

关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/325/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E5_8A_A0_E5_c36_325713.htm 建住房[2002]217号 各省、自治区、直辖市人民政府、国务院各部委、各直属机构

：近年来，在国家一系列鼓励住房消费政策的推动下，房地产投资持续保持较快的增长速度，居民住房消费得到有效启动，呈现供求两旺的发展势头。房地产市场的活跃，对于改善居民居住条件、带动相关产业发展，拉动经济增长作出了重要贡献。但是，局部地区出现了房地产投资增幅过大、土地供应过量、市场结构不尽合理、价格增长过快等问题。为了落实九届人大五次会议《政府工作报告》提出的鼓励居民扩大住房消费，培育新的经济增长点的精神，经国务院原则同意，现就加强房地产市场宏观调控，促进房地产市场健康发展，提出如下意见：一、充分发挥政府职能，加强房地产市场宏观调控 各地要在充分分析房地产市场需求的基础上，确定与当地经济发展、市场需求相适应的房地产开发建设规模和各类商品房的供应比例，实现房地产市场总供给与总需求的平衡。商品房空置量较大、空置比例过高、增长过快的城市，要采取切实可行的措施，加强房地产项目的审批管理，严格控制新开工项目，加大空置商品房的处置力度，加快消化空置商品房。要加强房地产市场信息系统的建设，完善市场信息披露制度。各级地方人民政府及其职能部门要采用信息技术和互联网等技术手段，及时、准确、全面地采集房地产业运行中的动态数据，并通过科学的分析、整理，对市场状况和发展趋势作出准确判断，对存在的问题及时处理和

解决，使市场供求基本平衡，结构基本合理，避免市场的大起大落。同时，要以适当的方式，及时向社会发布市场信息，引导房地产开发企业理性投资。建设部要会同有关部门在各地房地产市场信息系统建设的基础上，通过全国联网，尽快建立全国房地产市场预警、预报体系，及时对市场进行宏观调控。要加强对重点地区房地产市场的监控和指导，防止出现新的房地产“过热”。

二、强化土地供应管理，严格控制土地供应总量 要充分发挥土地供应对房地产市场的调控作用，坚持城市人民政府对土地的集中统一供应和管理，防止出现多头无序供地现象。要严格执行土地利用总体规划和年度土地利用计划，控制新增建设用地供应总量。要采取切实可行的措施，调整土地利用结构，鼓励利用存量土地进行房地产开发建设，鼓励危旧住房的改造。要重点加强对经营性房地产开发项目用地供应管理，根据房地产市场供求状况，制定土地供应计划，逐步实现按计划供地。加大监管力度，依法查处越权批地、利用集体土地变相搞房地产开发以及房地产开发企业与集体经济组织私下协议圈占土地等违法、违规行为。对经过批准但尚未开工建设的项目用地，各地要集中进行一次清理，依法应当收回的土地，要坚决予以收回。

三、充分发挥城市规划职能，规范建设用地管理，促进土地的合理使用 要充分发挥城市规划对房地产开发的调控和引导作用。所有列入建设用地范围的土地，必须严格按照城市规划的要求进行建设。市、县人民政府城市规划主管部门要及时将近期拟开发建设区块的规划条件向社会公开，接受社会监督。未按规划要求完成配套设施建设的住房，不得交付使用；商业银行不得提供个人住房贷款。在城市建设用地范围

内，土地供应必须符合城市规划。商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须按照法定的规划条件，采取招标、拍卖和挂牌方式供应。其他用途土地的供地计划公布后，同一宗土地有两个以上意向用地者的，也应当采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。人均住房面积低于全国平均水平的城市，在审批城市总体规划时，要适当增加居住用地的比例，确保中低收入家庭住房用地的供应，切实改善居民居住条件，提高居住水平。

四、严格控制自有资金不足、行为不规范的房地产开发企业新开工项目 各地要贯彻落实《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号），强化房地产开发项目资本金制度和项目手册制度，加强对房地产开发建设全过程的监控。对资本金达不到规定标准、违反合同约定拖欠工程款的房地产开发企业，不得审批或同意其新开工项目，防止“半拉子”工程的产生。

