附件

关于构建房地产发展新模式促进房地产

高质量发展的实施意见

（征求意见稿）

为深入贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会以及中央政治局会议精神，立足房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，以“稳市场、防风险、促转型”为主线，以满足刚性和改善性住房需求为重点，按照“严控增量、优化存量、提高质量”的要求，加快构建房地产发展新模式，推动兵团房地产业高质量发展，现提出以下意见。

一、加强组织领导，压实师市主体责任

（一）全面加强房地产工作的领导。房地产业规模大、链条长、涉及面广、带动性强，关系职工群众切身利益，关系经济社会发展大局。各师市要坚持从全局出发，进一步统一思想，充分认识房地产工作重要性，全面加强房地产工作领导，切实承担起促进房地产市场高质量发展主体责任。要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署和兵团党委、兵团工作安排，结合师市实际调整和优化房地产政策，以实现房地产业与本地经济的良性互动和可持续发展，全力抓好房地产工作，确保房地产市场平稳健康发展。

（二）健全和完善房地产市场调控机制。成立兵团房地产工作联席会议机制，由兵团分管领导牵头，兵团住建、网信、公安、财政、自然资源、统计、人民银行、金融监管、新疆税务等部门为成员单位，负责统筹推进房地产各项工作。师市比照兵团做法，建立健全相应机制，明确各成员单位的职责，常态化分析研判房地产市场形势，研究制定促进房地产市场止跌回稳和构建房地产发展新模式的增量政策，用好房地产融资协调机制，协调解决重大问题，确保房地产市场各项工作有序推进，形成合力推动房地产市场高质量发展。

二、健全房地产基础制度，规范房地产市场运行

（三）建立房地产建设意见书制度。在房地产开发项目土地使用权出让或者划拨前，师市住建部门应根据房地产开发项目的性质、规模、开发期限、建设周期、销售方式，配套基础设施和公用设施的建设标准、完成时限、产权归属、移交方式等内容，以及供水、供电、供气、供暖等专业经营单位的意见等，向自然资源部门提出建设条件意见。师市住建部门出具建设条件意见前应征求兵团住建部门意见，兵团住建部门给予指导。

（四）完善房地产项目手册制度。房地产开发企业在项目启动前要编制项目手册，详尽记录项目相关的合法性文件、规划设计图纸、施工进度、质量控制措施等，报师市住建局备案。指导房地产开发企业依托兵团房产管理云平台，按月填报施工进度、完成投资、销售等情况，根据项目实施进度实时更新维护。住建、自然资源、市场监管等部门要进行日常监督检查，及时发现并解决问题，促进项目建设顺利实施。要向社会公开项目基本信息和建设进度等，接受公众监督。

（五）严格执行项目资本金制度。房地产开发企业应当根据项目规模和投资需求，合理筹集资本金，资本金占项目总投资的比例不低于20%，以自有资金形式缴纳项目资本金，且不得为债务资金。项目资本金应当按照国家有关规定，将项目资本金存入开户银行专户存储，根据该项目建设进度实行分阶段解控，确保资金专款专用，不得挪作他用、擅自抽回，提高项目的风险抵御能力。师市住建部门要依法加强对房地产开发经营活动的监督管理工作。

三、加强房地产市场监测，防范房地产风险

（六）建立健全房地产市场监测分析指标体系。各师市要组织住建、自然资源、统计等部门通过商品房销售、固定资产投资、土地出让、信贷等指标，建立房地产市场监管指标体系，加强监测分析，形成市场异动监测机制，为实施房地产市场调控提供支撑。兵团联系会议机制定期调度各师市房地产市场运行情况，及时了解市场动态，研判市场趋势，及早发现趋势性、苗头性问题，统筹做好科学研判和预警工作，总结评估政策措施落地效果，有针对性进行优化调整。

（七）防范和化解房地产风险。继续实施预售的房地产开发项目，要加强商品房预售资金监管，确保预售资金用于项目开发建设，坚决防止产生新的房地产风险项目。各师市要合理确定预售资金监管额度、监管比例和拨付节点等，支持各师市根据企业资金实力、信用评价等级、项目开发进度等情况实施差别化监管。要坚决防范抽逃挪用预售资金的行为，对挪用预售资金涉嫌违法犯罪的，要依法依规坚决追回被挪用的资金，并严格追究相关机构和人员的责任。充分发挥保交房工作专班作用，加强督促指导，加大工作力度确保打赢保交房攻坚战。

