关于加快构建房地产发展新模式相关配套规范性文件的起草说明

一、文件起草背景

今年全国“两会”和党的二十届三中全会均明确指出“要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”。3月7日，国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》（国发〔2024〕7号），要求实施设备更新和消费品以旧换新行动。湖北省住建厅等五部门也于5月22日联合出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》（鄂建文〔2024〕24号），加大财税、金融、土地等政策支持力度，激活需求端，重构供给端，加快房地产转型，促进房地产市场平稳健康发展。

自5月份以来，我省各市州县相继出台促进房地产高质量发展政策举措。黄石市也于7月24日以市住建局等十一部门联合印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》，围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”四个方面出台20条具体政策举措，防范市场风险，规范市场行为，构建房地产发展新模式。

为贯彻落实党中央、国务院及省委、省政府和黄石市关于房地产工作决策部署精神，我们经前期调研，并结合我市实际，在去年10月21日出台《关于推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》基础上，拟通过实施“3＋1”（即制定出台《大冶市商品住房“以旧换新”工作方案》《关于支持城镇危旧房合作化改造若干政策措施》《关于进一步支持和鼓励推进高品质住宅建设的通知》以及搭建房地产供应链平台）政策举措，加快构建房地产发展新模式，促进我市房地产高质量发展。

二、起草过程及创新亮点

**（一）三份配套文件起草过程**

为学习借鉴先进经验做法，今年6月份，我们赴黄石及全国“以旧换新”工作力度大的河南省郑州市学习考察，并结合我市实际，拟订了《大冶市商品住房“以旧换新”工作方案》（初稿）。在起草城镇危旧房改造政策文件方面，我们充分借鉴了武汉市的经验做法，并结合我市危旧房改造工作实际，拟订了《关于支持城镇危旧房合作化改造若干政策措施》（初稿）。与此同时，我们积极会同市资规局对湖北省高品质住宅规划建设控制指标逐条逐项进行认真研读，并结合省、黄石市推进高品质住宅建设工作方案精神，拟订了《关于进一步支持和鼓励推进高品质住宅建设的通知》（初稿）。期间，我们先后多次征求房地产企业、中介机构意见建议，对《方案》《通知》反复进行修改。

该三份规范性文件在起草过程中，时任市政府分管领导多次召集市产业发展促进中心、市财政局、市资规局、市税务局、金融监管局大冶支局、市住房公积金分中心等部门单位专题研究，经多轮修改，形成此稿。

**（二）三份配套文件创新亮点**

**1.“以旧换新”政策亮点：一是**范围更广，在旧房“先卖”上，我们将中心城区范围内产权清晰、面积144㎡以内、符合融资条件的旧有商品住房均纳入收购范围，在新房“优买”上，将城东北、熊家洲两大片区在建在售的楼盘全部纳入换新范畴，较黄石政策拓宽后还要广。**二是**操作简便，针对旧房“先卖”，我们按照“先中介，后平台”方式进行操作，确保了换购对象旧房能够及时售出。**三是**政策优惠，对在2024年10月21日前“以旧换新”的，可一并享受我市去年10月份出台的购房补贴、契税补贴、个税退税及生育购房奖补等一系列购房奖补政策；鼓励对学校、医院内及周边房屋进行整栋定向收购，不受房屋使用年限限制，置换后的新建商品住房面积大于已售旧房的，超面积部分按照200元/㎡给予换房补贴。**四是**推行房券，为平台公司旧房收购融资及支付房企资金提供了时间保障，化解了平台公司资金周转压力。

**2.支持城镇危旧房改造若干政策亮点：一是**明确了我市城镇危旧房改造范围，80%以上面积的建筑建成时间超过25年，部分房屋主要承重构件损坏，及被鉴定为C级或D级危房；**二是**在改造方式上，积极推行以居民为主体的合作化改造模式；**三是**在政策支持上，从土地规划政策、落实税费优惠、专项补贴补助、配套资金支持、优化审批服务等方面给予相应支持。

**3.支持高品质住宅建设政策亮点。一是**进一步优化了房企关注的住宅用地供应结构、户型建筑设计、公共配套标准及容积率计算等项目规划建设指标；**二是**给予信用等级评比奖励，适度放宽备案价格上限，并优先推荐评选国家级、省级工程奖项；**三是**给予金融政策支持，优先纳入房企“白名单”，鼓励各银行等金融机构加大信贷支持力度，明确项目预售监管保底资金可由各银行业金融机构、市中小企业担保公司出具保函代替。

三、需要市政府协调解决的问题及建议

（一）鉴于我市房地产政策20条系去年10月22日出台（执行时间一年），且至今年10月21日停止执行，故请求市政府批准同意我市暂不再出台综合性房地产政策。待本轮政策到期后，将对政策执行效果进行综合评估，并借鉴黄石房地产新政20条具体措施，适时进行优化调整，将“新大冶人”、回冶创业就业人员及新婚家庭等群体纳入购房奖补范畴，同时相应出台鼓励教师、医务人员团购住房政策措施，解决住房问题。

（二）为加快构建我市房地产发展新模式，请求市政府批准同意出台该三份规范性文件，并同意以市住建局、市财政局、市资规局、市税务局、金融监管局大冶支局、住房公积金大冶分中心六部门联合印发《大冶市商品住房“以旧换新”工作方案》，以市住建局、市财政局、市资规局、金融监管局大冶支局、住房公积金大冶分中心五部门联合印发《关于支持城镇危旧房合作化改造若干政策措施》，以市住建局、市资规局、市城管局、金融监管局大冶支局四部门联合印发《关于进一步支持和鼓励推进高品质住宅建设的通知》。

（三）考虑到我市商品住房“以旧换新”工作需要大量资金周转，请求市政府同意在财政预算中安排1000万元拨付给湖北光谷东好房子置业有限公司作为启动资金。