

# 盐城市人民政府文件

盐政发〔2016〕37号

---

## 盐城市人民政府

### 关于供给侧结构性改革去库存的实施意见

各县（市、区）人民政府，市开发区、城南新区管委会，市各委、办、局，市各直属单位：

根据中央、省决策部署和市委、市政府关于推进供给侧结构性改革的意见，为支持居民自住和改善性住房需求，提升住房品质和居住环境，促进我市房地产市场平稳健康发展，现就供给侧结构性改革去库存提出如下实施意见。

#### 一、总体要求

全面贯彻中央关于深化住房制度改革和提高户籍人口城镇化率的要求，突出分类指导、因城施策，坚持房地产去库存与

推进新型城镇化、促进产城融合相结合，与促进房地产市场供需平衡相结合，与加快房地产行业转型升级相结合，统筹做好住宅类商品房和非住宅类商品房去库存工作，切实防控市场风险，提高人民群众宜居水平，保持房地产市场平稳健康发展。

## 二、工作目标

到 2016 年底，全市商品住宅库存去化周期力争控制在 16 个月内，以县（市、区）为单位的去化周期原则上不超过 18 个月。

到 2018 年底，全市商品住宅库存去化周期明显缩短，力争控制在 14 个月内。以县（市、区）为单位的去化周期原则上不超过 18 个月。

到 2020 年底，全市购租并举的住房体系基本建立，市场供求基本平衡、结构基本合理，商品住宅库存去化周期保持在合理区间。

## 三、重点举措

### （一）扩大各类商品房需求，促进市场消费

1. 实施购房补贴政策。自 2016 年 5 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日期间，个人和企业在全市购买新建商品房的，房地产开发企业要采取优惠促销措施。同时，政府给予以下购房补贴：

（1）在市区购买新建商品住房的，给予购房总价 1.5% 的购房补贴（最高不超过 2 万元）；

（2）在市区购买新建非住宅用房的，给予购房总价 1.5%

的购房补贴。(牵头单位：市国土局，责任单位：市财政局、各区政府(管委会))

(3) 鼓励各区政府(管委会)、园区购买商办用房改造为孵化器、众创空间等用房。支持个人和企业租售并举，鼓励长期持有居住、工业、物流、商业、商务地产和养老、旅游、体育等设施向社会提供租赁和运营服务。对领取商品房预售许可证超过3年以上未出售的非住宅类商品房，鼓励开发企业转化为自持物业。对个人和企业投资房产用于出租的，租赁税收由属地政府按照地方留成财力的50%进行补贴。企业购置不动产所含增值税纳入抵扣范围。(牵头单位：盐城地税局、盐城国税局、市财政局，责任单位：各区政府(管委会))

## 2. 鼓励“新市民”购房

(1) 对市区城镇户籍以外购买新建商品房的购房者可办理落户或居住证；凭不动产权属证书(房屋产权证)和居民户口簿或居住证可办理子女新生入学手续。(牵头单位：市教育局，责任单位：市公安局、各区政府(管委会))

(2) 对市区城镇户籍以外购买新建商品住房的购房者申请住房公积金贷款的，可参照自由职业者办理住房公积金缴存和贷款。(牵头单位：市住房公积金中心)

(3) 对非城镇户籍在市区购买新建商品房的购房者，可按规定在市区参加企业职工基本养老保险。(牵头单位：市人社局)

(4) 对市区城镇户籍以外购买新建商品房的购房者，可凭不动产权属证书（房屋产权证）在参合地办理异地就医手续；对进城购房未落户的农民，可凭居住证在参合地办理异地居住登记备案手续后，在市区就医就诊，参照户籍地参合群众新农合补偿政策执行。对购房落户的进城农民，可以办理城镇职工或居民基本医疗保险。要加快城乡居民医疗保险制度的整合，进一步推动信息化建设，为进城农民提供购药、门诊就医、报销药费等便利。（牵头单位：市人社局，责任单位：市卫计委、市财政局、市发改委、市各医疗卫生机构）

(5) 农民进城购房落户的，其宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权可保持不变，按规定享受各项惠农政策，依法维护农民的合法权益。（牵头单位：市农办，责任单位：市国土局、市财政局、各县（市、区）政府（管委会））

3. 对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购买商品住宅的，同城子女、父母通过换购商品住宅实现相邻居住的，给予相应的税收等政策支持。（牵头单位：市民政局，责任单位：盐城地税局、各区政府（管委会））

4. 加大购房信贷支持力度。农民进城申请购房贷款的，在享受普通居民购房贷款政策的基础上，进一步降低首付比例和客户准入门槛、放宽还款期限。继续推进住房公积金异地个人住房贷款，扩大住房公积金制度覆盖范围，通过“公转商”贴息贷款、个人住房贷款资产证券化等多种渠道筹措资金。（牵头

单位：市金融办、盐城银监局，责任单位：人行盐城中心支行、市住房公积金中心、各商业银行)

