

运城市住房和城乡建设局
运城市发展和改革委员会
运城市规划和自然资源局
运城市商务局
运城市行政审批服务管理局
运城市招商投资促进中心
中国人民银行运城市分行
国家金融监督管理总局运城监管分局

文件

运建房字〔2024〕36号

运城市非住宅商品房去库存实施方案

各县（市、区）、运城开发区住房和城乡建设管理局（建设事业部）、发展和改革委员会（产业发展部）、自然资源局（经开区分局）、商务局、行政审批服务管理局、招投部门、国家金融监督管理总局运城各监管支局：

为推进我市非住宅商品房去库存，促进房地产市场平稳健康发展，根据《山西省住房和城乡建设厅等7部门关于加快化解非住宅商品房库存的意见》（晋建房字〔2024〕52号）文件要求，

结合我市实际，现制定运城市非住宅商品房去库存实施方案如下：

一、基本原则

（一）突出重点，分类施策。坚持以人民为中心的发展理念，坚持一切从实际出发、实事求是的工作原则，按照“控总量、去存量、优增量”的工作思路，重点化解商业公寓、商务写字楼等类别房屋不合理库存，确保非住宅商品房市场有序运行。

（二）科学统筹，商住平衡。精准监测我市非住宅商品房屋库存数量及去化周期，结合市场供求、量价关系，精准发力、有序用力、均衡施力，切实提升工作的科学性、系统性与稳定性，确保非住宅商品房与城市发展、区域配套和市民需求相匹配。

（三）严格程序，强化保障。破除梗阻因素，优化政策供给，加快培育产业经济与楼宇经济，构建长效商业生态系统，建立闭环管理机制，严格执行各项技术标准，加大政策实施、保障、反馈及工作督办力度，确保好事办好、实事办实。

二、目标任务及阶段划分

通过控制土地供应量、合理确定商住配比、发挥市场调节功能等措施，争取用2年左右时间，化解非住宅商品房库存，使非住宅商品房库存面积消化周期调整到合理水平（18个月之内）。

1、摸清底数（2024年4月底前）。要逐项目进行盘查，建立非住宅商品房库存台账。

2、制定方案（2024年5月1日至5月20日）。要认真分析非住宅商品房库存量大的原因，一项目一策，逐项目拿出解决方案。

3、化解非住宅商品房库存(2024年5月21日至2025年12月31日)。充分运用政策措施,有效解决工作中遇到的突出问题,全力化解非住宅商品房库存。

4、建立工作机制(2026年1月1日至4月30日)。对化解工作进行总结,建立适合我市特点的动态调整机制,确保非住宅商品房库存控制在合理范围之内。

三、政策措施

1、适度控制非住宅商品房用地增量。坚持“以人定房、以房定地、以需定供”原则,结合国土空间规划和住房发展规划,科学编制实施建设用地供应和住房发展年度计划,明确年度非住宅商品房及用地供应规模、结构和区位。对非住宅商品房库存去化周期过长的县(市、区)、运城开发区,除重点招商项目和物流、加油加气站用地外,应暂停新的非住宅商品房用地挂牌出让。对非住宅商品房库存去化周期较长的县(市、区)、运城开发区,应及时调减或审慎确定非住宅供地指标,适度下调本地住宅项目商业兼容比例。(牵头单位:市规划和自然资源局,配合单位:市住房和城乡建设局)

2、有效盘活非住宅商品房用地存量。对已出让但尚未开发建设的非住宅商品房用地,允许按规定转型用于国家支持的养老、文旅、体育等新兴产业项目的开发建设,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,并可适当降低商住配比。(牵头单位:市规划和自然资源局,配合单位:市住房和城乡建设局)

3、合理确定房地产项目商住配比。鼓励探索设置灵活的商住配比方式，对规模较小的商住小区，在保障生活配套设施的同时，可适当降低商住配比。对分期实施的商住项目，房地产开发企业可根据上期非住宅商品房销售情况，报经规划和自然资源部门批准后调整项目下期商住配比。（牵头单位：市规划和自然资源局，配合单位：市住房和城乡建设局，市行政审批服务管理局）

