

索引号:	11220000013544541J/2024-01545	分类:	委员提案;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2024年04月23日
标题:	对省政协十三届二次会议第2024D100号党派团体提案的答复		
发文字号:	吉建议〔2024〕19号	发布日期:	2024年06月06日

## 对省政协十三届二次会议第2024D100号党派团体提案的答复

吉建议〔2024〕19号

省工商联:

吉林省工商业联合会在省政协十三届二次会议上提出的《关于进一步促进吉林省房地产市场平稳健康发展的建议》收悉,感谢贵单位对全省房地产市场的关心和关注。我厅对贵单位提出的建议高度重视,会同省发改委、省财政厅、省教育厅、省自然资源厅、人民银行吉林省分行、国家税务总局吉林省税务局等部门认真研究,现答复如下:

### 一、关于多措并举,支持合理购房需求建议的答复。

(一)工作举措。一是二孩、三孩家庭购房补贴方面。去年,以省政府名义下发《关于促进消费的若干措施》,明确了鼓励各地采取提高住房公积金贷款最高额度上限等措施,支持二孩、三孩等多子女家庭购买自住住房,各地相继出台相关政策。其中,长春市、四平市对生育、抚养二孩、三孩的公积金缴存职工家庭,首次申请公积金贷款的,“二孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高10万元;“三孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高20万元。吉林市自2023年1月1日至2023年12月31日,购买城市规划区范围内国有土地上新建商品住房的二、三孩家庭,政府每平方米补贴100元,最高补贴额不超过1.44万元。松原市对户籍为本市的二(三)孩家庭,购买松原市城市规划区范围内国有土地上新建商品住宅的,可享受政府每平方米100元补贴。辽源市针对“二孩”和“三孩”家庭购房,按照契税入库级次由同级财政按所缴纳契税额度给予全额补贴。二是人才购房方面。根据吉林省委、省政府印发的《关于激发人才活力支持人才创新创业的若干政策措施(3.0版)》,经省人社厅人才分类定级认定,符合我省全职引进标准条件,且与用人单位签订3年以上正式聘用合同A-E类的高精尖人才,省财政分别给予300万、150万、70万、35万和15万元安家补贴(分5年拨付)。三是省外户籍购房方面。去年,以省政府名义下发《关于促进消费的若干措施》,明确了外省人员在我省购房的,与本省人员享有同等优惠政策。四是购房补贴方面。今年一季度,长春市开展“促销月”活动,组织吉大一院、二院、中日联医院和口腔医院开展医务人员行业团购活动,安排1亿元消费券(1.5万元/张)、各区再配套消费券(1.5万元-2万元/张);吉林市举办新春房交会,给予补贴1万元/套。五是购买非住宅补贴方面。长春市出台支持“商改租”政策,对非住宅消化周期较长区域,支持已拿地未开工及在建的商业、商务用地项目,经主管部门批准将商业、办公用房改建为租赁性住房,但目前各地暂未出台购买非住宅补贴政策,省住建厅将指导各地继续完善相关政策。六是农民购房方面。

