

泗县城乡建设指挥部办公室

泗建指办〔2022〕5号

关于促进房地产市场平稳健康发展的 若干措施

县直有关单位：

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“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，完善房地产政策，优化营商环境，切实帮扶企业纾困，落实惠民、惠企措施，更好满足群众合理购房需求，激发市场主体活力，促进房地产市场良性循环和健康发展，根据相关规定，结合我县实际，制定本措施：

一、优化土地出让方式

按照供需平衡原则，科学编制供地计划，调整供地节奏，有序出让、压茬供应。支持高品质、改善型住宅小区建设。引导开发企业根据市场需求调整产品结构，让广大群众“有房住”，“住好房”。（责任单位：县自然资源和规划局）

二、延长土地出让金缴纳时间

新出让经营性用地原则上可按不低于起始价的 20%确定竞买保证金。新出让土地的房地产开发项目，允许土地出让金分期缴纳，一个月内缴纳比例不低于全部价款的 50%，余款一年内缴清。（责任单位：县自然资源和规划局）

三、支持缓缴城市基础设施配套费

房地产开发企业可申请延期缴纳城市基础设施配套费，延期缴纳时间最长不超过六个月。逾期未足额缴纳的，除依法追缴外，对房地产企业暂停项目验收，予以综合评级降级处理，并由相关部门依法实施惩戒。（责任单位：县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县房管中心）

四、推动项目平稳交付

在建房地产开发项目因疫情影响施工建设进度，导致延期交房，可视情况给予交房期限适当顺延，最长不超过三个月。（责任单位：县住房和城乡建设局、县房管中心）

五、强化金融政策支持

金融机构落实国家信贷支持政策，积极争取贷款额度，加大对优质项目房地产开发贷款和建筑企业流动性贷款支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，切实满足房地产开发企业融资需求。采取降低个人首套住房贷款利率、落实首套住房最低 20% 首付比例等措施，引导房贷利率下行，切实满足居民的刚性及改善性购房需求。（责任单位：人民银行泗县支行、泗县地方金融监管局）

六、调整公积金贷款政策

支持申请公积金贷款职工先提后贷。准许职工连续缴存

6个月即可申请公积金贷款。持续执行首次申请公积金贷款20%首付款比例政策。二次申请自住住房公积金贷款首付款比例由40%下调至30%。公积金贷款放款时限由原15个工作日缩短至10个工作日。（责任单位：县公积金中心）

七、实行购房入学政策

入学原则：免试就近入学；报名条件（符合下列条件之一的）：1.户口是城区的，按规定学区入学。2.在城区购买商品住房的，按规定学区入学。3.现役军人等特殊群体子女入学按有关政策执行。（责任单位：县教育体育局）

八、加快项目开工手续办理

在项目审批中，采取并联审批等方式精简和优化审批流程，在临设临建、销售中心建设等环节实行告知承诺、容缺制。规划设计方案已审定的项目，可分阶段核发施工许可、分阶段施工图设计文件审查，准许建设单位根据项目实际情况，先申请办理基坑支护和土方开挖阶段施工许可证，同步开展质量安全监督，加快推进项目开工。土地出让金分期缴纳的，依据土地出让合同及房地产企业承诺书，相关部门可容缺办理规划、施工及其它审批手续。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局）

九、完善基础配套设施

房地产开发项目建筑区划红线外，与储备土地直接相关的供水供电供气等配套基础设施建设费用可按规定纳入土地开发支出，由政府统筹建设。储备土地应进行必要的前期开发建设，完善与地块相关的道路及供水供电供气供热等配套

基础设施建设方案，落实工程建设资金，确保市政配套建设基础设施与建设项目同步使用。（责任单位：县城管局、县住房城乡建设局、县供电公司）

十、提升项目竣工验收质效

优化房地产项目验收流程，推行“联合验收”“多测合一”。建设单位可在竣工验收阶段同步申请“建设工程规划核实”“人防工程竣工验收备案”“建设工程竣工验收备案”“建设工程消防验收或备案”等事项，相关部门同步开展竣工验收。已满足使用功能的单位工程可开展单独竣工验收，支持单体建筑尽快投入使用。允许企业采用承诺制进行容缺办理，其中城建档案验收实行告知承诺制办理，允许验收后3个月内提交档案资料，最大程度加快项目验收。对开发规模较大、开发周期较长的房地产项目，可以在单位工程满足规划许可的前提下，按照项目建设进度进行规划核实验收。有人防工程的，人防工程应与地上工程分开，依照规划核实进行验收。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县房管中心）

十一、优化商品房预售资金监管

规范商品房预售资金交存，商品房预售定金、首付款、按揭贷款、公积金贷款等全部交存预售资金监管账户，实行全程全额监管。优化预售资金拨付使用监管的灵活性和适应性。加强企业信用考核和应用，分类降低预售资金监管留存比例。同时针对开发企业的规模、运营、管理、信用及资金监管使用中的规范情况，实行一事一议、一企一策，合理制

定项目资本金的缓交和分段缴纳，最大程度缓解开发企业资金压力、开发项目的平稳运行及购房户的合法权益。（责任单位：县房管中心）

十二、简化住宅价格备案流程

综合考虑商品房住宅成本因素、市场因素和调控要求，引导开发企业合理申报住宅价格。对低容积率、高绿地率、精装修优质房地产项目，商品房备案价可以根据建设成本适当上浮。开发企业可以根据市场动态对备案商品房销售价给予10%以内下浮。价格备案要减少要件、简化流程、缩短时限为5个工作日内办结。（责任单位：县发展改革委、县房管中心）

本措施自发布之日起施行，有效期2年，由县房管中心负责解释。在执行期间如国家法律、法规、政策或上级机关另有规定的，以国家法律、法规、政策或上级机关规定为准。

泗县城乡建设指挥部办公室

2022年6月24日

