

莆田市人民政府办公室文件

莆政办〔2018〕86号

莆田市人民政府办公室转发市住建局市国土资源局 关于加强精准调控稳定房地产市场的通知

各县（区）人民政府（管委会），市直有关单位：

市住建局、市国土资源局制定的《关于加强精准调控稳定房地产市场的通知》已经市政府研究同意，现转发给你们，请认真组织实施。

莆田市人民政府办公室

2018年7月1日

（此件主动公开）

关于加强精准调控稳定房地产市场的通知

市住建局 市国土资源局

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，进一步加强精准调控稳定房地产市场，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《省政府办公厅转发省住建厅关于加强精准调控稳定房地产市场的通知》（闽政办〔2018〕34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），以及省政府有关调控精神，结合我市实际，现将有关事项通知如下：

一、坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，做到房地产政策稳定、房价稳定、质量稳定，确保房地产市场平稳健康发展，实现房价与市场预期总体协调，整体可控。各房地产行业监管相关人员要严格遵守《福建省房地产行业监管人员十不准》，尽职尽责履行好行业监管职责。

二、实施片区精准调控

按照“总体有目标、片区有控价、调控有手段”的要求，加快构建科学的房价控制体系，落实房价地价“双”控政策。建立

房地产市场质量、价格跟社会经济发展相适应、市场需要与接受能力相适应的评价体系和评价机制。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。

市中心城区（荔城、城厢）以及仙游、涵江、秀屿、北岸结合城市功能空间分布、发展战略、片区差异、住房供需状况实际，以各土地级别和商品住房网签均价等为依据，参考当地物价指数（GPI）增幅、人均可支配收入增幅和银行利率等因素，制定不同片区年度商品住房销售均价管控目标（详见附件），做到三年有计划、年度有目标、递增有幅度，确保商品住房价格有高中低、套型有大中小、位置有优良中。通过制定公布中长期合理的土地供应计划，有效引导房地产开发企业的预期和群众的预期、政府的预期同步同心同向。

三、加强片区房价监管

（一）加强片区住房价格管控。建立土地出让及商品房销售价格部门会商机制，对新出让的经营性房地产用地，国土部门应会同住建等部门按照《各县（区）片区商品住房销售均价管控目标》，联合商定商品住房销售均价等调控指标，并作为前置条件设定于土地拍卖公告和出让合同中。仙游县经营性房地产用地出让前，其出让公告涉及房价地价内容需报市住建局、国土资源局审核后方可发布。同一片区内原土地出让未限房价的尚未开盘房地产项目，要以“同地段、同区域、同品质”楼盘近半年成交均价为基准，参照片区控价目标，由住建部门会同国土、财政、物价等部门合理确定新开楼盘商品住房价格控制目标。房地产开发

企业要严格执行销售价格备案要求，销售价格超过备案价格的，房地产主管部门不予合同网签。市住建局负责统筹全市各区域不同价位合同网签时序，仙游县商品住房合同网签价位须纳入全市的商品住房网签均价调控范围，确保我市商品住房销售价位保持基本平稳。

（二）加强片区车位价格管控。要将车位售价纳入价格调控范围，防止变相涨价。自本通知施行之日起，市中心城区（荔城、城厢）新开楼盘车位价格按照片区类别 1-5 类划分，其对应销售价位（每个）分别不得高于 35 万元、30 万元、25 万元、20 万元、15 万元。对符合贷款条件的不得拒绝使用贷款方式购买车位。

（三）加强片区住房精装管控。除土地出让公告有要求精装外，其他未要求精装的新开楼盘，涉及精装单价及标准、付款方式及期限等精装事项，由商品房买卖双方在网上签《商品房买卖合同》后，本着双方自愿的原则自行协商并另行签订商品房装修协议。房地产开发企业不得设定不公平不合理的交易条件，强制要求购房者签订装修合同。原已开盘销售的按原标准执行，原双方合同已约定精装的，按约定的内容执行；约定不清的，双方可通过签订补充协议等方式予以明确，或参照所公示信息的相关内容执行。

四、优化土地供应管理

（一）按期公布土地出让计划。加快我市经营性用地供应，全市 2018-2020 年（三年）经营性用地计划出让约 5400 亩。各县（区）政府（管委会）要建立土地供应联动调控机制，科学调控

住宅用地供应规模、结构和时序，突出分类调控目标。每年 5 月前公布本辖区内各个调控片区的住宅用地供应年度计划，包括具体地块位置、面积、管控价位、出让时间等。各县（区）政府（管委会）于每年 12 月前公布今后三年滚动计划和中期规划，科学制定各片区土地出让计划，合理调控不同片区土地出让节奏，实现均衡供地。各县（区）政府（管委会）和国土部门要加大房地产用地供应力度，制定切实可行的房地产土地出让计划，保障市场住房需求。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应。加快公共租赁住房建设、老旧小区与棚户区改造，加大政府回购商品房安置和安置房结算回迁。

