

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

1999年7月14日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

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》（以下简称《试点方案》）已经国务院同意，现印发给你们，请贯彻执行。

一、海南省人民政府要认真总结经验，切实加强处置积压房地产工作的组织领导，按照《试点方案》，全面清理、加快处置积压房地产，减少金融资产损失，切实改善经济环境。

二、其他省、自治区、直辖市人民政府要提高对处置积压房地产工作重要性和紧迫性的认识，结合本地区实际，制定切实可行的处置积压房地产计划，全面清理本地区积压房地产，力争在较短时期内使积压房地产数量有较大幅度的下降。

各地人民政府要认真清理各种不合理收费，理顺住宅成本构成，切实降低住宅价格。各地可将积压商品住宅转为经济适用住房、廉租住房和政策性安置住房，并执行相应的政策；也可比照经济适用住房

的价格实行限价销售。凡按要求实行限价销售的积压商品住宅，在2000年12月31日前，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。

积压房地产数量大的城市，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。

三、各国有独资商业银行要对全国房地产贷款进行全面清理，制定相应的贷款回收计划，通过采取追索债务，拍卖抵债房地产等措施，加快回收信贷资金，盘活金融资产，改善金融资产质量。

四、建设部、财政部、国土资源部、人民银行等部门在加强对海南省实施《试点方案》进行指导、监督和检查的同时，要及时总结经验，指导做好全国积压房地产的处置工作。

五、《试点方案》中关于中央财政给予海南省专项补助和“换地权益书”及土地有偿使用费缴交等政策措施，仅适用于海南省。

处置海南省积压房地产试点方案

(海南省人民政府 建设部 财政部 国土资源部 人民银行 一九九九年六月二十四日)

为了加快处置海南省积压房地产,盘活金融资产,改善经济运行环境,制定本方案。

一、基本原则

处置海南省积压房地产的基本原则是:从宏观经济全局出发,尽量减少国有资产损失;坚持依法办事,遵循市场经济规律,规范房地产市场,改善金融资产质量;运用经济手段和行政手段,根据市场需求,控制房地产增量,刺激有效需求,消化存量;面对现实,化解历史遗留问题,实事求是地处理债权、债务关系;总体部署,分工协作,先易后难,逐步推进。

二、方法步骤

(一)追索债务,明确产权。

1. 债务由债权人追索。债务纠纷原则上通过仲裁或者司法程序解决,政府有关部门予以协助。

各国有独资商业银行依法追索企业拖欠的房地产贷款,企业可以用积压房地产(按现值)和其他资产抵债。对资不抵债的房地产开发企业依法申请破产清偿。对拖欠房地产贷款的其他企业,其房地产不足以还贷的,区别情况予以处理,有的结合产业结构调整申请破产清偿;有的由欠债企业制定可行的还款计划,重新设立抵押权。

2. 明确积压商品房、停缓建工程和闲置土地的权属关系。

按照法律、法规的规定,由行政机关发布公告,要求未办理有关登记手续的房产所有者和土地使用者在规定期限内依法办理有关登记手续;在规定期限内未办理产权登记手续的房产,由当地房地产行政管理部门依法代管;在规定期限内未办理土地使用权登记手续的在建项目及土地,按有关法律、法规处理。对房屋产权和土地使用权有异议的,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理;对人民政府处理决定不服的,可向人民法院起诉。对有债权申请的,通过司法程序解决。

(二)集中处置金融资产。

1. 业务剥离。各国有独资商业银行(包括其在全国各地设立的分支机构)将1998年12月31日前在海南省发放的房地产贷款和直接投资房地产所形成的不良资产与其正常信贷业务资金剥离,分别设帐,单独管理。资产管理的具体办法由各国有独资商业银行制定,报人民银行总行批准后执行。

2. 损失处理。各国有独资商业银行以自办企业和其他形式直接投资于海南省房地产的,其损失计

入损益,由各国有独资商业银行按国家有关规定处理。贷款呆坏帐损失,从1999年起按财政部规定的程序逐年予以核销。

各国有独资商业银行在追索债务过程中回收的房地产,由资产管理机构管理,暂按清偿的市场价格记帐,逐年处理,处理过程中的损失计入银行损益,按国家有关规定处理。

(三)分类处置积压房地产。

1. 积压商品房的处置。确权后属国有独资商业银行和房地产开发企业的普通住宅,经评估后按经济适用住房政策向中低收入居民、拆迁居民销售;其他积压商品房,采取积极措施促销。