五、大力发展经济适用住房，调整房地产市场供应结构 经济适用住房是解决中低收入家庭住房问题的重要举措。各地要采取切实可行的措施，进一步完善经济适用住房政策，要加强经济适用住房建设计划的管理，完善计划编制工作，提高计划的科学性和适用性。对于列入经济适用住房计划的项目，要确保各项配套优惠政策的落实。要严格限制经济适用住房销售对象，控制建设标准。各地要尽快明确并公布经济适用房购买对象的收入标准和其他条件以及购房面积标准和超面积的处理办法。有关部门对购房对象要严格审核，对销售价格要严格审批并加强监督，对违规销售经济适用住房的开发企业要严肃查处，确保经济适用住房政策切实落实到符合条件的中低收入家庭。未制订相应监督管理办法或未按规定进行审核的城市，不得以行

政划拨方式提供建设用地。继续鼓励工矿区和企事业单位利用自用土地，在符合城市规划和建设用地计划的前提下，组织职工集资、合作建房，多渠道、多层次解决中低收入家庭的住房问题。

六、加快落实住房补贴，提高职工购房的支付能力 各地要按照城镇住房制度改革的总体部署，加快推进住房分配货币化进程，切实落实住房补贴资金来源。住房补贴以财政和单位原有住房建设资金的转化为主，房价收入比在4倍以上，且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，应尽快将其转换为对无房和住房面积未达到规定标准职工的住房补贴，并在以后年份保证补贴资金来源的稳定性。要抓紧对公有住房出售收入的清理和转化，各地区、各单位出售直管公房、自管公房收入，在按规定留足住宅共用部位、共用设施和设备维修基金以及房管所转制资金后，全部用于发放住房补贴。要进一步完善公有住房出售收入管理办法。各地要加大对前几年用公有住房出售收入发放项目贷款的清理力度，制定切实可行的计划，按期收回；对于拒不执行国家政策，挤占、挪用公有住房出售收入的，要追究有关负责人和直接责任人的责任。

七、充分发挥金融对房地产市场的调控作用 当前既要发展房地产金融，又要防范金融风险，充分发挥金融对房地产市场的调控作用。要完善个人住房贷款管理办法，规范个人贷款审查的程序和标准，推行个人住房贷款业务的标准化，逐步建立并完善个人征信系统。要严格审核房地产开发项目贷款条件，切实加强对房地产开发贷款使用的监管。对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证(开工报告)的项目，商业银行不得发放任何形式贷款。要完善住房保险政

策，合理确定保险费率，明确保险赔付责任，减轻借款人负担。要认真贯彻《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）和《国务院关于进一步加强对住房公积金管理的通知》（国发[2002]12号），完善住房公积金管理体制和监督机制，充分发挥住房公积金支持个人购房的作用。要健全个人住房贷款担保制度，加快完善住房贷款担保办法，加强对担保机构的业务规范和监管，推行标准化的担保合同示范文本，以提高居民个人住房贷款的信用度，保障银行对个人住房贷款的回收，有效地防范贷款风险。

八、继续加大对住房建设和消费环节不合理收费的清理力度 要认真落实国家已出台的各项清理收费政策，全面清理房地产开发建设和消费环节的各种不合理收费，降低开发建设成本、减轻购房人负担、支持住房消费。对于国家已明令禁止的收费项目，各地不得继续征收或变相征收，仍在继续征收或变相征收的，各地主管部门要依法严厉查处。

九、加强房屋拆迁管理，维护社会稳定 各地要认真贯彻《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第305号），严格按照条例规定的标准对被拆迁人进行补偿。要严格执行房屋拆迁许可制度，完善房屋拆迁补偿资金监管办法，切实保护被拆迁人的合法权益。各地房屋拆迁主管部门要加强宣传，通过细致耐心的工作，使被拆迁人了解拆迁政策，支持房屋拆迁工作。对被拆迁人意见较大的项目，要及时进行调解，防止群体上访事件的发生。

中华人民共和国建设部 中华人民共和国国家发展和改革委员会 中华人民共和国财政部 中华人民共和国国土资源部 中国人民银行 国家税务总局 二
二年八月二十六日 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接
下载。详细请访问 www.100test.com