关于促进房地产业和建筑业平稳健康发展的若干政策措施（试行）

（征求意见稿）

为贯彻落实国家、省、市稳经济大盘的要求，坚持"房住不炒"定位，按照"保交楼、保民生、保稳定"工作思路，积极做好商品房去库存工作，满足广大群众合理住房需求，促进我县房地产市场和建筑业平稳健康发展，特制定本政策措施。

**一、优化土地出让金缴纳。**新出让商住用地竞买保证金最低比例下调至出让底价的20%，土地出让金可在土地出让合同签订之日起1年内分期缴纳。土地出让金缴纳比例超过50%且未取得《不动产权证》时，各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、不高于已审定规划总面积中计容建筑面积50%的建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续。开发企业在容缺办理建设用地规划许可证时必须向自然资源、财政等部门作出书面承诺；若承诺不兑现，下次办理手续时不再享受此优惠政策。在办理商品房预售许可证前应缴清土地出让金、出具土地出让金缴纳凭证并办理不动产权证。允许所竞买的出让地分期建设，分期开发建设项目总平面图原则上须一次性审批，开发建设单位根据批准的总平面图所确定的分期要求，分期办理工程规划许可、施工许可手续，进行分期建设，按土地出让金及相关税费的缴交比例同步办理商品预售许可证。 (责任单位：县财政局、县自然资源局、县税务局、县住建局、县行政审批服务局)

**二、加大片区开发力度。**完善道路、学校、医疗、公园等公共基础设施配套，按照"无配套不出让，基础设施不完善不出让,拆迁不到位不出让"的原则出让熟地。对现已开发的片区进一步加强公共基础设施的完善配套。(责任单位：县自然资源局)

**三、积极支持"商改住"。**对已出让尚未建设的非住宅商品房用地（主要指写字类、酒店式公寓等），在满足公共服务设施、基础配套设施承载力和城市风貌管控要求的前提下，可适当降低商业配比，允许开发商"商改住"，适当降低地下车位配比。(责任单位：县自然资源局、县住建局)

**四、加大房地产项目信贷融资支持力度。**定期开展银企对接活动，引导金融机构对信用良好的受困企业贷款展期、续贷。在风险可控的基础上，金融机构要适度加大流动性贷款等支持力度，满足开发企业合理融资需求，不盲目抽贷、断贷、压贷，促进房地产市场平稳健康发展。落实国家政策，及时做好符合条件的房地产企业增值税留抵退税工作，为企业排忧解难。(责任单位：县金融办、人民银行衡东支行、县税务局、各商业银行)。

**五、加大个人住房按揭贷款支持力度。**引导银行金融机构合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例、最低贷款利率，增加个人住房贷款额度，优化信贷业务流程，更好地满足购房者合理住房需求。针对受疫情影响人群，银行金融机构要灵活采取合理延后还款时间、延长还款期限、延期还本等方式调整还款计划。

积极实施住房公积金支持政策。全县统一执行60万元的住房公积金贷款额度上限，提高二套房住房公积金贷款比例。首付比例调整为不得低于30%，贷款额度可达到所购住房价款的70%，二套房组合贷款最高额度不得超过所购房价款的60%。(责任单位：县金融办、人民银行衡东支行、各银行金融机构、市住房公积金中心衡东管理部)

**六、优化房地产项目资金监管。**适当放宽预售资金解控比例，在开发企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集、申请资金保证用于项目建设的前提下，开发企业申请使用商品房预售资金额度可在原规定基础上提高5个百分点。将项目预售资金、开发贷款、个人购房按揭贷款等全部纳入项目资金监管范畴，按照《衡阳市城区商品房预售资金监管办法》进行监管，确保相关资金用于项目开发建设。为依法保障建设工程领域中小微企业和农民工合法权益，对商品房预售资金监管账户冻结、扣划手续按最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行联合印发的《关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》(法〔2022〕12号)文件执行。(责任单位：县住建局、县财政局、人民银行衡东支行、县人社局、县人民法院)

