中牟县人民政府文件

牟政[2012]5号

中牟县人民政府 关于促进我县房地产业持续健康稳定发展的 意 见

各乡镇人民政府,各街道办事处,县人民政府各部门,各有关单位:随着中原经济区上升为国家战略,中牟位于中原经济区、郑州都市区、郑州新区三区叠加区域,区位优势更加突显,给中牟房地产业发展带来了巨大的机遇。为加快中牟房地产业的发展,做好住房保障工作,改善人民群众的居住条件。根据《郑州市人民政府关于印发郑州市商品住房项目配建保障性住房实施办法的通知》(郑政〔2011〕41号)、《郑州市人民政府关于加强存量房交易税收管理的通告》(郑政通〔2012〕4号)、《关于调整房地产交易环节契税、个人所得税优惠政策的通知》(财税〔2010〕94号)、《郑州市城市房地产开发经营管理条例》等文件要求,

经研究, 现就促进我县房地产业持续健康发展提出如下意见:

一、调整住房供应结构,促进普通商品住房消费

- (一)制定和实施住房建设规划。县住房保障和房地产管理局牵头,县国土、规划、建设、发改等部门配合,根据总体发展规划,制定我县近期和中长期住房建设规划,重点发展能满足居民自主需求的普通商品住房。
- (二)提高房地产业规划水平。引导开发企业更新开发理念, 开发建设环境优美、户型合理、设计新颖、适宜人居的新型住宅, 满足人民群众的住房需求。在城市主干道等重要节点处分布的房 地产开发项目,高起点、高标准予以规划,开发建设高品质楼盘, 以提升城市品位,展示中牟形象。
- (三)明确新建住房结构比例。住宅用地出让前,国土部门依法向县住房保障和房地产管理部门出具土地出让的函,县住房保障和房地产管理部门收到函后,依法明确普通商品住房及配建保障性住房类型、套数、建筑面积,确保普通商品住房及配建保障性住房面积所占的比重符合国家政策要求。

二、充分发挥税收、信贷、土地政策的调节作用

- (四)引导居民消费普通商品住房。为个人购买普通住房的, 且该住房属于家庭唯一住房的,减半征收契税。对转让使用超过 5年的普通商品住房的家庭,销售时免征营业税。
- (五)有区别的适度调整住房信贷政策。在符合上级信贷政 策要求的前提下,鼓励金融机构对有效益、有市场、有信用的优

质房地产开发企业提供信贷支持。按政策对首次购买普通商品住 房的家庭提供信贷支持,提升居民的消费能力。

(六)为保证普通商品住房土地供应,县住房保障和房地产管理部门、规划部门、国土资源部门要根据房地产业发展规划,编制商品住房年度用地计划,科学确定房地产开发土地供应规模,优先保证普通商品住房和保障性住房的土地供应,严格限制低密度、大套型房地产开发项目土地供应。

三、加强市场监管,提高风险防范能力

(七)整顿房地产市场秩序。县住房保障和房地产管理部门要会同工商、发改等部门加大对捂盘惜售、囤积房源、散布虚假信息、哄抬房价、价格欺诈等扰乱市场秩序等违法违规行为的打击力度;建设部门要加强住房的工程质量安全监管;国土资源部门要严厉查处违法违规用地、囤地、炒地行为;税务部门要加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。

(八)建立房地产开发企业信用档案体系和房地产开发经营信息系统及统计制度。县住房保障和房地产管理部门对申请进入中牟房地产市场的开发企业的经营情况进行严格审核,如发现有信誉差等不良记录者,记入企业信用档案体系,定期向社会公布,并及时通报项目部门。同时,建立房地产企业动态考核制度,对中牟房地产市场的开发企业进行考核,将违法违规企业记入黑名单,并要求其按规定进行整改,对拒不整改者,依法严格处理。

(九)实行房地产价格评估制度。城区范围内的房地产在进

行买卖时,纳税人申报的房屋交易价格明显低于市场价格,且无正当理由的,由纳税机关依法通过房屋交易价格申报评估系统对其申报的成交价格进行评估,并按照评估价格作为计税依据,依法计算应纳税款。价格主管部门应积极协助地税部门做好价格认定工作。

- (十)加强商品房预售监管。一是加强信息公开。住房保障和房地产管理部门要及时将批准的预售信息、可售楼盘、房源、价格及违法违规行为的查处情况向社会公开。二是加强商品房预售和二手房交易资金监管工作。进一步完善商品房预售和二手房交易资金监管制度,确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设及二手房交易资金的安全合法,切实维护购房人的合法权益。三是完善商品房预售制度。强化商品房买卖合同管理,查处签订虚假商品住房买卖合同、进行虚假交易的行为。
- (十一)建立"房地产市场预警预报"制度。完善房地产市场监测分析体系,及时准确把握房地产市场走势,关注房地产市场出现的新情况、新问题,及时做好处理预案,防范市场风险,稳定市场预期。

四、完善基础设施,建设宜居社区

- (十二)根据县城开发强度分区,依据开发强度确定开发规模,鼓励联合联片开发,对联合联片开发给予政策扶持。
- (十三)新建住宅小区在进行规划时,要综合考虑小区周边道路、水电管网、燃气、污染防治以及教育机构等基础设施,特

