

清远市人民政府办公室文件

清府办〔2015〕50号

清远市人民政府办公室关于印发清远市促进 房地产平稳健康发展政策措施的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，各有关单位：

《清远市促进房地产平稳健康发展政策措施》业经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设管理局反映。

清远市人民政府办公室
2015年9月16日



清远市促进房地产平稳健康发展政策措施

为贯彻落实中央、省有关政策精神，合理引导房地产开发与消费，促进我市房地产平稳健康发展，结合我市实际，提出如下政策措施：

一、全力落实信贷支持政策

（一）全市各银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房；积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求；支持开发建设养老、休闲度假产业；扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。

（二）各银行业金融机构在办理商品房开发项目申请和融资贷款业务时，不得违反规定设置增加融资成本的条件，否则，银行业监管部门将依法查处。

（三）进一步探索公积金贴息贷款方法，通过公积金贴息，放大资金池，加快放款速度，有效刺激购房需求。

（四）开展广清公积金互贷业务。符合以下条件的广州市缴存职工可在清远市贷款购房：在广州连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上；有清远市户籍或实际派驻清远市工作；在清远市购买自住住房；在清远市没有住房。一人申请住房公积金最高贷款额为 40 万元，夫妻双方最高贷款额为 50 万元。购买首套自

住住房的最低首付比例为 20%；拥有一套住房但无贷款记录或已结清相应购房贷款的，最低首付款比例为 30%；拥有一套住房但未结清相应购房贷款的，最低首付款比例为 40%。符合以下条件的清远市缴存职工可在广州市贷款购房：申请贷款时已连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上；具备房屋所在地房地产登记部门所确认的购房合同或协议，并能办理抵押或保证担保手续。个人申请住房公积金最高贷款额为 50 万元，两人或两人以上最高贷款额为 80 万元。购买首套自住住房的最低首付比例为 20%；拥有一套住房但无贷款记录或已结清相应购房贷款的，最低首付款比例为 30%；拥有一套住房但未结清相应购房贷款的申请购买普通自住住房，贷款最低首付款比例为 40%。购房时提供购房之日前 5 年内在本市连续缴纳 3 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明。

（五）进一步扩大广清公积金互贷范围。公积金主管部门与广州公积金中心保持沟通联系，根据申请人需求和资金量情况，逐步扩大覆盖范围、放宽贷款条件，使两地更多跨地区购房置业的市民享受住房公积金的实惠。

二、进一步完善房地产市场调控措施

（六）居民（含外地居民）购买商品住房，在办理商业贷款时，不再要求提供购房所在地区住房套数查询证明，无需提供一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明。

（七）加大税收扶持力度。被认定为购买首套住房的，价格

调节基金减半征收。

（八）放宽购房入户政策。已办理房地产权证或购房合同备案，房屋由公安派出所编定或确认了门牌号的购房者可在清远入户。房产所在地的区、街道、派出所和学校要接受户主提出的入学申请，子女入学问题按当地教育部门制定的入学办法执行。

（九）支持房地产企业“消化存量、扩大销量”。支持团购商品房作为拆迁安置房。发挥房屋中介机构作用，引导住房需求比较集中的单位团体购买商品住房、职工公寓、集体宿舍。

（十）引导房地产企业走特色化、差异化、与广州错位发展的道路。

三、进一步优化房地产市场发展环境

（十一）政府出让的土地进行土地前期评价。试行土地前期审批手续整体打包办理统一出让，出让前由政府统一安排资金组织环境保护、发展改革、水务、地震、土地储备等部门对规划区域整体做环评、能评、水评、安评，用地单位不需再做以上各项评价报告。

（十二）加强土地出让节奏和用地管理，通过控制土地出让节奏来调控房地产市场的总体供应。在土地出让时，对土地用途作出限制和细分，不限用于住宅产业，可引导商业地产、休闲地产、游憩地产、娱乐地产、电商地产、养老地产等的发展。按照住房用地年度供应计划，结合商品住房累计可售面积总量、未开工住宅用地总量等指标以及市场供求情况，有序实施供地。根据

房地产市场实际，在不改变用地性质和容积率等强制性规划内容前提下，以优化住房供应套型结构、满足合理的自住和改善性住房需求为目标，允许对在建房地产项目套型结构进行调整，并制定未开发房地产用地的用途转换方案。

（十三）盘活土地资源。深入推进“三旧”改造工作。加大力度推进旧城镇、城中村改造步伐，加快推动新型城镇化和产业转型升级。鼓励“三旧”改造货币安置。为有效处置和充分利用闲置土地，经规划部门审批后，房地产企业可以利用闲置土地建设停车场、文体娱乐场所、公园绿地等设施，开发建成后并经规划、建设部门验收合格后，视为处置到位。加快城市配套设施建设。房地产开发项目周边市政配套设施不完善的，可按《清远市中心城区市政道路项目专项建设模式管理办法》（清府办〔2014〕62号）执行。

