民银行要加大“窗口指导”力度,督促商业银行采取有效措施,加强对房地产开发贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理,调整和改善房地产贷款结构。银监部门要严格督促各商业银行进一步落实《商业银行授信工作尽职指引》,建立各类信贷业务的尽职和问责制度,切实纠正违规发放贷款行为。对市

场结构不合理、投机炒作现象突出, 房地产贷款风险较大的地区, 要加强风险提示, 督促商业银行调整贷款结构和客户结构, 严格控制不合理的房地产贷款需求, 防范贷款风险。

## **六、明确享受优惠政策的普通住房标准, 合理引导住房建设与消费**

对中小套型、中低价位的普通住房、廉租住房、节能省地型住房, 在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面, 给予优惠政策支持。享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件: 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上, 单套建筑面积在 120 平方米以下, 实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。其中, 长春市享受优惠政策的普通住房标准, 按照报建设部、财政部、国家税务总局备案后的标准执行。

## **七、建立和完善住房保障体系**

各地要加强经济适用住房建设, 切实落实优惠政策措施, 严格实行政府指导价, 控制套型面积和销售对象, 降低开发建设成本。有关具体要求在《国有土地划拨决定书》中予以明确, 并向社会公示。全面落实廉租住房制度, 抓紧开展城镇最低收入家庭住房困难情况的调查, 建立保障对象档案。坚持以财政预算安排为主、多渠道筹措的原则, 切实落实廉租住房资金, 加快解决最低收入家庭基本住房需要。城镇廉租住房制度建设情况要纳入各级政府目标责任制管理。鼓励发展并规范住房出租业, 多渠道增加住房供给, 提高住房保障能力。按照国家要求控制拆迁总量, 合理确定年度拆迁规模。

## **八、切实整顿和规范市场秩序, 严肃查处违法违规销售行为**

加强房地产市场监督管理, 禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前, 房地产主管部门不得为其办理转让等手续; 房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的, 房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。实行实名制购房, 逐步推行商品房预销售合同网上备案。严格房地产开发企业和中介机构的市场准入, 对虚构买卖合同、囤积房源, 发布不实价格和销售进度信息, 恶意哄抬房价, 以及不履行开(竣)工时间、不符合销售价格(位)和套型面积控制性项目建设要求的行为, 要依法查处。加强房地产诚信体系建设, 公开企业不良行为记录。

## **九、加强市场监测, 完善市场信息披露制度**

各地要加快建立健全房地产市场信息系统, 加强对房地产特别是商品住房市场运行情况的动态监测, 分析同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况, 准确判断房价变动趋势。要建立和完善土地市场动态监测制度, 加强对建设用地供应、土地价格变动情况的监测分析, 科学预测商品住房对土地的需求。各有关部门要加强信息沟通与整合, 适时披露土地供应、商品住房市场供求以及土地和住房价格变动等信息, 加强舆论引导, 稳定市场心理预期。

## 十、切实加强督促检查

各市州、县(市)人民政府要根据国务院和省政府的要求,对房地产市场情况进行全面深入的调查分析,认真研究部署稳定住房价格工作,建立工作责任制,加强督促检查。对住房价格涨幅超过当地居民消费价格指数一定幅度的地区,要采取暂停审批该地区其他建设项目用地、暂停提高公用事业价格和收费标准等措施加以控制;对住房价格上涨过快,控制措施不力,造成当地房地产市场大起大落,影响经济稳定运行和社会安定的地区,要追究有关责任人的责任。