

莆田市人民政府文件

莆政综〔2017〕24号

莆田市人民政府关于 加快化解商业办公房地产库存的通知

各县（区）人民政府（管委会），市政府各单位、各直属机构，各高等院校：

为深入推进供给侧结构性改革，进一步加快化解我市商业办公用房库存工作，根据《福建省人民政府关于化解房地产库存的若干意见》（闽政〔2016〕11号）、《福建省人民政府办公厅关于加快化解商业办公房地产库存的通知》（闽政办〔2016〕108号）、省政府《关于研究促进房地产市场平稳健康发展和去库存工作的纪要》（〔2016〕67号）等相关文件精神，并参照其他城市经验做法，结合我市实际，现就加快化解我市商业办公房地产库存有关事项通知如下：

一、支持项目转型

为促进化解我市当前较高的商业办公房地产库存，防范房地产金融风险，补给市场住宅商品房相对不足，平抑商品住房价格明显上升态势，支持商业办公房地产项目进行转型。对尚未开发建设的商业办公房地产项目用途转型，要在符合本级土地利用总体规划和城乡规划的前提下，按照合法依规、技术可行、功能合理、均衡布局、市场稳定、试点示范的原则稳步推进。转型项目其容积率、建筑密度不得增加，绿地率不得减少，并满足停车位及各项公共服务设施配套。

（一）适用范围

未开发建设非住宅房地产项目通过调整土地规划条件、用途，引导项目建设用地转型利用，用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化娱乐产业、教育产业、旅游产业、体育产业、软件产业、物流产业、电子商务、众创空间、企业总部等项目用途的开发建设。

2015年12月31日前在市本级辖域内通过招拍挂取得国有土地使用权、尚未开发建设（含部分未开发建设但可单独下达规划条件并经公示无异议）的商业办公房地产项目，且项目所在区域非住宅商品房（即商业办公用房）现实库存去化周期超过36个月的，可由建设单位申请用地规划整体或部分转型。土地出让条件（合同）设定为自持或不可分割的、未缴清土地出让金的、土地用途为酒店的、以及依法认定为闲置土地的除外。

对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应按程序申请批准同意后，将商业办公项目调整为住宅或其他适合用途项目开发

建设，重新办理相关用地手续、核定相应的土地出让金，若最终确定的新用途土地价格低于原成交价的，不予退还。

（二）组织机构

建立莆田市商业办公用地性质调整联席会议制度，由市住建局、国土局、规划局、财政局、土地储备中心、消防支队等相关部门及各区政府（管委会）组成。联席会议办公室（以下简称“联席办公室”）设在市住建局，负责商业办公项目用地性质调整的申请受理、组织审核、跟踪进展、牵头协调等相关工作。住建部门负责对项目所在区域的非住宅商品房库存去化周期等情况进行认定；规划部门负责对项目转型是否符合城乡规划，以及容积率、建筑密度、绿地率指标变化和停车位、各项公共服务设施配套等情况进行认定；国土部门（土储中心）负责对项目转型是否符合本级土地利用总体规划、土地出让条件是否设定为自持、是否缴清土地出让金、是否为闲置土地等情况进行认定；财政部门负责对土地出让金收储和分配等情况进行认定；消防部门对转型调整后的设计方案依据消防技术规范进行指导；各区政府（管委会）负责对项目开发建设等情况进行认定（未开发建设以对项目现场勘察影像记录为准）。

（三）申请程序

各区政府（管委会）组织对本辖区范围内符合条件的商业办公项目全面排查统计，于 2017 年 4 月 30 日前提出需要调整的项目计划。申请调整用地规划的项目，由项目建设单位向属地区政府（管委会）提出书面申请，属地区政府（管委会）审议后报市政府（以市政府文电科收件时间为准），市政府收件后转联席办公室。联席

