

舞阳县人民政府文件

舞政〔2022〕34号

舞阳县人民政府 关于支持房地产企业纾困解难有关工作的 通 知

各乡镇人民政府，县政府有关部门：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府以及市委、市政府决策部署，围绕房地产市场产业链，着力从市场供给端与需求端双向发力，进一步完善房地产调控政策，切实帮助企业纾困解难，激发市场主体活力，更好地满足群众合理购房需求，促进我县房地产市场良性循环和健康发展，根据《河南省人民政府办公厅关于做好当前重点经济工作的通知》（豫政办明电〔2022〕13号）、《漯河市人民政府关于印发进一步纾困解难促

进经济稳定增长若干措施的通知》(漂政〔2022〕5号)、《漯河市房地产市场平稳健康发展领导小组关于支持房地产企业纾困解难有关工作的通知》(漂房稳〔2022〕2号) 等文件精神, 现将我县促进房地产市场发展的有关事项通知如下:

一、改善住房市场供给

(一) 优化住宅用地供应

住宅用地竞买保证金可以按不低于出让最低价的 20% 缴纳; 允许分期缴纳出让金, 在首次缴纳比例不低于出让价款 50% 的前提下, 剩余价款可在一年内缴清。对出险的房地产企业, 采取“一宗一策”的方式妥善处理。对 2020 年以来确因受灾疫情影响等不可抗力因素或政府原因导致企业未按时缴纳土地出让金或滞纳金, 由企业申请并经县政府研究同意, 不作为违约处理, 并可重新约定土地出让金缴纳期限。(责任单位: 县自然资源局、县住房和城乡建设局, 各乡镇政府)

(二) 支持利用存量土地建设保障性租赁住房

在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下, 使用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房, 经县政府同意后, 可变更土地用途, 不再补缴土地价款; 对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋, 经县政府同意, 允许改建为保障性租赁住房; 用作保障性租赁住房期间, 不变更土地使用性质, 不再补缴土地价款; 允许将产业园区中工业项目配套建设行政办

公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限，由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；鼓励将产业园区中各工作项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。（责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局，各乡镇政府）

（三）按投资比例办理商品房预（销）售许可

对申请预（销）售许可的商品房项目，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期，即可办理商品房预（销）售许可。房地产开发企业在办理商品房预（销）售许可时，应提供具有合法资质的房地产估价机构出具的商品房预售部分在建工程专项评估报告或会计师事务所出具的商品房预售部分在建工程专项审计财务报告。（责任单位：县住房和城乡建设局）

（四）调整保障性住房配建政策

自本文件印发之日起，对新办理商品房预售许可时，暂不执行“按照住宅面积 2%的比例配建保障性租赁住房”及“棚户区改造项目（含城中村、旧城区）按照总建筑面积扣除安置房面积后 1%的配建比例”的规定。之前已办理商品房预售许可的项目，不再调整。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局）

二、优化工程项目建设

(五) 加快房地产项目开工节奏

精简房地产建设项目审批程序，工程建设项目在按照基本建设程序全流程审批时，可以根据实际情况在土地成交后，企业可持土地出让合同和已缴纳不低于 50% 的土地出让金票据等证明材料，容缺分阶段办理相关规划许可和施工许可手续，并实施科学精准的扬尘防控和疫情防控措施，增加有效施工天数。

(责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局、市生态环境局舞阳分局)

(六) 降低装配式建筑比例

国控、省控环境空气质量自动监测站点直线距离 500 米范围内的新建商品房项目，继续执行漯政〔2017〕36 号、漯建〔2021〕110 号文件规定。上述范围以外区域房地产开发项目，依据文件规定应采用装配式建筑技术建设的，由建设单位申请，经县建设主管部门批准后，其采用装配式建筑技术的建设比例可减半。

(责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局)

(七) 建立多渠道工程款支付途径

按照实事求是、平等互利、公平自愿的工作原则，探索完善房地产企业“以物抵债”等方式支付工程款的路径和办法，丰富工程结算支付方式和支付途径。以物抵债支付中涉及房屋等不动产的，可为其办理房屋交易网签备案手续。(责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局，各乡镇政府)

