

# 浮山县人民政府办公室文件

浮政办发〔2023〕16号

## 浮山县人民政府办公室 关于促进房地产业良性循环和健康发展的 实施意见

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产业发展的决策部署以及中央、省、市、县委经济工作会议精神，进一步强化房地产市场预期引导，积极探索房地产业向新的发展模式转型，有效防范化解房地产企业风险，促进房地产业提质增效。现结合我县实际，制定本实施意见。

### 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,驻浮金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。

(责任单位:人行浮山县支行、浮山银保监组)

## 二、灵活掌握预售资金监管使用政策

对于信用良好的房地产开发企业,且房地产开发项目运转正常、明确交付时间,可适度下调商品房预售资金重点监管额度,跨节点拨付。结合房地产开发企业信用评价动态考核结果,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%。同时,强化对预售资金的监管。(牵头单位:县城乡建设和交通运输局。责任单位:人行浮山县支行、浮山银保监组)

## 三、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,驻浮金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。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。

(牵头单位:县城乡建设和交通运输局。责任单位:县规划和



自然资源局、人行浮山县支行、浮山银保监组)

#### **四、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：县城乡建设和交通运输局)

#### **五、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。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住房公积金政策，外来务工人员、在浮山缴纳住房公积金的，可按照本县住房公积金缴存职工同等条件办理住房公积金提取业务，在浮山购买住房时，可按照本县缴存职工同等条件申请住房公积金贷款。(牵头单位：临汾市住房公积金管理中心浮山管理部)

#### **六、规范和培育住房租赁市场**

加快住房租赁交易服务平台的使用，加强租赁登记备案，规范住房租赁市场。培育机构化、规模化住房租赁企业，多渠



道增加住房租赁市场供应，建立健全租购并举住房制度，保障租购同权，满足新市民住房需求。（牵头单位：县城乡建设和交通运输局。责任单位：县行政审批服务管理局、天坛镇人民政府）

## 七、加快房地产项目审批和竣工验收

（一）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联合验收。进一步压缩工程建设项目全流程审批时间，实施科学精准的扬尘防控措施，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。落实《临汾市房屋建筑和市政工程项目“拿地即开工”实施方案》精神，加快房地产项目施工进度，合理压缩建设周期，降低企业运行成本，进一步激发市场主体活力。（牵头单位：县行政审批服务管理局。责任单位：县发改工信和科技商务局、县城乡建设和交通运输局、县规划和自然资源局）

（二）加快发展改善性住房。按照控高度、降密度、降容积率，建设装配式结构、近零能耗、高星级绿色建筑和符合完整居住社区标准的改善性住房。（牵头单位：县规划和自然资源局。责任单位：县行政审批服务管理局、县城乡建设和交通运输局）

（三）房地产开发项目分期验收和综合竣工验收。对于建设周期长，分期施工交付使用的项目，根据具体情况分批次验



收（可将首期交付房屋的消防、人防、规划验收实现承诺制办理），将首期交付的房屋办理不动产首次登记，实现商品房“房证同交”。项目建设工程综合竣工验收时，一并将首期交付房屋的规划、消防、人防整体验收。（牵头单位：县行政审批服务管理局。责任单位：县规划和自然资源局、县城乡建设和交通运输局）

## **八、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，就调整商业兼容比例、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：县规划和自然资源局）

## **九、适当调整预售条件**

在资金安全、风险可控前提下，对已经领取施工许可证的房地产开发项目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：县行政审批服务管理局）



## 十、整治规范房地产市场秩序

(一) 大力开展整治规范房地产市场秩序三年行动。聚焦商品房预售资金监管、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；严厉打击捂盘惜售、违规预售、恶性竞争、哄抬房价及违规炒作等行为，打造健康有序的住宅消费环境。(牵头单位：县城建设和交通运输局。责任单位：县发改工信和科技商务局、县综合行政执法局)

(二) 联合相关部门组织开展房地产市场“双随机、一公开”执法检查。加大对房地产企业信用评价，推动房地产市场信用体系建设，适度降低优秀项目检查频次，切实运用好守信激励、失信惩戒措施，营造公平公正的房地产市场环境。(牵头单位：县城建设和交通运输局。责任单位：县综合行政执法局、县规划和自然资源局)

(三) 提升房地产市场监管效能。充分利用“山西数字房产”平台系统，加强对新建商品房交易行为、存量房交易行为、商品房预售资金监管、房地产企业信用评价、住房租赁备案等监督管理。(牵头单位：县城建设和交通运输局。责任单位：县行政审批服务管理局、县综合行政执法局、人行浮山县支行、浮山银保监组、建行浮山县支行)

(四) 加快督促房地产开发投资进度。

对已预售拖延进度的项目，要挂牌督办，全程监管，24个月内完成交付；对拿地未开工的项目，要迅速摸清情况，精准指导，督促其限时开工，加快建设。(牵头单位：县城建



设和交通运输局。责任单位：县统计局、县规划和自然资源局、县行政审批服务管理局)

## 十一、加快发展物业服务业

(一) 发挥行业主管部门指导、协调和监管职能，强化属地管理主体责任。充分发挥乡镇、居委会基层组织作用，加强基层物业管理队伍建设，切实解决物业服务工作监管力量薄弱等问题。(牵头单位：县城乡建设和交通运输局。责任单位：天坛镇人民政府)

(二) 鼓励物业服务企业使用智慧平台，推动物业管理服务线上线下融合。支持物业服务企业向家政服务、养老服务、托幼服务等全方位服务延伸拓展，加强住宅小区管理，实现物业服务社会化、市场化。(牵头单位：县城乡建设和交通运输局。责任单位：天坛镇人民政府、县综合行政执法局)

## 十二、加大入企服务力度

为促进我县房地产业恢复稳定增长，优化房地产业发展环境，进一步推动重点房地产企业稳定运行，县直有关部门要提高政治站位、加强组织领导、明确工作目标、扭住重点项目、抓好工作落实，加强干部入企服务工作力度，帮助企业解决难题，提供稳定房源，保持房地产业增长态势。(牵头单位：县城乡建设和交通运输局。责任单位：县统计局、县行政审批服务管理局、县规划和自然资源局、县发改工信和科技商务局)

## 十三、强化房地产统计工作

城建和交通运输局会同统计局进一步规范房地产企业统



计数据报送,督促符合入统条件的房地产企业全部纳入统计范围。同时,加强对房地产企业(含房地产开发企业、物业企业、中介机构、租赁企业)统计填报工作的培训力度,对规模以上企业开展入企服务,督促企业按时按要求报送,防止迟报、漏报、误报。(牵头单位:县城乡建设和交通运输局。责任单位:县统计局)

#### 十四、加大网签力度

进一步优化营商环境,提高服务效能,简化商品房合同网签备案业务办理程序。督促房地产开发企业实行“售出即网签”,保障购房人的合法权益。督促房地产开发企业已售未网签的房屋尽快备案。优化房地产交易流程、畅通交易环节,提高房屋交易效率,加快房地产开发企业的资金回笼速度。(牵头单位:县城乡建设和交通运输局)

  
浮山县人民政府办公室  
2023年5月23日

(此件公开发布)

---

抄送:县委,人大,政协办公室。

---

浮山县人民政府办公室

2023年5月23日印发

---

校对:刘卫华(浮山县城乡建设和交通运输局)

共印30份

---