

住房是关系国计民生的大事。为加快推进房地产去库存工作，促进房地产业的平稳健康发展，浙江近日出台《浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案》。

@浙江发布

浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案



出台背景

2015年12月，中央经济工作会议提出“三去一降一补”五大任务，其中之一就是化解房地产库存。

根据中央的决策部署要求，省政府决定制定“1+5”行动方案，即4月初已出台的《浙江省人民政府关于加快供给侧结构性改革的意见》和5个配套方案，《行动方案》即为5个配套方案之一。

目标任务

到2017年

全省在售商品住宅库存消化周期保持在10—16个月的合理水平。

到2020年

全省兼并、重组、淘汰房地产企业20%以上，强企名企市场份额达到75%以上，产业集聚发展能力明显提升；

建立完善的土地供应、开发经营、财税金融、统计监测等房地产政策制度，房地产投资、商品房销售和商品住宅价格保持基本稳定。

有序化解库存，促进供需平衡

第一招：推进棚改货币化安置



严格控制并逐步减少新开工实物安置项目，棚改货币化安置率原则上要达到50%以上。将城镇危险住宅房屋改造、重点镇棚户区改造纳入棚改政策支持范围。创新“房票”、团购等方式，引导购买库存商品住房。

第二招：支持自住型和改善型购房需求



银行业金融机构要合理确定首付比例和利率水平，满足群众购买首套和改善型普通住房的信贷需求。各地要加大引进人才购房、租房补贴力度，并切实落实国家有关外资准入和外籍机构、个人购房规定。

第三招：鼓励新市民购房和农民进城购房



- 全面取消县（市）购房落户条件限制，放宽除杭州外的设区市区购房落户关于建筑面积、资金额度要求。
- 银行业金融机构要支持稳定就业、具有相应支付能力的新市民购买商品住房。
- 推进农村林权、土地承包经营权和宅基地使用权改革，城镇建设用地增加规模与农业转移人口市民化进程挂钩，积极为农民进城购房创造条件。

第四招：消化非住宅商品房库存



非住宅商品房存量过高的地区，要强化用地供应管控，实现主动减量。加大对单位、个人购买非住宅商品房的信贷支持力度，合理确定利率水平。对空置待售的非住宅商品房，允许房地产企业实行整体用途转换。

第五招：用足用好住房公积金政策



扩大住房公积金规模，全省年归集公积金700亿元以上。全面落实住房公积金全国缴存互认和异地贷款政策，继续推进“公转商”贴息贷款政策，每年稳定实现住房消费800亿元以上。逐步将符合条件的农民工和个体工商户纳入住房公积金制度范围。

第六招：建立商品房供地与库存、价格挂钩办法



- 探索建立年度房地产供地计划公告制度；
- 对于在售商品住宅库存消化周期超过20个月的，或在售、在建待售及已出让待建商品住宅消化周期超过30个月的市、县（市、区），暂停商品住宅用地供应，原则上暂停新开工各类保障房工程；对于在售商品住宅库存消化周期小于8个月的市、县（市、区），增加商品住宅用地供应。

第七招：促进住房租赁市场发展



各地要建立完善住房租赁信息服务平台。发展住房租赁业，鼓励社会力量购买库存商品房开展规模化、专业化出租经营，鼓励房地产企业开展住房租赁业务。有条件的地方要开展住房租赁企业化经营试点。

第八招：加强公共配套设施建设



建立房地产开发项目配套设施事先审查机制，规划、建设、国土资源等部门应在明确规划设计条件、制定土地出让方案时，提出配套设施建设审查意见。优化学校、医院等公共服务设施布局。加快相关配套设施建设。

优化供应结构，加快转型升级

措施一

关键词：跨界地产

鼓励和引导房地产业向上下游产业链扩展延伸，鼓励发展**商务、创意、园区、文化、教育、旅游、养老、医疗、休闲等跨界地产**。支持房地产企业积极参与城市棚户区改造。加强与金融机构、国有资本、国际财团合作，提高融资能力。

措施二

关键词：产业水平

培育发展**特色地产**，引导企业研究住房需求，创新产品内涵，彰显浙派人居品牌。大力推进住宅产业化和节能省地环保型住宅建设，积极推广装配式建筑，推行商品住宅全装修。推动房地产服务业发展，推广智慧家居、智慧物业、智慧服务等业务。

措施三

关键词：总部经济

培育全省**房地产强企名企**，重点发展一批年销售额**50亿元以上**的省级强企名企。加大对强企名企开发项目、全装修项目等优质项目的信贷支持力度。对总部设在省内的房地产企业，建立省外房地产投资经济效益统计制度，科学认定省外开发业绩。

措施四

关键词：兼并重组

本省注册的房地产企业在省内异地开展业务的，允许以分公司名义办理项目审批手续、设立银行账号，壮大总公司经营规模。各地要推动待建、在建项目较多，在当地具有一定品牌知名度的二级以下房地产企业兼并重组，有序淘汰项目开发单一、处于尾盘销售、无法正常运行等情况的房地产企业。

措施五

关键词：减负

按全面减轻企业负担要求，**降低**涉及房地产企业的**各项收费**，对房地产开发项目范围内涉及的通信

各项收费。对房地产开发项目及项目范围内涉及的通信、电力、供水等配套设施建设，划清责任界限，**清理调整各种不合理收费**。合理确定房地产开发贷款利率，创新还款方式，降低转贷成本。切实提升行政审批效率，进一步降低开发周期和成本。