四、系统谋划房地产开发项目，促进供需平衡

（八）严控增量。各师市要根据商品房库存规模、人口发展趋势、住房供求关系等因素，围绕城市地域特点和战略规划，科学制定土地供应计划，合理控制房地产开发用地供应。要逐步提高商品住房项目预售条件，有力有序推进现房销售，逐步扩大现房销售范围。全面梳理现有房地产政策，因地制宜取消或调减住房购买、转让、信贷、定价等方面的限制性措施。对商品住宅去化周期超过36个月的师市，暂停新增住宅用地出让。商品住宅去化周期在18个月（不含）－36个月之间的师市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定新出让的商品住宅用地面积上限。严格房地产开发项目审批，优选开发企业建设高品质商品房项目。根据本师市财政承受能力、商品住房库存情况和各类困难群体住房需求，区分轻重缓急，稳慎有序推进保障性住房建设。

（九）优化存量。持续落实《兵团关于激发市场活力扩大商品房消费的若干措施》，加大力度促进商品房消费，积极盘活存量。综合考虑保障性住房实际需求、商品住房库存等因素，按照“政府主导、市场化运作”的思路，坚持以需定购，通过支持国企以合理价格收购已建成未出售商品住房，用作配售型或配租型保障性住房。持续优化营商环境，创新商业模式和产品设计，加快消化非住宅商品房库存。对已收回收购存量闲置住宅用地，鼓励各师市在符合详细规划的前提下优化规划条件、改善基础配套和公共服务设施，建设高品质“好房子”。

（十）提高质量。兵团住建、自然资源等部门要完善“好房子”建设的政策措施，制定高品质住宅设计指引、技术导则等，全面提高设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等建设标准。要引导设计单位提高设计水平，推动新材料的研发应用，大力发展绿色建材，不断提升建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性能。要强化科技赋能，推广绿色建造、智能建造等新型的建造方式。各师市要结合城市配套及小区人口规模，完善生活、教育、医疗、养老等各类公共配套，满足小区居民娱乐、休闲、社交等生活需求，提升居住生活质量。

（十一）合理编制住房发展规划。各师市要统筹考虑经济社会发展、人口集聚、产业布局、住房供需等情况，合理编制“十五五”住房发展规划，明确房地产市场发展目标，提出重点任务、重点项目、政策举措等。科学细化住房发展年度计划，明确房地产市场年度调控目标，年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，房地产项目类型、数量、计划投资和融资需求，完善保障措施。根据人口发展趋势合理测算住房需求，科学安排土地供应、引导配置金融资源，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理。住房发展规划和年度计划需经师市同意后报兵团住房城乡建设、自然资源部门备案。

五、规范房地产开发经营方式，构建新模式

（十二）优选开发主体。引进和培育有实力、创新能力强、讲诚信、有责任心的房地产开发企业到兵团城市、团镇投资开发房地产项目。在保证公平竞争的前提下，积极倡导和支持中小房地产开发企业组成联合体，整合各自资源、发挥各自优势，共同开发高品质住宅项目，促进行业内的良性竞争与共同发展。要对参与项目开发房产企业的资质、业绩、财务状况、项目管理能力等方面进行全面审查，确保优质开发主体进入。通过信用评价、信息披露、政策激励等，引导房地产开发企业积极履行主体责任，强化自我管理，提高开发经营服务水平，建设群众满意的好房子。

（十三）完善“保障+市场”住房体系。坚持正确处理政府和市场的关系，完善住房供应体系，以政府保障为主满足工薪收入群体刚性住房需求，通过市场体系满足居民多元化改善性住房需求，形成保障和市场两个体系定位清晰、功能互补的住房供应格局。要通过新建、收购存量商品住房等方式增加保障性住房供应，稳步扩大保障范围，优化保障性住房供应方式。通过开发建设高品质住宅，取消限制居民合理住房消费的相关措施等，增加改善性住房供给和消费。支持租赁市场发展，推动租购住房在公共服务上享受同等权利，促进租赁住房发展。

（十四）发挥房地产融资协调机制“白名单”作用。“白名单”机制将是合规商品住房开发项目的主要融资渠道。各师市要进一步推动房地产融资协调机制“扩围增效”，让更多商品住房开发项目纳入“白名单”并适用配套融资支持政策，推动项目加快建设交付，更好保障购房人合法权益。新增住房开发贷款对应项目要全部纳入“白名单”，存量住房开发贷款对应项目也要通过“白名单”机制逐步覆盖，确保合规房地产项目“应进尽进”，切实满足商品住房项目合理融资需求。