

晋城市人民政府办公室文件

晋市政办〔2022〕15号

晋城市人民政府办公室 关于促进房地产业良性循环和健康发展的 实 施 意 见

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市人民政府各委、办、局：

为深入贯彻国家和省关于促进房地产业良性循环和健康发展的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进我市房地产业良性循环和健康发展，结合我市实际，制定如下实施意见。

一、稳定市场预期

（一）防范化解房地产出险企业风险。围绕“保民生、保交楼、保稳定”目标，各县（市、区）人民政府组建防范化解房地

产企业风险工作专班，落实政府主体责任，加强风险研判和化解。对在建房地产项目进行全面排查梳理，建立房地产项目分类风险台账，采取相应措施。开展房地产底线管控试点工作，保障购房群众合法权益。针对出险企业，推行总承包单位垫资模式，推动项目及时完工交付使用；加强商品房预售资金监管，保障预售资金可以足额支付总包单位所垫资金；积极探索信托机构、国有企业等主体承债式收购模式，全盘接受房地产项目的股权和管理权，重新盘活项目，确保项目及时交付。〔责任单位：市住建局、人行晋城市中心支行、晋城银保监分局，各县（市、区）人民政府〕

（二）加强住宅用地供应管控。科学合理制定年度供地计划，优先安排保障性住房用地，将年度住宅用地纳入年度供地计划，报市政府批准后公布实施。坚持品质理念，按照居住区设计标准要求，在城市片区控制性详细规划编制和项目出具规划条件时，对容积率、建筑高度、建筑密度等规划指标进行严格管控，支持装配式、绿色节能建筑，推进改善性住房建设实施。开展批而未用土地清理专项行动，下达年度清理“批而未用”土地专项行动方案，将省下达的批而未用土地消化任务分解至各县（市、区），进一步消化和盘活闲置土地，保障住宅用地供应。〔责任单位：市规划和自然资源局，各县（市、区）人民政府〕

（三）加快城中村改造补偿费用支付。贯彻落实市政府关于推进城中村改造的文件精神，各县（市、区）人民政府要充分发挥主体责任，足额支付被征收房屋的补偿费用。〔责任单位：各

县（市、区）人民政府，市财政局〕

（四）开展底线防控试点。在全省率先开展房地产市场底线防控工作，制定《晋城市房地产市场底线防控工作方案》，建立从房地产企业成立、购地资金审查到房地产开发项目交付的全生命周期监管格局，促进房地产市场秩序实现明显好转。

二、加大信贷和财政支持

（五）加强信贷支持。执行居民家庭购买首套住房最低首付比例 20% 的规定。对拥有一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商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。落实好新市民金融服务政策，鼓励商业银行充分运用信息技术手段，多维度科学审慎评估新市民信用水平，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理满足其购房信贷需求。鼓励机构稳妥开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。〔责任单位：晋城银保监分局、人行晋城市中心支行、市金融办、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（六）进一步发挥住房公积金作用。对于取得预售许可的房地产开发项目，可不受项目主体封顶条件限制，直接受理和发放住房公积金贷款。推动灵活就业人员试点工作，制定灵活就业人员缴存使用住房公积金办法。提升服务效能，实行先提后贷，承诺服务时限。贷款申请材料齐全审核无误的，联保方式贷款自受理到放款不超过 5 个工作日，抵押担保贷款自受理到放款不超过

10 个工作日，按揭担保贷款自受理到放款不超过 8 个工作日。对符合条件购买自住住房申请住房公积金贷款的，提高贷款最高额度至 100 万元。做好按揭服务，重点支持优质房地产企业和困难大型房地产企业的优质项目，对真实购房需求做到应贷尽贷。

〔责任单位：市公积金管理中心、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（七）保障人才安居。贯彻落实市委办、市政府办《关于印发晋城市创新高质量人才生态若干举措（试行）的通知》（晋市办字〔2022〕6 号），给予购（租）房补贴，对用人主体新全职引进大学毕业生、硕士研究生、博士研究生等相应层次人才，签订 3 年以上劳动合同，并正常缴纳 6 个月以上社会保险，到企业工作的，一次性发放 5 万元、20 万元、35 万元的人才专项购房补贴，或 5 年内给予 1500 元/月、2000 元/月、2000 元/月的租房补贴。〔责任单位：市委人才办、市财政局、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（八）发展租赁市场。顶格下调专业化规模化住房租赁企业标准，住建部门对于持有或经营租赁住房 500 套（间）及以上或建筑面积 1.5 万平方米及以上的租赁企业进行认定，并将认定信息及时传递给同级税务部门，税务部门按照认定意见及时主动对接相关企业，全力做好后续纳税申报和享受税收优惠的专项辅导。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。对疫情造成

影响的服务业小微企业和个体工商户，工信（国资）部门要对承租国有资产类经营用房的市场主体给予适当租金减免，住建部门要鼓励房地产开发企业和物业企业减免其出租的写字楼、商铺的租金和物业管理费，减轻市场主体负担。〔责任单位：市税务局、市工信局（国资委）、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

