关于新形势下加快构建房地产发展

新模式的实施意见

（公开征求意见稿）

为积极适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展，提出以下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，积极探索构建符合实际、创新路径的房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制，健全房屋全生命周期管理机制，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，加快形成“低端有保障、高端有市场”的住房供给新格局，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

二、完善多层次住房供给体制

1. 按需筹集保障性住房房源。动态摸排保障性住房需求，做到住房有困难且收入不高的工薪收入群体底数清、城市需要的引进人才、劳动力等群体尤其是青年人、新市民保障性住房需求底数清。加大保障性住房供给，通过整合盘活现有各类闲置保障房，按市场化、法治化原则适当改建或收购存量商品住房，充分利用依法收回的房地产企业破产处置商品住房、闲置住房，按需定建等方式建设筹集保障性住房。按需定建的保障性住房，按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则，稳慎有序推进，保本微利配售。健全规范有序的保障性住房管理制度，合理确定保障范围、准入条件、纳管机制和退出程序，建立常态化受理机制和保障对象轮候库，在合理轮候期内予以保障。（责任单位：市住房城乡建设局、市人力资源和社会保障局、各市（区）人民政府、泰州医药高新区管委会，以下各项任务责任单位均包括各市（区）人民政府、泰州医药高新区管委会，不再单列）

2. 全面激活商品房市场。强化商品房商品属性，赋予房地产企业更多自主权，优化供需关系调节，促进稳地价、稳房价、稳预期。推动多元化住宅产品供给，规划建设安全耐久、功能完善、性能优良、绿色宜居的改善型住宅，满足市民对好房子、好小区的居住需求。优化已出让未开发土地和新出让土地相关政策措施，推动新建商品房重点转向到满足改善性住房消费需求上。（责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委、市自然资源规划局）

三、建立“人、房、地、钱”要素联动新机制

3. 科学配置要素资源，以人定房，以房定地，以房定钱。建立购房人群动态分析机制，围绕保障性对象应保尽保、中心城市和产业园区吸纳新市民、农业转移人口进城落户、换购改善型住房等重点，摸清摸透摸准住房消费需求。研究制定住房发展规划和年度计划，并由行业主管部门和行业协会分区域、分类型发布改善型住宅消费指南，引导开发建设和住房消费。根据去化周期合理确定房产开发规模、结合群众消费需求合理确定开发类型，努力提高人口数量与住房供应量、不同人群与房屋需求的匹配性。完善土地项目库新增、退出机制，科学编排年度土地出让计划，合理控制上市节奏，实现土地供应与住房需求的大体平衡。优化调整住房供应布局与结构，对城市开发建设区域合理划分片区，划定土地集中供应范围。划定区域以外原则上不再供应土地，去化周期长的区域减少直至暂停商品住宅用地供应，存量土地集中的区域制定“一地一策”去化工作方案。围绕住房开发需求和土地出让供应，落实资金筹集方案，并建立房屋品质与房屋价格相匹配的市场机制。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市发展改革委）

4. 优化土地出让模式。坚持“先配套后出让”，系统谋划、有序推动片区开发，完善片区市政、交通、教育、医疗、文化、体育、康养、商业服务等功能，提升土地成熟度后出让土地。试行“预公告”出让，对重要地段、节点，在地块出让条件、规划要求、建设运营等方面发布预出让公告，充分征求市场主体意见后出让土地。推广“带方案”出让，形成切合实际、相对成熟的城市设计方案后，依据方案出具规划条件，再挂牌上市。实现“差异化”规划管控，结合城市空间规划，划定容积率不低于1.0的区域，在符合详细规划的前提下，出让地块的容积率上限原则上不超过2.0。（责任单位：市自然资源规划局）

