

# 绍兴市柯桥区人民政府办公室

绍柯政办综〔2024〕25号

## 绍兴市柯桥区人民政府办公室 转发区建设局关于柯桥区切实做好 保交房工作总体方案的通知

各镇人民政府(街道办事处、开发区管委会),区政府各部门(单位):  
区建设局《柯桥区切实做好保交房工作总体方案》已经区政府同意,现转发给你们,请结合实际,认真贯彻执行。

绍兴市柯桥区人民政府办公室

2024年9月26日

# 柯桥区切实做好保交房工作总体方案

## 区建设局

为切实做好保交房工作，根据《国务院办公厅关于转发住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26号）、《浙江省人民政府办公厅转发省建设厅、省自然资源厅、人行浙江省分行、浙江金融监管局关于浙江省切实做好保交房工作总体方案的通知》（浙政办函〔2024〕36号）和《绍兴市人民政府办公室转发市建设局等四部门关于绍兴市切实做好保交房工作总体方案的通知》（绍政办函〔2024〕29号）精神，结合我区实际，制定本方案。

### 一、总体要求

深入贯彻习近平总书记重要指示和党中央、国务院、省委省政府、市委市政府关于住房和城乡建设工作的决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，着力防风险、稳地价、稳房价、稳预期，坚持因城施策，压实房地产企业、金融机构各方责任，打好商品住房项目保交房攻坚战，保障购房人合法权益，推动商品房去库存，妥善处置闲置存量土地，稳妥应对房地产企业总部债务违约风险，推进“三大工程”建设，加快构建房地产发展新模式，促进房地产平稳健康高质量发展。

### 二、重点任务

（一）打好商品住房项目保交房攻坚战。区房地产行业主管部门负责统筹协调全区房地产开发项目“保交楼”工作，各相关开发区负责具体项目的“保交楼”工作，项目所在地镇街负责信

访维稳工作，坚决履行“每个项目不烂尾、每套房子保交付”的承诺。对截至2024年3月31日在建已售难交付的商品住房项目（以下简称保交房项目），积极向绍兴市房地产融资协调机制（以下简称协调机制）推送，争取纳入可给予融资支持的房地产项目名单（以下简称“白名单”），全力保障项目融资和建设交付，防止出现烂尾风险。

1. 分类推进保交房项目风险处置。建立完善“白名单”项目推送管理流程，对照相关条件和标准逐项审查，严格把握推送质量，坚决防止随意推送“白名单”项目。推动做好问题项目修复，通过市场化并购、国资收购、追回挪用资金、依法快速解封等措施，千方百计确保续建项目能进尽进“白名单”。发挥绍兴市百亿房地产稳保基金和项目属地开发区保供纾困作用，鼓励和支持社会资本、国有企业以市场化、法治化方式参与项目纾困，解决项目现金流短缺困境。对穷尽手段后仍无法纳入“白名单”的项目、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，可采取缓建、停建等措施，或依法依规通过破产重整、破产清算等司法途径予以解决，并做好社会面维稳工作，通过协调在其他项目安置、退还购房款等方式，保障购房人合法权益。（责任单位：区建设局、区府办、区财政局、区法院、各镇〈街道、开发区〉，各商业银行。列第一位的为牵头单位，下同）

2. 对符合条件的“白名单”项目应贷尽贷。商业银行要遵循市场化、法治化原则，科学区分项目公司开发运营风险与房企债务风险，对符合贷款条件的项目积极给予资金支持，避免过度避险否决项目，或增设除“白名单”要求之外的其他条件。完善内部管理机制，成立工作专班，建立绿色通道，积极争取上级支

持，对“白名单”项目在准入、评级、授信等方面单独管理、单列授信额度，满足项目建设交付必备的资金需求，同时防止过度融资。合理确定“白名单”项目抵押物价值的评估标准，以建成住宅项目为抵押物的，可参考周边住宅成交均价，避免随意压低抵押物价值。对不同所有制房地产企业符合要求的合规项目，一视同仁予以支持。（责任单位：区府办、区建设局，各商业银行）

3. 严格做好项目资金封闭管理确保专款专用。商业银行受托进行预售资金监管的，应与区建设局签订受托管理协议，区建设局承担预售资金部门监管责任。原则上预售资金监管账户（以下简称监管账户）应在主办银行开设，可优先将监管账户开立行确定为主办银行，项目贷款发放、工程款和人工费支付使用、贷款偿还等均通过监管账户办理，确保项目资金封闭管理、专款专用。主办银行与监管账户行不一致的，区建设局应及时报请协调机制，原则上应在主办行贷款审批同意之日起3个月内，协助将预售资金监管账户变更至主办行。（责任单位：区建设局、区府办，各商业银行）

