

晋中市人民政府办公室文件

市政办发〔2022〕20号

晋中市人民政府办公室 关于印发晋中促进房地产业良性循环和 健康发展二十五条的通知

各县（区、市）人民政府，开发区管委会，市直有关单位：

《晋中促进房地产业良性循环和健康发展二十五条》已经2022年5月23日晋中市人民政府第7次常务会议研究通过，并报市委同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



（此件公开发布）

晋中促进房地产业良性循环和 健康发展二十五条

房地产业是市域经济发展的重要组成，事关社会大局稳定，事关民生福祉改善。为深入贯彻国家和省关于促进房地产业良性循环和健康发展的决策部署，制定如下措施。

一、优化市场供应

（一）加强用地供应调控。合理编制年度住房建设计划、年度住宅用地供应计划，确保供地价格基本稳定。根据商品房库存动态确定新增供应量，有序释放土地供应。商品房去化周期小于12个月，适度增加用地供应；大于18个月，适当减缓用地供应。（责任单位：市住建局、市规划和自然资源局）

（二）放宽土地出让条件。新出让国有土地的竞买保证金可按起始价20%缴纳，土地出让合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过1年（失信企业不享受此政策）。（责任单位：市税务局、市规划和自然资源局、市审批服务管理局、市财政局）

（三）支持已批未建项目优化结构。在容积率等规划指标不变的情况下，房地产企业可根据市场需求，就商住比例、户型结构、房屋套数等提出调整申请，在建设工程规划审批阶段，原规划设计条件及国有土地出让合同约定的相关内容可不作调整。（责任单位：市规划和自然资源局）

（四）支持“商改住”适当调整。对已规划未建设的非住宅用房（商业公寓），可依据市场需求，在满足住宅用地规划的条件下，支持企业由商业用地调整为住宅用地或商住混合用地。对已建未售的非住宅用房（商业公寓），在容积率等指标不变的情况下，支持企业以幢为基本单位并经住建、规划和自然资源等部门审批后，对符合住宅使用要求的，可调整为补充性刚需住宅用房，土地用途调整为住宅用地。购买该用房的住户，在贷款、就学、用水、用电、用气、用暖及物业等方面参照住宅用房标准执行。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市金融办、晋中银保监分局、市城市管理局）

（五）加大片区改造项目支持力度。引进社会优质资本，加大片区改造货币化安置力度，支持城中村、棚户区、老旧危片区改造项目的土地分批出让，并优化资金返还拨付程序。引导房地产开发企业搭建购房平台，协助拆迁户向市场购房。（责任单位：市财政局、市税务局、市住建局、市规划和自然资源局、市城市管理局，榆次区人民政府）

（六）减轻公租房配建压力。对市城区（不含太谷区，下同）2021年1月1日后取得国有建设用地项目，不再配建公租房，不再缴纳配建资金。2021年1月1日之前取得国有建设用地项目配建的公租房，配建面积80%的公租房可由企业自行销售，其余20%无偿交付政府（无偿配建的除外）。（责任单位：市财政局、市住建局、市规划和自然资源局）

（七）激活地下空间发展潜力。支持新建、已批未建的商品

房项目，适当调整停车位配建比例指标。对机动车停车位，住宅不低于 0.8 泊/户，公寓不低于 1 泊/200 平方米；对非机动车停车位，住宅不低于 1 泊/户，小型商业配套不低于 1 泊/100 平方米，大型商业配套不低于 2 泊/100 平方米。推进住宅小区配套地下停车位销售，积极探索开展办理停车位不动产登记业务（人防车位除外）。鼓励房地产开发企业和物业企业采取优惠促销、租售并举等方式，提高停车位利用率。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市城市管理局）

