

蒙自市人民政府办公室文件

蒙政办发〔2022〕34号

蒙自市人民政府办公室关于 促进房地产业平稳健康发展措施（试行）的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），市级各有关单位：

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照省、州党委政府工作要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，履行城市主体责任，全面落实房地产市场长效机制，切实稳地价、稳房价、稳预期，完善住房市场体系和保障体系，促进我市房地产业平稳健康发展。经市人民政府同意，现提出以下措施：

一、优化土地出让价款缴纳。新出让开发建设用地，按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳土

地出让价款不低于 50%；余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。对已按出让合同约定支付不低于 50%土地出让价款的，受让人报经土地出让人同意后，可按缴纳土地出让价款的比例和规划设计要求，分期申请办理不动产登记。剩余的按土地出让合同约定缴清后办理不动产登记。

二、专项资金用于项目配套建设。使用项目土地出让金的 10%和项目应缴城市基础设施配套费，专项用于项目周边基础设施配套建设，解决项目路通、水通、电通问题，便于项目开发及交付；单期高层住宅开发总建筑面积超过 10 万平方米的，城市基础设施配套费按收费标准的 80%收取；或一次性缴纳城市基础设施配套费的，按收费标准的 70%收取。

三、优化车位配比，不再严格控制建筑面宽，减轻企业压力。开发企业在办理项目建设工程规划许可时，在房地产开发项目车位配比要求满足规划设计条件的情况下，车位尺寸满足 5.3*2.4 米的标准车位按实际个数计入车位指标，车位尺寸满足 4.3*2.2 米的微型车位可按 0.7 倍折减计入车位指标。同时，允许配建不高于 30%的机械车位。子母车位按实际车位个数计入车位指标，以满足需配建车位总数，机械车位须按照国家工程建设消防技术标准进行消防设计；结合当前住宅需求及户型变化，居住小区在满足居住品质，充分保证景观视廊通透性的基础上不再严格控制建筑面宽。

四、提升服务保障，优化营商环境。限期完整交地。已完成土地招拍挂并缴清土地出让金的建设用地，3个月内确保清空地上附着物，将土地交付开发企业，并办理完成土地《不动产权证》。**推行“交地即开工”。**压缩项目施工许可办理前期流程，实现政府向企业交地后，在建设单位确定了项目施工总承包单位、监理公司，具备经专家论证通过的基坑支护设计和安全专项施工方案前提下，5个工作日内实现项目用地红线放验线、土方开挖和基坑支护等施工备案，严格按照备案内容进行前期施工。**完善联动审批机制。**各行政审批部门充分履行业务一次性告知，针对开发项目报建、环评、水保、矿压、人防、消防、规划、验收等过程中所涉审批事项，开通绿色快捷通道，推行各审批部门“并联”审批机制，同步审核相关报建资料。**推行“交房即交证”。**推动项目竣工验收、权籍调查、申报纳税、确权登记等工作流程整合，强化部门协同联动机制。在建设单位提出申请后提前介入服务，简化相关手续，缩短业务时限，实现“左手交房、右手递本”，着力提升企业和群众的获得感和幸福感。

五、优化项目监管。优化商品房预售许可条件。对已签订《国有建设用地使用权出让合同》，缴纳不低于50%土地出让价款并取得已缴纳土地出让价款《不动产权证》的房地产项目，投入开发建设的资金达到工程建设总投资25%以上，即可申请办理取得《不动产权证》范围的《商品房预售许可证》。**优化预售**

款审批服务。对开发企业申请拨付预售款的，采取提前预审机制，定期现场核查项目建设情况，实现1个工作日内审批拨付预售款。**优化预售款监管额度。**房地产项目主体工程封顶断水，预售款监管账户内资金满足项目后续工程建设，经监管部门和监控银行审批同意后，可将项目部分预售款用于支付本市的其他投资、购买土地等。**缩短项目履约和质量保证金留存时间。**对已竣工验收房地产项目留存履约和质量保证金时间缩短至2年。

六、建立完善企业投融资机制。全面落实房地产长效机制，金融机构加大对房地产企业的贷款融资支持，保障商品住房开发项目的合理贷款需求，特别是对信用好的企业提供信贷支持，引导金融机构加大对项目建设主体资金支持；支持金融机构将商业作为融资抵押物，准予企业申请贷款，同时准予商业办理按揭贷款。

七、积极支持购房人贷款需求。支持满足州内州外购房者合理住房需求，鼓励金融机构准予州外购房者与州内购房者贷款条件一致。重点满足首套房、改善性住房按揭需求，针对农户、个体经营户、农民工等无固定银行流水的购房群体，放宽贷款条件，灵活审核贷款资料；支持购房者凭自有房产申请抵押贷款用于新购住宅的房款支付。

八、推进“政银存贷协作”。对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构；对经行业主管部门认定已复工续建的或资金

紧张的房地产项目准入并发放按揭贷款的金融机构；政府在存放新增财政存款、项目配套资金、基金账户等方面予以优先支持。

九、优化入学条件，解决入学问题。支持优化入学条件，签订《商品房购销合同》，办理备案且房款付清的购房者子女及商业类住宅不低于 60 平方米的购房者子女，户籍在学校招生片区范围内的优先解决购房人子女入学问题。