5. 创新存量用地盘活机制。分类管理存量土地，摸清存量规模，一地一策明确处置方案，打通去化路径，逐步解决存量用地闲置低效问题。制定存量用地盘活政策，在建商住类（含住宅类）用地配建的商业用房尚未建设的、已供应住宅用地的尚未开发部分，可按程序调整建筑高度与层数等指标，优化商业、住宅建筑面积比例。在建商服类项目、既有商服建筑，允许按商服大类包含的小类使用性质调整，既有商服建筑无需进行规划变更或征求自然资源规划部门意见，可直接向建设主管部门申请办理消防审验手续。既有自持商服、文旅、康养、科创等建筑，可允许整体转让，在确保主导功能不变、符合公共利益的前提下，确有必要的，报经批准后，可分割销售。为提升住区品质，同一土地出让合同中的有关规划指标可整体平衡。（责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局）

四、推动住宅品质改善提升

6. 系统构建改善型住宅建设标准。优化城市发展模式和社区建设、住宅开发理念，制定住宅品质改善提升行动计划，严格执行《关于支持住宅品质改善提升若干措施》《江苏省改善型住宅设计与建造导则》等文件要求，以高品质设计引领住宅品质改善提升。合理提高空间尺度、住宅层高、阳台宽度和车位配比等，提高住房舒适程度，增强居住体验感和舒适感。探索灵活性、适变性的住宅套型设计，鼓励成品房实行菜单式装修，满足消费者个性化需求。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局）

7. 丰富住房产品类型。适应人口结构和消费需求变化，差异化新建更多户型更好、功能更全、配套更齐、服务更优的改善型住宅。着力发展平面空间资源丰富、设计可变性强的平层、集成地上地下立体独立空间的舒适跃层、“层层有园林、户户有庭院”的城市森林花园建筑（第四代住宅）。积极发展超低能耗、低碳环保技术的绿色住宅，“物联网+5G”融合的科技楼宇、智能住宅，集中供能为重点的“恒温、恒湿、恒氧、恒洁、恒静”的五恒住宅，融合适老化无障碍设计元素的康养住宅、医养结合的养老住宅，汇集儿童友好、青年友好、老年友好功能的混龄住宅。结合住房需求调研结果，分片区梳理不同类型住房产品招商和开发建设计划，匹配相关鼓励支持政策措施，尽快启动建设一批市场有缺口、群众愿消费的住宅产品。结合老城区有机更新和新城区集聚开发，选择有条件的区域加强系统谋划，形成试点方案，启动住宅品质改善提升示范区建设。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市土地资产经营有限公司）

8. 提升社区居住环境。着眼创造活力社区，加强公共空间设计，鼓励设置更多功能开放交流空间，打造代际互助的全龄社区生活场景。围绕建设完整社区，营造特色邻里文化，构建“5分钟便民生活圈”“15分钟社区服务圈”，打造邻里互助生活共同体。紧扣社区配套功能，发挥水文化、水资源特色优势，贯通住宅小区和城市滨水步道空间、城市慢行系统的联系，优化城市公共绿化空间，提升小区景观绿化品质；发挥优质教育均衡配置优势，打造功能复合型社区学堂，满足多龄段教育需求，推动优质教育服务均衡共享；发挥健康名城优势，围绕全民康养目标，提升社区健康服务覆盖率，促进优质医疗资源普惠共享。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市教育局、市体育局、市城管局、市民政局、市卫生健康委）

9. 持续提升物业服务水平。强化党建引领，推动制定与住宅品质改善提升相适应的物业服务标准。推行物业管理第三方评价试点，实现质价相符、优质优价，提升物业服务水平。建设智慧物业管理服务平台，探索“物业+养老托幼”“物业+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。推动城市管理服务向居住社区延伸和综合执法进小区，着力解决广大居民最关心最直接最现实的利益问题，争创省城市管理示范市。（责任单位：市住房城乡建设局、市城管局、市公安局、市生态环境局、市自然资源规划局、市市场监管局、市消防救援支队）

10. 构建房屋全生命周期管理机制。提高住房建造水平。支持采用全过程咨询、工程总承包、建筑师负责制等模式推动住宅品质改善提升。积极推广应用“四新”技术，鼓励采用绿色建造、智能建造等新型建造方式，推动建筑信息模型（BIM）技术在设计、施工、交付、运维阶段的贯通应用，推进可视化验收和数字化交付。强化住房建设过程质量监管，构建政府市场社会三方共治的工程质量治理新格局。试点推行重点建材联动监管机制，推进检测全过程可视化。强化成品住宅质量管控，细化成品住宅“四阶段”验收要求，探索实行竣工验收质量星级评价制度。加强住宅常见质量问题治理，持续推进住宅工程质量信息公示，促进房屋工程质量水平和品质整体提升。探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，促进住宅住得安心、用得便捷、管理维护成本合理。（责任单位：市住房城乡建设局）