二、引导消费需求

（八）打造高品质人才公寓。在“智创谷”规划区域内，组织建设高品质住宅，按低容积率、高绿化标准，规划建设一批适合高素质人才品质生活的知识型、文化型、艺术型、智慧型社区，吸纳高层次人才以及我市高校、三甲医院和省级以上科研机构等人才落户晋中，项目采取定向控价销售方式建设运营，我市不再对以上购房人进行购房补贴。（责任单位：市委人才办、市人社局、市财政局、市税务局、市规划和自然资源局、市住建局、市机关事务管理局、市公投公司，榆次区人民政府、晋中开发区管委会）

（九）支持新人才购房需求。在市城区购买首套新建商品住房的新人才，以“智创谷”人才公寓控价上浮 3%为基准线核定补贴金额，由市委人才办、市人社局核定准入资格后，按照博士最高 15 万元、硕士最高 12 万元、本科最高 10 万元的标准，一次性发放购房补贴。（责任单位：市委人才办、市人社局、市财政

局、市税务局、市规划和自然资源局、市住建局，榆次区人民政府、晋中开发区管委会)

(十) 全面支持改善性购房需求。在市城区购买首套新建商品住房的新市民、现(退)役军人，以“智创谷”人才公寓控价上浮 3%为基准线核定补贴金额，一次性最高发放 8 万元购房补贴；在市城区购买第二套新建商品住房及以上的本地居民、现(退)役军人，以“智创谷”人才公寓控价上浮 3%为基准线核定补贴金额，一次性最高发放 6 万元购房补贴。(责任单位：市人社局、市财政局、市税务局、市规划和自然资源局、市住建局，榆次区人民政府、晋中开发区管委会)

(十一) 给予个人购房契税补贴。在市城区购买首套新建商品住房缴纳的契税，144 平方米以下的，由市级财政全额补贴；144 平方米(含)以上的，由市级财政补贴 50%；~~购买第二套新建商品住房及以上的，参照首套房契税补贴标准~~下调 20%执行，由市级财政补贴。(责任单位：市财政局、市税务局、市规划和自然资源局、市住建局)

(十二) 强化公租房保障政策。市城区就业、创业、无住房的大中专及以上毕业生，或取得初级以上技术职称(职业资格)的人员，未享受相关部门给予生活补贴或租赁补贴的，在市城区申请租赁公租房时，不排队、不轮候，优先分配，并免收 3 个月租金。(责任单位：市人社局、市财政局、市税务局、市住建局)

(十三) 充分发挥住房公积金支持作用。缴存职工使用公积金贷款购买自住房(1 套、2 套)的执行 20%最低首付比例，贷款

最高额度提高至 80 万元。房屋套数以家庭住房公积金贷款次数认定。现（退）役军人和按照计划生育政策生育 2 孩、3 孩的单缴存职工家庭，与双缴存职工家庭同样对待。任何房地产开发企业不得拒绝购房人使用公积金贷款。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。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（十四）加大住房商业贷款支持。鼓励商业银行对购买首套新建商品住房的，按揭贷款首付比例按照 20% 执行；首套和二套住房商业性个人住房贷款利率在现行政策下限基础上，执行最优惠利率，贷款业务 15 日内办结。受疫情影响无法及时偿还按揭贷款的失业或其他困难群体，允许申请阶段性调整还本付息或延后还款期限，延后期暂定为 2023 年 3 月 31 日。（责任单位：人行晋中市中心支行、晋中银保监分局、市金融办）

（十五）增加高品质住房供应。聚焦太原榆次太谷城市核打造，围绕“智创谷”建设，引进优质社会资本，科学规划一批低容积率、高绿地率、零能耗、适老化、智能化、品质化住宅小区。加大完整居住社区、高星级绿色建筑推广力度，提升城市品质。鼓励经营性地下空间开发利用，支持高品质小区前期物业服务收费实行市场调节价。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市发展改革委、市市场监管局）

（十六）开展多形式营销活动。充分发挥市房地产业协会作用，加大对太原以及周边县、市及大型工矿企业的宣传营销力度，推广“购房超市”“云上房博会”营销做法，开展线上线下融合

