黑龙江省住房和城乡建设厅
黑龙江省发展和改革委员会
黑龙江省财政厅
黑龙江省自然资源厅
黑龙江省民政厅
黑龙江省文化和旅游厅
黑龙江省卫生健康委员会
国家税务总局黑龙江省税务局
中国人民银行哈尔滨中心支行
中国银保监会黑龙江监管局
黑龙江省交通运输厅
黑龙江省水利厅
黑龙江省商务厅
黑龙江省林业和草原局
黑龙江省中医药管理局
黑龙江省地方金融监管局

文件

黑建房〔2021〕4号

黑龙江省住房和城乡建设厅等部门关于推进康养旅游度假特色地产发展的指导意见

各市（地）、县（市）人民政府（行署），哈尔滨新区管委会，黑瞎子岛建设和管理委员会，五大连池风景区管委会，镜泊湖管委会:

为贯彻中央经济工作会议、省委经济工作会议精神，落实省政府工作报告部署要求，推动我省康养旅游度假特色地产发展，结合我省实际提出以下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“房住不炒”定位和“稳地价、稳房价、稳预期”要求，深入挖掘和利用我省景观生态优势资源禀赋，依托机场、高铁等便利交通节点，加快推进我省康养旅游度假特色地产发展，开发建设适合省外特别是南方省份人群来我省夏季避暑养生、冬季赏冰乐雪的适宜户型全装修住宅项目，满足商品房省内外供给品质新需求，为全省房地产业平稳健康发展提供有力支撑。

（二）工作目标

到2022年，重点围绕我省“三江、四湖、两泉、两林区”生态景观资源，并具有省际便利交通通达条件的重要节点城镇（区域），开发建设一大批突出康养旅游度假功能的地产项目。

到2025年，以打造“避暑胜地·首选龙江”地产品牌为目标，依托我省得天独厚的气候、区位、生态环境等优势，建设康养旅游度假地产集中分布区域，形成全国夏季避暑养生的主要目

的地、冬季赏冰乐雪的旅游度假胜地。

“三江”即黑龙江、乌苏里江、松花江；“四湖”即兴凯湖、镜泊湖、连环湖、长岭湖；“两泉”即五大连池冷泉、林甸温泉；“两林区”即伊春林区、大兴安岭林区。

二、主要任务

（一）做好规划调控引导

正确处理开发建设与保护的关系，注重保持原有景观风貌特色，把资源和环境保护作为项目开发的重要前置条件。坚持科学规划、合理布局、集约建设，依据区域区位、资源特点、功能定位等统筹规划项目布局，构建有特色、多样化的康养旅游度假地产发展格局。建设项目详细规划编制要以国土空间总体规划为依据，并与市政基础设施、公共服务设施等专项规划相衔接。

（二）开发康养旅游资源

充分利用当地自然资源、地域资源和文化资源，抓好各类康养旅游产品开发，落实好养老服务业发展规划、旅游发展规划，发挥天鹅颐养经济走廊城市合作机制作用，推动建设康养机构，优化旅游景区景点项目，提升康养旅游服务质量，加大优势资源条件宣传报道力度，积极宣传推介我省避暑、冰雪、养老、旅游等方面得天独厚的生态优势，持续提升“北国好风光·尽在黑龙江”和“北国养生福地”的康养旅游品牌影响力。

（三）强化基础设施保障

发挥交通、市政、通信等基础产业的先导作用。着力完善项目对外交通联络体系，推动项目周边机场增设航线、加开旅游专列、安排旅游公交线路等工作，供水、供电、通信等市政配套设施与城镇既有管线实现衔接。增强医疗、教育、文化、体育、娱乐等公共服务能力，提高线上线下服务水平，完善公共卫生、基本医疗和养老保险制度体系建设，确保项目周边功能配套齐备，满足康养旅游服务需求。

（四）加强招商吸引投资

推出投资机会清单，绘制产业链图谱，创新招商方式，充分披露供地开发信息，定期公布区域规划、周边配套、土地出让、项目开发建设情况，组织赴外省市开展项目地块宣传推介活动，积极引进战略投资主体。鼓励本地房地产开发企业向养老、文化、体育、旅游等跨界地产转型，支持房企与民营养老、医疗等机构联合开发。

