

省政府办公厅关于转发省建设厅等部门 关于切实稳定住房价格促进房地产业 健康发展意见的通知

苏政办发〔2005〕55号 2005年5月17日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

省建设厅、省发展改革委、省财政厅、省国土资源厅、人行南京分行、省物价局、省地税局、江苏银监局《关于切实稳定住房价格促进房地产业健康发展的意见》已经省人民政府同意，现转发给你们，请结合各地实际，认真贯彻执行。

房地产业是国民经济的支柱产业，住房价格是社会普遍关注的问题。全面贯彻落实国家宏观调控政策，及时研究解决当前房地产市场存在的突出问题，努力促进房地产业健康发展，对于巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快增长，维护广大人民群众切身利益，具有重要的意义和作用。各级各部门要充分认识切实稳定住房价格、促进房地产业健康发展的重要性、紧迫性，从实践“三个代表”重要思想和贯彻落实科学发展观的全局高度，把解决房地产投资规模和住房价格上升幅度过大的问题，作为当前加强和改善宏观调控的一项重要任务来抓。各市、县人民政府对本地区稳定住房价格工作负总责，要将这项工作列入重要议事日程，加强领导，明确责任，认真落实各项调控政策措施，切实抓出成效。

关于切实稳定住房价格促进房地产业健康发展的意见

(省建设厅 省发展改革委 省财政厅 省国土资源厅 人行南京分行
省物价局 省地税局 江苏银监局 二〇〇五年五月)

近年来,我省认真贯彻《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)精神,全面落实国家宏观调控政策,严格控制城镇建设规模和拆迁规模,努力控制房地产投资规模和住房价格增长过快的势头,取得了初步成效,全省房地产业总体上保持了健康有序的发展态势。但由于市场供需不平衡、住房供应结构不合理、建设成本增加以及房地产市场不规范等因素,导致一些地方住房价格在高位运行,一些地方住房价格上涨过快,影响了房地产市场的健康稳定发展。及时解决住房市场运行中的矛盾和问题,切实稳定住房价格,促进房地产业健康发展,已成为当前的一项重要任务。根据《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》(国办发明电〔2005〕8号)和《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发〔2005〕26号)精神,结合我省实际,现提出如下意见:

一、正确把握房地产市场调控的目标任务和基本要求

贯彻国家宏观调控政策,切实稳定住房价格,促进房地产业健康发展,要按照“积极稳妥、把握力度,突出重点、区别对待,因地制宜、分类指导,强化法制、加强监管”的原则,从完善住房供应、控制不合理需求两方面入手,综合运用财税、金融、法律、行政等多种手段,实行政策引导,规范市场秩序,遏制投机性炒房,控制投资性购房,鼓励普通商品住房和经济适用住房建设,合理引导住房消费,努力实现住房总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定,促进房地产业健康发展。

二、改善住房供应结构

各地要从当地实际出发,完善住房供应政策,调整优化住房供应结构,形成以普通商品房为主体、以经济适用住房和廉租住房为保障、以高档商品房为补充的住房供应体系,满足不同收入家庭的住房需求。要强化规划调控,加强对年度房地产投资计划、房地产供地计划、城镇房屋拆迁计划以及房地产开发项目的核准管理,每年保持适当的住房建设规模,确保供求基本平衡。要着力增加中低价位普通商品住房、经济适用住房和廉租住房的供应量,提高市场供应比例。普通商品住房中小户型住房的比例,一般要达到60%左右。市、县人民政府要抓紧编制普通商品住房、经济适用住房建设计划,明确今明两年的建设规模、项目布局 and 进度安排,尽快向社会公布,接受社会监督,稳定市场预期。要加强新开发住宅小区交通

和生活服务等配套设施建设,满足居民居住、生活的需要,缓解住房供应矛盾。各地城市规划行政主管部门要在符合城市总体规划的前提下,强化规划调控,优先审查中低价位普通商品住房、经济适用住房、廉租住房规划项目,在项目选址上予以保证。同时,要严格控制低密度、高档住房的建设。全省各级人民银行要加大“窗口指导”力度,督促商业银行采取有效措施,认真贯彻执行人民银行有关住房信贷政策,加强对房地产开发贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理,防范贷款风险。鼓励增加对中低价位普通商品住房和经济适用住房开发的信贷投入,严格控制对高档商品房的开发贷款。

三、加大土地供应计划管理力度

各地要根据住宅用地需求,合理编制年度土地供应计划。居住用地土地价格和住房价格上涨较快的市、县,要适当提高居住用地在土地供应中的比例,着重增加中低价位普通商品住房和经济适用住房的用地供应。继续停止别墅类用地供应,从严控制高档住房用地供应。对中低价位普通商品住房建设项目,在供应土地前,由城市规划主管部门依据控制性详细规划出具建筑高度、容积率、绿地等规划设计条件,房地产主管部门会同有关部门提出住房销售价位、套型面积、配套设施、建设进度等控制性要求,并作为土地出让的前置条件,以保证中低价位、中小套型住房的有效供应。要加大对房地产开发闲置土地的清理力度,切实制止囤积土地行为。严格执行法律规定,对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的,足额征收土地闲置费;满2年未动工开发的,无偿收回土地使用权。严格土地转让管理,对不符合法律规定条件的房地产开发项目,严禁转让,依法制止“炒买炒卖”土地的行为。切实加强房地产开发用地供后监管,对不按土地出让合同约定或履行《国有土地划拨决定书》规定的,依法追究违约责任。

