关于《长春新区打造“乐业安居”升级版

新二十条措施》起草说明

房管分局

2023年2月

按照会议安排，现将《长春新区打造“乐业安居”升级版新二十条措施》（以下简称《二十条措施》）相关内容汇报如下：

一、起草背景

2022年，新区商品房销售面积76万平方米，销售金额75亿元，在全市排名第一，应该说去年“乐业安居”政策的实施，取得了明显的效果。目前，新区住宅库存2.06万套，面积238.73万平方米，去化周期预计32个月。其中国企存量住宅4836套，面积53.5万平方米，北湖开发区已上市商业用房1610套，面积18万平方米。2023年，新区商品房销售面积指标为84万平方米，按照宇龙书记指示，力争达到“双百”（销售面积100万平方米，销售金额100亿元）目标。

为贯彻落实中央、省、市有关房地产调控工作部署，稳步推进房地产市场去库存任务，并助力集聚人才、繁荣商贸。结合我区发展实际，由多部门联合起草《二十条措施》（审议稿）。

二、起草过程

按照党工委、管委会部署要求，房管分局重点做了四方面工作。**一是**对16家房地产开发项目实地走访，了解经营情况；召开房地产开发企业座谈会，倾听企业诉求。**二是**召开政银座谈会，就加强银企合作，强化金融赋能深入交流。**三是**联合财政、人社、规自等8个部门召开专题会议，学习借鉴多地先进经验，研究讨论政策措施。**四是**广泛听取20个部门意见，对草稿6次修订完善后，形成送审稿。

三、主要内容

相较于去年的“乐业安居”政策，《二十条措施》重点在人才安居、金融政策、商业复苏、盘活存量用地、完善长效机制5个方面进一步发力。

**（一）优化提升人才安居政策**

2022年实施“乐业安居”行动以来，吸引各类人才348人在北湖开发区购房，新区财政每年发放250万元购房贷款补贴，占北湖开发区住宅销售的10％。今年的《二十条措施》进一步升级相关举措，鼓励合作金融机构加大人才消费贷款投放力度，发放20万消费贷款；建立“博士园”“企业家园”，实施“乐业安居·有凤来仪”行动，对高层次人才购房贷款利率进行专项补贴，加之团购政策，对重点产业人才采取“一事一议”方式加强政策供给，预计全年能够实现1000名各类人才购房。

**（二）积极落实金融优惠政策**

通过协调合作银行下调住房按揭贷款利率和首付比例，设计“气球贷”还款方案，减轻购房者前期还款压力；与银行合作构建房地产团购信息平台，支持相关单位集中团购；鼓励购置新房改善居住，对出售市内存量住宅并购置新区新建住宅的，由新区财政局补贴5000元，吸引更多的购房者到新区安家乐业。

**（三）促进区域商业氛围复苏**

聚焦推动商业地产投资量质齐升，在北湖开展“新北湖·新地产”促销活动，对此期间购买商业用房的购房者给予3万元补贴；通过水电费差额补贴，鼓励住宅周边配套商业发展；发放消费券。以上措施将发放购房补贴300万元、消费券总计300万元，我们力争完成非住宅销售300套的目标，并间接促进商业大繁荣，点燃北湖“烟火气”。

**（四）合理盘活存量用地**

为进一步完善区域商业配套服务功能，新区及原九台区在出让部分住宅用地时，商业配建面积占比较大，并设置了一些前置条件，明确了产业业态及自持比例，当年均为底价成交。近几年上述商业用地闲置率高，空港的奥特莱斯商业用地已经闲置9年（项目整体不闲置），北湖的晰晰国际、高新的红星美凯龙等一些商业项目均未按协议约定完成开发建设。另外高新区有部分工业用地厂房长期闲置，使用财政资金用于土地收储压力较大。在借鉴成都、哈尔滨及长春出台的关于城市更新和低效用地有关政策基础上，我区在合理盘活存量用地方面出台了6条意见。《二十条措施》推出后，在符合相关规划、满足本项目或同等生活圈商业配比情况下，经新区规委会或有关议事机构批准，通过市场化再开发、商住用途适当调整，预计可盘活项目用地11宗，用地面积57公顷，预计补缴出让金15亿元。

由于房地产市场下行，目前仍没有企暖的迹象，因此这部分政策是暂时的调控政策，建议在半年之内实施，房地产回暖后，立即取消。为此，我们也将政策有效期调整至9月30日。

**（五）完善地产健康发展长效机制**

利用春、秋季房交会，在北湖设立分会场，并且将住宅配套的商业用房首次纳入房交会推介产品中，开展多样促销活动开启置业新模式。新闻中心还将积极与自媒体、新媒体对接，加大政策宣传力度，展示新区近悦远来的城市形象，提高居民购房意愿。

以上是对《二十条措施》的说明，请各位领导审议，建议政策通过后，立即以正式文件印发实施。