|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **국토자원부, 주택 및 城鄕 건설부**  **부동산 용지와 건설관리의 조정 및**  **통제를 더욱 강화하는 것에 관한 통지**  국토자발【2010】151호  각 성, 자치구, 직할시 국토자원청 (국토환경자원청, 국토자원국, 국토자원 및 주택관리국, 규획 및 국토자원관리국), 주택성향건설청 (건설위원회, 부동산국, 규획국), 부성급 도시 국토자원 행정 주관부문, 주택성향건설 (부동산, 규획) 행정주관부문, 신강생산건설병단 국토자원국, 건설국, 각 지역에 파견 주재하고 있는 국가토지감독국:  <국무원의 일부 도시 부동산 가격의 과열 상승을 단호하게 억제하는 것에 관한 통지>(국발[2010]10호, 이하 “국발 10호 문건”으로 약칭)에서 정한 업무상 임무를 철저하게 시행하고 부동산 용지 및 건설에 대한 관리 및 조정과 통제를 더욱 강화하며, 부동산 시장이 계속하여 양성 발전 하도록 적극적으로 촉진하기 위하여 관련 업무에 대하여 다음과 같이 통지한다.  1. 사상을 통일하고 부서간 협조 및 협력을 강화한다. 지방의 각 급 국토자원, 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장) 주관부서는 국발 10호 문건의 지도사상, 임무 요구사항 및 정책 규정을 심도 있게 학습하여 이해한다. 부동산 용지 및 건설의 관리 및 조정과 통제를 더욱 강화하는 것을 충분하게 인지하는 것은 국발 10호 문건의 정책을 철저하고 단호하게 시행하고, 부동산 가격의 상승을 계속하여 억제하며, 부동산 가격 및 지가의 합리적 조정을 촉진하는 데에 있어 주요한 임무이다. 또한 대중 주택의 효과적 공급을 증가시키고 대중과 밀접한 관련이 있는 이익의 절박한 수요를 유지하는 것이며, 도시 건설에서의 용지 절약과 과학적 발전을 촉진하는 중요한 조치이기도 하다. 각급 국토자원, 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장) 주관 부서는 사상을 통일적으로 인식하고 업무 직책과 임무를 분명하게 한다. 정부의 통일된 지도 아래에서 협조를 강화하고 협력한다. 현지 부동산 시장의 실제 상황에서 출발하여 법규 및 정책을 엄격하게 집행하고, 감독관리를 강화하며 법규를 위반한 행위를 성실하게 조사 및 처리하는 등의 각종 업무 과정에서 주도적으로 협조 및 협력한다. 또한 각 부문의 책임을 철저하게 수행하고 최선을 다해 업무를 전개하며 부동산 시장의 지속적인 양성발전을 촉진한다.  2. 주택용지 및 주택건설의 연도 계획 관리를 강화한다.  지방의 각급 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장), 국토자원 주관부문은 주택건설 규획 및 편성계획의 요구에 따라 도시 주택 용지 공급 및 건설에 관한 연도 계획을 공동으로 협의하여 결정한다. 또한 연도 계획에 의거하여 토지 공급 예비 배치를 실행하고 확정된 보장성 주택, 빈민지역의 개조 주택, 공공 임대 주택 및 중소형 보통상품주택의 연간 건설임무를 실시할 토지를 공동으로 협의하여 확정한다. 성급 시와 시현 국토자원 주관부서는 용지공급 계획, 용지공급 순서, 토지 현황 및 용지공급 조건을 적시에 사회에 공표하고 사회 대중의 감독을 받으며 시장의 기대를 정확하게 유도한다. 주택건설 계획이 실제 진행되는 상황에 따라 적시에 용지공급 계획을 합리적으로 조정한다. 