

临汾市人民政府办公室文件

临政办发〔2022〕21号

临汾市人民政府办公室 关于促进房地产业良性循环和健康发展的 实施意见

各县、市、区人民政府，临汾经济开发区管委会，市直有关部门：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效机制，加强土地、金融、房地产市场监管政策协同，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，持续整治规范房地产市场秩序，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，经市政府同意，结合我市实际，制定本意见。

一、强化首套购房信贷支持。居民家庭申请商业贷款购买首套商业性普通住房，最低首付比例为购房合同金额的20%。落实

好新市民金融服务政策,引导金融机构优化审批流程,对符合按揭贷款条件的购房人加快贷款发放,切实满足购房者的真实购房需求。在政策范围内,驻临金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。(牵头单位:市金融办、人行临汾市中心支行、临汾银保监分局,各县市区人民政府)

二、支持购买改善性住房。推动居民住房需求向改善性住房迭代更新,鼓励多孩家庭、投亲养老家庭通过“以旧换新”“以小换大”等方式购买改善性新建商品住房,并在个人按揭贷款、网签备案和不动产登记手续办理等方面提供便利。居民家庭申请商业贷款购买二套商业性普通住房,最低首付比例为购房合同金额的30%。在政策范围内,驻临金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。(牵头单位:市金融办、人行临汾市中心支行、临汾银保监分局、市规划和自然资源局、市住建局,各县市区人民政府)

三、加大住房公积金支持力度。对于取得预售许可的房地产开发项目,可不受项目主体封顶条件限制,直接受理和发放住房公积金贷款。居民家庭购买首套住房及第二套改善性住房需申请公积金贷款,首付比例下调为不低于购房总价的20%。提高公积金贷款总额上限至100万元。以家庭住房公积金贷款次数认定房屋套数,在申请贷款前未使用过住房公积金贷款购房的认定为首套房;使用一次住房公积金贷款购房且已结清的认定为二套房,二套房利率上浮10%;不得向使用过两次及以上家庭发放住房公积

金贷款。放宽灵活就业人员缴存使用公积金政策。外来务工人员
在临汾缴纳住房公积金的,可按照本市住房公积金缴存职工同等
条件办理住房公积金提取业务,在临汾购买住房时,可按照本市缴
存职工同等条件申请住房公积金贷款。(牵头单位:市住房公积
金管理中心,各县市区人民政府)

四、畅通二手房交易流通渠道。加快推进不动产登记“清零
行动”,为二手房流通创造良好条件。规划和自然资源、住房公积
金等部门及商业银行并联办理二手房交易贷款、过户等相关手续。
手续齐全的二手房过户办理时限为3个工作日。探索利用担保方
式解决涉及商业贷款的二手房出售还贷和新房购买贷款之间的衔
接问题,进一步畅通新房、二手房流通渠道。(牵头单位:市规划
和自然资源局、市住房公积金管理中心、市行政审批服务管理局、
市金融办、人行临汾市中心支行、临汾银保监分局,各县市区人民
政府)

五、明确注销商品房买卖合同备案标准。对不符合贷款条件、
贷款后无力还款逾期超过三个月、家庭出现重大变故无力支付剩
余房款、符合买卖双方约定解除合同条件等情况的房屋可依规办
理商品房买卖合同备案注销手续,相应房源应当公开销售。(牵
头单位:市住建局,各县市区人民政府)

六、全面推广“房证同交”。逐步推动新建商品房项目向购房
人交付房屋时,依据房地产企业和购房人双方申请,同步为购房人
办理不动产转移登记,实现“房证同交”。(牵头单位:市规划和自

然资源局,各县市区人民政府)

七、规范土地出让使用。做好高质量土地标准化出让工作,严格落实土地出让政策,土地出让前做好出让土地清表、文物勘探、土壤污染状况调查等相关前置手续,积极推进土地出让,减轻企业负担。开展“批而未用”土地清理专项行动,列明任务清单、责任清单、督办清单,积极研究对策,精准指导,督促其限时开工,加快建设,进一步消化和盘活存量住宅土地,切实有效增加住宅用地供应。(牵头单位:市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、市生态环境局、市文物局,各县市区人民政府)

八、加速土地二级市场流通。本文件印发前已取得国有建设用地使用权,但未达到开发投资总额 25%的土地,可依规办理预告登记,待开发投资总额达到法定要求时,再依法办理不动产转让登记。国有建设用地使用权转让双方应当签订转让合同,转让价格低于市场评估价 20%的,政府有优先购买权。(牵头单位:市规划和自然资源局,各县市区人民政府)

