**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）

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，推动县中心城区（含长赤镇、沙河镇、正直镇）房地产市场平稳健康发展，现制定如下政策措施。

**一、支持住房消费**

**（一）优化购房补贴政策**

1.在县中心城区购买新建商品房住宅（康养项目按第二条政策执行），在装修入住并取得产权后，按规定给予每平方米200元购房装修补贴，每户最高补贴不超过3万元（网签之日起5年内未装修入住申请购房装修补贴的自动作废）。

2.在县中心城区（含光雾和谷项目）购买康养项目新建商品房住宅，给予每平方米100元购房装修补贴，每户最高补贴不超过1万元（网签之日起5年内未装修入住申请购房装修补贴的自动作废）。

3.在县中心城区购买新建商业用房，在装修入住并取得产权后，按规定给予总房款2%的购房装修补贴，最高不超过50万元（网签之日起5年内未装修入住申请购房装修补贴的自动作废）。

4.对购买县中心城区新建地下车位且购买价格每个不高于5万元（含5万元）的，给予购买人每个车位3000元补贴；购买价格每个高于5万元（不含5万元）的，给予购买人每个车位2000元补贴。每户最多享受2个车位补贴政策。

5.优化引进人才安家补助政策，引进人才转正后一次性发放安家补助，鼓励引进人才领取购房券兑现安家补助，对选择领取购房券的，购房券金额在领取现金金额的基础上上浮25%，所需资金由原渠道解决。引进人才领取的购房券，仅限本人是商品房买受人或共同买受人在县中心城区购买商品房使用，购房券可以用来支付商品房首付款，也可以用来偿还商品房贷款，禁止流通、转让。引进人才在服务期内调离（含辞聘、解聘）南江县，需在离职前全额返还购房补助。

**（二）支持房地产企业促销**

1.鼓励房地产开发企业结合项目实际，在政府补贴的基础上，对在县中心城区组团购买10套及以上新建商品房的购房群体，另行给予让利优惠，优惠价格不计入商品房申报价格调控范围。

2.鼓励建材、家居、家电、汽车等房地产相关行业参与带动房地产市场促消费，安排县级财政资金200万元，给予在本措施有效期内新购房者发放建材、家居、家电、汽车等购买消费券。

3.单个房地产开发项目在本措施有效期内，向南江县外购房者累计销售新建商品住房（网签备案面积）达到以下面积的，按规定分别给予房地产开发企业资金奖补：1万（含）至2万（不含）平方米的奖补20万元，2万（含）至3万（不含）平方米的奖补50万元，3万（含）平方米以上的奖补100万元。政府给予特殊政策的房地产开发项目不享受奖补。

4.安排县级财政资金100万元，全年开展不少2次线上线下房交会活动及宣传推介会活动，鼓励住房消费。在本措施有效期内参加房交会期间购买新建商品房住宅的购房群体，可叠加享受优惠。

**二、推行“房票”安置模式**

（一）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，不再供应新的安置还房建设用地。截至本措施印发之日，未开工建设的安置还房，原则上不再开工建设，由政府公开采购符合条件的商品房源，或发放“房票”予以安置。

（二）征地拆迁、重大工程移民选择货币补偿安置的，推行“房票”安置，引导货币补偿资金进入本地房地产市场。对选择“房票”安置并在县中心城区购买新建商品房住宅的，“房票”金额在补偿现金金额的基础上上浮10%。房地产开发企业不得变相提高商品房价格，企业对商品房有其他促销优惠的房屋，购房者持“房票”购买时，可叠加享受优惠。

（三）支持土地增减挂钩、地质灾害避险搬迁户在县中心城区购买新建商品房住宅，按政策补助标准100%全额补助。

**三、加大去库存力度**

（一）支持存量商品房发展保障性住房。县中心城区可通过收购、合作方式盘活存量商品房用于发展保障性租赁住房、人才公寓。对各类市场主体依法取得使用权的土地（含未建、在建工程），在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房。通过规定建设的保障性租赁住房按规定享受国省补助资金、城市基础设施配套费和防空地下室易地建设费减免、银行信贷、水电气价格商改民等政策。

