四川政报

四川省人民政府关于搞活房地产市场启动住房消费的通知

一九九九年十一月十八日　川府发〔1999〕65号

为促进我省经济持续、快速、健康发展，根据国家有关规定，现就搞活我省房地产市场，启动住房消费的有关问题作如下通知。

一、加快住房分配体制改革的步伐，尽快建立健全新的住房供应体系

住房分配体制的改革是启动住房消费，扩大住宅有效需

求的关键。各城镇新建住宅的分配，必须按照《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号）和《四川省人民政府关于进一步深化城镇住房改革促进住宅建设发展的通知》（川府发〔1998〕77号）的要求，限期向货币化分配方式转换。为加快改革步伐，各市、地、州、县（市、区）住房货币化分配方案均应在年内拟定，按程序上报省政府审批。与此同时，为促进居民购房，各地应下大力气推进住房租金改革，改变住房租售价格比不合理的状况；要进一步加快现有公有住房出售及部分产权向全产权转换的步伐，对城镇现有成套公有住房，除不宜出售的以外都应向自愿购房的现住户出售；2000年后，房改房成本价应逐步与经济适用住房价格并轨。省建委要会同有关部门抓紧拟定《四川省经济适用住房建设管理办法》，报省政府批准后施行。同时，各城市人民政府应建立健全购买经济适用住房和承租廉租住房的申请、审批制度，以在全省形成新的住房供应体系框架。

二、积极扩大试点，稳妥开放住房交易市场

今年内，各城市人民政府必须组织有关部门对房改售房、公房出租情况进行一次认真的清理和普查，尽快建立职工住房档案和售房准入制度。通过试点，逐步开放住房交易市场。

三、采取有效措施降低住房价格，适应购买水平

省物价、财政部门要会同建设、土地行政主管部门尽快对商品房建设过程中的各项收费进行一次彻底清理。本着“取消不合理收费，归并合理收费”的原则，重新公布商品房建设收费项目和收费标准，控制收费总量，并建立收费卡制度，切实杜绝乱摊派、乱收费现象。为适应普通居民购买水平，各城市人民政府要认真落实经济适用住房建设执行固定资产投资方向调节税零税率、建设用地以行政划拨方式供应、经国家和省有权部门批准的各项行政事业性收费减半征收等优惠政策。为确保优惠政策落实到购房者身上，各地必须严格执行《四川省商品住宅价格管理办法》（川价字费〔1999〕117号）中有关经济适用住房的价格管理规定，任何单位或个人不得擅自提价。

四、搞活流通环节，促进住房消费

（一）调整交易税费政策，鼓励住房消费和流通。

为搞活市场流通，有效启动住房消费，根据财政部、国家税务总局、国土资源部、建设部的文件规定，自1999年10月1日起，全省房地产交易执行以下新的税费政策：

1、个人购买并居住超过1年的普通住宅，销售时免征营业税；个人购买并居住不足1年的普通住宅，销售时按销售价减去购入原价后的差额计征营业税；个人自建自用住房，上市出售时免征营业税；企业、行政事业单位以房改成本价向职工出售住房的收入，暂免征营业税；个人购买自用普通住宅，暂按低限减半征收契税；居民个人拥有的普通住宅，在转让时免征土地增值税。

2、个人转让属行政划拨用地的普通住宅，按住房座落位置的标定地价的10%补交土地出让金，尚未制定标定地价的城市可暂按成交价的1%补交土地出让金；房改房首次上市出售和新建经济适用住房出售的交易手续费按0.5%收取。

3、为促进积压空置商品住房销售，加快住房资金周转，对1998年6月30日以前建成尚未售出的空置商品住房，在2000年底以前销售的，免征营业税和契税。

普通住宅的范围，由省建委会同省财政厅、省地税局研究确定。

（二）放开搞活房屋租赁市场。

1、鼓励城镇居民购买商品住房出租经营，进行置业投资。对居民个人出租住房应交纳的有关税费，各地可根据实际在一定时期内实行优惠政策。

2、逐步放开公有住房使用权转让、转租市场。有条件的城市可允许公有住房使用权上市转让或转租，凡转让、转租人在半年内购买新房的，转让、转租收益的增值金额可全部或部分归转让、转租人所有，以鼓励其购房改善居住条件。对公有住房转租，免收租赁鉴证手续费。

