忻政办发〔2022〕25号

忻州市人民政府办公室

关于进一步促进全市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，忻州经济开发区管委会，五台山风景名胜区管委会，市直各有关单位：

为认真贯彻落实习近平总书记“房子是用来住的，不是用来炒的”重要论述精神及中央、省市关于房地产市场平稳健康发展的决策部署，进一步健全房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，促进全市房地产业良性循环和健康发展，经市人民政府同意，结合我市实际，现将有关事项通知如下：

一、加强住房及用地供应管理

（一）稳定住房用地有效供应。根据我市经济社会发展水平，结合我市城市总体规划及土地征收储备状况，逐年制定实施年度土地供应计划并及时向社会公布。科学合理确定住宅用地土地供应规模。优先满足住宅用地需求，增加改善性住宅用地供应，对保障性住房用地做到应保尽保，形成市场有效供给，促进土地市场供需平衡。

（二）提高存量住宅利用效率。加强住宅用地合同履约监管，县级自然资源部门在公开住宅用地年度计划时，同步公开存量住宅用地信息。加强批后监管工作，开展“批而未用”土地清理专项行动，明确任务清单、责任清单、督办清单，进一步消化和盘活存量住宅土地，对于企业自身原因造成闲置的，闲置一年收取土地闲置费，闲置两年将依法收回土地使用权。

二、加大信贷和财税支持

（一）加强信贷支持。市金融办、中国人民银行忻州中心支行、忻州银保监分局等部门要指导金融机构认真落实差别化住房信贷政策，执行居民家庭购买首套住房最低首付比例20%的规定。认真落实新市民金融服务政策，合理确定符合购房条件的新市民首套住房按揭贷款标准．切实满足真实购房需求。引导金融机构优化审批流程，对符合按揭贷款条件的购房人加快贷款发放。

（二）发挥住房公积金作用。积极推进“一站式”业务办理，进一步优化工作流程，提高办理效率。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。

（三）严格落实税收优惠政策。市税务局要进一步指导各县（市、区）落实好契约优惠政策、住房租赁、保障性住房等相关税种的税收优惠政策，充分发挥税收政策的调节作用，引导住房合理消费。

三、建立健全住房保障体系

（一）保障城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭。对低保、低收入住房困难家庭做到应保尽保，对中等偏下收入住房困难家庭，在合理轮候期内给予保障以租赁补贴为主、实物配租为辅。实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在60㎡以内,通过配建、长期租赁等多种方式筹集。合理确定租赁补贴标准,根据保障对象收入，实行分档补贴。定期发布家庭住房困难程度、收入、财产等准入标准。加强公租房的准入、使用、退出与运营管理，推进政府购买公租房运营管理服务试点工作。

（二）加大对符合条件新市民的住房保障力度。在每年公租房供应总量中确定一定比例，定向供应符合条件的新市民。对新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，加大保障力度，重点保障环卫、公交、教育、卫生、基础科研、公共管理等公共服务行业及重点发展产业的青年职工、引进人才和外来务工人员，设立最长保障期限，明确准入条件，重点解决阶段性住房困难。

（三）汇聚创新人才，做优人才安居服务。认真贯彻落实《关于实施“3633”人才发展战略的行动计划的通知》（忻办发〔2022〕12号）、《关于忻州在新时代推动中部地区高质量发展中争先崛起的行动方案》（忻市发〔2022〕7号）和《关于印发忻州市招才引智支持政策（试行）实施细则的通知》（忻组通字〔2020〕34号）文件要求，全面做好博士研究生、“双一流”高校硕士研究生等优秀高校毕业生招引工作，对引进到忻州市属机关企事业单位工作、并签订不少于5年以上用人合同的国家“双一流大学及学科”和世界排名前200所高校的全日制博士研究生给予每人每年2万元生活补贴、全日制硕士研究生给予每人每年1万元生活补贴，享受期三年。引进后入选省“青年拔尖人才”，在省财政资助基础上一次性给予每人3万元奖励，分三年发放到位。对刚性调入我市财政全额拨款或差额拨款单位的急需紧缺高层次人才，一次性给予50万元安家费，或提供一定数额的住房补助，或提供一套70平方米左右的周转房居住。对于申请人才公寓的，按我市人才住房保障有关政策执行。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的人才安居政策体系，通过租赁补贴、购房补贴、人才公寓等方式，为各类人才提供“一对一”清单式优质安居保障。加快建设太忻一体化经济区市级人才公寓，配齐基础设施，出台专项管理办法，指定专门团队统一运营管理。

四、加快发展住房租赁和改善性住房

（一）规范发展住房租赁市场。完善住房租赁基础性制度,构建稳定的住房租赁关系，维护群众合法权益。通过鼓励个人住房出租、盘活存量房源、新建租赁住房等方式，多渠道增加租赁住房供应。建立住房租赁指导价格发布制度，进一步提高租金透明度。强化住房租赁市场监管，对住房租赁企业实行备案管理，严厉打击垄断房源、哄抬租金等违法违规行为。完善住房租赁综合服务平台，鼓励引导各类房源纳入平合管理。加快培育各类租赁市场主体，顶格下调专业化规模化住房租赁企业标准，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㎡及以上的租赁企业，按4%收取房产税，有效推动市场主体倍增。

