

索引号:	11220000013544357T/2016-01025	分类:	城乡建设、环境保护、城乡建设(含住房);意见
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2016年04月21日
标题:	吉林省人民政府办公厅关于化解房地产库存的若干意见		
发文字号:	吉政办发(2016)23号	发布日期:	2016年04月21日

吉林省人民政府办公厅

关于化解房地产库存的若干意见

吉政办发(2016)23号

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

按照中央和全省经济工作会议精神,为加快推进供给侧结构性改革,进一步鼓励住房消费,化解房地产库存,促进房地产市场平稳健康发展,经省政府同意,结合我省实际,提出如下意见:

一、支持新市民进城落户购房

(一)进一步简化农民租购房屋落户手续。凡在城镇购买或租赁住房的农民,符合当地落户条件的只需凭房屋产权证或依法签订的房屋买卖(租赁)合同,即可为其本人及共同居住生活的配偶、未婚子女、父母申请办理当地常住户口。

(二)保护进城农民合法权益。取得居住证和在地级以下城镇落户的农民及其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母,享有与市民平等的接受义务教育、基本医疗卫生服务、就业、社会保险、社会救助、住房保障等公共服务权利,其原有的土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权不变。

二、加大货币化安置力度,增加政策性消费需求

(三)加大棚户区改造货币化安置力度。商品房库存去化周期长的城市,原则上不再新开工建设棚户区改造安置房。各地政府可将棚户区改造储备项目统一调整纳入到2016年计划实施,全省货币化安置比例不低于50%;有条件的城市应达到70%以上,力争逐步达到100%。各地可根据实际情况,将二手房做为货币化安置房源。棚户区改造范围内征收的非住宅房屋可按照一定比例纳入开发性金融贷款支持范围。

(四)扩大货币化安置范围。凡城市规划区内基础设施建设、开发区(工业园区)建设、集体土地征地拆迁、生态移民等涉及房屋征收补偿安置的,均可实行货币化安置。

三、降低购房成本和门槛，积极支持市场化消费需求

（五）降低购房信贷门槛。居民家庭利用商业性个人住房贷款首次购买普通住房的，最低首付款比例为20%；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住房，最低首付款比例为30%；金融机构可根据借款人的实际，适当降低贷款利率。鼓励金融机构创新金融产品和服务，为购房人提供更为优惠、有针对性的购房贷款。推广“农民安家贷”等金融创新信贷产品，灵活认定收入证明，采取按月、季度、半年或整年的方式，优化还款频率。房地产开发企业不得限制购房人选择金融机构为其贷款的权利。对积极支持化解房地产库存的金融机构，各地可在住房公积金存储等方面予以相关支持。

（六）用好用足住房公积金。自由职业人员可自愿缴纳住房公积金，享受相关政策。申请贷款时取消住房套数证明、所购住房面积的要求。利用住房公积金贷款购买二手房最低首付款比例为20%，房龄加贷款期限之和最长为40年。大力推进住房公积金省内异地贷款及其与金融机构组合贷款业务。进一步提高实际可贷款额度。足额缴存6个月可申请贷款。

（七）减轻企业税费负担。房地产开发企业在开发过程中，纳税确有困难的，可按规定申请房产税、城镇土地使用税减免；房地产开发企业配套建设完成后，无偿移交的符合免税条件的学校、医院、幼儿园使用的房产和土地，免征房产税、城镇土地使用税。

调整土地增值税预征率，普通标准住宅按1.5%计征，非普通标准住宅按2%计征，其他类型房产按2.5%计征，房地产开发企业销售保障性住房暂不预征土地增值税。

调整房地产开发企业销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率标准，位于长春市城区和郊区的按15%计征；位于其他地级市城区及郊区的按10%计征；位于其他地区的按5%计征。

房地产开发企业通过合并、分立、出售、置换等方式将全部或部分实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力一并转让的行为，不属于营业税征收范围，其中涉及的不动产、土地使用权转让不征收营业税。

认真贯彻落实国家“营改增”相关政策规定，支持化解房地产库存工作。

大力推行保函支付制度，允许房地产开发企业使用担保机构或银行出具保函代为支付政府返还类基金、保证金。

（八）降低个人交易环节税收负担。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税；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。

（九）给予购房人适度补贴。鼓励城镇居民和农民购买库存商品房，有条件的城市政府可对购买新建商品房的购房人按照上缴契税额度给予适度的购房补贴。

（十）取消相关限制性措施。取消住房限购、限贷政策，购房人无需提供住房所在地户籍证明、纳税或社保缴纳证明。取消商品房预销售价格备案审核制度。取消商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下所占比重必须达到70%以上的审批限制。

