

临沂市人民政府办公室 关于进一步加强房地产市场调控工作的 通 知

临政办发〔2017〕26号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，临沂蒙山旅游度假区管委会，临沂综合保税区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

为认真贯彻落实国家和省关于房地产工作的决策部署，加强和改进住房及用地供应管理，进一步促进全市房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、科学调控土地市场供应。强化住宅用地供应调控目标管理，科学编制住宅用地供应计划，本着“增加总量、控制热点、均衡供地”的原则，优化土地供应，实施精准供地，根据市场需求和商品住宅库存情况适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。

二、改进住宅用地出让方式。全面实行房地产开发项目建设条件意见书制度，将建设周期、设施配套、先进技术应用、保障房配建等作为住宅用地出让条件。灵活确定住宅用地竞价方式，探索采取“限地价、竞房价”“限房价、竞地价”“竞自持面积”等方式，严防高价地扰乱市场预期。结合土地出让溢价率提高项目预售条件，住宅用地出让溢价率达到100%（含）以上的，项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可；溢价率达到150%（含）以上的，项目竣工验收通过后方可申请

办理商品房预售许可。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买土地。

三、强化房地产市场监管。建立房地产市场监管联动机制，加大房地产市场执法检查力度，开展日常巡查和专项检查，整顿规范房地产开发、销售、中介行为，严厉打击违规预售、捂盘惜售、囤积房源、恶意宣传炒作、哄抬房价等违法违规行为。健全信用评价和失信惩戒机制，对开发企业和中介机构违法违规行为予以曝光，纳入企业信用档案和社会信用信息系统，由各有关部门实施联合惩戒。

四、实施商品房价格备案制度。房地产开发企业申请预售许可时，应向房产部门申报拟销售商品房价格。取得预售许可后须按照申报的价格向社会公开销售，三个月内不得涨价，违者不予网签备案。三个月后房屋价格确需调整的，须向房产部门申报价格变更，且年度涨幅不得高于上一年度本地城镇居民人均可支配收入增幅。

五、加强商品房网签备案管理。开发企业在取得预售许可后，要将相关证书、房源信息及合同范本等在售楼处公示，按照核准的一房一价公开销售全部房源。同一项目同一买受人购买商品住宅多于两套的，由开发企业提出申请并报备后方可网签、备案。开发企业须及时将已销售的房屋进行网签，并于30日内依法进行网签合同备案。

六、落实差别化住房信贷政策。根据我市房地产市场状况，适时调整住房公积金贷款政策。严格购房资格审核，将房产部门网签备案的购房合同作为购房贷款的审核依据，将房产部门网签备案的抵押合同作为购房贷款的放款凭证之一。

七、强化二手房交易监管。严格执行二手房交易合同网签备案制度，实现贷款、缴税、过户登记等合同规范统一，防止交易欺诈、偷逃税款等行为。全面实施二手房交易资金监管制度，实行全过程监督，保证房屋交易资金安全，维护买卖双方合法权益。进一步加大监管力度，确保2017年9月30日前将二手房与一手房纳入统一的市场监测、监管和调控范围。

八、强化县区政府主体责任。各县区政府是房地产市场调控的责任主体，负责贯彻落实国家和省、市有关房地产工作决策部署，结合实际制定具体调控措施，促进房地产市场平稳健康发展。因主体责任落实不到位，导致本辖区房地产市场异常波动、造成不良影响的，将对有关县政府进行问责。

九、加强房地产调控制度建设。定期召开房地产市场调控联席会议，完善市场信息统计分析和监测预警机制、信息共享机制，加强政策研究和研判，及时妥善应对市场变化。房地产市场调控联席会议成员单位要根据职责分工，加强对房地产工作的业务指导。房产部门要切实履行房地产市场调控联席会议办公室的统筹协调职责，强化对房地产市场调控的综合指导，适时组织开展监督检查；国土部门要加强对房地产开发用地工作的监督检查和指导；人民银行临沂市中心支行要加强对各商业银行住房贷款业务的管理和指导；临沂银监分局要加强对各商业银行执行市场调控信贷政策情况的监督检查；工商、物价部门要会同房产部门，加强对房地产市场违法违规行为的检查和处罚；其他成员单位要按照职责分工，做好监督指导和政策支持工作。

十、加强房地产市场舆论引导。加强房地产市场调控工作

的舆论宣传，正确分析、及时报道和理性解读房地产市场政策。积极回应群众关切，引导居民理性消费和增强自我维权意识，自觉抵制不规范的房地产交易行为，防止虚假信息和不实猜测及评论误导群众。对虚假宣传、制造和传播谣言的企业、中介机构及相关从业人员，坚决依法依规追究责任。

临沂市人民政府办公室

2017年8月30日

(2017年8月30日印发)