十、完善房价和地价联动机制，加强住房销售价格管理。出让住宅用地推行“限房价、竞地价”土地出让政策，房屋销售时，不得超出确定的销售价格办理合同备案；引导开发企业积极应对市场变化，根据市场变化和需求，主动采取措施，提升品质，合理确定销售均价，严防扰乱市场的低价促销行为，避免出现价格恶性竞争，稳定商品房住房价格，规范房地产市场健康有序运行。

十一、引进人才，保障人才在蒙安居。通过提供住房、购房补助的方式，为各类人才提供住房保障。对引进全职博士研究生的高层次专项人才，可免费入住 1 套最高 120 平方米的住房，服务期满 5 年经考核合格并继续留任的，住房产权归其所有；其他经市人才工作领导小组认定的紧缺人才，家庭及本人在本地无自有住房的，服务期内免租入住人才公寓，按市场价 80% 的优惠价格购买 1 套 90 平方米内的商品房。

十二、出台购房补助政策，支持购买商品住房。坚持房子是用来住的定位，满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良

性循环和健康发展，采取政企补助和银行让利的方式，支持购买我市在建取得预售的房地产项目房屋，具体购房补助政策详见《蒙自市支持购买商品住房实施细则（试行）》（详见附件）。



2022年5月31日

（此件公开发布）

附件

蒙自市支持购买商品住房实施细则（试行）

第一条 坚持房子是用来住的定位，探索新的发展模式，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展，结合我市实际，现就支持购买商品住房实行补助政策，特制定本实施细则。

第二条 补助对象及条件

（一）补助对象。购买蒙自市在建并取得《商品房预售许可证明》的商品住房（不含商业、车位、车库等其他性质的房屋）并办理合同备案的购房者。不受户籍限制，优先鼓励农村户口积极购房。

（二）补助时间。补助时间为：2022年6月1日至2022年10月31日，以办理《商品房购销合同》登记备案日期为准。

（三）补助套数。全市补助套数为1000套。

（四）补助方式及标准。

1.政企补助：购买蒙自市辖区内建筑面积在70平方米-120平方米（含70平方米）的按2万元/套补助；建筑面积在120平方米以上（含120平方米）的按3万元/套，政企各补助50%。

2.银行让利：符合以上补助要求需要办理按揭贷款的执行以下利率标准。首套房按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中

心公布贷款市场报价利率执行（2022年2月21日贷款市场报价利率5年期以上为4.6%），拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的执行首套房贷款政策；首套房未结清贷款的，二套房按贷款市场报价利率加60点执行（以2022年2月21日贷款市场报价利率计算，执行利率为5.2%）。若各银行有更优惠的让利措施以各银行发布的贷款利率为准，实际发放贷款计算利率时以最近一次公布的贷款市场报价利率为准。具体若与中国人民银行最新商业性个人住房贷款利率政策冲突的，以中国人民银行政策为准。

第三条 购房补助资金申请审批程序

（一）申请。购房者向开发企业购买商品住房，签订《商品房购销合同》并办理登记备案后即可向开发企业领取《蒙自市支持购买商品住房补助申请审批表》。

（二）初审。申请人填写《蒙自市支持购买商品住房补助申请审批表》后连同相关资料一并提交开发企业，开发企业提出意见后，由申请人将申请资料提交市房地产管理处审核。

（三）审核。市房地产管理处对申请资料进行审核后，汇总上报市住建局审批。

（四）审批。市住建局对市房地产管理处提交的申请资料及汇总表进行审批。

（五）兑付。

1.符合补助条件的，由市房地产管理处每月月底向开发企业

出具应交补助资金明细表，开发企业在 5 个工作日内将补助资金存入市房地产管理处指定账户；

2.市财政局将补助资金划转至市房地产管理处；

3.市房地产管理处对经审批符合补助条件的名单进行公示，公示时间为 7 天，公示无异议后办理兑付购房补助资金。

（六）办理按揭贷款。补助对象购房合同备案后需办理按揭贷款的，由市房地产管理处开具补助证明后，由补助对象提供至参与贷款利率优惠的银行，方可享受优惠利率。

第四条 相关单位工作职责

（一）开发企业

1.发放《蒙自市支持购买商品住房补助申请审批表》；

2.负责对本项目申请购房补助提交的申请材料真实性、有效性进行核查并提出意见；

3.在 5 个工作日内将相应补助资金存入市房地产管理处账户。

（二）市房地产管理处

1.负责办理《商品房购销合同》登记备案工作；

2.审核申请材料并汇总提交市住建局、市财政局；

3.向开发企业开具应交补助资金明细表，审核开发企业相应补助资金的存入；

4.对补助资金进行专账管理；

5.购房补助资金的兑付；

6.出具补助证明；

7.做好宣传解释工作。

（三）市住建局

对市房地产管理处提交的申请资料及汇总表进行审批。

（四）市财政局

按程序审批后将补助资金拨付至市房地产管理处账户，对资金使用情况进行监管。

第五条 购房补助相关要求

（一）在办理不动产权证前，申请人不得以任何理由申请退房和变更买受人，特殊情况必须办理退房和变更买受人的，在办理退房和变更买受人手续前退还补助资金。

（二）申请受理时间截止 2022 年 11 月 30 日，以提交市房地产管理处受理时间为准，逾期不再受理。

（三）在 2022 年 6 月 1 日前办理过退房的房屋，于 2022 年 6 月 1 日后又办理《商品房购销合同》登记备案，买受人及共同买受人为同一家庭（父母、配偶、子女）的不享受购房补助。