(八) 严禁拖欠工程款

政府投资或使用国有资金的工程建设项目不得由施工单位垫资建设，不得将未完成财政审核作为延期工程结算、拖欠工程款的理由。开发企业应严格按照施工合同约定，按期支付工程款、材料款，对拖欠工程款、材料款 1 年以上的开发企业限制开发新项目，并列入“黑名单”管理。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局，各乡镇政府）

（九）合理确定延期交房时间

受疫情等不可抗力因素影响，不能按期竣工验收和交付、不能按期完成不动产首次登记的房地产开发项目，相应的竣工交付时限合理顺延最多 3 个月。（责任单位：县住房和城乡建设局，各乡镇政府）

（十）国有企业和金融机构要积极为房企纾困解难

国有企业和金融机构要充分发挥自身优势，践行民生价值，体现国企担当，坚持社会效益与经济效益并重，积极参与问题楼盘化解和困难房企优质房地产项目开发建设，并通过购买房源、项目合作、引入基金等方式帮助房地产企业纾困解难。（责任单位：县财政局（国资委）、县金融工作局、县人民银行、县住房和城乡建设局，各乡镇政府）

三、支持合理住房需求

（十一）扩大保障性租赁住房供给

充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房，满足优

秀人才特别是青年拔尖人才在舞就业创业的过渡性住房需求。支持国有平台公司运营管理政府闲置房屋、富余安置房和市场房源转化为保障性租赁住房。（责任单位：县委人才办、县住房和城乡建设局、县财政局（国资委），各乡镇政府）

（十二）为购房人子女提供就学服务

凡在舞购买普通商品住房的，其家庭子女在义务教育阶段，凭房产证件，或凭购房合同、网签备案、购房发票和契税完税凭证，在新购住房所在地相对就近入学。（责任单位：县教育局）

（十三）保障各类人才在舞安居

在舞就业的大学本科以上各类人才，按照《中共漯河市委办公室漯河市人民政府办公室关于实施“百千万”人才计划助力漯河“十四五”高质量发展的意见（试行）》（漯办〔2021〕26号）规定标准给予购房补贴支持；来舞大专以上毕业生、各类持有技能证书人员在我县稳定就业新购买新建商品住房（含住宅类公寓）时，一次性给予1万元购房补贴。（责任单位：县委人才办、县人社局、县财政局、县住房和城乡建设局、县自然资源局）

四、有效促进住房消费

（十四）发放购房消费券

县住建部门对符合条件的第七、八批购房户审核并制定财政补贴发放计划，县财政筹措财政资金分批落实。依托有支付牌照的平台发放消费券，对在县中心城区新购买新建商品住房

(含住宅类公寓)并办理合同网签手续的购房者,每套发放 5000 元消费券,执行至 2022 年 12 月 31 日。(责任单位:县商务局、县财政局、县住房和城乡建设局、县自然资源局、县政务服务和大数据管理局、县税务局、县市场监管局)

(十五) 实行购房契税补贴

凡在舞新购买新建商品住房(含住宅类公寓),县财政给予所缴契税等额的购房货币补贴,县财政凭县直相关部门审核汇总的契税缴纳手续进行结算。享受购房补贴的购房人,同时也享受购房契税补贴。(责任单位:县财政局、县税务局、县住房和城乡建设局、县自然资源局)

(十六) 落实住房转让个人所得税征收政策

对个人转让住房,凡纳税人未提供房屋购买合同、发票等完整、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,税务机关可按规定对其实行核定征税。个人转让住房核定征收个人所得税的核定比例暂按 1% 执行。(责任单位:县税务局、县自然资源局、县住房和城乡建设局)

(十七) 盘活房企存量地下车库

研究出台城市公共停车位收费管理办法和城市地下空间开发利用管理办法,对地下车库进行确权登记,方便业主购买地下车库,鼓励国有平台公司通过收购等方式盘活地下停车资源。(责任单位:县城市管理局、县自然资源局、县财政局(国资委)、县住房和城乡建设局)

