

县政府关于印发沭阳县促进城区房地产业健康发展实施意见的通知

沭政发〔2017〕78号

沭阳经济技术开发区管委会，各乡、镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门，青伊湖农场：

现将《沭阳县促进城区房地产业健康发展实施意见》印发给你们，希认真贯彻执行。

沭阳县人民政府

2017年11月3日

（此件公开发布）

沭阳县促进城区房地产业健康发展实施意见

为更好地统筹城乡建设，建立房地产市场健康发展长效机制，促进房地产业健康发展，结合沭阳实际，制定如下实施意见：

一、突出规划引领，优化房地开发布局

(一)严格房地产规划管理。严格划定城市开发边界，进一步优化城市街区空间布局。依据国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、年度土地出让计划等，结合住房市场行情变化适时推出房地产开发用地。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件前提下，允许开发企业依法履行相关手续后适当调整户型结构。严格规划管理，确保住房开发按规划实施。

(二)编制城市人口年报。科学编制年度人口发展报告，对人口的流动、就业、年龄结构、文化程度以及人口增长等情况进行分析预测，为制定住房开发规划和计划提供人口数据支撑。

二、完善社区配套，优化房地产区域功能

(三)完善城市街区配套。坚持先规划后建设、先配套后开发的原则，进一步优化城市综合配套，明确街区配套和商品房小区配套界限，合理规划建设教育、医疗、文体、养老等配套设施，以及广场、公园等公共空间，均衡配置公共资源。片区内公共配套设施已建设完毕，不具备增设条件的，原则上不得增加住宅比例，鼓励调整为国家支持的新兴产业、养老、文化产业等项目；



严格限制在城市基础设施配套不完善的地段孤立供应房地产开发用地；生活设施不完备、区域成熟度不高的区域，供应房地产开发用地的，须在土地出让公告中明确地块周边必须配套基础设施的建设内容、建设标准和建设主体。

(四)提高小区配套标准。居住小区四周沿街（路）原则上不得配建商业用房，完善城市之家、邻里中心等公共服务综合体建设，小区内部配套的商业用房不得与住宅建筑混建。新建居住小区停车位按照不低于 1.2 个 / 每百平方米的标准配建，不得建设地面停车位（库）。

三、围绕社会需求，优化房地产供应结构

(五)构建多元化的产品体系。注重商品房产品多样化设计，加强对新建商品房户型和配套设施设计的审查，重点开发中小户型、价格偏低等刚性需求的商品住宅。适当增加大户型、配套标准高、多层复式、精装修商品房等改善性商品住宅。鼓励开发企业根据市场需求开发建设 90 平方米以下、低价格、利润少的刚性需求住房。

(六)培育发展房屋租赁市场。制定发展房屋租赁市场实施意见，扶持以住房租赁为主营业务的专业化规模化租赁企业，实现规模化经营。通过建设租赁住房、购买等方式多渠道筹集房源，保障中低收入住房困难家庭或新就业人员的住房需求。

(七)开展住房金融改革试点。探索将“一挂三化”等进城购房农民群体纳入金融服务保障范围，加快城市集聚能力。



四、加强风貌管控，优化房地产建筑风格

(八)注重建筑风貌审查把关。落实城市色彩控制规划，对城市重点区域、地段的房地产项目实行形体、色彩、体量、亮化和高度等方面综合管控，注重对建筑设计方案中建筑空间形态、建筑风格、建筑色彩、立面效果等有关建筑风貌内容的要素审查。沿城市重要交通干道、景观轴线两侧高层建筑宜以点式为主，确保小区建筑风格与周边项目协调统一，体现地方自然与人文特色，形成与自然环境协调的城市景观，满足所在地段控制性详细规划和城市设计要求。

五、严格把控标准，优化房地产产品品质

(九)加大绿色建筑推进力度。改善居住条件，实现舒适度高、节能、低碳、环保的绿色建筑全覆盖。鼓励发展高星级绿色建筑、装配式建筑，在建设用地规划条件和国有土地有偿使用合同中明确新建住宅设计标准要达到住宅性能 2A 级和绿色建筑二星级。集中力量加强建设城区绿色生态示范区。

(十)实行商品房现房销售。2018 年 1 月 1 日起，我县新出让的房地产开发用地，在土地出让公告中明确全部实行现房销售，调整完善我县商品房预售政策，鼓励在建商品房实行现房销售。2019 年 6 月 1 日起，原则上已出让土地未批预售的商品房实行现房销售，鼓励实行成品房交付。

六、强化监督管理，优化房地产市场环境

(十一)提高市场准入门槛。土地挂牌明确参与竞拍企业的资质等级、资信证明等条件，实行国土、规划、住建三部门联合审查。建立购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。探索实行“统一规划、分块出让”的街区或供地模式，单宗房地产开发用地边界控制在 300 米以内、用地规模在 135 亩以内。对商品住宅库存去化周期超过 15 个月、待开发土地超过近 5 年平均成交量，以及延期交付、停工问题项目占在建项目超过 15% 的，暂停住宅土地供应。城市综合体、专业市场等商业性项目，开发企业自持比例不低于 70%。严格控制乡镇镇区房地产开发用地规模。

(十二)加强价格管控。严格执行价格备案管理制度，根据房地产市场变化制定房价调控目标。加强“一价清”和明码标价行为的检查，稳定商品住房价格。通过“花乡沭阳”、住建局官方网站，及时发布商品住房交易和租赁信息，稳定市场预期。

(十三)强化信用管理。明确房地产开发主体及参建各方及其法人代表和项目负责人的终身责任，发挥勘察设计源头引领作用，加强建设过程中监督管理、竣工验收总体控制。建立失信行为联动惩戒机制，对延期交付、房屋质量投诉较多等构成严重失信行为的企业，记入黑名单，纳入诚信系统，限制进入我县房地产市场。

七、加快提档升级，优化房地产物业管理



(十四)提升物业管理服务质量。探索小区物业管理向城市物业管理发展，引导和鼓励物业服务企业向现代化企业发展，推动物业服务规模化、集约化和专业化发展，增强行业整体竞争力和服务水平。探索发展智慧物业，推动互联网技术与物业服务的深度融合。完善物业服务企业诚信档案和信息发布平台，实行“红黑榜”公告制度，建立以信用为核心的新型监管机制，实现前期物业和后期物业服务同层次无缝衔接。引导和规范业主大会及业主委员会运作，对不缴物业管理费和公共服务费的业主，将其行为纳入信用管理，采取联合惩戒措施。

八、附则

(十五)本意见所指城区范围包括：总体规划范围所辖区域。

(十六)本意见自印发之日起实施，此前出台的文件与本意见不一致的，以本意见为准。