보장성 주택, 빈민구역의 개조 주택 및 중소형 보통상품 주택의 용지가 주택용지 공급총량의 70% 보다 적지 않는 수준으로 확보되도록 하고, 이에 기초하여 각 지역의 실제 현황을 결합하여 토지를 선택하고 획발(划拨) 출양(出让) 방식을 모색하여 공동임대 주택의 용지공급 및 부동산 건축을 늘리고 점진적으로 임대료가 저렴한 주택과 일원화하며 임대주택 분류 보장의 경로를 간소화하여 실시한다. 부동산 가격이 비싼 지역에서는 중소형의 가격이 제한된 주택 건설 및 용지공급 수량을 증가시킨다. 보유하고 있는 토지의 이용을 활성화하는 동시에 법에 의거하여 회수하는 휴면토지 및 “정지” 공급조건을 구비한 비축토지와 농지전환용 계획 지표에 대하여 우선 보장성 주택을 위주로 상술한 각종 주택용지의 공급을 확보해야 한다. 상술한 주택 용지 공급 조건을 완성하지 못한 지역은 대형 고급 주택 건설용지를 공급할 수 없다.  3. 주택용지 공급 및 건설 프로젝트에 대한 심의비준을 가속화한다.  (1) 보장성 주택 용지에 대한 감독관리를 강화한다. 성급 주택성향 건설 주관 부문은 시, 현이 확정된 보장성 주택 및 정책성 주택의 건설 임무에 따라 가능한 신속하게 건설 프로젝트를 편성하고 자금을 집행하였는지를 감독한다. 성급 국토자원 주관부문은 프로젝트 확정 및 자금 집행 현황에 따라 시, 현이 적시에 용지공급 수속을 처리하도록 감독하고 재촉한다. 이미 공급된 보장성 주택 건설용지의 경우, 시, 현 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장) 등 부문이 건설단위가 착공전 전기업무를 잘 이행하고 있는 가를 감독하고 기한 내에 착공 건설되도록 독촉한다. 보장성 주택 프로젝트의 건축설계방안에 대한 심사를 강화하고, 국가의 보장성 주택에 관한 건축면적 통제표준을 엄격하게 시행하며, 규획 요구사항에 따라 엄격하게 공공 부대시설을 동시 건설한다.  이미 공급된 각종 보장성 주택용지는 토지성질과 토지용도를 변경할 수 없고, 건설표준을 상향 조정할 수 없으며, 주택면적을 증가시킬 수도 없다. 상술한 내용이 변경된 보장성 주택 건설 프로젝트에 대하여, 유관 주무부서는 관련 수속을 처리해서는 아니 되고, 상품주택으로 판매된 경우에는 법에 의거하여 위법 소득을 몰수하고 벌금에 처해야 한다.  (2) 주택건설 프로젝트에 대한 행정 심의비준을 가속화한다. 시, 현 국토자원, 주택성향건설(부동산, 규획) 주관부문은 보장성 주택, 빈민구역 개조 주택, 공공 임대주택, 중소형 보통상품주택 건설 프로젝트에 대한 행정심의비준 가급처리 채널을 공동으로 구축한다. 규획 주관부문은 수리 후 10일 이내에 건설용지규획허가증을 심사 발급하고, 국토자원 주관부문은 수리 후 10일 이내에 국유토지사용증을 심사 발급하며, 규획 주관부문은 수리 후 60일 이내에 건설공정규획허가증을 심사 발급한다. 또한 건설 주관부문은 지정시간 내에 시공설계도 심사 및 시공허가증 심사 발급을 진행해야 하고, 부동산 주관부문은 규정에 따라 엄격하게 적시에 상품방 사전판매허가증을 심사 발급해야 한다. 각 부문은 적시에 처리결과를 상호 통보하고 주동적으로 업무를 연결하며, 행정 업무의 효율을 제고한다. 주택 프로젝트의 용지공급, 건설 및 출시를 가속화하고 주택의 유효한 공급을 신속하게 형성한다.  4. 주택건설용지에 대한 출양관리를 엄격히 한다.  (1) 공급예정 토지의 출양방안을 규범적으로 편성한다. 시/현 국토자원 주관부문은 주택성향 건설(부동산, 규획, 주택보장) 주관 부문과 공동으로 협조하여 토지이용 규획 및 성진 규제성 상세 규획에 따라 주택용지 출양방안을 제정한다. 공급용지 조건을 갖춘 토지에 대하여, 규획과 부동산 주관부문은 국토자원 주관부문의 서면 서신을 접수한 후 30일 이내에 각각 규획과 건설조건을 제시한다. 