

宣城市人民政府办公室

关于打造皖苏浙交汇区域中心城市 促进房地产业健康发展的若干意见

宣政办〔2014〕38号

宣州区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为更好地贯彻落实“11331”发展思路，积极推进以人为核心的新型城镇化，加快建设皖苏浙交汇区域中心城市，促进市区房地产业平稳健康发展，根据有关因城因地分类调控精神，结合我市实际，现提出以下意见：

一、加强中心城市规划建设，引导房地产业科学有序发展

1. 增强规划引导作用。科学修编城市总体规划，研究制定皖苏浙交汇区域中心城市和新型城镇化建设意见。按照“西拓、南整、北控、东限、中优”空间发展战略，进一步拓展城市框架，凸显区位优势，改善城乡环境，强化城市管理，形成布局合理、功能完善、交通便捷、承载力集聚力明显增强的皖苏浙交汇区域中心城市。力争到2020年中心城市人口规模达到65万人、2030年达到80万人。规划、国土、住建等部门要根据城市总体发展战略，科学制定和完善房地产土地供应计划、商品房建设和住房保障等专项规划，引导房地产业健康有序发展。

2. 完善中心城市功能。按照“拉框架、补功能、提品位、优

环境”的要求，加快中心城区“一城四片区”建设，着力打造中央商务生活区，完善城市基础设施和公共服务设施，力争“十三五”期间完成中等城市各项配套功能和服务设施。加快建成体育馆(场)、图书馆、游泳馆、博物馆、规划馆以及海关楼、商检楼、宣城火车站新站、宣城客运总站，完成合工大宣城校区、中心医院、中小學生社会实践基地、体育学校、国防训练基地、残疾人康复中心、文房四宝检测中心等配套设施建设；加速推进合福、皖赣扩能改造、商合杭等高铁，铜南宣、宁宣杭等高速，芜宣运河宣城段整治、水阳江航道整治、宣州综合码头等工程，以及芜宣机场和中心城市“三环八射”道路网等重大项目建设。

3.着力塑造城市特色。大力实施“生态立市”战略，围绕“十二五”末和“十三五”初创成国家生态市、环保模范城市、园林城市、森林城市和省级文明城市以及积极推进国际性旅游目的地城市建设的目标，充分利用城市现有自然山水生态条件，注重历史文化特色传承，在城市建设中强化城市空间特色塑造和建筑风格引导，加强建筑尺度、色彩、天际轮廓线、绿化景观管控，形成富有浓郁地域和文化特色的城市品质。加快敬亭山、水阳江、宛溪河、宛陵湖的开发建设，实施青弋江引水入城等工程，加大市区内河整治，打造山水相依、人文相伴、生态相连、宜居宜业宜游的城市特色。

4.协调推进房地产开发与城市基础设施建设。按照“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则，新建居民区同步

规划、同步建设城市基础设施、公共服务设施与商业设施，并加快城市道路、绿化、供水、供电、燃气、排水、排污等市政基础设施以及教育、医疗、商业等生活配套设施建设，改善居民居住条件和生活环境。

5. 引导人口向中心城区集聚。非市区常住户籍人员在市区购买新建商品住房的，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母可凭经房地产管理部门备案的《商品房买卖合同》、购房发票等登记为市区常住户口或办理居住证，并在基本公共教育、劳动就业、社会保险、基本医疗、住房保障等方面享受市区居民同等待遇。

6. 保障进城落户人员的定居需求。依法保障进城落户农民的土地承包经营权、宅基地使用权和集体收益分配权，支持农村居民在城市长期稳定生活，对自愿退出农村宅基地的，同级财政可给予一次性奖励。稳妥解决购买期房群体的阶段性住房和子女入学问题，对自文件印发之日起在市区购买新建商品住房的，在该商品住房未交付入住前，可纳入市区公共租赁住房保障体系；购房人的适龄子女可凭经房地产管理部门备案的《商品房买卖合同》、购房发票在该商品住房所在区域就近统筹安排入学，该《商品房买卖合同》在办理房产证前不得撤销。

二、健全城镇住房体系，切实满足城镇居民不同层次的住房需求

7. 积极拓宽住房保障方式。新的棚户区改造项目鼓励货币化

安置或通过政府统一采购商品住房进行产权调换等方式安置。对棚户区改造中选择货币化补偿的被征收人，在签订协议后 12 个月内购买商品住房的，由契税入库同级财政给予所缴纳契税 100% 的补贴。转变由政府直接投资建设公共租赁住房为主的模式，研究通过购买或长期租赁中小户型商品住房等多种方式筹集公共租赁住房房源。

8. 支持合理住房需求。对个人在市区购买 144 m² 及以下普通商品住房的，由契税入库同级财政给予所缴纳契税 100% 的补贴；对个人在市区购买 144 m² 及以下新建普通商品住房的，市财政部门再给予 30 元/m² 的购房补贴。

9. 进一步放宽住房公积金贷款。对个人在市区购买新建商品住房的，住房公积金贷款最高额度提高到 40 万元。购房人已还清前一次住房公积金贷款的，可再次申请住房公积金贷款。在其他县市购买新建商品住房的按原政策执行。

