

# 罗山县人民政府办公室文件

罗政办〔2022〕58号

## 罗山县人民政府办公室 关于印发罗山县促进房地产市场平稳健康发展 若干措施（试行）的通知

各乡、镇人民政府、各街道办事处、县政府各有关部门：

《罗山县促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



# 罗山县促进房地产市场平稳健康发展 若干措施（试行）

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，筑牢“房子是用来住的、不是用来炒的”民生底线，落实房地产长效机制，着力稳地价、稳房价、稳预期，促进我县房地产业平稳健康发展。根据相关规定，结合我县实际，现制定以下工作措施：

## 一、稳定土地供应节奏

进一步完善土地招拍挂制度，压实属地责任，严格执行“净地”出让要求。加大对房地产用地的调控力度，依据商品住宅和非住宅去化周期，合理确定新增用地供应量，确保供需平衡。在商品住宅去化周期小于 18 个月时，非住宅去化周期小于 48 个月时，适度增加商品住宅和非住宅用地供应量；在商品住宅去化周期大于 18 个月时，非住宅去化周期大于 48 个月时，适度减少商品住宅和非住宅用地供应量。对已纳入储备的经营性用地，根据土地市场的需求适时调整土地供应，优先满足住宅用地需求，同时加大批而未供和闲置房地产开发用地的盘活力度。

## 二、合理确定公建设施计容面积

对于新建的经营性房地产项目配建的幼儿园、老年日间照料中心、社区公共管理用房、地面配电房（属于小区业主全体共有的除外）等公建设施无偿移交政府相关部门的，不计入项目容积率计算范围，不收取土地出让金。

### 三、完善房地产项目周边配套设施

对已出让土地，相关部门要尽快完善周边学校、商业、医院、道路等配套设施；未出让土地出让前，要基本建成路网、水电等基本公共服务设施，为项目推进提供有利条件。

### 四、加快项目开工、预售节奏

精简房地产项目审批程序，项目全流程审批时间控制在 20 个工作日以内。县污染防治、疫情防控部门实行科学精准的扬尘防控和疫情防控措施，增加房地产项目有效施工天数。实施分阶段办理施工许可证，企业在签订土地出让合同后，凭经批准的规划设计方案、施工总包合同和承诺书等，可先行办理“正负零”以下工程施工许可证。已经办理土地抵押或在建工程抵押的房地产开发项目，经抵押权人书面同意，可以办理商品房预售许可审批手续，当事人另有约定的除外。商品房实际网签销售前，相关房源应办理解除抵押手续。

### 五、严格落实房屋预售许可制度

按照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的投入资金的要求办理预售许可，严格执行信阳市商品房预售资金监管制度，防范房地产市场风险，维护购房人合法权益。健全预售资金监管网上申报、受理、审核、拨付的“全程不见面网办”机制，提升资金监管效能。按照适时修订的《信阳市商品房预售资金监管办法（试行）》，合理增加商品房预售资金拨付频次，从“五个拨付节点”调整为“八个拨付节点”，允许企业通过银行保函、商业保险、国有担保公司担保函的形式，担保

使用监管资金，提高资金的流动性。

## 六、合理调整竣工验收备案程序

因自身经营不善或因工程款纠纷造成施工单位不配合竣工验收的房地产项目，可由开发建设单位出具相关证明和承诺，向所在辖区街道办事处申报核实确认后，开发建设单位委托第三方工程质量检测机构出具质量安全鉴定报告合格的，经住房和城乡建设主管部门对鉴定报告进行确认，确认意见可作为竣工验收备案相关手续使用，优先确保项目交付。

## 七、顺延房地产项目交付期限

受疫情不可抗力影响，部分房地产项目不能按规定期限履行施工和商品房交付义务，允许施工企业和房地产开发企业相应顺延期限的同时，房地产开发企业要扛起主体责任，切实做好购房群众政策宣传解释工作，采取措施切实维护购房者权益，坚决防止因延期交房等原因引起上访涉诉事件发生，顺延期限不得超过3个月。

## 八、推行“交房即办证”工作

新建商品房项目完成五方责任主体联合验收后，开发建设单位申请项目竣工验收备案时可同步向不动产登记部门申请不动产首次登记，不动产登记部门应采取容缺受理机制，提前介入，待竣工验收备案完成后，不动产登记机构通过数据共享调取或开发企业补交竣工备案等信息，审查无误后予以登记缮证，并为购房群众办理不动产转移登记。

## 九、加大财税支持力度

因疫情影响不能按期缴纳税款的房地产开发企业、建筑企业，可按照《中华人民共和国税收征收管理法》规定，在缴纳税款期限届满前，申请延期缴纳税款，延期缴纳税款期限最长不得超过三个月。各级税务部门应加强宣传辅导，帮助困难企业办理相关手续。促进新建商品房、二手房消费联动，支持居民改善型住房消费需求，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。对已收取合同履约保证金的项目，已开工建设且不造成闲置的，退还全部履约保证金用于项目建设，相关部门要按照职责加强监管。

