**关于《南江县进一步促进房地产市场**

**平稳健康发展十条措施（征求意见稿）》的**

**起草说明**

为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，积极适应房地产市场新形势，进一步优化住房供给，支持刚性和改善性住房需求，制定了《措施》，现将起草说明如下。

**一、出台背景**

根据《巴中市人民政府办公室关于印发<巴中市进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展十二条措施>的通知》（巴府办规〔2024〕3号）文件精神，并借鉴省内其他城市先进经验的基础上，结合我县实际，制定了《措施》。

**二、适用范围**

南江县中心城区规划区范围内（含长赤镇、沙河镇、正直镇）及文旅康养项目。

**三、主要内容**

《措施》主要从支持住房合理需求、推动商品房去库存、缓解企业资金压力、强化房地产市场监管等方面提出了10条相关措施。

**（一）支持住房消费。**一是优化购房补贴政策。明确购买新建商品房（住房、商业）给予装修补贴的标准，车位补贴及引进人才补贴沿用上一轮补贴政策。补贴实施细则由县住房和城乡建设局会同县级相关部门另行制定，装修补贴兑现时间节点，为在政策执行期间购买且取得不动产权证，并装修入住后兑现。二是支持房地产企业促销。通过鼓励房地产开发企业开展团购活动，鼓励房地产开发企业对外推介促销，举办线上、线下房交会等配套措施，助力房地产业扩需求、去库存、促销售。

**（二）推行“房票”安置模式。**明确县域内新的房屋征收和征地拆迁补偿安置，在充分尊重群众意愿基础上以“房票”形式实行货币安置，且“房票”金额在补偿现金金额的基础上上浮10%。

**（三）加大去库存力度。**支持存量商品房发展保障性住房，打通商品房向保障性住房转化的渠道，明确存量商品房、存量商业用地发展保障性租赁住房的条件及应享受的优惠政策；提高地下车位利用率，鼓励各类市场主体收储闲置的地下车位，统一经营管理。

**（四）调整住房公积金使用政策。**加大公积金政策支持力度，明确公积金贷款额度上限、“又提又贷”及“商转公”的申请条件，积极推进灵活就业人员缴存扩面。

**（五）优化土地利用管理。**明确新供土地中配建的、需无偿移交的公共服务设施不计容。在满足一定条件的前提下，允许商业用房调整使用功能、存量商业用地调整一定比例为住宅用地、存量商住用地调整商住比例、土地分宗和分期验收。

**（六）提升商品住房品质。**鼓励打造高品质宜居住房、开展城市森林花园建筑试点，引导改善性住房消费预期，鼓励商品住房全装修交付，满足改善性住房需求。

**（七）优化商品房预售管理。**实行商品住宅预售价格申报管理，支持房地产开发企业结合销售情况适时调整。进一步优化预售资金监管，缓解房地产开发企业资金压力。

**（八）落实金融支持政策。**鼓励金融机构加大房地产项目融资支持，满足房地产开发企业合理融资需求；加大个人住房贷款投放，降低个人购房成本；稳妥化解房地产开发项目金融风险。

**（九）加大助企纾困力度。**从税收、城市基础设施配套费缴纳、推行“交房即交证”、推进“问题楼盘”化解处置方面，提出具体支持政策，减轻房地产开发企业的资金压力，增强购房群众的信心。

**（十）强化房地产市场监管。**明确规范房地产市场秩序的工作机制、整治重点，保障购房人合法权益。

**四、主要特点**

**（一）在购房补贴方面。**本次优化为购房装修补贴，兑现条件设定为在政策有效期内购买且取得不动产权证并装修入住，确保“房住不炒”；不限补贴对象，不限首套房或二套房，将购买商业用房纳入补贴范畴；住房装修补贴最高限额提升至3万元。

**（二）在加大去库存力度方面。**一是支持存量商品房发展保障性住房，盘活“保交楼”等存量商品房项目，实现“保交楼”和“保租房”双目标，推动住宅去库存。二是统筹地面地下停车位配置、商业住宅错峰停车等，推动地下车位去库存，提高地下车位利用率。

**（三）在商品房预售管理方面。**房地产开发企业可按要求以银行保函等替代预售资金保底金，或以可售商品房为预售资金保底金担保，最大程度减轻房地产开发企业资金压力，释放保底金用于工程建设，推动交房办证。

**（四）在助企纾困方面。**一是从税收、城市基础设施配套费缴等方面减轻房地产开发企业资金压力。二是在问题楼盘化解处置中，落实专门的内设机构，法院、检察院、公安、司法等多个单位安排专人负责，推动问题楼盘化解处置取得实效。