（二）提高地下车位利用率。商业建筑周边允许按商业配建车位数的30%在退界用地施划地面停车位，纳入项目统一经营管理和维护。在房地产开发企业承诺商业地下停车位不分割出售，且和住宅车位统一经营管理，能实现商业、住宅错峰停车的前提下，允许商业地下车位合并计入住宅地下停车位，合并计算后住宅地下停车位不低于每100平方米计容建筑面积配置0.8个。逐步减少老城区、城市支道临时停车位，依法依规查处车辆乱停乱放等违法行为，优化城市停车功能，提高地下车库使用率。

（三）鼓励房地产开发企业对同时购买商品房和地下车位的购房人给予特别优惠价格，优惠价格不计入商品房申报价格降幅比例范围。鼓励各类市场主体收储闲置的地下车位，统一经营管理。

（四）在土地供应时，地下车位建设内容已纳入供地意见、地块规划条件和出让合同（或划拨决定书）约定的，依申请直接办理地下车位不动产权登记。土地供应时，地下车位建设内容未纳入供地意见、地块规划条件和出让合同（或划拨决定书）约定的，按对应楼面地价的10%补缴土地出让金后，再依申请办理地下车位不动产权登记。登记费按商品住房标准执行。

**四、调整住房公积金使用政策**

（一）提高公积金贷款额度，双缴存人家庭最高贷款额度提高到80万元，单缴存人家庭最高贷款额度提高到50万元。

（二）增加“又提又贷”，在符合条件的情况下，同一套住房可以先申请提取部分公积金用于购房后再申请贷款（需留够贷款额度计算基数），提取和贷款金额不超过所购房屋总价。

（三）允许“商转公”贷款，在巴中市辖区内商业银行已办理住房按揭贷款的公积金缴存人（含异地缴存人），符合商业贷款转公积金贷款的，可申请办理商业贷款转公积金贷款。

**五、优化土地利用管理**

（一）新供应（以签订合同时间为准）的居住或商住混合用地所需配建服务于社区的服务站、文化活动站、体育活动室、卫生服务站、办公服务与养老服务设施用房、生活垃圾收集点、公共厕所，纳入土地出让条件的，可不计入容积率，建成后无偿移交。

（二）商业用房库存大、商品住宅待售周期短的地区，在符合规划要求和有关规定条件下，可根据土地使用权人申请，将已缴清全部土地价款、未办理预售许可的存量商业用地按程序调整一定比例为住宅用地；存量商住用地按程序调整住宅和商业用地的比例。

（三）具备独立分宗条件的已出让宗地，在缴清全部土地出让价款后，可申请办理分宗国有建设用地使用权登记。对建设体量大、周期长的房地产开发项目，可以分期验收。

（四）对新出让的房地产开发用地和非企业自身原因未开工 建设的已出让用地，房地产开发企业按照《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳不低于50%的土地出让价款后，提供《国有建设用地使用权出让合同》及缴款凭证，即作为使用土地证明，可实行分期开发，剩余土地出让价款可在1年内缴清，受让人分期缴款时不向出让人支付利息。分期开发用地面积及计容建筑面积比例不超过缴纳土地出让价款比例，按“容缺后补”原则，办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》。

（五）鼓励国有企业用国有资产储备土地寻求战略合作伙伴，联合开发利用。

**六、提升商品住房品质**

（一）鼓励打造高品质宜居住房，适应改善性住房需求，适度提高大平层、大户型、复式跃层等住房供应，鼓励建设精装修住房。同等条件下，优先配置“口袋公园”、市政基础设施和公共服务配套设施等。

（二）鼓励开展城市森林花园建筑试点，城市森林花园建筑的公共平台、空中花园建筑面积不计入容积率，公共平台绿化面积按规定折算后，计入项目绿地率。

（三）切实加强和规范商品房项目前期物业服务收费管理，鼓励高品质住房按四川省物业服务企业信用信息等级聘请不低于AA级物业服务企业，指导住宅物业的物业服务收费标准按质价相符的原则进行收费。

