

# 辽宁省人民政府办公厅文件

辽政办发〔2015〕54号

---

## 辽宁省人民政府办公厅关于进一步促进 全省房地产市场平稳健康发展的通知

各市人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

为进一步促进全省房地产市场平稳健康发展，经省政府同意，现就有关工作提出如下要求：

### 一、进一步落实地方政府房地产市场调控主体责任

各市政府要切实承担起稳市场、防风险的主体责任，依据住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，加快编制本地区“十三五”住房建设规划。对住房的建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度等做出统筹安排，因地制宜

确定保障性住房和商品住房的供应比例。2015年12月底前，各市要将本地区“十三五”住房建设规划报省住房城乡建设厅备案。

各地区要细化落实税收、公积金、金融等支持政策，强化市场交易管理，加强市场风险防控。居民在一年内卖旧买新，新房价格高于旧房的，对其缴纳的个人所得税，各地区可结合实际制定阶段性激励政策。实行新建商品房和二手房交易合同网签备案，建立个人住房信息系统，在商品房预售、交易合同备案、交易资金监管、房产测绘、档案管理等产权管理环节，提高信息化水平，提升服务市场的能力。

## **二、大力推动房地产开发项目建设简政放权**

房地产开发项目建设实行审批程序清单和收费项目清单。对有法律法规依据的批准程序，要简化前置要件，合并审批流程，变“串联”审批为“并联”审批，重点抓好规划许可、施工许可、商品房预售许可和竣工验收备案四个环节。对没有法律法规依据的建设项目审批程序，一律取消。各地区要对房地产开发项目建设中涉企收费进行清理，严禁搭车收费或将缴费情况作为审批的前置要件。房地产开发项目的供电、供水、供气、供热工程设计、施工要实行市场化招标。2015年12月底前，各地区要将确认后的程序清单和收费清单向社会公开。未在清单中的审批程序和收费项目，一律取消。

### 三、积极推进棚改货币化安置

省下发的棚户区改造和保障房建设补贴资金可用于支持政府组织棚户区居民自主购房、政府购买存量房源、货币补偿等货币化安置；对购买存量商品住房作为棚改安置用房的，省补助资金、国开行贷款给予支持，在回购房源时，要按照相关法律法规严格执行；对采取货币化安置的棚改居民，其中的住房公积金缴存职工或其直系亲属申请公积金贷款，首付款比例最低可执行零首付；对政府回购、棚改居民集中购买的住宅小区，依据相关政策规定，对地方政府有权依法决定的行政事业性收费和政府性基金予以适当减免，电力、通讯、市政公用事业等企业要给予支持。

### 四、加快培育和发展住房租赁市场

各地区要建立住房租赁信息政府服务平台，积极培育经营住房租赁机构，推进住房租赁规模化经营。支持房地产开发企业将持有房源向社会出租，推进房地产投资信托基金试点。支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源，实行市场租金、分档补贴。个人、企业或单位出租房屋，以租金为计税依据，按以下标准计税：个人、企业或单位出租住房，按照综合征收率4%计征各税；个人、企业或单位出租非住房，达不到营业税起征点的，按照综合征收率7%计征各税；达到营业税起征点的，按照综合征收率12%计征各税（企业或单位综合征收率不含企业所得税）。自2015年7月1日开

始执行。

### 五、努力提高住房公积金贷款规模

职工连续三个月缴存住房公积金即可申请住房公积金贷款。购买自住住房申请住房公积金贷款，取消有关普通商品房限制，并可提取住房公积金账户余额用于支付首付款。缴存职工的直系亲属可以作为共同还款人，相互使用住房公积金用于购买自住住房。贷款职工还清前次贷款即可再次申请贷款，并享受首次贷款政策。评估认定为收入稳定、信誉良好的缴存职工，可享受贷款零首付政策。个贷率较低的城市，可提取住房公积金用于支付房屋装修费和物业费，购房职工可定期多次提取账户余额，累计提取额度可以达到购房价款。

各地区可在本通知基础上，结合实际，进一步出台政策措施，促进本地区房地产市场平稳健康发展。



辽宁省人民政府办公厅  
2015年6月19日

---

抄送：省委各部委，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，沈阳军区，省军区，省纪委，省法院，省检察院，省各人民团体，国家机关驻省直属机构，各新闻单位。

---

辽宁省人民政府办公厅

2015年6月23日印发

---

