



郴政发〔2016〕5号 关于房地产去库存工作的实施意见

索引号：763261399/2016-730689

文号：

统一登记号：

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：

签署日期：

登记日期：2016-05-20

所属机构：

所属主题：

发文日期：

公开责任部门：市电子政务信息中心

郴政发〔2016〕5号

郴州市人民政府

关于房地产去库存工作的实施意见

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

为切实贯彻落实中央经济工作会议和全国建设工作会议精神，促进我市房地产市场稳定健康发展，现就房地产去库存工作提出如下实施意见。

一、工作目标

截至2015年底，全市已竣工未销售的商品房面积526.38万平方米（住宅372.73万平方米、商业153.65万平方米），其中市中心城区已竣工未销售的商品房面积320.41万平方米（住宅229.78万平方米、商业90.63万平方米）。2016-2018年，按照有增有减、有促有压的思路，强力促销售、控投资、推转型，消化商品房库存面积500万平方米，将全市房地产库存去化到合理的区间。其中2016年全市消化商品房库存面积180万平方米，2017年、2018年每年消化约160万平方米。具体数据详见附件。

二、实施路径

坚持供给侧和需求侧双管齐下，“人”、“钱”、“地”去库存并举，从需求端刺激消费、扩大需求、促进销售，去化库存；从供应端减少新增、调整结构、购租并举、转变住房保障供给方式、

加强征收货币化安置，多方施策、多措并举去化房地产库存。

（一）货币安置去库存

1.全力推进货币化安置。紧紧抓住棚改三年行动，全市棚改货币化安置比例总体达到50%以上，其中市中心城区达到80%以上。市中心城区禁建区、限建区（即市人民政府确定的郴州市旧城区控制建设范围）内项目建设的征地拆迁和房屋征收原则上实行货币化安置，禁建区、限建区外项目建设的征地拆迁和房屋征收鼓励货币化安置，选择货币化安置的，可参照棚改货币化安置补偿标准执行。市中心城区已完成征收但未新建安置房的国有土地上征收项目和集体土地上未下达安置方案的拆迁项目，在征得被征拆人同意后，可以转为货币化方式安置。支持城郊村、城边村、易地扶贫搬迁村和村庄整合撤并的村民向城市转移，符合条件的村庄改造可享受棚改支持政策。落实房屋被征收人选择货币化安置奖励与补助政策，引导被征收人主动选择货币补偿自主购房安置。鼓励棚改项目中的国有公房承租户选择自行购买新建商品住房搬迁安置，对其可给予3万元/户的购房奖励。

（牵头单位：市房产局；责任单位：北湖区政府、苏仙区政府、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会、市城市建设投资发展集团、市发改委、市财政局、市国土资源局、市住建局、市城乡规划局，各县市人民政府）

2.转变住房保障方式。全面实行公租房货币化保障机制，通过发放租赁补贴的方式支持列入公租房保障对象范围的家庭到市场租住存量商品住房；保障性安居工程项目历史旧欠采取购买或租赁库存商品房的方式筹集房源。

（牵头单位：市房产局；责任单位：北湖区政府、苏仙区政府、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会、市财政局，各县市人民政府）

（二）制度改革去库存

1.深化户籍制度改革。全面推行居住证制度，拓展居住证服务功能，做好居住证持有人的权益保障、服务和管理的工作，加快农民工市民化；进一步放宽城镇落户条件，允许农业转移人口在就业地落户。

（牵头单位：市公安局；责任单位：市财政局、市工商局、市民政局、市卫计委、市教育局、市房产局、市城管和行政执法局、市人民银行、市住房公积金管理中心，各县市人民政府）

2.支持农民工进城购房。鼓励农村居民进城购房租房，保护农村居民进城购房后其在原户籍地的所有合法权益。探索推行农民的土地承包经营权、宅基地使用权、集体经济收益分配权通过抵押、流转等方式增强农民购房资金融资能力。市、县两级政府与农业银行等金融机构做好衔接，落实农民个人住房贷款首付比例和优惠利率等支持政策；整合农村易地扶贫搬迁等涉及农民建房的项目资金，对符合条件并进城购房的对象给予财政补助（具体办法由市财政局另行制定），增

