

# 徐州市人民政府办公室文件

徐政办发〔2023〕11号

## 市政府办公室关于优化房地产营商环境 促进房地产市场平稳健康发展的通知

各县（市、区）人民政府，徐州经济技术开发区、徐州高新技术产业开发区、徐州淮海国际港务区管委会，市各委办局（公司），市各直属单位：

为深入贯彻落实中央、省有关工作要求，坚持“房住不炒”定位，因城施策做好“稳地价、稳房价、稳预期”工作，持续推动我市房地产业平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

### 一、精准实施土地供应

1.科学有序组织土地上市，遵循以需定供、区域平衡原则，自主、灵活把控出让规模及供地节奏；合理确定出让起始价格，稳

定区域地价及房价，确保土地市场平稳有序。（责任单位：市自然资源和规划局）

2.挂牌前清除地上和地下障碍物，完成土壤污染调查、文物勘探等方面排查，达到净地条件出让。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市生态环境局、市文化广电和旅游局）

3.地块出让前坚持“规划先行、配套先行”原则，建立地块配套设施完善程度与出让时序相衔接的管理机制。（责任单位：市自然资源和规划局）

4.合理确定项目开竣工日期，建筑面积在10万平方米以内的项目，原则上取得土地后3年内竣工；建筑面积在10万平方米及以上的项目可放宽至4年内竣工；对于需要进行深基坑开挖、与轨道交通衔接、地质基础较为复杂的项目，由建设单位组织对开发建设周期进行论证，论证结果作为办理项目延期的依据。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

5.土地竞买保证金可下调至出让最低价的20%，竞得人缴纳首期土地出让金后，剩余土地出让金须在办理预售证前缴清且最长不得超过出让合同签订起6个月。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局）

## 二、优化工程项目审批

6.建立建设单位和审批部门“双向承诺+双向约束”工作机制，减少中间环节前置条件，促进开发项目早开工、早上市，从拿地

到办理预售许可时间控制在5个月内。(责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市政务服务管理办公室及涉建相关职能单位)

7.在规划设计方案审查阶段，可在联合会商后进行规划设计方案批前公示；自然资源和规划部门通过市政务服务网代企业征询供电供水等部门意见，相关单位应在7个工作日内回复，情况复杂的可适当延长，但最长不超过10个工作日。(责任单位：市自然资源和规划局、市水务局、徐州供电公司)

8.开发项目推行施工图容缺审查机制，规划方案经审定后即可采用告知承诺制先行办理施工图技术性审查，办理建设工程规划许可证后，领取审图合格证书。(责任单位：市住房和城乡建设局、市政务服务管理办公室)

### 三、助力企业纾困减负

9.建设定销房需缴纳的城市基础设施配套费征缴方式由先征后返调整为按国家和省规定直接减免。(责任单位：市住房和城乡建设局)

10.供热、供电企业按国家和省规定停止收取建筑区划红线外接入工程费用，并做好建筑区划红线外管线建设和接入工作。(责任单位：徐州供电公司、热力服务企业)

11.海绵城市指标不单列入规划条件，住宅小区海绵城市方案由市住建局按照相关规定优化。对新出让土地上住宅精装修比例不作强制性要求。(责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源

和规划局)

12.评审专家劳务报酬按照“谁组织、谁付费”原则支付，政府部门组织评审所产生的专家劳务费由政府部门支付。(责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局及涉建相关职能单位)

13.规划、土地、房产等测绘事项按照“多测合一”模式推进实施，鼓励测绘服务机构进驻徐州市网上中介超市，营造公平开放的市场环境。(责任单位：市自然资源和规划局)

14.联排、多层、小高层、高层及非住宅项目均可按栋申请办理商品房预售许可。放宽获得房地产开发信用评价A级企业申请商品房预售许可条件，六层及以下建设工程进度出地面须达到正负零，小高层、高层建设工程进度须达到总层数（含地面以下）五分之一以上（不低于地面二层封顶）。(责任单位：市住房和城乡建设局)

