

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市房屋管理局  
上海市规划和自然资源局  
上海市财政局  
上海市市场监督管理局  
国家税务总局上海市税务局  
中国人民银行上海分行  
中国银行保险监督管理委员会上海监管局

文 件

沪建房管联〔2021〕48号

---

## 关于促进本市房地产市场 平稳健康发展的意见

各有关单位：

为深入贯彻落实国家关于房地产市场调控因城施策、“一城一策”的工作要求，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒

的定位，构建完善房地产长效机制，着力稳地价、稳房价、稳预期，坚持租购并举，增加住房供给，调节住房需求，强化市场监管，促进本市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现提出如下意见：

**一、进一步发挥好联席会议作用。**发挥好市促进房地产市场健康发展联席会议平台作用，指导、协调、推进全市房地产市场监管工作，落实部门管理责任，增进联动协调，加强信息互通，强化政策执行力，提高政策实施效果。

**二、完善土地市场管理。**优化土地供应结构，增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城（南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城）加大供应力度。坚持房地联动机制，引导企业理性拿地，稳定土地价格。

**三、严格执行住房限购政策。**夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3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。

**四、调整增值税征免年限。**将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。

**五、严格执行差别化住房信贷政策。**实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速，防止突击放贷。引导商业银行进一步加强审贷管理，对购房人首付资金来源、债务收入比

加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

**六、严格商品住房销售管理。**严格新建商品住房销售方案备案管理。严格执行商品住房销售“一价清”“实名制”等各项管理制度。完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。加强预售资金监管，保护购房人合法权益。

**七、严格规范房地产市场秩序。**加强对房地产开发企业、销售代理企业和房地产经纪机构的监管，开展房地产市场秩序专项整治工作。加大联合整治执法力度，形成执法合力，严肃查处捂盘惜售、价格违法行为、虚假广告、人为制造市场紧张氛围、诱导规避调控政策等违法违规行为。

**八、坚持租购并举。**进一步完善住房租赁体系，扩大保障性租赁住房覆盖面。通过新建、配建、改建等多种方式，多渠道、多主体加快形成租赁住房有效供应。完善租赁住房发展配套支持政策，规范住房租赁市场秩序。

**九、加快推进旧区改造、“城中村”改造等城市更新改造项目。**加快推进中心城区成片二级旧里以下房屋改造，积极开展“城中村”改造，确保征收安置房源供应。加快推进旧住房更新改造，加大既有住宅加装电梯工作力度，启动实施住宅小区“美丽家园”建设新三年行动计划，多渠道改善广大人民群众居

住条件和环境质量，有效提升市民居住品质。

**十、加强政策宣传。**加强房地产市场监测，正确解读房地产市场调控政策措施，稳定市场预期，引导合理住房消费。依法加大对编造谣言扰乱市场秩序、散布不实信息误导市场预期等行为的查处力度。

本意见自 2021 年 1 月 22 日起施行。

市住房城乡建设管理委      市房屋管理局      市规划资源局

市财政局      市市场监管局      上海市税务局

人民银行上海分行      上海银保监局

二〇二一年一月二十一日

---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室      2021 年 1 月 21 日印发

---