

附件

关于进一步推行审慎包容审批监管、促进房地产高质量发展的举措（试行）

（征求意见稿）

为促进我市中心城区房地产市场平稳健康发展，根据《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（湘十条）、《湖南省房地产平稳健康和安全运行协调小组办公室《政策工具箱（40条）》、市房地产工作协调机制办公室《持续推进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展政策措施》等新政，特研究出台推行审慎包容审批监管、促进房地产高质量发展的举措。

一、创新开发模式，提升城市功能品质

（一）探索片区开发模式。深入落实人民城市理念，对标完整社区建设要求，创新房地产发展新模式，以“政府主导、规划引领、市场运作、配套先行”为核心原则，推动房地产开发从传统的“单一地块出让”到“片区整体运营”的营城新模式。通过“开发一片、配套一片”的滚动开发模式，以“土地出让+配套代建”的实施路径，提升市场信心，吸引社会资本参与投资开发。制定并适时出台《岳阳市片区开发配套设施代建管理办法》，明确配套设施建设标准、移交流程、监管机制和违约处罚细则，为

片区开发实施路径提供政策保障。将九华山片区作为全市片区开发试点先行区，打造完整社区样板，后续将该片区成熟经验进行推广延伸，陆续推进己内酰胺、金凤桥及赶山片区开发。

（二）有序推进城市更新。在符合更新专项规划、控制详细规划和不改变用地主体的条件下，城市更新项目发展教育、医疗、养老、科研、文旅等国家和本市支持的产业业态，可在5年内实行按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。对零星分布、不适宜纳入旧改或片区更新的老旧房屋，在符合国家规范、城市风貌管控要求且不改变产权、用地性质及建筑面积的前提下，按照“政府统筹、业主自愿、资金自筹、项目平衡”原则，实施“原址统筹重建”模式，完善公共服务和生活配套设施，改善人居环境。对资金难以平衡的项目，引导社会资本参与改造，可通过容积率奖励、增设配建商业等方式予以支持。

（三）支持绿色完整社区创建。合理调整规划指标，引导构建“15分钟生活圈”，补齐公共服务、市政配套、便民商业等设施短板，推动道路交通、停车设施、公共空间等资源共建共享，提升居住环境品质。对已出让未配建幼儿园的住宅小区，经论证确无需求的，可依法依规调整为养老、社区食堂等配套设施。第四代住宅空中花园在不影响结构安全、外观立面及相邻权的前提下，经属地禁违、住建和物业管理单位备案后，可进行合理装修改造。支持已建成住宅小区将现状公共建筑改造为养老、托幼、

社区食堂等服务设施，在满足结构安全、消防、环保、相邻关系等要求的前提下，经业主大会或业主委员会同意，可直接申请施工图变更，无需调整规划许可。对已出让未建设的商住用地，在满足公共服务和基础设施承载能力、符合城市风貌要求的前提下，可适度降低商业配比，并在10%幅度内适当放宽建筑密度、绿地率、建筑高度等指标限制，按程序调整土地出让合同。调整后减量的土地出让金和规费不予返还，增量的应依法补缴。

二、优化土地供应，增强要素保障能力

（四）精准调控土地供应。坚持片区差异化施策，依据中心城区九大片区存量未售商品房面积及上季度商品房去化情况，实施精准分类调控，合理有序把控土地供应节奏，新增建设用地原则上不再安排用于经营性房地产开发。严格落实“熟地”“净地”供应制度。依托湖南省自然资源全要素供需信息平台“土地超市”，优先供应周边基础设施配套到位的地块。对政府收回后重新出让、用于改善性住房或绿色创新项目的地块，经财政、审计部门同意，可在土地出让底价制定时给予不超过10%的支持。在历史文化名城核心区、历史文化街区、文物保护单位范围等禁止建设区域外，鼓励在成熟区域选取零星用地进行再开发，优先用于补充公共服务或商业配套设施。经评估承载力满足要求的前提下，可适度开发住宅项目。

（五）降低房地产开发用地成本。支持房地产开发用地分期

开发，已出让宗地明确分期建设的，前期开发地块需缴纳全部土地出让金，未开发地块可先行缴纳 20%，并签订补充协议，承诺补缴时限和开工时间，约定期限内不计滞纳金；逾期未开发的土地，由政府收回，已缴 20%不予退还；土地出让保证金最低可按挂牌起始价的 20%执行；在未缴清土地出让金前，可先行开展规划方案技术审查，土地出让金缴纳比例不低于 50%且未取得不动产权证时，可容缺办理建设用地规划许可证及不超过审定计容面积 50%的建设工程规划许可证。项目报建时，可先行缴纳 50%的城市基础设施配套费申领《建设工程规划许可证》，剩余 50%在项目竣工验收时缴纳。

