

安徽省人民政府关于去库存促进房地产市场稳定发展的实施意见

皖政〔2016〕56号

各市、县人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻中央经济工作会议和全省经济工作暨城市工作会议精神，全面落实习近平总书记视察安徽重要讲话精神，按照《中共安徽省委安徽省人民政府关于印发〈安徽省扎实推进供给侧结构性改革实施方案〉的通知》（皖发〔2016〕21号）要求，围绕稳市场，推进去库存，促进房地产市场稳定发展，现提出以下实施意见：

一、总体要求

按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。鼓励进城务工人员等新市民住房消费，支持居民住房刚性需求和改善性需求，有序化解房地产库存，有效控制市场潜在风险。

二、工作原则

（一）突出重点，分类指导。合肥市房地产去库存重点是非住宅商品房，同时要加强商品住房供应管理，保障供求基本平衡，保持市场稳定，控制房价过快上涨，避免大起大落。其他城市要控制房地产用地供应，提高新市民住房购租能力，加大棚户区改

造货币化安置比例，有序扩大和优化住房需求。

（二）抓住关键，因城施策。突出“减、控、供、停”四字方针，把房地产用地供应管理作为去库存的关键环节，以非住宅商品房去库存为重点，统筹商品住房去库存，严控增量、消化存量。对商品住房去化周期超过 2 年的，要减少新增居住用地供应；去化周期少于 2 年但已出让开发用地较多的，也要控制好供地节奏，防止形成新的积压；商品住房需求旺盛、库存量较少的城市，要加强供应管理，加大居住用地有效供应，公开市场信息，合理引导市场预期，防止房价非理性上涨。商业办公等非住宅商品房去化周期超过 48 个月的，停止新出让同类性质用地。

（三）深化改革，健全机制。坚持用改革的办法推进结构调整，形成完善的政府调控和市场监管机制，为提高供给质量激发内生动力、营造外部环境。推进政策公开、程序公开、结果公开，对各类主体一视同仁，严格落实政策，接受社会监督，确保公开公平。

三、主要目标和措施

用 3 年左右时间，去化商品房库存 2500 万平方米。到 2018 年底，全省商品住房去化周期控制在 15 个月以内，各设区的市去化周期控制在 18 个月左右；全省商业办公等非住宅商品房去化周期控制在 48 个月左右，各设区的市去化周期控制在 55 个月左右。到 2020 年，实现供需基本平衡，房价基本稳定，有效控

制市场潜在风险。

（一）鼓励支持新市民住房消费。

1. 保障进城落户农民合法权益。进城落户农民依法取得的农村土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权（以下简称“三权”）继续保持不变。坚持依法、自愿、有偿，在确权登记颁证的基础上，积极开展农村土地承包经营权流转，推进农民住房财产权抵押、担保、转让试点，提高进城落户农民的购房支付能力。进城落户农民享受与城镇居民同等的就业、社会保障政策和子女就学、升学待遇等公共服务。

2. 提升缴存人住房公积金贷款能力。支持将有稳定就业的进城务工人员、非全日制从业人员和个体工商户等自由职业者纳入住房公积金缴存范围，享有住房公积金提取、贷款等相关权益。积极拓展住房公积金贷款资金来源，推进信贷资产证券化，通过发放商业银行和住房公积金组合贷款、实行“公转商”贷款贴息等方式，努力满足住房公积金缴存人贷款需要。

3. 创新购房信贷产品。鼓励社会资本参与设立住房融资租赁公司，为购房者提供融资服务，探索以租代购、租购结合的新型住房金融模式。鼓励银行业金融机构加大对进城农民购房的信贷支持，进一步优化贷款审批流程，缩短办理时限，最低首付款比例不高于城镇居民。支持银行业金融机构根据进城农民务工经商收入和“三权”收益特点，改进还款能力审核要求，实行灵活的

还款方式。有关机构在办理贷款抵押等手续时，要为进城农民购房提供一站式便捷服务。建立银行与担保机构之间的贷款风险分担机制，由购房所在地政府为进城农民购房贷款向担保机构购买担保服务。进城农民购房贷款出现不良，处置抵押物变现所得价款不足以清偿的部分，贷款银行承担 70%、购房所在地政府担保机构承担 20%、省再担保机构承担 10%。担保额在 20 万元及以下的，担保费率 0.4%；超过 20 万元的部分，担保费率 0.5%。