去年，省级出台农民购房补贴政策，通过农业转移人口市民化奖补资金安排 1 亿元，支持各地开展农民进城购房补贴工作，降低农民进城购房成本。关于农民进城购房子女入学问题，近年来，我省深入落实“两为主、两纳入、以居住证为主要依据”的随迁子女义务教育入学政策，即“以流入地为主，以公办学校为主；将常住人口纳入本地教育发展规划，将随迁子女教育纳入财政保障范围”，农业户籍进城人员随迁子女，可凭居住证就近就便接受义务教育，不用与房产挂钩。七是退役军人和教师购房方面。2023 年，各地陆续开展行业团购活动，满足不同行业从业人员购房需求。长春市开展环卫工人、教师、医务人员、商贸、工业等行业团购活动，在享受正常购房优惠的同时，长春市房管局组织相关力量帮助购房团体向开发企业争取更大优惠支持力度。下一步，我们将会考虑将退役军人等更多行业和职业团体纳入团购活动，满足特殊行业群体不同层次的购房需求。八是降低非住宅首付比例方面。2023 年 8 月 31 日，《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确，“对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%”，但没有对非住宅商品房首付比例下限进行调整。此外，商业用房信贷政策由国家层面统筹考虑、统一调整，省级层面没有调整权利，按照现行政策，商业用房购房贷款首付款比例不得低于 50%。九是住房公积金方面。住建部《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（建金〔2015〕150 号）规定，贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款期限为 30 年。目前我省个人公积金贷款年龄最长可达 65 岁（含县处级女干部和具有高级职称女性专业技术人才）。长春市中心对符合来（留）长就业创业政策的高校毕业生，首次申请住房公积金贷款的，可不受住房公积金账户余额倍数限制，单笔贷款最高额度由原来的 50 万元调整至 60 万元。十是公寓住宅费用方面。2016 年 5 月 17 日，国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），文件规定“允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行”。为贯彻落实文件精神，省发改委于 2019 年 5 月 10 日印发《关于落实改建房屋用于租赁住房用水、用电、用气价格政策的通知》（吉发改价格〔2019〕314 号），对相关政策予以明确。

（二）下步工作。我们将持续做好支持我省房地产市场平稳健康发展的政策研究，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势要求，聚焦促消费、防风险、稳预期，压实城市主体责任，适时调整优化房地产市场政策，全力支持刚改住房需求。

## 二、关于科学调配供给，推动房地产平稳发展建议的答复。

（一）工作举措。一是涉及规划和土地供应等方面的建议，国家和省出台的政策文件都有相关规定。二是规划统筹各类用地的兼容性方面。2024 年 2 月省自然资源厅印发《吉林省城镇开发边界内详细规划导则（试行）》提出，居住用地布局可结合单元住宅总量控制要求与用地潜力评价，明确保留、拆除以及新建住宅的用地规模、建筑面积，统筹单元功能定位、职住平衡等因素，基于生活圈构建要求，引导在大容量公共交通站点、就业密集地区周边增加居住用地布局，鼓励城市中心区、交通枢纽区、城市更新片区的居住用地混合开发。同时提出，鼓励功能用途关联度高、社会需求强烈、环境要求相似、相互

之间没有不利影响的用地混合设置，提高空间利用效率。此外，不明确落实单元规划确定的主导用地功能，结合地块开发意向及利害关系人意见，确定用地功能和布局，深化确定用地边界及用地分类。如一个地块内有两类及以上用地功能，需确定混合用地的比例。2021年7月，商务部、住房和城乡建设部等十一部门印发《城市一刻钟便民生活圈建设指南》，提出严格落实国务院关于新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不得低于10%的要求，科学配置商业设施，确保商业面积、商业业态、建筑规格等满足需求。三是因疫情影响开发动工方面。2023年8月印发《吉林省自然资源厅关于进一步加强闲置土地处置工作的通知》（吉自然资办发〔2023〕145号）明确因公共卫生事件、自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，可以延长动工开发期限。四是土地价款缴纳方面。国家已有相关规定，新出让的土地项目（以发布土地出让公告时间为准），可缴纳土地出让起始价的20%作为竞买保证金，土地出让合同签订后，一个月内缴纳土地成交价款的50%，余款按照合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年，并按照规定缴纳相应利息。五是分期规划核实方面。目前国家没有明确规定企业承诺按时完成整个项目建设，符合分期规划核实相关要求的，可按程序办理分期规划核实手续。六是保障性租赁住房方面。2023年1月，中国人民银行印发《关于开展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》，设立“租赁住房贷款支持计划”，额度为1000亿元，用于支持购置存量住房用作保障性租赁住房，扩大租赁住房供给，助力城市青年人、新市民实现安居梦。2022年底长春市申请租赁住房贷款支持计划试点以来，在省委省政府的高位推动下，省住建厅和中国人民银行吉林省分行、长春市政府先后5次赴北京争取支持、7次优化试点工作方案，在众多候选城市中，长春市最终被中国人民银行确定为8个租赁住房贷款支持计划试点城市之一，是东北地区唯一试点城市，其他7个城市均为常住人口近1000万或以上的直辖市、中东部地区热点城市。长春市获得租赁住房贷款支持计划120亿元额度。在城中村改造中探索实施“房票”安置模式，积极化解库存商品房。七是配套设施建设方面。省住建厅指导属地政府落实主体责任，督促加快推进开发项目周边交通、道路、教育、医疗等规划配套设施建设。对确因项目周边基础设施不完善，导致影响项目销售的，及时督导属地政府加快整改。八是减轻房企资金压力方面。2022年以来，我厅会同人民银行吉林省分行、省地方金融监督管理局积极搭建银企对接平台，定期梳理房企融资需求推送至金融机构，帮助房企解决流动性短缺问题。房企可以通过开发贷、经营性物业贷等方式，解决取得预售许可后的资金压力问题。