九、合理调整规划建设条件。对已批未建的商品房项目,在不改变用地性质、容积率等规划指标的情况下,企业可结合市场需求,就调整户型结构、房屋套数等提出申请,在建设工程设计方案审批阶段进行修改,原规划设计条件及国有土地出让合同约定的相关内容不做调整。对已出让尚未建设的商业用地,依据相关法律法规,结合实际,可申请办理“商改住”规划修改,盘活存量商业用地。(牵头单位:市规划和自然资源局,各县市区人民政府)

十、适当调整预售条件。疫情期间,在资金安全、风险可控前提下,已经领取施工许可证的房地产开发项目因疫情影响建设的,按提供的预售商品房计算,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的即可申请预售许可。对已办理抵押的房地产开发项目,不予发放预售许可,但经抵押人书面承诺不将风险转移给购房人且不影响购房人直接办理产权登记的,予以发放预售许可。(牵头单位:市行政审批服务管理局,各县市区人民政府)

十一、灵活把握预售资金使用政策。对于企业信用良好,项目运转正常的房地产开发项目,可适度下调商品房预售资金重点监管额度,跨节点拨付。商品房预售资金监管结合房地产开发企业信用评价动态考核结果执行,年度信用评价等级为 A 级及以上的房地产开发企业,重点监管额度下调 5%;年度信用评价等级为 B 级及以上的房地产开发企业,重点监管额度下调 2.5%;年度信用评价等级为 C 级的房地产开发企业,重点监管额度上调 5%。同时,强化对预售资金的监管。(牵头单位:市住建局,各县市区人民政府)

十二、加快房地产项目审批。精简优化建设项目全流程审批程序,推动落实房地产开发项目并联审批、联合验收,工程建设项目全流程审批时间控制在全省最短,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,推动商品房建设周期由 36 个月压减至 24 个月。优化手续办理流程,房地产企业根据批复的建

设工程规划设计方案编制完成施工图后,即可报送相关部门进行消防设计图纸审查。(牵头单位:市行政审批服务管理局、市规划和自然资源局、市住建局、市人防办,各县市区人民政府)

十三、做好新旧规范政策衔接。在符合安全规定的前提下,做好建设项目国家新、旧标准(规范)执行衔接工作。在国家新标准(规范)实施前已取得《建设工程规划许可证》且按许可要求完成施工图编制的,可按原标准(规范)办理后续规划、建设、验收等手续。新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前,建设工程的消防设计已经依法审查合格的,按原审查意见的标准执行。(牵头单位:市行政审批服务管理局、市规划和自然资源局、市住建局、市人防办,各县市区人民政府)

十四、加大税收政策支持力度。对房地产企业应缴纳的欠税及滞纳金不再要求同时缴纳,可先行缴纳欠税,再依法缴纳滞纳金。(牵头单位:市税务局,各县市区人民政府)

十五、搭建线上线下购房平台。支持引导房地产企业优化销售服务,搭建各类线上线下展销平台,推出让利惠民举措。督促指导房地产协会等机构发挥作用,组织对接平台,为群众购房提供便利。(牵头单位:市住建局,各县市区人民政府)

十六、整治规范房地产市场秩序。深入开展整治规范房地产市场秩序三年行动和“双随机、一公开”联合执法检查,聚焦逾期交房、强制交房、虚假宣传等突出问题,查处曝光一批违规企业和项目,营造公平公正的市场环境,保障购房人合法权益。(牵头单

位:市住建局、市市场监督管理局,各县市区人民政府)

十七、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,通过增加优质学校、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。加快新出让地块配套设施规划建设,明确道路标高及市政管网接驳点位置,促进项目开发。对已出让地块,明确教育片区。(牵头单位:市规划和自然资源局、市住建局、市教育局,各县市区人民政府)

十八、加大入企帮扶力度。对涉及民生、社会稳定的房地产开发项目,建立包联帮扶工作制度,帮助协调解决项目推进中的各项问题。项目开发建设中非因开发主体自身原因形成的问题由相关职能部门限期解决,逾期不能解决的,要书面向市政府汇报情况,并纳入市政府 13710 系统进行督办。(牵头单位:市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、市住建局,各县市区人民政府)



(此件公开发布)

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

临汾市人民政府办公室

2022年5月19日印发
