重庆市人民政府办公厅关于

进一步加强房地产市场调控工作的通知

渝府办发〔2018〕88号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

为认真贯彻党中央、国务院关于房地产市场调控工作的决策部署，进一步做好我市房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，根据住房城乡建设部《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）精神，结合我市实际，经市政府同意，现就进一步加强房地产市场调控有关工作通知如下：

一、坚持调控目标不动摇、力度不放松，进一步落实调控责任

各区县（自治县，以下简称区县）政府、市政府有关部门和单位要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，努力满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。要落实区县政府主体责任和市政府有关部门、有关单位属事责任，严格督查，对工作不力、房地产市场波动大、未能实现调控效果的区县，坚决约谈、严肃问责。

二、努力增加商品住房有效供给，促进供需平衡

加快编制主城区2018―2022年住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房及其用地的供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置，改善住房供求关系。有序实施年度土地供应计划，加快主城区住房用地供应，控制新出让土地开发强度，推出高品质改善性住房用地。加快商品住房预售办理，增加商品住房有效供给。

加大土地出让合同履约监管力度，对所有已出让住宅用地进行全覆盖清理，实行清单式管理，督促房地产开发企业（以下简称开发企业）按合同约定的期限及规模开发建设和上市供应商品住房。对违反土地出让合同约定开工竣工时间的，严格征收开工竣工违约金。构成闲置土地，满1年未动工开发的，严格征收土地闲置费；满2年未动工开发的，依法收回国有建设用地使用权。

三、支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房

增加普通商品住房及其用地供应，新供应住宅用地中普通商品住房用地供应比例不低于70%，新建商品住房要提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例。要切实防范金融风险，加强流入房地产市场资金管理。人行重庆营管部、重庆银监局要加强个人住房贷款管理，实施好差别化住房信贷政策，引导金融机构在个人住房贷款的额度、利率方面优先满足首套刚性居住需求；对购买二手住房且属于家庭首套房的个人住房贷款需求给予合理支持，充分发挥二手住房市场支持住房消费的作用。住房公积金优先保障职工家庭首套住房贷款需求，继续暂停家庭第二套及以上购房使用住房公积金贷款，严禁开发企业拒绝符合规定的购房人使用住房公积金贷款。

各区县政府、市政府有关部门和单位要认真落实遏制炒房、维护房地产市场平稳健康发展工作责任，形成齐抓共管的良好局面。区县政府要切实加强领导，组织有关部门协作联动，共同遏制炒房行为。财政、税务部门要切实加强主城区个人住房房产税征管工作，对在主城区购买独栋住宅或高档住房的人员，以及购买普通住房的在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的“三无人员”，严格征收个人住房房产税。国土房管部门要严格审查开发企业土地竞买资金来源，严禁利用银行贷款、债券融资、信托资金、保险资金等资金用于缴纳竞买保证金；严格执行主城区新购买新建商品住房和二手住房限售政策，在主城区新购买的新建商品房和二手住房须取得“不动产权证书”满2年后才能上市交易。人行重庆营管部、重庆银监局和市国土房管局要联合开展个人贷款违规用于购房专项治理，严禁为购房者提供“首付贷”或场外配资，防范个人消费性贷款（含以房抵押贷款、网络贷款）、个人经营性贷款、信用卡透支等个人贷款资金违规进入房地产市场。金融机构要严格审查开发企业开发贷款资格，审慎发放开发贷款；对已经拥有2套住房且相应购房贷款均未结清的居民家庭，继续暂停发放个人住房贷款；对不能提供1年以上重庆市纳税证明或者社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款，具体由人行重庆营管部、重庆银监局负责指导，经重庆市场利率定价自律机制决议后实施。开发企业要签订诚信销售承诺书，在办理预售许可后10日内一次性公开公平公正销售全部房源，支持首套刚需购房客户优先选房，不得预留“关系房源”“内部房源”，不得按购房付款方式安排选房顺序。

四、提升大数据运用和智能化监管水平，实施商品住房价格精细化监测预警

市国土房管局要加快建设房地产市场智能化服务监管平台，实现商品房销售项目认购、网签备案和预售资金入账全流程监管；运用大数据加强房地产市场形势分析，探索商品住房价格分区统计及监测试点，完善房价、地价联动机制。国土房管、物价部门要完善主城区商品住房预售项目备案价格市、区两级会商机制，发挥行业协会作用，以市场为导向，以成本为基础，综合考虑楼面地价、建安成本等因素，制定商品住房预售项目备案价格规则，加强主城区商品住房预售价格指导，防止房价大起大落。

五、优化主城区规划布局，引导住房和人口合理分布

加强规划布局、土地供应等政策引导，遵循轨道交通引领城市发展格局、城市规划引领土地配置的原则，做好主城区土地出让和配套设施建设。大力疏解主城核心区的非核心功能，疏缓核心区房地产供求关系，引导产业和人口向主城核心区以外的中心组团集聚。加快主城区各中心组团教育、医疗、交通、大型购物中心等公共设施建设，促进职住平衡。

