

# 上海市人民政府办公厅转发市国土资源局等部门关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》实施意见的通知

沪府办[2006]66号文

各区、县人民政府，市政府有关委、办、局：

市国土资源局、市发展改革委、市建设交通委、市监察委、市财政局、市规划局、市统计局、上海银监局、人行上海分行《关于贯彻〈国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知〉的实施意见》已经市政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》的实施意见

去年以来，本市认真贯彻中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，坚持“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主”和“鼓励消费、规范投资、抑制投机”的原则，加大房地产市场调控力度，取得了预期效果。今年5月24日下发的《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37号），对本市进一步加强和改善房地产市场调控具有很强的指导意义。现就本市贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》提出以下实施意见：

## 一、加大住房供应结构的调整力度，继续增加中低价值、中小套型普通商品住房供应量

（一）细化完善住房建设规划。在符合上海城市总体规划的前提下，根据本市“十一五”国民经济和社会发展规划，细化本市“十一五”住房建设规划，进一步明确住房建设的总量和结构，重点发展满足市民自住需求的中低价位、小套型普通商品住房。市房地部门要会同市发展改革委、建设、规划等部门抓紧细化“十一五”期间特别是今明两年普通商品住房、配套商品房的建设目标，在今年9月底前将本市住房建设规划向社会公布，同时报建设部备案。市房地部门要严格按照住房建设规划供应住房建设用地，市规划、建设等相关部门要严格按照规划的供应结构和住房类型，办理相关手续。市监察部门要加强效能监察，督促落实住房建设规划。

（二）明确新建住房套型建筑面积分区控制比例。根据中心城分区规划和郊区新城、新市镇总体规划，按照区域控制、总量与项目相结合的原则，充分考虑存量住房与在建住房供应情况、城镇人口布局导向、建筑高度对套型面积影响以及轨道交通发展等因素，结合不同区域的实际，合理安排中低价位、中小套型普通商品住房区位分布，统筹落实新建住房的结

构比例要求。从今年 6 月 1 日起，全市年度新审批的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下的住房面积所占比重必须达到 70% 以上。具体实施办法，由市房地部门会同市建设、发展改革、规划部门制定。

(三) 加强新建住房套型建筑面积分区域控制的工作协调。在房地产开发用地出让前，市、区县规划部门要在土地出让的规划要求中，明确拟建套型建筑面积控制比例等规划控制指标。市房地部门要将套型建筑面积控制比例等规划控制指标列入土地出让的招标文件，在《国有土地使用权出让合同》中予以约定。对已经审批、但尚未取得施工许可证的项目，由市规划部门会同市房地、建设部门按照国办发[2006]37 号文和建住房[2006]165 号文要求进行统一梳理。凡不符合本市新建商品住房套型建筑面积分区域控制要求的，要依法进行规划方案调整。具体实施办法，由市规划部门会同市建设部门制定。

## 二、加大土地供应的调控力度，合理引导房地产市场发展的规模、结构和节奏

(四) 加强土地规划和计划管理。要在严格执行土地利用总体规划的前提下，根据本市经济社会和房地产市场发展的实际，科学编制年度供地计划，继续加强对土地供应的调控。继续优化供地结构，确保配套商品房和中低价位、中小套型普通商品住房项目的用地比例不低于各类商品住房用地总量的 70%；严格控制各类低密度、高档商品房项目供地；继续停止别墅类商品房项目供地。

(五) 继续加快转变供地方式。按照国办发[2006]37 号文中明确的在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价办法的精神，结合上海实际，进一步完善配套商品房项目的供地方式，以招标方式确定开发建设单位。要将配套商品房项目的开竣工时限以及有关建设、规划条件和土地使用的其他条件，在土地使用权出让合同中予以明确，并加强对出让合同执行情况的监督。

(六) 加大闲置土地处置力度。在加快土地清查、全面掌握本市土地利用状况的基础上，对超过《国有土地使用权出让合同》或《建设用地批准书》约定期限未动工开发的建设用地，要加强动态监管，并针对造成土地闲置的不同原因，制定不同的处置方案。对因开发单位自身原因造成的闲置土地，闲置 2 年以内的，依法征收土地闲置费；闲置 2 年以上的，依法收回土地使用权。对由于其他原因造成的闲置土地，采取收购储备、限期开工等方式处理。具体实施办法，由市房地部门制定。

## 三、加大税收和信贷政策的调节力度，继续鼓励自住性需求、合理规范投资行为，坚决抑制投机炒作

(七) 调整住房转让环节营业税。严格执行调整后的个人住房转让营业税税收政策。个人将购买未满 5 年的住房转手交易的，应全额征收营业税。个人将购买超过 5 年(含 5 年)且符合本市公布的普通住房标准的住房转手交易的，应持该住房的坐落、容积率、房屋面积、成

交价格等证明材料，向地方税务部门申请办理免征营业税手续。个人将购买超过 5 年(含 5 年)且不能提供属于普通住房证明材料或经审核不符合规定条件的住房对外销售的，按售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

(八)严格房地产开发信贷条件。各商业银行要按人民银行信贷投向指引的要求，严格按照“四证齐全”和项目资本金比例不低于 35%的标准发放房地产项目开发贷款，严禁向房地产企业提供流动资金贷款、票据融资等其他任何形式的短期贷款和融资。对闲置土地和竣工 1 年以上未出售或出租的商品房面积超过项目总面积 30%的开发企业，要按照审慎经营原则，从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对竣工 3 年以上未出售或出租的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。对存在恶意囤积房源等现象的开发项目，从严控制贷款展期。要健全房地产项目销售进展和开发贷款收回相衔接的全程监控机制，切实加强贷后管理。

