

关注楼市新政②

政府买存量房做保障房去库存

《意见》调整部分建设资金监管及规费管理方式为企业减负



本报记者 张晶

在烟台市住建局、发改委等14个部门联合下发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》(以下简称《意见》)中指出,将进一步优化商品房供应结构,鼓励货币化补偿安置。同时为给企业减负,对部分建设资金监管及规费管理方式作出调整。

原则上不再建保障房 鼓励货币化补偿安置

《意见》中提到,政府拆迁安置房、保障性住房原则上政府不再投资建设,采用货币购买市场存量房方式解决。

旧城旧居改造、棚户区改造项目征收实行货币安置补偿试点,货币补偿比例不低于10%,减少安置房建设数量,并鼓励持币购买市场商品房,减少库存商品房数量和规模。

其实早在今年两会期间的政府工作报告中就提到,住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举,把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭,给予住房救助。

多种规费“瘦身”,住房维修金代收代交

为了营造良好的发展环境,为房地产企业减轻负担,《意见》将调整部分建设资金监管及规费管理方式。

调整项目包括配套质押资金、建设企业养老保障金、预售资金等等。对区内配套质押资金测算环节,按“就低不就高”原则测算,降低配套资金质押标准,并探索实行货币和实物抵押相结合的方式,即可实行货币质押50%,剩余资金可用1.5倍实物价值抵顶。

其中,在住宅专项维修资金上,将征收方式由开发建设单位代收调整为代收代交。

此外,按照以往规定,为了防止开发建设企业拖欠农

民工工资,企业需缴纳建筑劳务工资保证金,此次《意见》也做了调整,对不同企业实行差别化政策,对上一年度从未拖欠工程款的建设单位、建筑市场信用考核A级的,可免缴建筑劳务工资保证金。

全面放开建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询服务收费,实行市场调节价格。逐步放开地震安全性评价、风险评估、文物勘探、水土保持方案、规划放线等服务收费。对于上述收费项目,属政府委托中介服务机构做出评估的,由政府付费;所有收费标准按照最低标准执行。

简化项目审批手续,实行“一站式”办理

《意见》中还强调按照国家要求,将工作重心从事前审批转向事中事后监管,对不合理的行政审批手续坚决取消,确需保留的尽可能做到简化,对“搭车”的要取消。

在此基础上,对房地产开发项目涉及的所有行政管理事项,从受理到办结逐步实行“一站式”“一条龙”办理方式,限时办结。

《意见》要求进一步压缩行政审批时限,所有行政审批事项,一律按照国家规定的最低时限办结;所有政府性基金和行政事业性收费项目,一律按照国家规定标准的最低额度收取。

其中,房地产开发企业暂定资质审批由以前30个工作日压缩为7个工作日,由以前集中办理变为随报随批。

新政为企业“减负”

1 实行差别化政策

免除区内配套资金质押

对综合实力强、建筑市场信用考核A级的品牌房地产开发企业开发的项目以及广厦奖、康居示范工程、2A级以上性能认定及绿色建筑、列入建筑产业化试点项目,可免除区内配套资金质押。

免缴建筑劳务工资保证金

对上一年度从未拖欠工程款的建设单位、建筑市场信用考核A级的,可免缴建筑劳务工资保证金。

2 调整部分建设资金监管及规费管理方式

建筑企业养老保障金

在办理施工许可手续前缴纳50%,剩余50%签订缓交合同,在办理单体工程竣工验收备案前缴清。

预售资金

实施更加灵活的监管措施,取消企业申请使用时间间隔;单体施工结束后不再勘察工程进度;对符合规定、工程建设进度良好的项目,保证企业最大额度使用预售资金。

制图:夏坤

相关新闻

加大推介力度吸引外来购房

从现在烟台房地产行业形势来看,消化库存的一个重要方法是吸引外地市民来烟购房。对此,《意见》强调要积极发挥市房地产业协会作用,加大外销推介力度。

通过政府搭台、企业唱戏等方式,组织开发企业到外地推介房地产市场,扩大影响,提

高知名度和认知度,吸引外来投资和消费。借助城际铁路和烟台蓬莱国际机场开通机遇,进一步加大宜居烟台的宣传力度,分6个批次开展“高铁联盟城市巡展行动”,并与中国海景房网建立长期合作关系,合理吸引外来购房。

本报记者 张晶