

威海市人民政府 关于促进房地产市场健康发展的实施意见

威政发〔2009〕8号

各市、区人民政府，高技术产业开发区、经济技术开发区、工业新区管委会，市政府各部门、单位：

为深入贯彻落实科学发展观，进一步完善房地产市场调控政策，合理引导住房建设和消费，促进经济平稳较快增长，根据《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）、《山东省人民政府办公厅关于促进全省房地产市场健康发展的实施意见》（鲁政办发〔2008〕73号）精神，结合我市实际，现提出如下实施意见：

一、坚持民生优先，加大保障性住房建设力度

（一）争取用3年时间基本解决城乡低收入住房困难家庭住房和城市棚户区改造问题。按照政府主导、市场化运作、多渠道筹资、多元化供应的原则，进一步加大经济适用住房、廉租住房保障和城市棚户区、危旧房改造力度。棚户区符合规定条件的，

经批准可纳入经济适用住房计划，按照经济适用住房政策管理。从住房最困难、最急需的群众入手，按照“分期分批推进、分户分类实施”的原则，积极开展农村危旧房改造。争取到 2011 年底，基本解决城市低收入家庭的住房困难和农村困难群众住房安全问题。加快推进市区域城中村改造，确保安置住房按期建设，群众按时回迁，提升群众生活质量，改善城市环境。

（二）增加经济适用住房和廉租住房供应。根据我市经济社会发展需要，科学编制实施住房保障规划和年度住房建设计划，保持合理的经济适用住房和廉租住房的建设规模。扩大城市低收入家庭申请经济适用住房和廉租住房的保障范围，将城市低收入家庭的认定标准由市统计主管部门公布的上年度城镇居民年人均可支配收入的 50%调至 80%。探索多渠道保障性住房供应体系和机制。对具备开工条件的，合理安排建设规模、时序新增一批；通过调整销售供应政策，对存量经济适用住房消化一批；在新开发商品住宅小区项目中配建部分保障性住房安排一批；有计划地收购城中村改造等部分存量商品住房解决一批；通过发放货币补贴的方式，支持低收入家庭通过市场选购住房补充一批。

（三）落实保障性住房建设的优惠政策。按照《威海市经济适用住房建设管理实施办法》（威政发〔2005〕64 号）等文件规定，经济适用住房建设、棚户区改造一律免收城市基础设施配套费（不含管道燃气设施安装和集中供热设施建设费）等各种行

政事业性收费和政府性基金。经济适用住房、廉租住房小区外基础设施建设费用，由政府负担。要根据国家规定，多渠道筹集保障性住房建设资金。对符合贷款条件的，商业银行要加大信贷支持力度。充分发挥住房公积金的使用效益，在确保资金安全的前提下，可探索将部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房建设和供应。城中村改造项目严格按照《威海市区村庄改造暂行办法》（威政发〔2006〕13号）和市政府《关于对威海市区旧村改造项目减免缓缴相关费用的通知》（威政字〔2008〕57号）文件规定的优惠政策执行。

二、调整税费政策，鼓励普通住房消费

（一）落实国家有关住房转让的优惠政策。对个人首次购买平方米及以下普通住房的，契税税率统一下调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。

对住房转让环节营业税政策暂作如下调整：将现行个人购买普通住房超过5年（含5年）转让免征营业税，改为超过2年（含2年）转让免征营业税；将个人购买普通住房不足2年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。将现行个人购买非普通住房超过5年（含5年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，改为超过2年（含2年）转让按其转让收入减去购买住房原

价的差额征收营业税；个人购买非普通住房不足 2 年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。（二）对个人购买普通商品住房给予适当补贴。对个人首次购买市区范围内平方米及以下的普通商品住房，暂免收房屋登记费，交易手续费减半收取；在取得房屋所有权证后，暂按其所缴纳地方契税数额的 60% 给予补贴。对于个人首次购买以上、（含）以下的住房，暂按其所缴纳地方契税数额的 30% 给予补贴。

（三）明确普通商品住房标准。凡住宅小区建筑容积率 0.8 以上，单套建筑面积以下，住房实际成交价格低于同级土地上住房平均交易价格 1.44 倍以下，均享受普通商品住房优惠政策。

三、优化信贷政策，提高住房消费能力

（一）严格执行国家、省有关住房贷款的优惠政策。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

（二）明确首次贷款购买住房的标准和对象。根据住房和城乡建设部《关于住房城乡建设系统贯彻落实中央扩大内需促进经济增长重大决策有关问题的通知》（建房〔2008〕215号）规定，凡当事人申请，经查询房地产交易登记信息系统，其名下现没有以买受形式取得的商品住房（含二手房）登记记录、商品住房预售合同备案记录，及已受理的商品住房买卖登记申请的，原则上可视为首次购买住房。对居民家庭有年满18周岁子女而购买第二套住房的，贷款、契税政策可按照首套住房政策执行。

（三）充分发挥住房公积金的作用。逐步提高住房公积金的缴存比例，单位和职工缴存比例不应低于5%，原则上不高于12%。缴存住房公积金的月工资基数，原则上不超过我市上一年度城市职工月平均工资的3倍。提高住房公积金最高贷款额度，适当延期还款期限。缴存住房公积金的职工及其直系亲属（配偶、父母、子女）购房时均可以缴存职工的名义申请住房公积金贷款。申请住房公积金贷款的条件由连续足额缴存12个月放宽为6个月。住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%。新建住房的公积金贷款额度由30万元提高到40万元，贷款最长期限由男60岁、女55岁调整为男65岁、女60岁，但最长不超过30年；二手房住房公积金贷款额度由20万元提高到30万元，贷款最长期限为20年。职工本人及其直系亲属购房或用于归还贷款时均可申请提取公积金。

