

《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》

政策解读

一、土地出让方式有哪些变化？

《通知》强调要加大住宅用地供应，特别是加大中低价位、中小套型住宅用地供应，优先满足刚性需求，稳定市场预期。同时，为防止土地市场过度竞争，提出要继续严格执行“限房价、竞地价”政策，尤其是热点区域，要提高土地市场准入条件，对报名单位资格进行筛选，控制参与土地竞买企业数量。此举有助于平衡土地市场供求关系，稳定地价水平，加强地价、房价良性互动，引导市场回归理性，促进土地市场健康平稳发展。

二、如何支持刚需家庭住房需求？

为优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求，《通知》明确，商品住宅项目开盘销售，须提供每批次不低于30%比例的房源保障，体现了房地产调控政策对刚需家庭的住房支持，有利于刚需家庭尽快实现住有所居。

本市户籍无房家庭是指，本市户籍单身人士、居民家庭（配偶双方及未成年子女）申请开具购房证明时，无住房登记及房产交易合同备案信息。

三、对离异购房有什么规定？

《通知》规定：夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之

日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。这样既可满足离异人士合理住房需求，也可遏制通过离婚获取购房资格的情况。

在夫妻自离异之日起2年内，若离异前家庭名下在本市无房，离异后任一家庭成员可以成年单身人士身份在本市购买1套商品住房；离异前家庭名下在本市有1套商品住房，离异后无房一方可以成年单身人士身份在本市购买1套商品住房；离异前家庭名下在本市有2套商品住房及以上的，离异后任一家庭成员在本市均不得购买商品住房。

通过优化完善住房限购政策，有利于抑制投机炒房，为平衡供需关系、促进房地产市场进一步平稳健康运行创造健康的需求结构。

四、如何加强对热点楼盘的销售管理？

近期，我市有部分楼盘由于区位、配套、规划、价格、等因素，导致购房人扎堆抢购，不利于市场稳定。为此，《通知》对社会关注度高、预计购房人数较多的热点楼盘，开发企业应制定针对性销售方案，严格按照审核公示方案开盘销售。现场公示的选房结果须与南京网上房地产公示同步。

五、规范新建商品住房装修行为有哪些新举措？

为满足购房群众多样化的住房装修需求，规范装修行为，落实绿色、节能、环保要求，解决装饰装修标准与价格不符问题，《通知》推行全装修和升级装修模式，进一步规范住宅装修评估机制，装修评估报告和相应样板间须现场公示，明确样板间硬装部分的标准，减少因装修问题引发的矛盾和纠纷，提升我市居住品质。

六、经纪机构不如实申报交易信息将如何处罚？

为进一步规范存量住房市场交易秩序，规范房地产经纪机构的经营行为，为交易双方提供公开、公正、安全的交易环境。《通知》要求，房地产经纪机构应发布真实、全面、准确的存量住房房源信息，向房产部门申请核验，即时报送成交信息。对于无故不报、漏报、瞒报、延报的情况，记为不良信息，纳入房地产经纪行业信用管理体系，暂停网上签约资格。

七、如何处罚房产交易中的不诚信行为？

《通知》明确，购房人利用虚假材料骗取购房资格或伪造购房证明、资金证明的各类不诚信行为，将一律取消购房资格，并依据《南京市社会信用条例》等相关规定进行处理。

开发企业及其从业人员如诱导或参与造假的，经纪机构及其从业人员如发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，诱骗消费者交易，炒作学区、哄抬房价、协助开具虚假证

明的，将根据国家多部委联合发布的房产领域失信行为联合惩戒备忘录规定，实施跨部门、多领域联合惩戒；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

银行工作人员参与造假的，由金融监管部门查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

八、如何惩处发布不实信息的行为？

《通知》提出，要加强涉房媒体行业自律，准确客观反映房地产市场情况。凡发布不实信息、恶意炒作、严重误导市场预期，扰乱市场秩序的，相关部门依法依规严肃处理。目的是营造良好的市场氛围，有利于买房人全面客观准确的了解我市房地产市场真实情况，科学理性地做出买房决策，稳定市场预期。

九、属地政府如何履行监管职责？

江北新区管委会、各区人民政府、各功能板块要严格落实属地监管责任，对土地上市节奏和房屋销售方案加强统筹指导，在疫情防控常态化的前提下，保证属地区域房地产市场平稳健康发展。

总体来看，《通知》提出九项措施，涉及房产、发改、公安、规资、建设、市场监管、金融监督等多个部门，综合运用多重手段，确保精准施策，坚决贯彻落实“房子是用来

住的、不是用来炒的”定位，促进我市房地产市场平稳健康发展。