

商丘市人民政府文件

商政〔2017〕57号

商丘市人民政府 关于加强全市房地产市场调控工作的意见

各县（区）人民政府，市城乡一体化示范区管委会，市人民政府有关部门：

为认真贯彻落实国家和省关于房地产工作的决策部署，合理引导住房需求，规范市场秩序，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，围绕稳市场、控房价的总体要求，现就加强我市房地产市场调控工作提出如下意见：

一、加强土地供应管理

（一）科学安排住房用地供应。结合市辖区发展规划和大棚改进度计划，统筹安排土地供应规模、供应节奏和供应结构，科学编制土地利用计划、住房建设规划和年度实施计划，建立长效

发展机制，促进商品房供求总量基本平衡。

（二）加强闲置土地管理。全面普查市辖区住宅用地，通过城镇规划、地理国情普查、地籍变更调查的方式摸清所属区域住宅土地资源的边界数量、权属性质及利用效率。加大闲置土地、低效利用土地处置力度，按照“一地一策”原则，对因不同原因造成的闲置土地、低效利用土地实行分类处置。对因用地单位自身原因导致土地闲置或低效的，依照闲置及低效期限，依法依规分类处置到位；对因规划调整、拆迁滞后等政府原因导致土地闲置或低效的，要及时拿出处理意见和整改时限，确保所有闲置土地和低效利用土地及早得到充分利用。

（三）合理利用存量划拨土地及存量出让土地。符合控制性详细规划并经市、县政府批准的原划拨土地，可依法办理出让、转让、租赁等有偿使用手续，也可由原土地使用权人自行开发，但划拨决定书、法律、法规、行政规定等明确必须收回土地使用权的，从其规定。闲置划拨土地上用于养老、流通、服务、旅游和文化创意等行业发展的工业厂房、仓库等，可继续以划拨方式使用土地，暂不变更土地使用性质。企事业单位、个人对城镇现有空闲的厂房、学校、社区用房等进行改造和利用，兴办养老服务机构的，经规划批准临时改变建筑使用功能从事非营利性养老服务且连续经营一年以上的，五年内可不增收土地年租金或土地收益差价。

对利用城镇现有空闲的厂房、学校、社区用房进行改建，提

高用地容积率、调整用地结构，用于发展先进制造业、养老、体育、流通、服务、旅游和文化创意创新创业平台、“互联网+”等行业的，土地在5年内可保持原用途、原用地方式不变，期满及涉及转让需办理相关用地手续的，要根据城镇控制性详细规划，依法变更土地用途和规划条件后，可按新用途、新权利类型、市场价，经市、县人民政府批准后以协议方式办理。

（四）探索“限地价、竞房价，共有产权管理”的土地供应模式。市、县国土资源主管部门应在土地出让前，依据宗地状况和市场形势，综合确定拟出让宗地的最高限价，并根据同时点、同区域、同条件商品住房市场价格，确定拟销售房价的起竞价格，纳入土地出让方案，以挂牌、拍卖方式公开出让土地使用权，竞价达到最高地价后，转为向下竞拟销售房价，将承诺销售房价最低者（售房时不得超过承诺的售价）确定为土地竞得人。该类商品房按共有产权房管理，政府按市场价与竞得人承诺的销售房价差额比例持有房屋产权。竞争规则应在出让公告中明确，提前向社会公示。成交后相关约定条款均应在成交确认书和出让合同中明确。

二、加快住房有效供应

（五）加快推进安置房建设和交付使用。开辟安置房手续办理“绿色通道”，加强安置周转房的建设和利用管理，具备条件的安置房尽快分配交付，缓解阶段性市场需求。

（六）加快推进问题楼盘解困工作。各县（区）政府（管委

会) 要加强主体责任, 进一步梳理区域内问题楼盘, 摸清问题楼盘具体情况, 建立问题楼盘台账, 找准问题症结, 灵活运用各种政策, 抓住当前发展机遇, 通过帮助企业引进第三方投资、帮助企业贷款等途径, 采取合作、入股、注资等方式, 积极搭建融资平台, 破解企业资金难题。各相关职能部门要加强沟通和联动, 进一步明确责任主体, 细化责任目标, 加快项目手续办理, 推动楼盘尽快复工, 形成住房有效供应。

