

旌德县人民政府办公室文件

政办〔2021〕80号

关于进一步促进旌德县房地产市场平稳健康发展的实施意见

为贯彻落实国家、省和市关于建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制的决策部署，坚持“房子用来住的，不是用来炒的”定位，落实稳地价、稳房价、稳预期的要求，保持我县房地产市场调控政策的连续性和稳定性，依据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任的通知》（中办发〔2019〕52号）、宣城市人民政府办公室《关于稳定市区房地产市场发展的实施意见》（宣政办〔2020〕2号）等有关文件精神，结合我县实际，提出如下实施意见。

一、合理加大住宅用地供应规模

1. 合理加大住宅用地供应规模。根据人口规模和结构变化等因素，科学编制住宅用地供应计划，开展“十四五”住房发展规划编制工作，并及时向社会公布；合理加大住宅用地供应规模，加快供应节奏，提高年度住宅用地出让计划执行率，进一步满足市场需求；控制商服用地供应，从源头推进非住宅去库存。（责任单位：县自然资源规划局）

2. 完善住宅用地出让方式。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，进一步稳定地价，进而稳定房价、稳定预期。（责任单位：县自然资源规划局）

3. 加快已供地房地产开发项目建设。全面查清已供地的房地产开发项目开工建设现状，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房地产项目，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未按《国有建设用地使用权出让合同》约定时间开工建设的房地产项目，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，有效盘活已供地块利用效率。（责任单位：县自然资源规划局、县住建局）

4. 加强购地资金来源审查。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。加强住宅用地购地资金来源审查,严控购地加杠杆行为。(责任单位:县自然资源规划局、县数据资源局、县人行、县住建局)

二、加强房地产交易监管

5. 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。(责任单位:县住建局)

6. 强化商品住房价格备案制度。新建普通商品住房项目申报预售许可须进行价格备案,申报价格由县住建局(县房管中心)会同县发改委、县自然资源规划局共同审查,并对备案价格进行指导。

新建普通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;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。(责任单位:县住建局、县发改委、县自然资源规划局、县市场监管局、县税务局)

7. 加强精装修房屋价格审查备案。新出让的房地产开发项目,房地产开发合同可以明确商品住房精装修比例,未明确精装修比例的,开发企业不得对商品住房实施精装修。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，并由县住建局（县房管中心）会同县发改委、县自然资源规划局共同审定；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，由县住建局（县房管中心）会同县发改委、县自然资源规划局共同审定。如果对审定结果有异议的，提交旌德县房地产市场调控联席会议研究确定。（责任单位：县住建局、县发改委、县自然资源规划局、县税务局、县市场监管局）

8. 实施商品房预售资金监管制度。商品房销售款须全额纳入监管，监管的重点资金额度毛坯房统一按多层 1300 元/m²、高层 1500 元/m²的单价进行归集；精装房统一按多层 2300 元/m²、高层 2500 元/m²的单价进行归集。当监管账户的资金超过重点监管资金额度后，房地产企业可申请提取一般监管资金，优先用于项目建设和支付税款。重点资金必须用于工程建设；申请提取时，房地产企业应当提供相关使用凭证；一般监管资金由开发企业优先用于项目工程建设、税款和企业正常的经营费用，不用查验相关票据。

房地产企业应当按节点申请提取重点监管资金：项目主体封顶，提取额度不超过核定总额的 50%；完成外立面施工和脚手架拆除后，提取额度不超过核定总额的 30%；竣工验收合格后，提取额度不超过核定总额的 10%；完成房屋初始登记后，解除托管。

对企业在开发经营过程中出现违法违规行为时，县住建局可视情况适当调整监管资金提取节点和比例。

积极探索由商业银行对商品房预售资金提供银行保函方式监管，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。（责任单位：县住建局、县人行、县银保监会）

9. 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县住建局（县房管中心）监管账户结算，防范房屋交易风险。交易双方当事人提出明确要求除外。（责任单位：县住建局、县人行、县市场监管局、县金融监管局）

三、提升商品房建设品质

10. 提升商品房建设品质。房地产开发项目应科学制定规划设计条件，提升规划设计水平，提高建筑材料质量，增强住宅小区安全性、实用性、宜居性。实行新建住宅小区主体工程与室外附属工程统一报建，同步监督，同步验收。新建住宅小区物业和社区服务用房等公共配套服务设施与住宅主体工程同步设计、同步施工、同步交付，着力提升商品房建设品质。（责任单位：县自然资源规划局、县住建局）