（四）参与补助的房地产项目在补助时间内取得《建设工程竣工验收备案表》的，购房者在取得前购买的房屋可享受购房补助，在取得后购买的房屋不享受购房补助。

第六条 本细则自 2022 年 6 月 1 日起施行。

第七条 本细则由市住建局负责解释。

蒙自市支持购买商品住房补助

申

请

审

批

表

申 请 人：_____联系电话：_____

身份证号码：_____项目名称：_____

制表单位：蒙自市房地产管理处

申请购房补助须知

1.补助对象。购买蒙自市在建并取得《商品房预售许可证明》的商品住房（不含商业、车位、车库等其他性质的房屋）并办理合同备案的购房者，不受户籍限制。

2.补助时间。补助时间为：2022年6月1日至2022年10月31日，以办理《商品房购销合同》登记备案日期为准。

3.补助套数。全市补助套数为1000套。

4.补助方式及标准。政企补助：购买蒙自市辖区内建筑面积在70平方米-120平方米（含70平方米）的按2万元/套补助，建筑面积在120平方米以上（含120平方米）的按3万元/套，政企各补助50%。

5.申请。购房者向开发企业购买商品住房，签订《商品房购销合同》并办理登记备案后即可向开发企业领取《蒙自市支持购买商品住房补助申请审批表》。

6.初审。申请人填写《蒙自市支持购买商品住房补助申请审批表》后连同相关资料一并提交开发企业，开发企业提出意见后，由申请人将申请资料提交市房地产管理处审核。

7.审核。市房地产管理处对申请资料进行审核后，汇总上报市住建局审批。

8.审批。市住建局对市房地产管理处提交的申请资料及汇总表进行审批。

9.兑付。

（1）符合补助条件的，由市房地产管理处每月月底向开发企业出具应交补助资金明细表，开发企业在5个工作日内将补助资金存入市房地产管理处指定账户；

（2）市财政局将补助资金划转至市房地产管理处；

（3）市房地产管理处对经审批已符合的进行公示7日，无异议的兑付购房补助资金。

10.办理按揭贷款。补助对象购房合同备案后需办理按揭贷款的，由市房地产管理处开具补助证明后，由补助对象提供至参与贷款利率优惠的银行，方可享受优惠利率。

11.在办理不动产权证前，申请人不得以任何理由申请退房和变更买受人，特殊情况必须办理退房和变更买受人的，在办理退房和变更买受人手续前退还补助资金。

12.申请受理时间截止2022年11月30日，以提交市房地产管理处受理时间为准，逾期不再受理。

13.在2022年6月前办理过退房的房屋，于2022年6月1日后又办理《商品房购销合同》登记备案，买受人及共同买受人为同一家庭（父母、配偶、子女）的不享受购房补助。

14.参与补助的房地产项目在补助时间内取得《建设工程竣工验收备案表》的，购房者在取得前购买的房屋可享受购房补助，在取得后购买的房屋不享受购房补助。

申请人承诺

以上购房补助政策本人已认真阅读，并保证所提供的申请材料真实、合法、有效，如提供虚假材料，愿承担相应法律责任。

申请人签字（按手印）：_____

_____年__月__日

蒙自市支持购买商品住房补助申请审批表

申请人信息	姓名			
	身份证号码			
	联系电话			
共同买受人信息	姓名		关系	
	姓名		关系	
购买房屋信息	房屋坐落			
	开发公司			
	建筑面积	_____平方米		
	合同签订时间	2022 年__月__日		
	合同备案时间	2022 年__月__日		
申请补助金额	¥： _____元 大写： _____			
申请购房补助应提交的材料	1.已办理登记备案的《商品房购销合同》（复印件）； 2.购房付款票据（复印件）； 3.申请人身份证、户口簿、结婚证（复印件）； 4.申请人户口所在地公安部门出具的户口类型凭证； 以上申请材料需提供原件核对。			

开发企业 意见	(盖章) 经办人(签字): 审核人:(签字) _____年____月____日
市房地产管理处 审核意见	受理时间: _____年____月____日 受理编号: _____ (盖章) 经办人(签字): 审核人:(签字) _____年____月____日
市住建局 审批意见	(盖章) 经办人(签字): 审核人:(签字) _____年____月____日

注：此表一式一份，交由市房地产管理处保存。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，市武装部。

蒙自市人民政府办公室

2022 年 5 月 31 日印发
