

# 福建省人民政府办公厅文件

闽政办〔2016〕167号

## 福建省人民政府办公厅关于进一步加强 房地产市场土地调控的通知

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

为推进房地产去库存，促进房地产市场持续平稳健康发展，经省政府同意，现就加强我省房地产市场土地调控的有关事项通知如下：

一、合理调控房地产用地供应节奏。各市、县（区）要依据本地经济社会发展状况、城市规划及人口等因素，做好本地区房地产市场需求预测，合理确定房地产市场土地供应规模。省住房和城乡建设厅每月定期通报上月各市、县房地产库存及去化周期

等情况；省国土资源厅根据通报的去化周期情况，动态采取相应土地调控措施。

(一) 商品住宅库存去化周期小于 12 个月或房价上涨较快的市、县，应扩大商品住宅用地供应规模，调整优化布局，加快供应节奏，满足市场需求，稳定市场预期。

(二) 商品住宅库存去化周期超过 24 个月的市、县，应明显减少商品住宅用地报批、供应规模。

(三) 商品住宅或商业办公库存去化周期超过 36 个月的市、县，须相应暂停出让商品住宅或商业办公用地。规划部门不得出具相应规划意见；省国土资源厅暂停受理相关市、县相应用途新的用地申请，同时加强土地出让监管，对发现违反本款规定发布土地出让公告的，及时制止并通报。

二、完善土地公开出让方式。为防范地价过快上涨，各地可积极探索土地公开出让新的竞争方式。经营性房地产用地出让，土地竞价溢价率超过一定比例时，现场拍卖可中止，并采取“限地价，竞房价”，即限定地价，参与现场竞价的竞买人现场竞综合房价，综合房价报价低者为竞得人；或采取“限地价，竞配建”，即参与现场竞价的竞买人报价超出最高限制地价后，转为竞配建保障性住房建筑面积，投报配建面积最高者为竞得人。

也可根据土地竞价溢价率比例，逐阶段要求缩短全额付清土地出让金的时间、提高商品房可销售的条件等；或采取限报价次数、报价平均值等方式确定竞得人。



具体的土地公开出让竞争方式由各市、县根据实际情况确定。

三、加强房地产购地资金的监管。各地政府要督促房地产开发企业认真落实国家有关规定，逐步降低融资杠杆，切实防范风险。福州、厦门两市要严格执行有关金融及财政政策，严禁房地产开发企业通过发行债券、信托计划、资产管理计划等融资的资金用于支付土地出让价款。各级金融监管部门要加强监管，严禁资金违规进入房地产土地市场。

四、进一步规范经营性房地产用地出让。各地要严格执行省委办公厅、省政府办公厅《关于进一步规范经营性房地产用地出让工作的意见》（闽委办发〔2014〕18号），对出让经营性房地产用地，禁止违规设定前置条件和后置条件。

（一）不得将商品住宅用地与宾馆、酒店、物流、医院、工业、养老、教育、文体娱乐或风景名胜设施等其他用途用地捆绑，作为一个标的予以发布土地出让公告。

允许宗地内配套建设幼儿园、中小学、居家养老服务设施、社区居委会、社区卫生服务站、垃圾集散间、公共停车泊位等社会公共服务设施。

（二）不得约定由竞得人（受让人）出资建设出让宗地外的公园、绿地、广场、道路、场站、桥梁、河道等公用设施及交通运输设施。

（三）不得将要求竞买人提供经过有权机关批准（核准、备案）的项目规划设计方案作为土地出让前置条件。



(四) 拟出让宗地为权属界线封闭的独立地块的，规划部门须以宗地为单位提供规划条件，国土资源部门与竞得人对竞得宗地只签订一个国有建设用地使用权出让合同，并严格执行住宅项目宗地出让面积规定。

五、加快房地产闲置土地处置。各地要针对房地产闲置土地的不同原因，采取有效措施，加大处置力度，依法依规逐宗制定处置方案，报原批准供地的人民政府批准后实施。对受让人未按期缴纳土地出让金的，严格按违约处理；对因企业原因造成土地闲置的，责令限期整改或依法收回。在整改到位或按约定履行合同前，除按已有规定进行处罚外，禁止相关企业在全省范围内参加土地交易活动。



(此件主动公开)

抄送：省委办公厅、省委宣传部，厦门银监局、厦门证监局、厦门保监局。

省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省检察院。

福建省人民政府办公厅

2016年10月18日印发