(九)适度调整住房消费信贷政策。从今年 6 月 1 日起，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%，但对购买自住住房且套型建筑面积在 90 平方米以下的，仍执行首付款比例 20%的规定。各商业银行在受理住房贷款申请时，应要求贷款申请人如实填写购房用途，并充分利用房地、税务部门和人民银行等机构提供的相关信息，加强对借款人购房用途的审核。同时，各商业银行要及时完整地将包括购房用途在内的个人住房抵押贷款信息录入中国人民银行个人信用信息基础数据库和上海市个人信用信息数据库。

#### 四、加大房屋拆迁的管理力度，继续适度控制房屋拆迁规模

(十)继续实施房屋拆迁的总量控制。要加强拆迁计划管理，“十一五”期间重点确保市政基础设施、轨道交通、世博园区和成片二级旧里以下房屋改造等重大工程拆迁，严格控制其他项目开发拆迁。要严格审查拆迁项目、审核拆迁条件，对补偿资金、安置房屋不符合规定条件的，不得实施拆迁。要按照“统一标准、公开操作、严肃纪律、依法拆迁”的要求，继续深化拆迁“五项制度”，全面推行“十公开、三一致、二参与”的做法，切实维护广大人民群众合法权益。

#### 五、加大房地产市场秩序的整治力度，进一步规范房地产市场行为

(十一)加强房地产开发建设全过程监管和监测。市规划、建设、房地部门要按照各自职责，加强对房地产开发全过程的监管和监测。市规划部门要会同市发展改革、建设、房地部门对尚未取得施工许可证的商品住房建设项目进行梳理和审查。凡不符合规划控制要求，尤其是本市新建商品住房套型建筑面积分区控制要求的，要在依法调整规划建设方案后，核发施工许可证和商品房预售许可证。市规划、建设部门要在规划方案审批、初步设计审查、工程规划许可、施工图审查和施工许可等环节加强监督力度。对不按照法定行政许可要求，擅自改变设计、变更项目、超出规定建设的商品住房项目，要依照《城市规划法》、《建筑法》、《上海市城市规划条例》、《上海市建筑市场管理条例》等法律、法规的规定予以处罚。市房地部门要加大对房地产开发建设全过程的监测力度，按照房地产开发项目手册制度

的要求，抓紧推进房地产项目监测，对每个房地产项目，按照交易前、交易中和交易后三个阶段有重点地进行调查。对不落实房地产开发项目手册制度的房地产开发企业，可以暂缓办理相关行政许可和房地产交易登记手续。具体实施办法，由市房地部门制定。

(十二)进一步规范房地产交易行为。要完善商品房销售合同网上备案制度，构筑存量房买卖和租赁交易服务平台，加快实施存量房经纪和交易合同网上备案，并加强对房地产市场的舆论引导、监督检查和跟踪分析。健全房地产企业及从业人员诚信体系，建立健全失信惩戒机制。市房地、工商、物价等部门要根据中央有关部门的部署，继续开展房地产交易市场专项整治，依法查处房地产开发企业违规销售、虚拟交易、期房售后包租，以及房地产经纪企业无证无照经营、违规赚取差价、超标准收取佣金等违法违规行为。

#### 六、加大住房保障体系的建设力度，进一步强化政府的住房保障职能

(十三)分层次、多渠道地推进住房保障工作。要按照“建立健全与社会主义初级阶段相适应的符合特大型城市特点的分层次、多渠道的住房保障体系”要求，抓紧深化完善住房保障体系基本框架及相关政策，进一步扩大住房保障的覆盖面。放宽廉租对象的收入线认定标准，并加大廉租政策的实施力度。对不符合廉租条件、又无力进入市场解决住房困难的城镇居民家庭，要抓紧研究帮助其解决住房困难的办法。同时，要不断完善动拆迁、成套改造相关政策，多渠道地改善广大群众的住房条件。具体实施办法，由市房地部门会同市建设、财税、市政府法制办等有关部门制定。

(十四)加快建立健全住房保障房源和资金筹措机制。要按照“政府主导、社会参与、市场运作”的原则，加快形成以中低价位、中小套型为主的保障性租赁房源的筹措机制。要加快构筑保障性租赁房源的信息服务平台，统一向社会公布房源信息。要健全市、区县两级政府合理分担的机制，多渠道地筹集住房保障资金。住房保障资金筹措的具体实施办法，由市财政部门会同市房地、发展改革等部门制定。

#### 七、加大房地产市场的监测力度，完善房地产统计和信息发布制度

(十五)建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度。市统计、房地部门要整合规划、建设、银行、工商、外资等有关部门和银行的信息资源，完善房地产市场的统计指标体系，并定期向社会公布市场供求和房价情况。要加强舆论引导，通过新闻媒体及时、全面、准确地为人民群众提供居住服务的市场信息，进一步提高市场透明度。各区县和市有关部门要各司其责，分工协作，健全工作机制，切实加强对房地产市场的综合调控，促进本市房地产业持续健康稳定发展。

<http://fdc.hbcic.gov.cn/Web/Article/2007/09/14/1036569218.aspx?ArticleID=4c3fd0f0-aedb-4364-bb34-5a7e8b8a3cc7>