

汕尾市人民政府

汕府函〔2016〕258号

汕尾市人民政府关于印发汕尾市供给侧结构性改革去库存行动计划（2016-2018年）的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《汕尾市供给侧结构性改革去库存行动计划（2016-2018年）》印发给你们，请认真组织实施。



2016年6月29日

汕尾市供给侧结构性改革去库存 行动计划（2016-2018年）

为贯彻落实中央经济工作会议精神和省委、省政府关于推进供给侧结构性改革的决策部署，切实做好我市房地产去库存工作，根据《广东省供给侧结构性改革总体方案（2016-2018年）》和《广东省供给侧结构性改革去库存行动计划（2016-2018年）》，制定本行动计划。

一、总体要求与工作目标

（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要求，采取加大棚改安置和住房保障货币化力度、建立购租并举的住房制度、加快农民工市民化、取消过时的限制性措施、组建专业化房屋租赁平台等措施，按照市级统筹、属地责任、因城施策、突出重点、有序推进的原则，逐步减少我市现有房地产库存，推动房地产供给侧结构性改革，逐步构建多层次、多口径住房保障体系，积极促进城市公共服务设施和基础设施均等化，提高人民居住水平，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）工作目标

1. **全市商品房库存规模逐步减少。**到2018年底，全市商品房库存规模比2015年底的135万平方米减少约15%，即在全部消化2016-2018年供应溢出的商品房基础上，各县（市、区）、市

本级负责化解 20 万平方米商品房库存，其中 2016 年化解 5 万平方米，2017 年化解 7 万平方米，2018 年化解 8 万平方米。

2. 各县（市、区）去库存周期基本达到合理区间。根据各地商品房库存规模和房地产市场实际，将全市分为二种类型，实行“一类一策”去库存政策。一类为库存规模较大的县（市、区），包括海丰县、陆丰市等 2 个县（市）。二类为库存规模小的县（市、区），包括市区（含市城区和市本级）、陆河县等 2 个县（区）。到 2018 年，各县（市、区）商品住房去库存周期基本控制在 16 个月以内，非商品住房去库存周期明显缩短。去库存具体任务见《2016—2018 年汕尾市去库存任务表》（附件）。

二、重点任务与政策措施

（一）加大棚改安置和住房保障货币化力度，打通商品房与保障房通道

2016—2018 年全市计划完成城市棚户区改造 470 户。各地要加快制订实施意见，有效推进棚改工作计划。从 2016 年开始，原则上不再新建公共租赁住房，主要通过发放租赁补贴或购买、租赁商品房筹集房源等方式提供住房保障。[市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府]

（二）培育住房租赁市场，逐步建立购租并举的住房制度

通过政策性银行中长期政策性贷款支持、减免行政事业性收费、资本金注入、保障房资产注入等措施，引导和鼓励有条件的国有企业和大型企业收购或长期租赁库存商品房，并以公共租赁

住房形式出租，成为大型公共租赁住房供应企业，为去库存、满足外来务工人员及新就业大学毕业生等群体住房需求、培育住房租赁市场提供新渠道。构建多层次、全口径城镇住房保障体系，主要采取公租房货币化方式，逐步将公共租赁住房保障范围扩大到外来务工人员等非户籍常住人口；按照住房制度改革的要求，将住房保障逐渐覆盖到符合条件的各类人群。采取加大银行信贷资金支持、财政资金补贴、减免行政事业性收费等措施，鼓励房地产中介企业、物业服务企业等发展成为以住房租赁为主营业务的专业化企业，形成“薄利多租”的住房商业模式。鼓励各地购买或租赁商品房用作乡镇学校教师、卫生院医护人员中住房困难群体的周转宿舍。鼓励高校、科研机构通过发放住房补贴或购买、租赁商品房方式，解决引进人才住房问题。（市住房城乡建设局、市国资委、市发展改革局、市财政局、市教育局、市科技局、市卫生计生局、市金融局、市房管局）

（三）支持进城农业人口置业，满足新市民住房需求

加快提高户籍人口城镇化率，深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，与城镇居民享有同等权利、履行同等义务。市住房城乡建设局要积极配合中国农业银行汕尾分行搭建“农民安家贷”等信贷平台，大力支持农民到城镇购房。[市公安局、市住房城乡建设局、市发展改革局，中国农业银行汕尾分行，各县（市、区）人民政府]

（四）加大居民购房金融、税收支持力度，降低居民购房成

本

贯彻落实国家有关个人住房金融、税收等各项优惠政策。居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例降低为 20%。落实国家调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。积极推动外来务工人员、个体工商户和灵活就业人员缴存住房公积金，通过优化服务提高住房公积金使用效率。[市财政局、市地税局、市国税局、市住房公积金管理中心，人行汕尾分行、汕尾银监局]

