平昌县人民政府办公室

关于印发《平昌县进一步促进城区房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知

**（征求意见稿）**

各镇人民政府，各街道办事处，平昌经济开发区，县政府各部门、直属事业单位，有关单位：

《平昌县进一步促进城区房地产市场平稳健康发展若干措施》已经县委、县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

平昌县人民政府办公室

 2024年5月28日

平昌县进一步促进城区房地产市场平稳健康

发展若干措施

一、强化住房消费

**（一）给予购房补贴**

# **1.**在县城区购买新建商品住房，给予200元/平方米购房装修补贴，每户最高补贴不超过3万元。

# **2.**对平昌县户籍外来平购房的，在享受普惠性政策基础上，再给予50元/平方米补贴；对平昌籍农村进城户在县城购房的，在享受普惠性政策的基础上，再给予50元/平方米补贴；对县城内购买二套房及以上的，在享受普惠性政策的基础上，再给予50元/平方米补贴；对在外务工和就业人员回平购房的给予交通补贴3000元/套。

**3.**在县城区购买新建商业用房且首次交易的，按规定给予房屋成交价款2%的购房装修补贴，最高不超过50万元。

**4.**对购买县城区新建地下车位且购买价格每个不高于3.5万元（含3.5万元）的，给予购买人每个车位3000元补贴；购买价格每个在3.5万元—4.5万元（不含3.5万元、含4.5万元）的，给予购买人每个车位1500元补贴。每户最多享受2个车位补贴政策。

**5.**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城区购买商品住宅使用，购房券可以用于支付商品住宅首付款。引进人才在服务期内调离（含辞聘、解聘）平昌县，需在离职前按比例返还安家补助。

# **（二）鼓励企业促销**

# **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，对在县城区组团购买5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。

# **3.**单个房地产开发项目在本措施有效期内，向平昌县户籍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：0.5万（含）至1万（不含）平方米的奖补50万元，1万（含）至2万（不含）平方米的奖补100万元，2万（含）平方米以上的奖补200万元。

**4.**鼓励企业走出去开展促销活动，县级财政安排资金200万元，发挥媒介作用，结合“线上＋线下”互动模式，积极瞄准广东、福建、江苏等省外平昌籍人士聚集重点城市，省内各市（州）、省外购房群体开展系列宣传推广活动，组织开展房地产交易展示会，多形式、多渠道加强城市品牌宣传，挖掘本地客源，吸引平昌籍人员回（在）平购房置业。鼓励房产企业与集体经济组织合作，开展房产促销。

# **5.**对当年新增入库，商品房销售额达3000万元（含）且有开发经营活动的房地产开发经营业法人单位，给予奖励10万元；商品房销售额达5000万元（含）且有开发经营活动的房地产开发经营业法人单位，给予奖励20万元；商品房销售额达1亿元（含）且有开发经营活动的房地产开发经营业法人单位，给予奖励50万元。

# **6.**对在库时间存续一年以上且有开发经营活动的房地产开发经营业法人单位，年商品房销售额达5000万元（含）给予奖励10万元；次年商品房销售额达4000万元（含）给予奖励5万元。

二、推行“房票”安置模式

积极推行安置还房“房票制”，新的房屋征收和征地拆迁项目原则上实行“房票制”安置。对城市更新、地质灾害避险搬迁、重大项目建设搬迁、公共基础设施建设拆除房屋的，充分保障被征收人的住房需求，对未开工建设的安置还房，不再开工建设，鼓励被征收人选择“房票制”安置。相关安置责任主体可采取公开采购选择安置房源。“房票制”安置另行制定专门优惠措施，选择“房票”安置的拆迁安置户，不再享受本措施规定的其他相关补贴政策。

