

中国人民政治协商会议
柳州市委员会提案

(十届一次会议)

第20号

案 题: 关于制定出台调整住房结构、
稳定住房价格相关政策的建议

二〇〇六年十月三十日

内容：近年来，我市由于旧城改造和居民改善自身居住条件意愿的强烈，特别是房屋拆迁和投资性需求膨胀，使得房地产市场需求保持旺盛势头。据有关统计数据显示，今年1—9月，我市房地产开发投资完成29.57亿元，同比增长15.1%，商品房屋销售面积144.19万平方米，同比增长20.62%。我市现房平均销售价格2302元/平方米，比去年同期增加201元/平方米。

在房地产业的快速发展的同时，房地产开发市场运作不规范的问题也凸显出来：一是众多的房地产公司见缝插针搞开发，一些小公司也跟在大公司周围搞开发，形成过度或无序竞争；二是楼盘开发项目定位多为高收入者，而面向大多数中低收入家庭开发的楼盘则很少，普通商品住房、经济适用房、廉租住房供应不足，目前我市经济适用房建设和用地占全市的比重不到2%，距离国家要求的20%相差甚远；三是一些房开商家刻意进行炒作，在宣传营销过程中，夸大房价上涨的程度，肆意抬高房价，给消费者增加心理压力。

——当前，房地产投资规模和价格上升幅度过大的问题，不仅成为老百姓关注的热点话题，也是中央政府加强宏观调控的突出任务。保持房地产市场持续健康发展，事关国民经济和社会发展全局。各级政府要认真贯彻落实国务院针对房地产业而提出的八条措施，把改善住房供应结构，切实解决广大中低收入家庭的住房问题作为自己的立足点，把广大群众作为主要消费群体，多建造面向中低收入家庭的中小户型、中低价位的普通住房，加大经济适用住房的建设力度。

办 法:

一、建议由市建委牵头，联合发改委、统计、财政、银行等部门组成清查小组，对全市现有商品住房的结构和价格进行一次摸底了解。清理商品住房的价格构成，控制房价的不合理上涨，逐步缩小老百姓购房愿望和购房实力的差距。

二、加强房地产项目立项和投资建设计划的监管工作，从源头上抓好房地产行业的管理工作。根据城市建设规划、住房建设规划和土地年度供应计划的要求，严格按照新“国八”条规定，住房建设应以中小套型为主，城市中 90 平方米以下的中小套型住房要占到全市范围的 70%。原则上项目建设资本金比例必须达到总投资的 35%以上才能下达投资建设计划。凡是不符合规划控制要求的，尤其是套型结构比例不符合规定的项目，不得发放规划许可证、施工证和商品房预售许可证。同时，还要继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。

三、进一步发挥税收、信贷、土地政策的杠杆调节作用。严格税收征管制度，防止漏征和随意减免；规范房地产开发信贷制度，抑制房地产企业利用银行贷款囤积土地和房源；对购买自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下的中低收入人数适度放低首付比例到 20%。

四、进一步整顿和规范房地产市场秩序。依法查处合同欺诈、虚假广告等违法违规行为，对捂盘惜盘、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价的房地产企业，加大查处力度，对于情节恶劣、性质严重的，要依法予以处罚。

五、建立房地产行业管理联席会议制度，完善房地产行业统计和信息发布制度，增加房地产市场住处透明度，定期公布市场供求和房价情况。

六、提高商品住宅的开发质量、居住的舒适度和土地的综合利用程度。重视规划、管理，做到合理布局、精心设计。在建造新的住宅小区中，坚持“以人为本”，做好土地的利用、套房的设计、物业管理等方面工作，提高住宅的智能化水平和绿化覆盖率，改善居住条件，形成较为和谐的人文环境，使建造出来的商品住宅基本做到适销对路，提高销售率，降低空置率，实现房地产业发展的良性循环。

审查意见:

立案