别要按规定规划小区物业管理用房,使小区居民生活方便、快捷、物业管理有保障。房屋竣工后,按照《郑州市房地产开发项目交付使用管理办法》的规定,由县住房保障和房地产管理部门牵头,对县建设、规划、绿化、消防、人防、环保、水务、教体等有关行政部门和电力、燃气、通信、有线电视等专业经营单位的单项验收资料进行汇总,邀请专家和业主代表对住宅小区进行综合评价,在综合评价中合格的小区,才能交付使用。

(十四)发展楼宇经济和总部经济。要采取有效措施,优先 引进有影响、高品位、大品牌的房地产开发企业,此类企业入驻 后,要积极为其办理供地和其他相关手续,并落实相关优惠政策, 力争其总部落户中牟,从而促进中牟房地产业品位得到整体全面 提升。

(十五)在合村并城、城中村改造时,要以发展的思维规划房地产开发项目,在项目规划时要统筹考虑郑州都市区、郑州新区的发展状况,与郑州都市区、郑州新区的建设接轨,开发建设高标准的新型城市社区,提高安置小区的品位和居住性能。

(十六)加强物业管理,创建和谐社区。街道要充分发挥职能,组织社区居民召开业主大会,成立业主委员会,行使社区管理职能;公安部门要做好小区物业保安的培训及管理工作,确保小区的安全;住房保障和房地产管理部门要指导物业管理企业提高服务质量,为居民提供质价相符的服务;发改部门要规范小区物业服务企业的收费行为,使物业管理费用合理,力争做到质优

价廉。从而使居民的居住水平、居住环境得到切实有效改善,共同构建和谐文明社区。

五、健全住房保障制度,加快保障性住房建设

(十七)建立多形式的保障性住房供应体系。面向城镇低收入家庭采取多种保障性住房供应方式,面向外来务工人群采取以公共租赁住房为主的住房供应方式,面向新就业的大中专毕业生等人群纳入廉租房、周转住房和限价商品住房为主的住房供应方式,满足不同人群的居住需求。

(十八)建立健全住房保障工作制度。一是建立住房保障资格认定"两审两公示"制度。街道或乡镇依法负责住房保障的申请受理、资格初审并公示,住房保障和房地产管理部门负责住房保障资格核准并公示,严把住房保障准入关;二是建立住房保障工作联席办公会议制度。对保障性住房建设及住房保障资格认定实行联审联批,限定每个环节的办理时间,最大限度地压缩审批时限,确保住房保障工作按时推动;三是建立商品住房项目配建保障性住房制度。规划部门在新增建设用地商品住房项目中按不低于10%的比例规划配建保障性住房,国土资源部门在进行土地出让招拍挂时,将配建保障性住房纳入土地出让协议,明确出让地块保障性住房的用地情况,并函发至住房保障和房地产管理部门进行核定;四是建立保障性住房建设用地储备制度。国土资源部门在制定建设用地规划和年度计划时,要根据保障性住房建设要求,做好保障性住房建设用地储备工作,满足保障性住房建

设用地需求; 五是建立住房保障工作问责制度。各级各部门要落实工作责任, 加大工作力度, 切实做好住房保障工作, 确保又好又快建设, 保质保量完成任务, 公平合理分配, 依法依规推进, 防止经适房不适用、公租房不公平、改革不改进、廉租不廉洁、保障不保证、安居不安宁现象的发生。

(十九)加大保障性住房建设力度。编制住房保障"十二五"规划,合理确定保障性住房投资规模,科学安排保障性住房地区布局,建立由政府投资、企业投资、民间投资等多种投资形式共存的保障性住房建设投资体系。在大型工业企业、用人密集型企业所在地、产业集聚区,同步建设相当数量的保障性住房,满足务工人员的居住需求。县财政要加大对保障性住房建设的支持力度,根据相关规定,做好保障性住房建设资金的筹措工作;县国土资源部门要确保保障性住房建设用地;县规划部门要做好保障性住房建设的规划工作;县建设部门要加强督查,及时纠正和查处工程质量问题,保证保障性住房的工程质量和施工安全,严格实行保障性住房质量终身负责制。

(二十)创新住房保障工作思路。一是扩大住房保障范围,逐步把建制镇纳入其中;二是逐步实现廉租住房与公共租赁住房统筹建设并轨运行,淡化经济适用住房建设,开展限价商品房建设;三是实现信息平台联网,提高住房保障管理水平。建立住房保障、公安(车辆和户籍管理)、人力资源和社会保障(社会保险)、金融、工商、税务、住房公积金等部门及房屋登记机构的

信息共享机制。对住房保障对象家庭住房和经济状况及其他情况变化进行动态监测。

六、本意见自发布之日起施行。

二〇一二年五月八日

主题词: 经济管理 房地产 发展 意见

抄送: 县委各部门, 县人武部。

县人大常委会办公室,县政协办公室,县法院,县检察院。

中牟县人民政府办公室

2012年5月8日印发