(二) 加大棚户区(危旧房、城中村)改造力度，改善居民居住条件

1. 大力推进棚改货币化安置

(1) 完善征收(搬迁)补偿安置政策。加大棚户区(危旧房、城中村)改造力度，2016年全市完成1.5万户棚改征收任务。提高货币化补偿奖励标准，对新实施的棚改项目以货币补偿为主，市区货币化安置比例不低于70%，各县(市)不低于50%。引导被征收(搬迁)人购买社会存量商品房。(牵头单位：市城建局，责任单位：市房产局、市国土局、市规划局、市各国有投融资平台、各县(市、区)政府(管委会))

(2) 对市区新实施的棚改项目被征收(搬迁)人购买市区新建普通商品住房的，凭不动产权属证书(房屋产权证)和房屋征收(搬迁)货币补偿协议，由出资人(征收拆迁申请人)给予被征收(搬迁)房屋应安置面积每平方米200元的奖励。(牵头单位：市城建局，责任单位：市房产局、市国土局、市规划局、市各国有投融资平台、各区政府(管委会))

2. 拓展保障房房源筹集渠道。2016年起不再新建经济适用房、公租房、安置房。通过被征收(搬迁)人自行购买商品住房或各征收(搬迁)主体团购存量商品房等方式筹集安置房源；通过发放经济适用房货币补贴，鼓励经适房保障对象自主购买

普通商品住房；通过发放租金补贴鼓励公（廉）租房保障对象到市场租房。（牵头单位：市房产局，责任单位：市财政局、市城建局、市各国有投融资平台、各县（市、区）政府（管委会））

3. 建立棚改和房地产去库存目标任务完成与经营性用地供应计划挂钩制度。对未按计划完成棚改和去库存任务的地区，减少该地区经营性用地供应计划。（牵头单位：市国土局，责任单位：市房产局、市城建局、市规划局、市各国有投融资平台、各县（市、区）政府（管委会））

### （三）实施差别化供给，促进房地产行业转型升级

1. 改善供应结构。根据市场供需情况和调控要求，合理确定房产开发用地供应规模和结构，提高高品质改善型居住用地和教育、商业配套用地以及新兴产业、文化、旅游、养老等跨界地产开发用地供应比例。鼓励开发建筑和购买绿色建筑住宅及精装修商品房项目。房地产开发企业开发成品住房发生的实际装修成本，可按规定在税前扣除。优先供应有市场需求配套成熟地块，对需求不足、配套不到位、商品房库存去化周期长的区域暂缓住宅用地供应。（牵头单位：市国土局，责任单位：市城建局、市规划局、市教育局、市民政局、市旅游局、市文广新局）

2. 严格控制城市发展规模边界，控制市规划区外经营性用地供应规模，取消对新出让商品房开发项目的套型比例限制。（牵头单位：市规划局，责任单位：市国土局、各区政府（管

委会))

3. 根据市场需求状况,对市区已出让未实施开发的商品房用地,允许调整不适合市场需求的产品,支持开发企业将商品房项目转化为其他产业投资,并按规定享受国家和省有关政策优惠。可由开发企业申请,在符合城市规划的前提下,经市政府批准可适当调整土地规划条件,重新办理相关用地手续。(牵头单位:市规划局,责任单位:市国土局、各区政府(管委会))

4. 加强已出让未开发用地的管理。对挂牌出让后因城市规划调整等原因导致暂时无法供地的地块,应尽快调整完善规划条件,根据调整后的规划条件重新核算和收缴土地出让金,签订补充合同,办理交地手续。对挂牌出让后因拆迁、杆线迁移不及时等原因导致暂时无法全部供地的地块,可分期开发建设;对其中未足额缴纳土地出让金的,可按未供部分土地出让金总额的20%,留足未供土地部分的保证金后,将已完成拆迁的部分先行办理供地手续。对因非企业原因造成虽已交地但未完成开发的地块,可选择延长动工开发期限、政府安排临时使用、协议收回国有建设用地使用权等方式进行处置。(牵头单位:市国土局,责任单位:市规划局、市城建局、市各国有投融资平台、各区政府(管委会))

#### (四) 完善公共配套设施建设,方便群众生产生活

1. 要优化教育布局,加快新校建设。集中力量在义务教育

资源紧缺区域，规划布局和新建高品质的小学和初中；采取合作办学等形式引进优质教育资源，创树教育品牌。（牵头单位：市教育局，责任单位：市规划局、市国土局、市城建局、各区政府（管委会））

2. 对公共配套设施缺乏区域，要加快规划布局和建设大型超市、农贸市场、购物中心等商业服务设施，加密市区快速公交线网，为群众生产生活提供便利。（牵头单位：市商务局、市交通运输局，责任单位：市规划局、市国土局、市城建局、各区政府（管委会））

3. 要通过引进名医名院，创办特色专科，为市民提供优质便捷的医疗服务，扩大医疗服务的知名度和影响力，增强城市竞争力。（牵头单位：市卫计委，责任单位：市规划局、市国土局、市城建局、各区政府（管委会））

