鄂尔多斯市关于推进非住宅商品房

去库存的若干意见

（征求意见稿）

为有序化解非住宅商品房库存,保障全市房地产市场平稳健康发展,现提出以下意见：

一、进一步加强非住宅商品房供应管理

**（一）推动房地产去库存与土地供应联动。**市自然资源局要结合各类非住宅商品房在售量、计划上市量和市场总体需求情况，按照“控制总量、限制增量、消化存量”的原则，合理安排土地投放量,优化用地供应结构。非住宅商品房库存去化周期超过24个月不超36个月的旗区，原则上要减少当年非住宅商品房用地供应规模，将当年非住宅商品房建筑面积总量控制在上两个年度非住宅商品房总销售面积的二分之一以内。去化周期超过36个月的旗区，应暂停新的非住宅商品房用地挂牌出让，自治区和我市重点引进和发展的项目除外。（责任单位：市自然资源局、各旗区人民政府）

**（二）优化各类非住宅项目布局。**市、旗区自然资源局依据国土空间规划、土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划，合理优化商业、公寓、办公等非住宅项目布局，并与产业发展规划衔接。要优化各类非住宅项目布局，商业、公寓、办公等非住宅商品房项目建设量和布局要与城市功能、人口规模、经济发展、产业规模、消费能力等相适应。合理布局各类商业网点，优化资源配置，方便群众日常生活。严格控制新增商住混合用地中商业用地比例，原则上控制在15%以内，从源头上减轻非住宅商品房库存量压力。（责任单位：市自然资源局、各旗区人民政府）

**（三）允许未开发非住宅商业房地产依法依规合理调整用途。**支持商业用地（B1）和商务用地（B2）之间的性质转换与兼容及建筑密度、绿地率及建筑高度指标修改。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，可依法依规按程序申请调整为养老、文化、旅游、科教、体育等国家鼓励的新兴产业用地；在满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，经批准可按“商改住”进行规划修改，住宅用地调整比例原则上不超过总用地面积的50%，其中用于人才租赁住房的比例不低于成品住宅建筑规模的10%。以上政策在国土空间规划批准实施后按照新政策执行。同时，允许非住宅商服用地上配建不大于地上商办建筑面积30%的租赁式公寓。（责任单位：市自然资源局、各旗区人民政府）

二、多渠道化解非住宅商品房库存

**（四）允许房地产在建项目调整商住比例。**对在建的房地产开发项目，允许开发企业申请调整商住比例，减少商业建筑面积，增加商品住房建筑面积。调整后商业建筑面积不得小于总建筑面积的15%，商业兼容比例小于15%的不再进行调整。涉及改变规划用途及土地用途的，依法依规办理变更手续。（责任单位：市自然资源局、各旗区人民政府）

**（五）支持商业办公项目调整转型。**对于已开发建成但未售的空置商业项目，在不改变规划用途且满足消防、用水、用电等要求不影响经营使用功能的条件下，允许依法依规调整规划分割销售，并予以办理相关调整手续及相关权属登记手续，促进非住宅商品房销售。对闲置的商业办公，旅馆等非居住存量房屋可改造为租赁式公寓及养老、文化、旅游、体育产业等国家鼓励的产业。也可在符合规划原则、权属不变，满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局、各旗区人民政府）

**（六）合理调整库存非住宅项目预售资金监管标准。**进一步放宽非住宅预售资金监管政策，减轻企业资金压力和成本。各地可根据非住宅商品房库存去化情况,依照《鄂尔多斯市商品房预售资金监督管理办法》，加密预售监管资金拨付节点。在确保商品房预售资金安全、保证建设工程交付的前提下，进一步提高监管资金使用频率。（责任单位：市住房和城乡建设局）

**（七）促进非住宅商品房租售。**

各地政府可根据实际需求情况，以购置或租用公务、公益用房的方式，回购、租用新建非住宅商品房用于幼儿园、文体活动中心、社区日间照料所、便民服务机构、创业中心、培训中心等项目，也可采用政府租用、贴息、补助等方式，将符合条件的非住宅商品房改造为电商用房、创客空间、商务居住复合式地产、养老地产（养老公寓、养老服务）等，帮助企业去库存。鼓励购买或租赁存量公寓作为保障性租赁住房及新就业大学生等青年群体保障性租赁住房。鼓励个人购买存量商住公寓或酒店式公寓，购买公寓的购房人，均可享受与该区域住宅同等的入户、上学等政策。（责任单位：各旗区人民政府、市住房和城乡建设局、市教体局、市财政局、市国资委、市公安局）

**（八）鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。**鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。支持房地产开发企业从销售非住宅商品房向“售租并举”投资模式转变。鼓励房地产开发企业成立专业租赁公司或委托第三方托管公司,开展房屋租赁业务,运营存量非住宅商品房,盘活资产。（责任单位：市住房和城乡建设局）

**（九）降低土地交易成本。**各地政府结合实际出台土地交易环节补贴政策，降低土地交易成本，加快盘活闲置土地。（责任单位：各旗区人民政府）

**（十）降低非住宅商品房使用成本。**鼓励个人购买存量公寓住房，对实际用于居住的公寓房，水、电、气、暖收费标准按照住宅居民生活价格执行。存量公寓以文件发布之日后鄂尔多斯市房地产市场监管服务平台库存房源为准，具体由市住建局负责解释和认定。（责任单位：各旗区人民政府、市发改委、市住房和城乡建设局、市电业局）

**（十一）加大金融支持力度。**在国家统一信贷政策基础上,非住宅商品房金融政策坚持分类施策,鼓励银行机构结合中小微创新企业特点,创新信贷产品,积极支持创新创业主体对非住宅商品房自持、租赁及运营的信贷需求；在不违反金融机构房地产贷款集中度管理要求的前提下，金融机构要加大对企事业单位和个人购买非住宅商品房的贷款支持力度，对于“五证”齐全的新建非住宅商品房，购房人在签订网签合同后即可办理按揭贷款并及时放款。（责任单位：市人民银行、银监局）

**（十二）通过项目重组或资产置换盘活项目。**积极宣传推广鄂尔多斯市房地产项目超市内我市非住宅项目，通过网络媒体平台，吸引有合作意向的单位或机构前来合作，鼓励联合开发，促进项目重组或资产置换，推动相关项目尽快盘活。对于联合开发项目，可以按照开发单位之间签订的项目分割协议，分别办理预（销）售许可证。（责任单位：市住房和城乡建设局、市商务局、市工商联）

**（十三）大力培育商业氛围。**多措并举、多点发力，加快培育优势产业、特色产业、循环产业和楼宇经济，形成特色街区、双创基地和总部经济，不断提升非住宅房屋的使用价值、聚合价值和资产价值。（责任单位：各旗区人民政府、市商务局）

三、多渠道加强监督管理

**（十四）建立非住宅商品房监测监管平台。**建立覆盖全市的非住宅商品房市场监测监管信息系统,密切加强我市非住宅商品房项目监测监管,适时公开非住宅商品房供应、销售及库存信息,促进市场供需平衡。（责任单位：市住房和城乡建设局）

**（十五）建立全市租赁住房监管服务平台。**促进非住宅用地或非住宅闲置建筑改建租赁住房计划的有效实施，为租赁市场提供及时、准确、全面的租赁供需数据。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局）

**（十六）涉及“办证难”问题，严格按照我市有关规定执行。**

本意见自发布之日起在全市范围内执行，执行期为2年。本意见施行后，国家、自治区另有规定的，按照有关规定执行。上述政策措施内容由市住房城乡建设局、市自然资源局会同相关部门解释。