

省政府办公厅转发省建委等 6 部门 关于认真做好我省处置积压房 地产工作的实施意见的通知

苏政办发〔1999〕158 号 1999 年 12 月 28 日

各市、县人民政府，省各有关委、办、厅、局，省各有关
直属单位：

经省政府同意，现将省建委等 6 部门《关于认真

做好我省处置积压房地产工作的实施意见》转发给
你们，请认真贯彻执行。

关于认真做好我省处置积压房地产工作的实施意见

(省建委 省计经委 省财政厅 省地税局 省国土管理局
人行南京分行 一九九九年十二月六日)

省政府：

近年来，按照国家的有关要求，我省积极开展消化空置商品房工作，取得了一定进展，但由于多方面原因，全省空置商品房总量仍然较大，部分地区还出现了上升的势头，给经济社会发展带来了一定影响。为了认真贯彻落实《国务院办公厅关于印发海南省人民政府、建设部、财政部、国土资源部、人民银行处置海南省积压房地产试点方案的通知》（国办发〔1999〕62 号，以下简称《通知》）精神，做好我省处置积压房地产工作，力争在较短时间内使我省积压房地产数量有较大幅度下降，现提出如下实施意见：

一、切实加强了对处置积压房地产工作的领导。商

品房严重积压，不利于房地产市场的健康发展，不利于国民经济的正常运行，各地、各有关部门要把处置积压房地产作为落实中央关于扩大内需、促进增长的部署，加快培育新的经济增长点的一项重要工作来抓。政府主要负责同志要亲自过问，分管负责同志要直接抓，研究制定措施，协调解决有关矛盾和问题，加快处置本地区的积压房地产。省建设、计划、财政、税务、国土、金融等部门要认真落实国家的有关政策措施，加强对处置积压房地产工作的指导，加大工作力度，加快处置我省各地积压的房地产。

二、明确处置积压房地产的工作目标和任务。结合国家的有关部署要求，这次我省处置积压房地产

工作的重点是消化 1998 年 6 月 30 日前建成,至今尚未出租、出售的商品住宅。具体实施中,坚持统一部署、条块结合、突出重点、全面推进的原则,通过有计划、有步骤的工作,力争在 2000 年上半年前使我省的积压房地产数量有较大幅度下降。苏州、无锡、南京、南通、常州等地区空置商品房数量相对较大,对全省处置积压房地产工作有直接影响,要加大工作力度,落实任务措施,努力取得突破。

三、抓紧研究制订工作计划。省建设、计划、财政、税务、国土、金融等部门将根据省里的总体部署,制定全省处置积压房地产工作计划,统一安排好各阶段工作。各地要对本地区的积压房地产进行一次全面、彻底的清理,掌握实情,摸清家底,在此基础上制定本地区处置积压房地产工作计划,明确责任和措施,把这一工作组织好、落实好。

四、抓好空置商品住宅转化工作。各地可将积压商品住宅转为经济适用住房、廉租住房、教职学员公寓、外来人员公寓和政策性安置住房,也可比照经济适用住房的价格实行限价、限期销售。对可转化的空置商品住宅,在地价、税收、行政事业性收费方面享受国家、省有关政策,符合税收照顾条件的可予以减免,已交纳有关费用的可在其他房地产开发项目中冲减。

五、落实国家有关处置积压房地产的政策措施。根据国务院办公厅《通知》和财政部、国家税务总局《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》(财税字〔1999〕210 号)精神,对在 1998 年 6 月 30 日前建

成,在 2000 年 12 月 31 日前售出的空置商品住宅,免征销售环节所涉及的营业税、契税等税收以及各种行政事业性收费;对降价销售积压商品住宅还贷的国有或国有控股房地产开发企业,银行可减免其逾期贷款罚息。房地产开发主管部门要加强与计划、财政、税务、国土、人民银行等部门的协调配合,认真做好空置商品房的界定工作。

六、搞好空置商品住宅的配套改造。对于设计不够合理、配套设施不完善的商品住宅,各地要责成房地产开发企业制定改型、改造计划,加快补齐配套,改善居住环境;对尚未达到入住条件的空置商品住宅,开发企业必须进行结构改造或限期返修,确保质量达到竣工验收标准,使用功能符合要求。房地产开发企业出售的空置商品住宅,必须按国家和省有关规定,向购房居民提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,规范商品住宅交易行为,维护人民群众合法权益。

七、对房地产开发项目实行总量控制。各地要认真分析市场需求,自觉适应房地产供求关系的变化。对商品房空置面积超过企业近三年累计竣工商品房面积 30% 的房地产开发企业,各级计划部门停止审批其新的房地产开发项目,建设、土地、规划等行政主管部门停止对该企业发放建筑施工许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和土地使用证等。积压房地产数量较大的城市,要严格控制土地供应和新建房地产项目,避免形成新的积压。

以上意见,如无不妥,请批转各地贯彻执行。