

## 四川省国土资源厅 四川省住房和城乡建设厅

# 关于贯彻《国土资源部 住房城乡建设部关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》的实施意见

川国土资发〔2015〕23 号

各市（州）国土资源局、住房城乡建设行政主管部门：

现将国土资源部、住房城乡建设部《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37 号）转发你们，并结合我省实际提出如下意见，请认真贯彻执行。

### 一、实施住宅用地分类管理

市（州）、县（市、区）国土资源管理部门要会同住房城乡建设部门，及时核实已供住宅用地开、竣工情况，并在土地市场动态监测与监管系统（以下简称“监测监管系统”）中更新。市（州）、县（市、区）住房城乡建设部门要进一步加大工作力度，及时统计分析并向国土资源管理部门提供商品住房库存等情况。

市、县（市、区）国土资源管理部门要会同住房城乡建设部门按照稳定市场的原则，根据住房建设规划及年度实施计划，结合商品住房累计可售面积总量、未开工住宅用地总量等指标，在城镇保障性安居工程建设年度任务计划所需用地应保尽保的前提下，科学编制今年的住宅用地供应计划，并按照“显著增加”、“增加”、“持平”、“适当减少”、“减少直至暂停”进行归类。分类名单由市（州）国土资源局汇总后于4月底前报送省国土资源厅备案。

商品住房累计可售面积总量较大或在建及未开工住宅用地规模过大的市、县（市、区），应明显减少新增住宅用地供应规模，必要时可暂停商品住宅用地供应。商品住房累计可售面积总量偏低或在建及未开工住宅用地规模相对较小，住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

## 二、增强住宅用地供应的有效性

市、县（市、区）国土资源管理部门应会同住房城乡建设（规划）等部门，尽快将住宅用地供应计划细化落实到具体地块并向社会公布。保障性住房、危旧房棚户区改造安置住房和中小套型普通商品住房三类住宅用地占住宅建设用地总量的比例，在确保保障性住房和危旧房棚户区改造安置住

房用地指标的前提下，允许各地根据当地经济发展、市场需求等情况进行调整。采取有效措施，灵活确定地块面积、组合不同用途和面积地块搭配供应，支持国有工矿棚户区安置住房建设地块同其他商业开发地块、城镇危旧房棚户区改造地块等搭配供应。

各地要进一步加强市场需求研判，合理把握住宅用地供应规模、布局和节奏，减少土地流拍，避免异常高价地。有条件的地方可建立住宅用地预申请制度。

### 三、优化住房及用地供应结构

取消商品住房套型结构比例限制，不再执行“商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上”的规定。房地产开发企业可以根据市场需求情况，自主确定开发的商品住房套型结构比例，满足多层次住房消费需求。各地可针对市场变化情况，暂停执行公共租赁住房作为商品住房开发项目的配建条件，不再将配建的套数、面积、套型结构、建设标准、配套设施、违约责任等作为土地出让和规划批复的前置条件。

确定为“减少直至暂停”类型的市、县（市、区）国土资源、住房城乡建设（规划）部门可以根据市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于危旧房棚户区改造、公共租赁住房以及国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。

#### **四、推行保障性安居工程和征地拆迁还房以购代建**

各地要大力推进危旧房棚户区改造货币安置，出台优惠政策措施，引导鼓励居民主动选择货币化安置；搭建服务平台，支持居民自主购买商品住房安置。对购买符合条件的商品住房作为保障性住房和危旧房棚户区改造安置住房的，纳入2015年全省保障性安居工程房源筹集计划，享受国家、省保障性安居工程有关资金补助等优惠政策。

各地可因地制宜，加大征地拆迁安置还房中的货币安置力度，鼓励被拆迁安置户购买在建或已建成商品住房。有条件的地方政府，也可购买符合条件的商品住房作为征地拆迁安置房源。

## 五、加大监督指导力度

市（州）住房城乡建设、国土资源管理部门要按照市（州）人民政府负总责，县（市、区）人民政府抓落实以及落实地方政府主体责任的有关要求，认真履职，进一步加大对相关部门工作的指导、监督和检查力度，既要防止不作为，又要防止乱作为。住房城乡建设、国土资源管理等部门要密切配合，建立共同责任机制。住房建设规划、年度实施计划和住房用地供应计划及分类情况要经过专家咨询、科学论证后形成，报同级人民政府审批。各市（州）、县（市、区）国土资源管理部门应将经批准的住宅用地供应计划于4月底前向社会公布，并及时在监测监管系统备案。相关计划完成情况，调整房地产项目的土地用途、改变套型结构等规划建设条件的情况，以及住房开发建设和销售情况，要主动向社会公开，接受社会监督。

各市（州）、县（市、区）住房城乡建设、国土资源管理部门要依法依规，强化房地产开发全过程的联动监管，对违法违规行为要及时发现、坚决制止并依法严肃查处，切实规范房地产市场秩序。住房和城乡建设厅和国土资源厅将对各地贯彻落实促进房地产市场平稳健康发展的相关政策落实情况适时开展评估、检查，对措施不落实、工作不到位的，将督促整改并依法追究有关单位和个人的责任。

四川省国土资源厅

四川省住房和城乡建设厅

2015年4月9日

附件：国土资源部 住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知（国土资发〔2015〕37号）