五、加大金融支持力度

(十八) 各金融机构不得盲目抽贷、压贷、断贷

各金融机构要按照市场化、法治化原则发放开发贷款，不得盲目抽贷、压贷、断贷，不搞“一刀切”，不得将企业销售收入强行划转、截留提前还款，保持房地产开发贷款平稳有序投放。对信用记录良好、暂时困难的房地产企业，积极通过延期还本付息、续贷展期等方式，确保应延尽延、应延快延，维护企业正常征信记录，不按照逾期报送信息，不下调贷款分类，不进行司法诉讼，千方百计帮助企业渡过难关。（责任单位：县金融工作局、县人民银行、县住房和城乡建设局，各乡镇政府）

(十九) 加大个人公积金贷款支持

提高住房公积金贷款额度，夫妻双方连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度由40万元提高至50万元；一方连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度由30万元提高至35万元：对符合“百优计划”“双千计划”引进的高层次人才，在人才资格认定后3年内购买家庭首套住房使用公积金贷款最高额度分类别提高到80万元、60万元。实行“一人购房全家帮”，我县公积金缴存职工可提取账户余额的90%帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）购房支付首付款，也可逐月提取公积金用于帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）偿还购房贷款。（责任单位：县住房公积金中心、县金融工作局、县人民银行）

(二十) 下调首套住房贷款首付款比例和贷款利率

引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调首套住房贷款首付款比例至 20%，并即时调整首套住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善家庭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。（责任单位：县住房公积金中心、县金融工作局、县人民银行）

六、优化房地产市场环境

（二十一）优化商品房预售资金监管机制

按照《关于进一步完善舞阳县商品房预售资金监管措施的补充规定》（舞房〔2022〕29号）文件要求，在预售资金监管账户内始终保有不少于 5%的重点监管资金的前提下，企业根据楼盘形象进度和使用节点申请使用。实施信用考评差别化监管，房企信用等级为 A A A 级、A A 级的企业，可分别减免 10%、5% 的不可预见费监管额度。按照市场化、法治化原则，房地产企业可通过银行保函、商业保函、担保公司保函、政府欠款等方式等额替代商品房预售监管资金，在确保项目竣工交付所需资金的前提下合理释放预售监管资金流动性，帮助企业纾困。房地产企业也可凭依法取得的未开发土地，通过第三方平台机构置换替代一定比例的预售监管资金。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局、县金融工作局、县人民银行，各乡镇政府）

（二十二）审慎执行预售资金监管账户冻结划转

人民法院对预售资金监管账户采取保全、执行措施时要强化善意文明执行理念，坚持比例原则，切实避免因人民法院保全、执行预售资金监管账户内的款项导致施工单位工程进度款无法拨付到位，商品房项目建设停止，影响项目竣工交付，损害广大购房人合法权益。除当事人申请执行因建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款等债权案件之外，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，对于预售资金监管账户中监管额度内的款项，人民法院不得采取扣划措施。商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，开发企业可以申请使用预售监管资金，但必须用于本项目建设，包括支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还的购房款。（责任单位：县人民法院、县住房和城乡建设局、县人民银行）

（二十三）健全房地产调控监测机制

为促进我县房地产市场平稳健康发展，县有关部门、各乡镇要切实扛牢房地产市场调控监测主体责任，将房地产平稳健康发展摆上重要议事日程。要建立健全房地产市场调控和监测机制，细化落实信息发布和信息收集机制、市场预期和分析研判机制、风险化解处置和警示、约谈问责机制。对重大问题和风险预警处置纳入动态管理和督办通报，并作为县有关部门、相关乡镇年度考核评价内容。对调控和监测房地产市场主体责任落实不到位，导致本行政辖区内房地产市场出现异常波动，

引发负面舆论炒作、重要社会稳定事件的，视情况对有关部门、乡镇政府及其责任人进行问责。（责任单位：县直相关部门，各乡镇政府）

本通知自印发之日起施行，有效期至2023年8月31日，通知中另有时间规定的按规定时间执行。县直有关部门要认真贯彻落实上述各项政策措施，加强沟通对接，制定具体实施细则，明确认定标准、申报程序和时限要求，推动各项政策措施真正落地见效。