（十一）规范审批和收费。全面开展房地产开发建设管理过程中的审批程序、审批条件、相关收费的合法性审查，没有法律、法规和政策规定依据的一律取消。各级政府和管理部门应建立开发项目审批、收费清单制度，2016年6月1日前向社会公布。

（十二）完善配套设施建设。各地政府要对已建成但未完成配套的住宅小区加快制定公共交通、教育、医疗卫生等配套基础设施和公共服务设施规划和建设计划，2016年6月1日前向社会公布。力争2—3年内完成供水、供电、供热、燃气、道路等配套设施建设。

（十三）加快已交付使用房屋产权办理工作。各地政府要全面启动已交付使用未办理产权房屋的清理工作，制定加快房屋产权登记具体办法，解除交易限制。

（十四）提高服务水平。住房公积金、房屋交易和产权等部门应优化办事程序，进行流程再造，缩短办理时限，减少办事环节，公开办事指南和办事依据，实行“一站式”服务，方便群众办理。

四、加强土地供应调节，优化住房供应结构

（十五）合理调控土地供应规模。商品房库存去化周期长、房价波动大、供应严重过剩的城市，要控制新建项目开发节奏，缩减相应商品房供地规模，直至暂停相关土地供应。拟出让宗地红线外围必须完成供水、供电、供热、燃气、道路等市政配套设施建设，不具备条件的，一律不得出让。统筹城乡建设用地增减挂钩试点项目建设，支持房地产开发企业利用库存商品房置换农民原有住房。

（十六）优化商品房供应结构。允许企业在符合规划的前提下，按照市场实际需求，调整住房户型结构，避免出现结构性库存。非商品住房库存量大的城市，规划部门要根据实际，降低相应规划指标配比。

五、培育房屋租赁市场

(十七) 培育住房租赁市场。采取政策性金融机构贷款支持、发行资产证券化产品、企业债券等方式，引导和鼓励有条件的国有企业收购或长期租赁库存商品住房，用做住房和公共租赁住房对外出租，满足新市民、外来务工人员、新就业大学毕业生等群体市场化住房租赁和住房保障需求。引导房地产中介机构、物业服务企业发展成为以住房租赁为主营业务的专业化企业，提供市场化的住房租赁服务。鼓励高校、科研机构通过发放住房补贴或购买、租赁商品住房方式，解决引进人才住房问题。建立住房租赁政府服务平台，推行统一的租赁合同示范文本，为自然人和企业租赁住房提供公共服务。

(十八) 支持非商品住房转型利用。对符合条件的非商品住房，可改为“创客空间”、电商用房、教育培训、幼儿园、养老院等用房，也可改造为酒店式公寓以及用于文化、旅游、体育产业等其他符合条件的经营性、公益类用房。鼓励房地产开发企业采用“先租后售”“租金抵房款”等租售并举的方式营销。

六、完善“一城一策”政策措施，落实政府主体责任

(十九) 明确目标任务，实行“一城一策”去库存。根据各地商品房库存规模和房地产市场实际，将全省城市分为四种类型，实行“一城一策”。一类城市为库存规模大、需求较为旺盛的城市，包括长春市、吉林市、松原市、梅河口市、农安县等5个城市和地区。二类城市为库存规模大、需求不旺盛的城市，包括通化市、四平市、辽源市、公主岭市、榆树市、伊通县、延吉市、珲春市等8个城市和地区。三类城市为库存规模小、需求不旺盛的城市，包括白山市、长春市双阳区、德惠市、永吉县、舒兰市、磐石市、蛟河市、辉南县、柳河县、通化县、白山市江源区、临江市、抚松县、长白县、扶余市、前郭县、洮南市、通榆县、图们市、龙井市、和龙市、汪清县、安图县等23个城市和地区。四类城市为库存规模小、需求较为旺盛的城市，包括白城市、长白山保护开发区、长春市九台区、桦甸市、梨树县、双辽市、东丰县、东辽县、集安市、靖宇县、长岭县、乾安县、镇赉县、大安市、敦化市等15个城市和地区。力争到2018年年底，一类城市商品住房库存量比2015年年底减少25%，二类城市和三类城市减少30%，四类城市不设任务，应密切关注房地产市场发展，及时采取措施，保持房地产市场平稳健康发展；各地非商品住房库存明显减少。

(二十) 落实政府主体责任。各地政府是化解房地产库存、促进房地产市场平稳健康发展的责任主体，必须切实加强组织领导，摸清库存和市场情况，研究制定去库存具体实施细则并报省住房城乡建设厅备案，争取利用2—3年的时间，使本地区库存处于合理水平。省级财政将对2016年房地产去库存工作业绩比较突出的城市给予一定额度的资金奖补。各有关部门要协同配合，加强督查指导，结合工作实际出台相关配套政策。

吉林省人民政府办公厅

2016年4月21日