强农民购房能力。对自愿退出宅基地并还耕、还林的农民工和农民，进城购买商品住房(含二手住房)的，按照其退出合法宅基地的面积以及房屋折旧价值，由所在地人民政府给予一次性购房奖励（具体办法由县市区人民政府另行制定）。进城购房农民的集体经济组织成员身份不变，原土地承包经营权和集体经济组织收益权不变。支持进城定居农民自主创业，并与城镇户籍居民享有同等权利和义务，农民工和农民进城购房，其处在义务教育阶段的符合入学条件的随迁子女凭房屋所有权证书或房屋预告登记证明“就近入学”。

（牵头单位：市农委；责任单位：市国土资源局、市林业局、市政府办公室（市政府金融办）、市财政局、市住建局、市工商局、市民政局、市卫计委、市教育局、市人民银行、市农业银行、市住房公积金管理中心，各县市区人民政府）

3.深化住房制度改革。以满足新市民住房需求为主要出发点，以解决新市民住房问题、改善棚改居民住房条件、提升城市居民住房品质为主要方向，通过加速新型城镇化、推进棚户区改造、落实二孩生育政策、转变住房保障方式等举措，扩大市场有效需求。

（牵头单位：市房产局；责任单位：市财政局、市发改委、市住建局、市卫计委、市国土资源局、市城乡规划局，各县市人民政府）

（三）转型升级去库存

1.发展租赁市场。加快发展住房租赁市场，鼓励房地产开发企业将空置的商品住房改售为租，对其租金收入的应缴已缴营业税、增值税、房产税由财政予以一定奖励。支持自然人和各类机构投资者购买库存商品住房开展住房租赁业务，发展以住房租赁为主营业务的专业化、规模化租赁企业。对投资库存商品住房开展住房租赁业务的企业，其三年内所缴纳的营业税、增值税、房产税、所得税由财政给予适当奖励（具体办法由市财政局另行制定）。规模化住房租赁企业（机构）购买的库存商品住房在不影响房屋结构安全前提下，对用于出租的房屋套（户）型结构可以进行调整，满足中小户型租赁需求。

（牵头单位：市房产局；责任单位：市财政局、市地税局、市城乡规划局、市国土资源局、市住建局、市消防支队、市商务局，各县市人民政府）

2.引导转型发展。顺应房地产“转型、跨界、突围”大势，引导房地产开发企业转型发展旅游、文化、教育、养老、创业工场等跨界专业地产，适当减少住宅、商业地产开发。

（牵头单位：市房产局；责任单位：市城乡规划局、市国土资源局、市住建局、市消防支队、市财政局、市地税局，各县市人民政府）

3.培育优势房企。加快培育知名企业、品牌企业、高资质等级企业，推进房地产竞争由价格竞争向质量、品质、差异化的价值竞争转变，降低同性、同质、低价恶性竞争。鼓励品牌好、实力强的房地产开发企业“接盘”困难项目，通过兼并重组等手段促进风险项目建成销售，化解风险。

(牵头单位：市房产局；责任单位：市维稳办、市城乡规划局、市国土资源局、市住建局，各县市人民政府)

4.推进产业升级。坚持走绿色、低碳、循环路线，支持企业利用住宅产业化、绿色建筑、全装修等方式，打造高品质楼盘，提升商品房消费的吸引力。

(牵头单位：市房产局；责任单位：市住建局、市城乡规划局、市发改委、市财政局，各县市人民政府)

(四) 消费刺激去库存

1.举办活动促销。积极举办年度房地产交易会，组织外地观房团来郴看房购房，组织棚改居民观房选房，鼓励居民和投资者购买库存商品房，支持子女教育购房、青年结婚购房、老人养老购房、理财投资购房。

(牵头单位：市房产局；责任单位：郴州日报集团、市广播电视台，市房地产业协会、市物业协会、市装饰装修协会、市汽车协会、市建材行业协会，各县市人民政府)

