

现房销售、盘活存量、建好房子

咸宁打出楼市转型“组合拳”

●记者 黄兰芬 通讯员 方鼎

近日,市住房和城乡建设局、中国人民银行咸宁分行、国家金融监督管理总局咸宁监管分局联合印发《关于引导房地产市场转型构建房地产发展新模式若干措施》(以下简称《措施》),推动房地产行业迈向高质量发展新阶段。

我市立足“控增量、去库存、优供给”目标,聚焦土地供应、住宅品质、开发融资、审批服务、存量去化、配套运营六大关键领域,构建房地产发展新模式,激发市场内生动力。

这份《措施》是一次从土地供给、开发模式到产品标准、售后服务的全链条改革。其核心逻辑清晰明了:以现房销售和土地从严调控重塑市场信心,以灵活的政策盘活存量资产,以明确的“好房子”标准引导产品和服务升级。



**控增量:**  
收紧土地闸门,全面实行现房销售

我市严格落实上级要求,在“控增量”方面态度明确,力度空前。《措施》明确规定,新增建设用地原则上不再用于经营性房地产开发。确需供地的,严格限定为城中村改造中涉及的边角地、夹心地等零星土地,且面积原则上不超过项目总面积的10%,用途仅限保障性住房、公用设施营业网点、零售商业等民生领域。

这意味着,我市将从源头上大幅减少新建商品住宅的土地供给,为存量市场去化腾出空间。

更具标志性意义的是,我市宣布全面实行现房销售。自7月23日《措施》印发之日起,新开发项目必须达到“现房”标准方可销售。结合咸宁实际,我市对“现房”给出了清晰界定:已通过竣工验收,具备联合验收条件的项目,具体为主体已完工,水、电、气、网、绿化等基础配套设施已建设完成。

这一举措直指期房预售制度长期存在的烂尾、货不对版等顽疾,将从根本上保障购房者的合法权益,实现购房者“所见即所得”。

新项目新办法,老项目老办法。在《措施》印发之日前已经办理预售的

项目,按《关于进一步规范市城区房地产开发及销售管理工作的通知》执行。

**去库存:**  
多路径盘活闲置土地与闲置房产

面对既有存量,特别是闲置土地和库存房产,《措施》提出了一系列灵活且务实的盘活政策,核心是打通土地二级市场的流通瓶颈。

针对未完成开发投资总额25%的国有建设用地,《措施》允许通过预告登记的方式先行转让。受让方凭借预告登记证明即可办理后续的规划、建设审批手续,待投资达到条件后再办理正式的不动产登记。这为因资金压力无法继续开发的土地找到了新的出路。

同时,我市加快推进房地产用地的“带押过户”业务,打破了过去必须还清贷款才能过户的限制,并推动该业务跨银行办理,有效缩减了土地流转的交易成本和时间。

对于因规划调整或企业经营困难导致无法整体开发的土地,《措施》允许经市、县人民政府批准后按规定分割宗地,将未开发部分转让给有能力的经营主体,实现“地尽其用”。

此外,企业还可以用存量土地出

资入股,引入新的投资方共同开发,政府在符合条件的前提下可重新约定土地使用权年限,为土地资源的优化配置提供了制度通道。

对于闲置商业、办公、工业、学校、社区用房等房产资源,《措施》也给出了过渡期政策,在5年内不改变用地主体和规划条件的前提下,允许企业利用闲置房产,用于发展养老、教育、体育、文化、高新技术等国家支持的产业。这样一来,既盘活了闲置资产,又补足了城市功能短板。

**优供给:**  
定义“好房子”,品质与服务并重

在控制增量、消化存量的同时,我市将提升供给质量作为转型的关键。

《措施》给出了一个具有操作性的“好房子”标准:不霉、不堵、不漏、不吵、不裂、不臭“六不”;防电、防火、防灾、防盗、防撞、防摔“六防”;省心、省地、省钱“三省”和要健康、要实用、要关怀“三要”。