四、支持居民合理消费需求

11. 落实差别化信贷政策。金融机构按照国家“满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房”调控要求，在贷款首付比例

和利率方面贯彻落实差别化住房信贷政策，合理有效增加住房信贷投入，满足居民刚性和改善性住房需求。（责任单位：县人行、各商业银行）

12. 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旌德县购买新建商品住房的，住房公积金贷款金额不超过 30 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旌德县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旌德县购买存量住房的，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旌德县购买存量住房的，住房公积金贷款金额不超过 15 万元。（责任单位：县住房公积金管理中心）

五、健全住房保障体系

13. 加大保障性住房供给。通过政府集中采购、新出让地块配建等方式，多渠道筹集棚改安置房源，稳妥推行实物安置，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。（责任单位：县住建局、县财政局、县自然资源规划局）

14. 优化公租房保障方式。推行以实物保障为主、货币化保障为辅的保障方式，优先保障环卫工人、公交司机、进城务工人员等公共服务行业住房困难群体，将符合条件的新就业无房职工、稳定就业外来务工人员纳入住房保障范围，努力实现低保、

低收入住房困难家庭应保尽保。（责任单位：县住建局、县财政局）

六、大力发展住房租赁市场

15. 加强房屋租赁市场管理。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、诚信经营的企业引领住房租赁市场发展。（责任单位：县住建局、县市场监管局）

16. 扩大租赁住房供给。允许将商业用房等非住宅用房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。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。（责任单位：县自然资源规划局、县住建局、县城管局、县供电供水等公司）

七、规范房地产市场秩序

17. 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。（责任单位：县住建局、县司法局）

18. 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，由县住建局（县房管中心）组织公开报名，统一时间，通过集中公证摇号的方式确定购买对象。（责任单位：县住建局、县司法局）

19. 加大对违法违规行为的查处力度。加大对开发企业、租赁企业、中介机构及其从业人员的管理，持续开展房地产市场秩序专项整治，对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、违规代理销售等违法违规行为实施部门联动查处，联合惩戒，依法将严重失信企业及其法人代表纳入“黑名单”管理，进一步维护房地产市场秩序。（责任单位：县住建局、县自然资源规划局、县发改委、县公安局、县市场监管局、县税务局、县人行）

20. 加大对房地产领域突出矛盾的处置力度。加大对房地产开发项目因工程质量、建筑设计缺陷、房屋延期交付等突出矛盾的处置力度，除责令开发企业限期整改和按《商品房买卖合同》约定履行违约赔付义务外，并暂缓办理规划、施工、预售、验收等各项业务，待整改完成或履行违约赔付义务后，恢复相关业务办理；对拒不配合整改或拒不履行违约赔付义务，并造成恶劣社会影响的，依法将开发企业及其法人代表纳入“黑名单”管理，并依法依规限制参与土地竞买。（责任单位：县住建局、县自然资源规划局、县市场监管局、县发改委、县公安局、县城管局、县金融监管局、县人行）

八、加强舆论宣传引导

21. 完善房地产市场信息发布制度。建立房地产市场监测机制，定期发布房地产市场交易信息，及时公布新建商品房投资、供应、销量等指标运行情况。加强房地产调控政策宣传，准确解读调控政策出台的背景以及主要内容，积极释放正面信号，引导市场理性发展，稳定市场预期。（责任单位：县住建局、县统计局、县融媒体中心）

22. 健全网上舆情监测机制。健全网上舆情监测机制，及时通过政务网站及新媒体澄清涉及房地产市场的各类不实传言，回应社会关切热点。依法依规处置网络媒体恶意炒作渲染房价涨跌、散布虚假信息等行为，并加大新闻媒体曝光力度。（责任单位：县委宣传部、县住建局）

九、优化房地产市场发展环境

23. 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，土地出让部门须在土地出让前，委托有关机构完成土壤氡检测，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。（责任单位：县发改委、县数据资源局、县住建局、县自然资源规划局、县气象局、县科技商务经信局）

24. 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%。（责任单位：县发改委、县数据资源局、县城管局、县住建局）

十、附则

25. 本《实施意见》自 2021 年 9 月 22 日起实施，旌德县人民政府办公室《关于促进房地产市场稳定健康发展实施意见》（政办〔2018〕4 号）文件自行废止。

26. 本《实施意见》实施期间，如遇国家和省市出台新的政策规定，按新政策执行。



旌德县人民政府办公室

2021 年 9 月 22 日印发
