部门规章、部门规章性文件与解读

国土资源部四管齐下调控土地供应控制房价迅涨

（2005 年 6 月 3 日）

在国土资源部举办的“房地产市场土地供应调控情况座谈会”上获悉，28 个城市的国土资源管理部门采取四大措施加强土地供应调控，以控制房价过快上涨。

一是加大土地供应结构调控力度。各地中低价位普通商品房和经济适用住房用地的供应比例明显增大。重庆市经济适用住房用地供应占住宅用地供应总量的比例由 3% 至 5% 提高到 10%；上海今年计划供应普通商品房用地 2000 公顷，比去年的 765 公顷增加 138%，占今年住宅用地供应总量的 2/3；天津今年安排经济适用住房用地 240 公顷，占住宅供应的 15%，较 2004 年增加 3 个百分点；宁波经济适用住房用地比重在去年占 2.9%，今年占 24.4%；苏州也增加了面向中低收入家庭的定向销售房的供应。

二是加大闲置地清理力度，积极盘活存量建设用地用于房地产开发。近几年，广州市清理闲置土地约 2500 公顷，今年已无偿收回土地 27 宗、49 公顷，其余大部分注销了用地批文，并从今年 5 月 1 日起正式征收土地闲置费；宁波对 12 幅闲置土地征

需要全本请访问 www.ertongbook.com

收土地闲置费 185 万元，无偿收回 5 幅土地重新公开拍卖；成都已处置 64% 的闲置土地，收取土地闲置费 400 多万元；杭州已处置闲置土地 5 宗，调整项目 10 宗；苏州市政府今年已再次成立闲置地清理小组；南昌已制定闲置土地处置办法；石家庄已利用闲置土地 149 宗，占闲置地的 45% ，面 积 315 公顷。

三是采取多种措施打击非法炒房行为，规范房地产市场。各地政府进行各种宣传，利用舆论手段，正确引导居民的住宅消费，控制不合理需求；通过采取一些财税、金融、交易管理等相关政策措施，减少投资需求和抑制投机需求。为阻止开发商囤积土地，重庆市拟提出对大宗土地的出让必须经市政府批准后执行，同时，开发商上一个项目，未完成项目 50% 以上的，从严控制下一个项目的土地供应。

四是加强土地供应和地价动态监测工作并及时向社会发布有关信息。广州去年开始发布年度土地出让计划（落实到地块），对每宗土地转让信息及时公布，发布房地产市场月度、季度、年度分析报告，国土房管部门定期召开新闻通报会，让市民及时了解土地供应和住房价格的真实情况。北京加强了房地产市场的预警预报和监测体系建设，为政府宏观决策服务。

（摘自 2005 年 6 月 3 日国土资源部网站）

提高认识，统一思想，坚决贯彻落实好国务院各项调控政策措施

——建设部副部长刘志峰在房地产市场形势报告会上的讲话

（2005年6月2日）

党中央、国务院高度重视房地产市场的发展。去年以来，针对房地产市场发展中的突出问题，国务院把调控房地产市场作为国民经济宏观调控的重要内容，采取了一系列措施，对于解决市场发展中存在的问题，促进房地产市场持续健康发展起到了重要作用。当前，我国房地产市场调控工作正处于十分关键的时期。这次会议的主要任务是，统一各方面思想认识，坚决贯彻落实好国务院关于房地产市场调控的各项决策部署，保证稳定房价工作切实取得成效。下面，我就这次宏观调控的有关问题谈几点意见，供大家参考。

一、宏观调控是房地产市场持续健康发展的基本保证

对房地产市场的调控是政府经济调节职能的重要组成部分。随着住房制度改革的不断深化，市场配置资源的基础性地位逐步确立，成为解决居民住房问题的主渠道。政府的职能要由原来的行政式或直接的管理转变为市场宏观调控、市场行为监管和对低收入家庭提供住房保障，这三项职能是社会主义市场经济条件下政府在房地产市场发展中的基本职责，是贯彻落实党的十六大关于完善政府的经济调节、市场监管、社会管理和公共服务职能的

具体体现，各级政府及其相关部门都必须切实行使好这三项职能。在我国房地产市场发展过程中，国务院始终高度重视市场调控、市场监管和城镇住房保障工作，及时解决住房市场化进程中出现的新情况和新问题，保持了房地产市场的持续健康发展，维护了普通居民家庭的基本住房权益。

