

烟台市人民政府

烟政字〔2024〕53号

烟台市人民政府 关于构建房地产发展新模式 推动房地产事业平稳健康高质量发展的意见

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

为深入贯彻落实国家、省有关工作部署，用好“因城施策”自主调控工具，进一步调整、取消住房限制性措施，着力构建房地产发展新模式，促进房地产“止跌回稳”，推动房地产事业平稳健康高质量发展，现提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足房地产

市场供求关系重大变化新形势，以“稳市场、防风险、促转型”为主线，以满足刚性和改善性住房需求为重点，按照“严控增量、优化存量、提高质量”要求，建立健全“市场+保障”双轨制住房体系，持续拓宽工作思路，强化工作措施，集中力量调结构、抓项目、促消费、优服务、强监管，推动房地产市场健康发展和良性循环，努力让人民群众住上满意的好房子。

二、工作措施

（一）建立人房地钱要素联动和供需匹配机制。坚持“产城融合、职住平衡”原则，从要素资源科学配置入手，以人定房、以房定地、以房定钱，推动市场供需平衡、结构合理，防止出现大起大落。

1. 建立房地产年度“白皮书”制度。聘请专业机构对烟台市房地产市场进行深入细致分析，全面摸清保障性住房和商品房需求，每年形成房地产发展分析报告“白皮书”。（责任单位：市住房城乡建设局，各区市政府、管委。综合保税区、昆嵛山保护区管委除外，下同）

2. 科学编制住房发展规划和年度计划。根据市场摸底分析情况，编制年度住房发展计划和2026—2030年住房发展规划。（责任单位：市住房城乡建设局，各区市政府、管委）

3. 科学编制用地收储、出让年度计划。根据年度住房发展计划，编制住宅用地收储、出让年度计划；根据2026—2030年住房发展规划，建立2026—2030年住宅用地储备库，明确各类住房用

地供应规模、结构和区位。(责任单位:市自然资源和规划局、市住房城乡建设局,各区市政府、管委)

4. 建立科学合理的统计评价体系。定期汇总分析房地产市场发展指标,研判市场趋势,总结评估政策措施落地效果,针对性进行优化调整。(责任单位:市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市统计局、市税务局、人民银行烟台市分行,各区市政府、管委)

(二) 加力调结构促转型。

1. 完善“保障+市场”双轨制住房体系。(1) 保障方面,通过统筹发放住房租赁补贴,收购商品住房转做保障性租赁住房、人才住房、人才公寓、配售型保障性住房等措施,着力解决城市中低收入群体和新青年、新市民的住房问题,实现“居者有其屋”目标。(2) 市场方面,通过开发建设高品质住宅、定制型商品房等方式,满足改善型和个性化住房需求。(责任单位:市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、人民银行烟台市分行,各区市政府、管委)

2. 优化优质地块收储出让。加大土地储备挖潜力度,筛选一批优质地块,提前规划建设教育、医疗等基础设施,优化调整地块容积率、绿地率、建筑密度等规划控制指标,增强地块吸引力。针对建设体量大、建设周期长的房地产开发项目,在符合相关规范要求、满足分期投入使用功能的前提下,经房地产开发企业申请,可适当增加规划核实分期批次。(责任单位:市自然资源和规

划局、市住房城乡建设局，各区市政府、管委)

3. 大力开发建设高品质住宅。用好高品质住宅开发支持政策，出台技术标准、项目评审管理办法等，构建系统完备的开发建设体系，全市新出让商品住宅用地全部按照高品质住宅项目开发建设标准建设。2024—2026 年谋划启动 80 个高品质住宅项目，实现保障房、刚需房、人才定制房、改善房全品类和 14 个区市全覆盖，切实满足群众改善性住房需求。(责任单位：市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市城管局、市住房公积金管理中心、人民银行烟台市分行、烟台金融监管分局，各区市政府、管委)

