

西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2021〕20号

西安市人民政府办公厅关于 建立房地联动机制促进房地产市场 平稳健康发展的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

为坚决贯彻落实党中央、国务院“房子是用来住的、不是用来炒的”决策部署，进一步稳地价、稳房价、稳预期，切实促进我市房地产市场持续平稳健康发展，经市政府同意，现将有关事项通知如下：

一、建立完善房地联动机制

（一）结合城市发展、人口流入、住房库存等因素，合理确

定年度住宅用地供应规模，科学调节供地节奏。每年一季度，发布本年度住宅用地供应计划和存量住宅用地信息，稳定市场预期。全市商品住宅用地供应总量年均增长 20%以上。

（二）除蓝田县、周至县以外，全市商品住宅、共有产权住房用地均实行“限房价、定品质、竞地价”出让，住房价格和建设品质等要素在国有建设用地出让合同中应明确约定，竞买人严格履约。

（三）每年按季度集中发布住宅用地出让公告，集中组织国有建设用地公开出让。存在重大失信行为、超出“三道红线”管理要求的竞买人，不得参与土地竞拍。

二、加强住房交易管理

（四）从市外迁入本市户籍的居民家庭在住房限购区域购买商品住房或二手住房的，须落户满 1 年，且在本市连续缴纳 12 个月的社会保险或个人所得税（退役军人、经批准引进的各类人才除外）。

（五）住房限购区域内，商品住房买卖合同网签备案满 5 年且已办理《不动产权证书》、二手住房《不动产权证书》办理满 5 年的方可上市交易。

（六）将“刚需家庭”无住房转让记录的年限要求调整为购房前 48 个月。

三、严格住房金融监管

（七）关于房地产贷款集中度管理、防范经营性贷款违规流

入房地产领域等问题，各金融机构应严格按照监管机构审慎管理政策要求执行。

四、整治规范市场秩序

（八）加强商品住房项目销售方案管理，优先满足居民家庭首套住房需求。

（九）逐步建立二手住房交易参考价格发布机制，规范中介机构房源信息发布行为。

五、加大住房保障力度

（十）加大保障性住房供给，完善长租房、共有产权住房体系建设，单列租赁住房用地计划，积极推动住房租赁试点工作，满足新就业家庭等群体合理住房需求。

六、夯实调控主体责任

建立健全房地产市场调控工作评价考核机制，夯实工作责任。各区县政府、各开发区管委会要落实好属地管理责任。市级相关部门要切实履行指导监督职责，市住建局要充分发挥统筹协调作用，履行“稳房价、稳预期”指导责任；市资源规划局要履行“稳地价、稳预期”职责，保证商品住宅用地供给；市发改委、市市场监管局、市金融工作局等部门要履行好“一城一策”房地产调控相应职责，确保将房地产调控城市主体责任落实到位。

本通知自发布之日起实施，原有关规定与本通知不一致的，

以本通知为准。


西安市人民政府办公厅
2021年3月30日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市法院，市检察院，各人民团体。

西安市人民政府办公厅

2021年3月30日印发