三、支持存量商品房发展保障性住房

**（一）**可通过收购、合作方式盘活保交楼等存量商品房用于发展保障性租赁住房、人才公寓。鼓励房地产开发企业本着盘活存量的原则，通过改建、改造等方式将闲置的商品房发展为保障性租赁住房。

**（二）**支持存量商业用地建设保障性租赁住房。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。

**（三）**通过支持存量商品房发展保障性住房（一）（二）项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。

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。

**（四）**实施“带押过户”，积极推进灵活就业人员缴存扩面，让更多群众享受公积金惠民政策。

五、优化土地利用管理

**（一）**已建、在建或已批未建的商业用房，在保证公共配套的前提下，经法定程序批准，并向社会公示无异议后，可改变建筑使用功能，用于教育培训、文化、旅游、康养、高新技术等公益性或经营性用途。

**（二）**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。

**（三）**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。经批准由商业用地调整为商品住宅用地项目，所在的相邻、相近及均质区域内，一定时期内暂停新增同类商业用地供应。

**（四）**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。

**（五）**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。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》。

**（六）**在编制中心城区详细规划时，合理测算各区域人口规模，科学配置幼儿园、农贸市场等设施，不再以单独地块进行测算。探索新开发楼盘配建幼儿园不计容。

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。

**（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。

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、提高地下车位利用率

**（一）**编制县城区停车规划，统筹地下、地上停车位配置，地面停车位应根据周边小区车位配套、人口密度等因素合理配置。地下车位配置充足的小区、商业综合体，周边一定范围内原则上不施划占道地面车位（利用后退红线施划，纳入项目统一物业管理的除外）。

**（二）**合理确定新建商住项目地下车位配建比例，新出让未办理建设工程规划许可证、已办理建设工程规划许可证且未开工建设的房地产开发用地，结合项目所在区域实际情况，可按“每100平方米计容建筑面积配置0.8个地下车位或户均不少于1个”的比例合理设置。

**（三）**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。

**（四）**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。

**（五）**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。

九、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）**鼓励支持商业银行对商品房按揭贷款保证金按不超过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%。

十、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、土地核验、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的，备案部门依法处理。税务部门依法依规优化税收征管措施，积极支持办理不动产权证。

# **（五）**推进“问题楼盘”化解处置，出台“问题楼盘”验收指导意见，解决办证难问题。探索建立“问题楼盘”应急周转金制度，对主体工程已完工且后续可实现收入能够覆盖资金缺口的项目，按照“一事一议”方式，可动用应急周转金实施后续工程，再依法向有关单位追偿。

# **（六）**落实“白名单”制度。主管部门要主动积极指导满足融资五个基本条件（处于在建施工状态，或短期停工但资金到位后能马上复工、完成建设交付使用的项目；有与融资额度基本匹配的抵押物或抵押担保；已确定一家贷款主办银行，建立监管制度；预售资金未被抽挪，已经追回或在申报期限内能够追回资金的项目；已制定贷款使用计划和项目完工计划）的开发企业积极申报纳入银行贷款“白名单”，给予融资支持。

**（七）**鼓励联合开发。鼓励国有企业和民营企业或民营企业和民营企业之间联合开发，共担风险，共享收益。

**（八）**支持解封解套。针对土地、房源被查封的项目，支持法院积极协调土地、房源原查封法院，通过变更执行措施释放可售房源，允许企业销售，销售资金按比例偿还原债权债务。预售资金监管账户被法院冻结后，法院依法支持房地产开发企业申请解除冻结相关工作。

**（九）**降低企业开发成本。依法推行水电气安装市场化，对有安装资质企业实施的项目一经验收合格的，相关专营机构不得以任何理由拒绝入户接入连通。依法有序放开商砼市场，加强价格管理，降低开发成本。

十一、强化房地产市场监管

# **（一）开展联合检查。**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。

# **（二）加强价格监管。**供水、供电、供气部门要做好服务保

# 障工作，确保项目需求，有关部门要做好水电气价格监管工作，对沙、石子、水泥、钢材、商砼等主材做好价格监管，发布市场信息价，减轻房地产开发企业成本压力。

十二、强化要素保障

# 财政局、住建局、征收中心等相关部门制定实施细则。

本措施自2024年5月1日起施行，有效期至2025年12月31日。实施期间，若国家、省、市出台相关支持政策，按照国家、省、市新政策执行。原《促进平昌县城区房地产市场平稳健康发展的十条措施》（平昌府办函〔2022〕96号）同时废止。