4. 创新房地产开发建设模式。(1) 推动定制化开发建设。鼓励房地产开发企业与购房意向集中统一的企事业单位、社会团体以及自发群体合作，在符合国土空间规划的前提下，量身打造定制化小区，实现开发销售良性衔接。(2) 推动品牌化开发建设。鼓励开发理念先进、资金实力雄厚、建造质量优良、服务管理规范的优质开发企业、建筑施工企业、物业服务企业组成建设服务联合体，发挥各自优势，共同打造“口碑”房屋。(3) 推动透明式开发建设。将项目建造工艺、建筑用材、装修材料、建设成本、检测验收情况等内容，通过“一房一码”方式，向购房人公示，打造“透明”房屋。(责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局)

5. 提速推进城市更新和“三大工程”建设。把房地产开发融

入片区综合更新开发，加快实施总投资 1706 亿元的 29 个城市片区更新，其中，2024 年实施 67 个项目，完成投资 112 亿元。把房地产开发和城中村改造、保障房建设相结合，抢抓国家专项借款政策支持机遇，谋划推进 90 个城中村改造项目，总投资 1431 亿元，其中，2024 年启动 20 个项目；坚持“以需定房”，深入开展配售型保障性住房需求摸底，科学确定建设计划；加快“平急两用”公共基础设施项目建设，提升城市韧性。（责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委、市自然资源和规划局，各区市政府、管委）

（三）加力抓项目稳投资。

1. 抓好在建项目建设。建立全市在建项目信息台账，全力推动在建项目建设，充分发挥“三全”集成服务和“一官两员”作用，强化要素保障和跟踪服务，助力在建项目早日建成交付。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局，各区市政府、管委）

2. 做优增量项目服务。对于新建项目，优化项目审批流程，按照“管原则、放细节，管定性、放定量”的总体方向，提高行政审批效率、简化审批程序、缩减审批环节，明确“四证”审批完成时限，推动新建项目尽快开工建设，拉动房地产开发投资。对已拿地未开工项目，逐一制定推进计划，妥善化解项目开工问题梗阻；对于闲置时间较长的项目，宣传好高品质住宅政策，允许在合法合规情况下适当调整规划方案，支持建设高品质住宅项

目。(责任单位:市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市行政审批服务局,各区市政府、管委)

3. 完善配套项目建设。对房地产开发项目周边应配套未配套的道路、教育、医疗等设施项目全面梳理,建立缺失项目清单,按照轻重缓急分批补建。(责任单位:市住房城乡建设局、市自然资源和规划局,各区市政府、管委)

4. 建立常态化融资协调机制。常态化梳理市场融资需求,推动项目融资授信。各区市及时筛选推送符合“5+5”要求的项目。各银行机构持续加大对上争取协调力度,建立健全授信审批绿色通道,优化授信审批流程,指导暂不符合要求的项目积极修复整改,对符合要求的“白名单”项目应贷尽贷、满额授信。对于支持融资协调的金融机构,在公积金、住宅维修资金、预售监管资金存放等方面予以支持。(责任单位:市住房城乡建设局、烟台金融监管分局,各区市政府、管委)

(四) 加力保交房防风险。

1. 全力以赴保交楼。落实“一楼一策”施工计划,在确保质量安全的前提下,细化分项工程施工时序,合理压缩工期,2024年全面完成中央专项借款保交楼项目交付任务。(责任单位:市住房城乡建设局,芝罘区、莱山区、牟平区、莱阳市、莱州市政府)

2. 妥善处置商品房烂尾风险。打好商品住房项目保交房攻坚战,充分发挥城市房地产融资协调机制作用,千方百计协助房企解决问题,推动项目尽快达到“白名单”条件,保障项目顺利建