上世纪 90 年代初期，针对我国个别地区的房地产过热问题，国务院果断采取了综合的调控措施，及时抑制了局部地区房地产热的蔓延趋势，制止了当时乱集资等扰乱经济秩序行为，同时也避免了房地产热对国民经济发展造成更大的危害。随着房地产市场规模不断扩大，市场配置资源的基础性地位逐步确立，国务院从国民经济发展的全局出发，分别就加快房地产市场发展和调控市场发展的节奏，于 1998 年和 2003 年下半年进行了两次新的重大政策调整，取得了显著效果。

一是 1998 年以启动居民住房消费为主要任务的调控。为应对亚洲金融危机的影响，中央作出了扩大内需的战略部署，调控的任务就是要充分启动居民住房消费，把住宅建设培育成为新的经济增长点。国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发［1998］23 号),实施了积极的税收政策和住房金融政策，鼓励居民住房消费。人民银行调整了商业银行个人住房消费贷款的首付款比例，对个人住房消费贷款实行优惠利率。财政部、国家税务总局调整了住房交易税收政策，对个人购买或转让自用普通住宅，在契税、营业税、个人所得税和土地增值税征收上，给予了优惠政策支持。这次调控，有效地启动了居民消费，加速了房地产市场的发展，为国民经济持续健康发展作出了积极贡献，达到了预期的调控目标。 2004 年，房地产开发投资 13158 亿元，是 1997 年的 4.2 倍；商品房竣工面积 4.25 亿平方米，是 1997 年的 3 倍；商品房销售面积 3.82 亿平方米,是 1997 年的 4.8 倍。城镇居民人均住房建筑面积，

由1998年的不到19平方米，提高到24平方米以上，城镇住宅成套率超过80%。房地产市场的发展对于扩大内需、拉动经济增长、推进城镇化发展、改善居民住房条件等，都发挥了重要作用。

二是2003年以来以控制房地产投资过快增长为主要任务的调控。针对部分地区房地产市场过热的苗头，《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18号）及时提出了加强房地产市场宏观调控工作的重要性，强化了地方政府的宏观调控责任。在深入分析国内外房地产市场发展一般规律、经验教训基础上，全面系统地论述了调控的目标，要求实现“三个基本”：供求基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定；要求房地产业的发展与当地经济和社会发展相适应、与相关产业相协调。2004年二季度，针对房地产投资规模过大、增长速度过快等突出问题，为保持国民经济平稳健康发展，党中央、国务院陆续出台了调控房地产市场的若干措施，主要包括：治理整顿土地市场秩序、控制房地产开发用地供应量，严格房地产开发信贷管理，提高房地产开发项目资本金比例，清理固定资产投资项目，端正城镇建设指导思想，控制城市房屋拆迁规模等。这些措施的贯彻落实，初步控制了房地产开发投资规模过快增长的势头，减轻了房地产开发投资增长对固定资产投资膨胀的影响，促进了国民经济平稳发展。2004年，房地产开发投资同比增长28.1%，增幅比一季度回落13个百分点，比2003年回落1.6个百分点。今年1～4月份增长25.9%，增幅比去年同期回落8.7个百分点。2004年，房地产开发新购置土地面积近4亿平方米，同比增长5.9%，增幅比一季度回落27.3个百分点，比2003年回落31.4个百分点。商业银行新增房地产开发贷款1047亿元，比2003年少增1086亿元。房地产开发资金来源中，国内贷款占18.4%，比一季度下降5.9个百分点，比2003年下降5.4个百

需要全本请访问 www.ertongbook.com

分点。商品房、商品住宅开、竣工面积和销售面积的增幅均有较大回落。

我国房地产市场发展的经验说明，政府的宏观调控是促进市场持续健康发展的基本保证。新的城镇住房体制，就是在政府宏观调控下，充分发挥市场配置资源基础性作用的体制。对房地产市场的调控，是各级政府的一项长期任务。启动居民住房消费的各项措施是宏观调控，抑制房地产投资规模过快增长也是宏观调控。必须紧紧围绕国民经济和社会发展的全局，紧紧围绕房地产市场发展中的问题，不断加强和改善对房地产市场的调控。这次调控，是对宏观调控实践经验的总结，是多年来市场调控实践的继续和发展，是解决当前市场问题、保证市场健康发展的新的重大举措。这次调控中的各项政策措施，进一步明确了各级政府在房地产市场发展中的责任，完善了对房地产市场的调控机制。

