

# 枣庄市自然资源和规划局

枣自资规函提案字〔2023〕23号

签发人：马峰

答复类型：A

## 关于市政协十一届二次会议第 112307 号 提案答复的函

韩秀芳委员：

您提出的提案《关于进一步支持房地产业发展的建议》收悉，感谢对我局工作的支持。现就有关问题答复如下：

提案中提出建议（问题）4条，其中涉及我单位1条，已采纳落实（解决）1条，落实率100%。

根据提案中“最大程度让利支持开发企业，从金融、财税、土地政策等多角度入手，给予开发企业税费优惠、缓交建设规费、按下限执行经营收费等支持”的土地政策有关内容，我局高度重视，组织相关人员进行研究土地政策，采取优惠政策支持房地产业发展。现将我市房地产项目用地现状、采取优惠政策和工作措施回复如下：

### 一、我市房地产项目用地供应情况

2020年以来，受经济下行、新冠疫情等因素影响，房地产项

目土地需求趋减，土地市场持续低迷。今年以来，全市已供房地产项目用地665亩，仅为去年同期的43.08%。

一是近年土地供应量偏大，房地产市场需求持续维持在饱和状态。近5年来，房地产用地供应总量面积31173亩（年平均供应量6234亩），其中棚改项目用地5820亩。截至5月8日，我市现有存量住宅用地项目90个，6459亩，其中竣工项目仅8个，593亩。

二是集中化解批而未供土地，导致土地供应出现阶段性失衡。2022年全市供应房地产用地6351亩（棚改项目用地1370亩），其中，第四季度土地供应量就占全年的47.42%。

三是缺乏多元化竞争，市场买方主体构成趋于单一。2022年供应的94个房地产项目用地，其中国企拿地61个，占比64.89%。

## **二、优化土地政策，促进房地产业健康发展**

### **（一）强化国土空间规划对房地产业发展的支持**

一是合理保障房地产业发展空间。结合人口发展情况，合理确定新增居住用地规模，优化用地比例结构，居住用地占中心城区建设用地的比例稳定在35%以内。

二是优化居住用地布局。结合城市更新、产城融合、历史风貌延续等不同片区特点，优化居住用地布局，划定居住生活区，集中布局居住用地。

三是围绕提升居住环境完善服务设施。打造15分钟优质城市社区生活圈，构建城市宜居社区，规划至2035年，中心城区

教育、卫生、文化、体育、养老等社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率达到99%左右。

## （二）强化土地供应政策运用对房地产业发展的支持

一是科学编制供地计划，根据房地产用地调控目标适当调整土地供应量，优先保障棚改民生项目用地和位置优越的优质地块，有序推进土地供应。

二是用好“竞买保证金不低于出让起始价的20%”的规定，合理降低企业土地竞买门槛。

三是围绕降成本，全面落实文物考古调查勘探工作制度，减免企业可能承担的文物考古费用。

四是严把建设用地安全利用准入关，对用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块，严格落实土壤污染状况调查制度，防止污染地块流入市场影响企业开发建设。

五是按照省、市关于营商环境的相关要求，做好建设项目的规划手续办理，实行“免申即领”《建设用地规划许可证》，实施规土核验集成服务优化提升，推进财产登记前“一件事”集成服务，实现“一窗受理、集成服务、限时办结”，精简企业用地流程各环节。

## （三）不动产工作及落实情况

一是大力推进“一码关联”新建项目全生命周期管理。制定出台《枣庄市不动产单元代码“一码关联”全生命周期管理工作方案》，建立完善新建项目全生命周期管理机制，实施“一码管地”、“一码管房”“一码信息共享”，贯通新建项目“供、用、

查、测、登”全流程应用场景，实现多部门业务成果整合共享，降低企业、群众办事成本。依托省不动产登记“一网通办”平台，做好企业办理新建商品房转移登记、购买不动产等高频登记“全程网办服务”持续提升不动产登记服务水平。

二是制定出台《关于加强新建商品房项目全周期监管规范交房行为推动“交房即交证”常态化的实施意见》，建立监管、信息共享、监督考核机制，充分利用市区联席会议工作平台，市区联动，推进各区市工作开展。建立准确清晰的工作台账，按照项目各环节时间节点常态化推进工作，促使新建商品房项目实现“交地即办证”、“验收即办证”、“交房即交证”工作常态化，避免产生新的房屋产权历史遗留问题，保障人民群众住房权利，提高群众满意度。

### 三、工作措施

（一）提前谋划，压茬进行，有序推进土地供应。统筹全市土地供应计划，主动与相关部门单位协调对接，提前将土地供应前的规划、考古调查勘探、土壤污染状况调查、评估、补偿清地等各项准备工作做实做细，缩短供地周期；合理安排时序，把握好供地节奏，防止扎堆出让，减少地块流拍。

（二）加快推进市政基础配套设施建设，提升重点地块品质。目前，部分重点地块学校、道路等基础设施配套不完善，企业拿地意愿不高，建议区（市）政府抓好地块的市政基础设施配套建设，提升土地品质，提高地块市场竞争力。

（三）加大宣传推介力度，推动形成多元化的房地产项目用

地市场竞争格局。综合运用中国土地市场网、枣庄日报、枣庄公共资源交易网等媒体，全方位展示枣庄的发展前景、地块的区位优势等信息，提振企业拿地信心。

（四）落实市五部门关于新建商品房全生命周期监管文件要求，建立监管、信息共享、监督考核机制。充分利用市区联席会议工作平台，市区联动，牵头推进各区市工作开展，促使新建商品房项目实现“交房即办证”工作常态化，持续优化营商环境，推动全市房地产业高质量发展。

枣庄市自然资源和规划局

2023年6月20日



联系电话：3220258 联系人：牛志军

---

抄送：市政协提案委办公室，市委督查室，市政府督查室。