（十四）提高房地产开发项目行政审批效率。严格落实《清远市企业投资建设项目优化审批流程实施方案》，对房地产开发项目实行“牵头负责、并联审批”，提高审批效率。支持房地产企业适应市场变化的项目调整。城乡规划主管部门对如下事项必须在10个工作日内提出审查意见：一是在不突破原批准容积率、绿地率和建筑密度，并满足建筑退缩用地与道路红线、建筑间距、停车位和公共配套设施配建标准而作出的户型调整申请；二是对商住综合开发项目，在商业面积不突破规划条件或土地出让合同约定的比例的前提下，对商业与住宅建筑面积比例进行调整的申请。

同意调整的，须按法定程序在法定时限内尽快正式批准。规范房地产开发和预售款监督管理。房地产企业按正常合理的进度申请使用商品房预售款时，住建部门从接到申请之日起，必须在5个工作日内办完审批手续。

（十五）建立房地产业定期跟踪分析研判机制，由住建、国土、规划、统计、银行等部门、单位，及时、全面、客观地分析和研判房地产经济运行主要特点、存在问题、对策措施和趋势，为科学决策提供准确客观的第一手材料。住建部门加强房地产市场的监管，落实网签备案制度，实现网签信息、纳税信息共享。

（十六）取消房价备案制度，由发改（价格）等部门各司其职加强监管。房地产企业要严格执行明码标价制度，不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。

（十七）建立违法违规房地产企业联动监管机制。建立对拖欠地价，闲置土地或在房地产开发和交易环节中有违法违规行为，以及违反有关资质管理规定的房地产企业的信息共享和监管机制。加强对房地产企业的信用管理，经查证属实的行为纳入诚信扣分条款，对信用等级差的企业提高预售款监管比例。

（十八）严厉打击违法建设行为。坚决查处违法建设，有关执法部门依法对违法建设予以强制拆除，切实遏制违法建设行为，保障人民群众合法权益。深入开展房地产领域不稳定问题专项治理工作，促进我市房地产市场平稳健康发展。

（十九）进一步提升服务水平。供水、供电、燃气、电信、

有线电视等服务单位，要强化服务意识，降低建设成本，互相发展共赢。

（二十）支持房地产企业开拓市场。积极搭建平台支持房地产企业到广州等地开展商品房展示推介，利用“无线清远”等平台加大对房地产的对外宣传销售。

四、进一步推进住房保障改革和绿色住宅建设

（二十一）落实国家“两个货币化”（即棚改安置货币化、公租房保障方式货币化）政策，推进住房保障模式改革创新，建立具有清远特色的住房保障体系。

1. 在公共租赁住房保障方面，一是政府采取以购代建的方式筹集公共租赁住房；二是城镇低收入住房困难家庭购买首套自住房的，对房屋面积 60 m²以内、单价 4000 元/m²以下的部分，政府给予该部分购房总价 20% 的一次性补贴（补贴上限为 48000 元），并减免房产交易涉及的行政事业性收费，以此解决住房保障对象永久性安居问题；三是积极引导住房保障对象申请租赁补贴，向市场租赁房屋居住；四是对于新入职公务员或事业单位工作人员购买首套自用普通住房，住房保障对象购买小户型商品房或二手房的，采取合适的方式给予一定的补贴。凡 2010 年以来新入职市直机关事业单位工作人员 2015 年 1 月 1 日之后购买首套自用普通住房的，按照本科 2 万元、硕士 3 万元、博士 4 万元的标准，由市财政给予一次性补助；五是控制政府建设人才公寓数量，尽量采取货币补偿方式解决高端人才的安居问题（具体实施办法由市

住房和城乡建设管理局会同市人力资源社会保障局、财政局等部门制定)。

2. 全力支持房地产企业用好国家棚户区改造政策，确保市区5家以上房地产企业能够对接好棚户区改造政策，要在燕湖新城、职教基地、长隆片区等重点区域用好棚户区政策，把棚户区的改造与房地产的健康发展结合起来。

3. 棚户区改造项目要争取国家开发银行的贷款支持，将符合条件的“三旧”改造项目纳入棚户区改造。棚户区改造实施主体以组织棚户区居民自主购买存量房源、集中统一购买存量房源、不涉及房源购买的纯货币补偿等三种方式进行改造安置。为配合居民自主购买存量房源的方式实施，政府负责搭建服务平台，引导房地产企业到平台统一登记房源，棚户区居民在平台选定房屋后与房地产企业自主商订购房合同，棚户区改造实施主体依据购房合同将货币补偿款支付给房地产企业；在实施集中统一购买存量房源方式进行改造安置时，棚户区改造实施主体要以努力降低购买成本为前提，既可通过服务平台也可通过市区房地产市场集中统一采购房源，以严格公开透明程序提供居民选购安置房屋。

(二十二) 发展绿色建筑。大力发展绿色低碳、节能环保型民用建筑。鼓励大型房地产开发项目按照绿色建筑标准进行规划、建设和运营。住建部门会同财政部门研究设立绿色建筑专项奖励资金，制定清远市绿色建筑专项奖励资金设立使用管理办法，对高星级的（二星级及以上）或超过一定规模（超过的规模达到应

建绿色建筑规模的1倍以上)的绿色建筑,实行奖励制度。

原有政策与本规定不一致的,以本规定为准。以上政策措施根据房地产市场变化情况及时修订调整。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，清远军分区，市法院，市检察院，市有关人民团体，中央、省驻清有关单位。

清远市人民政府办公室秘书五科

2015年9月17日印发