（二）明确地块出让前置条件。要根据片区控价目标，地块出让前，由住建部门出具拟出让地块建设前置条件，明确该地块房价控制限额、上市销售期限、发展装配式建筑等相关要求。除特殊区域外，住宅建筑层数须在 5 层以上（含 5 层）（在规划条件中明确）。要采取“限房价+控地价+公证摇号”、“限房价+竞地价”、“限地价+竞自持”、“限地价+现房销售”等多元方式出让土地，稳定市场预期。国土部门在拟定土地出让方案时一并纳入，并在土地拍卖时一并公告。

（三）严肃查处闲置土地行为。经国土部门依法认定，对闲置满 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。各地要督促房地产开发企业按照出让合同约定日期开竣工，对未按约定日期开工的，每延期一日，应向出让人支付成交价款总额万分之三的违约金；未按约定日期竣工的，每延

期一日，应向出让人支付相当于未竣工建筑面积成交价款（未竣工建筑面积×楼面地价）部分万分之三的违约金。建立开竣工申报和土地核验、联合惩戒等制度，对恶意囤地、炒地，未缴纳土地闲置费、违约金前，国土部门申报列入企业失信名单，抄告相关部门，并依法依规暂缓受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，暂缓办理不动产转让、抵押和变更登记。规划、住建、税务、金融、工商等相关部门将失信企业作为重点监管对象，实施协同监管和联合惩戒，依法依规在行政许可、新增项目审批核准等方面进行必要的限制和禁止，住建部门暂缓核发预售许可证（现房销售备案证）、暂缓办理竣工验收备案。

五、切实加强资金管控

加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。抓紧开发房地产预售资金监管系统，防止房地产企业将预售款挪作他用。

六、强化市场监督管理

（一）加强企业经营行为监管。各地要鼓励引导房地产企业顺应调控，同心同向。房地产开发企业要承担起稳定房地产市场的社会主体责任，对开发的品质负主体责任，对房屋建筑质量负终身责任。依法规范房地产市场，加强部门协同监管，把房地产行业企业纳入跨部门“双随机、一公开”联合抽查范围。严禁将

未经规划条件核实、竣工验收合格的商品房提前交付使用。严厉查处房地产企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、价外加价、强制交易、规避调控政策、擅自提高首付比例、拒绝使用公积金贷款购房、设定不公平不合理交易条件、抬高车位及精装价位、利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等违法违规行为（投诉电话：住建 12345，工商 12315，物价 12358）。违法违规行为一经查实，依法从重处罚，列入失信“黑名单”，取消今后在我市范围内参与土地竞拍资格。对因企业违法违规、政策执行不到位等引发的集体信访和反复信访，影响社会安定稳定的，视其情节轻重和整改情况，予以依法依规扣减信用分值、资质年检列入黄色监管、直至停止项目合同网签备案等业务。完善信用评价体系，实施房地产开发企业、经纪机构和房地产从业人员信用综合评价。配合省住建厅牵头制定房地产领域“黑名单”管理办法，对失信房地产企业，住建、国土、税务、金融、工商等部门共同实施联合惩戒，并将房地产企业信用信息归集到国家企业信用信息公示系统（福建）向社会公示，促进房地产企业依法诚信经营。

（二）严控各类捂盘惜售行为。房地产开发企业要按规定在销售场所（含其他集中开盘场所）公示可售房源、一房一价、项目“五证”、预售方案、《商品房买卖合同》示范文本、诚信经营承诺书、购房须知等相关信息，严控捂盘惜售或变相捂盘惜售行为。符合预售许可形象进度的商品住房项目要及时申办《商品房预售许可证》并对外开盘销售。自 2018 年 8 月 1 日起，商品

住房项目地上形象进度超过 50%的，或超过合同约定竣工期限的，其申办预售许可（或现售备案）时按有关规定核定的均价基础上下调 20%予以确定销售价位。2017 年 6 月以前取得土地使用权证的房地产项目，应于今年内办理施工许可证实现开工，同时应在 2019 年上半年进入销售，否则按核定均价基础上下调 20%确定销售价位。商品住房项目在竣工验收后六个月内要将小区配建的全部车位对外销售，自 2018 年 8 月 1 日起，中心城区（荔城、城厢）楼盘未按规定及时对外销售车位的，其报备价格按本通知第三点中对应级别价位基础上下调 30%确定销售价位。

（三）规范公证摇号销售行为。市中心城区片区类别 4 类以内的住宅楼盘必须通过公证摇号销售，其他区域购房登记人数超过可售房源数量的楼盘，也要通过公证摇号进行销售。房地产开发企业应将预售许可的全部可售房源通过公证摇号方式对外销售，不得预留房源搞人情销售等。公证摇号销售时可邀请新闻媒体、人大代表和政协委员参与现场监督。

（四）依法处理房地产信访事项。信访人应当按照国务院《信访条例》有关规定依法信访。对于群众依法反映、属于本部门职责范围的信访事项，各级各部门应及时受理并按有关规定处理和反馈。对于在国家机关办公场所非法聚集围堵、煽动串联幕后操纵他人信访、采取过激行为造成恶劣影响、信访事项已经受理仍就同一事项重复信访、应当通过诉讼等其他法定途径解决的继续信访等违反相关规定的行为，提请公安部门依法处理，同时根据我市《关于纳入征信系统信访秩序领域失信黑名单认定与管理实

