《关于进一步促进我市房地产市场平稳

健康发展的通知》（政策解读）

今年以来，针对房地产市场出现过热迹象，我市坚决落实房地产市场调控城市主体责任，先后出台《关于进一步加强市区房地产市场调控工作的通知》《金华市区房地产市场平稳健康发展联审工作制度（试行）》等调控政策，有针对性地采取了加大集中组团供地、“限房价竞地价”出让土地、完善商品住宅预售机制、强化商品住房价格管控、持续整治房地产市场秩序等措施，坚决抑制投机炒房，较好地遏制了房价过快上涨的势头。

7月29日，我市被列入房地产市场监测重点城市后，市委、市政府高度重视，7月30日市政府召开第86次常务会议，重点传达学习国务院、省政府和住建部重要会议精神，分析研究全市房地产平稳健康发展工作。市政府强调将坚决贯彻落实习近平总书记关于“房住不炒”的重要指示，坚决贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，迅速采取有力措施，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。

在深入评估前期调控政策成效的基础上，我市继续充实“一城一策”“一县一策”调控工具箱，不断完善房地产调控长效机制。经市政府同意，出台了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。本次调控政策紧紧围绕党中央、国务院决策部署，按照住建部和省政府相关部署要求，针对当前我市房地产市场出现的新情况、新问题，在土地供应、住宅限售、公证摇号、二手住宅价格监管、金融监管、品质管控、更名管理、市场监管、住房保障、责任落实等十个方面提出一系列措施，加大调控力度。主要措施包括：

一是优化土地供应。加大住宅用地储备力度，保持住宅用地有序合理供应。优化住宅用地供应结构，提高中低价住宅用地比例。完善房价地价联动机制，优化“限房价、控地价、提品质”等住宅用地出让竞拍规则，根据周边区域房价确定出让地块住宅销售限价。

二是实行住宅限售。凡在金华市区（婺城区、金义新区<金东区>、金华经济技术开发区全域，下同）新购买的新建商品住宅和二手住宅，在取得《不动产权证》满3年后方可上市交易。

三是实行公证摇号销售。对金华市区限房价地块商品住宅项目以及购房意向登记人数大于当期批准销售房源数的新上市<不含已开盘销售的>新建商品住宅项目，由房地产开发企业委托当地公证机构采用公证摇号方式确定选房顺序并明确每批次的选房人数。优先满足“无房家庭”“引进人才”首套房购房需求。

四是加强二手住宅价格监管。加强二手住宅挂牌价格动态监测，及时下架挂牌价格明显异常房源。在金华市区开展热点区域二手住宅交易参考价格发布试点，并适时推广，落实交易参考价格在金融信贷等方面的应用。

五是加强金融监管。严格落实差别化住房信贷政策，抑制利用信贷资金投资投机行为。加大房地产贷款集中度管理力度，严格审查购房首付资金来源，从严查处消费贷、经营贷等信贷资金违规购房行为。强化购地资金来源审查，确保竞买企业购地资金依法合规。

六是加强住宅品质管控。严格商品住宅项目整体品质管控。在住宅用地出让时明确建设品质具体管控要求，并在出让合同中约定。

七是严格更名管理。商品住宅在办理合同网签备案后，除可以在父母、配偶、子女之间增减名字外，其他不予更名。

八是加强市场监管。加强房地产开发企业销售管理，严厉打击发布虚假广告、违规收费、捂盘惜售等行为。加强网络、自媒体等媒介发布价格管理，严厉打击煽动价格上涨、散布不实市场信息、恶意炒作房价等行为。加强房地产经纪机构及其从业人员管理，严厉打击经营行为不规范、侵害群众合法权益、扰乱市场秩序等行为。

九是加强住房保障。加大公共租赁住房保障力度，开展保障性租赁住房建设，加快完善住房保障体系。

十是落实主体责任。建立房地产市场调控工作评价考核机制，严格落实房地产调控“一城一策”“一县一策”工作任务。

接下来，我市将坚决贯彻落实上级有关房地产市场调控精神，不折不扣落实各项决策部署，综合施策，精准调控，推动落实县（市、区）主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。