출양 예정 토지 규획조건을 제시하는 시간이 1년을 경과하는 경우, 국토자원 주관부문은 반드시 관련 부문의 의견을 다시 청취하고 출양방안을 완전히 해야 한다.  토지 출양은 반드시 종지를 단위로 규획조건, 건설조건 및 토지사용표준을 제시해야 하고, 상품주택 용지의 1종 출양면적 규정을 엄격하게 집행하며, 2종 이상의 토지를 묶어서 출양하거나 “철거 및 토지정돈 작업이 이루어지지 않은 토지”를 출양해서는 아니 된다. 출양 예정 토지의 경우 법에 의거하여 토지조사 및 권리확보 등기를 진행해야 하고 정확한 토지 종류, 정확한 면적, 합법적인 권리 귀속 및 분쟁사항 없음을 확인하고 보장해야 한다.  (2) 토지출양 규획 및 건설조건을 엄격하게 제정한다. 시/현 규획 주관부문은 국토자원부문과 공동으로 비준한 제한성 상세 규획과 용지 절약 및 집약의 요구에 따라 엄격하게 출양 예정 토지의 위치, 사용성질, 개발강도, 주택 건축 수량, 주거 건축면적 등 주거 구조비율 조건을 확정하여 토지출양의 규획조건으로 삼아 출양 계약에 포함시킨다. 중소형 보통 상품주택 건설 프로젝트에 대하여 평균 주거 건축면적에 관한 통제 기준을 분명하게 제시하고 상응하는 주거 구조 비율 조건을 제정한다. 저밀도의 대형 주택 프로젝트 건설 및 개발을 엄격하게 제한하고 주택용지의 용적율 지표가 반드시 1보다 커야 한다.  시, 현 주택성향건설(부동산, 주택보장) 주관부문은 가격을 제한하는 상품주택의 제한성 판매 가격수준을 제시한다. 상품주택 건설 프로젝트 가운데 보장성 주택의 부대 건축 비율, 부대 건축 수량, 주거면적, 시설 조건 및 프로젝트 준공 시간과 건설주기 등 건설조건을 토지출양의 근거로 하여 출양계약에 포함시킨다.  토지출양 이후, 어떠한 단위와 개인도 규획 및 건설조건을 임의로 변경할 권한이 없다. 기업의 사유가 아닌 이유로 조정이 필요한 경우에는 <성향규획법>에서 정한 공개절차에 따라 진행해야 한다. 개발건설단위가 규획 건설조건의 조정을 제기하여 기한 내에 착공되지 않는 경우, 토지사용권을 회수하고 입찰-경매-공시 방식으로 다시 토지를 출양한다.  (3) 토지 경매인에 대한 자격심사를 엄격하게 한다. 국토자원 주관부문은 경매인의 입찰-경매-공시 토지출양 참가에 대하여 유효한 신분증명 문건의 제공과 경매(입찰보증금) 납부를 요구해야 할 뿐 아니라 경매(입찰)보증금이 은행대출, 주주 차입금, 전대차 및 모집자금이 아니라는 승낙서와 상업금융기구의 자금 신용증명을 제출하도록 요구해야 한다.  국발 10호 문건의 규정에 따라 경매인에게 다음에서 열거하는 법규 위반행위가 있음이 발견되거나 조사하여 확인되는 경우, 국토자원 주관부문은 해당 사건이 종결되고 문제에 대한 조사 처리가 정리되기 전까지 경매인과 그 지배주주가 토지 경매활동에 참가하는 것을 금지해야 한다.  1. 위조 공문으로 토지를 편취하거나 불법으로 토지를 전매하는 등이 범죄 행위가 존재하는 경우  2. 토지사용권의 불법 양도 등 위법행위가 존재하는 경우  3. 기업의 사유로 인하여 1년 이상 토지가 휴면상태에 처하는 경우  4. 개발건설기업이 출양계약에서 약정한 조건을 위반하여 토지를 개발 및 이용하는 경우.  각급 국토자원 주관부문은 국발 10호 문건의 유관 규정과 상술한 규정을 엄격하게 시행하고, 법규나 약정을 위반한 기업을 적시에 발견하고 조사 확인하여 명단, 문제 및 조사처리 결과를 국토자원 주관부문의 인터넷 사이트 중 중국토지시장 페이지에 업로드한다. 집행하지 않거나 거짓으로 하는 경우, 유관 법규 기율의 규정에 따라 관련자의 책임을 엄중하게 추궁한다.  (4) 획발결정서 및 출양계약에 관한 관리를 엄격히 한다. 각종 주택건설 프로젝트는 획발결정서 및 출양계약에 약정된 토지 교부일로부터 1년 이내에 착공건설하고 착공일로부터 3년 이내에 준공해야 한다. 