

建住房电[2005]33号

各省、自治区建设厅，直辖市建委、房地产局、规划局（规委），新疆生产建设兵团建设局，计划单列市、省会城市（自治区首府）建委（房地产局、规划局）：

为认真贯彻落实《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，以下简称《通知》），指导各级建设（房地产、规划）主管部门切实做好调控房地产市场、稳定住房价格的各项工作，确保房地产市场健康发展，现通知如下：

### 一、认真学习领会文件精神，全面落实各项调控政策

房地产业是国民经济支柱产业。解决当前房地产投资规模过大、住房价格上涨过快等突出问题，是当前加强宏观调控的重要任务。《通知》阐明了当前加强房地产市场引导和调控的重要意义；明确了稳定住房价格的基本原则、基本思路及主要政策措施，对各地区、各部门的工作提出了明确要求。各级建设（房地产、规划）主管部门一定要认真学习，深刻领会，坚决执行。

要把贯彻《通知》精神与国务院关于加强房地产市场调控、稳定住房价格的一系列重要决策结合起来，自觉服从国家宏观调控大局，增强全局意识和责任意识，切实把思想和行动统一到中央对当前房地产市场形势的判断上来，统一到加强宏观调控、切实稳定住房价格的决策部署上来，统一到树立和落实科学的发展观和正确的政绩观上来。

各级建设（房地产）主管部门要切实担负起房地产市场宏观调控牵头单位的重要责任，在当地政府的统一领导下，结合当地实际，提出贯彻《通知》的具体意见和措施，明确工作职责和任务，做好组织实施和协调工作。属于建设（房地产、规划）主管部门自身职责范围内的事项，要抓紧抓实；涉及土地、财税、金融等调控政策的落实工作，要主动协调，密切配合，确保国务院各项调控政策措施落到实处。切实做好供需双向调节，遏制投机性炒房，控制投资性需求，鼓励普通商品住房和经济适用住房建设，合理引导住房消费等各项工作。

### 二、强化城市规划调控，改善住房供应结构

切实做好普通商品住房和经济适用住房建设工作，对改善住房供应结构、稳定住房价格具有重要作用。各地要完善住房供应政策，加强经济适用住房的建设和管理，增加普通商品住房供应，逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房。市、县建设（房地产、规划）主管部门要会同有关部门尽快提出今明两年普通商品住房和经济适用住房的建设规模，经市政府批准后公布，并报省建设厅备案。明年的项目要纳入正在编制的近期建设规划，做出具体的进度安排。去年以来，住房价格上涨幅度超过两位数的市县，近期居住项目安排要以中低价位、中小套型普通商品住房和经济适用住房项目为主，按照控制性详细规划要求，明确年度的开工、竣工面积和占住房建设总量的比例，报市政府批准后，及时向社会公布，接受公众监督，稳定市场预期。各市（县）建设（房地产、规划）主管部门要把住宅建设发展专项规划，纳入当地“十一五”规划，抓紧组织编制。

对近期已安排的中低价位普通商品住房项目，市、县规划、房地产主管部门要督促项目业主抓紧申报。对申报的项目，规划部门要优先办理规划审批手续，加快工作进度。土地供应前，房地产主管部门要主动会同有关部门及时提出住房销售价位、套型面积等控制性要求，确保其作为土地出让前置条件的规定得到落实；要合理确定供应对象，保证中低价位、中小套型住房的有效供应，满足中低收入家庭住房需求。

城市规划主管部门要加强房地产开发项目的规划许可监管，配合国土资源部门做好对闲置土地的清理工作。对已经规划许可但2年仍未开工的住房项目，要再次进行规划审查，责成项目开发建设单位对未能开工的原因作出说明。对没有正当理由不开工建设的，要督促其尽快开工；对违反规划许可的，要坚决予以撤销。严禁借规划再次审查之际，擅自变更控制性详细规划规定的各项控制指标。省、自治区建设厅、直辖市城乡规划主管部门要加强对各市（区）、县执行情

