

济宁市人民政府办公室文件

济政办发〔2017〕37号

济宁市人民政府办公室 关于进一步加强房地产市场调控工作的 通 知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区、曲阜文化建设示范区管委会（推进办公室），市政府各部门，各大企业，各高等院校：

为贯彻落实国家和省关于房地产工作的决策部署，加强供需双向调节，坚持分类调控、因城施策，稳定房地产市场预期，促进全市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就进一步加强房地产市场调控工作有关事项通知如下：

一、落实主体责任

（一）强化县（市、区）政府主体责任。各县（市、区）政

府是稳定房地产市场的责任主体，负责贯彻落实国家、省和市有关房地产工作的决策部署，结合县（市、区）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，导致本地房地产市场产生异常波动，造成不良影响的，要对当地政府进行问责。

（二）健全房地产工作有关制度。各县（市、区）政府要根据省、市有关要求，建立健全房地产市场调控协调机制、监测分析制度、警示督导制度、约谈问责制度；加快建立统一规范、准确及时的房地产市场信息定期发布机制，稳定市场预期；要进一步压实责任，确保完成房地产调控目标。

二、科学调控，确保市场供应

（三）加强住宅用地供应管理。严格落实住房城乡建设部、国土资源部《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）要求，结合县（市、区）经济社会发展状况、城市规划及人口等因素，做好房地产市场需求预测，合理确定房地产市场土地供应规模；科学编制住宅用地供应年度计划、三年滚动计划和中期规划；及时公开土地供应信息和征地批准文件，规范发布土地供应计划、出让公告、成交公示和供应结果信息，按季度公布房地产用地供应数据。建立住宅用地供应与商品住房库存状况挂钩机制，根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。

（四）改进住宅用地出让方式。加快实施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、开发资质等级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”“限地价、竞配建”“竞自持面积”等方式，严防地王或单一地王等高价地扰乱市场预期。建立购地资金审查、购地面积与开发资质挂钩制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地、开发面积与资质级别相匹配。

（五）把握商品住房供应节奏。建立商品住房项目行政审批快速通道，提高办事效率。结合现有库存和潜在库存情况“因城施策”，实现供需平衡，商品住房库存去化周期较短的县（市、区），商品住宅项目达到《山东省商品房销售条例》规定的商品房预售条件下限，即给予办理商品房预售许可证，同步加快在建项目建设进度，尽快形成有效供应；商品住房库存去化周期较长的县（市、区），应适当放宽开工时限，放缓供应节奏。

（六）加大住房保障工作力度。各县（市、区）政府要落实土地、财税、金融等支持政策，确保完成 2017 年度 6.5 万套棚户区改造任务，统筹做好 2018—2020 年棚户区改造三年计划。市里不再考核货币化安置比例，各县（市、区）根据当地商品住房消化周期、棚改居民意愿等，合理确定安置方式。实行实物保障与租赁补贴并举，增加公共租赁住房供应，适度扩大保障范围。

三、合理引导住房需求

（七）落实差别化的住房信贷政策。各县（市、区）要根据房地产市场状况走势，及时协调人民银行及金融监管机构组织金融机构完善住房信贷政策，调整商业性个人住房贷款最低首付款

比例要求，严格落实住房公积金贷款政策。严格购房资格审核，将房屋交易主管部门网签备案的购房合同和出具的住房状况证明作为购房贷款的审核依据，将房屋交易主管部门网签备案的抵押合同作为购房贷款放款凭证之一。

（八）严控热点区域投资投机性购房。商品住房库存消化周期偏低、房价上涨压力较大的区域应依法综合采取限购、限贷、限制转让等措施，适时扩大限购、限贷范围，坚决遏制房价过快上涨势头。

（九）培育和发展住房租赁市场。建立健全购租并举的住房制度，租房人办理居住证后享有义务教育、医疗等基本公共服务，落实提取住房公积金支付房租政策，鼓励新市民通过租房解决居住需求。

四、整顿规范市场秩序

（十）加强新建商品房销售监管。全面推进新建商品房销售价格申报制度，合理定价、一房一价、一套一标，营造公开、透明的房地产市场价格秩序。商品房取得预售许可证 15 个工作日内，必须一次性公开全部销售房源；防范市场风险，全面落实预售资金监管制度，防止资金挪用、楼盘烂尾；规范商品房合同网签备案及变更撤销管理，严防一房多卖、炒作期房、偷逃税款。

（十一）强化二手房交易监管。全面落实二手房交易合同网签备案制度，实现贷款审核发放、税收征缴与网签备案合同相关联，防止交易欺诈、骗取贷款、偷逃税款等行为；全面实施二手房交易资金监管制度，保证房屋交易资金安全，维护买卖双方合

法权益；加大工作力度，确保将二手房与一手房纳入统一的市场监测、监管和调控范围，坚决防止二手房市场失控。各县（市、区）要针对二手房交易监管存在的问题进行认真梳理，督促相关部门逐一整改，确保各项措施落地生效。

（十二）打击违法违规行为。坚决打击房地产开发企业恶意炒房、囤积房源、捂盘惜售、违规销售等行为，严厉查处房地产中介机构虚假宣传、虚假违法广告、价格欺诈、不按规定明码标价、哄抬房价、协助规避限购限贷措施、违规开展金融业务等行为。将违法违规企业及其责任人记入信用记录，实施联合惩戒。各县（市、区）政府要强化检查和查处力度，及时向社会公开相关信息，并于每月10日、25日前将当地市场整顿情况及查处的典型案例报市房地产市场调控联席会议办公室，市有关部门定期进行通报。

五、加强监督指导和舆论引导

（十三）强化工作监督指导。市房地产市场调控联席会议成员单位要依据职责分工，加强对各地房地产市场工作的业务指导。市住房城乡建设局要担负起房地产市场调控联席会议办公室的综合协调职责，强化对房地产市场调控的监督指导，会同有关部门对各县（市、区）落实上级部署情况进行监督检查；市国土资源局要加强对房地产开发用地工作的监督检查和指导；人民银行济宁中心支行负责研究居民家庭使用商业性贷款购买普通商品住房差别化信贷政策；济宁银监分局要加强对商业银行执行市场调控信贷政策情况的监督检查；市工商局、市物价局要会同市

住房城乡建设局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。各县（市、区）政府要加强对辖区内房地产调控工作的监督指导，确保房地产市场稳定健康发展。

（十四）加强舆论宣传引导。各县（市、区）要加强正面宣传引导，防范不实报道引发房地产市场出现较大波动，造成不良社会影响。主动加强与媒体沟通，利用广播、电视、报刊、网络等大力宣传、正面发声，营造良好舆论氛围，引导群众理性购房。

本通知自公布之日起施行，有效期三年。



抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，济宁军分区。

济宁市人民政府办公室

2017年10月24日印发