

晋中市人民政府办公厅文件

市政办发〔2016〕45号

晋中市人民政府办公厅 关于促进住房消费加快商品房去库存的 实施意见

各县（区、市）人民政府，开发区管委会，市直有关单位：

为落实好中央经济工作会议、中央城市工作会议以及全国住房城乡建设工作会议等关于加快商品房去库存有关精神，结合《山西省人民政府办公厅转发〈省住房城乡建设厅等部门关于健全完善住房保障和供应体系促进房地产市场健康发展意见的通知〉的通知》（晋政办发〔2015〕103号）和《山西省人民政府办公厅关于加快化解房地产库存的若干意见》（晋政办发〔2016〕71号）要求，进一步促进全市住房消费，加快化解商品房库存，提出如下实施意见：

一、加快农业转移人口市民化

落实市政府《关于全面推进户籍制度改革的实施意见》（市政发〔2015〕58号）规定的户口迁移政策，农业转移人口等非城镇户籍人口在城镇拥有居住证并连续居住6个月以上者，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母等，可在居住地申请登记常住户口。相关部门要切实做好服务保障工作，确保新落户居民及时、完全享受同等的教育、就业、医疗、养老、住房保障等城镇基本公共服务。新落户农民工和农民在原户籍地的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权等权益不变，按规定享受各项惠农政策。

二、实施新建商品房购房补贴

2016年1月1日至2016年12月31日期间（以商品房网签合同备案时间为准），在市城区内购买新建商品住房的购房人，可享受150元/m²的政府购房补贴；购房人为教师（含离退休）、新就业大学毕业生（国家承认的全日制大专及以上学历毕业5年以内）、在校大学生（国家承认的全日制大专及以上学历）及现役军人的，可再享受150元/m²政府购房补贴。鼓励机关、团体、企业、事业单位组织本单位职工与房地产开发企业协商团购商品住房。市城区购房补贴资金来源为消化商品房库存的财政收入，根据财政体制，由市财政和开发区、榆次区财政共同承担。市城区的资金补贴实施细则，由市住房城乡建设局和市财政局另行制定。各县（市）可结合各自实际，另行制定补贴范围和标准。

三、强化住房公积金缴存使用

本市所有机关、事业单位、有雇工的个体工商户、民办非企业单位、社会团体等组织，都要按规定缴纳住房公积金。签订劳

动合同的单位，提倡将缴存住房公积金的内容写入劳动合同。提高住房公积金使用率，全面落实既有住房公积金使用政策。农民工依法同等享受住房公积金缴存使用权利。在我市连续正常缴存住房公积金6个月(含6个月)以上的农民工，购买工作所在地商品房自住的，可按规定申请住房公积金贷款。首付比例由原来的30%降为20%，核定抵押物价值由70%增加至80%。

四、加大棚户区改造货币化安置比例

加快棚户区改造进程，各县（区、市）人民政府要编制棚户区和纳入棚户区改造计划的城中村改造总体规划、实施方案，把城市危房改造和旧住宅区综合整治纳入棚户区改造范围，2017年底前连片3000平方米以上的棚户区要全部开工改造，2020年前所有城中村全部开工改造，今后一个时期，把货币化安置作为棚改安置主渠道。2016年1月1日至2017年12月31日，市城区城镇棚户区改造项目，原则上以货币化安置为主，货币化安置不低于50%。2016年1月1日至2016年12月31日期间，享受货币化安置的被征收人，凭征拆补偿协议，在市城区购买新建商品住房的，在享受文中第二条购房补贴基础上，可再享受100元/m²的购房补贴奖励。

五、推进住房租赁市场规模化、专业化发展

（一）鼓励住房租赁市场规范发展。落实双向鼓励发展政策，扩大租赁供需规模。鼓励自然人和各类机构投资购买商品住房，成为租赁市场房源提供者；鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业，培育经营住房租赁机构，活跃住房租赁市场。取消租赁