#### 四、全面提升住宅品质

15.支持分期办理建设工程规划许可、竣工规划核实与土地核验。申请分期办理建设工程规划许可的，划分的区域和功能应相对独立，附属工程和零星工程不得单独划分；申请分期竣工规划核实与土地核验的，分期建设用地范围内的配套设施应满足同期交付住宅的居住功能要求。可分楼栋、分区办理竣工验收备案手续，同步推进建设工程竣工验收与消防验收。(责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局)

16.将新建居住小区红线内配套市政基础设施建设纳入基本建

设程序管理或行业监管，实现施工图审查、质安监过程监管、竣工验收及交付使用的全过程管理。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、江苏省徐州通信行业管理办公室，有线电视、供电、自来水、燃气、热力服务企业）

17.已公示且未开工的开发项目在不改变用地性质和容积率的前提下，允许房地产开发企业调整住房套型结构，申请办理建设工程规划许可变更手续。（责任单位：市自然资源和规划局）

## 五、支持合理购房需求

18.支持市民卖旧换新，在市区购置新建普通商品住房的，允许原有一套权属登记满1年且不满上市交易时限的普通商品住房上市交易。继续执行新购商品住房144平方米以上的不限制转让，土地出让合同另有约定的除外。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

19.对已完成合同备案的新建商品住房，经双方协商一致注销合同备案的，房地产开发企业可将该房源另行销售，并取消90天内不得上市交易限制。（责任单位：市住房和城乡建设局）

20.进一步拓宽房屋征收安置渠道，推行棚户区改造“购房卡”安置政策。（责任单位：市住房和城乡建设局）

## 六、加大金融支持力度

21.实行新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，阶段性调整我市首套房贷款利率。（责任单位：中国人民银行徐州市中心支行）

22. 允许使用银行保函置换重点监管资金，置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的30%。（责任单位：中国人民银行徐州市中心支行、市住房和城乡建设局）

23. 优化土地增值税清算规则，对开发项目分类处理。（责任单位：国家税务总局徐州市税务局）

24. 优化住房公积金组合贷款政策，取消首房首贷申请条件，凡符合办理徐州市住房公积金贷款条件的职工，均可申请公积金和商业银行组合贷款。（责任单位：市住房公积金管理中心）

25. 扩大公积金和商业银行组合贷款业务受理范围，在淮海经济区十城互认互贷基础上，户籍地为徐州的省内其他城市缴存职工在徐州市购买自住住房的，可申请公积金和商业银行组合贷款。（责任单位：市住房公积金管理中心）

26. 放宽按月提取住房公积金偿还商业银行个人住房贷款业务办理条件，未使用或使用过一次住房公积金贷款的缴存职工均可申请办理。（责任单位：市住房公积金管理中心）

27. 简化贷款办理流程，前置客户签约阶段信息采集，实现预抵押手续、公积金审批线上办理，推进公积金中心、各商业银行、担保公司、不动产登记服务中心实现业务“一网通办”。（责任单位：中国银行保险监督管理委员会徐州监管分局、市住房公积金管理中心、市自然资源和规划局、各商业银行）

## 七、加强市场监管服务

28. 加强房地产市场监管，对销售代理机构及中介企业开展常

态化巡查，严肃查处商品房销售中的违法违规行为。（责任单位：市市场监督管理局、市住房和城乡建设局）

29.维护房地产正常交易秩序，打击零首付、零月供等行为。  
(责任单位：市市场监督管理局、中国人民银行徐州市中心支行、市住房和城乡建设局)

30.在各级政务服务大厅的住建、自然资源和规划窗口设立开发企业拿地前方案征询窗口。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市政务服务管理办公室）

上述事项涉及公民、法人或者其他组织的，不作为行政管理的直接依据，相关主管部门应另行制定行政规范性文件。

(此件公开发布)

**抄送:市委各部委办局,市人大常委会办公室,市政协办公室,市监委,  
市法院,市检察院,徐州军分区,驻徐各部省属单位。**

---

徐州市人民政府办公室

2023年3月1日印发