五、打造平稳健康房地产市场

11. 培优育强市场开发主体。推动房地产开发向注重品质和服务转型，鼓励房地产企业由单一开发向不动产经营和服务业务方向延伸，鼓励房地产企业积极探索投资、开发和运营相分离的新模式，鼓励国有房地产企业在住宅品质改善提升中积极创新和示范引领。建立以财务、资金、信用、开发能力等为指标的房地产企业综合评价机制，培育引进一批经营稳健、信誉良好的房地产开发企业。（责任单位：市住房城乡建设局、市国资委、市土地资产经营有限公司）

12. 着力拉动需求稳定市场。把中心城市功能提升、新城片区建设和城市有机更新作为城市建设重点，结合以产兴城、以城留人，深入研究职住平衡方案，积极扩大有效需求。围绕城市功能完善、城市面貌改善、既有建筑安全，推动城市片区更新和城中村改造，拉动新增购房需求。推进房票安置，实行房票市区通用。实施商品房团购、换新购、人才购、孝心购等住房补贴政策，加大住房公积金提取和贷款支持力度，有效推动存量房去化。全面落实“一楼一策”，努力化解房地产项目交付风险，持续抓好“保交楼”工作。强化潜在问题楼盘管理，建立实时预警、动态监测、风险处置机制。鼓励房地产开发企业与经纪机构平等合作、互利互惠，提高经纪公司参与新建商品住宅销售的积极性。（责任单位：市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源规划局、市公积金中心、市土地资产经营公司）

13. 精准支持房地产项目合理融资需求。建立城市房地产融资协调机制，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，综合房地产项目开发建设情况及项目开发企业有关情况，提出给予融资支持的房地产项目“白名单”，及时滚动推送金融机构。金融机构按照市场化、法治化原则做好评估，根据开发建设项目实际情况分类做好融资支持。（责任单位：市住房城乡建设局、金融监管总局泰州监管分局、市地方金融监管局、市公积金中心、人民银行泰州市分行）

14. 营造良好政策环境。允许企业分期缴纳土地出让金，支持见索即付银行保函作为参与土地竞买的履约保证方式。促进审批流程集约高效，推行“拿地即开工”。根据市区不同板块和片区销售去化情况，优化预售许可办理程序，提高审批效率。优化商品房价格备案制度，由房地产企业根据产品定位、住房品质、综合成本、市场供需等因素，自主确定商品住房销售价格。优化预售资金监管，合理确定应留存额度，适当增加拨付节点，精准释放资金，保障项目建设。对销售周期较长的楼盘，在不影响公共服务的前提下，售楼处（公建配套用房）移交后，可协商适当延期使用。规范行业秩序和市场行为，营造公平、公正、公开的发展环境。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市财政局、市行政审批局、市发展改革委、市公安局、市税务局、市市场监管局、金融监管总局泰州监管分局、市委网信办）

六、强化落实保障措施

15. 强化组织领导。充分发挥房地产市场平稳健康发展领导小组作用，定期召开联席会议，定期研判市场走势，适时优化政策举措，确保房地产市场与经济社会发展总体目标相一致。加强部门协同，各有关部门结合泰州实际，按照职责分工制定专项方案和工作举措，推动实施意见的落实。发挥行业协会等作用，汇聚更多促进落实的合力。（责任单位：房地产市场平稳健康发展领导小组各成员单位）

16. 加强宣传引导。综合运用各种新闻媒体，加大政策解读及正面宣传，加大在建在售优质项目宣传力度，进一步激发购房需求。加强涉房舆情监测和管控，及时澄清不实传言，净化舆论环境，提振市场信心。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局、市委网信办、市公安局、市自然资源规划局、市市场监管局）