

云南省人民政府文件

云政发〔2015〕65号

云南省人民政府关于促进房地产业 平稳健康可持续发展的指导意见

各州、市人民政府，滇中产业新区管委会，省直各委、办、厅、局：

近年来，全省房地产业持续快速健康发展，带动了城镇建设与更新改造，改善了城镇居民住房条件，对加快城镇化进程和服务经济社会发展作出了重要贡献。当前，我省正处于城镇化进程加速发展的关键期、建设面向南亚东南亚辐射中心的战略机遇期、经济长期保持平稳增长的重要窗口期，全省房地产市场潜在需求巨大，发展空间广阔。但也要看到，全省房地产业发展还存在规划引导不到位、产业无序发展，制度不完善、管理经验不

足，产品低端化、设计同质化等亟待解决的突出问题。

为深入贯彻落实习近平总书记对云南发展提出的新定位和新要求，把改善城乡居民住房条件摆在全面建设小康社会的重要位置，进一步鼓励和引导住房消费与房地产开发，更好地发挥房地产业对稳增长、调结构、惠民生的带动作用，现就促进全省房地产业平稳健康可持续发展提出以下意见：

一、促进房地产业转型发展

(一) 突出规划的引领和管控作用。省住房城乡建设厅要按照“一区、一带、五群、七廊”城镇总体构架和“统筹城乡、做强滇中、搞活沿边、联动群廊”的总体要求，科学制定《云南省房地产业“十三五”发展规划》，进一步强化滇中经济圈房地产业的支撑作用，努力挖掘滇西、滇东南、滇西南、滇西北、滇东北城市群房地产业的生长潜力，有序推进区域中心城市、中小城市房地产业发展，扶持县城房地产业加快发展步伐，加大对沿边对外开放经济带房地产业发展的指导和扶持力度，进一步优化房地产开发投资空间布局。各地要以城镇体系规划、城乡总体规划为指导，准确把握当地房地产市场供求情况和发展需求，科学制定城市住房发展中长期规划及房地产业“十三五”发展规划，合理确定商品住房、保障性住房等各类住房建设用地计划、供应量和比例，引导房地产市场合理有序开发。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省发展改革委）

(二) 推动房地产业结构优化调整。科学把握房地产业发展的时序与节奏，坚决制止优质资源的低水平、低品质开发，适当增加高端经营性房地产开发比重，保持普通商品住房开发比例，构筑以经营性房地产为主导，居住、商业和办公地产协调发展的多元化产品体系。取消对境外个人、境外机构的购房限制，支持在境内设立分支、代表机构的境外机构以及在境内工作、学习的境外个人购买符合实际需要的自用、自住商品房，逐步形成与建成面向南亚东南亚辐射中心相适应的房地产供应类型和规模。按照主体功能区要求，严格划定房地产开发的限建区和禁建区，严格控制各地核心生态保护区等区域房地产开发，确保生态底线和生态安全，实现房地产业可持续发展。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省发展改革委、国土资源厅、环境保护厅）

(三) 加快发展精品特色房地产业。坚持走精品特色发展之路，充分结合和发挥云南自然资源丰富、生态环境优美、民族风情浓郁、风光景色迤邐的特色和价值，重点发展具有云南特有风情的各类房地产精品产品，鼓励引导房地产开发企业依托城市新区、商务中心区、城市组团、特色商业区等载体，发展旅游地产、养老地产、文化地产、商业地产、物流地产等跨界地产项目，促进形成“人无我有、人有我优，精品特色、价值丰富”的房地产业发展格局。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅）

二、加大保障性安居工程建设力度

(四) 加快棚户区和城市危房改造。各地要加大对州、市人民政府所在地城市和县、市、区人民政府所在地城镇规划区范围内的棚户区和城中村改造力度，对符合有关规定的棚户区改造项目，要限期完成立项、规划许可、土地使用和施工许可等审批手续，确保项目如期开工建设。省住房城乡建设厅要摸清底数，把城市危房改造纳入棚户区改造政策范围，予以与城镇棚户区改造同等的财政资金补助和相应的税收优惠政策。对老旧小区采取改建、扩建、翻建和综合整治等方式加以改造，不得大拆大建。全省2015—2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区不低于42.6万户。(责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅，国家开发银行云南省分行；配合部门：省发展改革委、财政厅)

