

2024年大同市房地产稳市场防风险促转型 专项行动方案

为贯彻落实省委经济工作会议、省“两会”及市委、市政府的决策部署，适应当前房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，积极稳妥化解房地产风险，扎实做好保交楼工作，促进房地产市场平稳健康发展，决定在全市范围内开展2024年度房地产稳市场防风险促转型专项行动，特制定如下方案。

一、工作目标

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，认真落实房地产调控工作机制，夯实城市政府主体责任，适应当前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，因城施策、一城一策、精准施策，优化供给结构，扩大住房消费，完善基础制度，扎实推进保交楼，促进房地产市场平稳健康发展，构建房地产发展新模式，更好发挥房地产业稳经济、保民生的双重作用，圆满完成全年房地产发展和保交楼目标任务。

二、重点任务及责任分解

（一）加强动态调整，优化供给结构

1. **加强住宅供地动态调整。**住宅库存消化周期较长的县（区），适度减少住宅用地供应，控制商品住宅上市节奏。（责任单位：市规划和自然资源局、各县（区）自然资源局、

住房和城乡建设局，指导单位：市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局)

2. 合理调整非住宅项目用地。非住宅库存消化周期较长的县(区)，及时调减非住宅供地指标或下调住宅用地的商业兼容比例，引导企业将已供应未开发用地，转型建设国家支持的文旅、体育、康养等新兴产业。(责任单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、各县(区)自然资源局、住房和城乡建设局、行政审批服务管理局，指导单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、市住房和城乡建设局)

3. 支持已批未建项目指标调整。对已批未建的商品房项目，在不改变用地性质、容积率等规划指标的情况下，房地产开发企业可结合市场需求，就优化调整商业兼容比例、户型结构、房屋套数等提出申请，在建设工程设计方案审批阶段进行修改。原国有建设用地出让合同约定的内容不作调整。(责任单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、各县(区)住房和城乡建设局、行政审批服务管理局，指导单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、市住房和城乡建设局)

4. 支持非住宅商品房去库存。对已竣工未售出的非住宅商品房项目，满足结构安全、消防的前提下，政府或国有平台公司可以通过收购、长租等方式用作高层次人才公寓、“创客空间”或其他公共服务设施。(责任单位：市规划和自然

资源局、各县（区）住房和城乡建设局、自然资源局，指导单位：市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局）

5. 支持非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。对闲置和低效利用的，经合法批建并已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋和符合条件的烂尾建筑工程，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重各方意愿的前提下，经市县（区）人民政府同意，允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。（责任单位：市规划和自然资源局、各县（区）住房和城乡建设局、自然资源局，指导单位：市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局）

（二）扩大有效需求，促进房产销售

1. 加大对新市民的吸引力度。结合经济发展、招商引资、产业结构等具体需求，优化调整落户以及购房优惠政策，吸引更多人口落户我市，带动消费、租房、购房等方面需求，间接促进房地产市场发展。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，指导单位：市住房和城乡建设局）

2. 鼓励企业多措并举。允许房地产开发企业对在建楼盘实施尾盘打折、先租后售等方式进行促销。鼓励房地产开发企业将散售的商业用房等非住宅产品改为自持经营。鼓励支持各类机关、企事业单位组织职工团购手续完善的商品住房。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，指导单位：市住房和城乡建设局）

3. 支持将库存商品房回购用作保租房。对企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，专业化规模化住房租赁企业和国有平台公司通过市场化购买商品房、委托定向开发等方式用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的，鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下，发放住房租赁团体购房贷款。签订购买协议后，符合条件的可向相关部门申领专项奖补资金；贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变；运营期满后，允许作为商品房上市交易。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局大同监管分局各监管组，指导单位：市住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局大同监管分局）

4. 引导购房“以旧换新”。我市范围内具有出售自有存量住房，购买新房意愿的群众，可享受“以旧换新”服务，优先锁定新房房源，同步出售自有存量住房，提升置换效率、兜底置换风险。探索通过收购居民原有住房作为保障性租赁住房，并发放房票用于购买新房。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，指导单位：市住房和城乡建设局）

5. 加大公积金支持力度。加大住房公积金贷款发放力度，积极开展商转公、异地贷、组合贷、“带押过户”等多种业务，优化贷款审批流程，简化贷款发放手续，做到应贷尽贷。根据房地产市场发展形势和公积金结余资金情况，调整优化住房公积金贷款购房套数认定标准，提高贷款限额，

更好支持刚性和改善性住房需求，缓解缴存职工购房资金压力。（责任单位：市住房公积金管理中心、各县（区）住房公积金管理中心，指导单位：市住房公积金管理中心）

（三）完善基础制度，探索发展新模式

1. 建立“人、房、地、钱”要素联动机制。坚持以人定房，以房定地、以房定钱，城市政府统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，根据国土空间规划和住房发展规划，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，合理确定各类住房及用地供应规模、结构和时序，引导金融资源配置，新增建设用地指标适度向去化周期短、人口净流入多、吸纳人口多的县城和特色小城镇倾斜，优先保障租赁住房用地，适度增加改善性住宅用地。（责任单位：市规划和自然资源局、各县（区）住房和城乡建设局、自然资源局，指导单位：市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局）