종합용지의 경우에는 계약서에 상업, 주택 등 규획, 건설 및 각 유관 조건을 별도로 명기해야 한다. 시, 현 국토자원 주관부문은 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장) 주관 부문과 공동으로 토지 획발결정서 및 출양계약에 약정해야 하는 조건, 규정 및 요구를 위반한 위약책임과 처벌조항을 연구하여 제정한다. 또한 토지 양수인과 함께 상술내용에 대한 승낙을 토지 획발결정서 및 출양계약에 기입하고 보장성을 중점으로 하는 각종 주택용지, 건설, 판매 등이 국가정책에 따라 철저하게 수행되도록 보장한다.  5. 주택용지 공급 및 건설에 대한 감독관리를 강화한다.  (1) 부동산 용지 공급에 대한 감독관리를 강화한다. 각 성(시, 구) 국토자원 주관부문은 주택용지 출양공고 및 계약 약정 내용에 대한 적시 감독관리를 강화한다. 시, 현이 발표한 공고 가운데 묶음 출양, 용지규모를 초과하거나 “이주 및 토지정돈이 되지 않은 토지” 출양, 3년의 개발주기가 경과된 출양 토지는 즉시 공고를 철회하도록 명령하고 출양방안을 조정하여 다시 출양한다. 토지출양 거래가 성사된 이후 계약의 약정 내용을 협상하여 규범화하고 전자부여번호를 통일한 후에 비로서 계약을 체결할 수 있다. 시, 현 국토자원 주관부문은 부동산 용지 착공 및 준공에 관한 신고 제도를 엄격하게 시행하고 토지시장 동태에 대한 모니터링과 감독관리 시스템을 이용하여 착공 및 준공된 부동산 프로젝트를 적시에 정리하며 정기적으로 이미 공급된 부동산 용지의 착공, 준공, 개발건설 조건의 이행 등 상황에 대하여 현지 조사를 진행한다. 법규 위반 문제가 발견되는 경우에는 법규 및 기율 의거하여 그 책임을 추궁해야 한다.  (2) 주택건설 프로젝트 개발과정의 동태에 대한 감독관리를 강화한다. 시, 현 국토자원, 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장) 주관부문은 부동산 개발기업의 토지개발 이용, 주택건설 및 판매까지 전 과정의 동태에 대한 감독관리를 강화해야 한다. 각자의 직책에 따라 심사 및 비준을 성실하게 진행하고 법규나 약정을 위반한 행위가 발견되는 경우에는 기업의 유관 행위를 중지시키고 관련 수속의 처리를 중단하며 적시에 통보하여 업무 주관부문이 책임지도록 하고 공동으로 법규에 의거하여 조사 처리한다. 부동산 개발 프로젝트의 준공검수를 진행할 때, 주택성향건설 주관부문은 국토자원 주관부문과 공동으로 개발기업 및 건설프로젝트가 용지계약에 약정된 각종 조건 및 승낙상황을 이행하였는지에 대하여 심사 확인을 진행해야 한다.  시, 현 주택성향건설 주관부문은 주택공정 특히 보장성 안거공정의 품질에 대하여 감독관리를 전면적으로 강화해야 한다. 탐사, 설계, 시공, 감리 등 건설 참여단위가 공정 건설에 대한 강제성 표준을 이행하는 현황에 대하여 중점적으로 감독과 검사를 진행하고 주택공정 품질 책임이 실현되도록 강화한다. 공정 품질 감독관리 과정에서 발견되는 문제는 적시에 조사하여 처리하고 국토자원 주관부문에 고지한다.  6. 법규 위반행위의 정리 및 조사처리 역량을 강화한다.  (1) 토지 비축 및 투기, 토지 휴면 행위를 엄격하게 조사하여 처리한다. 성급 국토자원 주관부문은 효력을 발휘할 수 있는 조치를 채택하여 시, 현 국토자원 주관부문이 휴면토지의 조사 정리를 가속화하도록 독촉한다. 기업 자신의 사유로 인하여 토지가 휴면되는 경우에는 반드시 법에 의거하여 단호하게 조사 처리해야 한다. 