(五) 完善棚户区安置住房配套基础设施建设。各地、有关部门要认真贯彻落实《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37号)精神，尽快编制2015—2017年棚户区改造配套基础设施建设计划，对纳入计划的与棚户区改造及城市危房改造项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、停车库(场)、污水与垃圾处理等城市基础设施项目(包括“红线内”和“红线外”)，务必做到同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。对2014年底前开工的棚户区改造安置房、公租房小区

配套设施情况进行排查，列出配套设施不完备的项目清单，一并纳入本地区配套基础建设计划。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅，国家开发银行云南省分行；配合部门：省发展改革委、财政厅）

（六）大力推广住房保障货币化。按照“政府引导、业主决策、市场运作”的原则，大力推动住房保障方式由实物保障逐步向货币化保障转变。要建立完善公共租赁住房实物配租和差别化的公共租赁住房租金补贴相结合的机制，从2016年起，全省原则上不再新建公共租赁住房，新建商品住房项目也不再配建公共租赁住房，确需新建、配建的，报省住房城乡建设厅审批。实物配租房源不足的地区，可以采取购买或长期租赁商品住房作为公共租赁住房房源，或以发放租赁补贴方式予以保障。要加大推进棚户区改造货币化安置力度，各地在充分尊重居民意愿，通过采取货币补偿、政府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方式，鼓励棚户区住户自愿选择货币化安置，力争逐步将货币化安置比例提高到40%，并可适当加大对选择货币化安置的被征收人的补助、奖励幅度，引导被征收人选择货币化安置，具体办法由各县、市、区人民政府制定。实行货币化安置的，列入省人民政府年度考核任务，与新建安置住房享受用地指标、税收优惠和财政补助以及国家开发银行棚户区改造贷款等方面的同等支持政策。对以采购方式从市场上收购

合适的新建商品住房、存量住房或司法拍卖住房作为公共租赁住房房源和棚户区改造安置住房的，省直有关部门在安排中央补助资金时给予一定的倾斜。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅；配合部门：国家开发银行云南省分行）

（七）多渠道满足保障对象住房需求。对购买符合条件的商品住房作为棚户区改造安置房或公共租赁住房，所购买商品住房的户型面积标准可适当放宽。作为棚户区改造安置房的，单套面积可放宽到144平方米；作为公共租赁住房的，单套面积可放宽到90平方米。积极探索政府与社会资本合作（PPP）、房地产信托投资基金（REITs）等模式，吸引社会资金参与投资、建设、运营棚户区改造项目和公共租赁住房。各地要加快制定和完善经济适用住房产权办理及上市交易实施细则，同时要因地制宜制定本地区政府购买棚户区改造服务的管理办法，将政府购买棚户区改造征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面的资金逐年列入当地财政预算。加快住房补贴发放进度，尚未领取住房补贴的职工新购买商品住房时，住房补贴一次性发放。探索定向限价商品房政策，允许教师、医生等部分特定行业人员购买定向限价商品房。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省财政厅）

三、鼓励引导居民住房合理消费

(八) 充分发挥住房公积金作用。适度提高住房公积金贷款额度，住房公积金贷款最低首付比例调整为 20%，执行住房公积金基准利率。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。放宽住房公积金提取条件，职工连续足额缴存住房公积金 3 个月以上（含 3 个月），本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可凭无房产证明提取住房公积金支付房租。缴存职工购买自住住房的，可凭购房合同或房屋所有权证申请提取住房公积金支付购房款或贷款本息，并可同时提取配偶、父母、子女的住房公积金，提取总额不超过购房款总额或贷款余额，具体办法由各州、市人民政府和滇中产业新区管委会制定。全面落实异地贷款政策，各级住房公积金管理机构要切实做好住房公积金缴存异地互认和转移接续工作，省内连续足额缴存住房公积金 3 个月以上的职工即可在购房地申请贷款，户籍地和就业地在同一城市的缴存职工到本行政区域外购房，缴存地住房公积金管理机构要给予积极支持。建立省级住房公积金调节机制，对结余资金多、个贷率低于 85% 的各地住房公积金管理机构，省住房公积金主管部门可统筹调剂资金，供结余资金少、个贷率高的住房公积金管理机构使用，具体办法由省住房城乡建设厅会同有关部门研究制定。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅）