这套标准从安全性能、经济实用、居住体验和人文关怀四个维度,为高品质住宅建设指明了方向。

为鼓励企业建设“好房子”,《措施》支持建设单位在符合地块规划容

积率前提下,合理调整项目规划设计方案和相关建设要求;鼓励建设单位积极推进新材料、新技术、新工艺的应用,建设超低能耗住宅;允许已办理规划许可手续但未开工的房地产开发项目,经过审批,优化商业、住宅建筑面积比例,调整住房套型结构,以满足市场多元化需求。

值得关注的是,我市将目光投向了房产交付后的服务环节。《措施》明确,在业主委员会成立之前,允许房地产开发企业招引运营商开展小区公共配套设施的运营业务,委托合同原则上不超过5年。公共收益在保障运营商合理利润后,归全体业主所有。这一安排旨在引导房地产企业从“一锤子买卖”的开发商,向“既建好房子又卖好服务”的综合运营商转型。

为配合“好房子”建设,我市还在开发融资与审批服务方面进行了系统性优化。例如,推行“主办银行制”,一家银行对一个项目提供资金支持与监管,形成利益共享、风险共担机制;在保障公共安全的前提下,允许项目分期规划、分期验收、分期交房;将项目销售许可证办理周期和项目竣工验收周期分别压缩至5个和12个工作日以内;推进网签备案和预告登记一体化办理,实现“交房即交证”。

阮玉竹:十二载心育耕耘 播撒阳光暖万家

本报讯(记者 程统 通讯员 汪凌)在通山县一中校园,她是学生信赖的知心引路人;在县心理咨询师协会,她是同行敬重的专业领路人;在城乡社区,她是传递温暖的阳光使者。从事心理健康教育12年,阮玉竹以专业为灯、以爱心为桨,默默耕耘心灵沃土,守护万千群众的心理健康。

立足校园阵地,阮玉竹用心守护青少年心灵成长。心理课堂、团体辅导、一对一咨询,都是她育人的阵地。面对青春期学子的学业焦虑、人际矛盾、情绪迷茫,她急于给出标准答案,而是耐心倾听陪伴,引导学生发掘内心力量。十二年间,她累计完成个体心理咨询千余人次,开展

数百场心理健康讲座。在她看来,心理健康教育重在全程护航,而非事后补救,要把心理关怀融入学生成长的全过程。

身为县心理咨询师协会副会长,她深知独行快、众行远。她积极搭建专业交流平台,组织案例督导、专题培训与研讨活动,带动本地心理从业者共同提升业务能力。带领协会团队走进学校、机关、社区,围绕压力调节、职场沟通、情绪管理开展各类公益服务,把实用的心理调适方法送到群众身边,凝聚群体力量扩大心理服务覆盖面。

走出校园,阮玉竹以志愿者身份奔走城乡。格外关注留守儿童、困境儿童,坚持长期跟踪帮扶,为特殊孩子送去心

灵慰藉。疫情期间,她牵头组建心理支持团队,开通心理援助热线,撰写科普内容,疏导大众恐慌焦虑情绪。公益讲座、家长课堂、团体辅导遍布城乡,数千小时志愿服务时长,见证着一名心育工作者的无私坚守。

十二年步履不停,阮玉竹兼顾校园教学、行业带动与社会公益。她始终怀揣朴素心愿:让每一个孩子绽放笑脸,让每一个家庭沐浴阳光。以专业守护心灵,用温情传递力量,她以实干诠释新时代教育工作者的责任与担当,持续播撒心灵阳光。

■人物名片:咸宁市心理咨询师协会会员、通山县心理咨询师协会副会长阮玉竹、县一中专职心理健康教师。



心协会员风采

公益热线: 15997932899  
周一至周五19:00-22:00 (节假日休息)  
主办单位: 咸宁市心理咨询师协会

心协小助手

34