정부 및 부서의 원인을 인하여 토지가 휴면되는 경우에는 주택성향건선 부문이 적극적으로 국토자원 주관부문과 협력하여 제한된 기간 내에 연합하여 조사하고 처리한다. 법률 법규가 정한 토지 출양조건에 부합하지 않는 부동산 용지의 양도 등 토지비축 및 투기의 행위에 대하여, 적시에 법규에 의거하여 엄중하게 조사하여 처리하고 법에 의거하여 위법소득을 몰수하며 벌금에 처해야 한다. 법규를 위반하여 유관 용지수속을 처리한 부서와 인원에 대하여, 성급 국토자원 주관부문은 유관 규정에 따라 책임자의 책임을 추궁한다.  (2) 임의로 용적율을 조정하는 행위를 엄격하게 조사하여 처리한다. 시, 현 규획 주관부문은 국토자원 주관부문과 공동으로 이미 확정된 용적율 지표에 따라 개발용지에 대한 규획허가 및 건설프로젝트 준공검사를 엄격하게 진행한다. 이미 토지가 공급되었고 분할 개발하는 건설 프로젝트인 경우, 통일적으로 규획 설계하고 각 기간의 건설공정 규획허가가 확정한 건축면적의 총합계가 용적율 지표 요구사항에 부합되어야 한다. 임의로 용적율을 조정하는 등의 문제를 단호하게 제지하고 국가기관 업무인원이 건설용지 규획 변경, 용적율 조정 등 상황에서 직무를 소홀히 하거나 금전거래 등 위법행위를 하는 것을 엄격하게 조사하여 처리한다.  (3) 상품주택건설 및 판매에 관한 위법행위를 엄격하게 조사하여 처리한다. 시, 현 주택성향건설(부동산, 규획, 주택보장) 주관부문은 법률 및 법규에 의거하여 부동산 개발기업이 임의로 주택 주거구조 비율을 초과하거나, 요구에 따라 보장성 주택을 부대 건설하지 않고, 이유 없이 착공 및 준공 시기를 지연하며 사전 판매기한 및 방법에 대한 요구를 위반하는 등의 행위를 하는 경우 처벌한다. 또한 적시에 국토자원, 가격, 금융 등 주관부문에 위법기업의 명단을 통보한다. 부동산 주관부문은 유관 부문과 공동으로 시장 동태에 대한 감독관리 제도를 구축하고, 상품주택 판매 현장에 대한 일상적인 순회 및 현장 검사를 진행하며, 상품주택 사전판매 단계에서 “부동산 가격을 숨기고 판매하지 않는 행위”, “부동산 자원의 사재기”, “허위 광고”, “부동산 가격의 인상 유도” 등 위법 행위를 적시에 발견하고 엄중하게 조사하여 처리한다.  시, 현 국토자원 주관부문은 주택성향 건설 주관 등 부문과 연합하여 규정을 위반하여 별장 프로젝트에 토지를 공급하거나, 비준을 받지 않고 프로젝트 규획 및 건설조건을 변경하여 별장을 건설한 행위를 적시에 조사하여 처리한다.  (4) 법규를 위반한 부동산 용지에 대한 공개를 강화한다. 성(구, 시) 국토자원 주관부문은 분기별로 법규를 위반한 부동산 용지의 발견 및 조사 처리 현황을 현지 매체 및 국토자원 부문의 인터넷 사이트 중 중국토지시장 페이지를 통해 사회에 공개하고 대중의 감독관리를 받아야 한다. 또한 위법행위가 존재하는 부동산 기업의 명단을 적시에 주택성향건설, 국유자산, 공상, 금융 및 감독관리, 증권 등 부문에 참조 발송하고 유관 부서와 협력하여 국발 10호 문건의 유관 규정을 철저하고 성실하게 수행한다. 매 분기말, 각 성(구, 시) 국토자원 주관부문은 관련 상황을 국토자원부에 보고하고, 국토자원부는 통일적으로 이를 사회에 통보한다.  국토자원부와 주택 및 성향 건설부는 국발 10호 문건의 요구에 따라 본 통지의 철저한 수행 상황에 대한 지도 감독 및 검사를 진행한다.  2010년 9월 21일 |  | **国土资源部、住房和城乡建设部**  **关于进一步加强房地产用地和**  **建设管理调控的通知**  国土资发【2010】151号  各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、规划和国土资源管理局）、住房城乡建设厅（建委、房地局、规划局），副省级城市国土资源行政主管部门、住房城乡建设(房地产、规划)行政主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局、建设局，各派驻地方的国家土地督察局：  　　为贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号，以下简称“国发10号文件”）确定的工作任务，进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，现就有关工作通知如下：  　　一、统一思想，加强部门协调配合。