（五）推进项目开发建设

引导开发企业从省外购房人群为主体需求出发，开发建设中小户型的全装修住宅项目，可配建一定比例的租赁住房、公寓，实现较低总价，拎包入住，可采取分户电供暖、地热能等清洁能源供暖方式，提供“管家式”智慧物业服务，做好住房室内外日常维护管理，提高项目文化品位、风貌特色等方面的建设水平。

（六）完善特色服务功能

康养服务要组织体现龙江中医药特点的康养医疗机构，入驻地产项目依法开展经营性服务，建立以市场形成价格为主的康养服务收费管理机制。旅游服务要以开发项目入住群体为服务重点，组织引入和设立旅游咨询接待服务机构，丰富旅游景点、旅游项目、交通服务、旅游产品、旅游投诉等服务内容。度假服务要引入社会文化教育服务机构，满足“暑期”、“冬季”度假儿童学生群体短班体育文化教育需求，以及其他入住群体对龙江特色文化体育娱乐需求。

三、政策支持

（一）强化项目用地保障

1.将康养旅游度假地产发展所需用地纳入国土空间规划统筹安排，年度土地利用计划给予适当倾斜，适度扩大用地供给，优先保障重点项目用地。

2.属于非营利性项目的医疗卫生、养老服务设施用地可采取划拨方式供应。

3.允许企业按照合同约定分期缴纳土地出让价款，最长时限不超过1年。

4.旅游、医疗健康和教育文化体育等现代服务产业用地可采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式取得土地使用权，土地使用权在使用年期内可依法转让、转租或抵押。采取长期租赁方式供地的可以按规定调整为出让供地，采取弹性年期出让的在出让期间内可以按规定调整至最高年期。

（二）加大财政支持力度

5.康养旅游度假地产项目中在民政部门备案的民办养老机构，按规定享受民办养老机构发展补贴。鼓励采用政府与社会资本合作（PPP）模式支持康养产业。

6.对落实政策积极主动，项目建设成效明显的地方，省级在安排供水、供热等基础设施建设资金、遴选相关试点项目方面给予倾斜支持。

（三）加强金融政策支持

7.支持企业采取发行债券和资产证券化产品等方式筹集资金，用于康养旅游度假地产项目建设。

8.鼓励符合房地产贷款集中度管理要求的金融机构在商业可持续、风险可控的前提下，支持康养旅游度假地产项目建设。

9.鼓励金融机构以项目主体有偿取得的土地使用权、产权明晰的房产等固定资产和应收账款、动产、知识产权、股权等抵押、质押，提供信贷支持，满足项目多样化融资需求。

10.加强对银行收费监管，减少融资附加费用，降低企业融资成本。

11.健全完善住房公积金综合服务平台功能，优化住房公积金贷款异地办理程序，加快实现“省内通办”“跨省通办”“全程网办”。

（四）落实税费优惠政策

12.落实减税降费等有关政策，落实好现行支持养老、医疗、旅游等服务业的税费优惠政策。

13.在登记管理机关依法办理登记，并在卫生健康部门（含中医药主管部门）和民政部门办理备案的医养、康养机构，其用水、用电、用气、用热按居民生活类价格执行。

14.对项目配建的养老、医疗、托育等设施按照国家规定减免征收城市基础设施配套费。

（五）鼓励引导外商投资

15.境外资本在我省参与发展康养旅游度假地产，按照《外商投资法》内外资一致的原则同等享受境内资本待遇。

16.符合《中西部地区外商投资优势产业目录》的森林、冰雪旅游、温泉资源开发等项目可享受相关优惠政策。

（六）促进项目产品销售

17.对康养旅游度假地产项目实施监管的商品房预售资金，可按照每阶段提高应返还额20%比例予以返还。允许企业凭银行保函、担保函、保险单部分抵顶商品房预售监管资金，但不得超过监管额度的30%。

18.对康养旅游度假地产项目，可以在不低于《城市商品房预售管理办法》等相关规定的预售标准前提下准予预售，暂缓执行《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》（黑建规范〔2019〕10号）有关规定。

