

万州府办发〔2017〕71号

**重庆市万州区人民政府办公室
关于印发重庆市万州区商业商务房地产去库存
专项工作方案的通知**

江南新区管委会，各街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

经区政府同意，现将《重庆市万州区商业商务房地产去库存专项工作方案》印发你们，请认真组织实施。

重庆市万州区人民政府办公室

2017年8月15日

重庆市万州区商业商务房地产去库存 专项工作方案

为认真贯彻落实市政府办公厅《关于促进全市商业商务房地产健康发展的意见》（渝府办发〔2017〕42号文）精神，推进我区供给侧结构性改革，加快房地产，特别是商业商务房地产去库存相关工作，经区政府同意，结合我区工作实际，制定如下工作方案。

一、总体要求

紧紧围绕市委、市政府供给侧结构性改革部署和关于促进房地产市场平稳健康发展的总体要求，通过控制新增供应、支持转型利用、鼓励自持经营、扩大市场需求等调控措施，加大商业商务房地产去库存力度，力争“十三五”末全区商业商务房地产库存去化周期控制在合理范围。

二、政策措施

（一）控制商业商务房地产建设用地新增供应规模

优化调减商业商务集中区域的规划建设总规模，适时放缓或暂停规划实施；严格控制商业商务房地产建设项目用地供应，对库存量较大的区域实施限制供地或放缓供地，避免在同一片区集中供地和开工建设；对商业商务占比超过50%，且宗地总计容建

筑规模超过 30 万平方米的大型商业综合体，或者单地块商业商务占比超过 50%，且容积率超过 3.0 的用地（包括纯商业商务用地），在出让前应由城乡规划主管部门组织国土、商务等部门开展规划条件细化评估，研究确定合理的容积率等规划指标，并完善控规修改程序，提升开发项目品质；实施较大体量纯商业商务或商业综合体供地时，应在土地招拍挂出让公告条件中明确开发企业在项目建成后自持建筑面积 60%以上房屋至少 5 年，期间自持房屋不得对外销售；未经批准，严禁利用工业用地从事或变相从事商业商务用房开发或改造建设。

责任单位：区国土房管局、区城乡建委、区商务局、万州经开区建管局。

（二）支持实施商业商务用房转型利用

对依法取得土地使用权的商业商务项目，目前未开工建设或在建未出售且根据有关规定或土地出让合同约定可以不收回土地使用权的，经开发企业申请并依法获得批准后，城乡规划主管部门可按控规修改程序调整项目用地用途和规划条件，并函告国土部门按程序完善用地手续，修订出让合同；属商住混合类开发项目的，可适当减少商业商务用房开发规模，商住比可控制在 2：8 以内，但不得调增地下商业建筑规模；经批准调整商住比例或调整土地用途、规划用地性质的，应按有关规定补缴土地价款。项目调整转型后，按批准规划用途对应的房屋质量安全和消防技

术标准，申请相关的审查、验收或备案，其水电气价格按批准规划用途的相应标准执行；对商住比例作为规划条件或纳入合同载明内容要求的用地，按本方案要求调减商业商务建筑规模的，在不涉及主导用地性质（即主导用地性质对应的计容建筑面积占比不应低于 50%）和重大利害关系调整的情况下，可按控规一般技术性内容修改程序办理。对在本方案印发后取得土地使用权的，原则上不得以去库存为由申请调整商住比。

责任单位：区城乡建委、区国土房管局、区公安消防支队、区经济信息委、区发展改革委、万州经开区建管局。

（三）支持开发企业自持经营商业商务用房

支持开发企业在产权不变的前提下，采取多种经营方式，自持经营商业商务用房，自持期间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；已出租的投资性房地产，开发企业可选择按原值或按租金计缴房产税；有特殊困难不能按期缴纳税款的开发企业，依照《中华人民共和国税收征收管理法》的相关规定报经批准后可延期缴纳税款，但最长不得超过 3 个月；对开发企业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。开发企业自持经营期间，区政府根据相关产业扶持政策给予开发企业适当的补贴。开发企业经申请并依法获得批准后将自持的商业商务用房改建成住房或居住公寓的，其水电气价格、户籍管理、子女入学等按房屋所在地城镇居民标准执行。

责任单位：区国税局、区地税局、区商务局、区财政局、区发展改革委、区经济信息委、区公安局、区城乡建委、区国土房管局等。

（四）扩大商业商务用房的市场需求

进一步制定完善产业发展规划，加大招商引资力度，加快项目周边基础配套服务设施建设，倡导社会单位和人员购置存量商业商务用房发展养老、旅游、健康、文化、体育等相关产业。鼓励采取购买或租赁商业商务用房的方式，解决配建展览馆、图书馆、学校（幼儿园）、养老院等公共服务设施，或用于众创空间、技术研发、咨询服务等非生产类用房及机关、事业单位需要的工作用房。引导金融机构在符合国家政策和风险可控的前提下，进一步加大对商业商务用房购置的金融信贷支持，鼓励执行国家有关购置首付款比例下限规定，简化程序，合理定价，加快信贷投放，延长还贷周期。对购置人为增值税一般纳税人，严格执行增值税进项税额抵扣政策规定，另结合产业扶持政策给予购置人适当补贴。

责任单位：江南新区管委会、区投资促进办、区商务局、区卫生计生委、区民政局、区金融办、区发展改革委、区城乡建委、区经济信息委、区国土房管局、区国税局、区地税局、区财政局等。

（五）加大商品房项目配建停车用房去库存力度

对按规划标准配建的地下停车用房，由开发企业申请并经有关职能部门同意后，其城市建设配套费可缓至网签销售前缴纳。鼓励开发企业在优先满足小区业主租购需要后，在不改变用途情况下将富余停车用房面向社会出租经营。提倡产权人将停车用房交由物业公司统一出租经营。加强城市道路交通秩序管理，逐步取消停车用房充足路段的临时占道停车点，对违法占道停车行为予以严厉查处，开展物业小区车辆乱停乱放行为的专项整治，依法规范小区占道停车行为。

责任单位：区城乡建委、区财政局、区国土房管局、区市政园林局、区公安局、区公安消防支队、各街道办事处。

三、组织实施

（一）建立专项工作协调机制

由区国土房管局牵头，建立商业商务房地产去库存部门协调机制，统筹推进商业商务房地产去库存、稳市场、防风险工作。有关重大事宜，可提请区政府按“一事一议”原则予以研究。区政府有关部门和单位要加强协调配合，及时沟通，每月向牵头单位反馈工作措施、落实情况及实施效果（各部门和单位于8月20日前将责任人、联系人名单传牵头单位，联系人：程婕，电话：64883038，QQ：493400956）。

（二）认真落实工作责任

房地产去库存工作既是深化供给侧结构性改革的一项重要

任务，也是市政府对区县人民政府工作年度考核的重要内容，各相关部门务必高度重视。各责任单位要进一步细化和完善相关配套政策的落地方案和工作措施，明确责任人员和具体目标任务。

本方案自印发之日起施行。除区政府另有规定外，有效期至2020年底。

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，万州经开区办公室，区法院，区检察院，区人武部。

重庆市万州区人民政府办公室

2017年8月15日印发