六、大力培育和发展住房租赁市场，提高保障性住房保障力度

加快制定培育和发展住房租赁市场的支持政策，逐步完善住房租赁配套公共服务。引进和支持发展专业化、机构化住房租赁企业，尽快形成多主体供给。加强住房租赁市场监管，规范住房租赁行为，构建稳定的住房租赁关系，保持租期和租金稳定。提高住房租赁管理服务水平，让承租人住得安心、放心、舒心。

加大公租房保障力度，充分满足住房困难的城镇居民以及无住房的大中专毕业生、本市进城务工和外地来渝就业人员等租赁住房需求。对城镇低收入住房困难家庭，通过实物配租和租赁补贴相结合的方式予以应保尽保。

七、深入开展专项整治，维护房地产市场良好秩序

各区县政府要组织房管、国土、建设、公安、工商、物价、金融、税务等有关部门认真开展房地产市场秩序专项整治工作，严查严管房地产领域违法违规行为，切实规范商品房蓄客、销售和中介行为；强化部门联合执法，严肃查处、公开曝光一批炒卖房号、收取“茶水费”等违法违规典型案件。市公安局和市国土房管局要联合开展房地产领域违法犯罪专项整治行动，及时查处造谣传谣、炒卖房号、非法集资、造假骗贷的行为，净化房地产市场环境。

八、加强宣传引导和市场预期管理，营造良好舆论氛围

加强房地产相关政策宣传和解读，正面引导舆论，及时消除群众疑虑。网信、公安、房管部门要严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、造谣传谣制造恐慌、组织“炒房团”炒房等行为，净化舆论环境，稳定市场预期。

附件：遏制炒房维护房地产市场平稳健康发展工作责任分工

重庆市人民政府办公厅

2018年6月22日

（此件公开发布）

附件

遏制炒房维护房地产市场平稳健康发展

工作责任分工

一、区县政府

1．严格落实房地产调控主体责任，积极组织和指导当地房管、国土、建设、工商、价格、金融、税务、公安等部门做好房地产调控和管理工作。

2．促进商品住房市场供需平衡。加快土地整治，形成“熟地”出让。商品住房库存不足的区县，要增加普通商品住房及其用地供应，新供应住宅用地中普通商品住房用地供应比例不低于70%。

3．努力保持房价基本稳定，房价上涨过快的区县要加强商品住房预售备案价格指导，防止房价大起大落。

4．强化本区县房地产市场风险预警和预判，加强房地产市场形势分析，实施精细化监测预警和调控。

5．提升大数据运用和智能化监管水平，运用房地产市场智能化服务监管平台，实现商品房销售项目的全流程监管，防止炒房。

6．大力培育和发展住房租赁市场，加强住房租赁市场监管，规范住房租赁行为，构建稳定的住房租赁关系，保持租期和租金稳定。提高住房租赁管理服务水平，让承租人住得安心、放心、舒心。

7．加大公租房保障力度；对城镇低收入住房困难家庭通过实物配租和租赁补贴相结合的方式实现应保尽保。

8．组织有关部门认真开展房地产市场秩序专项整治工作，严查严管房地产领域违法违规行为，公开曝光一批违法违规典型案件。督促开发企业、房地产中介机构（以下简称中介机构）、金融机构落实责任，加强房地产市场行为监督管理。

9．切实防范房地产领域金融风险，配合金融监管部门加强流入房地产市场资金管理。

10．加强房地产市场宣传引导和预期管理，积极牵头处置涉及本行政区域的房地产市场舆情，化解房地产信访矛盾，严厉打击本行政区域内炒作渲染房价上涨、造谣传谣制造恐慌、组织“炒房团”炒房等行为。

二、市国土房管局

1．加强房地产用地监管，优化供地节奏，加大土地出让合同履约监管力度，对所有已出让住宅用地进行全覆盖清理，实行清单式管理，加强与规划、建设等有关部门联动，督促开发企业按合同约定的期限及规模开发建设和上市供应商品住房。

2．加强对开发企业商品住房备案价格指导；加快商品住房预售许可办理，尽快上市供给。

3．加强对商品房销售行为和房地产中介行为的监督管理，及时查处“炒卖房号”、捂盘惜售等房地产领域违法违规行为。

4．严格执行住房公积金管理政策，加强审查，防止购房者骗提公积金、骗取住房公积金贷款；优先保障职工家庭首套住房公积金贷款需求，继续暂停家庭第二套及以上购房使用住房公积金贷款；严格查处开发企业拒绝住房公积金贷款的行为。