销售活动。鼓励机关、团体、企业、事业单位组织本单位职工与房地产开发企业协商团购商品住房，鼓励房地产开发企业与房地产经纪机构合作，加强手机微信和其他多种广告宣传投放频次和力度，扩大销售渠道，增加商品房销量。（责任单位：市住建局、市市场监管局）

三、创优投资环境

（十七）推行“拿地即开工”。房地产开发企业在取得土地前，可自愿根据规划设计条件，开展项目建设工程规划设计方案编制，规划和自然资源部门提前介入协助进行方案审查，取得土地后即可报送审批。城中村改造项目可将上述工作提前至改造协议签订后。积极推进容缺后补审批机制，已取得土地的企业，可依据规划设计条件，办理土地开挖与基坑支护阶段施工许可。建设单位取得建设工程规划许可证和消防设计审查意见后，可向审批服务管理部门申请办理“主体”（含地下工程和 ± 0.000 以上工程）施工许可。（责任单位：市规划和自然资源局、市审批服务管理局、市住建局）

（十八）优化预售办理条件。新建商品房项目施工形象进度达到 ± 0.000 以上，其他法定要件齐全，对施工进度进行承诺后即可申请办理商品房预售许可证。在办理商品房预售许可证时不再要求企业提供前期物业管理的招投标备案相关资料，将物业招投标备案作为后续日常监管内容。办理预售许可的项目力争在预售许可证发放之日起24个月内完成交付，商品房预售许可证有效期的截止日期为商品房交付使用日期，特殊情况下，无法按期

完成交付的，有效期可以延长 1 年。（责任单位：市审批服务管理局、市住建局）

（十九）加大“房证同交”改革力度。涉及工程建设相关手续办理的职能部门，要加强审批后过程监管，及时发现问题，及时整改，把握竣工验收时限，严控在项目完工后再提出整改要求的现象，达到竣工即验收。办证部门压缩工作时限，对资料齐全的，1 周内完成办理个人不动产权证书，交房即能拿证。加快推进市不动产登记确权颁证“清零行动”，为二手房流通创造良好条件。（责任单位：市规划和自然资源局、市审批服务管理局、市住建局、市人防办、市城市管理局）

（二十）做好新旧政策衔接。在符合安全要求前提下，国家相关行业新标准（规范）实施前已取得建设工程设计方案成果批复，且按批复要求完成施工图编制的，可按原行业标准（规范）办理后续规划、建设、验收等手续。（责任单位：市审批服务管理局、市住建局、市规划和自然资源局）

（二十一）强化助企纾困。按照商品房建设工程施工合同约定和实际完成工程量，及时向企业拨付商品房预售监管资金，在确保项目交付所需资金的前提下，账户内剩余资金，房地产开发企业可提前提取。住建部门会同金融监管机构进一步提升服务效率，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行，并建立监管银行名录，加大资金保障力度。对重点房地产开发项目开展一对一、点对点帮扶。优化建筑工地扬尘治理分类检查差异化监管，做到无事不扰、有事必到。（责任单位：市

住建局、市规划和自然资源局、市城市管理局、晋中银保监分局、人行晋中市中心支行)

(二十二) 加大税收支持力度。土地增值税预征率执行全省最低标准,对房地产开发企业应缴纳的欠税及滞纳金,可先行缴纳欠税,再依法缴纳滞纳金。对资金周转困难的房地产开发企业,当期税款可延期 1—3 个月缴纳。为符合条件的房地产开发企业办理留抵退税。鼓励房地产开发企业经营发展租赁市场,对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按 4% 的税率征收房产税。(责任单位:市税务局、市财政局)

(二十三) 强化配套设施保障。抢抓国家全面加强基础设施建设契机,围绕规划实施的商品房项目,鼓励社会资本参与,高标准整合实施一批路网畅通和水网、电网改造等市政配套设施,增设一批绿道、步道、公园等提升城市环境品质设施,统筹布局一批医院、学校等公共服务优质资源,把市城区建成省内城市环境最优美、交通出行最便利、生活居住最舒适的“六宜”城市。(责任单位:市规划和自然资源局、市住建局、市城市管理局)

