

# 鹤山市人民政府办公室

鹤府办函〔2017〕14号

## 鹤山市人民政府办公室关于进一步促进 我市房地产市场平稳健康发展的通知

各镇政府、沙坪街道办，市有关单位，各金融机构：

为深入贯彻国家、省和江门市对房地产市场分类调控、因城施策的部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总体定位，切实落实住房城乡建设部、国土资源部《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）以及江门市人民政府办公室《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（江府办函〔2017〕90号）相关要求，经市政府同意，现将进一步促进我市房地产市场平稳发展的有关措施通知如下：

### 一、加强土地供应管理

（一）根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对新建商品住房消化周期为6个月以下时，

增加土地供地，并加快供地节奏，盘活存量土地的开发。消化周期较长时，减少土地供地。

（二）灵活确定竞价方式，包括超过溢价率一定比例后在不改变土地规划出让条件的前提下，竞配建人才公寓、配建公共租赁住房、现房销售面积或商业自持面积等，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

## **二、加强商品住房价格管理**

市住房城乡建设局、市发展改革局等相关职能部门要综合土地成本、项目前期均价、周边价和区域价等因素，合理确定申报预（现）售项目的申报指导价。对不接受价格指导、影响区域市场平稳健康发展的项目，市发展改革局暂不办理价格备案，市住房城乡建设局暂停核发预售许可证或暂不办理现房销售备案。同时，房地产开发企业不得以虚假装修、虚高装修等方式变相提高房屋销售价格，否则将暂停有关项目的网签并责令整改。项目房价备案后，6个月内不得申请调整。

房地产开发企业应严格执行商品住房销售明码标价、一房一价规定。沙坪城区范围内在售商品住房销售前，房地产开发企业必须接受市发展改革局和市住房城乡建设局的价格指导，申报价格过高且不接受价格指导的，市住房城乡建设局暂停网上签订商品房买卖合同。

## **三、完善差别化住房信贷政策**

（一）居民家庭在我市无住房且无住房贷款记录的，按照国

家相关政策规定，最低首付款比例不低于 30%。

（二）居民家庭在我市无住房但有住房贷款记录，或拥有一套住房且相应贷款已结清的，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%。

（三）居民家庭在我市有一套住房且相应贷款未结清的，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%。

（四）对在我市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。

金融机构要严格贷款审查审批，防止虚增房价套取银行贷款。严格审查首付款资金来源的真实性，坚决杜绝“首付贷”。严格评估贷款人还款能力，防范通过虚假收入证明、虚假流水、虚假交易骗取贷款。

#### **四、加强房地产市场监管力度和舆论引导**

我市成立市房地产市场稳控工作协调小组，加强对市场异动情况的监测、分析和管控，及时完善有关政策措施。由市住房城乡建设局牵头，联合市发展改革局、市国土资源局、市市场监管局、市城乡规划局、人民银行鹤山支行、鹤山银监办等部门和各金融机构，加强房地产市场监管和整顿工作，进一步规范房地产开发销售和中介机构行为。重点严查开发企业“捂盘惜售”（包括具备预售条件拖延上市、变相“捂盘”的项目），不明码标价，另行收取未标明费用，私下收款或以收取渠道费、电商费等形式

价外加价；中介企业虚假宣传、哄抬房价、捆绑销售等扰乱市场秩序的问题。

加强舆论引导。市委宣传部要统筹新闻媒体、网络平台加强政策宣传和舆论引导，客观公正报道房地产市场情况，倡导理性经营和理性消费理念，正确引导房地产市场预期，防止虚假不实信息和无事实根据的猜测、评论歪曲、误导消费市场。对有关机构或个人涉及捏造信息、散布虚假消息、造谣滋事的，要依法依规追究责任，坚决予以查处。

**五、本通知自印发之日起施行。**

  
鹤山市人民政府办公室  
2017年4月26日

**公开方式：主动公开**