四、合理调控，为促进房地产市场健康发展创造良好环境

（一）增加融资渠道，减轻企业资金压力。商业银行要根据信贷原则和监管要求，加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持力度；对有实力、有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目，提供融资支持和相关金融服务。房地产开发企业为开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用，符合国家规定条件的，均可享受研究开发费用企业所得税前加计扣除政策；房地产开发企业购置符合国家规定相关优惠目录中用于环境保护、节能节水、安全生产等专用设备的投资额，可享受相应的财税政策。

（二）减轻房地产开发企业税费负担。严格落实国家政策，按照法定程序取消房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。对房地产开发企业项目完工前的预售收入，按照不低于国家税收政策规定的标准预征企业所得税，实行按季预缴、按年清算。严格执行国家有关规定，取消城市房屋拆迁管理费、工程定额测定费、建筑工程质量监督费。进一步降低房地产咨询服务收费。各类涉及房地产项目的中介、咨询、技术服务机构和建筑劳保征收机构等要搞好服务成本、计费基数测算，按照最低标准收取费用，以切实减轻房地产开发企业负担。要将不低于价格调节基金征收额度的 50%用于保障性住房供应。暂减半缴纳小区内配套设施押金。下调防空地下室易地建

设费征缴标准，鼓励有条件的项目按人防要求建设防空地下室。对于应建 6B 级防空地下室而未修建的，经人防主管部门批准，按应建防空地下室面积每平方米 800 元标准暂减半缴纳防空地下室易地建设费。

（三）合理调控土地供应。要确保保障性住房用地供应，新开发住宅项目，优先安排城中村改造用地。鼓励住宅开发项目充分利用城市存量土地。严禁非法占用集体土地进行非农业项目建设。任何单位、开发企业和个人不得利用农民集体土地搞房地产开发，进行商品房建设。对已依法通过出让方式取得土地使用权尚未开发的地块，应区分不同情况采取相应措施，构成闲置的，依法收回土地使用权，重新安排开发建设。

（四）调整房地产抵押权登记办法。房地产项目取得了《商品房预售许可证》，已完工的且没有办理预售合同备案及预告登记的房屋停止销售后，可办理在建工程抵押权登记手续。在建工程竣工并经验收合格初始登记后，应将在建工程抵押权转为房屋抵押权登记。

（五）加快推进市区城中村改造。以加快回迁安置房和基础设施建设为重点，积极稳妥推进市区城中村拆迁改造工作，合理确定城中村改造项目开发规模，有序完成三年既定目标任务。对于城中村改造项目以外的其它商品住房开发项目，规划、建设部门要控制好开发建设节奏和时序，从严控制；对于基础设施尚不

配套的城市外延区域，原则上不再增加新的商品住房开发项目；对于改变用地性质进行房地产开发的项目，规划、国土部门要严格把关。

五、加强行业指导，促进房地产市场健康有序发展

（一）落实稳定房地产市场的职责。各市区政府和有关部门要采取得力措施，认真落实稳定房地产市场的职责。要按照“满足保障性住房，控制一般性商品房，鼓励开发高端房地产项目”原则，抓好房地产市场计划调控和项目管理。要建立完善住房保障和房地产市场宏观调控联席会议制度，定期分析形势，提出相应对策。发展改革、建设、房管、财政、国土资源、物价、银行、税务等部门要加强信息交流与沟通，相互通报有关政策及调整情况，及时研究解决房地产市场发展中出现的矛盾和问题。

（二）引导房地产企业积极应对市场变化。引导房地产开发企业根据市场变化和 demand，主动采取措施，以合理的价格促进商品住房销售。对于房地产企业调整住房销售价格过程中出现的纠纷，要努力做好化解工作，引导当事人依据合同约定通过法律途径解决。

（三）建立房地产预警和信息披露机制。以房地产交易为中心，整合发展改革、国土资源、建设、规划、统计、财政、税务、金融等部门的信息资源，建立全市统一的房地产市场信息系统和预警预报体系，准确把握房地产市场走势，及时发现市场运行中

的新情况、新问题，适时对房地产市场进行预测分析和信息披露，提高调控措施的预见性、针对性和有效性。

（四）改进和加强对房地产开发的监管。房地产开发主管部门要通过建立房地产企业资信管理机制，实行开发项目建设条件意见书、开发经营权和开发项目手册等制度，切实加强对房地产开发项目的全过程监督管理。要围绕房地产项目审批、开发、交易、中介等环节，加大执法检查力度，重点查处违法违规、扰乱市场秩序、虚假宣传、恶意炒作、误导消费等行为，切实保障消费者合法权益。

（五）加强舆论宣传引导。以加快保障性住房建设，鼓励住房合理消费，促进房地产市场健康发展为基调，大力宣传中央、省、市出台的各项政策措施及其成效，着力增强市场信心。对各种散布虚假信息、扰乱市场秩序的行为要严肃查处。加大“人居威海”城市品牌的宣传力度，进一步提升城市形象，吸引外来投资和消费。充分发挥行业协会作用，积极引导和帮助房地产开发企业提高抗风险能力和应对形势变化能力。同时，要加强市场经济条件下风险意识的宣传和教育work。

本意见中属国家、省制定的税费优惠政策，按国家、省规定的时间要求执行；涉及我市出台的鼓励政策，从至暂执行一年。

威海市人民政府

2009 年 2 月 1 日