**七、实行分批缴纳报建规费。**房地产开发企业办理报建手续，按资金总额50%的比例分别在办理《建设工程规划许可证》和《商品房预售许可证》前收取报建规费。(责任单位：县自然资源局、县住建局、县行政审批服务局)

**八、合理确定预售形象进度。**根据商品房库存去化情况和法定条件，合理确定商品房项目预售许可工程形象进度要求，并适时进行调整。(责任单位：县住建局)

　**九、扩大商品房购买者享受优惠政策范围。**凡购买新建商品房和二手房，签订商品房网签合同，并在一个月内全部缴清契税的，由财政部门按其所缴纳契税额的50%对购房人予以补贴；对同时购买新建商品房又购买车位的，签订网签合同，并在一个月内全部缴清契税的，由财政部门按其所缴纳契税的100%予以补贴；购买非住宅签订网签合同，并在一个月内全部缴清契税的，由财政部门按其所缴纳契税的100%予以补贴。凡购买新建商品房、二手房、非住宅的，凭网签备案合同可享受子女就近入学。(责任单位：县财政局、县自然资源局、县住建局、县教育局、各银行金融机构)

**十、加强商品房销售价格管理。**房地产开发企业应当根据商品房开发建设成本、合理利润等因素申报商品住宅销售最高价格、平均价格、最低价格。发改部门会同住建部门对房地产开发企业申报的价格进行明码标价监制。监制后需要调整的，应先备案，再予调整。严格执行国家有关商品房销售价格调控政策，严禁哄抬房价，严禁恶意跌价，防止商品房销售价格大幅波动。(责任单位：县发改局、县住建局、县市监局)

　**十一、优化行政审批服务。**加快工程建设项目审批，提高项目审批效率。严格落实联合验收，实行规划、消防、土地、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。落实"多测合一"，项目建设单位一次性委托省政务服务平台中介超市中一家机构实施测绘，实行一次委托、联合测绘、成果共享、平台联审。对验收合格的项目从快办理不动产登记证，确保交房即交证。深化"综合窗"改革，不断推进"一个平台在线审批、一个窗口综合服务、一套表单集约申报、一支队伍帮办代办"机制落地。(责任单位:县自然资源局、县发改局、县住建局、县城管执法局、县行政审批服务局）

**十二、全面规范车辆停放。**加大城市管理力度，规范车辆停放。城管部门对小区内和路面外人行道和公共区域车辆乱停乱放行为进行规范管理。小区内智慧停车监控系统纳入智慧城市管理，探索实行公共停车位收费管理模式。公安交警部门依据道路交通安全法在小区大门口和道路上建违停抓拍监控系统。 (责任单位：县城管执法局、县公安局交警大队)

**十三、支持房地产企业、建筑企业做大做强。**鼓励房地产企业与本地建筑业企业合作，承建非国有投资房地产项目，具体措施由政府采取"一事一议"方式确定。鼓励外地建筑企业在衡东设立具备独立资质的分公司。鼓励外地企业和本地建筑企业组建联合体，参与由政府、平台公司投资的项目。积极推行"评定分离"制度，招标人可以根据《湖南省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理办法》，要求评标委员会推荐3名不排序的中标候选人，按照科学、民主决策原则，充分考虑地区社会贡献、建筑业产值提升和行业税收拓展的实际需要，自行择优确定中标人并予以公示。招标人确定中标人的办法应当在招标文件中载明，依法依规接受监督。建设工程最高投标限价低于1亿元的工程总承包项目和施工总承包项目不设国家级奖项加分。（责任单位：县财政局、县住建局、县发改局）

**十四、完善建设工程价款结算方式。**提高建设工程进度款支付比例，对建筑企业承接的政府和国有资金投资项目建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的80%，当年开工，当年不能竣工的新开工项目可以推行过程结算，经双方确认的过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分，竣工后原则上不再重复审核，非建筑企业原因，项目竣工验收后一年内须完成结算付款，不以审计结果作为竣工结算依据，不得将未完成审计结果作为工程延期结算和拖欠工程款的理由。（责任单位：县财政局、县住建局、县审计局）

　　本政策措施自印发之日起执行，有效期一年。具体条款由县住建部门会同相关部门负责解释。