地方各级国土资源、住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要深入学习领会国发10号文件的指导思想、任务要求和政策规定，充分认识进一步加强房地产用地和建设的管理调控，是坚决贯彻落实国发10号文件政策、继续抑制房价上涨、促进房价地价合理调整的重要任务，是增加群众住房有效供给、维护群众切身利益的迫切需要，是促进城市建设节约用地、科学发展的重要举措。各级国土资源、住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要统一思想认识，明确工作职责和任务，在政府统一领导下，加强协作、形成合力，从当地房地产市场实际出发，在严格执行法规政策、加强管理监督、认真查处违法违规行为等各项工作中主动协调配合，落实各部门责任，努力开展工作，促进房地产市场持续向好发展。  　　二、强化住房用地和住房建设的年度计划管理  　　地方各级住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）、国土资源主管部门要按照住房建设规划和编制计划的要求，共同商定城市住房供地和建设的年度计划，并根据年度计划实行宗地供应预安排，共同商定将确定的保障性住房、棚户区改造住房、公共租赁住房和中小套型普通商品住房年度建设任务落实到地块。省级市和市县国土资源主管部门应及时向社会公布供地计划、供地时序、宗地情况和供地条件，接受社会公众监督，正确引导市场预期。要根据住房建设计划落实情况，及时合理调整供地计划。要在确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地供应总量70％的基础上，结合各地实际，选择地块，探索以划拨和出让方式加大公共租赁住房供地建房、逐步与廉租住房并轨、简化并实施租赁住房分类保障的途径。在房价高的地区，应增加中小套型限价住房建设供地数量。要在盘活利用存量土地的同时，对依法收回的闲置土地和具备“净地”供应的储备土地以及农转用计划指标，应优先确保以保障性住房为主的上述各类住房用地的供应。没有完成上述住房供地计划的地方，不得向大户型高档住房建设供地。  　　三、加快推进住房用地供应和建设项目的审批  　　（一）加强保障性住房用地监管。省级住房城乡建设主管部门要监督市、县按确定的保障性住房、政策性住房的建设任务，尽快编制建设项目、落实资金。省级国土资源主管部门要督促市、县依据项目确定和资金落实情况，及时办理供地手续。对已供应的保障性住房建设用地，市、县住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）等部门要督促建设单位抓紧做好开工前期工作，促其按期开工建设。要加强对保障性住房项目建筑设计方案的审查，严格落实国家关于保障性住房的建筑面积控制标准，严格按照规划要求同步建设公共配套设施。  　　对已供应的各类保障性住房用地，不得改变土地性质和土地用途，不得提高建设标准、增加套型面积。对改变上述内容的保障性住房建设项目，有关主管部门不得办理相关手续，已作为商品住房销售的，要依法没收违法所得并处以罚款。  　　（二）加快住房建设项目的行政审批。市、县国土资源、住房城乡建设（房地产、规划）主管部门要共同建立保障性住房、棚户区改造住房、公共租赁住房、中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，规划主管部门要在受理后10天内核发建设用地规划许可证，国土资源主管部门要在受理后10天内核发国有土地使用证，规划主管部门要在受理后60天内核发建设工程规划许可证，建设主管部门应当要求限时进行施工图审查和核发施工许可证，房地产主管部门要严格按规定及时核发商品房预售许可证。