4. 支持商业银行向地方国有企业提供并购贷款。对于违规抽调资金难以追返的项目以及其他难以进入“白名单”的项目，属地开发区指导国有企业，自主决策以合理价格市场化收购房地产企业股权或项目公司股权形成实际控制、收购项目资产，使项目达到“白名单”要求。对于无法纳入“白名单”的项目，鼓励和支持国有企业按照市场化、法治化方式参与保交房。在房地产项目抵押物充足的前提下，属地开发区指导国有企业引入信托机构，设立保交付项目信托产品，国有企业以投资信托的方式注入保交房建设资金。支持商业银行按照依法合规、风险可控、商业

可持续原则，向国有企业提供并购贷款，不得新增地方政府隐性债务。并购贷款发放银行原则上应为项目主办银行，商业银行将并购贷款资金受托支付至该项目的监管账户，用于补足被违规抽调挪用的项目建设资金。（责任单位：区府办、区财政局、区建设局、各镇〈街道、开发区〉，各商业银行）

5. 做好不动产登记发证工作。在守住安全底线前提下，按照“群众无过错即办证”原则，力争商品住房竣备交付后，实现不动产权证“应发尽发”。压实各方责任，抓紧组织竣工验收备案，为办理不动产权证创造基本条件。针对抵押、查封、欠缴税费和土地出让金等问题，按照自然资源部等部门联合印发的保交房项目不动产登记发证政策，分类化解处置。（责任单位：区自然资源分局、区府办、区财政局、区建设局、区法院、区税务局、各镇〈街道、开发区〉）

（二）推动商品房去库存。坚持因城施策、精准施策，通过“青年安家”购房补贴计划、城市有机更新、城中村改造等方式，以及信贷、住房公积金、房票安置等政策，支持合理住房需求。稳步推进国有企业以合理价格收购房地产企业已建成存量商品房用于保障性住房、人才用房。

1. 支持合理住房需求。因地制宜持续推进“青年安家”购房补贴计划，精准支持新市民、新青年、新就业大学生、产业工人、农业转移人口等特定群体合理购房需求。持续推进城市有机更新，完善房屋征收补偿安置方式，鼓励采取房票安置，优化房票政策。提升共同富裕成效，加大中低收入群体购房支持力度。进一步发挥住房公积金制度优势，支持住房消费需求。大力推进二手房交易跨银行“带押过户”。引导房地产经纪机构合理降低

服务收费标准。延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策。优化首套住房认定方式。调整优化个人住房贷款政策。加快好房子供给，支持刚性和改善性住房需求。（责任单位：区建设局、区府办、区自然资源分局、区公积金分中心、区税务局）

2. 收购已建成存量商品房用作保障性住房。按照因地制宜、以需定购、自愿参与的原则，稳步推进收购已建成存量商品房用作保障性住房、人才用房。完善以配租型和配售型保障性住房为主体的住房保障体系，合理确定保障对象和保障面积标准。全面摸清已建成存量商品房底数以及保障性住房需求底数，制定收购和配售租赁的定价机制和管理办法，选择合适的国有企业作为收购主体，自主决策收购符合相关要求的商品房房源用作保障性住房，收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限，并明确收购房源分配对象及配售租赁价格。收购主体要迅速配售或租赁，确保可持续运作，切实防范道德风险，严防新增政府隐性债务和国有企业经营风险。（责任单位：区建设局、区府办、区财政局、区自然资源分局、区税务局、各镇〈街道、开发区〉）

3. 积极利用收购已建成存量商品房专项贷款政策。构建政府主管部门、金融机构、收购主体三方协同推进机制，快速匹配金融机构资金供给和保障性住房项目资金需求，积极争取贷款支持。收购主体要对贷款资金单列账目、单独核算，确保专款专用、封闭管理。（责任单位：区府办、区建设局、各镇〈街道、开发区〉）

（三）妥善处置闲置存量土地。对2024年3月31日之前供应、目前尚未开工和已开工未竣工的闲置存量土地，通过企业继续开发、市场流通转让、政府收回收购等方式妥善处置，促进土

地节约集约利用。

1. 鼓励企业继续开发。对房地产企业有能力继续开发的闲置存量土地，允许企业按照程序合理调整规划条件、设计要求和相关配套设施建设要求（法律有禁止性条款的除外）。有关部门（单位）要通过消除开发建设障碍、按规定适当放宽分期开发和价款缴纳要求、合理调整开竣工日期、合理免除因疫情等导致的违约责任等方式，支持继续开发。（责任单位：区自然资源分局、区财政局、区建设局、区税务局、各镇〈街道、开发区〉）