#### （五）优化服务环境，促进企业降本增效

1. 进一步梳理和压降房地产开发建设过程中的各种收费、保证金、押金等收费项目。对房地产开发项目预征的土地增值税，项目建成后要按规定进行清算，需退还的要及时足额退还。（牵头单位：市政务服务管理办，责任单位：市财政局、盐城国税局、盐城地税局、市物价局、市城建局、市规划局、盐城供电公司、汇津水务、移动公司、电信公司、联通公司、广电有线公司、各区政府（管委会））

2. 在企业落实债权债务责任和风险可控的前提下，支持开

发企业拓宽融资渠道，对信用良好的开发企业鼓励银行业金融机构下调按揭保证金比例，加大对品牌开发企业的信贷支持力度。加大对开发企业兼并重组的金融支持，鼓励银行业金融机构针对并购相关方的不同资金需求，提供并购贷款、贷款展期或转贷等金融服务，以实现资产有序重组。（牵头单位：市金融办，责任单位：盐城银监局、人行盐城中心支行、各商业银行）

3. 加强市场监管，推进房地产市场诚信体系建设。加大对房地产开发经营中无照经营、虚假广告、霸王合同等违规行为的查处力度，净化房地产市场环境。加强商品房预销售管理，完善商品房预售资金监管机制，引导房地产开发企业科学合理定价，预防和化解市场风险。各县（市、区）要加快推进存量房网签业务系统建设。大力推进房地产市场诚信体系建设，规范房地产市场经营秩序。鼓励各地通过搭建商品房团购平台、组织房交会等途径，引导房地产开发企业调整营销策略。鼓励支持优质诚信房地产企业做大做强，推进兼并重组，提高产业集中度。（牵头单位：市城建局，责任单位：市规划局、市房产局、市工商局、市物价局、各县（市、区）政府（管委会））。

#### 四、保障机制

（一）强化组织领导。要高度重视房地产去库存工作，将其作为稳增长、调结构、惠民生、防风险的一项重要任务，认真研究谋划，强化整体部署，切实抓好落实。要坚持精准发力，采取针对性强的政策措施，扩大有效需求，打通供需通道，加

快消化库存。要建立健全统计监测制度，全面准确掌握房地产库存情况，统筹推进去库存工作。要全面加强房地产市场监管，帮助企业解决问题，及时化解风险，确保社会稳定。（责任单位：各县（市、区）政府（管委会））

（二）强化工作责任。各县（市、区）政府（管委会）要切实承担房地产市场去库存的主体责任，对存量商品房详细情况开展全面调查，结合实施保障性安居工程和棚户区（危旧房、城中村）拆迁改造，抓紧制订本地区商品房去库存实施方案，细化任务分解和措施落实，确保目标任务不折不扣落实到位。市各有关部门要按照各自的职责分工，主动作为，研究制定好去库存的政策措施。各县（市、区）的去库存工作方案以及各相关牵头部门的具体实施细则，于2016年4月底前报市政府办，并在以后每月底报送库存去化工作进展情况，年底前报送年度任务完成情况。（责任单位：各县（市、区）政府（管委会）、市各相关部门）

（三）强化督查考核。市将制定去库存工作考核办法，实行定期督促检查和情况通报制度，实施月报告、季检查、年考核。对领导重视、措施得力、成效显著的地区予以通报表彰奖励。对履行去库存、稳市场主体责任不力、效果不明显的县（市、区），给予通报批评，必要时进行约谈，并按有关规定予以追责。（牵头单位：市政府督查室，责任单位：各县（市、区）政府（管委会））

(四) 强化舆论引导。各县(市、区)、各有关部门要加强  
对房地产市场的正面宣传引导,充分发挥各类新闻媒体的作用,  
准确宣传房地产去库存政策,客观报道房地产去库存进展情况。  
对涉及房地产市场的不实信息要及时予以澄清,大力营造有利  
于化解房地产库存的良好氛围。(牵头单位:市政府新闻办,责  
任单位:市房产局、市规划局、市城建局、市国土局、各县  
(市、区)政府(管委会))

## 五、其他事项

(一) 本意见中涉及购房补贴的范围为市区高速围合圈范  
围内及环保科技城、盐城高新技术产业开发区。

(二) 本意见中涉及的购房补贴政策与已出台的“515”人  
才购房补贴政策不重复享受。保障性住房不在补贴范围之内。  
购房补贴资金由市与区按财力分成比例分担。本意见领取购房  
补贴的截止日期为2018年12月31日。

(三) 本意见购房补贴以网签《商品房买卖合同》首次备  
案日期为准,在办理不动产权属证书(房屋产权证)后发放。  
意见颁发之日前已签订《商品房买卖合同》(备案)后,因故  
解除或变更合同重新签约的,该套商品房不享受购房补贴。

(四) 本意见由各牵头部门负责制定具体实施细则,并负  
责宣传解释。

盐城市人民政府

2016年4月20日

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，盐城军分区。

---

盐城市人民政府办公室

2016年4月21日印发

---