**关于《江门市配建房屋管理工作方案》**

**(修订稿)的修订说明**

一、修订背景和过程

2018年12月6日，由市财政局起草,市府办印发了《江门市本级配建房屋管理工作方案（试行）》（以下简称《工作方案（试行）》），试行一年。根据《市政府常务会议纪要》（十五届〔44〕）的要求，由市住建局在试行期满后牵头研究修订并报市政府审批。

市住建局从2019年11月起开始启动修订工作，综合《工作方案（试行）》实施情况，结合企业意见和部分城市已出台措施情况，对《工作方案（试行）》进行了修改完善，拟定了《江门市配建房屋管理工作方案（修订稿）》（以下简称《修订稿》），并先后三次征求了各市（区）人民政府和市直相关部门的意见,先后四次组织召开专题会议研究。

二、本次修订涉及的重要内容说明

**一是将适用范围扩展至全市。**《工作方案（试行）》只针对市本级配建房屋管理，但自2017年实施“最高限价+承诺配建住宅建筑面积”政策以来，全市有配建房的项目共23个，配建面积31.5万平方米，其中市本级配建项目仅2个，配建面积6800平方米，三区、台山市合共21个，面积30.9万平方米。因此，《修订稿》适用范围扩展至全市，有利于统一配建房屋管理工作。

**二是增加配建房屋用作人才住房配售配租用途。**《工作方案（试行）》只明确“用于人才安居房（含人才公寓），国有住房租赁企业出租房源、拆迁安置房、共有产权住房等”。现已产生配建房屋约31万平方米，由于随机抽选、且大部分为毛坯房，原使用途径较窄，容易造成配建房屋移交后长期闲置的情况。同时，为加大我市引进外来人才力度，健全人才安居服务机制，有效盘活闲置资产，《修订稿》中明确“配建房屋优先用于人才住房，可向符合条件的各类人才无偿赠与、配售或配租”，并增加了《人才住房配售配租流程》。

**三是明确配建房屋的接收单位。**《工作方案（试行）》规定配建房屋接收单位是江门市市直行政事业资产管理中心或江门市市区公房管理中心或其他符合规定的单位。《修订稿》中则明确市本级商住用地产生的配建房屋的接收单位为江门市市区公房中心，各市（区）商住用地产生的配建房屋的接收单位由各市（区）政府确定。

**四是明确配建房屋移交税费问题**。《工作方案（试行）》在《宗地房屋配建协议》中要求“配建房屋在建成验收后无偿移交”，未具体明确移交过程双方税费承担责任。按照税务部门征管规定，“无偿移交视同销售”，开发商对于移交税费的争议，成为已配建项目移交过程的最大障碍。为此，市住建、税务部门共同研究，选取有代表性的配建项目，根据去年和今年省和我市制定的相关税收指引，进行税费测算分析后，确定在《修订稿》中采取直接移交的方式，即“不动产权首次登记在属地政府指定的单位名下”，并在《宗地房屋配建协议》中增加省和我市制定的相关税收指引依据。采取直接移交的方式将大大减少开发企业的税收负担，解决了配建房项目移交过程的最大障碍。