二、正确认识这次调控的主要任务、指导思想和基本思路

第一，坚持以稳定房价为主要任务。正确行使政府的调控职能，必须紧紧围绕调控的目标和任务。去年以来，房地产市场发展中的主要问题是：一是，商品房价格上涨过快。据国家统计局数据，2004 年商品房平均价格同比增长 14.4% ,其中商品住宅价格同比增长 15.2%，首次出现两位数增长，首次超过居民收入增长；少数城市房价涨幅超过 20% 。今年 1 ~4 月，商品房、商品住房平均价格同比又增长 11.9%和 12.9%。全国看，房价过快上涨呈蔓延态势，由上海、浙江、江苏等东部沿海城市向其他地区扩展。二是，部分地区房地产投资规模过大。去年投资同比增长 28.1% ,今 年 1 ~4 月同比增长 25.1% ，今年的投资增长是在去年同期较高增幅基础上的增长，特别是个别地区房地产开发投资，超过全社会固定资产投资的 50% ，是推动当地全社会固定资产投资膨胀的重要因素。三是，商品房结构性问题进一步凸现。住宅和非住宅的供应结构不合理；商品住宅中，中小户

型、中低价位普通商品住房供应不足，其销售面积占总销售面积的比例呈下降趋势。2004 年全国经济适用住房投资出现负增长，占房地产开发投资的比重由上年的 6.1% 下降到 4.6%，今 年 1～4月进一步下降到 2.6% 。四是，房地产市场秩序比较混乱，表现在房地产开发、交易、中介服务和物业管理等各个环节，都不同程度地存在违法违规行为。

这些问题中，房价问题是市场运行状况的综合反映。房价受供求规律、价值规律和市场竞争规则的影响。总量平衡是保持价格总水平稳定的基础，结构合理是顺利实现市场交易、保证总量平衡的前提。供求总量关系、供求结构关系中存在的问题，都最终表现为市场价格的变动。市场价格变动趋势，影响投资和消费决策；稳定的价格预期，是引导资源合理配置、引导理性投资和消费、促进结构优化的主要因素。去年以来商品房价格持续上涨，有合理因素，但也有许多不合理因素。从供应情况看，供应结构不合理，中低价位普通商品住房和经济适用住房供应不足，以及商品房开发建设成本上升，都是推动房价上涨的原因。从需求情况看，投机、投资性购房过旺；城市建设中拆迁规模扩大，被动性需求增长过快；改善性需求过度。总体看，我国房地产市场已进入新的发展阶段。市场运行中的主要矛盾，已由过去多年的需求不足转变为局部性、结构性的需求增长过快。市场需求偏大、供求矛盾突出、供求结构失衡，是推动去年以来房价过快上涨的主要因素。房价的过快上涨，又引发了投机、投资性购房过快增长，进一步加剧了房价过快上涨态势。加上个别开发商和中介机构炒作，使个别城市的一些项目出现非理性上涨。在长三角部分中心城市，投机投资性购房占 20%左右，少数区域个别楼盘的投机投资性购房甚至占 60% 以上。造成这种现象的主要原因是法律法规不健全和执法不严。投机炒作对市场健康发展具有破坏性，但投机与正常投资购房很难明确界定，法律上就不容易

予以规定和限制。同时，现行的法律法规没有得到严格执行，监管不到位，比如虚假广告、哄抬房价等。由于这些原因，一段时期以来，一些地方房地产市场中出现了高房价与低租金并存（房价持续较快上涨，而房租基本平稳或略有上涨）、买卖市场火爆与租赁市场平淡并存、开发商低空置与社会高“空关”并存（统计显示的未售出新建商品住宅空置量持续下降，而已被购买的住宅空关闲置的增多）等不合理现象。因此这次房地产市场调控的中心任务，就是要紧紧围绕稳定房价工作，采取综合措施，实施综合治理。

第二，坚持正确的指导思想。一是立足于促进国民经济和社会稳定发展。2004 年全社会固定资产投资 7 万亿元，其中房地产开发投资约 1.32 万亿元，占全社会固定资产投资的比重达 18.8% ，比 1998 年提高了 6.1 个百分点。房地产投资是固定资产投资的重要组成部分，房地产的投资和消费与金融关系密切，是资金密集型行业，房地产业关联度高，房屋价格与解决居民住房问题关系密切。房地产市场问题既是重大经济问题，也是重大社会问题，与经济社会稳定发展关系十分密切。房价的持续上涨，也容易助长投机行为，形成泡沫，影响金融安全、经济稳定、社会安定。促进国民经济和社会稳定发展，是《意见》的基本指导思想之一。