（五）支持老旧小区居民置换新房，改善群众居住条件

鼓励各地通过发放住房补贴等方式，支持城市老旧小区居住超过一定年限、只拥有一套住房或无自有住房的户籍家庭购买商品住房，补贴面积标准不低于城镇居民家庭小康水平住房面积。鼓励各地优先回购有换房需求的老旧小区居民住房作为公共租赁住房。[市住房城乡建设局、市房管局，各县（市、区）人民政府]

（六）多渠道降低商品房建设成本，稳定商品住房价格

全面清理房地产开发和交易过程中的行政事业性收费，切实降低房地产开发和交易成本。鼓励各地搭建商品房团购、团租平台，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。[市发展改革局、市财政局、市住房城乡建设局、市城乡规划局、市国土资源局、市房管局]

（七）适度调整商品房供应结构，服务大众创业万众创新

在规划条件许可前提下，适度允许库存房地产项目调整房屋用途、套型结构。在不改变用地性质和容积率前提下，允许在建商品住房项目适当调整套型结构。支持各地政府出台政策，引导支持房地产开发企业将库存工业、商业地产改造为孵化器和众创空间；将库存商品房改造用于扶持养老、旅游社区服务等事业发展。[市城乡规划局、市国土资源局、市经信局、市人社局、市民政局、市科技局、市旅游局、市房管局，各县（市、区）人民政府]

（八）强化土地供应和房地产市场联动，合理控制商品房供应规模

各地要进一步加强对房地产市场研判，科学管控土地供应规模和时序，有序控制农村新增宅基地审批。根据商品房库存规模及去库存任务完成情况，适度调节相应类型土地供应规模。优化“三旧”改造政策，统筹平衡商业、办公、工业等改造项目规模。[市国土资源局、市城乡规划局、市住房城乡建设局]

（九）引导开发商自持物业经营，促进房地产开发模式转型升级

鼓励开发商自持物业经营，由快速开发销售模式向城市综合运营模式转型。政府、国有企业、事业单位建设发展总部经济园区、新兴产业基地等合法合规用房，优先适度向自持物业企业商品房倾斜。对领取商品房预售许可证超过3年以上尚未出售的商业、办公、工业等商品房，通过土地、规划、金融、税收等政策

加快转化为开发商自持物业。[市住房城乡建设局、市城乡规划局、市财政局、市发展改革局、市国土资源局、市地税局、市国税局、市金融局、市房管局，各县（市、区）人民政府]

三、组织保障与督查考核

（一）落实政府主体责任。各县（市、区）政府要切实承担房地产去库存工作的主体责任，抓紧研究制订本地 2016—2018 年去库存行动计划及 2016 年度计划，明确工作目标、工作措施、部门分工、时间节点等要求，周密部署，认真组织实施，确保按时完成工作任务。各地工作计划及 2016 年度计划应于 2016 年 4 月中旬前报市住房城乡建设局备案；2017 年、2018 年的年度计划于上年年底前报市住房城乡建设局备案。每季度末向市住房城乡建设局报送去库存进展情况，年底前报送年度任务完成情况。

（二）加强部门协调联动。市住房城乡建设局作为房地产去库存工作牵头部门，要切实加强统筹协调和工作指导，确保各项工作措施衔接顺畅。市发展改革、财政、国土、规划、房管等部门要制定相关配合政策。其他相关部门和机构要积极配合做好去库存各项工作。

（三）加强跟踪督办。市住房城乡建设局要制订督查方案，牵头会同有关部门对各县（市、区）人民政府工作落实情况实行全过程跟踪督查。各地、各有关部门要将去库存工作纳入年度工作重点，确保落实到位，并于每季度结束后 3 个工作日内将工作情况报送市住房城乡建设局汇总报市政府。市政府视情况采取下

达督查通知书、组织实地督查、提请市政府领导约谈、挂牌督办等方式推动工作落实。将去库存工作纳入相关考核项目，对工作落实不到位的，按有关规定严格问责。

附件：2016—2018 年汕尾市去库存任务表

附件:

2016—2018 年汕尾市去库存任务表

(单位: 万平方米)

类别	地区	商品房现 状库存 面 积	商品住房 去库存 任 务	非商品住 房去库存 任 务	去库存 任务合计
一类	海丰县	69	10	0	10
	陆丰市	54	8	0	8
二类	城区	2	0.1	0.2	0.3
	市本级	8	1.2	0	1.2
	陆河	2	0.5	0	0.5
总计	全市	135	19.8	0.2	20

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，汕尾军分区司令部，市中级人民法院，市检察院，各民主党派，驻汕尾有关单位。