

阳江市供给侧结构性改革去库存行动计划 (2016-2018年) 实施方案

为深入贯彻落实中央经济工作会议和全省供给侧结构性改革工作会议精神，认真落实市委、市政府关于推进供给侧结构性改革的决策部署，切实做好我市去库存工作，根据《广东省供给侧结构性改革去库存行动计划（2016-2018年）》和《阳江市供给侧结构性改革总体实施方案（2016-2018年）》，制定本实施方案。

一、总体要求和工作目标

（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，结合阳江实际情况，采取建立购租并举的住房制度、加快农民工市民化等措施，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、全口径住房保障体系，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417万平方米减少15万平方

米。保证 2018 年底全市的商品房库存规模在 402 万平方米（商品住房库存减少 5 万平方米，非商品住房库存减少 10 万平方米）。其中，2016 年化解 7.5 万平方米，2017 年化解 6 万平方米，2018 年化解 1.5 万平方米。在此基础上，按照“政府推动、企业主体、市场运作、政策扶持”的原则，积极推进实施。

2. 各县（市、区）去库存周期基本达到合理区间。根据各地管理职责、商品房库存规模和房地产市场实际，将全市各地区分为江城区（含阳江高新区）、阳东区、阳春市、阳西县、海陵试验区五个区域，实行“一区一策”去库存政策。各地区要结合自身实际，制定具体实施方案，落实国家和省深化住房制度改革的总体要求与目标任务。到 2018 年，各地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。去库存具体任务详见《2016-2018 年阳江市去库存任务表》（附后）。

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

各地要加快制订实施意见，采取提高货币化安置奖励标准、协助群众购买安置住房等措施，引导棚户区改造居民优先选择货币化安置。政府主导的征迁项目，原则上不再新建实物安置房，实行货币化安置。各地可根据实际情况，对实施货币化安置的棚户区居民给予房屋评估价格 10%—15% 的奖励。可通过发放补贴或购买、租赁商品房筹集房源等方式

提供住房保障。〔市住房规划建设局，各县（市、区）政府〕

（二）培育住房租赁市场，逐步建立购租并举的住房制度

通过减免行政事业性收费、资本金注入、保障房资产注入等措施，鼓励房地产开发企业将积压商品房转成租赁型住房或养老地产、旅游地产。鼓励房地产经纪机构和专业房屋租赁机构通过接受委托、市场收购等方式筹集房源，开展房屋租赁业务，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。对个人出租住房取得的所得减按 10% 的税率征收个人所得税。对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。对个人出租住房，不区分用途，在 3% 税率的基础上减半征收营业税，按 4% 的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。对企事业单位、社会团体以及其他组织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。对月营业额不超过 3 万元（含 3 万元）的纳税人，暂免征收营业税。（市住房规划建设局、市发展改革局、市财政局、市教育局、市卫生计生局、市地税局）

（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，可享受城镇居民教育、医疗、社保等方面同等待遇。市住房规划建设局要积极配合中国农业银行阳江分行搭建“农民安家贷”等信贷平台，加大住房商业性贷款支持，优先发放首套房和改善型居民住房贷款，创新、开发和试点适于农民工实际情况的信贷产品，大力支持农民进城购房。〔市发展改革局、市公安局、市住房规划建设局、中国农业银行阳江分行，各县（市、区）政府〕

（四）取消过时的限制性措施，进一步发挥市场配置资源作用

对商品住房项目停止实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求，鼓励开发企业根据区域城市功能定位和市场需求设计适销对路的产品。切实贯彻落实住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理的相关政策；可放开香港、澳门居民购房限制。〔市住房规划建设局、市发展改革局、市商务局、市工商局、人行阳江市中心支行，各县（市、区）政府〕

（五）加大居民购房金融、税收支持力度，降低居民购房成本

认真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为25%，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。开展住房公积金缴存省内异地互认，推动城市间住房公积金调剂使用。研究开展住房公积金个人住房贷款资产证券化业务和“公转商”“商转公”试点。适度调整住房公积金贷款政策，职工连续缴存住房公积金6个月（含）以上，可申请住房公积金贷款。调整住房公积金贷款条件。降低贷款首付比例，缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房，最低首付款比例为20%。对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。（市住房规划建设局、市财政局、市国税局、市地税局、人行阳江市中心支行、阳江银监分局）

（六）支持老旧小区自建房居民置换新房，改善群众居住条件

支持老旧小区自建房居民置换新房，出台政策，在保持房屋原使用性质基础上，针对本市老旧小区自建房在办理产权交易时存在历史问题导致交易难、成本高等情况，通过简化办事手续等措施，统一按自建房办理有关交易手续和缴交