施意见》，信访事项处理部门直接将相关人员信息报送市信访联席办录入公共信用信息平台，纳入信访秩序领域失信“黑名单”，与公安、人行、银监、工商等部门依法依规实施联合惩戒。

七、维护住房公积金缴存职工购房贷款权益

房地产开发企业销售商品住房时，应充分尊重购房人选择购房贷款方式的权利，不得阻挠或拒绝购房人选择使用住房公积金贷款(含组合贷款)购房，不得以任何形式增加限制条件或附加条件。使用住房公积金贷款购房，与其他贷款方式购房享受同等权利。如所售楼盘确因企业征信问题等原因无法办理公积金贷款业务的，需在销售现场显著位置张贴该楼盘不能办理公积金贷款业务的公示，并说明不能办理的原因，同时在商品房买卖合同中明确约定其他付款方式。对符合公积金贷款楼盘准入条件而拒绝公积金贷款的，经住建和公积金部门联合核查属实的，暂停其网上合同签约备案等业务，并将相关违规信息记入企业信用档案。

在售楼盘封顶后，房地产开发企业应及时到公积金管理中心办理楼盘按揭贷款准入手续。如因房地产开发企业及法人、股东的征信问题或企业账户被查封、冻结等原因造成无法准入的，原已签约使用公积金贷款方式购房的可选择退房或其他付款方式。

八、建立督查考核制度

各地要坚决贯彻新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体责任，要将县（区）房地产市场调控列入年度督查考核范围。各县（区）住建、国土、价格、工商等部门要加强部门联动，形成合力，确保实现我市房地产调控总体目标。县（区）住建主管

部门，要以县（区）为单元建立房价评价考核体系，根据住房市场供求关系和库存情况实施综合调控，对本地区房价、地价管控目标以及土地供应计划完成情况，实行月度评价；市住建局、国土资源局每季度联合开展专项督查，重点检查片区市场调控执行情况、片区供地计划落实完成情况；按照省住建厅等部门联合制定出台调控目标考核管理办法进行全面考核，对未实现调控预期目标的，不得参与或推荐市级及以上先进单位等综合性荣誉评选，同时组织开展约谈，启动问责。

九、本通知由市住建局、市国土资源局会同有关部门对相关内容进行解释。本通知自印发之日起施行。

附件：各县（区）商品住房销售均价管控目标

附件

各县（区）片区商品住房销售均价管控目标

单位：元/m²

区域	片区类别	对应土地级别	2018 年度具体管控目标		2018-2020 年度商品住房均价管控目标		
			商品住房最高均价	土地出让最高楼面地价	2018 年度	2019 年度	2020 年度
仙游	一类区	1-2 级	9000	4500	7000	7350	7720
	二类区	3 级	8000	4000			
	三类区	4 级	7000	3200			
	四类区	其他乡镇	6000	2500			
荔城	一类区	1-2 级	16500	10000	12700	13080	13470
	二类区	3 级	16000	9500			
	三类区	4 级	15000	9000			
	四类区	5 级	12000	6500			
	五类区	6 级及其他乡镇	8500	4000			
城厢	一类区	1-2 级	16500	10000	13500	13900	14320
	二类区	3 级	16000	9500			
	三类区	4 级	15000	9000			
	四类区	5 级	12000	6500			
	五类区	6 级及其他乡镇	8500	4000			
涵江	一类区	1-2 级	10500	6000	8900	9170	9440
	二类区	3 级	9500	5000			
	三类区	4 级	8500	4200			
	四类区	5 级	7500	3500			

区域	片区类别	对应土地级别	2018 年度具体管控目标		2018-2020 年度商品住房均价管控目标		
			商品住房最高均价	土地出让最高楼面地价	2018 年度	2019 年度	2020 年度
	五类区	其他乡镇	6500	3000			
秀屿	一类区	1-2 级	9000	4500	7000	7350	7720
	二类区	3 级	8000	4000			
	三类区	4 级	7000	3200			
	四类区	5 级	6000	2500			
	五类区	其他乡镇	5000	2000			
北岸	一类区	1-2 级	6500	3000	6300	6620	6950
	二类区	3 级	6000	2700			
	三类区	其他乡镇	5500	2500			

说明：

1. 各县（区）的片区类别范围与土地级别范围相对应。

2. 2018 年度具体管控目标中商品住房最高均价，是指同一项目中商品住房（毛坯）的最高限制销售均价；土地出让最高楼面地价，是指地块出让时楼面地价的最高限价，如 2 家以上报价达到楼面地价最高限价的，则采取公证摇号方式确定竞得者。

3. 2018-2020 年度商品住房均价管控目标，是指各县（区）当年度商品住房网签均价控制指标。

抄送：省政府办公厅，市委、市人大常委会、市政协办公室。

莆田市人民政府办公室

2018 年 7 月 2 日印发
