

# 云南省人民政府办公厅文件

云政办发〔2015〕25号

## 云南省人民政府办公厅关于 贯彻落实国家有关部委文件精神 促进房地产业平稳健康发展的通知

各州、市人民政府，滇中产业新区管委会，省直各委、办、厅、局：

为认真贯彻落实《中国人民银行 住房城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2015〕98号）、《国土资源部 住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号）和《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）等

文件精神，经省人民政府同意，现就促进全省房地产业平稳健康发展有关事项通知如下：

**一、支持鼓励合理的住房消费。**鼓励各地对首次购买普通商品住房（含一、二手房）、首次购买改善性普通住房（包括增加面积、调整位置、旧房换新房、改善居住环境等）、房屋被征收人选择货币补偿并重新购置房屋或选择房屋产权调换等自住性和改善性普通住房消费予以积极支持。有条件的县、市、区可结合本地实际，对首次购买普通商品住房和改善性普通住房的个人给予适当补贴，并参照外省（区、市）有益做法，出台鼓励住房消费的具体措施。

**二、加大金融对房地产的支持力度。**富滇银行、曲靖市商业银行、玉溪市商业银行、省农村信用社联合社等本省地方法人金融机构对购买首套房（含首次购买改善性普通住房）申请贷款的，应认真执行贷款利率下浮政策，同时鼓励其他商业银行实行利率下浮政策。各银行业金融机构要缩短放贷审批周期，优先满足居民家庭贷款购买首套普通商品住房和改善性普通住房的信贷需求。购买首套普通商品住房的家庭，贷款最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有1套住房并结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套房贷款政策；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，最低首付款比例调整为不低于40%。人民银

行昆明中心支行要牵头建立市场利率定价自律机制，各银行业金融机构要积极争取房地产开发贷款额度，提高贷款授信审批效率，及时发放贷款，促进商品住房竣工销售。

**三、充分发挥住房公积金的支持作用。**各州、市和滇中产业新区住房公积金管理中心要通过提高首套普通商品住房贷款额度、开展异地贷款业务、统筹使用公积金、盘活存量贷款资产、降低贷款中间费用等措施，提高住房公积金个人住房贷款发放率，并逐步将住房公积金存贷比提高到85%。职工连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，可申请住房公积金个人住房贷款。对首次申请住房公积金贷款的缴存职工，最低首付比例降低至20%，贷款执行基准利率。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商品自住房，最低首付款比例为30%，贷款利率按首次申请住房公积金贷款予以办理。各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，并执行住房公积金组合贷款的相应政策。

**四、认真落实税收优惠政策。**各级税务机关要不折不扣地落实国家出台的有关税收优惠政策，对个人购买首套普通商品住房面积在90平方米以下（含90平方米）的，契税按照1%的税率征收；对个人购买家庭唯一住房面积在90—144平方米（含144平方米）的，契税按照1.5%的税率征收。个人住房被征收后选择货币补偿且被征收人新购住房成交价格不超过货币补偿数的，

免征契税；超过货币补偿数的，对差价部分按照规定征收契税。个人因住房被征收而选择住房产权调换，并且不存在住房产权调换差价的，对新换住房免征契税；存在住房产权调换差价的，对差价部分按照规定征收契税。公共租赁住房经营管理部门购买商品住房作为公共租赁住房的，免征契税；对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为棚户区改造安置房源的，免征契税。个人将购买不足2年的普通商品住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过2年（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；个人将购买超过2年（含2年）的普通商品住房对外销售的，免征营业税。不断优化纳税服务，并根据房地产市场变动情况，及时调整存量房评估价格，减轻纳税人负担。

**五、优化用地及住房供应结构。**各级国土资源、城乡规划主管部门要根据住房用地年度供应计划、住房发展规划及年度实施计划，结合商品住房待售面积总量、未开工住宅用地总量等指标，合理确定土地供应的规模。对房屋供大于求，市场后续供应量较大的地区，适度控制、减少或者暂停土地供应，引导未开发用地转型用于国家支持的产业项目开发建设。取消商品住房项目建设套型建筑面积比例要求，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件并满足停车位等公共配套设施的情况下，对在建商品住房项目，适当调整不适应市场需求的套型结构，规划部门应当及时予以审批。各地要加强交通、教育、医疗、卫生等公共服务设

施建设，房地产开发企业要以市场为导向，优化设计，开发建设适销对路的差异化产品，做到配套设施合理布局和商业业态合理配置，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，促进适宜人居的商品住宅建设。

**六、鼓励房屋征收货币化安置补偿款购买存量商品房。**各地要采取拆除新建、改建（扩建、翻建）、综合整治等多种方式，加大城市规划区范围内城镇棚户区（危旧房）和城中村改造力度，确保完成年度目标任务。各地可在充分尊重居民意愿的基础上，积极推进棚户区改造货币化安置，通过货币补偿、组织棚户区居民自主购买商品住房、政府购买商品住房进行安置等多种货币安置形式，力争逐步将货币化安置比例提高到40%。推进房屋征收货币化安置补偿款购买存量商品房，有条件的城市房屋征收应以货币化安置为主。在对被征收人实行货币化安置后，各县、市、区人民政府可以统一组织被征收人购买商品房用于安置。各县、市、区人民政府应当建立货币化安置选购存量商品房服务平台，引导被征收人和棚户区居民参与货币化安置。与国家开发银行合作的地区，可使用国家开发银行棚户区改造项目政策性贷款，购买收储户型合适的存量商品住房，作为棚户区改造安置房源。被征收人以货币化安置补偿款购买商品房后，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，并可按照当地教育行政主管部门有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2年内，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。

**七、打通商品住房转换为保障性住房的通道。**对现有公共租赁住房不能满足需求的地区，要充分采用市场化途径，优先通过长期租赁或购买商品住房等方式筹集公共租赁住房房源；确需新建公共租赁住房的，从2016年起，要将申请轮候数量、新建项目选址、周边配套设施等情况报省住房城乡建设厅审核。普通商品住房库存数量较多的城市，可采取PPP融资方式和市场化租金分级补贴等措施，将适合作为公共租赁住房或经过改造符合公共租赁住房条件的存量商品住房转为公共租赁住房房源。公共租赁住房可作为各类受灾群众、棚户区改造、移民搬迁、重点项目房屋被征收对象的临时安置过渡用房。各地还可按照“先租后售”政策，向符合条件的保障对象销售一定比例的公共租赁住房，具体办法由当地政府制定。

**八、严密防范房地产市场风险。**各县、市、区人民政府要切实履行房地产调控的主体责任，建立健全房地产市场风险预警与化解防控应急联合处置机制，加强舆情监测，合理引导舆论宣传。各级统计、住房城乡建设等部门及房地产开发企业，要认真贯彻落实房地产开发的有关统计制度。各城市人民政府要组织开展专项调查统计工作，建立有效运行的房地产市场预警预报机制。缓解房地产开发企业资金压力，将城市基础设施配套费、人防易地建设费推迟至办理《商品房预售许可证》时收取。进一步

加强对房地产开发企业商品房预（销）售行为的监管，严格执行商品房预售资金监管三方协议，确保预售资金专项用于项目建设。

各地要根据本通知要求，按照“因城施策、平稳发展”的原则，制定有针对性的实施意见，稳定住房消费；省直有关部门要加强督促检查，确保各项政策措施的落实，促进我省房地产业平稳健康发展。

云南省人民政府办公厅

2015年4月11日

（此件公开发布）

---

抄送：省委各部委，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省检察院，云南省军区。

---

云南省人民政府办公厅

2015年4月13日印发

---