设交付。强化分类处置，对于被房企总部违规抽调挪用资金的项目，下大气力追回资金；对于违规抽调挪用资金难以追返、难以进入“白名单”的项目，指导国有企业按照自主原则，以合理价格市场化收购；对于穷尽手段后仍无法纳入“白名单”的项目、销售比例较低且无市场前景的项目以及严重资不抵债的项目等，综合采取缓建、停建以及其他项目安置、退还购房款等措施保障购房人合法权益。对于提出破产申请的房地产项目开发企业，人民法院依法审查，符合破产条件的依法受理，平等保护各方权利人的合法权益。2024年11月底，在建已售未交付商品住房项目（2024年3月31日前取得商品房预售许可证，且合同约定在2024年12月31日前应交付的住房套数）交付率达到85%以上。（责任单位：市住房城乡建设局、市公安局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市城管局、市国动办、市法院、市检察院、市税务局，各区市政府、管委）

3. 处置闲置存量土地。对2024年3月31日前供地、目前尚未开发或已开工未竣工的闲置存量土地，通过鼓励房地产企业适应市场需求继续开发、促进闲置存量土地通过市场机制顺畅流转、支持将政府收回收购的闲置存量土地调整用于保障性住房建设等方式妥善处置。落实“群众无过错即可办证”工作要求，加快开展保交房、保交楼项目办证集中攻坚，实现“应发尽发”。（责任单位：市自然资源和规划局、市财政局、市住房城乡建设局，各区市政府、管委）

4. 加快回迁安置进度。对于纳入全市有效推动解决群众回迁安置问题专项整治的已拆迁未安置项目，找准问题症结，逐一制定方案，倒排工期，挂图作战，力争 2026 年底前全部化解到位。加速“回迁安置提速”三年攻坚行动收尾工作，集中突破资金短缺、规划方案调整等瓶颈问题，2024 年全面完成攻坚任务。（责任单位：市住房城乡建设局，各区市政府、管委）

5. 积极化解房企风险。全面摸清查实出险房地产企业风险底数，详细梳理存量土地、在建项目、资产负债、债务分布等状况，制定出险房地产企业处置方案；积极协调房地产企业与银行等金融机构对接，用足用好金融支持房地产政策工具，争取新增融资支持；对存量未到期债券，提前 6 个月督促房地产企业积极做好偿债准备，落实偿债资金来源，严防新增债务违约。对于总部注册地为烟台市的出险房地产企业，督促企业及实际控制人、大股东、高级管理人员等切实承担自救主体责任，统筹防范房地产企业总部持续债务违约、集中债务违约；积极开展自救，持续加大资产处置变现力度，积极应对风险；加快推进债务重组，鼓励银行对符合条件的房企贷款进行延期展期；利用好“府院联动”机制，全力化解处置债务风险。（责任单位：市住房城乡建设局、市公安局、市司法局、市自然资源和规划局、市法院、市检察院、人民银行烟台市分行、烟台金融监管分局，各区市政府、管委）

（五）加力促消费稳市场。

1. 优化促消费政策供给。（1）推动“以旧换新”，以国有企业

收购置换、房企“收旧卖新”、房企和中介联合代售购新、旧房转保障房等方式，支持群众“卖旧买新、以旧换新”。（2）全面实施“认房不认贷”，落实取消首套房和二套房个人住房贷款利率下限、下调个人住房公积金贷款利率、降低二套房首付比例、降低存量房贷利率、首套房按区认定、多子女家庭二套房执行首套房认定政策，对符合条件的群体提高公积金贷款上限，推动房地产市场“止跌回稳”。（3）支持各区市选取国有企业收购已建成存量商品房用作产权式人才住房，探索对来烟就业的农村转移人口、新市民等群体发放定向购房补贴，满足不同群体购房需求。（4）落实人才购房补贴政策，建立完全产权型人才住房房源库，定向配售符合条件的来烟就业人才。支持国有企业建设人才住房、探索将共有产权住房转化为人才住房。（5）全面推行“房票”制度，在征迁补偿中优先采取房票安置，探索房票在全市范围内“通兑通用”，着力打通“房换票”“票换房”“票换地”循环，房票可转让、拆分、组合使用。（责任单位：市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市住房公积金中心、市税务局、人民银行烟台市分行、烟台金融监管分局，各区市政府、管委）

