

上海市人民政府办公厅文件

沪府办发〔2016〕11号

上海市人民政府办公厅转发 市住房城乡建设管理委等四部门关于进一步完善 本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场 平稳健康发展若干意见的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

市住房城乡建设管理委、市规划国土资源局、市工商局、市金融办《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》已经市政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

2016年3月24日

关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系 促进房地产市场平稳健康发展的若干意见

为贯彻落实国家关于房地产市场“因城施策”的管理要求,继续坚持以居住为主、以市民为主、以普通商品住房为主的住房市场体系,深化完善“四位一体”的住房保障体系,加强本市房地产市场监管工作,现就进一步完善本市住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展提出如下若干意见:

一、建立联席会议

市政府建立进一步加强本市房地产市场监管工作的联席会议(以下简称“联席会议”),由市住房城乡建设管理委牵头,市发展改革委、市财政局、市规划国土资源局、市地税局、市工商局、市统计局、市金融办、市政府法制办、市政府新闻办等部门和人民银行上海总部、上海银监局参加,负责指导、协调、推进全市的房地产市场监管工作,联席会议办公室设在市住房城乡建设管理委。加强对房地产市场的跟踪、分析和研判,及时提出相关监管完善措施。同时,本市建立统一、规范的房地产市场信息发布机制。

各区县政府要结合辖区实际,组织、协调各相关管理部门承担

和落实本区域房地产市场的监管职责。

二、加大住房用地供应力度

加快住房用地出让前期工作,增加商品住房用地供应,提高商品住房用地的中小套型比例,中心城区不低于70%,郊区不低于60%(供需矛盾突出的郊区,供应比例提高到70%)。

三、从严执行住房限购政策

提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限,将自购房之日起计算的前3年内在本市累计缴纳2年以上,调整为自购房之日前连续缴纳满5年及以上。

企业购买的商品住房再次上市交易,需满3年及以上,若其交易对象为个人,按照本市限购政策执行。

四、实行差别化住房信贷政策

对拥有1套住房的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的,首付款比例不低于50%;对拥有1套住房的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的,首付款比例不低于70%。

商业银行应加强对购房人首付款的核查,购房人在申请贷款时,应承诺首付款为自有资金,如违反承诺,则作为失信行为信息纳入本市公共信用信息服务平台。

五、强化市场监管和开展执法检查

进一步加强商品房预销售管理,防止捂盘惜售。进一步加强

交易管理,将住房限购审核从房产登记环节前置至交易备案环节。规范房产中介行为,强化房产中介机构和从业人员的网上签约管理。建立二手房交易资金第三方监管制度。加强房屋抵押管理、房屋租赁管理和房屋产权管理。

加强对房地产开发企业和房产中介机构的监管,重点查处捂盘惜售、炒作房价、虚假广告、诱骗消费者交易等违法违规行为。对涉案房地产开发企业,可依法暂停其网上销售,降低直至取消其开发资质,并将相关信息纳入本市公共信用信息服务平台。对涉案房产中介机构,可依法取消相关门店网上签约资格;情节严重的,取消区域网上签约资格,予以公开曝光,并将相关信息纳入本市公共信用信息服务平台。

严禁房地产开发企业、房产中介机构从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。对各类非正规金融机构为房产交易提供各种形式金融业务行为,开展专项整治。

六、推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行

统筹做好廉租住房和公共租赁住房房源筹措和运营管理工作,健全分配供应、租后管理、到期退出等各项机制。为扩大符合政策的住房困难群体受益面,支持公共租赁住房运营机构通过代理经租方式,筹集公共租赁住房房源;支持区县采取政府购买服务方式,组织市场机构代理经租社会闲置存量住房向符合公共租赁

住房准入条件的对象供应。

七、多渠道筹措人才公寓住房

聚焦具有全球影响力的科技创新中心建设,支持科技企业引进人才,加快建设人才公寓。严格执行商品住房项目配建不少于5%保障性住房政策。其中,外环以内配建房源一律作为公共租赁住房使用,不得上市转让,只租不售;产业类工业用地配套建设租赁住房等生活服务设施的,其建筑面积占项目总建筑面积的比例从7%提高到不超过15%;利用轨道交通场站“上盖”,配建人才公寓(公共租赁住房);鼓励符合条件的企业单位自建人才公寓(单位租赁住房),向职工出租。

八、搞好共有产权保障住房建设、供应和供后管理

确保对共有产权保障住房建设的土地供应量,2016年继续开展新一批次共有产权保障住房申请受理工作。按照国家和本市共有产权保障住房管理相关规定,进一步加强共有产权保障住房供后管理工作。为方便保障性住房小区居民生活,加快大型居住社区配套设施建设、移交接管和开办运营。

九、加快推进旧区改造和“城中村”改造

加快推进中心城区成片二级以下旧里房屋改造和“城中村”改造,积极开展郊区城镇旧区改造。加快推进旧住房综合改造,提升旧住房安全性能和使用功能。加快在拆基地收尾平地和出让的进度,继续推进旧区改造征收安置房建设,全力确保房源建设和配套

设施建设所需土地的供应。

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市规划和国土资源管理局

上海市工商行政管理局

上海市金融服务办公室

2016年3月24日

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。

上海市人民政府办公厅

2016年3月24日印发