10. 支持个人购房按揭贷款。金融机构在贷款首付比例和利率方面按下限标准执行；非市区常住户籍的购房人办理按揭贷款等手续时，不再提供一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明；购房人住房登记信息查询证明改由购房人提供书面承诺；购房人已还清以前购房贷款的，可不计入购房贷款次数。

三、创新发展模式，促进房地产业结构调整和升级

11. 支持创新住宅产品。鼓励从绿色、节能、智慧、适老等方面创新住宅产品，提升住宅品质。大力倡导绿色建筑，积极推

行住宅全装修或菜单式装修，建设生态节能环保住宅。对新的拟出让房地产开发项目用地，在规划设计条件中明确绿色建筑建设要求，规划方案审查和施工图审查时予以把关。对城市规划区内各房地产开发项目按国家绿色建筑星级标准设计建造的，除享受国家规定的补助奖励外，对取得的绿色建筑标准等级（一星级、二星级、三星级）中的绿色建筑部分城市基础设施配套费先全额征收，后分别给予 20%、30%、50% 的奖励。

12. 鼓励非住宅地产协调发展。鼓励房地产开发企业积极向旅游、工业、养老、商务楼宇等方向转型升级。对新成交的工业、养老、旅游等地产项目，开发企业自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一年内申请取得施工许可证并实际开工的，其基础设施配套费先全额征收、后奖励一半。

四、改善市场监管，切实优化市场环境

13. 加强和改善市场监管。加强房地产市场价格行为和商品房销售行为的管理，依法查处违规销售及虚假广告等行为，整顿规范二手房市场交易秩序，加强房地产市场诚信体系建设，开展房地产开发企业和房地产中介机构信用评级，切实保障消费者的合法权益。

14. 完善商品房预售管理。房地产开发项目施工进度达到正负零以上，并接受预售资金监管的，可申请办理《商品房预售许可证》。物价、房地产管理部门对商品房预售价格及其变动幅度暂不进行备案。

15. 集中清理行政审批及收费事项。由市编办牵头，市法制办、市政务服务中心组织开展对各部门在办理房地产开发项目规划、施工、预售、竣工验收等行政审批事项中落实一次性告知、限时办结、并联审批、缺席默认等制度情况以及违法设置行政审批前置要件等情况进行清理。由市物价部门牵头组织开展房地产规费情况调查，明晰房地产开发项目需缴纳的各项行政事业性收费目录、收费标准及缴纳时间节点，建立行政事业性收费“一表制”，实行一个窗口一次缴纳。

16. 建立公共服务事项进中心制度。由市政务服务中心牵头，落实供电、供水、供气等公共服务事项统一进驻市政务服务中心窗口进行集中办理，严格按照“服务前移、一窗受理、联办抄告、并联审批、限时办结”的要求，实现公共服务事项的提速增效。

17. 优化公共服务事项的缴费时点及比例。将新建小区供配电代建代管费缴纳的时点及比例调整为企业办理建设工程规划许可时按项目总面积缴纳 5%，办理建设工程施工许可时按许可面积缴纳 30%，供电进场施工前按建设工程施工许可面积缴纳 45%，竣工验收前缴纳 20%；将供水管网建设工程费缴纳的时点及比例调整为供水进场施工前缴纳 60%，竣工验收前缴纳 40%；将燃气管道建设费缴纳的时点及比例调整为办理建设工程施工许可前缴纳 10%，供气进场施工前缴纳 60%，竣工验收前缴纳 30%。

18. 鼓励金融机构加大房地产信贷支持。鼓励金融机构积极开展个人购房贷款和房地产开发贷款业务，按照当年金融机构发

放的个人购房贷款和房地产开发贷款增量情况，由市财政部门安排同等比例的财政性存款增量作为奖励。

19. 充分发挥市场调节作用。除政府直接投资的保障性住房和安置房项目外，其它房地产项目可以由开发企业自主直接发包，选择符合资质要求的勘察、设计、施工、监理等单位。

房地产项目的建设、勘察、设计、施工、监理等责任主体应依法履行职责，严格商品房质量管理；建设监督主管部门应加强施工企业资质审查和商品房质量监督管理，确保工程质量。

20. 努力营造良好的投资环境。发改、国土、住建、规划、消防、人防、物价、环保、气象、地震、教育、民政等部门以及供电、供水、供气、电信、移动、联通、安广网络等单位要简化手续、提高效能。工商等部门应加大对商品房买卖合同民事纠纷的调解力度，积极引导民事纠纷通过仲裁、司法等途径解决；公安等部门要依法严厉打击涉房的堵门、堵路、阻挠施工等违法行为。

21. 加强政策宣传和舆论引导。切实加强房地产市场的统计、分析和监测，按照政府信息公开的要求，及时公开土地和商品房的供应与销售信息，引导居民理性分析，形成合理的住房消费预期。各相关部门和广播、电视、报刊、网络等新闻媒体要加强对中心城市的宣传报道和推介力度，做到家喻户晓、深入人心。

本意见自 2014 年 9 月 10 日起施行，有效期暂定 1 年。宣州区政府、市住建委、市财政局、市国土局、市地税局、市教体局、