

沈阳市房产局
沈阳市自然资源局
沈阳市城乡建设局
国家税务总局沈阳市税务局
沈阳市金融发展局
沈阳市市场监督管理局
沈阳市城市管理综合行政执法局
中国人民银行沈阳分行营业管理部
沈阳住房公积金管理中心

文件

沈房发〔2020〕14号

关于进一步促进我市房地产市场 平稳健康发展的通知

各区县(市)房产、自然资源、城乡建设、税务、金融管理、市场监督、

行政执法部门,人民银行沈阳分行营业管理部在沈分支机构,公积金中心管理部(分中心):

为贯彻党中央、国务院决策部署,进一步加强土地市场调控、加快推进项目建设、完善商品房销售管理,严格差别化信贷税收政策,保持房地产市场平稳健康发展,经市政府同意,现就有关事宜通知如下:

一、严格住房用地出让溢价率管控。采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本。

二、制定严格的房地产开发项目竞配建管理办法,加强全过程监管,保障竞配建设施与商品房建设同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付使用。

三、房地产开发企业在取得土地使用权后,因企业自身原因未按规定实施开发建设的,根据相关规定予以处理,同时禁止该房地产开发企业及其实际控制人参股的其他企业在沈参与竞买土地从事房地产开发。

四、土地、建设管理部门加强工作联动,对已出让的住房用地,建设管理部门应要求房地产开发企业根据土地出让合同提报项目开发建设计划,包括项目开工时间、竣工时间,分期开发的要明确每期开、竣工时间。对于建设进程缓慢或未按分期计划实施的项目,约谈企业主要负责人,企业不配合整改的,计入不良行为记录,

在企业资质核查等环节予以限制。土地、建设管理部门要按规定对外公布年度住房用地计划、已供地未开工、已开工未竣工等情况。

五、对房地产开发项目,在取得土地成交确认书后,企业可以整理场地、设置围挡,并按照基坑支护和土方开挖、地下主体工程施工、正负零以上工程施工三个阶段办理项目开工手续,促进项目早日开工建设。

六、依法严格整治未许先售行为,科学把握商品住房项目入市节奏,房地产开发企业自取得商品房预售许可之日起10日内,须一次性公开全部准售房源和销售价格,未按规定销售房屋的,除按相关规定处理外,房产部门可暂停项目网签系统,整改后予以恢复。严格审核商品住房项目开发建设成本和住房装修标准。

七、以项目为单位,实时监测商品住房销售价格运行情况,项目价格变化较大的,及时约谈房地产开发企业负责人,要求企业说明原因。对无正当理由导致价格出现较大变化的项目,责令企业限期改正,逾期未改正的,暂停该项目网签系统,改正后予以恢复。

八、严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定,第二套商品住房首付比例提高到50%。首付款须一次性支付,禁止分期支付和“首付贷”。将个人住房转让增值税免征年限

由 2 年调整到 5 年。

本通知自印发之日起执行。



2020 年 9 月 6 日

沈阳市房产局办公室

2020 年 9 月 6 日