

洛阳市人民政府办公室文件

洛政办〔2017〕77号

洛阳市人民政府办公室 关于严格房地产价格管理的意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

为进一步贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署和住建部房地产工作会商会精神，切实加强房地产宏观调控，确保房地产市场健康运行，现就严格全市房地产价格管理提出如下意见：

一、强化科学调控，严格落实房地产价格管控措施

各房地产在售项目以2017年5月9日签约均价为基准价，再售房源价格均不得高于该基准价，由住房部门负责监督。同一

楼盘、同一类型的房屋在办理预售许可时不得超过前一期办理商品房预售许可时申报的销售价格。同地段、同品质新建商品房办理预售许可时，不得超过相邻在售楼盘的销售价格。已取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，并明码标价，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。对于捂盘惜售、随意涨价的企业，将采取行政执法手段和相关管理措施予以处理。

二、立足长远长效，实行房地产价格备案监督制度

一是商品房在办理预售许可前应向价格主管部门申报备案价格，依据住房部门建立的楼盘表，按照“一房一价”的原则，报价格主管部门备案。二是价格备案后原则上不得调高，确需上调的，必须提供充足的调价依据和理由，并重新向价格主管部门申报价格备案。同一项目分批报备的，后一批次申报备案价格不得高于前一批次备案价格，且前一批次办理商品房预售许可证后尚未出售或者涉嫌捂盘惜售的项目，后一批次价格备案不予受理。三是价格主管部门加大市场执法监督检查力度，对下列违反规定销售商品房的行为，依照相关法规制度从严从重查处：（1）未按规定实行“一套一标”；（2）未一次性公开全部销售房源；（3）销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；（4）商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；（5）标示信息不全，没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素；（6）采取多种

方式明码标价，标价内容不一致；（7）在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用。

三、全面挖潜增效，加大商品住宅供给力度

梳理市区存量住房项目，摸清房地产市场底数，掌握可供上市的普通商品住房规模，督促房地产开发企业加快项目开发进度，进一步优化上市审批流程，及时推出各类房源，满足各类人民群众的居住需求。特别是对存在问题停工停建的在建商品房和棚户区改造项目制定针对性解决方案，盘活市场存量，有效增加房地产库存。梳理问题楼盘，分类指导，科学施策，加大协调和征迁力度，出台相关政策，尽早盘活问题楼盘。加快棚户区改造项目配建商品房上市进度，通过出台棚户区改造项目相关政策，对目前全市续建和新建棚户区改造项目，尽快完善相关手续，力争年底前具备条件的配建商品房投入市场。

四、推进租购并举，满足各类群体住房需求

加快在建经济适用住房、公租房项目周边道路及公共服务设施配套建设，确保尽快交付使用，满足中低收入家庭住房需求。落实普通商品住宅小区配建公共租赁住房制度，加快保障性住房的开发建设力度。建立健全租购并举的住房制度，积极培育市场主体，将新建租赁住房纳入住房发展规划，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。

五、严防虚高地价，有效增加住房用地供应

国土部门要进一步合理安排住宅用地供应，确保房地产用地

市场平稳。一是编制公布住宅用地供应3年滚动计划和中期规划。结合我市国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划等，依据住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，尽快编制住房发展规划和年度计划，统筹安排中期（5年）和近3年的住房建设所需用地。二是保证住宅用地供应平稳有序。根据上年度12月份商品住房库存消化周期，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，当年供地计划要比上年度减少30%以上；12-6个月的，当年供地计划要比上年度增加20%以上；6个月以下的，当年供地计划要比上年度增加30%以上。三是防止地价推高房价。结合区域实际和出让土地的具体情况，合理确定土地出让起始价，灵活确定竞价方式，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。进一步完善土地出让方式，大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地，适当增加限价商品住房用地计划供应量。提高市区普通商品住房用地竞买准入门槛，对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，在依法依规处置到位前要限制其参与土地出让活动。

六、加强监督巡查，严厉打击违法违规行为

住建部门要按照“分片包干、责任到人、死看硬守、重点盯查”的原则，加强对房地产开发企业销售行为的监督检查，建立“日报告、周分析”制度，及时处置异常波动和变化。严格房地

产开发企业和中介机构的市场准入，依法严肃查处违法违规销售行为。对虚构买卖合同、囤积房源、发布不实价格和销售进度信息、恶意哄抬房价、诱骗消费者争购的，要记入房地产企业信用档案，公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，及时依法从严处罚，并向社会公布。

七、落实信息公开，完善市场运行制度

住建部门要进一步完善房地产信息公开制度，加强对房地产市场特别是房地产市场价格运行情况的动态监测，加强对同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况的分析，准确判断房价变动趋势。在政务网站及时更新、公示预售房屋信息，方便购房群众查阅；及时将目前在售的楼盘、房源情况在媒体予以公示，稳定市场心理预期。

八、引导理性消费，营造良好发展舆论氛围

宣传部门要会同住建部门通过新闻媒体和政务网站，加大对房地产市场政策及市场情况的宣传通报力度，增强政策透明度，引导媒体正面宣传，消除群众恐慌情绪，引导消费者合理消费。对于发布不实消息扰乱市场环境造成不良后果的，依法追究相关责任。

九、加强统筹协调，建立房地产市场调控联席会议制度

市政府建立由住房城乡建设、国土、规划、发展改革、统计、宣传、法制、工商、财政、国税、地税、人行、金融办、银监局、国调队等部门参加的房地产调控联席会议制度，每半月召开一次

会议，发挥部门联动作用，科学研判房地产走势，及时发现和科学应对房地产市场运行中出现的苗头性问题，适时出台有效措施，确保我市房地产市场稳定。

本意见自下发之日起执行，有效期 1 年。

洛阳市人民政府办公室

2017 年 8 月 18 日

主办：市住房保障和房产管理局

督办：市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2017年8月22日印发

