

索引号:	11220000013544357T/2015-00621	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:	2015年09月02日
标题:	吉林省人民政府办公厅关于积极支持住房消费促进房地产市场平稳健康发展的通知		
发文字号:	吉政办发(2015)44号	发布日期:	2015年09月08日

吉林省人民政府办公厅

关于积极支持住房消费促进房地产市场 平稳健康发展的通知

吉政办发(2015)44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:

为贯彻落实《国土资源部住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国土资发(2015)37号)、《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税(2015)39号)、《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》(银发(2015)98号)等文件精神,进一步支持我省住房消费,加快消化商品房存量,加大棚户区改造力度,更好地促进全省房地产市场平稳健康发展,经省政府同意,现就有关事项通知如下:

一、加快推进棚户区改造进度

全面梳理现有的城市棚户区改造项目,完善相关建设手续,加快征收补偿和回迁房建设进度。各地政府批准实施新的棚户区改造项目,要有明确的改造时间、改造标准、企业准入条件等要求,确保项目顺利实施。待售商品住房销售时间超过24个月的城市,原则上不再新建或少建保障性住房。鼓励各地政府通过回购普通商品住房或二手住房作为棚改安置住房和公租房,回购时优先选择现房房源;对于选择现房有困难、无法满足购买需求的,回购房源可以扩大至已取得预售许可证且当年可以建成入住的商品住房。按照货币化安置与实物安置并重的原则,提高棚户区改造货币化安置比例;对使用补偿资金继续购房的,比照实物安置的优惠政策,给予相应政策支持;对货币化安置后不再购房的,按照原有补偿标准执行。

二、鼓励合理购房贷款需求

对于利用商业性个人住房贷款购买首套普通自住房的居民家庭，最低首付款比例为30%；对拥有1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自住房的，银行业金融机构执行首套房贷款相关政策。对拥有1套住房且未结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，最低首付款比例调整为不低于40%。各地政府对积极支持保障性住房和个人购房贷款的银行，在住房公积金和物业维修资金存储方面可优先予以支持。

三、加大住房公积金支持力度

缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例降低至20%。放宽贷款年龄上限，核定借款人贷款期限时最高可延长至退休后5年；核定贷款额度时，认定借款人还款能力的月还款额从家庭月总收入的50%提高到60%。开展省内异地贷款业务，缴存职工在缴存住房公积金所在地以外购买普通自住房的，允许在房屋所在地住房公积金管理中心申请住房公积金贷款；开展组合贷款业务，住房公积金贷款额度不能满足缴存职工购房需要的，住房公积金管理中心可与商业银行进行组合贷款；开展互用住房公积金贷款业务，缴存职工购买普通自住房的，允许主借款人与其父母或与其子女组合互用住房公积金进行贷款。

四、实施差别化住房税收政策

对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

五、继续做好一次性处理无籍房工作

坚持“实事求是、方便群众”的原则，采取集中审批、难点问题一事一议等方式，加大无籍房登记工作力度。《吉林省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅吉林省关于一次性解决历史遗留无籍房屋登记问题意见的通知》（吉政办发〔2012〕56号）政策执行期限延长至2015年年底。

六、培育发展房屋租赁市场

认真调查摸清城镇房屋租赁情况，研究支持房屋租赁的政策措施，选择金融机构探索房地产投资信托基金试点。搭建政府住房租赁信息平台，为供需双方提供市场信息服务。鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，向社会出租。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产开发企业在新建商品房项目中长期持有部分房源用于向市场租赁，建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式。

七、合理优化住房及其用地供应规模和结构

按照《国土资源部住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》要求，商品房库存量较大、消化周期较长的城市，要适当调控2015年住房开发建设规模、进度，减少住宅用地供应量。对在建项目，在不改变必要规划条件的前提下，允许适当调整套型结构，满足合理的自住和改善性住房需求；引导未开发住宅项目转型利用，用于旅游地产、养老地产、教育地产的开发建设。

八、切实加强组织领导

各地政府是加快保障性安居工程建设、支持住房消费的责任主体，必须切实加强组织领导，结合实际尽快制定具体实施方案，落实工作责任。要抓紧编制住房建设规划，指导保障性安居工程和房地产开发建设。要强化商品住房交付使用验收管理和商品房预售动态管理，完善房地产市场风险预警机制。要加强监控，做好预案，及时化解市场风险，支持居民自住和改善性住房需求，确保房地产市场平稳健康发展。对工作开展不力、进展缓慢的市、县（市）政府，省政府将对主要负责人进行约谈。要坚持正确的舆论导向，准确解读政策措施，通过多种方式及时发布市场信息，正确引导居民住房消费，促进全省房地产市场健康发展。

吉林省人民政府办公厅

2015年9月2日