

莆田市人民政府文件

莆政综〔2017〕100号

莆田市人民政府关于 进一步加强房地产市场调控的通知

各县（区）人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，规范商品房销售和中介行为，建立健全购租并举住房制度，加强和改善房地产市场调控，遏制部分区域房价不合理上涨、过快上涨，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《福建省人民政府关于进一步加强房地产市场调控八条措施的通知》（闽政〔2017〕43号）等文件精神，结合我市实际，提出以下措施：

一、加强商品房销售监管。房地产开发企业及受委托销售代

理机构要严格执行商品房销售明码标价、一房一价，按照报备价格对外销售，不得在标价和公示的收费之外加价出售房屋或者另行收取未标明的费用；非委托销售代理机构不得发布、代理未取得不动产权证的期房。引导供求矛盾突出的楼盘通过公证摇号方式确定选房顺序，选房后不得更名转让。

新出让地块商品住宅首次开盘报备预售（销售）均价，土地出让时有“限房价”的按所限价位确定；土地出让时未限房价的，要按照同区域、同品质（区分毛坯与精装，精装价位及标准须在预售方案及商品房买卖合同中明示）、同类型（区分多层住宅与高层住宅）的项目的合同网签均价确定。同一项目分期申办预售许可的，后一期商品住宅报备均价不得超过前一期的均价；车位车库要按报备的一车位（库）一价格对外销售，不得加价销售。对销售均价过高、不接受政府价格指导的楼盘，不予办理预售许可、不予办理合同网签及备案。

进一步规范公证执业行为，不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。要严格审查申请人的真实目的和公证书用途，不得以签名（印鉴）属实公证替代委托公证，以原件与复印件相符公证规避对实质内容的审查。

加强个人消费贷款管理，防范信贷资金违规进入房地产市场。结合当前房地产调控形势，严格监控大额、长期限的消费贷款资金流向，关闭信用卡对房地产开发企业的 POS 刷卡端口，坚决遏制个人综合消费贷款、信用卡透支的资金绕道用于支付首付以及住房消费。

调整住房公积金政策，职工家庭第二次使用住房公积金贷款购建房的，其提取及贷款的首付比例不低于 50%，贷款利率按公积金贷款基准利率的 1.1 倍执行；已使用过住房公积金贷款购建房的，须结清住房公积金贷款满 12 个月后，方可再次使用住房公积金贷款；离异的职工，须离婚时间满 12 个月后，方可申请住房公积金贷款；职工申请提取住房公积金用于购买非本市辖区内的自住住房，申请人夫妻双方需提供至少一方是购房所在地的户籍证明。房地产开发公司、公司法人及其主要股东(占股 10%（含）以上)被列入“信用莆田”平台（含国家企业信用信息公示系统）失信名单的，取消其开发的楼盘公积金贷款准入资格。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市住建局、国土资源局、司法局、物价局、金融办、公积金中心，人行莆田中心支行、莆田银监局

二、完善土地出让方式控制楼面地价上涨。经营性房地产用地出让竞价溢价率超出一定比例时，要逐阶段要求缩短全额付清土地出让金的时间、提高商品房可销售的条件，直至现房销售等方式确定竞得人，防止经营性房地产用地出现区域性楼面单价新高，避免“地王”扰乱市场预期。商品住房供求矛盾突出、价格上涨压力较大的区域，竞买保证金缴交比例适时调整为不低于评估备案价格的 30%，且要通过“限房价、竞地价”方式出让。同时探索采取“限房价+竞合理地价+摇号”或“限房价+竞自持”、“限房价+竞合理配建+摇号”等出让方式，稳定市场预期。

金融管理部门要加强房地产开发贷款、银行理财、资产管理

计划、信托计划等流向开发企业的资金用途监管，不得用于支付土地出让价款。各地要建立购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。经有关金融部门审查资金来源不符合要求的，告知国土资源部门取消土地竞买资格，并列入“黑名单”。

要严格执行住宅用地供应年度计划、三年滚动计划和中期规划。科学编制住宅用地三年规划及年度计划，结合土地规划、城市规划修编，住宅需求量及在建住宅项目的开发建设等情况，统筹制定住宅用地的三年开发规划和年度滚动计划，突出分类调控目标。建立由国土、住建、规划、财政、土储等部门组成的经营性房地产供地联合会商机制，会商确定各区域各类商品房用地年度供应数量、节奏和区位。根据各地商品住房现实库存、潜在库存及消化周期等情况，动态采取相应土地调节措施，适时调整住宅用地供应规模、位置、结构和时序。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市国土局、住建局、规划局、财政局、金融办、土地储备中心，人行莆田中心支行、莆田银监局

三、督促开发企业按照土地合同约定开竣工。各地要全面开展闲置土地专项清理和房地产项目建设进度动态巡查，督促拿地企业按照土地出让合同约定开工、竣工。针对房地产闲置土地的不同原因，采取有效措施，加大处置力度，对政府原因造成土地闲置的，相关政府及部门要限期协调解决到位，并及时告知国土部门；对企业原因造成土地闲置的，要及时启动调查认定等处置