19.境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事

经营房地产的企业除外）和在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。

20.搭建线上线下供需对接平台，加强媒体宣传营销，助力项目商品房预（现）售，吸引省外其他地区百姓到龙江购房置业。

（七）支持项目住房租赁

21.鼓励和支持房地产开发企业在新建商品房项目中长期持有部分房源或将其持有的存量房源用于发展适合候鸟养老、休闲度假的租赁住房。

22.住房租赁有关贷款按照国家有关规定，不纳入房地产贷款集中度管理中房地产贷款占比计算。支持向新建租赁住房的企业发放开发建设贷款，支持向自持类的住房租赁企业发放经营性贷款。

四、保障措施

（一）加强组织领导。扩大商品房省外需求供给，促进住房消费健康发展是省委确定的重点突破性工作。各市（地）、县（市）政府（行署）、有关管委会要抢抓政策机遇和市场机遇，将康养旅游度假地产发展提上重要议事日程，把促进项目落地摆在重要位置，成立工作专班，健全组织协调机制，明确职责分工和协同工作制度。各级住建、发改、财政、税务、民政、旅游、卫健、土地、规划、交通、水利、林草、商务、金融、银行监管等相关主管部门要强化分工协作，推动政策落地

和取得实效，形成各负其责、齐抓共管的良好工作格局。

（二）完善配套政策。认真落实本意见以及《关于推进养老服务发展的实施意见》（黑政办规〔2020〕8号）、《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的实施意见》（黑政办规〔2020〕17号）等文件精神，结合本地实际，整合各类政策、资金、资源，制定支持康养旅游度假地产发展的地方优惠政策。

（三）认真谋划安排。各市（地）、县（市）政府（行署）、有关管委会要结合本地实际制定推进康养旅游度假特色地产发展工作实施方案，提出主要工作内容、政策措施，明确时间表、路线图及牵头领导、部门责任分工。及早谋划储备一批项目，逐项目制定开发建设策划书，确定建设规模、计划投资、预售面积等指标（主要内容参考附件），有效指导规划条件确定、土地出让以及地块开发。工作实施方案和项目建设策划书分别于2021年6月30日、7月20日前报送省住房和城乡建设厅。

（四）推进项目落地。各地各部门要把重点康养旅游度假地产项目抓在手上，有序推进规划落实和项目实施。要主动服务，落实建设条件，加快开展土地净地、推介、出让等前期工作，确保重点项目顺利落地。在项目推进过程中遇到具体问题时，工作专班要及时提请当地党委政府、管委会组织相关部门按照“先行先试、一事一议”的原则依法依规进行处置。要对政策落实情况进行跟踪，优化政策保障措施。

附件：项目开发建设策划书（提纲）

黑龙江省住房和城乡建设厅　黑龙江省发展和改革委员会

黑龙江省财政厅　黑龙江省自然资源厅

黑龙江省民政厅　黑龙江省文化和旅游厅

黑龙江省卫生健康委员会　国家税务总局黑龙江省税务局

中国人民银行哈尔滨中心支行　中国银保监会黑龙江监管局

黑龙江省交通运输厅　黑龙江省水利厅

黑龙江省商务厅　黑龙江省林业和草原局

黑龙江省中医药管理局　黑龙江省地方金融监管局

2021 年 6 月 10 日

（各市（地）、县（市）人民政府（行署）转发当地有关部门）

附件：

项目开发建设策划书（提纲）

一、项目背景分析

（一）项目区位

（二）资源开发现状

（三）资源优劣势

（四）交通及配套设施条件

（五）征地拆迁条件

二、市场调查分析

（一）市场现状剖析

（二）市场需求分析

（三）市场走势预测

三、项目定位

（一）功能定位

（二）产品定位

（三）价格定位

四、项目规划

（一）项目建设规模

（二）项目规划布局

（三）建筑设计要求

五、开发进度

完成土地净地、推介、出让、项目开工、预售、竣工验收等主要环节时间节点。

六、特色功能

（一）康养功能项目策划

（二）旅游服务功能策划

（三）度假服务项目策划

七、经济分析

（一）投资估算

（二）资金筹措

（三）预期效益

抄送：龙江森工集团、伊春森工集团、北大荒集团、省建投集团、省交投集团、省旅投集团

黑龙江省住房和城乡建设厅　　2021 年 6 月 10 日印发