

# 汝州市人民政府办公室

## 关于促进房地产业良性循环和健康发展的

### 通 知

汝政办〔2022〕18号

各乡镇人民政府，市政府各部门，各街道办事处，有关单位：

为贯彻落实党中央国务院、省委省政府和平顶山市委市政府决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，建立健全房地产长效机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产业良性循环和健康发展，经市政府研究，现将有关事项通知如下：

#### 一、支持合理住房需求

（一）多举措为群众置业提供便利。公积金管理部门开通异地贷款业务，外来务工人员在外地缴存公积金的，可在汝州市办理住房公积金贷款；在原额度基础上提高二套房贷款额度，刺激购房消费；退伍或转业未满3年军转干部及汝州市引进人才办理公积金贷款不受“最高贷款金额不超过缴存余额的规定倍数”限制，缴存6个月即可办理。推行“组合贷”业务，即“商业银行贷款+公积金贷款”模式，优化营商环境，促进房地产业健康发展。

#### 二、改善住房市场供给

（二）确保土地供应平稳有序。依据商品住宅去化周期情况，合理确定新增住宅用地供应量，确保商品住宅供需平衡。去化周

期小于 18 个月时，适度增加住宅用地供应量；去化周期大于 18 个月时，适度减少住宅用地供应量。严格控制公共服务业、商业、工业等类型用地规划调整为居住用地。针对房地产项目，竞买保证金可按最低标准的 20% 执行，土地出让金可在成交合同签订 1 个月内、缴纳出让价款 50% 首付款后，实行一年内分期缴纳（按照银行同期贷款利率支付利息），减轻开发企业资金压力。

（三）调整预售资金监管办法。商品房预售资金监管部门依据申请据实拨付，在申请手续齐全前提下随时申报、随时办理，办理期限由 5 个工作日下调至 2 个工作日，资金沉淀额度由 5% 下调为 3%。

（四）延长契税补贴时限。采取“先征后补”的方式，在原时限 2022 年 2 月 15 日至 3 月 25 日（含当日）的基础上延期至 6 月 30 日。

（五）落实税收优惠政策。结合汝州市房地产市场发展实际，制定印发享受税收优惠政策普通住房具体标准，符合条件的可享受相关税收优惠。

（六）完善公共配套和基础设施。优化商品住房项目配套设施，对已建成项目，通过增加优质学位、建设医疗圈、改善交通出行等措施，补齐公共配套和基础设施短板；对未开工项目，增加教育、医疗、交通等配套设施供给，做到公共配套和基础设施同步施工、同步交付。

### 三、加大信贷融资支持

(七) 助力企业纾困解难。定期组织银企对接，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，有效缓解市场主体资金链压力。

(八) 降低个人住房消费负担。引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放额度，加快按揭贷款办理速度，实行住房贷款最优惠利率。拥有一套住房并已结清相应购房贷款家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，银行金融机构继续执行首套房贷款政策，优质客户可根据情况下调首付比例至 20%。

(九) 推进信贷支持协作。对支持开发企业贷款、实行住房贷款最优惠利率的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。

#### **四、推进安置房建设和转化**

(十) 推行货币化安置。安置房建设坚持以货币化安置为主。对未开工建设的安置房，鼓励拆迁群众选择货币化安置方式，促进存量房消化。

(十一) 促进安置房转化。将部分新建商品住房作为安置房、保障性租赁住房的补充房源，改善供需结构。

#### **五、优化房地产市场环境**

(十二) 规范房地产市场秩序。根据《河南省住房和城乡建设厅等 8 部门关于转发<住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知>的通知》(豫建房〔2021〕289 号)精神，在全市范围内持续开展房地产市场专项整治行动，严厉查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避监管政策等违

法违规行为。坚持控新治旧，消存量、控增量、防变量，高效推动问题楼盘化解。

（十三）加强商品住房销售价格管理。严格执行新建商品住房预售价格备案制度，指导开发企业合理确定销售均价，稳定商品住房价格。机关、事业单位和国有企业不得在市域内组织新建团购住房和定向开发住房。

（十四）提高政务服务水平。运用信息化手段提高商品住房网签备案和预售资金监管效率，房地产开发企业凭银行担保函、第三方担保函抵顶不高于保函金额的预售监管资金，实行商品房网签即备案。简化综合验收程序，实行分期验收。推进商品房“交房即发证”工作。提高新开发商品房项目开工比例。试点实施存量房网签备案、房屋交易和缴税、不动产登记四项业务“一窗受理”新模式。

（十五）强化网络舆情引导管控。督促各网络平台、自媒体准确解读房地产市场形势和政策，正确引导舆论和市场预期。相关部门要加强对网络平台、自媒体等媒介的管理，严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期、扰乱市场秩序等行为。

（十六）新冠肺炎疫情纳入“不可抗力”客观因素。根据《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告》（2020年第1号）要求，将新冠肺炎疫情确定为“不可抗力”因素，凡属汝州市城市建筑和房地产企业经营建设活动均可以“不可抗力”因素处理相关业

务和法律事务。因疫情防控不能履行合同的,合同期限予以顺延,免除违约责任,顺延时间不超过 6 个月。

2022 年 5 月 9 日