二是立足于维护普通居民的基本住房权益。房地产市场发展的根本目的，是解决普通居民的住房问题，推动全面建设小康社会的进程。既要面向市场，满足高收入家庭的住房需求；更应当面向普通百姓，维护普通居民的基本住房权益。稳定房价工作的根本出发点，就是减轻中低收入家庭的住房负担，维护普通居民的基本住房权益。《意见》的各项措施，包括增加中低价位、中小户型普通商品住房和经济适用住房供应、完善廉租住房制度、明确享受优惠政策的普通住房标准、整顿规范市场秩序等，都有

利于保护普通居民改善居住条件的合理需求。

三是立足于以经济手段为主的综合调控。这次调控，坚持遵循经济规律，主要采用土地、信贷和财税等经济政策调节。通过土地利用总体规划和年度计划，调节土地供应总量与供应结构，对房地产市场供应总量、供应结构产生直接影响。通过银行信贷和税收调节等措施，合理引导投资和消费的总量及方向。这次调控，还着重加强了各项调控措施间的协调和配合。通过各种经济调控措施的协调、通过法律手段的配合以及各级政府之间调控措施的合理组合，形成政策合力，确保稳定房价工作取得实效。如通过城市总体规划和近期建设规划，直接规定各类房地产用地的布局和比例，有效调控供应结构。

第三，坚持实行供应和需求双向调节、综合治理的思路。这次调控的总体思路是：完善供给、控制需求、政策引导、规范市场。《意见》既强调了供应结构调整，更突出了需求调控；在需求调控中，又强调了税收调节，突出了打击房屋投机等非理性需求等调控重点。一是充分发挥市场机制的自我调节作用。根据市场供求关系，遵循经济规律，实行供应和需求双向调节。在供应调整中，《意见》要求增加中低价位、中小套型普通商品住房和经济适用住房供应，控制中低价位普通商品住房的价格。这既是优化市场供应结构、满足中低收入家庭购房需要的主要途径，也是稳定房价的重要措施。要求完善城镇廉租住房制度，以财政预算安排为主切实落实廉租住房资金来源，扩大廉租住房制度覆盖面，保障困难家庭的基本住房需求。在需求调控中，明确了享受优惠政策的普通住房的标准，严格税收征管，加强了税收对投资和消费的引导作用。二是坚持强化法治，综合治理。国务院根据《城市房地产管理法》的规定，决定禁止未取得产权证书的预售商品房再行转让，遏制期房炒作。同时，要求强化市场监管，加强市场准入管理，把整顿和规范房地产市场秩序，作为这次稳定

房价工作的重要内容。《意见》强调，对囤积房源、发布不实价格信息、哄抬房价等行为，要严肃查处；对情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从重处罚。

国务院还明确了这次调控的基本原则。基本原则是，积极稳妥，把握力度；突出重点，区别对待；因地制宜，分类指导；强化法治，加强监管。强调要切实解决市场发展中存在的问题，特别是消除容易引起泡沫的因素，控制好发展的节奏，发挥好房地产市场对经济的持续的推动作用。调控是为了更好的发展，决不是打压房地产。国家出台的统一政策着眼于解决普遍性的问题，同时强调因地制宜，分类指导。《意见》的贯彻落实，有利于促进房地产市场可持续发展，防止市场出现大的起伏，巩固和发展宏观调控的成果；有利于保障城镇中低收入家庭和最低收入家庭的基本居住需要，促进社会主义和谐社会的建设。《意见》的发布实施，是政府对房地产市场调控能力进一步增强的重要标志。

三、国务院关于房地产市场调控决策的贯彻落实情况

这次以稳定房价为中心任务的市场调控工作，自今年初陆续展开。根据国务院领导批示精神，春节前后，建设部分别召开国务院有关部门、部分城市相关部门和专家学者、房地产企业座谈会，对市场运行状况进行了深入分析，对部分城市房价上涨过快问题进行了专题调研，形成了宏观调控的基本思路和有关政策建议。3 月份以来，国务院办公厅两次听取了建设部等有关部门的汇报。3 月下旬，国务院办公厅下发了《关于切实稳定住房价格的通知》（国办发电〔2005〕8 号）。为巩固和发展调控成果，4 月 27 日，国务院第 88 次常务会议，研究了下一步调控的指导思想、总体思路和基本原则，原则通过了建设部等部门提出的意见和建议。5 月 11 日，国务院办公厅公布了《意见》，明确了调控的主要政策措施。从这段时期的工作情况看，国务院关于稳定房价的各项部署，得到了社会各界的广泛支持和拥护，有关措施得

