

温州市人民政府文件

温政发〔2015〕27号

温州市人民政府 关于促进房地产市场持续平稳健康发展的 若干意见

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

为切实贯彻落实国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求，支持居民自住和改善性住房需求，稳定住房消费，促进我市房地产市场持续平稳健康发展，经市人民政府研究，现提出如下意见：

一、科学编制规划，把控土地供应

各地要依据住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，

科学编制住房建设规划、年度实施计划，并以此为依据编制住房用地年度供应计划，统筹安排住房的建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度，保持供需总体平衡。对住房供应明显偏多或在建住宅用地规模过大的区域，应明显减少住宅用地供应量直至暂停供应；住房供应不足的区域应根据市场实际情况适度增加住宅用地供应规模。在规范确定土地出让起拍价的基础上，取消专家评估政府保留价。

加强房地产用地结构调整，对于房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的县（市、区），应研究制订未开发房地产用地的用途调整方案，调整土地用途、规划条件，转型用于国家支持的养老产业、文化产业、体育产业等新兴产业项目的开发建设。

二、创新政策措施，促进开发建设

优化住房供应套型结构，对未交付使用的在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，以满足合理的自住和改善性住房需求。坚持周边配套优先于房地产开发建设的原则，提升宜居环境。

投资房地产开发项目的市场主体（除本市国有企业外）可自主选择建筑施工企业，属地政府不得擅自设置门槛或指定建筑施工企业进行开发建设。

鼓励地下空间开发利用，对人防结建的地下车位的投资收益权，按《中华人民共和国物权法》“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方

式约定”和《人民防空法》“人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”等规定办理。

三、打通“两房”通道，加快库存消化

打通商品房与保障房通道，依托市场供给保障性住房，鼓励按照政府采购方式，从市场上收购合适的新建商品住房、司法拍卖住房或存量住房作为保障性住房房源，面向符合保障条件的家庭配租。在城中村改造安置工作中，鼓励实施货币补偿安置方式，对安置户在规定时间内，用货币补偿资金到市场上购买商品房的，给予适当补贴。积极发展租赁市场，支持房地产开发企业将新建商品房源用于出租。

四、落实税收优惠，减轻购房负担

认真贯彻落实财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号），个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税。

在本意见发文之日起至2015年12月31日期间，个人首次购买新建普通商品住房（以网上签订《浙江省商品房买卖合同》时间为准），在取得房屋所有权证后，给予购房款0.6%的补助。

五、优化金融服务，支持合理消费

优化住房金融服务，在遵守国家统一住房信贷政策的前提下，

各金融机构要在首付款比例和利率水平上，加大对购买首套房的支持力度，降低居民购买首套房的融资成本。对符合条件的房地产开发企业的合理融资需求，商业银行要进一步加大支持力度，并积极通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房 and 改善型普通自住房贷款投放。

积极开展住房公积金扩面工作，推进机关事业单位编外聘用的合同制在岗职工，行业协会、社会团体、新社会组织职工和规模以上企业职工建立住房公积金，支持职工刚性购房贷款需求。加大住房公积金贷款力度，住房公积金连续缴存满 6 个月后，即可申请贷款。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。在住房公积金放贷额度不足的情况下，实行个人住房公积金贷款转商业贷款贴息，贴息资金在住房公积金业务支出中列支。

六、规范估价行为，稳定资产价值

为支持实体经济发展，减轻企业和个人负担，鼓励房地产抵押当事人协商议定房地产抵押物价值，确需房地产估价机构评估的，估价费用由商业银行承担。商业银行应当按照公正、公开、透明的原则选用房地产估价机构。房地产估价机构应严格执行房地产估价规范和标准，不得建立收费“价格联盟”。建立房地产估

价机构信用档案，定期对房地产估价报告进行抽检，对有明显高估或低估等行为的房地产估价机构和注册房地产估价师，要依法严肃查处，并给予不良行为公示；情节严重的，依法注销其房地产估价机构资质证书。

七、加强联动监管，维护市场秩序

充分发挥市房地产市场调控联席会议与市土地出让联席会议的作用，就房地产开发经营中的重大疑难问题共同进行研究、协调。政府相关部门要加强房地产开发全过程的联动监管，强化对开发项目规划设计、宣传广告、价格备案、工程质量等管理，进一步规范房地产开发经营行为和市场秩序。加强商品住房销售价格监控，对采用不正当竞争手段、销售价格严重背离市场的项目不予价格备案；房地产开发企业和中介机构不得发布不实价格和销售进度等信息误导消费者。引导购房者理性维权，坚决打击借维权之名所从事的过激非法行为。

加大违法违规查处力度，对房地产开发企业虚假宣传等违法经营行为要依法查处，对在房地产开发和交易环节中有严重违法违规行为的房地产开发企业，限制或禁止其参与新出让房地产用地的竞买；情节严重的，依法注销其房地产开发资质证书。

八、推进信息公开，强化舆论引导

加强信息公开，各地各部门要将住房建设规划、年度实施计划、住房用地供应年度计划及完成情况主动向社会公开，接受社会监督。

加强新闻舆论引导，广播、电视、报刊、网络等新闻媒体要客观公正报道房地产市场运行情况，引导消费者树立理性的住房消费观念，形成合理的住房消费预期，为促进房地产市场稳定发展提供有力的舆论支持。对制造、散布虚假消息的，将追究当事人责任。

本意见自发文之日起实施，原有关规定与本意见不符的，按本意见执行。

温州市人民政府
2015年4月9日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院，
驻温部队，各民主党派、人民团体，新闻单位。

温州市人民政府办公室

2015年4月9日印发