四、强化风险化解

(二十四) 化解企业资金周转风险。支持金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,重点支持优质房地产开发企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。对受疫情影响,但经营正常、暂时还贷困难的房地产开发企业,不盲目抽贷断贷压贷,积极帮助展期或续贷,

延长期暂定为 2023 年 3 月 31 日。对取得预售许可的房地产项目在合规基础上，适当放宽贷款条件，降低房地产开发企业办理个人住房按揭贷款保证金额度。缩短预抵押转他项权办理时间，金融机构提取预告证最长 5 个工作日办结，不动产登记部门办理他项权证最长 10 个工作日办结。（责任单位：人行晋中市中心支行、晋中银保监分局、市金融办、市住房公积金管理中心）

（二十五）加强项目建设过程监管。对存在风险隐患的重点项目，按照保交楼、保民生、保稳定目标，确保商品房按期交付。规范土地二级市场流通，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，市级土地管理部门优先购买。（责任单位：市规划和自然资源局、市市场监管局、市金融办、市住建局）

相关部门依据职责分工在本措施发布之日起 7 日内牵头出台实施细则或流程。各县（区、市）人民政府要结合实际，参照出台实施办法，促进房地产业良性循环和健康发展。

本措施自 2022 年 6 月 1 日起实施，有效期 1 年。

本文件由市住建局负责解读。

附件：1. 责任单位职责分工
2. 相关名词和内容解释

附件 1

责任单位职责分工

一、市住建局。牵头制定《市城区购买新建商品住房补贴实施细则》；负责房地产市场日常监测分析，定期报告房地产市场运行情况，组织提出房地产市场措施；牵头制定《个人契税补贴工作流程》，负责购房补贴、契税补贴等审核发放工作。

二、市规划和自然资源局。牵头制定《地下停车位不动产登记实施细则》和《已批未建项目指标调整工作流程》；负责房地产开发用地供应管理，根据市场供需变化及时调整住宅用地供应规模和住房供应结构，适时调整城市基准地价；牵头制定《优化土地出让金返还拨付工作流程》，负责落实土地出让金延期缴纳工作。

三、市财政局。负责市级补贴资金的筹集、预算安排及拨付。

四、市审批服务管理局。牵头制定《拿地即开工工作流程》；负责精简审批事项和环节，开辟绿色通道，加快项目审批。

五、市市场监管局、市发展改革委。牵头制定《高品质住宅前期物业服务收费实施细则》；负责做好商品房销售价格、不正当竞争、虚假宣传等的监督管理，配合房地产主管部门做好购房纠纷排查化解工作。

六、市城市管理局。负责对房地产项目违法违规行为依法集中行使有关行政处罚权及实施与其相关的行政强制措施；负责配合住建部门做好房地产市场秩序规范整治工作。

七、市委人才办、市人社局。牵头制定《人才购房补贴核定工作流程》；负责核定各类人才的准入资格。

八、市金融办。负责指导协调金融机构做好金融优惠政策的落地工作。

九、市税务局。做好房地产企业土地增值税、契税、租赁房屋房产税等税种的审核收缴；落实房地产企业留抵退税工作。

十、市住房公积金管理中心。负责落实公积金贷款相关政策，提高公积金使用效率。

十一、人行晋中市中心支行。负责开展房地产金融风险监测与评估，牵头做好区域性、系统性房地产金融风险防范和化解工作。

十二、晋中银保监分局。负责督促指导银行业金融机构做好房地产贷款监测和风险防控；牵头做好涉及房地产行业的银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

十三、榆次区人民政府。负责城中村改造项目的具体推进；负责配合市财政局完成区级购房补贴审核发放工作。

十四、晋中开发区管委会。负责配合市财政局完成购房补贴审核发放工作。