2.适应市场营销。支持房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，采取适当降价、附送装修、改进物业服务等方式加快消化存量商品房速度；逐步转变传统营销模式，借势市场“倒逼”效应，推进房产电子商务化。

(牵头单位：市房产局；责任单位：市发改委、市商务局、郴州日报集团、市广播电视台，市房地产业协会、市物业协会、市装饰装修协会，各县市人民政府)

3.搭建平台助销。建设集楼盘展示、房屋买卖、房屋租赁、在线政务、信息集成等于一体的“房屋超市”，组织房源信息，搭建展示交易平台，促进购房者与在售项目对接，方便居民购房租房。开展流动办证车上门服务、预约办证。

(牵头单位：市房产局；责任单位：各县市人民政府)

(五) 调控供应去库存

1.控制开发规模。强化宏观调控管理，执行《郴州市住房建设规划（2014-2020年）》，制定科学合理的年度供地计划，实行有保有控的用地政策。按照“商品房库存去化周期在8-12个月的，房地产开发用地供应不得超过上年度供应量的50%;库存去化周期在13-36个月的，房地产开发用地供应不得超过上年度供应量的20%”的原则，减少商品住宅土地供应，从供应端入手调整市场供需结构，以规划和土地供应控制房地产开发用地总量、开发规模和开发节奏，把控保障性安居工程立项审批、资金安排、建设规模和建设节奏。

(牵头单位：市国土资源局；责任单位：市城乡规划局、市发改委、市住建局、市房产局、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会，各县市人民政府)

2.调整开发结构。研究制订已取得用地未开工房地产项目转换方案，引导其转型发展，用于国

家、省、市支持的新兴产业，特别是养老产业、文化产业、旅游产业、科教产业、体育产业等项目用途的开发建设；对不能及时转型的房地产项目，可延长动工开发期限，暂缓进入房地产开发市场。对在建但尚未销售的商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，鼓励房地产开发企业对不适应市场需求的住房户型做出调整，并依法依规完善手续，各部门对调整后的套型结构按规定办理验收等手续。

(牵头单位：市城乡规划局；责任单位：市国土资源局、市财政局、相关责任部门，各县市人民政府)

3. 禁建“小产权房”。执行土地管理和城乡建设法律、法规，严禁违法建设、销售“小产权房”。

(牵头单位：市国土资源局；责任单位：市城乡规划局、市住建局、市房产局、市城管和行政执法局、郴州高新区管委会、郴州经开区管委会，各县市人民政府)

(六) 环境优化去库存

1. 优化政务环境。继续以集中审批会、重点项目调度会等形式有效帮扶房地产开发企业，推进服务提速、审批提效。清理涉及房地产的收费、保证金、监管资金等，无法律法规明确规定的应当坚决取消。严肃查处、依法打击强买强卖、强揽工程、敲诈勒索、恶意阻工等行为。落实国家税收优惠政策，出现滞销且资金困难的房地产开发企业，可依法申请延期缴纳税款。

(牵头单位：市发改委；责任单位：市政务服务中心、市国税局、市地税局，各县市人民政府)

2. 强化金融服务。积极引导银企对接，帮助房地产开发企业解决贷款融资问题。对经营和销售正常的开发企业，银行业金融机构进一步提高房地产开发贷款审批效率，保持房地产开发贷款合理增长；对出现滞销和资金困难的房地产开发企业，建立政府、房企、银行、承建商共同参与的合作协调机制，化解风险，共同维护市场稳定。

(牵头单位：市政府办公室（市政府金融办）；责任单位：市人民银行、驻郴金融机构、市住房公积金管理中心，各县市人民政府)

3. 完善基础配套。加快新老城区协调均衡发展和产业培育发展，老城区做减法，新城区做加法，以片区为单位，逐步解决道路不通、学位不足、就医不便、商业网点不均、水电供应不足等基础设施配套和公共服务配套问题，完善城市功能。重点完善现有库存房产项目的教育医疗、养老服务、社区管理等公共设施配套。

(牵头单位：市住建局；责任单位：相关责任部门，各县市人民政府)

4. 加强市场监管。加强房地产市场联动监管平台和预警预报系统建设，加大“打非治违”力度，积极处理历史遗留问题，促进房地产行业健康规范发展。

(牵头单位：市房产局；责任单位：相关责任部门，各县市人民政府)