到了较好的贯彻落实。

第一，国务院有关部门密切配合，加快配套政策的制定工作。根据国务院的统一部署，建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、银监会等相关部门，认识高度统一，按照各自的职能分工，加快制定和出台有关的配套政策。建设部下发了建住房〔2005〕33 号明电，对涉及建设系统的各项工作作出具体部署，提出了明确要求。国家税务总局、财政部、建设部联合下发了《关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89 号），明确了征收营业税的政策界限、征管措施，以及地方税务部门、财政部门、房地产管理部门和城市规划部门在执行税收政策中的职责。国土资源部下发明电，要求各地认真贯彻《通知》，及时反馈落实情况。3 月中旬，人民银行即调整了个人住房贷款利率和最低首付款比例。人民银行各分行、省会城市中心支行建立房地产金融联席会议制度，加大“窗口指导”力度。银监会要求各国有商业银行和股份制银行对房地产贷款业务开展自查，并组织银监局进行现场检查，督促商业银行针对问题进行整改。建设部、国土地资源部还分别召开地方主管部门座谈会，统一思想，交流经验，研究部署落实工作。

第二，地方各级政府认真贯彻国务院的决策部署。各地高度重视稳定房价工作。上海市多次召开市委常委会和政府常务会议，分析市场变化，研究贯彻措施。福建、江苏、广东、湖北、山东、辽宁、天津、云南、海南、河南，以及杭州、南京、沈阳等地党委、政府领导同志召开专门会议听取有关部门汇报，研究市场调控的具体措施。目前，多数地区政府已经下发了稳定住房价格的贯彻意见。各地已采取的措施主要是：

一是调整住房供应结构。天津市 2005 年在主城区安排普通商品住宅用地 600 公顷；要求新上市的商品住宅中，80% 是中低

需要全本请访问 www.ertongbook.com

价位普通商品住房。江苏省要求，各市、县普通商品住房中，中小户型的比例一般要达到 60% 。上海市加快推进落实配套商品房和中低价普通商品住房两个“ 1000 万 ”。青岛市明确，2005 年和 2006 年，每年从土地储备中拿出 1000 亩土地，用于中低价位普通商品住房建设，使中低价位普通商品住房和经济适用住房占住房供应总量的 80% 以上。

二是加快住房保障制度建设。云南省确定年内启动 1000 万平方米的经济适用住房；省财政专项补助建设资金 5000 万元，用于解决“ 双困户 ”的居住问题；全省 2005 年新增廉租住房 1800 套，惠及 6000 “ 双困人员 ”。北京市拟在“ 十一五 ”期间推出经济适用住房 1000 万平方米，其中 2008 年前推出 800 万平方米。天津市计划今年建设保障性住房 241 万平方米，其中经济适用住房 160 万平方米，实物还迁房 58 万平方米，经济租赁房 7 万平方米，廉租住房 16 万平方米。江苏省要求各市、县到 2006 年底基本解决城市最低收入住房困难家庭住房需求问题。

三是严格控制被动性需求。各省、自治区、直辖市为防止拆迁规模反弹，加大了对拆迁计划的管理，严格控制拆迁带来的被动性需求的过快增长。

四是加强市场准人和销售管理。江苏省规定，不具备相应房地产开发资质的企业，不得参加商品房项目用地的招投标，不得从事房地产开发经营。南京、杭州等城市通过建立网上合同备案和楼盘表等措施，加强了对每一楼盘的销售监测，实时公布房价涨幅排行榜、转手率排行榜，遏止投机炒房行为。深圳市开展了房地产广告专项整顿，违规发布广告并且不按要求整改，或达不到整改要求的 9 个楼盘，已被责令暂停售房业务。杭州市出台了《关于进一步加强和规范杭州市商品房预（销）售经营管理的通知》和《关于进一步整顿和规范房地产中介市场秩序的通知》，成都市出台了《关于进一步加强商品房销售管理的通知》，促进