（六）创新存量土地与房产盘活机制。支持未开发土地依法转让，对未完成开发投资总额 25%以上的出让商住用地，实行预告登记转让制度；对“批而未供”的经营性用地，可采取租赁、短期使用等方式，用于全民健身、社会停车场等公共服务设施；在权利人协商一致前提下，支持闲置低效土地按“同等价值、双方自愿、凭证交换”原则进行置换；对市属投融资公司已抵押的闲置土地，符合规划的可带抵押转让；因政策调整导致“三通一平”延误的，可申请延长土地使用年限。相邻宗地合并开发的，统一土地使用年限，延长部分按基准地价补缴出让金；支持商业办公项目分割销售，对已建成未售的空置商业办公项目，在不改变使用功能、建筑面积、外观设计、不新增建筑面积、满足结构

安全和消防等要求的前提下，经施工图变更后，可依法依规分割销售，并办理权属登记；鼓励回购存量商品房用于安置房、保障房、租赁住房；支持国有企事业单位、社会团体组织团购商品房改善居住条件，开辟绿色通道，集中高效办理相关手续。

三、明确计容规则，激发项目开发活力

(七) 建立风貌容积率奖励机制。住宅开发项目可申请不超过 0.1 的风貌容积率奖励值（风貌容积率奖励值=（开敞空间用地面积/纯住宅部分用地面积）*纯住宅部分规划容积率）。对于在项目实用地范围内、满足集中绿地指标要求及建筑退线标准的基础上结合城市界面和天际线优化，额外设置的直接面向城市开敞的沿街绿地、广场，且不作为消防救援等特殊功能场地使用，面积不小于 400 m²、短边不小于 12m，采用高品质铺装、绿化、小品等进行环境设计的住宅项目给予最高不超过 0.06 的风貌容积率奖励；对临街或临开敞空间等住宅建筑外立面采用干挂石材、金属板、陶板或其他高品质外装材料，提升城市景观风貌品质，且比例不小于总建筑面积的 50%的住宅项目给予不超过 0.05 的风貌容积率奖励。各项奖励的风貌容积率叠加后不应超过 0.1。获风貌容积率奖励的，奖励面积不再另缴土地出让金。

(八) 优化指标计算规则。用于生活公共配套的垃圾收集屋（房）、生活垃圾分类用房、配电房、水泵房、公厕、通讯能源用房等建成后无偿移交全体业主或相关部门的，按规定计入建筑

面积，计算建筑密度，不计入容积率；将符合规定的风雨连廊、架空走廊、檐廊、挑廊、景观亭廊等建筑公共开放空间及其交通附属设施（含专用楼梯、通道及坡道），按规定计入建筑面积，不计入容积率；将住宅建筑首层作为开放空间设置的架空层，按规定计入建筑面积，不计入容积率；支持公共配套设施配齐配全和集中布局，配套公共服务设施、公共适老设施等按规定计入建筑面积，不计容积率；因城市景观风貌要求需要封闭阳台的住宅项目，其封闭阳台按水平投影面积的 1/2 计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产登记，阳台与套内花园水平投影面积之和按套内建筑面积 20%控制；合理调整飘窗管控要求，进一步提升住宅使用功能完整性，飘窗的进深 ≤ 0.8 米，飘（凸）窗可与房间等宽设置；中央空调设备平台和分体式空调外机搁板可同时设置，不大于 4.0 平方米/户的设备平台不计入容积率和建筑面积。

四、强化服务保障，提升政务服务效能

（九）推行帮办代办服务。土地受让后三个月内开工建设的项目，由局里选派专职帮办代办员，提前介入、主动对接，提供全流程、精准化“保姆式”服务，变“企业群众跑”为“我来跑”，提升服务质量。

（十）推行容缺审批优化审批流程。对基本条件具备、主要材料齐全的非主要材料缺失项目，经申请人书面承诺后，可先行

受理审查；办理基础与地下室或者“±0.000以下”施工许可的可用修建性详细规划总平面图或建设工程规划设计方案审查意见代替；全面开放测绘市场，推进“多测合一”全覆盖，实现“一次委托、统一测绘、成果共享”；优化联合验收流程，验收备案时限原则上不超过8个工作日，支持单位工程分期分批验收；对与规划审批存在合理偏差的项目，据实办理核实手续；因国家技术规范变化导致面积超规的，免于行政处罚。

（十一）深化不动产登记改革。推进“交地即交证”“竣工即交证”“交房即交证”。推动“带押过户”，支持住宅、商业、工业等类型不动产跨行办理。拓展预告登记覆盖面，推广存量房预告登记，防范交易风险。推动高频事项“网上办、掌上办”，实现不见面审批。

（十二）加强信息共享与监管衔接。建设工程项目批复及许可结果及时推送批后监管机构；规划许可内容变更的，应在3个工作日内告知监管机构。推行柔性执法，出台《轻微违法行为从轻减轻行政处罚清单》《轻微违法行为不予行政处罚清单》，对违法行为轻微、初次违法且危害后果轻微并及时改正的；有证据足以证明没有主观过错或因政府原因等不可抗力因素，导致发生违法行为的，可以不予行政处罚。