登记手续费，鼓励房地产开发企业出租未出售且具备出租条件的商品住房，鼓励个人出租自有房屋。

(二) 完善住房租赁市场服务机制。市、县(区、市)政务大厅设立房屋租赁专门服务窗口，方便租赁登记备案。建立住房租赁信息政府服务平台，规范信息公告公示，方便租赁信息公开共享。

六、严格商品房用地供应管控

(一) 科学规划控制。调整完善县(区、市)“十三五”城镇住房发展规划，2016年4月1日至2018年12月31日期间，科学确定商品住房及其他房地产用地供应总量和结构，合理控制用地供应规模、布局、节奏。

(二) 动态调节控制。商品房供应明显偏多或在建房地产项目规模过大的县(区、市)(商品房去化期在30个月以上，房地产项目用地占总用地的80%以上的)，应当缩减或暂停2年新增房地产项目用地供应；住房或商业营业性用房供应偏多的县(区、市)，可依法修改城镇规划相关内容，将已供应未开发的住房用地或商业营业性用地调整为其他用地。

七、积极推进跨界房地产业发展

鼓励支持房地产开发企业将待开发用地转型用于文化旅游、养老等新兴产业。鼓励支持房地产企业利用已建成的存量房，创新发展模式，调整地产结构，积极发展文化旅游地产、园区地产、商业地产、养老地产、体育地产，促进房地产业与现代服务业、新兴产业协同发展。2016年2月1日至2018年12月31日新建的文化旅游地产和养老地产，免收各项行政事业性收费及政府性

基金。企业利用存量房或购租的养老地产举办非营利性养老机构，符合建设标准和资质条件，运营满一年后，可获省、市建设资金补助和营运补贴。其中，省级：建设补助 5000 元/床，运营补助 1200 元-2400 元/人；市级：建设补助 1500 元-6000 元/床，运营补助 1200 元-2400 元/人。

八、扶持房地产业健康发展

（一）优化房地产业市场环境。进一步简化办事程序，提高行政效率，减少对房地产企业经营行为行政干预。开发项目自办理土地出让手续到领取施工许可证的时限原则上控制在半年以内（不包括企业因自身经营需要控制项目进度的情况）；要求房地产开发企业执行的措施、操作性规程和缴纳的各种行政事业性收费、政府性基金等，各行业主管部门在 2016 年 8 月底前报市政府审核，市政府网站统一公布，未公布的事项，房地产开发企业不予执行。非国有资金投资的建筑工程项目可自主发包，报住房建设行政主管部门备案。取消商品住房销（预）售价格申报制度。

（二）促进房地产业兼并重组。支持房地产企业强强联合、优化重组，或其他市场主体合作等方式，壮大企业实力，扩大开发规模，打造品牌企业，增强市场竞争力。2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期间，在我市注册登记的房地产开发企业，开发资质升级到二级及以上的，一次性给予 100 万元的奖励。

九、建立房地产去库存动态监管机制

建立多部门联动的房地产市场监管机制，成立市去库存工作领导小组。办公室设在市住房城乡建设局，负责全市去库存工作统

筹协调、工作指导、监督考核；各县（区、市）也要成立相应领导小组，加强组织领导，全力予以推进；市领导组将此项工作纳入目标责任考核，定期通报排名、专项督促检查，严格约谈问责。建立覆盖房屋征收、房地产开发、交易、销售、后期管理等环节的数字化房地产市场监管云平台，实现住建、财政、国土、税务、统计及金融监管等部门信息数据共享，加强市场监测、分析调度，研判市场，去库存工作纳入每周一报；建立房地产企业信用评价体系，对房地产开发和交易环节中严重违法违规行为或信用不良、破坏市场秩序的开发企业、项目，一律不得享受购房补贴政策。

各县（区、市）人民政府要承担起化解房地产库存工作的责任主体，锐意进取、大胆创新，根据本意见，加快出台当地的实施细则，确保化解房地产库存工作取得实效。

晋中市人民政府办公厅

2016年7月14日

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

晋中市人民政府办公厅

2016年7月14日印发