2. 丰富促消费活动形式。（1）组织好“手拉手”群团购活动，支持房地产开发企业自愿以让利方式开展“社区群团购”“院校群团购”“人才群团购”“党政机关群团购”，积极响应“百城千企”商品房促销活动倡议，精准对接16条重点产业链企业、200家倍增培育企业、高校院所等企事业单位，切实满足不同群体住房需

求。(2)办好烟台住博会、房交会、区市房展会等展销活动，优化完善“烟台置业之窗”网、“云房展”APP功能，系统整合房企信息资源，拓展“线上+线下”双向互动商品房展销渠道。(3)加强与主流网络新媒体平台合作，依托各类音乐节、体育赛事、景区景点等文旅活动平台，开展“家有山海·宜居烟台”系列营销宣传，深入挖掘消费潜力。(责任单位：市住房城乡建设局、市委宣传部、市融媒体中心、市公安局、市文化和旅游局、市商务局、市体育局，各区市政府、管委)

3.实施多层次多渠道多模式的对外推介。实施城市、项目、品牌宣传推介三级联动，搭建传统媒体、新媒体宣传矩阵，开辟线上线下房地产宣传专栏，细致开展房地产政策解读，精心选择黄河流域、高铁沿线等重点城市、重点人群，举办专题推介活动、移动房交会等，实现城市营销与项目促销全方位融合，吸引外地人士来烟安居置业，力争商品房外销比例提高10%以上。(责任单位：市住房城乡建设局、市委宣传部、市文化和旅游局，各区市政府、管委)

(六)加力优服务推升级。

1.优化土地供应模式。扎实做好土地一级开发整理，在土地出让前完成土地平整，完善地块道路路网建设，明确地块红线外市政管线设施接入点位，按照供水、供电、供气、供暖、排水、通信等基础配套设施建设相关要求，提前启动建设，最迟与项目同步交付。(责任单位：市自然资源和规划局、市城管局、烟台供

电公司，各区市政府、管委）

2. 完善生活配套设施。根据各楼盘外部配套需求，统筹规划公共配套设施，完善住宅小区 15 分钟生活圈内商业、医疗、教育、公共交通等配套设施，重点完善“一老一小”生活配套，提高便民利民服务水平，加强数字化、智能化建设，提升居民生活品质。

（责任单位：市商务局、市教育局、市交通运输局、市卫生健康委，各区市政府、管委）

3. 推动物业服务提质升级。探索制定与优质住宅相适应的物业服务标准，严格落实物业服务“三公开”制度，推动实现质价相符、优质优价。鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式，与 BIM 运维相结合，建立多维度一体化物业服务体系，提高服务效率、降低服务成本。鼓励物业服务企业拓展服务内容，积极拓展医养结合、居家养老、家政服务、住宅托管等居民服务业态。（责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委）

4. 试点推进房屋安全管理三项制度。选取莱山区先行开展城市住宅养老金、城市住宅体检、城市住宅保险制度试点，构建覆盖房屋全生命周期的质量安全保障体系，3 年试点期限结束后逐步全面推开。（责任单位：市住房城乡建设局，各区市政府、管委）

5. 完善“三全”集成服务。建立健全“三全”集成服务机制，组建“一官两员”服务队伍，逐项目提供土地出让及规划、开发建设、商品房销售、竣工交付、物业管理等 5 大阶段、23 项服务内容，变事后监管为事前事中服务，扭转先违规后整改被动局面，

以集成服务规范市场秩序、提升住宅品质。(责任单位:市住房城乡建设局、市发展改革委、市民政局、市人力资源社会保障局、市自然资源和规划局、市城管局、市卫生健康委、市行政审批服务局、市市场监管局、市住房公积金中心、市税务局、人民银行烟台市分行、烟台金融监管分局,各区市政府、管委)