4. 鼓励农民进城购房落户。对退出宅基地进城购房落户的农民，由县（含市、区，下同）政府给予购房奖励。对自愿将宅基地退还给农村集体经济组织的，县政府按每亩不低于 5 万元给予奖励。对自愿退出宅基地，宅基地复垦为耕地或其他农用地后，由原宅基地使用者承包经营的，县政府按每亩不低于 3 万元给予奖励。宅基地复垦为耕地后形成的新增耕地面积纳入补充耕地指标储备库，由县政府统筹安排使用。各地要严格控制新增农村宅基地审批。

5. 扩大公共租赁住房保障范围。将已退出宅基地且在城镇无住房的进城落户农民纳入城镇公共租赁住房保障范围。

6. 支持政策性迁移群体进城购房。易地扶贫搬迁对象、纳入避险解困范围的水库移民、行蓄洪区及干流滩区迁建居民、地质灾害点避让搬迁居民自愿进城购房，享受进城农民购房同等奖励政策。各地应将属于补助到户的中央和省级补助资金全部发放

到户，支持政策性迁移群体自主购房。

（二）大力推进住房保障货币化。

1. 提高棚改货币化安置比例。2016年城市棚户区改造货币化安置比例原则上不低于50%，以后年度逐年提高比例。对在售商品住房去化周期超过2年的，原则上不再安排新建棚改安置房；确需实物安置的，政府原则上不再直接组织安置房建设，公开从市场购买安置房。在售商品住房去化周期少于2年的，也应加快推行货币化安置，并大幅提高比例。积极引导城中村改造居民选择货币化安置。

2. 优化棚改居民购房服务。市、县政府要搭建棚改货币化安置服务平台，鼓励信誉好的房地产开发企业、中介服务机构、金融机构进入平台，公布房源信息和信贷产品，给予棚改居民适当降价或折扣、让利等优惠。也可通过公开竞价等方式，组织棚改居民团购住房。

3. 加强财税政策引导。省财政安排的棚改专项补助资金，要向货币化安置比例高的市、县倾斜。市、县政府对选择货币化安置并在规定时限内购买商品房的棚改居民，给予适当奖励。货币化安置补偿款按国家有关规定免征个人所得税，购买商品住房享受国家规定的契税优惠政策。允许将按规定提取用于公租房建设的住房公积金增值收益用于棚改货币化安置。

4. 加大棚改货币化信贷支持。鼓励国家开发银行安徽省分

行、农业发展银行安徽省分行、中国农业银行安徽省分行等金融机构优先支持棚改（含城中村改造）货币化安置项目，优化审批流程，提高专项贷款资金支付效率。市、县政府要强化棚改货币化安置项目融资基础工作，完善贷款、放款各类手续。对在售商品住房去化周期超过2年的，从严控制新开工建设棚改安置房项目贷款。

5. 加快推进公租房改革。2016年，各市、县不再新开工建设公租房，对符合公租房保障条件的家庭，主要利用存量公租房和通过发放住房租赁补贴方式进行保障。鼓励各地探索公租房资产证券化，加快推进公租房管办分离、租补分开、租售并举。

6. 提高公租房使用率。适当放宽公租房保障条件，加大分配力度，更好发挥保障作用。在应保尽保的前提下，对闲置的存量公租房，可委托专业租赁机构面向社会出租，租金收入专项用于发放公租房保障对象住房租赁补贴或归还公租房建设贷款。

（三）加强商品房供应管理。

1. 加强房地产供地调控。各市、县国土资源管理部门要会同住房城乡建设（房地产）部门，按照“减、控、供、停”四字方针，根据当地商品房在售、在建、已供地可建规模等，科学编制年度房地产用地供应计划，报省国土资源厅、省住房和城乡建设厅备案，作为用地供应依据。房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县，国土资源、规划、建设等部门可以根据

市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设，促进其他产业投资。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。

2. 加强房地产开发管理。引导房地产开发企业调整营销策略，适当降低商品住房价格。通过土地出让合同约定，逐步提高预售条件，新出让房地产开发用地所建商品住房逐步过渡到现售。市、县国土资源部门要会同规划、建设、房地产等部门制定拟供地块出让方案，落实房地产开发项目建设条件意见书制度。规划部门要依据控制性详细规划，提出容积率、公共配套设施等规划条件；建设、房地产部门要依据有关规定，提出房地产开发企业资质、预售条件、房屋装修、装配式建筑技术应用等要求。加强对房地产开发用地竞买人的资格和信用审查，提高对信用等级差、闲置或囤积土地超过实际开发能力、企业或主要股东不按合同约定开发建设、项目遗留问题较多企业的竞买准入条件。

