

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市规划和自然资源局 文件
上海市房屋管理局

沪建房管联〔2021〕129号

关于进一步加强本市房地产市场管理的通知

各有关单位：

为落实《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》（沪建房管联〔2021〕48号），进一步加强土地市场和商品住房市场管理，着力稳地价、稳房价、稳预期，确保本市房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、强化住宅用地供应管理。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供应力度，保障性住房用地“应保尽保”，单列租赁住房用地计划。压实各区主体责任，量化地价调控目标，合理制定土地出让方案，稳定市场预期，严防高溢价，坚决遏制非理性拿地。

二、深化完善房价地价联动机制。在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房地联动房价查询结果以及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。对非理性竞价的企业，规划资源、房屋管理等部门联合约谈警示，后续加强土地出让合同履行、金融信贷、税收、房屋销售等监管。

三、严格新建商品住房价格备案管理。各区应切实承担起新建商品住房项目价格备案管理的主体责任，指导开发企业合理定价，对定价过高的项目，坚决予以调整。市房管部门进一步强化新建商品住房项目价格备案复核，坚决防止上市销售项目备案价格过高。

四、强化商品住房交易管理。进一步优化房屋交易网签备案制度，拓宽网签备案数据应用范围。加强部门间信息共享，通过大数据筛查、专项检查等方式，加大税收征管、购房资金核查和新购住房抵押监管的力度。

五、进一步加强房地产中介管理。持续整顿规范房地产中介经营行为，着力加强房地产信息服务平台监管。规范二手住房价格等信息发布行为，严格房源核验，未经核验不得发布房源挂牌信息。严肃查处诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为。

六、严格规范企业购买商品住房。全面执行关于规范企业

购买商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的规定，严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的年限限制。在新建商品住房项目开盘销售时，居民选房购房优先于企业。

七、实施住房限售。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。

市住房城乡建设管理委 市规划资源局 市房屋管理局

二〇二一年三月三日

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2021年3月3日印发