4、盘活存量非住宅商品房资源。对已竣工未售出的非住宅商品房项目，满足结构安全、消防的前提下，政府行政机关及事业单位、社区公共服务机构、自律性组织、国有平台公司，可通过收购、长租等方式用作高层次人才公寓、“创客空间”或其他公共服务设施。（牵头单位：市住房和城乡建设局）

5、加强非住宅去化与楼宇经济协同发展。鼓励支持将存量楼宇改造提质升级，完善配套服务设施，加大招商引资力度，加快培育发展特色产业、楼宇经济，形成特色商圈、双创基地、总部经济，提升非住宅商品房的使用价值、聚合价值和资产价值。（牵头单位：市住房和城乡建设局，配合单位：市商务局，市发改委，市招投中心）

6、支持非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。对闲置和低效利用的，经合法批建并已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋和符合条件的烂尾建筑工程，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重各方意愿的前提下，经本级政府同意，允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。（牵头

单位：市住房和城乡建设局，配合单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局)

7、鼓励非住宅商品房自持。鼓励房地产开发企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，加快办理不动产转移登记和相关税费缴纳。鼓励引导房地产企业向“租售并举”模式转型发展，成立专业租赁公司，按规定享受优惠政策，开展房屋租赁业务，运营库存非住宅商品房，盘活资产。(牵头单位：市住房和城乡建设局，配合单位：市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局)

8、降低非住宅商品房用户使用成本。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气等价格按照居民阶梯价格标准执行。(牵头单位：市住房和城乡建设局，配合单位：市行政审批服务管理局、市发改委)

9、加大金融支持力度。贯彻落实《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》(银发〔2024〕2号)，满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。对企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，专业化规模化住房租赁企业和国有平台公司通过市场化购买商品房、委托定向开发等方式用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的，鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下，发放住房租赁团体购房贷款。签订购买协议后，符合条件的可向相关

部门申领专项奖补资金；贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变；运营期满后，允许作为商品房上市交易。住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%，贷款利率由商业银行综合考虑借款人风险状况、风险缓释措施等因素合理确定。（牵头单位：中国人民银行运城市分行、国家金融监督管理总局运城监管分局，配合单位：市住房和城乡建设局）

以上政策的有效期至2027年3月31日。

四、组织保障

（一）加强项目监测监管。各县（市、区）、运城开发区应加强本地区非住宅商品房项目监测监管，按照商业公寓、商务办公等分类统计清查，及时掌握已自持、已租赁、已盘活的非住宅商品房底数，提出合理处置方案，实施分类台账管理，并适时公开非住宅商品房供应、销售及库存信息，引导市场预期，促进供需平衡。

（二）落实属地主体责任。各县（市、区）、运城开发区住房和城乡建设部门要会同有关部门加强本地区非住宅商品房去化的形势研判、政策研究和调度推进等工作，及时制定出台有针对性、个性化、可操作性强的非住宅商品房去库存专项行动方案或工作计划并公布实施，切实推动非住宅商品房库存逐步下降，持续促进房地产市场平稳健康发展。

（三）建立信息报送制度。各县（市、区）、运城开发区要在5月20日前制定印发相关实施方案或工作计划并报送市住建

局；每月4日前将上月化解非住宅库存工作进展情况梳理总结并报送市住建局，首次（5月4日）还需报送联络人名单（见附件）。同时要注重总结提炼非住宅去库存、楼宇经济发展、招商引资等方面好的经验做法、典型案例、工作成效，及时报送各对口局。



运城市住房和城乡建设局



运城市发展和改革委员会



运城市规划和自然资源局



运城市商务局



运城市行政审批服务管理局



运城市招商投资促进中心



中国人民银行运城市分行



国家金融监督管理总局运城监管分局

2024年4月15日

（主动公开）

附件

_____县(市、区)、运城开发区加快化解非
住宅商品房库存工作联络人名单

填报单位：_____ (加盖单位公章)

| | 姓名 | 职务 | 联系电话 | 电子邮箱 |
|-------|----|----|------|------|
| 分管局领导 | | | | |
| 科室负责人 | | | | |
| 联络人 | | | | |