(七) 加力强监管促规范。

1. 加强预售监管。(1) 建立商品房预售许可风险评估制度,由属地住房城乡建设部门组织对房地产项目预售节点进行风险评估,根据风险评估结果,逐步推行“封顶预售”制度。2025年6月底前预售许可申请节点提高至完成总楼层的2/3,2026年6月底前实现全域“封顶预售”,试点推行现房销售。(2) 持续优化规范商品房预售资金监管措施,探索预售资金存入政府监管账户实施路径,专款用于项目建设。贷款、预售款原则上在一家银行开户,商业银行受托进行预售资金监管的,应与属地住房城乡建设部门签订受托管理协议,属地住房城乡建设部门承担预售资金监管责任;原则上预售资金监管账户应在“白名单”融资主办银行开立,可优先将预售资金监管账户开立行确定为主办银行,严防抽逃挪用。(责任单位:市住房城乡建设局、人民银行烟台市分行、烟台金融监管分局,各区市政府、管委)

2. 加强市场监管。滚动实施房地产市场专项整治行动,持续纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象,加大多部门联合执法频次,严厉打击房地产企业无证销售、虚假宣传,房地产

中介无证经营、强制委托、价外收费等违法违规行为，定期发布市场行为“红黑榜”，营造和谐稳定市场环境。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市城管局、市市场监管局，各区市政府、管委）

3. 加强项目监管。（1）推行全流程质量监管。严格落实工序检验制度，按照施工技术标准对每道工序进行质量控制，检验合格后，方可进行下道工序施工。严格落实材料进场验收制度，建筑工程采用的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、器具和设备等全部进行进场验收；涉及结构安全、节能、环保和主要使用功能的重要材料、产品，必须委托有相应资质的检测机构复验合格后方可使用。（2）推行分阶段验收。各单体项目地基验槽、基础分部、主体分部验收前，均由质量监督机构进行监督检查和抽查抽测；关键工序、关键部位隐蔽工程及主要节点、分部工程验收时，在施工现场验收部位设立验收公示牌，并留存验收人员手举质量验收公示牌照片，实现工程质量责任可追溯；竣工预验收阶段，质量监督机构会同施工、监理单位对工程进行全面“体检”，提前消除工程质量隐患。（3）推行先验房后收房。住宅工程分户验收完成后，指导开发企业组织业主按照既定程序开展验房活动，对发现的工程质量问题，质量监督机构及时跟踪整改并对业主进行电话回访，确保业主满意。（责任单位：市住房城乡建设局，各区市政府、管委）

三、保障措施

（一）强化统筹推进。发挥城市建设（更新）重点项目指挥部作用，不定期召开工作会议，及时研究解决工作推进中遇到的困难和问题，加强分析研判，统筹推进各区市房地产政策落实、经济运行、市场调控以及风险防范等工作，并承担原房地产开发领导小组工作职能。对于工作推进不力、成效不明显的区市，要及时帮扶、指导、纠偏。各级各有关部门和单位要立足本职，分兵把口，密切配合、加强协作，凝聚推动房地产市场平稳健康发展的强大合力。（责任单位：市住房城乡建设局）

（二）强化督导调度。建立房地产项目周调度、月通报、半年评估制度，对保交房、保交楼、烂尾楼、回迁安置、在建及在售项目、闲置地块项目、拟出让优质地块项目、城中村项目、白名单落地项目等进行重点调度，建立分类台账，全面掌握各项工作开展情况。用好“四下基层”工作方法，深入基层一线、项目现场，常态化开展工作督导，跟进了解项目进展、政策落实情况，及时发现问题、解决问题。对于工作进展缓慢、排查不实、整治不力、给全市拖后腿的区市予以约谈通报。（责任单位：市住房城乡建设局）

（三）强化宣传引导。充分发挥舆论导向作用，引导各新闻媒体、网络平台及自媒体按照法律法规和管理规定规范发布信息，依法查处散布谣言、恶意宣传炒作等严重扰乱房地产市场秩序行

为。加密房地产市场走势和政策信息发布频次，加强房地产政策正面解读，及时消除群众疑虑，努力形成稳定健康的房地产消费预期和科学合理的住房消费观念。(责任单位:市住房城乡建设局、市委宣传部、市融媒体中心，各区市政府、管委)

烟台市人民政府

2024年10月25日

(此件公开发布)

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2024 年 10 月 25 日印发