(九) 鼓励农民进城购房。自愿退出宅基地并还耕、还林的农民，进城购买商品住房（含二手住房）的，当地政府可按照其退出合法宅基地的面积及以上房屋折旧，给予一次性购房奖励。进城购房农民的集体经济组织成员身份不变，原土地承包经营权和集体经济组织收益权不变。具体奖励标准和办法由各县、市、区人民政府制定。将在城镇有稳定就业且符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围，实行灵活的住房公积金缴存政策。连续缴存住房公积金达到一定时限的，可申请住房公积金贷款，保障其基本住房需求。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省国土资源厅）

四、激发房地产市场活力

(十) 支持房地产开发企业合理融资需求。各银行业金融机构在防范风险的前提下，要积极争取房地产开发贷款额度，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商品房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求，并允许房地产开发贷款适当展期。对棚户区改造项目和 144 平方米以下的普通商品住房项目，项目最低资本金按 20% 执行，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。积极支持房地产开发企业按照国家有关要求发行专项建设债券。取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产

业新区管委会；牵头部门：省金融办；配合部门：省住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅，人民银行昆明中心支行，云南银监局)

(十一) 进一步减轻房地产开发企业负担。对新开工的房地产项目，住房项目供配电设施工程费、城市基础设施配套费延迟至发放商品房预售许可证前收取。经抵押权人同意，有土地使用权抵押的项目可以申请办理商品房预售许可。具体实施办法由各州、市人民政府和滇中产业新区管委会制定。清理不合理的收费项目，对商品房预售款实行差别化监管，对资信良好的房地产开发企业可适当降低不可预见费监管比例。(责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省发展改革委、财政厅)

(十二) 促进房地产业与“互联网+”相融合。各州、市、县、区人民政府要积极顺应“互联网+”发展潮流，把房地产业列为推进“互联网+”行动的重要领域，纳入各地行动落实方案，加快推进和完善房地产信息管理系统建设，尽快建立本地区房地产业的基础数据库，形成全省房地产业运行大数据。要推动房地产公共数据资源开放，利用数据高效共享交互等信息化手段，加快建立房地产企业社会征信体系，加强信用记录、风险预警、违法失信等信息的在线披露，促进互联网与政府房地产宏观调控能力的深度融合，切实提高政府公共服务水平、市场监测手段和科学调控能力。鼓励各地开发建设房地产综合交易服务平

台，支持房地产开发企业开辟微信等移动网络营销新渠道，积极推广房地产中介在线租售房屋，构建线上线下结合的房地产营销新模式和物业服务新业态，不断拓宽房地产市场，大力提高房地产市场化水平。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省发展改革委、工业和信息化委、财政厅）

（十三）积极培育经营住房租赁市场。不断完善政府住房租赁信息服务平台建设，各州、市、县、区人民政府未建立住房租赁信息服务平台的要加快建立；已经建立住房租赁信息服务平台的，要根据市场开发主体、消费者、中介服务组织的需求不断完善，为租赁市场提供高效、准确、便捷的信息服务。积极探索建立支持经营住房租赁市场发展的融资渠道，鼓励成立经营住房租赁的中介企业提供专业化的租赁服务。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅）

（十四）提高商品房建设品质。鼓励房地产开发企业积极研发和应用新技术、新材料、新工艺、新设备，提升住房产品的建筑质量、使用功能和居住舒适度。大力推进建筑产业现代化，鼓励房地产开发企业广泛采用住房产业化、住房全装修等成熟技术，推广太阳能、浅层地热能在建筑中的一体化应用。完善住宅区各类公共配套设施，强化社区功能，提高物业服务水平，推动住宅产品升级换代，激发新的改善性住房需求。加快发展钢结构建筑和新型铝材的推广应用。大力推进建筑节能，积极支持绿色

建筑发展，使用住房公积金贷款购买二星级运行标识及以上绿色建筑住房的，贷款额度可以上浮 20%。各地要根据本地实际积极制定相应的扶持政策，支持销售和购买全装修商品住房，各县、市、区可对销售、购买全装修商品住房予以适当补贴。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省发展改革委、工业和信息化委、科技厅）

