



宣城市人民政府办公室 关于促进市区房地产市场稳定健康 发展的实施意见

宣政办〔2017〕22号

各县、市、区人民政府，市直有关单位：

为贯彻落实国家对房地产市场分类调控、因城施策的要求，坚持“房子是用来住的”这一定位，根据中央经济工作会议精神和《安徽省人民政府关于去库存促进房地产市场稳定发展的实施意见》（皖政〔2016〕56号）以及省住房城乡建设厅、省国土资源厅《转发住房城乡建设部国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕91号）等文件规定，结合我市实际，制定本实施意见。

一、加大住宅用地供应力度

1.加大土地市场供应。认真做好住房发展规划与住宅用地供应三年计划，编制完成住宅用地供应中期（2017—2021年）规划和三年（2017—2019年）滚动计划，并及时向社会公布；合理把握土地供应节奏，结合市场需求、本地人口变动趋势，灵活

调整土地供应计划，实行差异化供地方式，加大住宅用地供应，控制商服用地供应，满足市场需求。（负责单位：市国土局，配合单位：市城乡规划局、市住建委）

2.稳定土地成交价格。按照“一地一策”的原则，在土地出让时尝试采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等多种方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价大幅波动等现象，稳定市场预期。（负责单位：市国土局，配合单位：市城乡规划局）

3.加快存量土地开发建设。开展存量土地清查，对因开发企业自身原因造成未按《国有建设用地使用权出让合同》约定时间开工建设的住宅项目，督促开发企业加快开发建设，增加住房供应；若我行我素者，依法处置；对认定构成闲置土地的，将依法予以处理，直至收回土地使用权。（负责单位：市国土局，配合单位：市城乡规划局、市住建委、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人民政府）

二、防范房地产市场风险

4.规范土地竞买条件。加强对房地产开发用地竞买人的资格和信用审查，提高对信用等级差、闲置或囤积土地超过实际开发能力、企业或主要股东不按合同约定开发建设、项目遗留问题较多企业的竞买准入条件。（负责单位：市国土局，配合单位：市住建委、市城乡规划局、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人



民政府)

5.提高商品房重点监管资金标准。为防范项目烂尾风险，对实行商品房预售资金监管的项目，重点监管资金监管标准调整为：多层（6层及以下）2400元/㎡，小高层（7-11层）2700元/㎡，高层（12层以上）3000元/㎡，精装修房屋增加1000元/㎡，其中，重点监管资金必须用于工程建设，一般监管资金优先用于工程建设和支付税款，申请提取监管资金时，开发企业须提供监管资金使用凭证。负责和监管的单位应提高效率、履行责任，不得拖延办理。（负责单位：市住建委，配合单位：市人行、宣城银监分局）

6.加强存量房交易资金监管。全面实施存量房买卖合同网签，各商业银行应依据经网签的《存量房买卖合同》办理存量房按揭贷款业务，存量房交易资金须进入市房管局监管账户结算，防范房屋交易风险。（负责单位：市住建委，配合单位：宣城银监分局、市人行、市工商质监局、市金融办）

三、稳定市场供应

7.优化商品房供应结构。对在建商品房项目，在满足居民生产生活需求和不突破容积率、建筑密度等强制性规划指标的前提下，按规定程序报批后，允许开发企业对套型、楼层结构做出适当调整。（负责单位：市城乡规划局，配合单位：市国土局、市

住建委、宣城经济技术开发区管委会)

8.严格商品房预售条件。2017 年以前出让的房地产开发项目，须完成地上建筑主体结构一层以上，2017 年以后出让的房地产开发项目，须完成地上建筑主体结构总层数的三分之一以上，经商品房预售价格备案后，方可申请商品房预售许可。(负责单位：市住建委)

9.加大保障性住房供给。加大棚户区改造力度，加快棚改安置房建设，稳步提高棚户区改造货币化安置比例，通过政府购买服务等形式，多渠道增加棚改安置房源，打通保障性住房与棚改安置通道，完善配套基础设施建设，真正实现棚改安置对象出棚进楼。(负责单位：市住建委，配合单位：市财政局、市国土局、市征管办、宣州区人民政府、宣城经济技术开发区管委会)

四、支持居民合理消费需求

10.支持新市民购房消费。对农村进城务工人员在全市购买家庭唯一新建商品住房的，由契税受益财政按其所交契税 100% 的比例给予财政补贴。对毕业五年以内、在宣城市区新就业的全日制普通大中专院校毕业生在全市购买个人唯一新建商品住房的，由契税受益财政按其所交契税 100% 的比例给予财政补贴。非市区户籍人员在全市购买新建商品住房的，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母可凭经房地产管理部门备案的《商

商品房买卖合同》、购房发票等登记为市区常住户口或办理居住证，享受市区居民子女就学等方面同等待遇，在新建商品房未交付使用前，在市区无其他住房的，可申请公共租赁住房。（负责单位：市财政局、市住建委、市公安局、宣州区人民政府、宣城经济技术开发区管委会，配合单位：市教体局、市人社局、市民政局、市国土局、市地税局）