5．严格执行主城区新购买新建商品住房和二手住房限售政策，在主城区新购买的新建商品住房和二手住房须取得“不动产权证书”满2年后才能上市交易。

6．配合查处开发企业和中介机构诱导、教唆、协助购房人挪用个人消费贷等信贷资金违规进入房地产市场的行为。

7．全面推行“互联网+房地产市场服务监管”信息系统，将商品房认购环节纳入监管，强化商品房预售资金和二手房交易资金监管，防范房地产市场风险。

8．建立商品住房监测预警指标体系，建立房价与地价联动机制，探索房价分区统计和监测试点，运用大数据加强房地产市场形势分析，实施精细化监测预警和调控。

三、市城乡建委

1．加强房地产建设管理，督促开发企业加快施工建设和竣工验收，增加商品住房供应。

2．加强商品房预售资金使用管理，防范房地产市场风险。

3．配合市国土房管局对有“炒卖房号”、捂盘惜售等违法违规行为的开发企业实施联合惩戒。

四、市规划局

1．充分发挥规划布局引导作用，大力疏解主城核心区的非核心功能，疏缓核心区房地产供求关系，引导产业和人口向主城核心区以外的中心组团发展。

2．优化主城区各中心组团的教育、医疗、交通、大型购物中心等公共设施布局，促进职住平衡。

3．加强市城乡建委、市国土房管局等有关部门联动，严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定，严厉治理分期开发问题，督促开发企业加快整体开发进度。

五、市工商局

1．强化房地产广告监督管理，查处虚假广告和其他违法违规广告，查处不正当竞争、合同违法和侵害消费者合法权益的违法违规行为。

2．配合市国土房管局加强对房地产经纪机构的管理。

3．配合市国土房管局对有“炒卖房号”、捂盘惜售等违法违规行为的开发企业进行查处，并实施联合惩戒。

六、市物价局

1．加强房地产价格管理，严厉查处开发企业和中介机构违反明码标价规定，不履行价格承诺、价外收费等价格违法行为。

2．会同市国土房管局加强对商品房销售价格行为的监管。

3．配合市国土房管局对有“炒卖房号”、捂盘惜售等违法违规行为的开发企业进行查处，并实施联合惩戒。

七、人行重庆营管部

1．会同重庆银监局加强房地产金融政策研究，指导重庆市场利率定价自律机制适时出台房地产金融调控政策，加强差别化的住房信贷管理，维护好房地产金融市场秩序。

2．会同重庆银监局、市国土房管局开展个人贷款违规用于购房的专项治理，严禁为购房者提供“首付贷”或场外配资，防范个人消费性贷款（含以房抵押贷款、网络贷款）、个人经营性贷款、信用卡透支等个人贷款资金违规进入房地产市场。

3．会同重庆银监局引导金融机构在个人住房贷款的额度、利率方面优先满足首套刚性居住需求，对购买二手住房且属于家庭首套房的个人住房贷款需求给予合理支持。

4．会同重庆银监局督促商业银行按照相关规定，切实履行商品房预售资金监管职责，严格审查开发企业开发贷款资格，审慎发放开发贷款。

5．开展房地产信贷专项统计，分析、研究房地产信贷形势，为房地产市场形势分析提供支持。

八、重庆银监局

1．督促商业银行按照相关规定，切实履行商品房预售资金监管职责。

2．开展个人贷款违规用于购房专项治理，严禁为购房者提供“首付贷”或场外配资，防范个人消费性贷款（含以房抵押贷款、网络贷款）、个人经营性贷款、信用卡透支等个人贷款资金违规进入房地产市场。

3．督促金融机构严格审查开发企业开发贷款资格，严禁违规提供开发贷款。

4．督促金融机构严禁向已经拥有2套住房且相应购房贷款均未结清的居民家庭，以及不能提供1年以上重庆市纳税证明或者社会保险缴纳证明的非本地居民，发放个人住房贷款。

5．配合国土房管部门对有“炒卖房号”等违法违规行为的开发企业和中介机构进行查处，并实施联合惩戒。

九、市税务局

1．切实加强主城区个人住房房产税征管，对在主城区购买独栋住宅或高档住房的人员，以及购买普通住房的在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的“三无人员”，严格征收个人住房房产税。

2．加强开发企业税收征管，严肃查处房地产企业偷逃税等违法违规行为。

3．配合市国土房管局对有“炒卖房号”等违法违规行为的开发企业和中介机构进行查处，并实施联合惩戒。

十、市公安局

1．加强对房地产领域涉及经济犯罪、网络安全违法犯罪、妨害社会管理秩序等行为进行调查处理。

2．加强与市国土房管局联动，联合开展房地产领域违法犯罪专项整治行动，重点查处开发企业和中介机构造谣传谣、非法集资、造假骗贷、通过“炒卖房号”违法收取购房者房价款以外其他费用非法牟利的行为。

十一、市委网信办

1．统筹指导房地产领域宣传管理和舆论引导，负责协调处理重大负面舆情。

2．加强与市国土房管局联动，组织开展网络舆情信息收集、分析和研判，跟踪掌握房地产舆情动态。