办公室召集成员单位对申报材料进行审核认定。准入认定通过后，市规划部门按新用途拟定规划条件，并函告市国土局。市国土局就新的规划条件核定补缴土地出让金、拟定土地出让调整方案并上报市政府市长办公会议审议。市政府市长办公会议审议通过后，由规划部门按程序完成地块控规调整报批，各部门根据市政府审议意见和各自职责依程序重新开展完成各项报批手续。

（四）土地出让金核定

市国土局根据市规划局提出的项目转型用途和规划条件以及申请转型项目业主提供的材料，依据《国土部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉（试行）的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）要求，以公开摇号方式选定土地评估机构。评估费用由市国土局报财政核拨，并以市国土局委托的日期为评估基准日，评估新、旧用途土地使用权价格，由市国土部门备案。转型新用途土地价格按评估备案价与该区域最近一年（转型地块评估时点前一年）相同土地级别、相同规划土地用途公开出让宗地最高成交楼面地价进行对比孰高确定，若该区最近一年没有相同土地级别、相同规划土地用途的公开出让宗地比较地块的，按最近一年低一级土地级别、相同规划土地用途公开出让宗地最高成交楼面地价进行对比孰高确定。旧用途土地价格按评估价与原土地用途成交价进行对比孰低确定，以上二者新、旧用途土地总价差确定应补交的土地价款（若最终确定的新用途土地价格低于原成交价的，不予退还差价），上述结果确定补缴土地价款随同土地调整方案，由市国土局提交市政府市长办公会议研究，经市政府市长办公会议研究确定，并

待市规划局重新下达规划指标，市国土局启动相关程序后，7天公示无异议的，市国土局依法依规按相关程序上报市政府对土地用途变更进行批复，待市政府批复后，10个工作日内签订土地出让合同变更协议，并在合同签订之日前缴清土地出让金。土地用途变更方案经市政府批准后，申请房地产项目转型的业主在10个工作日内不签订合同，由市国土局报经市政府批准，撤销转型调整方案，终止该房地产项目宗地的转型。

房地产项目转型变更规划条件调整土地用途后的土地使用年限，起始日按原出让合同交地之日确定，终止日期按国家法定最高年限确定。

（五）仙游县可参照施行。

二、促进销售利用

对已建或在建销售困难的商业办公项目，可以根据项目实际情况，按照“细分、精准、配套”和一区（县）一策、一盘一策的原则，制定针对性强的商业办公房地产去库存措施，引导企业自持转化一点，扩大供需对接转型一点，结合双创转变一点，重组整合转让一点等办法，使库存量下降到合理比例。

（一）鼓励购买租赁商业办公用房

1. 对购买一手商业办公商品房，各县（区、管委会）可按所缴契税的地方所得部分给予奖励。

2. 房地产开发企业应转变经营模式，采取售租并举的营销方式，探索开发适合年轻人需求的长租公寓等新产品，委托专业的代理经租机构经租房屋。鼓励房地产开发企业自持物业，鼓励引进专

业物业机构运营已建成的商业办公用房。

3. 对专业化房屋租赁企业一次性购买库存商业办公商品房5000平方米以上进行出租的,5年内房屋出租收入所缴纳各种税金的县(区、管委会)所得财力,按一定比例给予返还奖励,具体返还奖励比例由各县(区、管委会)确定。

4. 鼓励旧城改造、库区移民等征迁项目通过货币化安置购买商业办公用房,对购买商业办公用房的补偿标准由各县(区、管委会)制定。

5. 购买商业办公用房的业主,其适龄子女义务教育阶段公办学校起始年级,可直接纳入就近入学片区。

(二) 提升商业办公用房利用价值

1. 在不改变规划条件下,鼓励企业根据市场需要重新申请报批规划方案,调整项目业态;涉及项目改建的,按有关规定依法减免相关规费。

2. 库存商业办公用房在保证工程质量和消防安全的前提下,可分割或合并进行销售,土地出让合同已约定不可分割的除外。

3. 加大市场配置资源力度。县(区、管委会)可根据公共配套需求,通过回购、土地置换等形式,将闲置商业办公用房或项目调整使用功能用于医疗、养老、教育和社区服务等进行有效利用,调整设计方案应报规划部门和消防部门审批;同时,鼓励社会资本收购兼并商业办公项目或企业,盘活市场资源。

