枞阳县人民政府办公室

关于加快非住宅商业房地产去库存的若干意见

各乡、镇人民政府，县经开区管委会，县政府各部门和直属单位：

为进一步贯彻落实全县供给侧结构性改革工作部署，加快推进非住宅商业房地产去库存，促进房地产市场平稳健康发展。根据《铜陵市人民政府办公室关于加快非住宅商业房地产去库存的若干意见》（铜政办〔2017〕9号）文件要求，结合我县实际，提出以下意见：

一、严格控制商业用地供应

自本意见执行之日起，至全县非住宅商品房达到去化周期目标前，严格控制商业综合体用地供应。对拟出让地块，县规划局在审批规划条件时，适度降低商业用房配建比例。

二、引导已出让未开发非住宅商业房地产转换用途

对2015年12月31日前出让的未开发非住宅商业房地产，在确保国有资产不流失并符合城市总体规划的前提下，可按规定转化为住宅、新兴产业、医养产业、文体产业等项目用途进行开发建设。因用地单位自身原因造成土地闲置的，须按有关法律法规处置到位后方可进行用途转换。

三、规范非住宅商业房地产用途转化办理程序

申请非住宅商业房地产转化用途的，按下列规定办理：

（一）开发企业向县规划局提交附规划条件调整方案的用途转化申请报告，由县规划局上报县政府专题会议研究。

（二）经县政府专题会议研究，拟同意转化用途的，县规划局会同县国土局与乡镇人民政府就具体事项组织研究、论证、公示后，报县政府常务会议研定。

（三）经批准转化土地用途后，由县国土局负责按照原出让整体地块范围，分别按原土地出让日和转化用途批准日两个时点评估转化用途后的土地价格，取其最高价，且不得低于评估地块当年或近一年同类级别土地公开出让平均价。开发企业依据原用途出让价格与转化用途后土地评估价的差价补交土地价款和契税。若评估价低于原用途出让价格的，不退还土地差价款。

（四）未开发非住宅商业房地产转化用途后，与原用途相关的招商引资优惠政策不再执行；已执行的由县招商局会同乡镇人民政府（县经开区管委会）、县国土局、县财政局在申请人办理转化用途用地手续前收回。

（五）转化用途的非住宅商业房地产容积率指标不得高于原用途容积率指标；转化为住宅项目用途的，原则上不得超过安徽省规定的居住用地容积率最高指标。

四、支持库存非住宅商业房地产结构调整

在符合城乡规划，并满足消防、质量安全、停车位、公共服务设施配套的条件下，支持开发企业将库存非住宅商业房地产改造为住宅、新兴产业、医养产业、文体产业等用房，办理程序按照本意见第三条规定执行，在补缴土地价款和契税后，同意其分割销售和办理产权登记。

五、鼓励开发企业将非住宅商业房地产转化为自持物业

支持开发企业由销售非住宅商业房地产向售租并举投资模式转变。鼓励开发企业成立专业房屋租赁公司，开展房屋租赁业务。对开发企业将持有的非住宅商业房地产向社会出租超过一年的，凭租金发票、县房产局房屋租赁登记备案证明，由享有收益的同级财政部门按年租金额2.5%分年度给予补贴。对开发企业将商业综合体整体招租运营的，补贴政策按照枞政〔2016〕44号有关规定执行。以上补贴政策不得重复享受。

六、推进国有资本置换、购买、租赁库存非住宅商业房地产

机关、事业单位、社区、国有或国有控股企业，需要调整、增加办公服务等用房的，原则上应置换、购买、租赁库存商业地产。置换的，由置换双方共同委托评估机构评估拟置换房产价格，互找差价；购买的，由业主单位参照本楼盘或同类地段楼盘销售备案价和实际销售均价，采取竞争性谈判方式议价，并由同级财政等相关部门联合审定；租赁的，租金按照不高于同类地段同类型房产上一年度平均价格确定。

七、激励社会资本购买或租赁库存非住宅商业房地产

（一）社会资本（非国有资本）购买库存非住宅商业房地产的，由享有收益的同级财政部门按购房款的1%给予补贴（购房补贴不重复享受）；社会资本租赁库存非住宅商业房地产的，生产经营期三年内由享有收益的同级财政部门分年度按年租金额的4%给予补贴。

（二）对棚户区改造、房屋征收采用“房票”安置的, “房票”持有人在本地区已有住房的，可以使用“房票”购买非住宅商业房地产。

（三）属于国内高校、省级示范高中、国际先进医疗机构或三级甲等以上医院、国家级体育培训机构办学或设立分支机构、世界500强企业、优质科研机构等社会资本，购买或租赁库存非住宅商业房地产，开办新兴产业、医养产业、文体产业等项目的，其购买的，由享有收益的同级财政部门按购房款2%给予补贴；其租赁的，生产经营期三年内由享有收益的同级财政部门分年度按年租金额7.5%给予补贴。

八、严格规范停车管理

县公安局会同县执法局、县发改委（物价局）、县住建局、县房产局、乡镇人民政府（县经开区管委会）制订出台停车管理相关办法，开展停车管理专项整治，规范停车秩序，督促开发企业合理确定地下车库租金标准，引导车主停车入库，最大化利用好闲置车库。

九、加强库存非住宅商业房地产动态监测

县房产局会同县国土局建立完善非住宅商业房地产信息统计和预警机制，规范统计口径，建立信息共享机制；动态梳理排查库存项目，加强跟踪监测，及时防控风险。

**十、**切实落实非住宅商业房地产去库存主体责任

县去库存专项推进领导小组要将非住宅商业房地产去库存作为推进供给侧结构性改革特别是房地产去库存的重点，加强组织领导，强化统筹协调。乡镇人民政府（县经开区管委会）要切实履行辖区内非住宅商业房地产去库存主体责任，主要负责同志亲自研究去库存具体措施，制定去库存线路图，明确时间表，加快本辖区非住宅商业房地产去库存步伐。

本意见自印发之日起施行。

2017年6月19日