

宣城市人民政府办公室 关于进一步促进市区房地产市场 稳定健康发展的实施意见

宣政办〔2018〕4号

各县、市、区人民政府，市直有关单位：

为了深入贯彻落实党的十九大“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，坚持国家对房地产市场分类调控、因城施策的要求，保持我市房地产市场调控政策的连续性和稳定性，依据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《住建部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）、《中共安徽省委 安徽省人民政府关于促进经济高质量发展的若干意见》（皖发〔2018〕6号）、《安徽省住建厅等七部门关于进一步落实调控责任切实稳定房地产市场的通知》（建房〔2017〕241号）等文件规定，结合我市实际，制定本实施意见，并经市政府第二十一一次常务会议审议通过。

一、加大住宅用地供应力度



1.加大土地市场供应。科学编制住宅用地供应三年（2018-2020年）滚动计划，开展“十三五”住房发展规划修编工作，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，适时调整土地供应计划；加大住宅用地供应，特别是普通商品住房用地供应规模，并对照土地出让计划，加大净地交付力度，加快供应节奏，确保年度土地出让计划的完成，满足市场需求；控制商服用地供应，从源头推进非住宅去库存。（牵头责任单位：市国土局，配合单位：市城乡规划局、市住建委）

2.灵活确定土地出让竞价方式。依据房地产市场和出让地块实际情况，采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售、竞安置房或竞租赁住房等多种方式，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。（牵头责任单位：市国土局，配合单位：市城乡规划局、市住建委）

3.加快存量土地开发建设。开展存量土地清查，对因政府及有关部门原因造成未按《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，相关单位要加快土地房屋征迁、规划审批等工作进度；对因开发企业自身原因造成的，督促开发企业加快开发建设，增加住房供应；对拒不配合整改构成闲置土地的，

严格按照《闲置土地处置办法》依法处置。（牵头责任单位：市国土局，配合单位：市城乡规划局、市住建委、市征管办、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，对失信惩戒企业，依法依规限制参与土地竞买。加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。（牵头责任单位：市国土局，配合单位：市人行、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、市公共资源交易中心）

5.优化商品房预售资金监管。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为：6层及以下 2400 元/m²，7-11 层 2700 元/m²，12 层-34 层 3000 元/m²，34 层以上 4000 元/m²，精装修房屋资金监管标准按实际审定价格确定，重点监管资金必须用于工程建设，申请提取重点监管资金时，开发企业须提供监管资金使用凭证；一般监管资金，由开发企业优先用于项目工程建设、税款、企业营销费用等，不再查验相关票据。

开展由商业银行对商品房预售资金提供银行保函方式进行监管，商业银行出具的保函应对房地产开发项目或单栋商品房全

程全额担保。（牵头责任单位：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。（牵头责任单位：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、市住房公积金管理中心）

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，允许开发企业对套型、楼层结构等做出适当调整，并按规定程序办理调整审批手续。涉及商业服务业设施用地性质和商业建筑使用功能调整的，按《关于商业服务业设施用地和商业建筑规划调整的实施意见》（规办〔2018〕107号）执行。（牵头责任单位：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.严格商品房预售许可条件。新建商品房完成地上建筑主体结构总层数的三分之一以上，开发企业方可申请商品房预售许可；对人民法院依法裁定破产的房地产开发项目，完成地上建筑

主体结构一层以上，开发企业可申请商品房预售许可。市政府招商引资协议等对预售许可条件有约定的，按约定和“一事一议”方法办理。（牵头责任单位：市住建委）

9.加大保障性住房供给。加大棚户区改造力度，结合当前棚户区改造政策和商品住房去化周期，加快启动棚改安置房建设，并通过政府购买服务、新出让地块配建安置房等形式，多渠道增加棚改安置房源，稳妥推行实物安置和货币化安置相结合，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。（牵头责任单位：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）

10.着力推进公租房保障。加大公租房保障力度，优先保障环卫、公交等行业的困难群体，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员 and 青年医生、青年教师等纳入保障范围，加快实现低保、低收入住房困难家庭应保尽保。（牵头责任单位：市住建委，配合单位：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

11.支持新市民购房消费。对农村进城务工人员（以家庭为单位）和毕业五年以内、在宣城市区新就业的全日制普通大中专院校毕业生（以个人为单位），按照《宣城市区新建普通商品住

房区位等级划分表》（详见附件），首次在市区二类地区（不含一类地区）购买 144 m²及以下唯一新建普通商品住房的，由契税受益财政按其所交契税 50%的比例给予财政补贴；首次在市区三类及以外地区（不含一类地区、二类地区）购买 144 m²及以下唯一新建普通商品住房的，由契税受益财政按其所交契税 80%的比例给予财政补贴。（牵头责任单位：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：市人社局、市民政局、市国土局、市税务局）

12.支持非住宅商品房交易。对居民首次在市区购买新建非住宅类商品房的，由契税受益财政按其所交契税 100%给予财政补贴。（牵头责任单位：市财政局，配合单位：市住建委、市税务局、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人民政府）