各部门要及时互通办理结果，主动衔接，提高行政办事效率，加快住房项目的供地、建设和上市，尽快形成住房的有效供应。  　　四、严格住房建设用地出让管理  　　（一）规范编制拟供地块出让方案。市、县国土资源主管部门要会同住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门，依据土地利用规划和城镇控制性详细规划协调拟定住房用地出让方案。对具备供地条件的地块，规划、房地产主管部门要在接到国土资源主管部门书面函件后30日内分别提出规划和建设条件。拟出让宗地规划条件出具的时间逾期一年的，国土资源主管部门应当重新征求相关部门意见，并完善出让方案。  　　土地出让必须以宗地为单位提供规划条件、建设条件和土地使用标准，严格执行商品住房用地单宗出让面积规定，不得将两宗以上地块捆绑出让，不得“毛地”出让。拟出让地块要依法进行土地调查和确权登记，确保地类清楚、面积准确、权属合法，没有纠纷。  　　（二）严格制定土地出让的规划和建设条件。市、县规划主管部门应当会同国土资源主管部门，严格依据经批准的控制性详细规划和节约集约用地要求，确定拟出让地块的位置、使用性质、开发强度、住宅建筑套数、套型建筑面积等套型结构比例条件，作为土地出让的规划条件，列入出让合同。对于中小套型普通商品住房建设项目，要明确提出平均套型建筑面积的控制标准，并制定相应的套型结构比例条件。要严格限制低密度大户型住宅项目的开发建设，住宅用地的容积率指标必须大于1。  　　市、县住房城乡建设（房地产、住房保障）主管部门要提出限价商品住房的控制性销售价位，商品住房建设项目中保障性住房的配建比例、配建套数、套型面积、设施条件和项目开竣工时间及建设周期等建设条件，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。  　　土地出让后，任何单位和个人无权擅自更改规划和建设条件。因非企业原因确需调整的，必须依据《城乡规划法》规定的公开程序进行。由开发建设单位提出申请调整规划建设条件而不按期开工的，必须收回土地使用权，重新按招标拍卖挂牌方式出让土地。  　　（三）严格土地竞买人资格审查。国土资源主管部门对竞买人参加招拍挂出让土地时，除应要求提供有效身份证明文件、缴纳竞买（投标）保证金外，还应提交竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。  　　根据国发10号文件规定，对发现并核实竞买人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，国土资源主管部门必须禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动：  　　1.存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；  　　2.存在非法转让土地使用权等违法行为的；  　　3.因企业原因造成土地闲置一年以上的；  　　4.开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。  　　各级国土资源主管部门必须严格执行国发10号文件有关规定和上述规定，要及时将发现并核实有违法违规违约企业的名单、问题和查处结果入网上传到国土资源部门户网站的中国土地市场网页，不执行或弄虚作假的，按有关法规纪律规定严肃追究有关人员责任。  　　（四）严格划拨决定书和出让合同管理。各类住房建设项目应当在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。综合用地的，必须在合同中分别载明商业、住房等规划、建设及各相关条件。市、县国土资源主管部门要会同住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门，研究制定违反土地划拨决定书和出让合同应约定的条件、规定和要求的违约责任及处罚条款，连同土地受让人对上述内容的承诺一并写入土地划拨决定书和出让合同，确保以保障性为重点的各类住房用地、建设和销售等按照国家政策落实到位。  　　