三、适当调整住房公积金贷款政策

(七) 我市户籍, 在我市以外城市缴存住房公积金的职工, 在我市购买自住住房的, 可向市住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。但须以房屋抵押加保证人担保方式, 向住房公积金管理中心提供担保。

住房公积金管理中心在审核单笔贷款额度时, 应体现“多缴多贷、少取多贷”的原则, 考虑申请人住房公积金缴存时间及账户余额因素, 确定最高贷款额度。具体计算方式由市住房公积金管理委员会另行制定。

对存在土地抵押的开发项目, 不得开展住房公积金按揭贷款合作。

四、动态调整棚户区改造货币化安置比例

(八) 各县(区) 要结合商品住宅消化周期、棚改居民意愿等, 合理确定棚改安置方式。商品住房库存去化周期不足12个月时, 暂停棚改货币化安置政策。

五、进一步加强商品房销售管理

（九）加强商品住房价格备案管理。房地产开发企业在办理商品房预（销）售许可证前，应向当地价格主管部门申报商品住房价格备案。新申请备案的商品住房价格原则上不得高于周边同类型、同品质房屋成交均价，申报价格3个月内不得调高，3个月后根据市场变化确需上调的，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。价格主管部门要积极探索通过成本核算指导企业合理定价。

（十）加强商品住房买卖合同网签备案管理。首次销售的项目其合同备案价格不得高于价格主管部门备案的价格，非首次销售的项目其合同备案价格不得高于本项目同类房源历史成交最高价，合同备案价格高于该价格水平的，市不动产登记交易中心暂停其商品房网签备案业务。

（十一）规范成品住宅买卖合同备案的价格管理。开发企业签订的成品住宅商品房买卖合同，在办理合同备案的同时，需向不动产登记交易中心提供房价中所含的装修价格，未按要求提供的，市不动产登记交易中心暂停其商品房网签备案业务。

（十二）加强房地产开发企业经营行为监管。经价格主管部门备案并取得预售许可后，企业必须一次性公开全部房源及每套准售房源价格，严格执行明码标价和“一价清”制度，对散布谣言、哄抬价格、捂盘惜售、不按规定明码标价等行为严肃查处，并将其不正当经营行为计入企业不良行为记录，作为重点监管对象。

六、进一步完善房地产工作调控机制

（十三）建立房地产市场调控工作联席会议制度。成立由市政府分管副市长为召集人，市发改、国土（含不动产登记部门）、住房公积金、住建、规划、城管、各县（区）政府（管委会）等部门相关负责人任成员的房地产市场调控协调小组，定期召开房地产调控联席会议，加强房地产市场运行情况的统计和监测，建立数据交换共享机制，研判形势，加强处置。各县也要建立相应的房地产市场调控工作联席会议制度。

（十四）进一步加快审批速度。发改、国土、规划、城管、人防、住建等部门进一步提高工作效率，缩短审批时限，推动项目手续办理，加快商品住房项目建设和供应速度。

（十五）加强舆论宣传引导。各有关部门、单位要加强正面宣传，各媒体要客观报道房地产市场运行情况，正确评价市场形势，引导理性消费，为促进房地产市场健康稳定发展营造良好的舆论氛围。对制造、散布虚假信息的，要追究有关当事人责任。

本意见自下发之日起实施，如遇政策调整，则以新政策为准。

2017年12月24日

（此件公开发布）

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室六科

抄送：市委各部门，市人大，市政协，军分区，市中级人民法院，市检察院。

商丘市人民政府办公室

2018年1月9日印发