3、引导房地产开发企业改进商品房屋的经营方式，鼓励先租后售，以租促销。

（三）简化办事手续，方便群众。

1、简化交易手续，归并交易税费征管环节。各市、县房地产管理部门应推行房地产交易、产权机构合署或联合办公，实行房地产交易“一条龙”服务和房地产交易、权属登记一次性勘丈，并缩短公告时间。为方便群众，交易中发生的税收可由税务部门委托房地产交易管理部门统一代征，定期上缴。税务、审计部门应加强监督，防止税收流失。

2、切实加快产权证的发放，全面提高登记率和发证率。各城市人民政府要尽快组织建设、计划、规划、房地产和土地管理等部门，认真研究解决当前房屋产权发证难的问题，并提出切实可行的政策措施，限期解决房屋和土地确权的遗留问题，使目前一些群众长期办不到房屋产权证和土地使用权证的问题得到根本解决，为住房上市流通提供产权保证。

房地产开发企业销（预）售商品房，必须在销（预）售合同签订之日起1个月内到房地产管理部门办理房屋产权登记（或预售合同登记备案）手续。各地房地产管理部门要尽可能简化新建商品房产权登记收件内容，任何部门不得擅自增设附加条件，对收件符合要求的，房地产管理部门必须在1个月内办理完产权登记，并将产权证发放给产权人。

3、进一步完善房地产市场配套服务体系。各城市要积极发展房地产固定交易市场，健全市场管理规章，完善房地产中介等市场配套服务体系，逐步建立起城市房地产供求信息网络，不断改善交易环境，并采取便民、利民的促销措施，活跃市场，促进流通。

五、实行积极的财政、金融政策，大力推动住房消费

（一）鼓励城镇居民通过银行按揭购房。各商业银行应在政策范围内，进一步简化贷款手续，降低首期付款比例，适当延长贷款期限，放宽贷款条件，鼓励群众贷款购房。

（二）用好用活住房公积金，积极发展政策性住房资金抵押贷款。各地要积极发展住房公积金和住房补贴等政策性住房资金抵押贷款以及与银行商业性贷款相结合的组合贷款，并逐步提高政策性住房资金贷款在组合贷款中所占比例，有条件的城市近期内可达到50—70%，尽可能减轻购房者还贷负担。

为支持群众购房，各城市应加大住房公积金归集力度。2000年内，大、中、小城市国有单位的公积金归集率应分别达到90%、80%、70%；有条件的地区和单位，住房公积金的缴交

比例可在5%的基础上增加1—3个百分点。同时,要充分发挥住房公积金"低进低出"的政策优势,将公积金归集总额的60%用于发放个人购房抵押贷款。

(三)积极推行多种贷款担保办式。各地应根据当地实际情况,因地制宜采取购房贷款综合保险、置业公司担保、借款人亲友提供第二住所担保、收购周转房用于安置借款人等多种方式为购房抵押贷款担保,以防范贷款风险。

(四)房价收入比在4倍以上的城市,在未实行住房补贴前,可允许有条件的单位对无房户职工(含没有住够面积标准,并退出原住房新购买住房的职工)按其住房面积控制标准计算的经济适用房房价的30%,在其购房时进行一次性补贴。

六、狠抓住宅建设质量和售后服务,改善住房供应,增加住房有效供给

各地要大力推进住宅小区建设,积极开展住宅产业现代化试点,进一步提高住宅建设的工程质量、功能质量和环境质量,促进住宅建设由数量型向质量效益型转变。建设行政主管部门要加强住宅建设工程招、投标管理,强化工程监理,严格工程质量分部检验和竣工综合验收制度。凡没有经过综合验收合格的新建住宅,一律不得交付使用;凡没有取得商品房预售许可证或房屋产权初始登记证明,没有住房质量保证书和使用说明书的新建商品住宅,一律不得上市销(预)售;商品房销售广告必须经房地产管理部门审查后方可发布。房地产管理部门要进一步健全房屋产权测绘队伍,加强房屋面积测量和计算管理工作,杜绝销售商品房"缺斤短两"的现象;要加快住房管理体制的改革,大力发展社会化、专业化的物业管理,要把偏高的物业管理费降到群众能接受的合理水平,消除购房者的后顾之忧。