

**达州市人民政府办公室**  
**关于印发达州市助力房地产企业纾困**  
**十二条措施的通知**

达市府办发〔2023〕29号

各县（市、区）人民政府，达州高新区管委会，达州东部经开区管委会，市级有关部门（单位）：

《达州市助力房地产企业纾困十二条措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

达州市人民政府办公室

2023年7月21日

# 达州市助力房地产企业纾困十二条措施

为深入贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，促进达州房地产业持续健康发展，结合达州实际制定如下措施。

**一、合理确定地价。**以拍卖方式公开出让的地块，不再设置土地出让底价，但不得低于国家规定的最低标准；以招标、挂牌方式公开出让的地块，仍设置土地出让底价。（责任单位：市自然资源规划局，市财政局、市住房城乡建设局。逗号前为牵头单位，其余单位按职责分工负责，下同）

**二、加大财政支持。**对新拿地的房地产开发项目，在土地使用者按合同约定缴纳土地出让价款并办理商品房住房预售许可后，土地收益地财政按照每销售备案 1 平方米商品房住房给予开发企业 200 元奖补，每套最高不超过 2 万元。奖补资金在项目竣工验收合格后一次性兑现。（责任单位：市财政局，市自然资源规划局、市住房城乡建设局）

**三、加强预售管理。**新出让的房地产开发土地，可连同除人防、国防、减灾工程用地之外的地下空间建设用地使用权一并出让，并将地下空间纳入预售管理。（责任单位：市自然资源规划局，市住房城乡建设局）

**四、规范土地分宗。**支持在具备独立分宗条件，符合规划、

设计、建设、施工以及安全等要求，不影响生产、经营和使用功能的前提下，依法依规采取小面积地块出让方式，降低企业资金压力，对宗地面积 100 亩以上、企业按土地出让合同缴清价款且无违约违规行为的新出让开发建设用地，可按《四川省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（川办发〔2020〕41 号）规定申请办理分宗国有建设用地使用权登记，按照一事一议原则按程序上报市政府审定后实施。（责任单位：市自然资源规划局）

**五、优化车位配比。**在本措施执行期间新拿地的房地产开发项目，地下停车位可设子母车位，按 2 个计算，同时为优化商业配比，可在项目的退线范围内，结合人行道科学设置地面停车位（重要城市道路除外），子母停车位和地面停车位总数不得超过总车位数的 30%。容积率在 2.0（不含）以下的房地产开发项目，确因地形条件受限，且在周边无强制性限高要求的前提下，为更好地展示城市效果，可在工程规划设计方案中对建筑限高进行优化，并报专家委员会、市国土空间规划委员会等会议审查，具体以审定的工程规划设计方案为准。（责任单位：市自然资源规划局，市住房城乡建设局）

**六、合理规范计容。**在本措施执行期间新取得建设用地使用权的房地产开发项目，阳台建筑面积按围护设施外表面所围空间水平投影面积的二分之一计算；当阳台封闭时，按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。（责任单位：市自然资源

规划局，市住房城乡建设局）

**七、优化前期流程。**建设单位具备经规划批准的设计方案、经专家论证合格的基坑支护设计和施工方案、经施工图审查机构出具的售楼部施工图设计文件审查报告，施工单位为唯一总承包单位的，可向住房城乡建设部门申请房地产项目基坑开挖和支护、售楼部所在建筑物或构筑物施工备案，并按照备案内容进行前期施工。办理施工许可证后，方可进行房屋主体结构施工。（责任单位：市住房城乡建设局，市城管执法局）

**八、提升服务质效。**压缩房地产开发项目开工前的行政审批时间，在企业竞得土地并缴纳 50%及以上比例的土地使用权出让金后，自然资源规划部门在其规划方案通过市国土空间规划委员会审定 22 个工作日内，对符合容缺办理条件的，可以办理建设工程规划许可证。住房城乡建设部门在 10 个工作日内，对符合容缺办理条件的，可以办理相应面积的建筑工程施工许可证。城市基础设施配套费缴纳时间延至办理商品房预售许可证前一次性缴清。对房地产企业反映的突出问题，由市级相关部门（单位）建立“挂包帮”机制，通过“一企一策”“一事一议”协助解决困难，提高服务成效。（责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局，市政管局、市城管执法局、市税务局、市发展改革委、市经济合作外事局、市国动办）

**九、规范中介销售行为。**房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定，鼓

励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构实施重点监管。（责任单位：市市场监管局，市住房城乡建设局、市民政局）

**十、规范维修基金缴纳。**房地产开发项目的车位维修基金分类缴纳，所有权人为开发企业的，由其在办理项目不动产权首次登记时自行缴纳；所有权人为购买人的，由其在办理不动产权分户登记时自行缴纳；对已将车位纳入预售管理范围的，由购买人在办理销售合同备案时自行缴纳。（责任单位：市住房城乡建设局，市自然资源规划局）

**十一、支持保函置换方式。**对新拿地的房地产开发项目，当监管账户内资金达到住房城乡建设部门规定的监管额度后，可向符合规定的商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的70%。（责任单位：市住房城乡建设局，市金融工作局、达州银保监分局、人行达州市中心支行）

**十二、支持合理融资需求。**鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协

商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。（责任单位：人行达州市中心支行，达州银保监分局、市金融工作局、市住房城乡建设局）

本措施自印发之日起施行，有效期 1 年。有效期内，若国、省有新的规定，从其规定。

各县（市、区）可参照执行或根据各地实际制定相应措施。