

优化安置房筹集渠道、引导建设改善型高品质住宅……

我市11条措施支持房地产市场平稳健康发展

本报记者 苏少静

日前,我市印发《沧州市支持房地产业良性循环和健康发展的配套政策措施的通知》,制定11条措施,支持房地产市场平稳健康发展。

据了解,为进一步落实城市主体责任,充分调动市场主体积极性,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的结合,结合我市实际,我市在前期制定出台加大住房公积金支持力度、合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例、畅通审批“绿色通道”、保障项目加快施工、实施购房补贴政策、规范商品房预售管理、免除服务业小微企业和个体工商户房租租金、高效便捷开展不动产登记等8条政策的基础上,研究制定了这11条措施。

进一步释放住房消费潜力

通过“线上+线下”方式组织召开一次房博会,引导参展房地产开发企业通过折扣、特价房、现金抵扣券等方式,加大购房优惠力度。做好网上售房明码标价、“一房一价”公示,为购房人提供在线远程看房、询价洽谈、选房锁房等服务,采用电子签名技术实行房屋买卖合同网上签约,为购房人提供便利条件。

优化安置房筹集渠道

鼓励各地在棚户区改造和城中村改造安置过程中,探索采取直接货币补偿、发放购房券、异地实物安置等方式。要统筹当地存量商品住房房源,引导和鼓励征迁群众购买存量商品住房作为安置房,缩短群众回迁安置周期。对于选择货币化安置的,可将节省的过渡费折算计入补偿金额。

优化房地产开发用地供应

部分地块竞买保证金降至政策允许的最低限(起始价

的20%)。根据地块实际情况延长出让金缴纳期限,分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过1年,且首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的50%,分期缴纳土地出让价款需按规定支付利息。以出让方式取得的建设用地使用权转让,未达到开发投资总额25%的,交易双方签订转让合同后办理预告登记,待达到法定转让要求时,再依法办理不动产转移登记。

优化保障性租赁住房供给方式

支持各地结合当地实际因城施策,将存量商品住房作为筹集保障性租赁住房的重要渠道。对政府通过购买商品住房、收购在建商品住房项目等方式筹集的保障性租赁住房允许向新市民、青年人先租后售。承租人租住上述保障性租赁住房满5年后,在未享受其他政策性住房基础上且个人(夫妻)名下没有住房,可按照省住建厅、省财政厅、省自然资源厅《印发〈关于进一步支持房地产业良性循环和健康发展的四条政策措施〉的通知》规定,申请购买房屋全部产权,已交的租金计入购房款。中央财政城镇保障性安居工程补助资金可用于保障性租赁住房的购买、新建、改建以及改造等相关支出。

鼓励被动式超低能耗建筑发展

在办理规划审批(或验收)时,对于采用被动式超低能耗建筑方式建设的项目,按其地上面积9%给予奖励,奖励的建筑面积不计入项目容积率核算。被动式超低能耗建筑在办理商品房价格备案时,指导价格可适当上浮,比例不超过30%。采用被动式超低能耗建筑技术建造的单体建筑,已取得土地使用权证书、建设工程规划许可证、施工许可证,预售楼栋投入开发建设资金达到工程建设总投资的25%以上和工程形象进度达到正负零,并已确定施工进度

和竣工交付日期的,可办理《商品房预售许可证》。鼓励符合条件的超低能耗建筑积极申请省级大气污染防治(建筑节能)专项资金。

调整钢结构建筑配建政策

稳步推进装配式建筑发展,对装配式建筑项目建设、设计、施工等单位给予积极引导支持,为了提高装配式建筑建设积极性,不再要求房地产企业强制配建钢结构住宅。

缓解施工企业资金压力

与相关金融机构对接,鼓励其对沧州市中心城区(新华区、运河区、沧州高新区、沧州开发区)房地产开发项目已签订施工合同的施工企业发放施工贷,缓解施工企业资金压力,降低拖欠农民工工资和烂尾风险。

引导建设改善型高品质住宅

引导和鼓励房地产企业在结合现代建筑美学元素和沧州市历史文化传承的基础上,立足我市城市建设内涵,自然条件和气候区域特点,不断提升项目整体布局、外观形态、立面效果、坐落朝向、配套设施等方面的品质和功能。按现行生育政策,每户4人至5人,精准定位,在空间布局、功能设置、社区氛围上,通过智能化设计、菜单式装修、个性化服务等方式,以居住体验为核心,采用高能效比的空气源热泵中央空调、可再生能源系统等设备,实现光环境、声环境、空气质量、水环境的有效优化和提升,提供健康、舒适、优雅、绿色、环保、低碳的居住空间形态,引导我市住宅市场建设出一批以人为本,符合历史文化遗产和时代地域特点的高品质住宅产品。

优化施工前期手续办理

对剪力墙结构工程中,地基为基础桩基加筏板基础的,探索推行桩基工程先行施工。报建企业在确定桩基施工单位,并在遵循容积率等规划条件下,计算确定工程总承重,取得桩基工程的施工图审查合格书和基坑支护(土石方)施工图专家论证后,办理桩基阶段前期施工意见函,为项目建设争取时间。

加快棚改回迁房回购资金支付速度,按阶段缴纳农民工专用账户工程款

总包单位应当在工程施工合同签订之日起30日内开立专用账户,并与建设单位、开户银行签订资金管理三方协议。总包单位应当在专用账户开立后的30日内报项目所在地专用账户监管部门备案。建设单位应当按工程施工合同约定的数额或者比例和相关规定要求等,按时将人工费用拨付到总包单位专用账户。人工费用拨付周期不得超过1个月。因用工量增加等原因导致专用账户余额不足以按时足额支付农民工工资时,总包单位提出需增加的人工费用数额,由建设单位核准后及时追加拨付。

取消规划条件中阳台封闭的强制要求以及对顶层退台的限制

取消规划条件中阳台封闭的强制要求后,结构内阳台按全面积计入建筑面积,结构外阳台按半面积计算。依据市委、市政府批准的相关片区城市设计及建筑风貌等专项规划、导则进行审批,报市规委会议定。