11.支持非住宅商品房交易。对居民在市区购买非住宅类新建商品房的，由契税受益财政按其所交契税 100%给予财政补贴。（负责单位：市财政局，配合单位：市住建委、市地税局、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人民政府）

12.扩大“购房券”使用范围。被征收人选择货币化补偿安置的，可使用“购房券”购买新建非住宅商品房，使用“购房券”购买新建非住宅商品房的奖励标准按“购房券”使用有关规定执行。（负责单位：市征管办，配合单位：市住建委、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人民政府）

五、稳定住房价格

13.严格商品住房价格备案制度。新建商品住房项目申报预售许可须进行价格备案，申报价格由市住建委会同市物价局、市国土局共同审查，并对备案价格进行指导。对接受备案价格指导的开发企业，优先办理商品住房价格备案，优先核发商品房预售



许可证。（负责单位：市住建委，配合单位：市物价局、市国土局）

14.合理确定商品房备案价格。新建商品住房首次申请商品房价格备案，一般不超过同区域、同类型项目销售均价，并结合项目楼面地价、质量档次合理确定；商品房预售审批后，6个月内不得上调备案价格；对已办理价格备案的项目，价格明显偏高的进行纠正，对不接受纠正的企业暂停网签，转为现房销售；取得预售许可证后，开发企业须在10日内一次性公开全部可售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。（负责单位：市住建委，配合单位：市物价局、市国土局、市工商质监局、市国税局、市地税局、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人民政府）

15.规范商品房退房行为。对商品房已销售并签订《商品房买卖合同》后，购房人申请退房的房源，须按照原合同销售价格销售，由市房管局组织公开报名，统一时间，通过集中摇号的方式确定购买对象。（负责单位：市住建委，配合单位：市司法局）

16.调整住房公积金贷款政策。住房公积金缴存职工家庭首次使用公积金在市区购买新建商品住房的，公积金贷款金额不超过40万元，首付比例不低于房价款的20%；第二次使用公积金在市区购买新建商品住房的，公积金贷款金额不超过25万元，首付比例不低于房价款的30%。住房公积金缴存职工家庭首次使

用住房公积金在市区购买存量住房的，住房公积金贷款金额不超过 30 万元；第二次使用住房公积金在市区购买存量住房的，住房公积金贷款金额不超过 15 万元。（负责单位：市住房公积金管理中心）

六、规范房地产市场秩序

17.加大对开发企业和中介机构违法违规行为的整治力度，严肃查处房地产市场违法违规行为，严厉打击出售未取得商品房预售许可的商品房、违规收取认筹金和房价款、发布虚假房源信息和广告、恶意炒作、哄抬房价、违规代理销售等违规行为，依法通过警示、约谈、暂停网签、行政处罚等措施，维护房地产市场秩序。（负责单位：市住建委，配合单位：市城乡规划局、市国土局、市物价局、市公安局、市工商质监局、市国税局、市地税局、宣城银监分局、宣州区人民政府、宣城经济技术开发区管委会）

七、优化房地产市场发展环境

18.降低房地产开发成本。对房地产开发项目地下室的城市基础设施配套费按住宅用途标准（50 元/m²）收取。对实行预售资金监管的房地产开发项目，将城市基础设施配套费延期至办理建筑工程施工许可证前缴纳。对新出让的房地产开发项目，须在土地出让前完成土壤氡检测，由土地出让部门委托有关机构进行

检测，检测相关费用纳入土地出让成本。优化浪涌保护器设计，避免重复投资，凡符合浪涌保护器质量标准的产品和具有施工安装资质的企业均可进入市场。全面实行通信、有线电视等设施共建共享工程，确保光纤（含同轴电缆）到户，取消开发企业统一交纳的有线电视开户费，由购房户自主选择交纳。（负责单位：市物价局，配合单位：市政务中心、市住建委、市城乡规划局、市国土局、市环保局、市气象局、安广网络宣城分公司）

19.优化公共服务事项缴费比例。供水管网建设工程费缴纳时点为：供水进场施工前缴纳 50%，竣工验收前缴纳 50%。燃气管道建设费缴纳时点为：办理建筑工程施工许可证前缴纳 10%，供气进场施工前缴纳 50%，竣工验收前缴纳 40%。（负责单位：市物价局，配合单位：市政务中心、市住建委）

八、附则

20.各县、市人民政府可参照本意见，结合各地房地产市场情况，制定并出台稳定房地产市场健康发展的具体政策措施，并报市政府备案。

21.《宣城市人民政府办公室关于打造皖苏浙交汇区域中心城市促进房地产业健康发展的若干意见》（宣政办〔2014〕38号）、《宣城市人民政府办公室关于印发促进房地产市场健康发展实施意见的通知》（宣政办〔2016〕9号）、《宣城市人民政

府办公室关于调整促进房地产市场健康发展的实施意见有关政策的通知》（宣政办〔2016〕26号）自本文件印发之日起一并废止。

22.本意见由市住建委负责解释。

23.本意见自2017年7月1日起实施，施行时间至2018年6月30日。实施期间，如遇国家和省出台新的政策规定，按新政策执行。

宣城市人民政府办公室

2017年7月13日

（此件公开发布）