

南京市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知

宁政办发〔2017〕103号

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府关于稳控房地产市场工作部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，进一步稳定市场预期，保障合理需求，强化市场监管，保持房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就进一步加强房地产市场调控通知如下：

1. 加大住宅用地供应。增加住宅用地供应量，加快土地供应节奏，有效增加供应规模。2017-2021年全市计划供应5150公顷，其中2017年880公顷、2018年950公顷、2019年1020公顷、2020年1100公顷、2021年1200公顷，年均计划供应量比2016年增加47.1%。

2. 加强土地供后监管。督促开发企业严格按照出让合同约定时间开工建设，加快已开工地块建设速度，尽快形成有效供应。对未按时开竣工、闲置、故意囤地等违规行为，一律采取收取违约金、征收闲置费、收回土地、限制参与市场竞买等处罚措施，并纳入房地产企业信用系统和土地市场诚信系统。达到商品住房销售条件未申报销售的，房产、建设、国土、物价部门加强督促，经督促仍未申报销售的，房产、物价部门在一年内不受理其销售申请，销售备案价格不予上涨，建设、国土部门将其行为纳入不良信用记录，在房屋销售前不得参与土地公开出让市场竞买。

3. 提高土地市场准入门槛。严格土地市场竞买人房地产开发资质要求，提高住宅、商住用地竞买保证金比例；进一步加强购地资金监管，购地资金应经江苏省财政厅公布的在南京市范围内经营的3A级及以上会计师事务所审查。违规使用资金购买土地的，取消其竞得资格，并按规定没收竞买保证金或定金。

4. 调整优化土地出让方式。土地出让时，地块竞价达到最高限价时停止竞价，改为竞争保障性住房面积，面积最多者竞得，所建保障性住房无偿移交政府，相应房屋建设成本不纳入房价准许成本。进一步增加中小套型和中低价位住房供应，选择河西新城、江北新区、南部新城等区域和江宁、仙林地铁沿线的部分地

块，采取“限销售对象、限房价、限套型、限转让、限销售方式、竞地价”的出让方式。

5. 加大人才安居房供给。落实《南京市人才安居办法（试行）》，通过共有产权房、人才公寓、公共租赁住房 and 购房补贴、租赁补贴多种方式，建成“购、租、补”人才安居体系，用五年时间，解决 16 万人才居住问题。其中，通过独立选址新建、在商品住房中配建或从市场上购买等多种方式筹建人才安居房 350 万平方米，2017 年筹建 76 万平方米。

6. 购房人（含居民家庭、企事业单位、社会组织）新购住房在取得不动产权证书后，3 年内不得转让。通过赠与方式转让住房的，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，赠与人满 3 年后方可再次购买住房。通过赠与方式取得住房的家庭或居民，执行住房限购政策。

7. 指导开发企业按照房地产市场调控政策合理申报新建商品住房销售价格。住宅配套产权车位和储藏室实行价格备案，备案价格水平保持基本稳定。

8. 取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业及其委托的代理销售机构应当严格落实购房实名制，按照“公开、公平、公正、透明”的原则对外销售。客户积累大于可供房源的商品住房项目，房地产开发企业及其委托的代理销售机构应采用由公证机构主持的公开摇号方式公开销售商品住房，摇号排序，按序购房，摇号排序名单现场公示。

9. 加强二手住房交易管理。加强经纪机构和从业人员管理，完善管理服务平台，建立信用评价体系，健全失信联合惩戒机制，规范代理行为、规范房源信息发布、规范调控政策执行、规范交易资金监管、规范门店管理、规范经纪人员管理。

10. 进一步强化房地产市场综合执法。加大对房地产开发企业、代理销售机构、经纪机构违反调控政策和销售规范（含应公证摇号未公证摇号）、炒卖房号、哄抬房价、捂盘惜售等违法违规行为的查处力度，一经查实，一律暂停网签，责令限期整改，降低直至取消房地产开发企业或经纪机构资质，并列入房地产企业和土地诚信系统。加大对虚假不实信息的查处力度，对涉嫌造谣以及发布、传播不实信息情节严重的房地产开发企业、代理销售机构、经纪机构等单位及人员，依法依规严肃处理。

本通知自 5 月 14 日起执行。

南京市人民政府办公厅

2017 年 5 月 13 日

（此件公开发布）