

烟台市人民政府办公室文件

烟政办发〔2016〕19号

烟台市人民政府办公室 关于加快推进房地产去库存的指导意见

各县市区人民政府（管委），东部新区办公室，市政府有关部门，有关单位：

为进一步消化房地产库存，促进我市房地产市场平稳健康发展，按照国家和省有关规定，经市政府同意，结合我市实际，现提出以下指导意见。

一、进一步强化属地主体责任。各县市区政府（管委）是本辖区化解房地产库存、推动房地产市场平稳健康发展的责任主体，要认真落实市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局等 14

部门《关于促进房地产市场平稳健康发展意见》（烟建住房〔2015〕26 号），按季度汇总分析房地产库存情况，因地制宜采取措施，力争到 2016 年底将房地产库存周期降到 22 个月左右，利用 2—3 年时间将房地产库存周期调整到 16 个月以下。

二、严格执行土地出让计划合理控制土地出让节奏。建立房地产去库存与开发建设用地挂钩制度，根据市场供求及去库存情况，采取差别化供地政策，合理确定土地供应规模及时序。对于库存量较大、去化周期超过 24 个月的县市区，纳入市级国土资源部门监管，逐步减少直至停止房地产用地供应。

三、加快完善城市基础设施配套。对新建小区亟需先行配套的市政工程项目，经有关部门同意，可由开发企业先行垫资建设，待验收合格后，再由政府通过购买方式回购，所需资金按事财权匹配原则由各级财政承担。

四、鼓励本地农民进城购房。凡是具有烟台市农村户籍身份的农民，到城区购买具有完善手续的首套普通商品住房，由商品住房所在县市区每平方米给予不超过 400 元的财政补贴；凡是集体团购 10 套（含）以上住宅的，每平方米再给予 50 元财政补贴。同时，对于首次购买普通商品住房缴纳契税税率超过 1%的部分，给予补贴。

五、全面推行货币化征收补偿安置。对于国有土地上的房屋征收项目，根据区域位置、区域库存等情况，由中介机构评估价格，并合理确定实物安置与货币安置之间的比例。对于库存量较

大、去化周期超过 24 个月的县市区，原则上应停止新建征收拆迁安置房。对征收市中心区（芝罘区、莱山区）住宅房屋，被征收人选择货币补偿且在规定的签约期限内与房屋征收部门签订补偿协议并搬迁交房的，补助标准不得低于按被征收房屋建筑面积（被征收人符合最低面积补偿标准的，按最低面积补偿标准 45 平方米计算）乘以被征收房屋及其占用范围内的土地使用权评估单价的 30%；被征收人签订货币补偿安置协议半年内能提供购房合同的，再额外给予 5 万元的补助奖励。对于纳入棚户区改造范畴的项目，货币化安置比例必须达到 50%以上，有条件的县市区可以进一步提高比例。

六、搭建商品住房综合信息平台。市、县两级住房城乡建设部门要按照政府主导、企业自愿的原则，建立房源归集平台，将区域内建设手续完善、配套设施齐全的房地产项目及市级剩余安置房纳入平台管理，优先进行对内展示和对外推介，为房地产企业和购房群众搭建双向服务载体。对于从归集平台中选购首套住房的本地农民，鼓励房地产企业在网签备案价格的基础上给予适当优惠。

七、鼓励引导房地产企业转型。支持房地产开发企业改变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变。鼓励有条件的房地产企业在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁。鼓励将符合条件的商品房转型利用，依法依规改造为创客基地、众创空间、养老地产、旅游场所以及中小学、幼儿园等专

业设施，对完成改造并投入运营的企业，由县市区财政按产业发展政策每年给予 30% 的租赁补贴。

八、加大烟台地产对外推介力度。坚持“政府搭台、企业唱戏”的模式，市财政每年安排专项资金用于行业协会开展住博会、宜居城市宣传等活动，鼓励行业协会、社会组织及企业举办或赴外地参加形式多样的房交会，增加外地来烟投资置业的吸引力，激发购房需求。

九、严格落实金融信贷政策。认真落实国家有关个人住房贷款优惠政策，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 20%。市、县两级要与银行业金融机构做好衔接，落实农民个人住房贷款首付比例和利率的优惠政策。

各县市区可依据本意见制定具体实施办法。

本意见自 2016 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2017 年 9 月 30 日。

烟台市人民政府办公室

2016 年 9 月 2 日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，各人民团体，各民主党派、工商联，中央、省属驻烟单位。

烟台市人民政府办公室

2016 年 9 月 2 日印发