（二）下步工作。待国家相关规定明确后，省自然资源厅将结合实际情况，细化工作措施，推动各项工作规定有效落实。指导长春市规范履程序，加快批量收购进度，去化商品住房库存。

### 三、关于拓展对外推介，规范市场宣传销售行为建议的答复。

（一）工作举措。一是宣传方面。综合利用传统媒体和新媒体、召开新闻发布会等方式，加大对已出台房地产支持政策的宣传力度，加强正面宣传，正确引导舆论。二是商品房代理销售合同备案方面。认真落实《提升房屋网签备案服务效能意见》《房屋网签备案业务数据规范》等文件。目前，全省各城市均建立了房屋交易网签备案系统，我省新建商品房销售全部实行网签备案制度，代销商品房的渠道商（含房地产经纪机构）代理销售房地产开发企业商品房的，全部由房地产开发企业办理网签备案。三是自媒体监管方面。积极与网

信部门配合，密切关注房地产经纪人通过自媒体发布抹黑、唱衰房地产市场的不当言论行为，对恶意“唱衰”房地产市场的网络直播、自媒体、短视频进行整治，依法予以限制关停，营造良好市场氛围。

(二) 下步工作。鼓励有条件的城市适时组织房地产企业赴省外推介活动，持续做好房地产市场秩序整治工作，及时化解网络舆情，引导正向预期。

#### **四、关于引导金融支持，促进行业发展建议的答复。**

(一) 工作举措。一是阶段性上调房地产贷款集中度上限，2023年，会同国家金融监督管理总局吉林监管局（原吉林银保监局）将吉林省地方法人银行机构房地产贷款集中度上限上浮2.5个百分点，支持地方法人银行机构适度加大房地产贷款投放力度。二是稳定房地产开发贷款投放。鼓励银行机构积极向各自总行争取政策支持，加大房地产开发贷款投放力度，推动工、农、中、建四家国有银行和吉林银行与省内重点房企签订战略合作协议，为房地产企业提供意向授信额度155亿元，积极满足房企合理融资需求。三是落实好差别化住房信贷政策，支持居民家庭合理住房消费需求。配合城市政府实施好新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，2023年，按照城市政府调控意愿，将符合条件的长春市、吉林市、四平市、通化市和延边州首套住房商业性个人住房贷款利率下限由不低于相应期限LPR减20个基点调整为不低于相应期限LPR减50个基点。同时，按照有关通知要求，将全省各城市二套房贷款利率下限调整为不低于相应期限LPR加20个基点。调整后，全省个人住房贷款加权平均利率明显下降，有效减轻了居民家庭利息负担。四是搭建“政银企”直通车。会同吉林监管局建立了省级房地产融资协调机制，成立工作专班，指导各地对有抵押资产、预售资金监管到位、制定贷款使用计划和项目完工计划、贷款资金封闭管理的在建项目，逐一筛选、形成“白名单”，及时推送金融机构，实施扶优扶强。五是房地产发展基金方面。由于政府投资基金是为了解决财政资金不能直接进入竞争性领域的资金需求而设立的，旨在着力引导社会资金更多投向实体经济和创新创业领域，促进我省经济结构调整优化。财政部《政府投资基金暂行管理办法》（财预〔2015〕210号）和吉林省政府《吉林省省级政府投资基金管理办法》（吉政函〔2022〕28号）都明确规定：政府投资基金不得从事房地产业务。因此，建议不宜采用设立省级房地产基金方式支持房地产行业发展。