3. 推进商业办公等非住宅商品房结构调整。在符合城乡规划的前提下，鼓励开发企业将库存工业、商业地产改造为科技企业孵化器、众创空间，将库存商品房改造为商务居住复合式地产、电商用房、都市型工业地产等，允许其在缴清土地出让金后分割

销售和办理产权登记。通过规划、土地、金融、税收等政策引导，鼓励将商业办公等非住宅商品房转化为开发企业自持物业，鼓励引进专业物业机构运营已建成的商业办公用房。对资金困难的在建项目，支持有实力、信誉好的房地产企业开展兼并重组。

4. 发展房屋租赁市场。加强房屋租赁市场监管，推行房屋租赁合同示范文本，明确租赁当事人的权利义务，稳定租赁关系，保障租赁当事人权益。鼓励机构投资者投资经营出租房屋，支持房地产开发企业从商品房销售向“售租并举”投资模式转变。

5. 加强房地产市场监管。加快建立覆盖全省的新建商品房和存量房交易管理系统，实现省、市、县联网。健全房地产市场信息公开机制，各地要按月公布商品房成交量、成交价格、批准预售等市场信息，按年公布常住人口数、户籍人口数、人均住房面积、存量商品住房套数及面积等信息。建立房地产企业信用体系，加强房地产开发、中介服务、物业管理行为监管。

6. 推进房地产业兼并重组。推动房地产开发、建筑施工企业战略协作，鼓励兼并、收购、重组。鼓励支持银行业金融机构与规模大、信誉好的房地产企业开展多种形式的战略合作。落实好国家和省促进企业兼并重组各项政策，省内房地产开发、物业服务等企业，可在项目所在地以分公司名义办理项目审批手续、设立银行账号、按项目独立核算、按规定在当地缴纳相关税费，可不再新设立独立法人资格的子公司。规范物业管理招投标行

为，开展物业管理示范项目创建活动，扶持一批骨干物业服务企业。

7. 落实房地产税收政策。房地产开发项目土地增值税实行先预征、后清算、多退少补。税务机关应当从纳税人取得土地使用权开始，按项目分别建立档案、设置台账，做到税务管理与纳税人项目开发建设同步。各地要对普通标准住房、全装修住房土地增值税实行 1.5% 的低预征率；对装配式建筑和绿色建筑（普通标准住房、全装修住房除外），土地增值税预征率超过 1.5% 的，要在现行预征率的基础上分别下调 0.2 个百分点。对房地产企业经批准建设且建成后无偿移交政府部门的学校、幼儿园用地，暂不征收城镇土地使用税；对属于房地产企业的待售开发房产，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。通过合并、分立、出售、置换等方式将全部或部分实物资产及其相关债权、债务以及劳动力等一并转让的行为，不属于增值税征收范围，其中涉及的不动产、土地使用权转让不征收增值税。对纳税确有困难的房地产企业，经省级税务机关依法批准后可以适当延期缴纳税款。对兼并重组的房地产企业，市、县政府应当按照不增加企业地方税收负担的原则，给予适当支持。

8. 严格落实涉企收费清单制度。全面清理规范房地产开发过程中的各类收费，重点清理与行政审批挂钩的经营性收费和中介服务类收费。落实房地产企业收费清单制度，清单之外一律不

得收费。自发文之日起，县以下地区两年内暂不征收防空地下室易地建设费。取消防雷、防震等行政审批技术性服务收费。

四、组织保障

（一）强化组织领导。在省扎实推进供给侧结构性改革工作领导小组统一领导下，省住房和城乡建设厅会同省国土资源厅等部门，加强统筹协调和工作指导，确保各项措施落到实处，推进全省房地产去库存工作。省有关部门要抓紧制定完善相关配套政策，指导各地做好去库存工作。

（二）压实主体责任。市、县政府是去库存工作的责任主体，主要负责同志负直接责任。8月底前，完成本地商品房供应情况专项调查统计，全面摸清现有商品房总量、商品房库存、常住人口数、户籍人口数和人均住房面积等，深入分析本地房地产库存情况、存在的主要问题，制定出台去库存具体方案和相关政策，明确目标，分解任务，落实责任。10月底前，各市、县要制定并公布“十三五”住房发展规划、商业办公用房发展规划及年度实施计划。

（三）加强督促检查。省住房和城乡建设厅会同省国土资源厅等部门，按季度对各地去库存工作进展情况进行监督检查，年底全面盘点，查找存在问题，对履行去库存主体责任不力、效果不明显的市县政府，严格实行约谈问责。