2. 支持发展改善性住房。市住建、自然资源部门加强工作联动，共同促进我市住宅建设品质提升，可在新出让土地前将《宜居住宅建设标准》（DBJ04/T437-2022）和《完整居住社区建设标准（试行）》（DBJ04/T424-2022）中居住区空间治理指标及配套服务设施建设要求纳入国有建设用地使用权出让公告和有偿使用合同，或在建设工程设计方案

审批环节开展部门联合审查，引导新建商品住宅健康、安全与宜居性能提高。开展“好房子”“好小区”评选，打造改善性住房样板，强化示范效应。（责任单位：市规划和自然资源局、各县（区）住房和城乡建设局、自然资源局，指导单位：市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局）

3. 完善配套设施建设。新出让房地产开发用地一律实施“净地”出让，出让前政府完成土地收储、补偿安置等工作。对新开工商品房项目，必须在水、电、暖、公共交通等配套基础设施基本完备的情况下方可开工建设，配套建设的中小学校、幼儿园、卫生医疗机构、社区服务设施，要与项目同步开工、同步建设、同步交付使用。（责任单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、各县（区）住房和城乡建设局、自然资源局、行政审批服务管理局，指导单位：市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局）

4. 有力有序推行商品房现房销售。按照住建部部署，城市政府加快制定实施商品房现房销售工作方案，探索建立房地产与土地、金融等要素联动新机制，改革创新商品房开发、融资和销售等方式，推动房地产业转型发展。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，指导单位：市住房和城乡建设局）

5. 促进金融与房地产良性循环。发挥城市政府的牵头协调作用，建立并高效运转市级协调机制，搭建政银企沟通合

作平台，筛选提出符合条件的房地产项目“白名单”，按照“成熟一批、推送一批、实施一批”的原则，推送给辖区内商业银行给予融资支持，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。（责任单位：各县（区）房地产融资协调机制，指导单位：市房地产融资协调机制）

6. 推动房企转型多元化发展。引导房地产企业以市场需求为导向，创新开发、融资和销售方式，积极向城市更新、保障性租赁住房 and 老旧小区改造等方面拓展，向高品质生活的城市运营商服务商转型。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，指导单位：市住房和城乡建设局）

7. 引导因城施策，完善区域协调发展机制。优化供给侧管理，科学制定住房供应计划，及时公开信息，稳定市场预期。统筹推进以人为本的新型城镇化建设，完善基本公共服务体系，让新市民、青年人和进城农民等群体加快融入城市，坚持租购并举，培育住房租赁市场，改善商品住房供应，推进完整居住社区和宜居住宅小区建设，规范配建停车位租售管理，满足群众刚性和改善性住房需求。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，指导单位：市住房和城乡建设局）

（四）扎实推进保交楼，稳定市场预期

强化“一楼一策一专班”工作机制，用好专项借款工具，推动保交楼金融政策落地落实，形成更多实物工作量，完成年度保交楼任务。加强商品房预售资金监管，实现预售资金封闭运行管理。加强房地产企业信用体系建设，强化评价结

果运用。（责任单位：各县（区）住房和城乡建设局，平城区、云州区、云冈区、阳高县、天镇县保交楼工作专班，指导单位：市保交楼工作专班、市住房和城乡建设局）

三、保障措施

（一）加强统筹指导。市房地产业工作专班有关单位要加强工作协调，定期会商研判，跟踪指导各县（区）认真抓好2024年全市房地产稳市场防风险促转型专项行动工作目标和重点任务落地落实。

（二）定期调度。各县（区）要提高政治站位，结合本县（区）实际，制定行动计划，压实各方责任，统筹推进各项重点任务落到实处，确保全年目标任务顺利完成。

（三）强化信息报送。各县（区）住房城乡建设部门要充分发挥城市房地产市场调控牵头协调部门作用，5月31日前制定印发县（区）级房地产稳市场防风险促转型2024年行动计划并报送市住建局。每月3日前要将上月房地产稳市场防风险促转型工作情况梳理总结并书面报送市住建局房地产市场科，首次（5月20日）还需报送工作联络人名单（见附件）。

（四）做好舆论宣传。各县（区）要充分运用报纸、广播、电视、网络等媒体，加强政策解读和信息公开，稳定市场预期，引导信心回暖，共同推动房地产市场平稳健康发展。

附件：_____县（区）房地产稳市场防风险促转型专项

行动工作联络人名单

附件

_____县（区）房地产稳市场防风险促
转型专项行动工作联络人名单

填报单位：_____（加盖单位公章）

	姓名	职务	联系方式	电子邮箱
分管局领导				
科室负责人				
联络人				