五、加强对住房用地供地和建设的监管  　　（一）加强房地产用地供应监管。各省（区、市）国土资源主管部门要加强对住房用地出让公告和合同约定内容的适时监管，对市、县发布的公告中存在捆绑出让、超用地规模、“毛地”出让、超三年开发周期出让土地的，要责令立即撤销公告，调整出让方案重新出让。土地出让成交后，要协商规范合同约定内容，统一电子配号后方可签定合同。市、县国土资源主管部门要严格执行房地产用地开竣工申报制度，依托土地市场动态监测和监管系统，及时清理开工、竣工的房地产项目，定期对已供房地产用地的开竣工、开发建设条件执行等情况进行实地巡查，发现有违法违规问题的，必须依法依纪追究责任。  　　（二）加强住房建设项目开发过程的动态监管。市、县国土资源、住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要加强对房地产开发企业在土地开发利用、住房建设和销售的全程动态监管。应按照各自职责，认真审核审批，发现有违法违规违约行为的，必须终止企业相关行为、停办相关手续，及时通告并由业务主管部门负责，共同依法依规查处。房地产开发项目竣工验收时，住房城乡建设主管部门要会同国土资源主管部门对开发企业及建设项目履行用地合同约定的各类条件及承诺情况进行核查。  　　市、县住房城乡建设主管部门要全面加强对住宅工程、特别是保障性安居工程的质量监管，重点对勘察、设计、施工、监理等参建单位执行工程建设强制性标准的情况进行监督检查，强化住宅工程质量责任落实。在工程质量监管中发现的问题，要及时查处，并告知国土资源主管部门。  　　六、加大违法违规行为清理查处力度  　　（一）严格查处囤地炒地闲置土地行为。省级国土资源主管部门要采取得力措施，督促市、县国土资源主管部门加快查清处理闲置土地。对企业自身原因造成土地闲置的，必须依法坚决查处。对政府及部门原因造成土地闲置的，住房城乡建设部门要积极配合国土资源主管部门，联合限期查办。对未达到法律法规规定的土地转让条件转让房地产用地等囤地炒地的行为，要及时依法依规严肃查处，应当依法没收违法所得，并处罚款。对违规违法办理相关用地手续的部门和人员，省级国土资源主管部门要按有关规定追究责任人责任。  　　（二）严格查处擅自调整容积率行为。市、县规划主管部门应会同国土资源主管部门，严格按照已确定的容积率指标对开发宗地进行规划许可和建设项目竣工核验。对已供土地分期开发的建设项目，应统一规划设计，各期建设工程规划许可确定的建筑面积的总和，必须符合容积率指标要求。坚决制止擅自调整容积率等问题，严肃查处国家机关工作人员在建设用地规划变更、容积率调整中玩忽职守、权钱交易等违纪违法行为。  　　（三）严格查处商品住房建设和销售的违法违规行为。市、县住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要依据法律法规，对房地产开发企业擅自突破住房套型结构比例、不按要求配建保障性住房、无故拖延开竣工时间、违反预销售时限和方式要求等行为进行处罚，并及时向国土资源、价格、金融等主管部门通报违法违约企业名单。房地产主管部门要会同有关部门建立市场动态监管制度，开展商品住房销售现场的日常巡查和实地检查，在商品住房预售环节及时发现并严肃查处捂盘惜售、囤积房源、虚假宣传、哄抬房价等违法违约行为。  　　市、县国土资源主管部门要联合住房城乡建设主管等部门，及时查处违反规定向别墅项目供地和未经批准改变项目规划建设条件建设别墅的行为。  　　（四）加大违法违规房地产用地信息公开。省（区、市）国土资源主管部门要按季度将发现和查处违法违规房地产用地的情况，在当地媒体和国土资源部门户网站的中国土地市场网页上向社会公布，接受公众监督，同时将有违法违规行为的房地产企业名单，及时抄送住房城乡建设、国有资产、工商、金融及监管、证券等部门，配合相关部门认真落实国发10号文件有关规定。每季度末，各省（区、市）国土资源主管部门要将有关情况报国土资源部，由国土资源部统一向社会通报。  　　国土资源部、住房和城乡建设部将按照国发10号文件的要求，对本通知贯彻落实情况进行指导监督和检查。  　　二〇一〇年九月二十一日 |