#### **十、实施购房契税补贴**

本措施施行前，在罗山县城区内购买商品住宅(不含二手房)但未缴纳契税，本措施施行后缴纳契税的给予已缴契税20%补贴。本措施施行后，在罗山县县城区内购买商品住宅(不含二手房)，并缴纳契税的，给予已缴契税50%补贴；购买非住宅商品房(如门面房、公寓、写字楼等)，并缴纳契税的，给予已缴契税20%补贴。以上契税补贴以购房合同网签备案时间为准，缴纳契税时间为2022年12月31日前，由财政部门另行出台购房契税补贴发放办法(或细则)，补贴资金由契税入库级次同级财政承担。

#### **十一、积极提供金融支持**

定期组织银企对接，为银企双方搭建桥梁，鼓励银行业金融机构按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，对符合政策的房地产项目，适度加大流动性贷款等支持力度，对受困

企业贷款展期、续贷，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持企业融资连续稳定，有效缓解市场主体资金链运行压力。鼓励银行、保险机构开发适合建筑业特点的金融产品，扩大企业信用贷款和应收账款质押贷款业务，提高建筑业企业贷款可获得性。降低个人住房消费负担，引导在罗金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率，更好满足个人住房消费合理信贷需求，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例为 20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套房贷款政策；对拥有一套住房且并未结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，最低首付比例为 30%。支持县级银行业金融机构按照总行规定执行住房个人按揭贷款下限利率政策，鼓励向上级行争取个人按揭贷款信贷额度，满足居民合理住房需求。推进信贷支持协作，对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构，在政府性基金账户开设予以优先支持。

## 十二、提高住房公积金贷款最高额度

单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买住房时，最高贷款额度由 40 万元提高至 60 万元，购买装配式商品住房的，最高贷款额度由 48 万元提高至 65 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买住房时，最高贷款额度由 50 万元提高至 80 万元，购买装配式商品住房的，最高贷款额度由 60 万元提高至 85 万元。对经认定的罗山县高层次人才，单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在县住房公积金中心贷款核

算办法测算的贷款额度基础上，增加 10 万元，但最高贷款额度不超过 65 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在县住房公积金中心贷款核算办法测算的贷款额度基础上，增加 10 万元，但最高贷款额度不超过 85 万元。购房人属于公积金缴存职工且符合提取和贷款条件的，允许先提取住房公积金用于支付预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款；提取本人住房公积金账户中存储余额不足的，可提取配偶、父母、子女住房公积金账户中的存储余额。

### 十三、加快推进非住宅商品房去库存

我县社区公共服务机构等需要增加业务用房的，或是配建公共服务设施的，鼓励在存量非住宅商品房中购买或租赁。鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房地产开发企业向“售租并举”模式转型发展，引导专业租赁公司收购或租赁非住宅商品房。居住在公寓的居民住户，符合“一户一表”安装条件和建设标准的，在水、电、气抄表到户后，凭房屋所有权证或不动产登记证书，可申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。行业主管部门和水、电、气服务企业指导配合居民住户完成抄表到户工作。

### 十四、扩大保障性租赁住房供给

为新市民、青年人等住房困难群体，提供建筑面积不超过 70 平方米、租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的保障性租赁住房。落实建设青年友好型城市要求，通过盘活存量土地新建、产业园区配建、非居住存量房屋改建、闲置存量住房改

造、转化等方式筹建保障性租赁住房，优先供应来罗就业创业青年。

### **十五、鼓励乡镇居民进城购房**

保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持依法自愿有偿流转，本县居民在县城购买合法房产后自愿将农村宅基地房屋拆除复垦的，县财政按不低于复垦面积 50 元/平方米标准给予奖励。

### **十六、减轻个人住房消费负担**

加大个人住房按揭贷款投放力度，下调住房按揭贷款年利率，国有商业银行执行个人首套住房年利率不高于 4.25%，二套住房年利率不高于 5.05%（视中国人民银行相应期限贷款市场的利率变化而变化）。

### **十七、优先给予优质学位支持**

切实解决业主子女入学问题。保障购房户子女在县城享受优质教育，业主购房后，其直系子女可凭《商品房买卖合同》和契税缴纳凭证，享受房屋所在地义务教育阶段学校学位。

### **十八、优先提供就业岗位支持**

帮助购房户适业人员在县城及产业集聚区选择适宜工作岗位，并视需要给予劳动技能培训和发证荐岗。

### **十九、规范房地产市场秩序**

开展房地产市场秩序整治，重点整治未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为，严厉打击违规销售、未明码标价、拒绝使用公积金贷款购房、恶意哄抬



房价、虚假承诺等侵害群众利益行为。严格执行新建商品住房预售价格备案制度，指导开发企业合理定价，严格执行明码标价、一房一价。坚持控新治旧，消存量、控增量、防变量，攻坚化解问题楼盘。

## 二十、强化网络舆情引导

公安、网信等部门要加强对属地网站平台、自媒体账号的管理，依法打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪等扰乱市场秩序的行为。加强对购房人的诚信管理，个人提供虚假证明违规享受购房补贴或以先购房享受补贴而后退房的方式恶意套取补贴资金的，经查实后，除追回补贴资金外，将依法依规追究其相应责任。

本措施自印发之日起施行，本措施试行期间如国家及地方法律、法规和相关政策另有规定的，以国家及地方法律、法规和政策为准。

