

# 无锡市人民政府办公室文件

锡政办发〔2016〕160号

## 市政府办公室关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的意见

各市（县）、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

为进一步贯彻供给侧结构性改革精神，根据国家对房地产市场分类调控、因城施策的要求，针对当前我市房地产市场形势，现就促进我市市区房地产市场健康稳定发展提出如下意见：

### 一、增加住宅用地供应规模

增加普通住宅用地供应，新增住宅用地年度出让计划 100 公顷。及时公布土地供应和待开发上市量相关信息，稳定市场预期。

### 二、优化土地出让条件

按地块确定土地出让条件和建设条件，可提高住宅用地竞买保证金比例，缩短土地出让金付款期限，明确现房销售、海绵城市建设、装配式和成品住宅配建要求等。

### 三、设置土地出让最高限价

国土资源部门组织土地出让时，要设定土地出让最高限价，当网上竞价达到最高限价时，仍有 2 家以上单位要求继续竞买的，停止网上竞价，改为重新挂牌或者摇号产生竞得者。

#### **四、增加商品住房有效供给**

(一) 对未开工的项目，房地产开发企业要严格履行出让合同的约定，尽早安排开工建设。凡未按约定履行出让合同、欠缴出让金、恶意炒作土地和囤积土地的，一律纳入土地交易市场诚信黑名单，2 年内不得在我市参与土地竞买。

(二) 对已开工项目，房地产开发企业要根据市场情况调整开发节奏，推出更多房源，满足市场需求。建筑面积在 3 万平方米（含）以下的商品住宅项目不得分期开发建设，由规划、住建部门一次性核准建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

(三) 适时出台市区征地拆迁安置住房上市交易政策，安置满五年的征地拆迁安置住房可按规定上市交易。允许符合条件的商住项目按规定调整商住比例，增加商品住房供应。

#### **五、完善差别化住房信贷政策**

居民家庭首次购买普通住房，申请商业性个人住房贷款的最低首付款比例保持 20% 不变；对已拥有 1 套住房的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例由不低于 30% 调整为 40%，报省级市场利率定价自律机制商议通过后实施。

## 六、调整新建商品住宅购房政策

房地产开发企业不得向同一买受人出售多套商品住房；暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房。开发企业在签订购房合同时，应认真审核购房人资格，购房人违反规定的，登记部门不予办理产权登记手续，开发企业或购房人承担相应的经济和法律責任。

## 七、调整公积金贷款首付比例

首次公积金贷款，首付比例仍按不低于 20% 执行；第二次公积金贷款，首付比例调整为不低于 30%。

## 八、加强商品住宅价格管理

房地产开发企业应合理确定并申报商品住宅价格，经价格主管部门备案后，须一次性公开每套准售房源价格，严格执行明码标价和“一价清”制度，不得利用虚假的或使人误解的标价形式，诱骗消费者与其进行交易。实际销售价格不得高于申报价格，申报价格 3 个月内不得调高，3 个月后可调高的，必须重新申报价格备案。

## 九、积极化解商业、办公用房库存

进一步优化商业房地产项目布局，根据不同类型的商业房地产项目及不同区域，实施分类处置，做到有保有压。严格控制城市综合体、普通商业、办公等经营性用地供应，对旅游、文体娱乐等特色产业用地应保尽保，对重点区域开发、重大基础设施项目所配套建设的商业、办公用房应科学论证、有序开

发，促进供需平衡。落实企业或个人购买库存商业、办公用房财政补助政策，促进商业、办公用房库存去化。

## 十、加大住房保障力度

通过加大棚户区改造力度，改善居住条件。通过完善公共租赁住房供应体系解决城镇中低收入家庭、新就业人员、外来务工人员的租房需求。通过提高租赁补贴，引导居民由买房需求向租房需求转变。

## 十一、培育发展租赁市场

加快建立住房租赁信息政府服务平台，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务。研究制定对租赁机构的扶持奖励政策，鼓励发展专业化、规模化租赁企业，支持社区或专业租赁机构集中搭建房屋租赁管理平台，对居民闲置房源统一托管代租。

## 十二、加强金融风险管控

开展房地产开发企业资金来源合规性排查，遏制各种资金违规进入房地产市场。各商业银行要加强个人住房贷款风险管控，对首付款来源、借款人家庭已有住房数量、借款人信用资质和购房合同真实性等情况加强实质性审核，规范房地产开发及经纪机构的业务准入，审慎开展业务合作。金融监管部门要加大对银行机构个人住房信贷政策落实情况的督查力度，把个人住房贷款业务列入重点监管范围；加大对银行机构房地产贷款的检查力度，对房地产贷款风险较大区域，要加强风险提示，

切实纠正违规发放贷款行为。

### 十三、加大市场监管力度

加强房地产开发项目质量、安全、环境配套及销售行为的监管力度，进一步规范房地产开发经营行为。严厉打击各类虚假宣传、价格欺诈、炒卖房号、哄抬房价等违法违规行为。房地产开发企业不得通过签订虚假商品住房买卖合同等方式制造房源紧张的假象，房地产经纪机构和执业人员不得通过签订“阴阳合同”违规交易，要确保网签备案信息真实、准确，严禁数据造假。商品住房取得预售许可证的房源，须在10日内一次性公开对外销售。售楼现场未公示全部准售房源的，视作捂盘惜售行为，一经查实可暂停合同网签备案，且后续房源全部实行现售。进一步完善商品房买卖合同备案制度，建立健全市场信用评价和失信惩戒机制，对开发企业及房地产经纪机构的违法违规行为予以公开曝光，并纳入企业信用档案，由相关部门实施联合惩戒。

### 十四、加强正面舆论引导

加大市场监测频度，密切关注房地产市场走向，加强房地产信息公开，及时准确地向社会公布房地产信息数据。密切关注舆情、严格宣传纪律，坚持正面引导舆论，客观报道房地产市场形势，引导理性消费，杜绝炒作以及虚假、片面信息误导消费预期，对于发布虚假信息、造谣滋事的，要严肃追究其法律责任。

江阴市、宜兴市人民政府要承担稳定房地产市场的主体责任，落实分类调控要求，结合本地房地产市场情况，制定和落实加快去化房地产库存政策措施，防控市场风险。各市（县）、区人民政府和各部门要高度重视房地产市场调控工作，密切关注市场发展中出现的新情况、新问题，依据各自职能精准施策，确保我市房地产市场健康稳定发展。有关政策与本意见不符的以本意见为准，本意见自发布之日起实施。

无锡市人民政府办公室  
2016年10月2日



---

无锡市人民政府办公室

2016年10月2日印发

---