（七）政策优惠去库存

1.落实利好政策。贯彻执行好中央、省、市支持和促进房地产市场稳定健康发展的各项政策，特别是我市“促进住房消费郴新十条”、“市城区购房契税50%奖励”、公积金降低贷款门槛、购房落户就学等利好政策，强化政策宣传，释放惠民红利，刺激购房热情。

（牵头单位：市房产局；责任单位：市财政局、市地税局、市政府法制办、市住房公积金管理中心、市人民银行、市公安局、市教育局、市住建局，各县市人民政府）

2.加强信贷支持。发挥住房公积金作用，职工住房公积金缴存比例未达工资总额12%的按12%缴足。扩大住房公积金制度覆盖范围，进城务工人员、自由职业者、个体工商户等群体，有缴存意愿的，按相关规定可开户缴存住房公积金，并申请住房公积金个人住房贷款。探索住房公积金证券化途径，切实增强公积金贷款保障能力。金融机构应积极落实国家有关个人住房贷款优惠政策，大力创新个人住房购买与房屋装修组合贷款等金融产品，进一步提升贷款审批效率。

（牵头单位：市政府办公室（市政府金融办）；责任单位：市住房公积金中心、市人民银行、驻郴金融机构，各县市人民政府）

三、保障措施

（一）加强组织领导。市、县市区人民政府为化解房地产库存、稳定房地产市场的责任主体，要坚持分类调控、因城施策，大力促进商品房销售稳定增长，有效化解房地产库存。各行业主管部门要结合实际、立足长远，分别制定推进计划。各县市区人民政府应建立相应领导机构，统筹推进房地产去库存工作。建立监督检查机制，对计划目标完成情况、政策措施落实情况等进行督导检查，注重典型引路，推动房地产去库存工作落到实处。

（二）强化市场监管。全面实行房地产交易信息日报制度，定期分析运行情况，因地制宜，对症下药，精准调控。加大房地产开发风险项目排查力度，对已排查出的风险项目按照分类处置的原则，一盘一策，防范市场风险。建立政府领导下的房产、发改、规划、国土资源、住建、工商、税务、银监等部门协同配合的信息共享、联合征信、联合查处的房地产联动管理机制，依法查处扰乱市场秩序、侵害群众利益的行为。加强信用信息建设和管理，建立定期公示制、信用等级制、黑名单制，保障守法诚信者得利、违法失信者受惩。

（三）改进供地管理。科学合理确定开发总量、用地供应量和供应结构，防止新增商品房供应过剩，库存量大、去化周期长的地区，可暂停土地供应。城乡规划主管部门在下达房地产开发用地规划条件时，应明确项目用地性质、建筑规模及基础设施、公共服务设施配套要求，并作为土地出让和《国有建设用地使用权出让合同》的组成部分。房地产开发项目涉及国有土地上房屋征收的，国土资源部门在拟定土地出让方案前须征求房地产开发主管部门的意见。

（四）扶持骨干企业。建立房企信用评价与金融部门联动机制，对资质良好、诚信经营的骨

干企业在授信额度、质押融资、债券融资等方面给予支持。培育“信用好、实力强、业绩优”大型企业集团,依法逐步淘汰“小弱散”房企。鼓励商业银行加大与骨干企业的合作力度,开发房地产信托理财产品。在基础设施配套费缴纳方式、商品房预售许可和资金监管等方面,对骨干企业予以倾斜和扶持。

本实施意见自公布之日起施行,有效期至2018年12月31日。

附件:1.郴州市2016-2018年房地产去库存工作计划表

2.郴州市2016年房地产去库存工作计划表

郴州市人民政府

2016年5月17日

附件下载:  郴政发〔2016〕5号.doc

扫一扫在手机打开当前页



打印 

分享:  



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位:郴州市人民政府办公室

联系电话:0735-2368507



湘公网安备:43100202000023号

承办单位:郴州市政务服务中心

备案/许可证编号:湘ICP备13003667号

网站标识码:4310000046