(二) 下步工作。人民银行吉林省分行会同省住建厅、国家金融监督管理总局吉林监管局，继续引导金融机构一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，继续落实好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求。

#### **五、关于从税收角度降低企业财务成本建议的答复。**

(一) 工作举措。一是关于降低土地增值税预征率方面。1. 普通住宅土地增值税预征率。为巩固房地产市场调控成果，促进房地产行业健康发展，国家税务总局制定了《关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号），文件要求“各级税务机关要认真贯彻落实国务院通知精神，在当地政府支持下，与国土资源、住房建设等有关部门协调配合，健全和完善房地产项目管理制度。发挥土地增值税在预征阶段的调节作用，各地须对目前的预征率进行调整。除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%。”目前，我省执行国家制定的预征率1.5%最低下限标准。2. 非普通住宅土地增值税预征率。我省按照税收法律法规相关规定，结合我省房地产市场的实际情况、政府的宏观调控政策和土

地增值税清算的实际税负，通过科学、精细的测算后，区分不同类型房地产确定适当的预征率，保障收入公平分配，促进房地产市场健康发展。二是关于暂缓土地增值税清算方面。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 138 号）相关规定：“税务机关对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行项目清算，多退少补。”土地增值税清算是纳税人的法定义务，按照《条例》规定，纳税人在符合土地增值税清算条件后，应依照税收法律、法规及土地增值税有关政策规定及时进行清算。土地增值税预征是在项目开发阶段，清算是在项目竣工后，因此，预征率调整不影响清缴汇算工作，无需暂缓执行。三是关于降低非住宅商品房等转让税费方面。非住宅商品房等不动产涉及增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税等多个税种。具体包括：一是增值税，按不动产增值额和 5% 的征收率计算应纳税额，还需按增值税税额缴纳附征的城市维护建设税（市区 7%、县镇 5%、其他 1%）、教育费附加（3%）和地方教育附加（2%）。二是土地增值税，按土地增值率 50%、100% 和 200%，分别执行 30%、40%、50%、60% 的适用税率。三是企业所得税，不动产转让所得应当计入企业当年收入，根据企业当年整体的盈亏情况和以前年度结转的亏损额度，仍有应纳税所得额的，需按 25% 的税率缴纳企业所得税（符合优惠政策条件的可享受 20%、15%、10% 等优惠税率）。四是契税，土地、房屋权属发生转移的，出让方不缴契税，由承受方按 3% 的税率缴纳。五是印花税，按转让价款的万分之五缴纳。根据 2021 年 9 月 1 日颁布的《中华人民共和国契税法》规定，我省非住宅房屋和住宅房屋权属转移契税税率相同，均为 3%。自 2016 年 2 月 22 日起，个人购买家庭唯一住房或第二套改善性住房，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，唯一住房减按 1.5%、第二套改善性住房减按 2% 的税率征收契税。非住宅商品房、商业商务、写字间、公寓（包括地下车库）没有该项优惠政策。

（二）下步工作。省财政厅和国家税务总局吉林省税务局会密切关注国家政策出台情况，并严格落实国家确定的各项政策，最大限度支持房地产市场平稳健康发展。

吉林省住房和城乡建设厅  
2024 年 4 月 23 日