

重庆市人民政府办公厅 关于促进全市商业商务房地产市场平稳 健康发展的意见

渝府办发〔2017〕42号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

去年以来，按照市委、市政府推进供给侧结构性改革、加快房地产去库存相关工作要求，我市完善调控措施，狠抓工作落实，房地产去库存取得较好成效。2016年，全市商品住宅可售面积逐步减少，但商业商务房地产规模还比较大，仍是房地产去库存的工作重点。为进一步做好房地产去库存工作，促进全市商业商务房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现提出如下意见。

一、总体要求

紧紧围绕党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的总体要求，深入推进供给侧结构性改革，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”末将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。各区县（自治县）人民政府要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；在开发强度较大的商业商务房地产建设综合用地出让前，应研究确定合理的容积率等规划指标，提升开发项目品质；主城区实施较大体量纯商业商务或商业综合体供地的，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：市规划局、市国土房管局、市城乡建委）

（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，可按批准要求调整项目用地用途和规划条件；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；对商住比例作为控制性详细规划中强制性内容要求的用地，按本意见要求调减商业商务建筑规模的，在不涉及主导用地性质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。对在本意见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：市规划局、市国土房管局、市物价局、市公安消防总队）

（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，有条件的区县（自治县）人民政府可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，经水电气主管部门批准后，其水电气价格按房屋所在地城镇居民生活用水、用电、用气价格标准执行。（责任单位：市地税局、市国土房管局、市规划局、市城乡建委、市物价局）

（四）扩大商业商务用房的市場需求。各区县（自治县）人民政府要制定产业发展规划，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，有条件的区县（自治县）可给予购置人适当补贴。（责任单位：市发展改革委、市财政局、市地税局、人行重庆营管部、市国税局、市城乡建委、市国土房管局）

三、组织实施

（一）建立专项工作协调机制。建立商业商务房地产去库存市、区县（自治县）两级协调机制，统筹推进商业商务房地产去库存、稳市场、防风险工作。各区县（自治县）人民政府承担本行政区域商业商务房地产去库存的主体责任。市政府有关部门和有关单位要加强协调配合，及时沟通，指导各区县（自治县）人民政府做好商业商务房地产去库存工作，对各区县（自治县）工作措施、落实情况及实施效果开展专项检查。

（二）制定实施相关配套政策。各责任单位要制定完善金融、税收、土地等相关支持

政策，各区县（自治县）人民政府要根据商业商务房地产库存底数及变化情况，制定商业商务房地产去库存专项方案和措施，于2017年4月底前报送市国土房管局备案。

（三）完善工作绩效评价机制。市国土房管局要会同有关部门对责任单位出台配套政策情况进行督导，对各区县（自治县）人民政府去库存工作进行评价，评价结果纳入供给侧结构性改革工作年度考核。

本意见自印发之日起施行。除市政府另有规定外，有效期至2020年底。

重庆市人民政府办公厅

2017年4月14日

（此件公开发布）