三、优化审批服务

（九）加快房地产项目审批。优化全流程审批，形成“房地产一件事”审批流程图，建立“项目一件事审批清单”服务模式，加快新建项目开工建设。推行房屋建筑和市政工程项目“拿地即开工”，分阶段办理施工许可、明确每个环节报审材料清单；项目竣工后，按照“信息共享、集中验收、限时办结、统一确认”的原则，对项目涉及的质量、规划、消防、人防、节能等专项验收事项实行联合验收。依托工程建设项目审批管理系统，实现申报信息统一推送、验收流程集中管控、验收意见限时反馈，推行商品房建设周期由 36 个月压减至 24 个月，加快推动房地产项目落地建设，增加投资强度，降低开发成本，激发市场活力。构建“房证同交”“地证同交”服务模式，从源头上解决办证慢、办证难等问题，维护企业和群众合法权益。〔责任单位：市规划和自然资源局、市审批服务管理局、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（十）合理调整规划建设条件。对已拿地未开工的商品房项目，结合市场需求，对建设改善性住房涉及的规划条件调整诉求，

经必要性、合理性论证后，依法依规调整规划建设条件，建设改善性住房。〔责任单位：市规划和自然资源局、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（十一）适当调整预售条件。在房地产开发企业预支付预售部分的建设资金达到该预售部分工程建设总投资的 25%以上后，可提前申请办理商品房预售许可，加快商品房入市进度，形成市场有效供给。对已办理抵押的房地产开发项目，经抵押人书面承诺不将风险转移给购房人且不影响购房人直接办理产权登记的，予以办理预售许可。〔责任单位：市住建局、市审批服务管理局，各县（市、区）人民政府〕

（十二）灵活把握预售资金使用政策。预售资金监管额度与房地产开发企业信用综合评价成果挂钩，对信用等级评价为A的房地产开发企业，可降低 5%的重点监管资金额度，信用等级评价为C的房地产开发企业，增加 5%的重点监管资金额度，且实行全过程严格监管。商业银行在开设预售资金监管账户时要同时将《商品房预售资金监管协议书》报送人民银行备案。〔责任单位：市住建局、人行晋城市中心支行，各县（市、区）人民政府〕

四、促进商品住房供需平衡

（十三）因城施策改善供给结构。按照“一体两翼、六大组团、多片区”的空间布局，持续推进主城区改造和丹河新城起步区建设，落实住宅类土地供应保障。〔责任单位：市规划和自然资源局、市审批服务管理局，城区政府、泽州县政府〕

（十四）营造良好市场环境。市房产商会要搭建团购平台，积极组织房博会、房展会，引导开发企业开展优惠促销活动，支持居民家庭以小换大、以旧换新，推动刚性住房向改善性住房迭代更新。组织已取得商品房预售许可的项目开展线上宣传销售，利用抖音、微信等平台拓展网络销售渠道。深入开展整治规范房地产市场秩序三年行动和“双随机、一公开”联合执法检查，聚焦逾期交房、强制交房、虚假宣传等突出问题，查处曝光一批违规企业和项目，营造公平公正的市场环境，保障购房人合法权益。〔责任单位：市住建局、市市场监管局、市公安局、市税务局、市城市管理局，各县（市、区）人民政府〕

五、狠抓项目落实

（十五）加快房地产投资进度。对已预售拖延进度的项目，要挂牌督办、全程监管，24个月内完成交付；对拿地后未按约定及时开工的，督促其限时开工，对于未能及时开工造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》进行处理。〔责任单位：市住建局、市规划和自然资源局、市审批服务管理局，各县（市、区）人民政府〕

（十六）加大入企服务。建立项目台账，亿元以上房地产开发项目由各县（市、区）领导包联；10亿元以上项目由市住房和城乡建设部门领导包联；50亿元以上项目由市领导包联。包联领导要跟踪项目进展，解决开发建设中存在的困难和问题，推动项目建设。住建部门要动态更新房地产项目库台账，建立任务

清单、问题清单、督导清单，确保帮扶工作精准有效。〔责任单位：市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（十七）实施差别化监管。严格落实建筑工地扬尘治理“六个百分百”措施和工地规范化整齐化要求，推行常态化、差异化、数字化监管，对优秀施工工地可优先安排工地开（复）工验收，并减少巡查检查频次。〔责任单位：市城市管理局、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

（十八）强化房地产统计工作。进一步规范房地产有关数据报送工作，定期组织房地产开发企业召开调度会，防止迟报、漏报、误报，做到应统尽统。〔责任单位：市统计局、市住建局，各县（市、区）人民政府〕

本实施意见自印发之日起施行，有效期暂定2年。其中第七项执行期为5年，如退房应当退还享受的购房补贴。

晋城市人民政府办公室

2022年6月9日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

市属各事业单位，驻市各单位，各大中型企业。

晋城市人民政府办公室

2022年6月9日印发