况的监督检查。

### 三、整顿规范市场秩序，严肃查处违法违规销售行为

当前一些地方出现的投机炒房行为，是造成住房价格过快上涨、市场秩序混乱的重要原因。根据城市房地产管理法的有关规定，国务院决定禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。同时，实行实名制购房，推行商品房预销售合同网上即时备案。各地房地产主管部门要坚决贯彻执行国务院关于禁止期房转让的决定，认真组织实施，在预售合同备案、房屋权属登记等环节严格把关。直辖市、计划单列市、省会城市和住房价格上涨过快的重点城市，今年6月底前要基本实现商品房预销售合同网上即时备案，其他有条件的市县也要抓紧推进这项工作。地方有关期房交易的规定与国务院决定不一致的，应停止执行。要积极配合税务部门加强相关税收的征管，落实区别征收营业税等税收政策，加大对投机性投资性购房行为的调节力度。

继续抓好房地产市场专项整治工作。要会同工商、物价、国土资源等部门完善整治工作方案，严格房地产开发企业和中介机构的市场准入，加强资质核准及日常监管工作。未取得相应资质的，不得从事房地产开发和中介活动。要依法严肃查处违法违规销售等行为。重点查处虚构买卖合同，囤积房源；发布虚假广告，提供不实价格和销售进度信息，恶意哄抬房价，诱骗消费者争购；以及炒买炒卖和囤积土地，违反规划及控制性要求的行为。其不良行为要记录房地产企业信用档案。对一些情节严重、性质恶劣的典型案列，要会同有关部门及时督查督办，并公开予以曝光。

### 四、抓紧制定享受优惠政策普通住房的具体标准

省、自治区建设厅、直辖市建设（房地产）主管部门要依据《通知》规定的条件，从合理引导住房建设与消费、大力发展节能省地型住宅、鼓励中小套型中低价位普通住房建设出发，会同有关部门抓紧研究提出当地享受优惠政策普通住房的具体标准，经省、自治区、直辖市人民政府批准后，于今年5月31日前公布执行，确保住房转让环节营业税政策调整等措施得到落实。具体标准制定中，要根据本地实际，从严掌握，不得突破《通知》的有关规定。要抓紧研究制定同级别土地上住房平均交易价格公布办法，为标准的执行提供可靠依据。各直辖市、计划单列市和省会城市的具体标准公布之前，要严格按照规定报建设部、财政部、国家税务总局备案。对不按规定备案、擅自突破《通知》规定条件的，建设部将会同财政部、国家税务总局予以通报。5月31日前没有对外公布具体标准的地区，即按《通知》规定的三项条件执行，不再上浮。

### 五、加快经济适用住房建设，完善廉租住房制度

各地要认真贯彻《经济适用住房管理办法》，加强经济适用住房建设和管理。要积极协调国土资源等部门，根据经济适用住房需求情况，落实项目用地，落实经济适用住房的各项优惠政策。严格执行经济适用住房项目招投标制度，实行政府指导价，切实降低开发建设成本，严格将开发利润控制在3%以内。严格将把经济适用住房套型面积控制在小套型60平方米左右、中套型80平方米左右。

各市、县建设（房地产）主管部门今年内要完成城镇最低收入家庭住房困难情况的调查工作。在全面掌握本地区廉租住房需求情况的基础上，建立保障对象档案和廉租住房管理信息系统。要积极会同有关部门，切实落实以财政预算安排为主、多渠道筹措廉租住房资金的规定，逐步扩大廉租住房制度覆盖面。

各地要进一步完善经济适用住房和廉租住房享受资格审查制度。不符合

中国内部审计协会. 版权所有 LT科技制作

协会地址：北京市海淀区中关村南大街4号

联系电话：010-82199846/47 电子邮件：[xinxibu@263.net](mailto:xinxibu@263.net)

Copyright (C) 2003 . All rights reserved