（四）推广绿色建筑标准应用于居住建筑，鼓励房地产开发项目使用新技术、新工艺、新材料，鼓励商品住房全装修交付，不断提升健康、安全、宜居性能。

（五）为提升商品住房品质，已批未建的居住小区，在不突破原设计条件和规划许可的指标的前提下，企业可申请对原工程设计方案进行优化，按程序送审报批；已批在建的分楼栋布局居住小区，在利害关系人同意且经公示无异议的前提下，企业可按本条件中已批未建方式，申请优化未建设实施楼栋部分的工程设计方案，按程序送审报批。

**七、优化商品房预售管理**

（一）实行商品住宅预售价格申报管理，实际成交价格降幅不得超过申报价格的10%、涨幅不得超过申报价格的10%，房地产开发企业结合市场情况，每年可调整两次申报价格。

（二）根据建设工程造价、项目交付条件等因素，综合确定预售资金监管额度，进一步优化预售资金提取。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作担保。

**八、落实金融支持政策**

（一）鼓励金融机构加大房地产项目融资支持，积极提供施工企业流动资金贷款、并购贷款，保持房地产开发贷款平稳有序投放。鼓励银行机构按首付比例和贷款利率下限，加大个人住房贷款投放。支持金融机构针对进城农民的收入特点、还款能力，推出专门信贷产品，优化降低贷款条件。全面落实二手房“带押过户”政策。

（二）搭建银企沟通平台，鼓励银行机构对房地产开发企业开发贷款、信托贷款等存量融资通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，推动金融机构切实落实金融支持房地产市场健康平稳发展16条措施要求，用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，按照市场化、法治化原则，为专项借款支持项目提供新增配套融资支持，促进项目按时交付。支持民间资本参与危困房企项目并购重组。

（三）鼓励支持商业银行商品房按揭贷款保证金按原则上不超过2%的比例设置，在房地产开发项目取得工程竣工验收报告后退还已留存保证金的50%，取得竣工验收备案后退还已留存保证金的25%，办理不动产权证后退还已留存保证金的25%。

（四）鼓励金融机构针对进城务工人员的收入特点、还款能力，推出专门信贷产品，优化降低贷款条件。探索推行农村集体土地使用权抵押贷款，用于县中心城区购买新建商品住房支付房款。

**九、加大助企纾困力度**

（一）对有特殊困难，不能按期缴纳税款的房地产开发企业，可依法申请办理延期缴纳税款，但最长不超过3个月。对应缴纳的欠税及滞纳金，可以先行缴纳欠税，再依法缴纳滞纳金。

（二）房地产开发项目由建设单位书面承诺，城市基础设施配套费可在办理建筑工程施工许可证前缴纳50%，在取得预售许可证后一年内全部缴清。

（三）在取得《建筑工程施工许可证》前，施工图经审图机构审查，报行政主管部门备案后，可开展放验线现场测绘、土石 方开挖等前期工作。取得《建筑工程施工许可证》后，方可办理验线行政审批手续、进行房屋主体结构施工。

（四）大力推行“交房即交证”，进一步优化竣工验收备案，房地产开发项目在取得规划条件核实、消防验收、竣工验收报告的前提下，对城建档案等可容缺受理的资料，建设单位作出限期提交承诺，可容缺办理竣工验收备案，容缺受理承诺期满未完成资料提交，备案部门将依法处理。

（五）强化“问题楼盘”化解。制定“一盘一策”，对每个楼盘逐一研判，找出问题症结；组建专门化解机构，法院、检察院、公安、司法及涉及的各行业主管部门落实专门的内设机构，安排专人负责，每月定期研判，提出解决办法，快捷高效处置“问题楼盘”中各类涉法问题。

**十、强化房地产市场监管**

持续规范房地产市场秩序，强化部门联动，健全联合执法、联合惩戒机制，加大房地产市场乱象整治力度，严厉查处房地产开发领域虚假宣传、囤积房源、恶意炒作、“黑中介”和逃避资金监管等违法违规行为，维护购房人合法权益。