2. 促进市场流通转让。对房地产企业无能力继续开发的闲置存量土地，充分发挥土地二级市场作用，全部转让给其他经营主体开发利用，或引入投资方共同成立新公司进行开发。允许适当比例的自持物业用于保障性住房。推行预告登记转让和“带押过户”。（责任单位：区自然资源分局、区建设局、区税务局、各镇〈街道、开发区〉）

3. 规范政府收回收购的闲置存量土地。对房地产企业无能力继续开发的闲置存量土地，要坚持“一地一策”，依法依规采取合适方式处置。因政府或企业任意一方违约导致无法继续开发的，要主动与企业协商收回；其他不属于应协商收回或无偿收回情形的，可按照以需定购的原则，合理确定收购价格，有偿收回土地应量力而行，规范推进收购行为，不得增加政府隐性债务。（责任单位：区自然资源分局、区财政局、区建设局、各镇〈街道、开发区〉）

（四）稳妥处置房地产企业风险。房地产风险企业注册地要承担风险处置属地主体责任，力促企业“瘦身健体”开展自救，“砸锅卖铁”拿出“真金白银”应对风险，压实企业实际控制人、

大股东、高级管理人员等各自依法承担风险处置责任，通过变现资产等多种方式筹措资金。摸清查实房地产风险企业底数，详细梳理存量土地、在建项目、资产负债、债务分布等全面状况，制定实施房地产风险企业“一企一策一专班”处置方案，统筹防范房地产风险企业持续债务违约、集中债务违约。加快推进境内债券和境外债务重组，积极推动银行贷款延期展期；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。（责任单位：各镇〈街道、开发区〉、区府办、区公安分局、区建设局、区法院）

（五）推进“三大工程”建设和房地产高质量发展。认真落实保障性住房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设相关要求，谋划“三大工程”项目，推进项目开工建设。到2027年底前，全面完成现有城中村改造。结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，加快转变发展方式，优化住宅用地供应，逐步提高商品房预售条件，有力有序推进现房销售，提升住宅品质，更好满足居民改善性住房需求，促进房地产高质量发展。（责任单位：区建设局、区府办、区发改局、区自然资源分局、区征收办、各镇〈街道、开发区〉）

### 三、组织实施

（一）健全工作机制。成立区保交房工作专班（以下简称区专班），由区政府主要领导任总召集人，区政府相关领导任副召集人，区专班办公室设在区建设局。充实专班力量，实行相对集中办公。区专班下设保交房攻坚组（由区建设局牵头）、商品房去库存组（由区建设局牵头）、土地盘活组（由区自然资源分局牵头）、金融支持组（由区府办牵头），区发改局、区公安分局、



区财政局、区审计局、区法院、区税务局、各镇（街道、开发区）等成员单位按职责做好相关工作。

（二）强化责任落实。区专班按照本方案确定的总体要求和重点任务，建立健全工作机制，制定“1+N+X”一揽子方案（“1”为保交房工作总体方案，“N”为商品住房项目保交房攻坚战实施方案、收购已建成存量商品住房用作保障性住房工作方案、闲置存量土地处置工作方案，“X”为“一镇街一策”“一项目一策”“一地块一策”“一企业一策”等具体处置方案），并抓好组织实施。区专班下设各小组相关方案于2024年11月1日前报区专班办公室备案。

（三）做好宣传引导。各有关部门（单位）、各商业银行要结合职责分工，加强对切实做好保交房工作的指导培训和宣传解读，加大力度宣传相关工作取得的积极成效，利用典型案例，释放正面信息，提振市场信心。要加强舆情监测，及时回应社会关切，澄清不实信息，妥善处置不当解读和恶意炒作，确保舆情平稳，共同为保交房工作营造良好舆论氛围。

（四）加强督导评估。建立健全日常调度工作机制，持续压实各方责任，聚焦重点工作、重点区域、重点企业、重点项目，及时研究解决保交房工作推进中的重点难点问题；定期调度，督促指导各部门（单位）、商业银行开展工作；加强审计监督，组织审计部门适时开展审计。区专班各部门（单位）要加强对保交房工作的总结评估，自2024年起按年度于当年年底前分别向区专班和上级有关职能部门报告工作进展情况，重大事项及时按程序请示报告。

---

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区人武部，区法院，区检察院。

绍兴市柯桥区人民政府办公室 校对：陈 瀛 2024年9月26日印发

---