

云阳县人民政府办公室 关于进一步促进全县商业商务房地产市场平稳 健康发展的意见

云阳府办发〔2017〕71号

各乡镇人民政府、街道办事处，县属有关部门，有关单位：

去年以来，按照市委、市政府推进供给侧结构性改革、加快房地产去库存相关工作要求，我县完善调控措施，狠抓工作落实，房地产去库存取得较好成效。2016年全县商品房住宅和非住宅可售面积逐步减少，总库存量在可控范围内，但商业商务房地产去库存进程相对缓慢，去化周期较长，仍是房地产去库存的工作重点。为进一步做好房地产去库存工作，促进全县商业商务房地产市场平稳健康发展，经县政府同意，现提出如下意见。

一、总体要求

紧紧围绕党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的总体要求，根据《重庆市人民政府办公厅关于促进全市商业商务房地产市场平稳健康发展的意见》（渝府办发〔2017〕42号）精神，认真落实供给侧结构性改革部署，按照“控制新增供应、

支持转型利用、鼓励自持经营、扩大市场需求”的工作思路，加大商业商务房地产去库存力度，力争“十三五”末全县商业商务房地产库存去化周期控制在合理范围。

二、政策措施

（一）控制商业商务房地产建设用地新增供应规模

1. 优化调减商业商务集中区域的规划建设总规模，适时放缓或暂停规划实施。（责任单位：县规划局）

2. 严格控制商业商务房地产建设项目用地供应，对库存量较大的区域实施限制供地或放缓供地，避免在同一片集中供地和开工建设。（责任单位：县国土房管局）

3. 在开发强度较大的商业商务房地产建设综合用地出让前，应研究确定合理的容积率等规划指标，提升开发项目品质。（责任单位：县规划局、县国土房管局）

4. 县城实施较大体量纯商业商务或商业综合体供地的，应在土地招拍挂出让公告条件中明确开发企业在项目建成后自持建筑面积 60%以上房屋至少 5 年，期间自持房屋不得对外销售。（责任单位：县国土房管局）

5. 未经批准，严禁利用工业用地从事或变相从事商业商务用房开发或改造建设。（责任单位：县国土房管局、县规划局）

（二）支持实施商业商务用房转型利用



6. 对依法取得土地使用权的商业商务项目，目前未开工建设或在建未出售且根据有关规定或土地出让合同约定可以不收回土地使用权的，经开发企业申请并依法获得批准后，可按批准要求调整项目用地用途和规划条件。（责任单位：县规划局、县国土房管局）

7. 属商住混合类开发项目的，可适当减少商业商务用房开发规模，商住比可控制在 2:8 以内，但不得调增地下商业建筑规模。（责任单位：县规划局、县国土房管局）

8. 经批准调整商住比例或调整土地用途、规划用地性质的，应按规定补缴土地价款。（责任单位：县国土房管局、县规划局）

9. 项目调整转型后，按批准规划用途对应的房屋质量安全和消防技术标准，申请相关的审查、验收或备案，其水电气价格按批准规划用途的相应标准执行。（责任单位：县发改委、县规划局、县国土房管局、县城乡建委、县消防大队）

10. 对商住比例作为控制性详细规划中强制性内容要求的用地，按本方案要求调减商业商务建筑规模的，在不涉及主导用地性质和重大利害关系调整的情况下，可按控规一般技术性内容修改程序办理。（责任单位：县规划局）

11. 对在本方案印发后取得土地使用权的，原则上不得以去库存为由申请调整商住比。（责任单位：县规划局、县国土房管局）

（三）支持开发企业自持经营商业商务用房

12. 支持开发企业在产权不变的前提下，采取多种经营方式，自持经营商业商务用房，自持期间未纳入自有固定资产管理且未使用、未出租的，不征收房产税。（责任单位：县地税局）

13. 已出租的投资性房地产，开发企业可选择按原值或按租金计缴房产税；有特殊困难不能按期缴纳税款的开发企业，依照《中华人民共和国税收征收管理法》的相关规定报经批准后可延期缴纳税款，但最长不得超过3个月。（责任单位：县地税局）

14. 对开发企业按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。开发企业自持经营期间，县财政可给予开发企业适当的补贴。（责任单位：县地税局、县财政局）

15. 开发企业经申请并依法获得批准后将自持的商业商务用房改建成住房或居住公寓的，经水电气主管部门批准后，其水电气价格按房屋所在地城镇居民生活用水、用电、用气价格标准执行。（责任单位：县发改委）

（四）扩大商业商务用房的市场需求



16. 制定产业发展规划，加大招商引资力度，加快项目周边基础配套服务设施建设，倡导社会单位和人员购置存量商业商务用房发展养老、旅游、健康、文化、体育等相关产业。（责任单位：县发改委）

17. 鼓励采取购买或租赁商业商务用房的方式，解决配建展览馆、图书馆、学校（幼儿园）、养老院等公共服务设施，或用于众创空间、技术研发、咨询服务等非生产类用房及机关、事业单位需要的工作用房。（责任单位：县财政局、县机关事务局）

18. 引导金融机构在符合国家政策和风险可控的前提下，进一步加大对商业商务用房购置的金融信贷支持，鼓励执行国家有关购置首付款比例下限规定，简化程序，合理定价，加快信贷投放，延长还贷周期。（责任单位：县银监办、县金融办）

19. 对购置人为增值税一般纳税人，严格执行增值税进项税额抵扣政策规定，财政可适时出台政策给予购置人适当补贴。（责任单位：县地税局、县国税局、县财政局）

20. 逐步淘汰一批实力弱、信誉差的企业，继续引进国内有实力、管理规范房地产开发企业，重组一批实力雄厚的龙头企业，以确保建筑房地产业的健康发展。（责任单位：县国土房管局、县城建委）

三、组织实施

（一）建立工作协调机制。建立商业商务房地产去库存工作协调机制，统筹推进商业商务房地产去库存、稳市场、防风险工作。县政府有关部门和有关单位要加强协调配合，及时沟通，协同做好商业商务房地产去库存工作。

（二）落实相关配套政策。各责任单位要细化制定完善金融、税收、土地等相关支持政策，根据商业商务房地产库存底数及变化情况，制定商业商务房地产去库存专项方案和措施，于2017年5月底前报送县国土房管局备案。

（三）完善工作绩效评价机制。县国土房管局要会同有关部门对责任单位出台配套政策情况进行督导，对相关部门去库存工作进行评价，评价结果纳入供给侧结构性改革工作年度考核。

本意见自印发之日起施行。除县政府另有规定外，有效期至2020年底。

云阳县人民政府办公室

2017年5月16日