方城县住房和城乡建设局文件

方建字〔2023〕19号 签发人：刘荣丽

 办理结果：B

对县政协十一届二次会议
第06号提案的答复

吴志高、贾晓东、冯国营委员：您提出的“关于加强建筑、房地产市场监管，主推市域副中心城市建强”的提案收悉。现答复如下：

首先感谢您对建筑业和房地产业的关心和支持，您提出的关于加强建筑、房地产市场监管，主推市域副中心城市建强的问题，住建局已与相关部门对接，结合各部门工作职责，采取分工协作，齐抓共管的模式，助推我县建筑业和房地产业高质量发展。

一、我县建筑业、房地产业基本情况

**建筑业方面：**截止2023年6月30日，方城县纳入统计库的有资质建筑企业34家，2023年上半年建筑业总产值6.4亿元，同比增速8.75%，截至7月13日，7月建筑服务业增值税完成744万元，同比增长132%，增收423万元；1-7月建筑服务业增值税累计完成8757万元，同比增长306%，增收6602万元。

**房地产业方面：**2023年以来，按照统计数据，我县完成房产开发投资7.48亿元，在建及续建施工面积36.34万平方米，商品房销售面积23.60万平方米；按照我县商品房网签数据，新建商品房成交总额17.41亿元，成交面积34.37万平方米，成交均价5066.7元/平方米；二手房累计成交面积7.83万平方米，成交总额1.64亿元，受国家稳经济政策提振，房地产市场持续回暖，我县房地产市场持续向好态势明显。

二、工作开展情况

**1、培育本地企业做大做强。**通过建立建筑业和房地产开发企业培育库，对符合入库条件的，帮助指导企业健全完善内部管理、财务管理、统计管理等制度，及时收集整理入库资料，报送统计部门审核申报，确保达到一批、入库一批、应统尽统、稳中有进。今年以来，河南江权建设工程有限公司、河南澜海建筑工程有限公司、河南敦安建设工程有限公司、方城县裕昇装饰工程有限公司、方城县星辰建设工程有限公司、南阳裕交公路工程有限公司6家建筑企业纳入建筑业统计库，弘裕产业发展投融资有限公司（二郎庙）、河南省大裕城置业有限公司、河南卓佳置业有限公司3家房地产开发企业入房地产业统计库；山水河苑、凯旋御府、书香园11个入库项目。

**2、加大市场监管力度。**一是开展建筑业企业资质动态核查，对2021、2022年连续两年无实际生产经营的建筑业企业认真筛查，若企业能提供增值税发票等证明产值不为零的相关材料，可免于资质动态核查，不能证明有实际生产经营活动的企业启动资质动态核查，已排除出1家建筑施工企业资质人员配备不合格，并下发整改通知书，企业整改期间不得申请资质的升级、增项、重组、合并、分立等事项，不得办理地址变更业务，不得承揽相应类别资质对应的新工程，逾期仍未达到资质标准要求条件，将撤回相应资质。二是开展房地产市场违法违规行为专项治理行动，对不符合要求的房地产开发企业，特别是外地房地产开发企业，及时移交执法部门进行处理。已对排查出的2家违规预售企业，及时移交相关部门进行处理，坚决维护房地产市场健康发展态势。三是持续推进问题楼盘化解处置，建立《2023年度房产中心问题楼盘销号台账》，坚持安排专人常驻项目部，随时接受业主咨询，做好沟通解释，同时，督促协调开发企业筹措资金，加快施工进度，全力推进问题楼盘处置化解。

**3、引导外地企业扎根本地市场。**一是积极引导外地建筑企业（方城县以外的建筑企业）在方城县注册分公司，注册分公司的时间点必须在项目开工前，确保分公司购进的各项原材料、机械、人工等成本发票均对所注册的分公司开具，便于后期确认收入进行相应的认证抵扣。将其税收纳入本地征管，最大限度把税源转换为地方收入。二是对已投入施工项目，组织对前期由总公司购进原材料发票进行新老划断后，成立分公司，对此类项目“一对一”进行跟踪服务，避免因此产生企业税款重复缴纳、税负过高问题。三是对外地企业（方城县以外的建筑企业）无法在本地注册分公司的，符合条件的由外地企业和本地国有企业成立联合建筑企业，税款由本地企业进行申报缴纳。

三、下步打算

**建筑业方面：**一是狠抓建筑业产值，抽调精干力量组建专班，专人专班走访企业，了解企业实际困难，对于无法承揽总承包的企业，协调企业与域外中字头施工企业合作承担分包工程；引导房地产开发企业尽量使用本地施工企业，增加本地企业业绩，提升我县建筑业产值。二是保障建筑业税收，继续加大建筑行业税收排查治理力度。逐项目甄别申报扣除项目的真实性，查验票据合法性，核实设备清单的完整性，及时向税务部门移交问题线索，大力清缴建筑企业欠税，应缴尽缴、颗粒归仓。从项目源头上挖掘税源。政府投资项目由项目业主单位在立项、招标阶段优先选用本地优秀有实力企业，社会投资项目由住建局牵头，由开发企业充分协商选用本地具备资质资格有实力企业，力争将税收最大化留在本地。三是加快建筑业企业入库，组织专业力量，开展实地走访调研，对拟入库企业进行现场核查，掌握企业困难，想办法解决问题，争取尽快全部纳入统计库。对已核实符合“四上”申报标准的企业上报材料的规范性、完整性、准确性进行当场审核，发现问题立即向企业进行核实，确保企业上报的基础数据、各种材料符合审批要求，使申报工作进一步规范化、精细化，确保申报材料规范齐全，做到“应入尽入，应统必统”。

**房地产业方面：**一是激活住房消费需求，对在中心城区购买首套新建普通商品住房，给予一定的住房补贴，促进住房需求；鼓励引导房企实施惠民举措，通过开展房展会等手段，推出特价房、限时打折等方式，让利促销，全力激活消费引擎。二是支持企业快速发展，优化预售资金拨付流程，探索推行一企一策制度，对优质房企开辟绿色通道，释放流动资金，助理企业发展；积极探索使用商业银行、商业保险、国有担保机构出具担保函替代预售监管资金的方式，释放预售监管资金流动性，改善房企资金压力，提振企业信心。三是防范潜在风险隐患，不断加大房地产市场巡查和检查力度，严厉打击违法违规行为，切实维护全县房地产市场的和谐稳定；健全完善信访值班制度，增强问题楼盘化解处置力量，建立问题楼盘化解处置工作台账，用好用活“保交楼”资金，精准化解，坚决杜绝增量、消除存量；加强房地产市场数据统计、监测分析，建立风险预警机制，扎实防范化解房地产领域风险。四是完善住房供给体系，全力推进保障性住房建设过程，持续做好公租房、人才公寓等建设工作，满足在方城干事创业的各类人群居住需求；尊重市场规律，切实把握好建设投放数量、时机，平衡商品住房和保障性住房的实际需求，做到全县房地产市场供需平衡。

2023年7月10日

联系单位及电话：方城县住房和城乡建设局 67232802

联系人：张鑫（建管股 股长）

吴志强（房产中心办公室主任） 67233075

抄 送：县委县政府督查局