



池州市贵池区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

贵政〔2016〕12号

各镇人民政府、街道办事处，贵池工业园区、前江工业园区、杏花村文化旅游区管委会，区政府各部门、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)、《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)要求，结合贵池区实际，围绕稳定市场，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。贵池区房地产去库存重点是保障房和棚改货币化安置房，加强商品住房供应管理，保障供求基本平衡。

(二)抓住关键，统筹推进。以保障房和棚改货币化安置去库存为重点，统筹商品住房去库存，严控增量、消化存量。

(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

坚持分类指导，因城施策，用3年左右时间，处置“三房”(保障房、安置房、商业用房)60万平方米。到2017年底，基本完成保障房去化任务,到2018年基本完成商业用房去化任务，实现供需基本平衡，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工务工经商收入和“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，为进城农民购房贷款提供购买担保服务。积极落实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%的政策。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，由区政府给予购房奖励。对自愿将宅基地退还给农村集体经济组织的，区政府按每亩不低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农用地后，由原宅基地使用者承包经营的，区政府按每亩不低于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，由区政府统筹安排使用，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。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)大力推进住房保障安置货币化

1.推进货币化安置。按照“政府引导、依法合规、属地负责、群众自愿、市场运作”的基本思路，积极稳妥推进房屋征收补偿货币化安置。推进主城区国有土地房屋征收补偿货币化安置，补偿方式采取货币补偿和“购房券”安置两种形式，由房



屋被征收人自主选择；推进农村集体土地房屋征收补偿货币化安置，原则上不再统建安置房，就地或就近有存量保障房的房屋征收项目实行产权调换，其他区域一律采取货币化补偿安置。通过市场销售渠道，积极推进安置房去库存工作。

2.加快推进公租房改革。2016年，我区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。探索公租房资产券化，加快推进公租房管办公离、租补分开、租售并举。

3.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。区国土资源部门要会同规划、建设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。

2.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。

3.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。

4.加强房地产市场监管。健全房地产市场信息公开机制，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。

5.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。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，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代售开发房产，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，区政府按照不增加企业地方税收负担的原则，给予适当支持。

6.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。我区两年内暂不征收防空地下室易地建设费。取消防雷、防震的行政审批技术性服务收费。

四、组织保障

(一)强化组织领导。在区扎实推进供给侧结构性改革工作领导小组统一领导下，区住建委会同区房屋征收局、贵池工业园、前江工业园、乌沙镇、牌楼镇、马衙街道等单位，加强统筹协调和工作指导，确保各项措施落到实处，推进全区房地产去库存工作，区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。8月底前，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，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。区住建委会同区房屋征收局等部门，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，效果不明显的单位，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.存量安置房(棚改)分布情况统计表
- 2.公租房库存统计表
- 3.去库存目标任务分解表

池州市贵池区人民政府

2016 年 9 月 14 日



附件1

存量安置房(棚改)分布情况统计表

序号	小区名称	总套数	总面积	主房面积	阁楼套数	备注
1	滨江丽景	120	12805.88	12805.88		
2	屏江花园	6	608.49	608.49		
3	书香名邸熙苑	2	172.23	172.23		
4	洋浦碧水庄园一期	18	2921.63	1800.81	1120.82	
	洋浦碧水庄园二期	12	1471.77	1255.17	216.60	
5	白洋明筑	8	1100.81	801.87	298.94	
6	秀山广场	8	916.71	916.71		
7	秀山通达广场	3	288.55	288.55		
8	虎泉广场	3	339.91	339.91		
9	书香名邸	12	1193.31	1192.31		
10	杏花江南	15	2886.49	1651	1235	
11	江州商业广场	29	2816.21	2816.21		
12	百盛广场	7	886.77	886.77		
13	恒泰家和园	2	262.99	201.44	61.55	
14	青峰花园	4	688.53	460.09	228.44	
15	清风南苑	6	789.53	736.75	52.78	
16	百合蓝鸟苑	15	2080.59	1919.79	160.80	
17	樟树湾	3	622.33	359.91	262.42	



贵池区人民政府行政规范性文件

18	南湖二期	52	9052.88	5557.57	3495.31	
19	远东国际花园	5	460.99	395.70	65.29	
20	昭明学苑	15	1503.81	1503.81		
21	齐山花园	7	912.51	594.78	317.73	
22	齐山新村	6	1175.35	761.11	414.24	
23	太阳新城	2	231.29	231.29		
24	和谐家园	1	211.39	124.57	86.82	
25	红光新村	1	156.38	94.85	61.53	
26	港口花园	2	391.13	241.76	149.37	
27	学府雅筑	2	408.29	235.09	173.20	
28	莱茵河畔家园	4	391.40	391.40		
29	清风保障房	2	222.30	222.30		
30	杏花名苑二期	33	5841.19	3327.05	2487.14	
	杏花名苑一期	57	9579.19	4701.00	3878.19	
31	孔井 A 区	67	8169.95	6757.42	1412.53	
	孔井 B 区	56	7272.72	5635	1638	
32	梅里安置新区	61	6941.67	5885.60	1056.07	
33	乌沙明珠 B 区	89	13246.44	8797.85	4448.59	
34	宝赛花园	3	408.75	330.51	78.24	
35	玉镜花园	29	3724.48	2700.69	1023.79	
36	碧慧苑	26	3724.48	2700.69	1023.79	



37	灵芝新村	127	16775.72	13526.51	3249.21	
38	教育园区	161	17764.07	14907.80	2856.27	
39	白沙一期	37	4062.21	4062.21		
	白沙二期	32	3282.77	3282.77		
40	凤凰岭一期	25	3377.61	2132.93	1244.68	
	凤凰岭二期	149	14257.62	14257.62		
41	天堂湖安置点	200	24000.00	24000.00		
42	迎宾花园	160	16695.00	2816.21		
合计		1684	207067.32	886.77	32797.06	



附件2

公租房库存统计表

项目名称	库存套数	面积(平方米)
贵池工业园配建 廉租房(东城公司)	83	4980
贵池工业园保 障房项目	1784	107040
马衙街道牧之路教 育园区马衙廉租房	386	23160
前江工业园保障 房项目	5813	348780
乌沙船舶基地保 障房项目	1117	67020
牌楼(神山佳园)	400	24000
合计	9583	574980



附件3

去库存目标任务分解表

单位：平
方米

项目名称 类型	任务库 存面积	去库存 任务	年度去库存任务			责任单位
			2016	2017	2018	
安置房	207000	207000	75000	62000	70000	区房屋征收局 区建开办
贵池工业园配建廉租房(东城公司)	4980	4980	4482	498		贵池工业园
贵池工业园保障房项目	107040	107040	96336	10704		贵池工业园
马衙街道牧之路教育园区马衙廉租房	23160	23160	20844	2316		马衙街道
前江工业园保障房项目	348780	348780	313902	34878		前江工业园
乌沙船舶基地保障房项目	67020	67020	60318	6702		乌沙镇
牌楼(神山佳园)	24000	24000		14400	9600	牌楼镇
合计	781980	781980	570882	131498	79600	