

珠海市人民政府办公室

珠府办函〔2016〕203号

珠海市人民政府办公室关于转发市住房和城乡建设局关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干意见的通知

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市府直属各单位：

经市人民政府同意，现将市住房和城乡建设局制定的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》予以转发，自印发之日起实施，请认真贯彻执行。

珠海市人民政府办公室

2016年10月6日



关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见

为了进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，现提出如下意见：

一、加大住宅用地供应力度，加强土地出让监管

积极推进土地供给侧结构性改革，合理确定土地出让规模和节奏，防止区域分化拉大或出现局部区域过热，加快“城市更新”的步伐，进一步保障住房供应量，平衡市场供给。

强化土地购置资金的监管，提高竞买土地保证金的比例，企业和个人竞买土地保证金不得低于出让底价的 50%。

“招拍挂”出让商品住房用地，土地溢价率超过一定比例，由竞价转为竞配人才住房或公共租赁住房面积。

二、加强住房保障工作

落实新出让土地商品住房开发项目、城市更新项目配建人才住房和公共租赁住房政策，配建面积不得低于住宅建筑面积 10%，产权无偿归政府所有，主要用于解决高层次人才、符合公共租赁住房保障条件的技术和技能人才住房问题。

落实“十三五”住房保障专项规划中 126 公顷保障性住房储备用地总量供给，已建成或在建项目加快配租（配售）或建设工作；未建设的在 2016 年底前完成选址落地，各区政府（管委会）要根据住房保障需求加快推进建设，着重解决符合公共租赁住房

保障条件的中低收入住房困难家庭、“夹心层”住房问题。

三、执行限购和差别化住房信贷政策

(一) 自即日起, 我市执行住房限购政策, 对以下类型居民家庭, 暂停在全市范围内向其销售建筑面积 144 平方米及以下的普通住房:

1. 拥有 3 套及以上的本市户籍居民家庭;
2. 拥有 1 套及以上的非本市户籍居民家庭;
3. 无法提供购房之日前在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。

(二) 根据银发〔2015〕305 号和银发〔2016〕26 号文件规定, 实施限购措施城市首次购房和首套房最低首付款比例不低于 30%, 二套房最低首付款比例不低于 40%, 相关差别化住房信贷政策如下:

1. 居民家庭首次购买普通住房 (指从未购置过住房), 按照国家政策, 最低首付款比例不低于 30%。
2. 对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭; 有一套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭, 申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 30%。
3. 居民家庭拥有一套住房且相应购房贷款未结清, 再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 40%。

4. 对拥有两套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

四、完善商品房交易价格报备及信息公开制度

新建商品房项目在销售（预售和现楼销售）前，应到市价格主管部门进行价格备案，对报价明显高于周边在售项目价格和本项目前期成交价格且不接受指导的商品住房项目，价格主管部门不予备案；没有进行价格备案的项目，属于期房预售的暂不核发预售许可、属于现房销售的暂不办理现房销售备案。

对取得预售许可或办理现房销售备案的房地产开发项目，要在预售许可证核发的十天内一次性公开全部销售房源，并在售楼处以信息和预售许可证等证照予以公开；商品住房项目在销售中，要严格执行明码标价、一房一价的规定，实际销售价格不得高于申报价格。同一批次分批销售时，不得提高销售价格；下一批次备案价格不得高于上一批次同类型房屋成交均价。

五、整顿和规范房地产市场秩序

（一）加强商品房预售行为监管，进一步规范开发企业诚信经营。取得预售许可的商品房项目，应严格依照法律法规和《珠海市房地产开发企业信用管理办法》规定，依法依规、诚信经营。

（二）对未取得预售许可的项目，开发企业不得以诚意金、内部VIP、参加各种形式的电商活动、回馈活动等形式进行认筹；对取得预售许可的项目，开发企业不得采取拖延开盘时间或控制房源等手段“捂盘惜售”，故意制造房源紧张气氛；不得标示虚假

信息或使用欺骗性、模糊性的语言误导消费者，侵害消费者知情权、选择权和公平交易权。

（三）加强对房地产经纪机构及其经纪活动的管理。房地产经纪机构及房地产经纪人员应依法从事房地产经纪活动，受客户委托对外发布真实的房源和价格信息，不得违规独占房源信息、哄抬房价。房地产经纪服务实行明码标价，不得利用虚假或容易使人误解的标价内容和方式等进行价格欺诈。严禁从事首付贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。

（四）严肃查处房地产市场违法违规行为。市住房和城乡建设局会同市国土、发改、税务、公安、工商等部门联合开展专项治理，加大市场监管执法力度，依法严肃查处、严厉打击开发企业“捂盘惜售”、囤积房源、闲置土地、炒地，以及房地产经纪机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为。

（五）加强商品房项目的价格和广告管理。价格主管部门严肃查处违反价格报备规定、哄抬房价的行为；工商部门严查虚假、不实广告和宣传行为。对开发企业及房地产经纪机构的违法违规行为予以公开曝光，并纳入企业信用档案，由相关部门实施联合惩戒。

六、充分发挥金融监管作用

金融主管部门会同市处非办、公安、税务、公积金中心等部门，加强房地产市场金融秩序整顿和监管，重点打击零首付、首

付贷、众筹买房等市场违法违规行为，继续开展房地产领域非法集资排查和整治。

七、切实加强部门联动，完善房地产调控联席会议制度

加强组织领导，建立由市住房和城乡建设局牵头，市发改、国土、统计、税务、工商、金融、市政府新闻办、人民银行、银监、不动产登记中心等单位参加的房地产调控联席会议制度，指导、协调推进全市房地产市场监管工作，加强对房地产市场的跟踪、分析和研判，及时完善相关监管措施。

八、正确引导社会舆论

各新闻媒体、网络平台要正面宣传和舆论引导，加强房地产法律、法规 and 政策的宣传，客观、公正地报道房地产市场情况，稳定市场预期，促进我市房地产业的健康、稳定、可持续发展。对各类机构及个人利用各种公共平台散布虚假信息，制造、传播谣言的，由公安机关、网络信息管理等部门坚决予以查处。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，珠海警备区，市中级法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。