了市场行为的规范。

随着各项调控措施的逐步实施，在一系列政策措施的综合作用下，房地产市场运行并已出现积极变化。从部分城市情况看，5 月份以来商品住房成交量明显下降，价格上涨趋缓，部分城市有所下降；二手住房挂牌量明显增加，成交量也因 6 月 1 日起调整营业税政策而短期内明显增加。遏制投机炒作效果初步显现。消费者观望心态浓厚，购房行为渐趋理性，一些地区新开盘项目不再出现过去排队购房的场面；部分原准备短期转手住房的投资者，开始转向长期出租。但是，必须清醒地看到，这些调控效果还只是初步的，市场发展态势的变化更多反映的还只是心理预期的变化，房价涨幅总体上还处于高位。市场发展也表现出明显的区域性差异。一些投资投机性需求量较大、供求矛盾突出、房价上涨较快的东部沿海和内地部分中心城市，特别是近期措施得力的地方，政策效应表现得更加明显些。下一步，在继续关注东部沿海地区和一些中心城市房价变化的同时，也要关注中西部地区出现的新情况、新问题及其发展走势，加强分类指导。

四、突出重点，齐心合力，落实好各项调控措施

《意见》围绕稳定住房价格这个主线，综合运用规划、土地、税收、金融等措施，结合住房保障制度建设和整顿规范房地产市场秩序，明确了有关的政策措施。目前，关键是要统一思想，狠抓落实。对此，政府、企业和媒体等方面，都承担着相应的责任，要齐心合力，保证各项调控政策的贯彻落实。

第一，地方政府要切实担负起稳定房价的责任。要全面学习领会国务院关于稳定住房价格的一系列重要决策，自觉服从国家宏观调控大局，增强全局意识和责任意识，切实把思想和行动统一到中央对当前房地产市场形势的判断上来，统一到中央的决策部署上来，统一到树立和落实科学的发展观和正确的政绩观上来。正确处理房地产业发展与国民经济全局的关系，正确处理地

区发展和全国保持平稳较快发展的关系。坚决维护国家宏观调控的统一性、权威性、有效性，做到令行禁止。建设（房地产）主管部门是房地产市场宏观调控的牵头部门，在规范房地产市场、稳定房价方面负有重要责任。要在当地政府的领导下，认真做好组织实施和协调工作。属于建设（房地产、规划）主管部门自身职责范围内的事项，要抓紧抓实；涉及土地、财税、金融等调控政策的落实工作，要主动协调，密切配合，确保国务院各项调控政策措施落到实处。要深入分析本地区房地产市场形势，认真查找市场发展中存在的突出问题和潜在的矛盾，增强调控工作的针对性，因地制宜做好当地房地产市场的宏观调控。要密切关注各项调控政策实施后的市场走势，及时研究新情况、新问题。

当前工作的重点，包括以下七个方面：一是运用好土地、规划调控手段，改善供应结构，着力增加普通商品住房和经济适用住房供应。二是坚决执行禁止期房转让的规定，遏制投机炒作行为。三是加强房地产市场专项整治，依法严肃查处扰乱市场秩序、哄抬房价行为。四是抓好享受优惠政策普通商品住房具体标准的制定和落实工作。五是严格执行住房转让环节营业税调整政策，加强税收征管。六是抓住机遇，加快推进住房保障制度建设。七是加快市场信息系统建设，加强市场监测，增强市场信息透明度，稳定市场预期。

第二，企业要诚实守信，规范经营。各类房地产企业是房地产市场经营活动的主体，是推动房地产市场发展的重要力量。因此，企业的依法规范经营是市场健康运行的基础，市场的健康运行是企业长远发展的保证。多年来，房地产开发、中介、物业管理企业在促进住房市场化，提升住房品质，改善老百姓住房条件，促进经济社会发展等方面作出了积极贡献。国务院作出稳定房价的重大决策以来，一批骨干企业积极响应，加强行业自律，

自觉抵制市场经营活动中的不良行为。南京市栖霞房地产开发公司等 60 多家企业发出倡议，表示严格自律，规范销售，杜绝以任何形式炒作楼盘、哄抬房价。成都市住宅与房地产业协会发起，成都万科、成都置信等 52 家房地产开发企业联名签署了《房地产开发企业规范交易行为诚信承诺书》，向社会公布了诚信交易；预售许可证前，不搞排号认购、内部认订；不发布虚假、违法销售广告；杜绝“一房两售”；不短斤少量；不协助炒房；不蓄意囤积房源，不变相哄抬房价等十二条承诺。江西省部分大型房地产开发企业和中介企业向全省同行发出十条倡议，把控制房价过快上涨、确保市场健康有序发展作为自己的社会责任。他们的行动，代表了绝大多数有社会责任感的企业对于促进房地产业健康发展的要求。

