



明溪县人民政府文件

明政文〔2016〕62号

明溪县人民政府 关于延续执行稳定住房消费支持刚性住房 需求若干意见的通知

各乡（镇）人民政府，县有关单位：

为贯彻落实国务院关于稳定住房消费的要求，促进我县房地产市场平稳健康发展，根据国家住建部和省住建厅关于促进房地产市场平稳健康发展有关精神，经县政府研究同意，《明溪县人民政府关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》自2016年5月1日起延续执行，有效期至2017年4月30日止。

附件：明溪县人民政府关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见

（此件主动公开）



明溪县人民政府办公室

2016年4月14日印发

附件

明溪县人民政府 关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见

为贯彻落实国务院关于稳定住房消费的要求，支持居民购买首套房、首改房等刚性住房需求，促进我县房地产市场健康发展，根据省住建厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》和省住建厅、财政厅、金融办《关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》等相关文件精神，结合我县实际，现就我县县城总体规划区范围内稳定住房消费支持刚性住房需求提出如下意见：

一、放宽首套房首改房认定标准。除购买别墅外，个人购买首套房、首改房（含一手房和二手房），不论其面积大小，均可享受首套房有关优惠政策。个人购买首套房后，再次购买房屋，除增加住房面积、增加电梯功能、改善地段等级、购买“学区房”等情形认定为首改房外，所购房屋属于旧房换新房、家庭成员上班距离及子女上学距离变近、居住环境有所改善，均认定为首改房。首套房、首改房证明由县房管部门出具。取消对境外个人、境外机构的购房限制。居民购买商品房进行备案登记后，由于特殊原因无法购房，经买卖双方共同向房管部门提出申请，可以撤销其购房备案登记。

二、加大使用住房公积金购房支持力度。对住房公积金缴存职工的贷款申请，不再查房。住房公积金个贷使用率达到95%以上的，财政予以支持；个贷使用率低于85%的，要提高贷款最高额度。对首次申请住房公积金贷款的职工，首付比例降低至20%；

对已还清首次住房公积金贷款的缴存职工可以第二次申请住房公积金贷款，首付比例降低至 30%；首次及第二次住房公积金贷款均执行基准利率。住房公积金受托银行应保证满足组合贷款中的商业贷款部分，并执行住房公积金贷款的相应政策。积极鼓励民营企业为职工缴交公积金，企业承担部分由财政给予 30% 补贴，最高额度每人每月不超过 50 元（具体按明政办〔2014〕93 号文件规定执行）。建立村（居）主干公积金缴存制度，2015 年度缴存工资基数暂按三明最低工资标准 1050 元，缴存比例与行政事业单位一致，单位和个人各 12%，即村主干和单位各出 126 元（ $1050 \times 12\%$ ），由乡（镇）政府统一管理扣缴，单位出资部分由乡（镇）、村（居）两级财政补助，按 7: 3 比例承担。

三、加强住房金融服务和奖励制度。农信社对购买首套房、首改房申请贷款，应执行贷款利率不高于基准利率，并应根据实际适当下浮贷款利率。鼓励其他商业银行比照本省地方法人金融机构执行。各商业银行应优先满足购买首套房、首改房的贷款需求，缩短放贷审批周期。对已签订贷款协议的个人住房贷款，原则上要在贷款协议签订之日起 45 日内予以放款。各商业银行应适应我县城镇化发展需要，支持非本地居民在我县购房，对于非本地居民在我县商业银行申请办理个人住房贷款，应当予以受理，并发放住房贷款。对首次置业购买普通商品住房和新建商业店面的购房人给予购买契税 100% 的奖励；购买新建商品住房者，在按揭贷款发放后或已全额付款的，按 150 元/平方米标准给予补助，最高补助金额不超过 2 万元（不含限价商品房）。

四、推进房屋征收货币化安置补偿款购买存量商品房

实行房屋征收以货币化安置为主。建立货币化安置被征收人

选购存量商品房服务平台，为被征收人购房提供便利。被征收人选择货币补偿安置方式的，在签订《房屋征收协议》后 6 个月内，购买普通商品房的，在按揭贷款发放后或已全额付款的，政府给予一次性奖励 300 元/平方米，被征收人超过规定时间购房的，不享受该奖励政策。同时，在对被征收人实行货币化安置后，对多数被征收人有购买商品房需求的，政府可组织有关部门帮助与商品房开发建设单位协商给予被征收人“团购”优惠。

推行使用国家开发银行棚户区改造项目政策性贷款，采用政府采购方式收储商品房，供实行货币化安置的棚户区改造项目房屋被征收人选购。

被征收人以货币化安置补偿款购买商品房和首次购买普通商品房后，凭《购房合同》和房屋征收部门出具的货币化安置证明办理户口迁入手续，并可按教育行政主管部门相关规定办理子女入学和转学等手续；自货币化安置协议签订之日起，被征收人子女仍可在原被征收住宅划片区内公办义务教育阶段学校入学，学校应视同片内生源办理。

五、着力打通商品房与保障性住房转换通道。根据我县房地产市场现状、财力状况等因素，将以购买户型合适的存量商品房作为保障性住房房源，也可长期租赁户型合适的存量商品房作为公共租赁住房房源，原则上不再开工建设公共租赁住房。允许有条件的单位购买商品住房作为周转房，用于解决干部职工特别是新就业大中专毕业生住房困难问题。同时根据需要，在满足政策、技术规定前提下，引导房地产企业调整或改造原有户型，以适应商品房与保障性住房转换需求。对符合条件的住房保障家庭购买、承租商品房，采取发放货币补贴方式予以保障。县财政、发

改等部门应统筹保障性住房建设等专项资金，通过 PPP 方式和市场化租金分级补贴等政策，引导社会资本购买存量商品房作为公共租赁住房。

六、试行推出共有产权住房。县财政部门可以安排专项资金通过国有投资公司参股房地产项目或收购库存商品房，作为共有产权住房面向在园区工作的产业人才（人才认定按明委〔2013〕51 号文件规定执行）销售。产权由个人与住房管理单位按一定产权比例共有，个人按所持产权比例支付购房款，拥有 100% 使用权。产业人才在区内工作满 10 年的，住房管理单位将持有的共有产权部分无偿转让给产业人才，个人获得 100% 产权，且可上市交易；满 5 年不满 10 年的，所购住房可上市交易，个人按产权比例份额分配交易价款；不满 5 年终止在区内工作的，所购共有产权住房实行定向回购，由住房管理单位按原购房价格及产业人才已付购房款的贷款利息予以回购。

七、提升住宅小区基本公共服务水平。在新区建设和旧城改造中，必须留足教育用地，将幼儿园纳入整体规划，同步建设、同步使用。切实保障当地优质教育资源共享，可通过整体迁建、创办分校、集体化办学等形式，将名校名师等优质教育资源延伸，高起点办学。合理规划建设公交专用道和公共站场枢纽，优化线路布局，提高覆盖度，增加公交出行分担率。科学设置商业服务设施，做到设施合理布局和业态合理配置。把推进公共服务均等化作为政府的主要责任，重点解决好就学、就医、健身、文娱、出行、养老、安全等居民关注的问题，完善住宅区配套条件，营造宜人的居住环境。

本意见有效期 1 年，自 2016 年 5 月 1 日起继续执行，至 2017

年4月30日止。在此之前出台的相关文件规定与本意见规定不一致的，按照本意见执行。乡（镇）可参照执行。本意见由县住房和城乡建设局负责解释。具体操作细则由县住建部门牵头，县财政、公积金管理中心等有关部门配合制定。