契税，打通自建房交易瓶颈，促进我市房地产市场流通，盘活库存量。〔市国土资源局、市住房规划建设局、市地税局，各县（市、区）政府〕

（七）多渠道降低商品房建设成本，稳定商品住房价格

贯彻落实《阳江市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（阳府〔2016〕9号）有关精神，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。支持有实力、信誉好的房地产开发企业开展企业、项目的兼并重组及整合，提高产业集中度。在企业落实债权债务责任和风险可控的前提下，对被兼并企业逾期、到期的银行贷款给予展期或转贷，对兼并重组后的企业综合授信给予并购贷款支持。（市住房规划建设局、市发展改革局、市国土资源局、市财政局、市金融局、阳江银监分局）

（八）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等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求；对修建性详细规划已批准并处于实施阶段的开发项目，在必要规划控制指标不变的前提下，局部规划调整无需再重新进行规划修改的审批。将棚户区改造、“三

旧”改造和保障性住房项目纳入住房建设规划及年度实施计划，统筹安排商品住房、棚户区改造和保障性住房的供应比例，适当控制年度住房开发建设规模和进度。〔市住房规划建设局、市国土资源局、市商务局、市民政局、市科技局、市旅游外侨局，各县（市、区）政府〕

（九）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

根据市场供求状况，结合商品住房存量、未开工住宅用地总量等指标，合理确定住宅用地年度供应规模、布局和节奏。对住房供应明显偏多或在建住宅用地规模过大的区域，适当减少住宅用地供应。综合运用多种供地方式，灵活确定地块面积，组合不同用途和不同用地规模的地块搭配供应。对尚未开发的房地产用地，可调整土地用途、规划条件，用于租赁型保障房、棚户区改造等项目开发建设。严格控制农村新增宅基地审批，必要时暂停新增房地产开发用地供应。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、市住房规划建设局、市三旧改造办）

（十）完善交通和公共服务设施配套，促进区域间房地产市场均衡发展

以阳江市“十三五”规划为引导，加快实施新型城镇化战略，完善中心城区的交通、教育、医疗、文化、体育等公共配套设施建设，促进多功能土地用途开发，进一步提升滨海新区的宜居、宜业品质。抓好阳春、阳西、海陵三大市域

副中心建设，完善产业、服务、居住和城乡衔接功能，引导房地产市场发展适应城市发展和产业发展的需求，实现产城融合。〔市住房规划建设局、市发展改革局、市交通运输局、市教育局、市环境保护局、市城管局、市卫生计生局、市文广新局，各县（市、区）政府〕

（十一）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。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。〔市住房规划建设局、市财政局、市发展改革局、市国土资源局、市地税局、市金融局，各县（市、区）政府〕

（十二）允许商业地产、写字楼项目变更改造，以适应市场需求

出台政策，引导支持房地产开发企业根据市场需求将库存商业地产、写字楼等改造为孵化器、众创空间、酒店公寓或普通商品住宅等；将库存商品房改造用于扶持养老、旅游等事业发展。〔市住房规划建设局、市国土资源局、市商务局、市科技局、市旅游外侨局，各县（市、区）政府〕

三、组织保障与督查考核

（一）加强组织领导。各县（市、区）政府（管委会）要切实承担房地产去库存工作的主体责任，抓紧研究制订本地区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。各地区工作计划及2016年度计划应于2016年4月底前报市住房规划建设局备案；2017年、2018年的年度计划于上年年底前报市住房规划建设局备案。

（二）加强部门联动。市住房规划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。发改、财政、国土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）加强督查督办。市住房规划建设局要制订督查方案，牵头会同有关部门对各县（市、区）政府（管委会）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，并于每季度末将工作进展情况报送市住房规划建设局汇总后报市政府及市政府督查室。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年阳江市去库存任务表

附件

2016-2018 年阳江市去库存任务表

(单位：万平方米)

区域	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
		2016 年	2017 年	2018 年	2016 年	2017 年	2018 年	
全市	417	2.5	2	0.5	5	4	1	15
江城区 (含阳江高 新区)	139	0.9	0.8	0.2	1.8	1.5	0.5	5.7
阳东区	44	0.25	0.2	0.05	0.5	0.4	0.1	1.5
阳春市	96	0.6	0.5	0.1	1.2	1.0	0.2	3.6
阳西县	80	0.5	0.3	0.1	1.1	0.8	0.15	2.95
海陵试验区	58	0.25	0.2	0.05	0.4	0.3	0.05	1.25

注：1. 在各地区力争将商品住房去库存周期降至 16 个月以下。

2. 非商品住房力争在现有库存基础上减少 10%以上。