2. 闲置土地的处置。按照法律、法规规定应无偿收回的闲置土地,要依法收回。但如果项目符合国家产业政策,用地符合土地利用规划和城市规划,占地企业又确有投资能力,愿意继续投资的,在依法办理有关用地手续后,可允许其在规定期限内继续投资开发。其他闲置土地,向占地单位核发“换地权益书”,收回土地使用权。

“换地权益书”由国土资源部统一制定,由海南省各市、县人民政府报省人民政府核准后按土地现值向土地使用权持有者签发,不与原来的地块相联系。对未交足土地出让全部费用的,按实际交付金额核发“换地权益书”。

对经司法程序判作为抵债物清偿给各国有独资商业银行的闲置土地,由各国有独资商业银行向当地市、县人民政府换取等值的“换地权益书”。

“换地权益书”的价值随地价变动而变动,可换名转让,可用于银行抵押和偿债,可在政府出让土地时在全省范围内换回等值的土地。“换地权益书”未全部收回前,政府在出让土地时,原则上只收回“换地权益书”。

国土资源部对“换地权益书”的签发和回收进行备案管理。“换地权益书”具体管理办法由海南省人民政府根据上述原则制订,征得国土资源部、人民银行同意后,按程序提请省人大常委会审议。

3. 停缓建工程的处置。经追债、确权后,根据产权人的意愿分别按积压商品房或闲置土地办法处理。土地使用权所有者可根据土地利用规划和城市规划及市场需求,重新提出用地申请,在办理有关手续后继续开发建设;也可交回用地,申请核发“换地权益书”。

三、政策措施

(一)海南省的政策措施。

1. 深化土地使用制度改革,严格控制土地供应和新开房地产项目。对收回的土地,统一规划,统一管理,合理利用。

2. 对房地产开发企业、物业管理公司和中介服务机构进行清理、整顿,淘汰一批劣质企业和中介机构,规范房地产市场。

3. 对转为经济适用住房项目的产权所有者返还土地出让金。

4. 对认定为积压房地产的项目,在处置过程中除工本费以外,免征各种行政、事业性收费。普通住宅按经济适用房政策向中低收入居民和拆迁居民销售,可按有关规定减免有关税费。

5. 进一步深化城镇住房制度改革,加快货币化分配步伐,尽快开放已购公有住房及经济适用住房上市出售的交易市场。

6. 对在海南省购买积压公寓和别墅等商品房的本省和外省市居民和单位,给予优惠待遇。

7. 加强城市规划管理,加大城市基础设施建设和旧城改造力度,完善住宅小区配套设施,改善居住环境。

8. 商请各级人民法院加大房地产案件的审理、执行力度,并区别情况减、免、缓交诉讼费。

(二)国家给予的政策支持。

1. 中央财政给予4亿元专项补助,用于退还积

压普通住宅按经济适用房政策销售后的土地出让金。具体办法由财政部另行制定。

2. 国务院有关部门以及国有独资商业银行对海口、三亚、琼山等城市改善基础设施、进行旧城改造和完善小区配套等,在资金方面给予支持。

3. 在政府供地时,相应收回等值“换地权益书”的,免交应上缴中央财政的土地有偿使用费;收取土地出让金等土地有偿使用费的,应依法向中央财政上缴,具体办法由财政部商海南省、国土资源部制定。

4. 允许全国各地有能力的单位购买海南省积压的房地产。鼓励有条件的科研院所和高等院校购买海南省积压商品房,或对基本完工的停缓建项目进行改造后,在海南省设立分支机构或作为有突出贡献的科研、教学人员的度假疗养、学术研究基地。

5. 人民银行对单位、个人在海南省购房,可在增加贷款比例、延长贷款期限、贷款与保险相结合等方面,制定更灵活的抵押贷款政策。

四、实施计划

(一)追债、确权工作在1999年12月31日前完成。

(二)1999年重点处置、销售积压普通住宅。

(三)2000年6月30日前做好实行“换地权益书”的各项准备工作,并在有关市、县先行运作。

(四)从2000年1月1日起,各国有独资商业银行分别设立的资产管理机构对剥离出的在海南省的不良房地产进行处置。