

# 上海市人民政府办公厅文件

沪府办发〔2013〕20号

---

## 上海市人民政府办公厅印发关于本市贯彻 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场 调控工作的通知》实施意见的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

《关于本市贯彻〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

2013年3月30日

# 关于本市贯彻《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的实施意见

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号),进一步按照“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主”的原则,完善房地产市场体系和住房保障体系,巩固调控成果,促进本市房地产市场平稳健康发展,现提出如下实施意见:

一、明确 2013 年度本市新建商品住房价格控制目标。根据本市居民人均可支配收入增长等经济社会发展目标、物价水平,2013 年度本市新建商品住房价格控制目标为:按照保持房价基本稳定的要求,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。

各区县、各有关部门要坚决贯彻落实国家和本市各项房地产市场调控政策措施,切实承担稳定房价、稳定市场的责任。确保政策落实到位,目标任务完成。

二、坚决抑制投资投机性购房。进一步严格执行国家和本市的住房限购措施和相关操作口径。房屋管理、税务、人力资源社会保障、民政等部门要加快研究建立购房人及其家庭成员在本市拥有住房情况、购房人纳税或社会保险缴纳情况、购房人婚姻状况信息交互共享,完善住房限购措施的操作流程。

要继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进

一步落实好首套房贷款的首付比例和贷款利率政策；严格执行第二套住房信贷政策，重点强化对异地、外籍、离异、低龄人群等借款人的贷款资格审查，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款；严禁发放第三套及以上购房贷款。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反规定的及时加以制止、纠正。金融管理部门要加强政策实行效果监测和评估，做好预案，并根据市场变化，适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。

税务、房屋管理部门要密切配合，对出售自有住房按照规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，依法严格按照转让所得的 20% 计征。继续稳步实施个人住房房产税改革试点，引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

三、增加普通商品住房用地供应。按照全年供应量不低于前 5 年年均实际供应量的要求，结合实际，统筹安排编制本市 2013 年度住房用地供应计划，保证普通商品住房、保障性住房土地供应，一季度公布全市年度供地计划。规划国土资源等部门要按照计划推进，确保全年土地供应稳定、均衡、合理。

规划国土资源部门要会同发展改革、城乡建设、房屋管理等部门提出商品住房项目的建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间、住宅产业化等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。同时，建立土地出让前研判制度，完善优化土地出让方案，搞

好市场分析监测,稳定土地市场预期。

对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目,银行业金融机构在符合信贷条件的前提下,优先支持其开发贷款需求。

四、深化完善“四位一体”住房保障体系,全力推进大型居住社区建设和旧区改造。要进一步推进旧住房综合改造,切实改善市民居住条件。根据确定的目标任务,确保全年新开工建设、筹措各类保障性住房和旧住房综合改造 10.5 万套、750 万平方米,基本建成保障性住房 10 万套、730 万平方米。

要细化完善保障性住房分配供应政策,合理扩大廉租住房实物配租供应范围。优化共有产权保障住房(经济适用住房)、公共租赁住房申请分配工作,完善两代及以上成年人复合家庭住房面积核查口径。

要全面推进旧区改造工作。重点推进中心城区成片二级旧里改造,逐步推开郊区城镇棚户简屋改造。出台“城中村”改造政策和措施,并继续推进国有农场职工危旧房改造。全年拆除二级旧里以下房屋 70 万平方米。推进完善大型居住社区基地内市政公建配套设施,全年完成 40 个外围市政配套项目建设,加快引进教育、卫生、商业等优质资源,确保入住居民基本生活需求。鼓励有条件的产业园区、企事业单位、农村集体经济组织等按照相关规定,建设公共(单位)租赁住房,向符合条件的来沪务工人员供应。

要开展保障性安居工程的全过程监督检查,确保保障性住房

工程质量。加快推进本市住宅产业化,完善激励政策,健全标准规范,构建技术平台,加大装配整体式住宅项目建设力度。

五、加强市场监管,查处违法违规行为。要严格执行商品房预售各项制度规定,房屋管理与价格主管部门要加强配合,进一步严格执行“一房一价”、明码标价,商品住房销售方案备案审核等规定。对预销售方案报价过高且不接受房屋管理部门管理指导的,可暂不予受理销售方案备案、暂不核发预售许可证。对擅自超过备案价格销售,违反明码标价,“一房一价”规定的,采取暂停网上签约等措施,并依法严厉查处。

房屋管理、发展改革、规划国土资源、金融、财政、税务、人力资源社会保障、工商、公安等部门要研究建立信息共享、联动配合的工作机制,加大对违法违规行为的查处力度。对发生违反限购政策、捂盘惜售、闲置土地和炒地、挪用信贷资金等违法违规行为的房地产企业,各有关部门要按照各自职责,在网上签约资格、土地竞买、开发项目贷款、批准上市、融资等方面予以处罚和限制。税务部门要进一步加强土地增值税的征收管理,严格按照不同销售价格,确定预征率,并严格按照有关规定,进行清算审核和稽查。

房屋管理、工商等部门要联合开展房屋中介市场的专项治理,重点查处房产中介机构和房产经纪人员教唆、协助购房人伪造证明材料,规避限购措施,骗取购房资格的违法违规行为;对涉案房地产中介机构和房地产经纪人员,可暂停网上销售、责令停业整顿;情节严重的,依法吊销营业执照和经纪执业证书;涉嫌犯罪的,

按照规定移送司法机关追究其刑事责任。

六、加强房地产市场监测和走势研判。各有关部门要全面、准确、及时发布房地产市场信息，正确解读政策，稳定市场预期，引导居民理性消费。要加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。



---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市高法院，  
市检察院，各人民团体。

---

上海市人民政府办公厅

2013年3月30日印发

---