（四）加强宣传引导。通过多种途径和形式，加强对供给侧

结构性改革和去库存政策的解读，强化正面宣传和引导，积极回应社会关切，稳定社会预期，确保房地产市场平稳健康发展。

- 附件：1. 去库存促进房地产市场稳定发展任务分工
2. 全省房地产去库存目标任务分解表

安徽省人民政府
2016年6月12日

附件 1

去库存促进房地产市场稳定发展任务分工

	序号	工作任务	责任单位
鼓励支持新市民住房消费	1	保障进城落户农民合法权益。	省农委、省教育厅、省人力资源社会保障厅、省国土资源厅、人行合肥中心支行、安徽银监局等
	2	提升缴存人住房公积金贷款能力。	省住房和城乡建设厅、省人力资源社会保障厅、省财政厅、各银行业金融机构等
	3	创新购房信贷产品。	省住房和城乡建设厅、省国土资源厅、省政府金融办、人行合肥中心支行、安徽银监局、安徽保监局、农行安徽省分行、省信用担保集团等
	4	鼓励农民进城购房落户。	省国土资源厅、省农委、省财政厅、省住房和城乡建设厅等
	5	扩大公共租赁住房保障范围。	省住房和城乡建设厅、省财政厅等
	6	支持政策性迁移群体进城购房。	省发展改革委、省财政厅、省扶贫办等
大力推进住房保障货币化	1	提高棚改货币化安置比例。	省住房和城乡建设厅、开行安徽省分行、农发行安徽省分行等
	2	优化棚改居民购房服务。	省住房和城乡建设厅、省财政厅、各银行业金融机构等
	3	加强财税政策引导。	省财政厅、省地税局、省国税局等
	4	加大棚改货币化信贷支持。	省住房和城乡建设厅、省财政厅、开行安徽省分行、农发行安徽省分行、农行安徽省分行等
	5	加快推进公租房	省住房和城乡建设厅、省财政厅等

		改革。	
	6	提高公租房使用率。	省住房和城乡建设厅、省财政厅等
加强商品房供应管理	1	加强房地产供地调控。	省国土资源厅、省住房和城乡建设厅等
	2	加强房地产开发管理。	省住房和城乡建设厅、省国土资源厅等
	3	推进商业办公等非住宅商品房结构调整。	省住房和城乡建设厅、省财政厅、省地税局、省国税局等
	4	发展房屋租赁市场。	省住房和城乡建设厅、省财政厅、省地税局、省国税局等
加强商品房供应管理	5	加强房地产市场监管。	省住房和城乡建设厅、省发展改革委等
	6	推进房地产业兼并重组。	省住房和城乡建设厅、省财政厅、省地税局、省国税局、人行合肥中心支行等
	7	落实房地产税收政策。	省财政厅、省地税局、省国税局等
	8	严格落实涉企收费清单制度。	省物价局、省人防办、省气象局、省地震局等
组织保障	1	加强督促检查。	省住房和城乡建设厅、省国土资源厅等
	2	加强宣传引导。	省委宣传部、省住房和城乡建设厅等

附件 2

全省房地产去库存目标任务分解表

单位：万平方米

住房			年度去库存任务			非住宅			年度去库存任务		
设区市	住房库存面积	去库存任务	2016	2017	2018	设区市	非住宅库存面积	去库存任务	2016	2017	2018
合计	5383.8	580	210	194	176	合计	4353.4	1920	619	678	623
合肥	213.9	-	-	-	-	合肥	1053	300	100	100	100
淮北	138.2	10	3	3	4	淮北	103.2	60	20	20	20
亳州	243.8	15	5	5	5	亳州	189.5	-	-	-	-
宿州	253	-	-	-	-	宿州	234	110	30	40	40
蚌埠	456	40	15	14	11	蚌埠	301.3	170	60	65	45
阜阳	257.3	-	-	-	-	阜阳	258.8	165	50	60	55
淮南	162.6	5	2	2	1	淮南	110	60	20	30	10
滁州	460.3	20	10	5	5	滁州	204.8	50	20	20	10
六安	897.6	220	85	75	60	六安	224.4	155	60	50	45
马鞍山	343.2	40	15	15	10	马鞍山	232.6	140	40	50	50
芜湖	458.7	-	-	-	-	芜湖	259.7	48	14	16	18
宣城	232.5	5	1	2	2	宣城	202.4	85	25	30	30
铜陵	231.1	45	15	15	15	铜陵	292.2	200	60	70	70
池州	189.3	30	10	10	10	池州	169	105	30	35	40
安庆	583.5	95	30	30	35	安庆	343.7	180	60	60	60
黄山	262.9	55	19	18	18	黄山	175	92	30	32	30

(以 2015 年底商品房库存量为基数)