

国土资源部 住房和城乡建设部 文件

国土资发〔2015〕37号

国土资源部 住房和城乡建设部 关于优化2015年住房及用地供应结构促进 房地产市场平稳健康发展的通知

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门、住房城乡建设厅（建委、房地局、规划局）：

为切实贯彻国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求，进一步加强住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关问题通知如下：

— 1 —

一、合理安排住房及其用地供应规模

(一) 科学编制住房建设规划及年度实施计划。省级住房城乡建设主管部门要根据城镇住房发展规划，指导和监督市、县住房城乡建设主管部门依据住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，加快编制本地区的住房建设规划及年度实施计划，对住房的建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度等作出统筹安排，因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例。各类棚户区改造应纳入住房建设规划及年度实施计划，加强实物分类管理。住房供过于求的，要适当控制 2015 年住房开发建设规模、进度。

(二) 加强住房用地年度供应计划编制。省级国土资源主管部门要加强对市、县住房用地年度供应计划编制工作的指导，按照稳定市场的原则，要求和督促各市、县根据住房建设规划及年度实施计划，结合商品住房累积可售面积总量、未开工住宅用地总量等指标，合理确定住宅用地年度供应规模。市、县国土资源主管部门在编制 2015 年住房用地年度供应计划时，应按市场供求情况，合理确定商品住房用地供应规模，并对保障性安居工程和棚户区改造年度任务所需用地应保尽保。住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应明显减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

(三) 强化住宅用地供应管理。各地国土资源主管部门要根

据市场实际情况，控制好住宅用地供应的规模、布局和节奏，将住房用地年度供应计划落实到具体地块，明确上市时间，定期分批推出，稳定、均衡供应住宅用地。要进一步采取措施，灵活确定地块面积、组合不同用途和面积地块搭配供应。综合运用多种供地方式，完善招拍挂手段，减少流标流拍，避免异常高价地，稳定市场预期。

二、优化住房及用地供应结构

(四) 优化住房供应套型结构。各地要立足市场实际需求，科学把握住房供应套型结构。对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

(五) 促进房地产用地结构调整。房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县，国土资源主管部门、住房城乡建设、城乡规划主管部门可以根据市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型利用，用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设，促进其它产业投资。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。

三、统筹保障性安居工程建设

(六) 多渠道筹措房源。省级住房城乡建设主管部门要及时

总结地方经验，进一步加大住房保障货币化工作力度，将符合条件的商品住房作为棚改安置房和公共租赁住房房源。整体购买在建房地产项目用于棚改安置房和公共租赁住房，或将尚未开工建设的房地产用地转为棚改安置房和公共租赁住房用地的，允许其适当调整规划建设条件，优化户型结构。

(七) 完善配套土地政策和用地手续。将尚未开工房地产项目用地转变用途、调整规划建设条件用于棚改安置房和公共租赁住房建设的，市、县国土资源主管部门应重新核定相应的土地价款，更改土地出让合同。对购买在建、已建成商品住房用于棚改安置房和公共租赁住房的，要签订土地出让补充合同，明确土地分摊、地价款核算等事项。改变尚未开工房地产项目的宗地用途，或整体购买在建、已建成商品住房项目用于公共租赁住房，符合划拨用地条件的，应重新办理划拨用地手续，核发划拨用地决定书。

四、加大市场秩序和供应实施监督力度

(八) 加强联动监管。各地住房城乡建设、国土资源主管部门要依法依规，强化房地产开发全过程的联动监管，进一步规范市场秩序。对在房地产开发和交易环节中有严重违法违规行为的房地产开发企业，以及违反有关资质管理规定的房地产开发企业，国土资源主管部门可以根据住房城乡建设主管部门提供的处罚信息，限制或禁止其参与新出让房地产用地的竞买。国土资源主管部门要及时将在土地市场中有违法违规行为的房地产开发企业信息告知住房城乡建设主管部门，住房城乡建设主管部门要依

据房地产开发企业资质管理规定，予以相应处罚；情节严重的，依法注销其资质证书。

(九) 加强监督检查。省级住房城乡建设、国土资源主管部门要按照省级人民政府负总责，市县人民政府抓落实以及落实地方政府主体责任的有关要求，认真履职，进一步加大对市、县主管部门工作的指导、监督和检查力度，既要防止不作为，又要防止乱作为。住房建设规划、年度实施计划和住房用地供应年度计划要经过专家咨询、科学论证后形成，报同级人民政府审批后实施，同时分别报省级住房城乡建设部门和国土资源主管部门备案，并向社会公开。市、县住房建设规划、年度实施计划和住房用地供应年度计划的完成情况，调整房地产项目的土地用途、改变套型结构等规划建设条件的情况，以及住房开发建设和销售情况，要主动向社会公开，接受社会监督。对措施不落实、工作不到位的，省级住房城乡建设、国土资源主管部门要责成整改，并依法追究有关单位和个人的责任。



公开方式：主动公开

国土资源部办公厅

2015年3月26日印发