4. 扶持发展建筑、金融、电商等特色行业总部,对进驻特色行业总部的企业,各县(区、管委会)在租金方面予以一定比例的补

贴，具体补贴标准由县（区、管委会）制定。

5. 各县（区、管委会）对集中式大卖场经营模式、商务楼宇经济总部等，应在企业登记、证照审批、运营方式、信贷税收等方面，按照一企一策、一楼一策提供便利服务和优惠政策。

6. 规范营业和办公场所，企业、个体工商户等市场主体，其营业执照登记的住所（经营场所）应当符合《福建省市场主体住所（经营场所）登记管理办法》相关规定。

三、严格用地供应

各县（区、管委会）要依据本地经济社会发展情况和城市规划以及人口等因素，做好本地区商业办公用房市场需求预测，合理规划商业或办公布局及规模，结合本地商业办公用房库存数量、去化周期，严格控制商业办公用地特别是城市商业综合体用地的供应数量。商业办公库存去化期限超过 24 个月的县（区、管委会），应明显减少商业办公用地供应规模；超过 36 个月的，应暂停出让商业办公用地，要防止以各类综合体名义，继续出让商业办公用地。市住建部门应将商业办公库存情况定期抄告规划、国土等部门，作为商业办公项目用地供应的依据。

四、加强市场监测

要加强在建在售商业办公房地产项目交易跟踪监测，提高市场分析的实效性和精准性，实时掌握市场交易及库存动态。统一商业办公房地产库存统计口径，房地产开发企业明确自持、出租等不予销售的商业办公用房面积以及配套可售车库（位）面积不计入库存统计范围。

五、防控市场风险

各县（区、管委会）要进一步梳理排查商业办公房地产风险项目清单，建立台账，密切跟踪项目建设和销售情况，采取针对性措施，防止出现“烂尾”项目。对在建在售商业办公房地产项目出现资金风险的，要推动建立政府、房企、银行、税务、承建商的合作协调机制，按照“分类处置”原则，一企一策，加大对商业办公房地产项目金融支持力度。对已售停建的“烂尾”项目，要积极协调化解购房人、施工方与开发企业之间的矛盾纠纷，促进和解协议达成。要积极引导有实力、信誉好的房地产企业，对资金困难的商业办公房地产项目，实施兼并重组，促进项目建成销售，化解风险。要规范房地产开发企业和中介机构行为，建立房地产开发企业和房地产中介机构信用档案，落实商品房预售资金和存量房交易资金（含定金）监管制度。

六、落实主体责任

各县（区、管委会）要切实履行化解房地产库存、稳定房地产市场的主体责任，政府主要领导要亲自抓，研究配套政策措施，推动各项工作落实；准确把握和处理去库存与地方收入、去库存与去杠杆的关系，不图一时一地之利，避免为增加地方收入而盲目出让土地，防止产生新库存。按照“扩需求、抓配套、控总量、促转型、稳房价”的总体要求，扎实抓好房地产去库存各项工作，努力实现房地产市场总量基本平衡，结构基本合理，价格基本稳定，使房地产业的发展与当地经济和社会发展相适应，与相关产业相协调。房地产去库存相关部门要通过多种形式加强政策宣传、解读，并指导

督促县（区、管委会）继续贯彻落实好我市化解房地产库存的部署要求和系列政策，加快促进化解商业办公房地产库存。

本文件由联席办公室负责解释。

莆田市人民政府
2017 年 2 月 28 日

（此件主动公开）

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

莆田市人民政府办公室

2017 年 2 月 28 日印发
