

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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快增长，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标。当前，要针对房地产业发展中存在的问题，进一步加强市场引导和调控。要按照科学发展观的要求，坚持落实和完善政策，调整住房结构，引导合理消费；坚持深化改革，标本兼治，加强法治，规范秩序；坚持突出重点，分类指导，区别对待。各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任，把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制，促进房地产业健康发展。国务院有关部门要组成联合检查组，对各地2005年以来落实中央关于房地产市场调控政策的情况进行一次集中检查。对宏观调控政策落实不到位、房价涨幅没有得到有效控制、结构性矛盾突出、拆迁问题较多的城市，要予以通报批评，并限期整改。

国务院办公厅

二〇〇六年五月二十四日

关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见

建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部

人民银行 税务总局 统计局 银监会

去年以来，各地区、各部门贯彻中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。但是，房地产领域的一些问题尚没有得到根本解决，少数城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱。为切实解决当前房地产市场存在的问题，要继续认真落实《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国办发明电〔2005〕8号）和《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）提出的各项政策措施，并根据房地产市场的新情况对部分政策措施作适当调整。现就调整住房供应结构、稳定住房价格提出以下意见：

一、切实调整住房供应结构

（一）制定和实施住房建设规划。要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。各级城市（包括县城，下同）人民政府要编制住房建设规划，明确“十一五”期间，特别是今明两年普通商品住房、经济适用住房和廉租住房的建设目标，并纳入当地“十一五”发展规划和近期建设规划。各级城市住房建设规划要在2006年9月底前向社会公布。直辖市、计划单列市、省会城市人民政府要将住房建设规划报建设部备案；其他城市住房建设规划报省级建设主管部门备案。各级建设（规划）主管部门要会同监察机关加强规划效能监察，督促各地予以落实。

（二）明确新建住房结构比例。“十一五”时期，要重点发展普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的，必须报建设部批准。过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的，应根据要求进行套型调整。

二、进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用

（三）调整住房转让环节营业税。为进一步抑制投机和投资性购房需求，从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。税务部门要严格税收征管，防止漏征和随意减免。

（四）严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源，对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行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。对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

（五）有区别地适度调整住房消费信贷政策。为抑制房价过快上涨，从2006年6月1日起，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求，对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。

（六）保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。各级城市人民政府要编制年度用地计划，科学确定房地产开发土地供应规模。要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%；土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住

房土地供应。

(七) 加大对闲置土地的处置力度。土地、规划等有关部门要加强对房地产开发用地的监管。对超出合同约定动工开发日期满 1 年未动工开发的, 依法从高征收土地闲置费, 并责令限期开工、竣工; 满 2 年未动工开发的, 无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期动工建设, 但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4, 且未经批准中止开发建设连续满 1 年的, 按闲置土地处置。

三、合理控制城市房屋拆迁规模和进度

(八) 严格控制被动性住房需求。各地要按照《国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》(国办发〔2004〕46 号) 的要求, 加强拆迁计划管理, 合理控制城市房屋拆迁规模和进度, 减缓被动性住房需求的过快增长。2006 年各地房屋拆迁规模原则上控制在 2005 年的水平以内。要量力而行, 严禁大拆大建, 在没有落实拆迁安置房源和补偿政策不到位的情况下, 不得实施拆迁, 不得损害群众合法权益。

四、进一步整顿和规范房地产市场秩序

(九) 加强房地产开发建设全过程监管。对已经规划许可仍未开工的项目, 要重新进行规划审查。对不符合规划控制性要求, 尤其是套型结构超过规定的项目, 不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。对擅自改变设计、变更项目、超出规定建设的住房要依法予以处理直至没收。

(十) 切实整治房地产交易环节违法违规行为。房地产、工商行政主管部门要依法查处合同欺诈等违法违规交易行为, 对不符合条件擅自预售商品房的, 责令停止并依法予以处罚; 对捂盘惜售、囤积房源, 恶意炒作、哄抬房价的房地产企业, 要加大整治查处力度, 情节恶劣、性质严重的, 依法依规给予经济处罚, 直至吊销营业执照, 并追究有关负责人的责任。

五、有步骤地解决低收入家庭的住房困难

(十一) 加快城镇廉租住房制度建设。廉租住房是解决低收入家庭住房困难的主要渠道, 要稳步扩大廉租住房制度覆盖面。尚未建立廉租住房制度的城市, 必须在 2006 年年底前建立, 并合理确定和公布今明两年廉租住房建设规模。要落实廉租住房资金筹措渠道, 城市人民政府要将土地出让净收益的一定比例用于廉租住房建设, 各级财政也要加大支持力度。2006 年年底, 各地都要安排一定规模的廉租住房开工建设。

(十二) 规范发展经济适用住房。各地要继续抓好经济适用住房建设, 进一步完善经济适用住房制度, 解决建设和销售中存在的问题, 真正解决低收入家庭的住房需要。严格执行经济适用住房管理的各项政策, 加大监管力度, 制止违规购买、谋取不正当利益的行为。严格规范集资合作建房, 制止部分单位利用职权以集资合作建房名义, 变相进行住房实物福利分配的违规行为。

(十三) 积极发展住房二级市场和房屋租赁市场。引导居民通过换购、租赁等方式, 合理改善居住条件, 多渠道增加中低价位、中小套型住房供应。

六、完善房地产统计和信息披露制度

(十四) 建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度。城市人民政府要抓紧开展住房状况调查, 全面掌握当地住房总量、结构、居住条件、消费特征等信息, 建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度, 增强房地产市场信息透明度。要完善市场监测分析工作机制, 统计和房地产主管部门要定期公布市场供求和房价情况, 全面、及时、准确地发布市场供求信息。

(十五) 坚持正确的舆论导向。要加强对房地产市场调控政策的宣传, 客观、公正报道房地产市场情况, 引导广大群众树立正确的住房消费观念。对提供虚假信息、恶意炒作、误导消费预期的行为, 要严肃处理。