

仙游县人民政府办公室文件

仙政办〔2018〕80号

仙游县人民政府办公室转发县住建局县国土局 关于加强精准调控稳定房地产市场的通知

各乡镇人民政府、管委会，鲤城街道办事处，县直有关单位，房地产开发企业：

经县政府研究同意，现将县住建局、县国土局制定的《关于加强精准调控稳定房地产市场的通知》转发给你们，请认真组织实施。

仙游县人民政府办公室

2018年9月30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

县住建局 县国土局

为进一步调控稳定房地产市场，促进我县房地产市场健康发展，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）和《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》（莆政办〔2018〕86号）以及市委市政府有关调控精神，结合我县实际，现将有关事项通知如下：

一、坚持调控目标不动摇

为进一步加强精准调控，保障刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，稳定市场预期、稳控房价，严格按照莆政办〔2018〕86号文件住宅管控价格目标要求，通过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，确保实现2018-2020年度商品房住宅均价管控目标。

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，结合城市规划空间分布、配套和房价水平差异，同时以土地级别和商品住房网签均价为依据，全县划分为1-2级、3级、4级以及其他乡镇等四个片区实施精准控价（包括住房均价和土地最高楼

面地价），确保 2018—2020 年全县新建商品房住宅控价目标的完成。

三、加强片区地价房价监管

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联合商定土地出让最高价、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。经营性房地产用地出让前，其出让公告涉及房价地价内容报市住建局、国土局审核后方可发布。

（一）加强片区住房价格管控。健全完善商品住房预售价格会商机制，成立由县住建、国土、财政、发改（物价）等部门组成的房价会商小组，对楼盘申请预售备案价格进行会商。为保持政策连续性，将我县范围内商品房住宅价格备案方式划分为 3 类：①2018 年 2 月 10 日以前取得开发用地（取得时间以土地成交拍卖确认书为准）的项目，对商品住房均价（毛坯）不超过 8000 元/m²（含）的，房地产开发企业可自行定价，但对商品住房销售价格已报备的，则必须按原报备价格销售，不得加价销售；对商品住房均价（毛坯）超过 8000 元/m²（含）的，应按 2018 年 2 月 11 日印发的《2018 年仙游县商品住房“一房一价”限价报备实施方案》确定销售均价。②在 2018 年 2 月 11 日-2018 年 7 月 1 日（含）期间取得开发用地项目的，应以 2018 年 2 月 11 日印发的《2018 年仙游县商品住房“一房一价”限价报备实施

方案》计算销售均价为基准，由住建部门会同国土、财政、发改（物价）等部门合理确定楼盘商品住房价格控制目标。③2018年7月2日（含）后取得开发用地项目的，按照莆政办〔2018〕86号文件规定执行。房地产开发企业要严格执行销售价格备案要求、明码标价制度，不得超过预售备案价格销售，销售价格超过备案价格的，房地产主管部门不予合同网签，同时不得利用搭售车位等捆绑或限定方式销售商品住房。

（二）加强片区住房精装管控。为保持调控政策的连续性，凡2018年7月1日（含）以前取得开发土地的，有涉及精装的商品住房，其精装单价按不超过2500元/m²（合并及销售单价中）予以报备（有关装修标准、期限、单价及付款方式需在预售方案及商品房买卖合同中明示）。2018年7月2日（含）以后取得开发土地的，除土地出让公告有要求精装外，其他未要求精装的楼盘，涉及精装单价及标准、付款方式及期限等精装事项，由商品房买卖双方网签《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显失公平的交易条件，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。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，严格执行住宅用地供应年度计划、三年滚动计划。按照我县上报省政府房地产五类调控为“持平”的目标要求，对照前三年住宅供应数，全县 2018-2020 年（三年）经营性住宅用地计划出让约 1275 亩。建立由县国土、住建、规划、财政、土储中心等部门组成的经营性房地产供地联合会商机制，每年 3 月前公布各个调控片区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。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，保障市场住房需求。

（二）精准编制地块出让方案。地块出让前，县国土局应会同住建局按照《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，并由县住建局出具《国有土地使用权拍卖出让限价条件函》，明确地块房价控制限额、上市销售期限、发展装配式建筑等相关要求。采取“限房价+控地价+公证摇号”方式出让土地，同时方案要求竞买申请人须出具承诺书保证支付的竞买保证金不属于房地产开发贷款、银行理财、募集、发行债券、信托计划、资产管理计划等融资资金，涉及购地的全部资金均为本单位（人）合规自有资金。严格按照上级有关要求，出让公告涉及房地产地价内容需报市住建局、国土局审核后予以发布。

（三）严肃查处闲置土地行为。经县国土局依法认定，报县政府批准后，对非政府性原因导致闲置满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。县国土监察大队要督促房地产开发企业按照出让合同约定日期开竣工。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、违约金的，县国土局将相关信息列入县级诚信档案，向社会公示，抄告相关部门，暂缓办理不动产转让、抵押和变更登记，并将作为土地竞买人资格审查的依据。县规划、住建、税务、金融、市场监督管理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，县住建局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。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（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”，取消今后在我县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，县住建、国土、税务、金融、市场监督管理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 10 月 1 日起，商品住房项目地上形象进度超过 50%的，或因非政府性原因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应于今年内办理施工许可证实现开工，并应在 2019 年上半年进入销售，否则按有关规定核定的均价基础上下调 20%予以确定销售价位。

(三) 规范公证摇号销售行为。中心城区一类区的住宅楼盘，购房登记人数超过可售房源数量的楼盘，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，同时根据莆田市《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》，信访事项处理部门应将相关人员信息纳入信访秩序领域失信“黑名单”，与县公安、人行、银监、市场监督管理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、本通知由县住建局、县国土局会同有关部门对相关内容进行解释。本通知自 2018 年 9 月 30 日起实施，之前我县出台的政策规定有与本通知不一致的内容以本通知为准。

附件：仙游县商品住房均价管控目标

附件

仙游县商品住房均价管控目标

单位：元/m²

区域	片区类别	2018 年度具体		2018-2020 年度商品住房		
		管控目标		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
仙游县	一类区	9000	4500	7000	7350	7720
	二类区	8000	4000			
	三类区	7000	3200			
	四类区	6000	2500			

说明：1. 落实各个片区类别土地出让计划，确保高中低价位搭配出让。

2. 2018 年度具体管控目标中商品住房最高均价，是指 2018 年 7 月 2 日(含)后取得开发用地项目的同一楼盘中商品住房(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。