（十五）支持地方房地产企业优化重组。各州、市人民政府和滇中产业新区管委会要继续加大招商引资力度，引进实力雄厚、创新能力强、资质水平高的国内知名房地产开发企业在本地落户，促进房地产市场主体和产品多元化。鼓励我省有资信实力和品牌优势的房地产开发企业通过兼并、收购、重组等方式，开展规模化开发和集团化运作，不断提升市场竞争能力。突出我省建材优势，引导房地产开发企业与建材、建筑、装饰装修、家具家电等上下游企业合作，促进建筑业转型升级。对具备转让条件的开发项目，允许房地产开发企业以投资、入股或转让方式进行合作，支持房地产开发企业跨区域、多元化和品牌经营。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅）

五、加强房地产市场监管

（十六）落实稳控房地产市场主体责任。各州、市人民政府和滇中产业新区管委会要切实履行稳定房地产业和房地产市场、

实施棚户区改造的主体责任，加快推进以棚户区改造项目为重点的保障性安居工程建设，确保完成年度责任书确定的目标任务。要采取切实有效措施，加快推进历年结转续建的保障性安居工程及其配套设施项目建设，合理调整住房保障标准，创新保障措施，切实提高保障性住房入住率。要结合深化行政审批制度改革，全面梳理制约住房消费和房地产业发展的政策规定，大力推进简政放权，减少审批程序，缩短审批时限，提高工作效率。各级发展改革、住房城乡建设、国土资源等部门要加快项目核准备案、规划审批、建筑施工许可、环评等环节的审批进度，合并简化消防、人防、防雷检测等环节的审批程序。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省发展改革委、国土资源厅、环境保护厅、人防办，省公安消防总队）

（十七）规范房地产市场秩序。各州、市和滇中产业新区要强化土地和房地产市场秩序监管，严禁建设“小产权房”。对在房地产开发和交易环节中有严重违法违规行为以及违反有关资质管理规定的房地产开发企业，住房城乡建设部门要依据房地产开发企业资质管理等规定，予以相应处罚；情节严重的，依法注销其资质证书。国土资源部门要根据住房城乡建设部门提供的处罚信息，限制或禁止受处罚企业参与新出让房地产用地竞买，并控制好住房用地供应的规模和节奏。对在售商品住房库存过多，消化周期超过2年，或在建待售、土地已出让待建的商品住宅用地

过多，累计消化周期超过3年的县、市、区，暂停商品住宅用地供应；对非住宅房地产供应用地规模大的县、市、区，国土资源部门应减少商业办公等综合用地供应量直至暂停供应。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅、国土资源厅）

（十八）建立省级土地储备运作机制。省国土资源厅要牵头研究制定省级土地储备管理办法，根据土地利用总体规划、房地产发展规划和土地市场需求，科学制定土地收购储备计划，组织开展储备土地前期开发、保护、管理和临时使用等工作，更好地发挥土地收储、供应和管理对房地产市场调控的闸门作用，增强政府对房地产开发的调控能力。省级土地储备可采取合作储备及其他有效的方式进行。省级储备土地完成前期开发后，应及时纳入当地年度土地供应计划，由各县、市、区国土资源主管部门组织供地。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省国土资源厅；配合部门：省住房城乡建设厅）

（十九）加强重点开发项目跟踪服务。各地要建立房地产业重点开发项目领导联系挂钩机制，对棚户区改造和大型房地产开发楼盘、城市综合体等重大项目进度和城市基础设施配套建设情况进行跟踪服务，及时掌握情况，帮助房地产开发企业解决实际问题。建立以城市为平台、政府支持引导、企业积极参与的城市房地产推广营销工作机制，通过城市房交会、商品房项目巡展、网上商品房营销等方式，重点做好“去库存化”工作，提高商品

房销售率。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅）

（二十）强化房地产市场研判和舆论引导。各地要加强对房地产市场形势的分析研判，强化政策研究，紧密结合实际，及时制定出台有利于本地房地产市场平稳健康可持续发展的政策措施。建立省级房地产信息平台，依托各地房地产管理业务系统，进一步整合房地产开发、交易、租赁登记备案、权属登记等管理环节的市场信息，形成全面客观反映全省房地产市场运行状况，分区域、分结构的房地产市场信息共享和预报预警系统。完善房地产信息发布机制，树立正确舆论导向，实时发布商品房供应、交易和价格走势情况，提高信息透明度，营造有利于房地产业平稳健康可持续发展的良好社会舆论环境。（责任主体：各州、市人民政府和滇中产业新区管委会；牵头部门：省住房城乡建设厅；配合部门：省新闻办）

云南省人民政府

2015年9月7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9月10日印发