13.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”购买新建非住宅类商品房，使用“购房券”购买新建非住宅类商品房的奖励标准按“购房券”使用有关规定执行。（牵头责任单位：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

14.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（房管局）会同市

物价局、市国土局共同审查,并对备案价格进行指导。对接受价格备案指导的开发企业,优先办理商品住房价格备案,优先核发商品房预售许可证。(牵头责任单位:市住建委,配合单位:市物价局、市国土局)

15.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。(牵头责任单位:市住建委,配合单位:市物价局、市国土局、市工商质监局、市税务局、宣城经济技术开发区管委会、宣州区人民政府)

16.加强精装修房屋价格审查备案。新出让的房地产开发项目,房地产开发建设条件意见书可以明确商品住房精装修比例,未明确精装修比例的,开发企业不得违背房地产开发建设条件意见书,对商品住房实施精装修。在建的房地产开发项目,对商品住房实施精装修的,精装修费用原则上不超过1500元/m²,并根据市场成本变化适时调整。对精装修费用在1000元/m²(含)以下的,由开发企业提供精装修费用详细成本清单,并由市住建委

(房管局)会同市物价局、市国土局共同审定;对精装修费用在1000元/m²(不含)以上1500元/m²(含)以下的,须经具有评审资质的第三方评审后,由市住建委(房管局)会同市物价局、市国土局共同审定。如果对审定结果有异议的,提交宣城市房地产市场调控联席会议办公室研究确定。(牵头责任单位:市住建委,配合单位:市物价局、市国土局、市城乡规划局、市税务局、市工商质监局)

17.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。(牵头责任单位:市住建委,配合单位:市司法局)

18.严格住房公积金贷款政策。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新建商品住房的,住房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%;第二次使用住房公积金在市区购买新建商品住房的,住房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。（牵头责任单位：市住房公积金管理中心）

六、大力发展住房租赁市场

19.加强房屋租赁市场管理。加快全市房屋租赁网上服务平台建设，为群众提供房屋租赁信息查询、房屋租赁合同签约和登记备案等服务。支持盘活存量住房，发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，扶持一批具有良好品牌、诚信经营的企业为住房租赁市场起到示范带动作用。（牵头责任单位：市住建委）

20.扩大租赁住房供给。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。探索推动非房地产企业依法取得国有土地作为租赁住房用地。（牵头责任单位：市城乡规划局，配合单位：市国土局、市住建委、市消防支队、市供电公司）

七、规范房地产市场秩序

21.鼓励公正摇号开盘。房地产开发项目在申请预售许可证后，若意向登记人数大于预售商品房套数的，鼓励开发企业采取

公正摇号方式开盘。（牵头责任单位：市住建委，配合单位：市司法局）

22.加大对违法违规行为的查处力度。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、捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、拒绝使用公积金、捆绑销售、制造市场恐慌、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。（牵头责任单位：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、市税务局、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）

23.加强舆论宣传引导。加强房地产政策宣传，正面引导舆论，营造良好的氛围，稳定市场预期。对利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，加大新闻媒体曝光力度，并严肃处理。（牵头责任单位：市委宣传部）

八、优化房地产市场发展环境

24.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，取消开发企业统一缴纳的有线电视开户费，由购房户自主选择缴纳。（牵头责任单位：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）

25、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前缴纳 10%，供气进场施工前缴纳 50%，竣工验收前缴纳 40%。（牵头责任单位：市物价局，配合单位：市政务服务中心、市住建委）

九、附则

26.各县、市人民政府要坚决落实新发展理念，切实落实地方主体责任，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。

27.《宣城市人民政府办公室关于促进市区房地产市场稳定

 **宣城市人民政府行政规范性文件**

健康发展的实施意见》（宣政办〔2017〕22号）自本文件印发之日起废止。

28.本意见由市住建委负责解释。

29.本意见自2018年7月1日起实施，施行时间至2019年12月31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。

附件：宣城市区新建普通商品住房区位等级划分表

宣城市人民政府办公室

2018年7月11日

（此件公开发布）

附件

宣城市区新建普通商品住房区位等级划分表

区位	范围
一类地区	中山西路（原西林路）-敬亭路-道叉河-宛陵路-宛溪河-梅溪路-昭亭路； 合工大宣城校区周边区域（即：创业路-青弋江南大道-字汇路-沪渝高速公路围合的区域范围内）
二类地区	水阳江环路-皖赣铁路+宛陵湖周边区域（即：宝城路-沪渝高速公路-向阳大道-水阳江大道围合的区域范围内）〔不含一类地区〕
三类及以外地区	除一类地区和二类地区以外区域
说明：本表在参照《关于印发宣城市市区国有土地上房屋征收各类附属物补偿、安置补助费、奖励等标准的通知》（宣征管办〔2018〕14号）中“宣城市城市规划区范围用地区位等级划分图”的基础上，结合市区房地产开发项目分布情况制定。	