程序，闲置满 1 年的，按土地出让金 20%依法征收土地闲置费；满 2 年的，依法无偿收回。在政府原因解决及法定程序履行后，要依法依规逐宗制定处置方案，报有批准权的人民政府批准后实施。对受让人未按期缴纳土地出让金的，严格按违约处理，由于受让人原因解除合同的纳入失信名单；在整改到位或按约定履行合同前，禁止相关企业在全市范围内参加土地交易活动。各县（区、管委会）要在年底前将闲置土地清理整顿以及房地产项目促建情况上报市国土局、住建局。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市国土局、住建局

四、启动共有产权住房建设并实现常态化供应。各地要根据实际，启动建设一批共有产权住房，尤其是商品住房供求矛盾突出、价格上涨压力较大、人口净流入的区域，要加快发展共有产权住房，作为稳定房地产市场的长期政策，重点解决本地户籍无房户、符合购房条件外来人口及重点人才的居住需求。要在交通便利、配套设施完善的区域，合理安排共有产权住房用地，同时抓紧研究出台共有产权住房的具体管理办法。

共有产权住房的购房人拥有部分产权，产权份额为购房人实际出资额占同地段、同品质商品住房价格的比例，其余产权份额由政府指定的机构持有。共有产权住房只能用于购房人自住，不得擅自出租、转借、改变用途。取得共有产权住房不动产权证满 5 年后，方可上市交易，同等条件下，政府享有优先购买权。上市交易所得价款，按产权份额公平分割。购房人可增购共有产权

住房的产权份额，直至取得完全产权。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市住建局、发改委、财政局、国土局、人社局、物价局

五、发展住房租赁市场。要加快建设租赁住房，人口净流入较多的区域，要在每年3月底前公布当年租赁住房用地供应，按人口流入的一定比例，制定公布新建成各类租赁住房供应年度计划。各地要积极培育机构化规模化住房租赁企业，充分发挥国企引领和带动作用，积极培育住房租赁专业化企业及住房租赁新业态模式，增加政府持有的租赁住房比例。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市住建局、发改委、财政局、国土局、国资委、物价局

六、扩大公共租赁住房保障范围。进一步降低公共租赁住房准入门槛，结合居住证制度，公共租赁住房保障对象扩大到新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员等城镇常住人口，缩短居住年限的限制，降低公共租赁住房的资产、收入条件门槛。要适应城市化和园区（开发区）发展需要，进一步优化公租房定向配租机制，加强对环卫、公交、协警等城市运行一线员工及园区（开发区）企业外来务工的分类保障力度，并逐步将分类保障政策扩大到在就业辖区无住房的青年医护、青年教师及基层干部职工（含市直、垂直单位）。各县（区、管委会）要加快存量公租房的分配入住，加强园区（开发区）公租房分类保障和使用管理。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市住建局、发改委、财政局、人社局、物价局

七、三年基本完成棚户区改造。实施棚户区改造行动计划，统筹做好 2018—2020 年棚改三年规划，落实土地、财税、金融等支持政策，加快棚改进度。按照“早启动、早见效”原则，在已编制 2018-2020 年棚改三年规划的基础上，逐个项目落实责任主体、涉迁户数、开发模式、资金拼盘等，加快项目征迁和用地审批工作，优先启动改造连片规模大、住房条件困难、安全隐患严重、环境较差、居民改造意愿迫切的区域。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市住建局、财政局、国土局、发改委

八、严厉打击房地产市场违法违规行为。各级住建、国土、工商、税务、金融、价格（发改）、公安等部门要加大联合执法查处力度，坚决依法打击房地产开发企业各种形式的囤积房源、捂盘惜售、炒买炒卖、价外加价、价格欺诈、捆绑搭售、违法广告以及其他侵犯购房者合法权益等违法违规销售行为，严厉查处房地产中介机构违规代理、虚假宣传、价格欺诈、哄抬房价、不按规定明码标价、违规开展金融业务等行为。要将违法违规企业及其负责人、经办人记入信用不良记录，并公开通报，发布房地产领域失信企业和失信人员名单，建立健全跨部门失信联合惩戒机制。对“信用莆田”平台中的失信企业依法依规限制其参与土地交易、金融贷款，降低信用等级，开展重点税收稽查等联合惩戒；对失信负责人、经办人依法依规降低信用等级、限制金融信贷、担任企业中层以上职务、作为股东成立企业等联合惩戒。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会），市住建局、国土资源局、发改委、公安局、工商局、物价局、地税局、国税局、金融办，人行莆田中心支行、莆田银监局

各县（区、管委会）要切实增强“四个意识”，把促进房地产市场平稳健康发展作为一项重大政治任务，承担起房地产调控主体责任，明确目标任务，贯彻落实中央及省、市有关房地产工作的决策部署，并结合本地实际制定更具针对性、更加坚定有力的政策措施。对主体责任落实不到位、市场产生异常波动、未实现调控目标的县（区、管委会）及有关部门，按照有关规定进行约谈问责。

本通知自印发之日起施行，以前有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

莆田市人民政府
2017年11月3日

（此件主动公开）

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

莆田市人民政府办公室

2017年11月6日印发