（二）加快发展改善性住房。积极推进刚性住房向改善性住房迭代更新，按照控高度、降密度、降容积率的总体要求，建设装配式结构、近零能耗、高星级绿色建筑和符合完整居住社区标准的改善性住房。忻府区要率先发展改善性住房，选取1—2个在建项目作为示范项目，鼓励新建商品房项目建设成为改善性住房。

五、优化审批服务

（一）加快房地产项目审批。进一步优化全流程审批，推动商品房建设周期由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。推动“房地产一件事”集成服务，全面推行“一个项目、一套审批服务方案、一张材料清单”，不断加快新建项目开工建设。

（二）严格落实和完善商品房预售制度。将商品房预售条件中投入开发建设的资金和形象进度明确到投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，需提供的证明材料为由有资质的工程造价咨询机构出具的工程造价报告，形象进度为正负零以上。完成建筑物主体工程三分之一以上的，不再提供投入开发建设的资金证明。在资金安全、风险可控的前提下，疫情期间可因城施策、精准施策、一项目一策，适时合理调整预售条件。

（三）全面推广“房证同交”“地证同交”。进一步深化“放管服”改革，为提出申请、积极配合的企业和群众在交地、交房的同时办理不动产登记，颁发不动产权证书，并建立长效工作机制，从源头上解决办证难、办证慢等问题，切实维护企业和群众合法权益。

六、加强风险防范和市场监管

（一）防范化解房地产领域风险。持续开展房地产开发项目各类风险隐患排查，建立项目风险排查台账，做到“早排查、早预警、早处置”，确保房地产领域潜在风险隐患得到及时妥善处置。

（二）加强商品房预售资金监管。市县两级住建部门要严格落实商品房预售资金全过程监管，督促在建在售房地产开发项目按规定设立商品房预售资金监管专用账户，并按有关规定进行预售资金缴存和使用管理。灵活把握预售资金使用政策，对房地产开发企业信用评价等级为A级及以上、且项目运转正常的，可适度下调商品房预售资金重点监管额度，实行跨节点拨付。对于房地产开发企业信用评价等级为C级的，实行全过程严格监管。

（三）推动房地产开发项目建设。各县（市、区）对已预售拖延进度的项目，实行挂牌督办、全程监管，24个月内完成交付；对拿地未开工的项目，及时摸清情况、精准指导，督促企业限时开工，加快建设。进一步加大入企帮扶力度，强化领导包联，亿元以上房地产开发项目由县级政府领导包联；10亿元以上项目由市级部门领导包联；50亿元以上项目由市级政府领导包联，包联领导要跟踪项目进展，切实解决项目开发建设中存在的困难问题，推动项目有序建设。

（四）实施差别化监管。根据建筑工地扬尘治理和安全生产情况，建立亿元以上房地产开发项目动态监管名单，实施分类监管，限制优秀项目检查次数。通过开展联合检查、无人机非接触检查等手段，减少对建筑工地施工秩序的干扰。

（五）营造良好市场环境。坚持企业主体、政府引导、房地联动、市场化运作的工作原则，结合实际，适时组织开展房博会、房展会，引导企业开展优惠促销活动。积极搭建团购平台，团购价不得高于当地审批部门的指导价。加大房地产市场整治力度，建立多部门、跨地域联合工作机制，严厉打击房地产领域各类违法违规行为。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，聚焦违规预售、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，将严重失信企业及其法定代表人纳入“黑名单”管理，营造公平公正的市场环境。

七、做好房地产市场监测和统计报送工作

（一）加强监测分析。建立健全房地产市场信息系统和统计制度，完善市场监测分析机制，准确把握房地产市场走势，及时研判市场运行中的新情况、新问题，提高调控措施的预见性、针对性和有效性。

（二）做好统计报送。进一步规范数据报送工作，防止迟报、漏报、误报。定期梳理房地产项目入库入统情况，将符合条件的企业和项目及时纳入统计范围，做到应统尽统。

八、保障措施

（一）组织领导。各县（市、区）要认真落实《忻州市落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制实施方案》（忻办字〔2021〕93号），结合当地实际，加快制定出台针对性、可操作性强的具体调控措施。

（二）部门联动。市县两级住建、自然资源、行政审批、市场监管、财政、税务、金融等部门要加强政策协同和工作联动，持续引导“人、房、地、钱”资源有序流动，不断满足人民群众的合理住房需求。

（三）信息公开。建立常态化房地产市场信息发布机制，精准解读房地产市场形势和政策。健全网络舆情监测机制，整治房地产信息网络传播乱象，规范房地产信息传播秩序。强化正面宣传和引导，回应社会关切，稳定市场预期。

忻州市人民政府办公室

2022年4月18日

（此件公开发布）

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级法

院，市检察院。

忻州市人民政府办公室 2022年4月25日印发

 共印110份