**关于促进全市房地产市场平稳发展有关问题的通知**

肥政发【2016】7号

各镇人民政府、街道办事处，市高新区，市政府各部门、各直属机构，市属以上驻肥各单位：
　　为认真贯彻落实党中央、国务院，省委、省政府关于促进房地产市场健康发展的一系列决策部署，保障和改善民生，稳定住房消费，保持房地产市场供需平衡，促进经济社会持续健康发展，根据《泰安市人民政府关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见》（泰政发﹝2016﹞8号）要求，结合我市实际，现将有关问题通知如下：
　**一、关于优化商品房供应结构问题**
　　1.科学编制住房建设、老旧小区整治改造、棚户区改造规划和住宅用地年度供应计划。强化棚户区改造和片区综合开发，适度控制商品住房开发建设规模。根据不同区域商品房库存情况，分区施策，分类调控新建商品房总量，保持房地产市场供求平衡。
　　2.优化商品住房供应结构。对于房地产新项目，在符合整体规划布局的情况下，允许房地产开发企业自主设计开发适应各类市场需求的住房。对于在建未售的房地产项目，在不改变用地性质、容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整商品住房套型结构，满足合理的自住和改善性住房需求。鼓励房地产开发企业将其库存的商品房改造转型，用于国家支持的养老、旅游、文化、教育、体育产业和“互联网+”等新兴产业项目。
　　**二、关于城市基础设施配套费问题**
　　1.城市基础设施配套费包括综合配套费和专项配套费，由市建设行政主管部门在市政务服务中心设置窗口统一征收，建设单位应按照规定标准及时缴纳。城市基础设施配套费纳入市财政专户管理，专款专用，按规定程序拨付使用。进一步加强基础设施配套费收费管理，规范收费行为，严禁部门、单位、企业和个人违规收费。
　　2.城市基础设施综合配套费应在办理施工许可手续时缴纳。使用城市自来水、管道天然气、集中供热并具备配套条件的，可以一次性交清。一次性交清确有困难的，建设单位可提出申请，经专业经营单位认可、市建设行政主管部门批准后，可分期缴纳。分期缴纳的，在缴纳综合配套费时，缴纳50%专项配套费；其余50%专项配套费在签订专项配套协议时交齐。专业经营单位按照工程进度进行配套施工。
　　3.建设项目涉及储藏室、车库、阁楼等不使用水、气、暖的部分，其建筑面积不再缴纳相应的专项配套费；使用的则按相应建筑面积缴纳相应的专项配套费，配备消防管道设施的应按相应建筑面积缴纳供水专项配套费。
　　4.建设项目专项配套费、供电配套工程费征缴时，专业经营单位要与建设单位平等协商，依法签订专项配套工程服务协议。专业经营单位不参与行政审批（许可）审查，其协议等不得作为审批（许可）的条件。专业经营单位必须认真执行专项配套工程服务协议，为建设单位搞好服务，提高工作效率和服务质量；必须按照有关规定和协议及时完成配套建设，不得再向建设单位另行收取费用。
　**三、关于供暖、供水、供气、供电设施配套问题**
　　1.供暖设施。供暖企业负责设计并投资建设由热源至单位用户阀门井、居民用户楼前阀门井的供暖经营设施。建设单位、房地产开发企业负责单位用户阀门井、居民用户楼前阀门井到用户内的管网及设备建设，负责相关管沟、设备用房等土建工程的投资建设，同时负责协调配合供热经营设施的施工。
　　2.供水设施。供水企业负责设计并投资建设由水厂配套至单位用户、居民用户户外水表阀门井的供水管网及设备，以及高层建筑二次供水设备和配套至楼内竖管的设施。建设单位和房地产开发企业负责单位用户阀门井、居民用户户外水表到户内的管网及设施建设，承担相应设备用房等土建工程的配套建设，负责配合供水管网设施的施工。
　　3.供气设施。管道燃气企业负责设计和投资建设由气源配套建设至居民用户灶前阀的管线和设施。建设单位和房地产开发企业负责协调配合燃气管道和设施的施工，并负责相应管沟、设备用房等土建工程的配套建设。
　　4.供电设施。供电公司负责设计和投资建设由上级电源出线至住宅楼电能计量装置的所有供电配套设施及安装工程，包括公用变电站高压出线间隔或高压T接箱、高压进线、变配电站、低压线路、低压T接箱、电能表(含电能计量器具)。建设单位和房地产开发企业负责住宅楼电能计量装置到户内的管线及设备建设，协调配合电力管线和设施的施工，并承担相应管沟、设备用房等土建工程的配套建设。
　　5.新建住宅小区内各专业经营单位投资的设施，由相关专业经营单位负责维护维修和管理；管沟和配套用房等由各专业经营单位使用并负责维护维修。各专业经营单位、建设单位和房地产开发企业投资建设的管网及设施，由市建设行政主管部门组织各相关专业经营单位进行竣工验收，达不到验收标准的不予验收并责令整改。验收合格交付使用后出现质量问题的，按照国家规定或施工承保合同等，进行维护维修。老旧小区自管换热系统及站房等配套设施，自今年供热季始，由供热企业负责改造升级，并交由供热企业使用、维护和管理。
　　6.供水、供暖、供气、供电、以及消防、防雷等设施，要按照谁投资谁负责设计和招标的原则组织施工，相关专业经营单位负责按国家标准进行技术指导和竣工验收，不准强制建设单位和房地产开发企业购买专业经营单位指定的设备和材料。建设单位和房地产开发企业自主招标、使用符合国家标准的合格设备和材料、按照设计及标准规范施工的设施，各专业经营单位不准拒绝或拖延竣工验收，不准拒绝或拖延提供水、电、暖、气服务等。
　**四、关于营造房地产业发展良好环境问题**
　　1.提高行政审批效率。对房地产开发项目，市政务服务中心管理办公室要统一协调服务，实行并联审批，缩短审批时限，提高工作效率。国土部门要在土地招拍挂成交确认公示后10个工作日内，制发宗地出让方案政府批复文件，完成土地使用权出让合同签订。规划部门要根据土地出让成交确认书、宗地出让方案政府批复文件或土地使用权出让合同等有关证明文件，在3个工作日内核发建设工程规划许可。建管部门要根据建设工程规划许可等申报材料，在3个工作日内核发建设工程施工许可。
　　2.缓解开发项目前期运作资金压力。保障性住房工程、棚户区改造工程、老旧小区改造工程可先办理施工许可证，后缴纳相关城市建设规费。按政策应免交的要全额免交，确需缴纳的费用可在竣工验收备案前交清。坚决清理涉及房地产的不合理收费、押金、监管资金等，无法律法规明确规定的要坚决取消，收费标准过高的要适当降低，缓解企业资金压力。
　　3.加强房地产市场监管。实行房地产交易信息日报制度，定期研究分析房地产运行情况，因地制宜，因时制宜，对症施策，精准调控。加强监督检查，落实房地产开发项目建设条件意见书、商品房预售许可（商品房现售备案）及预售资金监管、开发项目竣工综合验收备案三项制度。实行商品房、存量房买卖合同网上签约备案，使用住房城乡建设部和国家工商总局发布的新版合同示范文本。实施存量房交易资金监管。积极整顿和规范房地产中介市场，加强中介人员的管理。市建设行政主管部门要每年组织一次房地产市场执法检查，依法查处扰乱市场秩序、侵害群众利益的行为，加大对违法违规行为的处罚力度和市场清出力度。

肥城市人民政府
2016年8月11日