但是，我们也要看到市场经营中的一些违法违规行为仍时有发生，扰乱市场秩序，引起了群众的强烈不满。前不久，上海市查处了开发企业串通中介机构订立虚假合同、虚报信息、哄抬房价、炒卖期房等违法违规行为的 7 个典型案例。深圳市查处了违规发布广告的 9 个楼盘。杭州市也公开查处了金达开发公司在项目预售中，连续订立和撤销虚假商品房预定合同、抢注预售房源等违规预售行为。目前，在开发环节存在的问题，主要表现为：未取得开发资质或者超越资质等级从事房地产开发；不执行国家关于房地产项目资本金管理的规定，采取虚假出资、骗取贷款等方式从事项目开发；不履行项目规划审批条件，擅自突破建筑容积率等指标，增加层数、建筑面积等获取超额收益；通过分解项目、不履行开竣工以及销售价格、套型面积等项目建设要求，延缓项目开发进度、囤积炒卖土地；拖欠工程款和农民工工资。在交易环节存在的问题，主要表现为：开发商、中介机构和媒体联合，恶意炒作，虚构买卖合同，囤积房源，哄抬房价；一些开发企业不向购房人出具商品房买卖合同示范文本，欺瞒购房人，损

害消费者的合法权益；有的开发企业串通房屋测绘机构，多算建筑面积，或者不合理地加大公用部位分摊面积；有的提供不实价格和销售进度信息，诱骗消费者争购；有的中介机构利用合同欺诈或通过假冒房主、串通真房主以假出租、出售等方式骗取中介费。这些行为严重影响房地产市场健康发展，损害了行业的整体形象，也是造成部分城市的部分项目房价非理性上涨的重要原因。

解决上述问题，要靠健全法制和严格执法，也要靠更多的企业诚实守信、依法经营。骨干企业对维护市场秩序负有重要责任，对行业发展具有引导和示范作用。一是要正确认识和判断当前房地产市场形势，自觉地适应国家宏观调控政策，把企业的长远发展与市场的健康发展紧密联系起来。二是要增强社会责任感。在经营活动中，要尊重、保护一切利益相关主体的权益。要加强企业品牌建设，使企业的核心价值观与国家提倡的价值观、发展观紧密结合起来。三是要依法经营、诚信经营。严格遵守国家法律法规的规定，自觉遵守行业规则和市场规范的要求，做到诚信守法，加强企业自律，规范自身经营行为，坚决杜绝囤积土地、哄抬房价等违法违规行为。

此外，要坚持正确的舆论导向。《意见》公布后，建设部会同有关部门即安排了答记者问、接受央视焦点访谈栏目采访等一系列政策解释和宣传引导工作，新华社、人民日报、经济日报、中央电视台、中央人民广播电台等主流媒体进行了大量正面报道，总体反映较好。但一些地方也反映，有些非主流媒体将中央调控政策片面解读为政府要打压房价，将个别情况、个别案例渲染成房价整体大跌，在一定程度上已影响到正常的市场心理预期。在这里，我希望广大媒体从维护宏观调控大局，维护群众切身利益的角度，多作正面宣传引导；同时，对于扰乱市场秩序、哄抬房价等违法违规行为，也要实事求是地予以揭露，如实报

道 。

同志们，当前我国房地产市场的宏观调控正处于关键时期，稳定住房价格还有大量工作要做。各级房地产管理部门，要充分认识自己肩负的重任，坚定不移的贯彻落实好国务院的各项部署，确保稳定房价工作取得预期目标，促进房地产市场持续健康发展。

（摘自 2005 年 6月 2 日建设部网站）

建 设 部
关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》的通知

2005 年 5 月 26 日 建住房电〔2005〕33 号

各省、自治区建设厅，直辖市建委、房地产局、规划局（规委），新疆生产建设兵团建设局，计划单列市、省会城市（自治区首府）建委（房地产局、规划局）：

为认真贯彻落实《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发 2005〕26 号，以下简称《通知》），指导各级建设（房地产、规划）主管部门切实做好调控房地产市场、稳定住房价格的各项工作，确保房地产市场健康发展，现通知如下：

需要全本请访问 www.ertongbook.com