四、引导合理住房消费

要支持城镇居民合理住房消费,对属于改善住房条件购买普通商品住宅的,继续给予相应的政策优惠。享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格在同级别土地住房平均交易价格1.2倍以内。单套建筑面积和价格标准可适当浮动,但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。各市要根据实际情况,制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准,报省建设厅、财政厅、地税局备案后,在2005年5月31日前公布。要引导居民根据收入情况,通过租赁房屋、购买二手房、购买新房等不同方式满足住房需求。鼓励房地产开发企业建造租赁用房,引导居民将投资购房及时用于市场出租。加强对房地产经纪、咨询、评估等中介服务的管理,促进二手房交易。

五、加强对房地产交易行为的管理

要根据实际情况,及时调整和完善有关政策,加大控制投资性购房需求的力度,坚决遏制投机性炒房。禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。房屋所有权申请人与经登记备案的预售合同载明的预购人不一致的,房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前,房地产主管部门不得为其办理转让手续。自2005年6月1日起,对个人购买住房不足2年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。加强个人住房贷款管理,重点支持中低收入家庭购买中低价位普通商品住房,对个人购买两套及其以上住房的,要降低按揭贷款比例,并实行贷款利率上浮。对购买房屋一年内出售的,商业银行不得提供转按揭服务。

六、完善住房保障体系

各地要加强经济适用住房建设,每年新开工建设的经济适用住房面积,要达到当年住房新开工面积的10%左右。城镇房屋拆迁安置用房应专项规划和建设,不得占用经济适用住房指标。要切实落实经济适用住房土地划拨、减免行政事业性收费、地方政府承担小区外基础设施建设、控制开发贷款利率等措施,降低建设成本,控制销售价格。购买经济适用住房,要实行申请、审批和公示制度,规范操作,接受社会监督,确保城镇低收入家庭入住。各地要根据实际情况,全面落实廉租住房制度。合理确定廉租住房保障水平,保障城镇最低收入住房困难家庭的基本住房需求。要根据廉租住房需求,切实落实以财政资金为主、多渠道筹措廉租住房资金的措施,扩大廉租住房覆盖面。廉租住房保障方式以发放住房租赁补贴为主,实物配租和租金减免为辅。要抓紧开展城镇最低收入家庭住房困难情况的调查摸底,建立保障对象档案,将廉租住房制度落到实处。2005年,各市、县(市、区)都要建立和实施廉租住房制度,到2006年底基本解决城市最低收入住房困难家庭基本住房需求问题。要严格廉租住房准入审批制度,加强动态管理,维护社会保障的公正性。坚持统筹兼顾、量力而行的原则,合理确定城镇拆迁规模,保持拆建平衡,合理控制因拆迁造成的被动性住房需求增长。今年,全省年度计划拆迁总面积要控制在上年度住房竣工面积的60%以内,各市、县一般不得超过2004年的规模。

七、规范房地产市场秩序

进一步完善房地产市场监管制度。要切实加强房地产开发经营行为的监管,重点落实市场准入制度、项目手册制度、项目资本金制度、预售许可制度、合同备案制度、预售款管理制度和住宅小区交付使用制度。不具备相应房地产开发资质的企业,不得参加商品房项目

用地的招投标,不得从事房地产开发经营。项目资本金达不到要求的房地产开发项目,有关部门不得批准和办理开工手续。房产主管部门要加强商品房预售、登记发证工作的集中统一管理,全面实施商品房销售网上备案制度。房地产开发商未取得商品房预售许可证,采用预订或预约、认购、订购等方式变相预售商品房的,均属无证预售行为,房地产管理部门要依法予以处罚。对房地产开发企业和中介机构虚构销售合同违规销售房屋,发布不实价格信息恶意哄抬房价,谎报商品房销售进度和价格诱骗消费者争购,不明码标价误导消费者,炒买炒卖预售商品房等行为,以及不履行开竣工时间、销售价格与套型面积控制等项目建设要求的行为,要依法查处。加强房地产开发企业诚信体系建设,将违法违规行为记入企业信用档案,公开予以曝光,切实发挥失信惩戒作用。

八、加强房地产市场监测

要充分利用现代信息技术手段,建立房地产市场研究分析及预警制度。科学设计指标体系,统一数据采集标准,规范房地产价格统计,加强房地产市场研究,客观分析房地产市场运行状况,正确判断房地产形势及发展趋势,适时进行市场调控,防止住房价格大起大落。采取切实有效措施,完善房地产信息报送制度,为政府科学决策提供依据。建立完善房地产市场信息披露制度。要加快建立完善房地产信息平台,定期向社会发布本地区房地产市场供求状况、价格水平与价格变化情况,提高房地产市场的透明度,及时引导群众的心里预期与消费需求,促进房地产市场理性发展。要注意分区域、分价格段归集住房价格信息,尤其是全面收集、准确提供广大市民关心的廉租住房、经济适用住房和中低价位普通商品房的相关信息,切实提高信息的时效性、真实性和权威性。

九、切实做好房地产市场调控的组织协调工作

为加强对房地产市场调控工作的组织协调,省有关部门建立房地产市场联席会议制度,由省建设厅主要负责同志召集,省发展改革委、财政厅、国土资源厅、人行南京分行、物价局、地税局、江苏银监局、统计局等相关部门的分管负责同志参加。联席会议的主要任务是,及时分析研究房地产市场情况,进行信息沟通,协调、落实相关政策,加强督促检查。各地可根据当地实际情况,建立相应的房地产市场调控协调机制。当前,各市、县人民政府要根据国务院、省政府的部署要求,结合当地实际,对本地区房地产市场情况进行全面深入的调查分析,对稳定住房价格、促进房地产业健康发展的工作认真进行研究部署,理清思路,明确目标,建立工作责任制,全面落实各项政策措施,切实抓紧抓好。为强化各市、县人民政府的责任,对住房价格增长幅度超过当地居民消费价格指数一定幅度的地区,要采取暂停审批该地区其他建设项目用地、暂停提高公用事业价格和收费标准等措施。