

楚雄彝族自治州住房和城乡建设局文件

楚住建复〔2019〕13号

楚雄州住房和城乡建设局对州十二届人大 四次会议第21号建议的答复

郭正会代表：

你提出的关于加强房地产业管控工作的建议，已交由我们研究办理，现答复如下：

一、2018年以来楚雄州房地产业发展稳健

（一）房地产业主要经济指标运行情况

在过去的2018年，我州把房地产去库存作为供给侧结构性改革的重点任务，强化监管和重点培育双向发力，房地产业稳步健康发展。呈现出三个特点：一是房地产业发展体系不断完善。房地产业市场体系、管理体系和服务体系日趋规范，房地产开发企业、房地产估价机构和房地产经纪机构以及物业服务企业数量

增长、实力增强，截至 2018 年末全州有房地产开发企业 179 家，房地产估价机构 4 家，房地产经纪机构 38 家，物业服务企业 291 家。二是房地产业发展规模不断扩大。房地产开发投资保持稳定，商品房销售再创历史新高，全年完成房地产开发投资 112.15 亿元，销售商品房面积 344.54 万平方米，同比增长 6.8%，销售总量居全省第 4 位。商品房去化周期为 9.66 个月（其中：住宅类去化周期为 5.01 个月），竣工待售面积大幅减少，年末竣工待售商品房面积累计为 11.88 万平方米，同比下降 34.3%。三是房地产业带动作用明显。房地产从业人员增速和劳动报酬增速保持高速增长。1—3 季度全州房地产从业人员和从业人员劳动报酬总额分别增长 28.3%、28.65%，均居全省第 1 位。

2019 年 1-6 月全州完成房地产开发投资 93.51 亿元，同比增长 74.9%；销售商品房面积 148.39 万平方米，同比增长 13.9%。二季度房地产从业人员同比增长 32.6%，房地产从业人员劳动报酬增速 35.1%。6 月全州商品房去化周期为 9.84 个月（其中：住宅类去化周期为 5.16 个月），在可控范围内。

（二）采取的主要工作措施

1. 因城施策分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。一是开展专项行动。以楚雄州 2019 年建筑业提质增效和促进房地产业平稳健康发展专项行动为抓手，不折不扣贯彻落实中央和省州关于促进房地产业发展的各项政策措施，把握重点环节，围绕房地产开发投资、商品房销售面积、房地产从业人员、房地产从业人员劳动报酬目标任务，保持房地产市场平稳健康发展。二是强

化分类调控。按照因城施策的原则，重视调控政策的连续性、稳定性，实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持合理住房消费，坚决遏制投机炒房，确保房地产市场稳定。对商品住宅存量少、去化周期短的县市，加大商品住宅投资规模，加快住宅开发建设进度，及时形成有效供给；对商品住宅库存量较大的县市，控制低质增量，有效消化商品住宅库存，保持商品住宅市场供需平衡。三是把控节奏。指导县市把控房地产开发节奏，产品开发要有梯次，根据市场需求，建设适合当地经济社会发展需求的高中低比例科学的多元化房地产产品。

2.加强监管防范风险，促进房地产市场平稳健康发展。一是持续开展楚雄州房地产市场乱象整治活动，严厉查处房地产领域违法违规行为，规范房地产开发经营和销售全过程行为，不断净化房地产市场环境。二是继续攻坚化解房地产领域矛盾，坚持定期排查房地产领域矛盾纠纷情况，建立台账，加强信息报送制度，积极协调化解既有房地产项目矛盾纠，着力解决信访突出问题，化解重大风险隐患。三是继续深入开展房地产领域扫黑除恶专项斗争，以优化房地产市场环境为重心，深入调查、精准摸排、突出重点、精准打击，对发现的行业管理漏洞加强监管，进一步提升我州房地产业工作管理与服务综合水平。四是促进金融与房地产良性循环，强化商品房预售资金监管，开展房地产领域非法集资和疑似网贷业务排查治理活动，有效防范房地产市场金融风险。五是加强房地产开发企业资质管理，启用新版云南省房地产开发企业资质管理系统，在 2019 年 10 月 1 日之前完成全州所有

房地产开发企业资质换证工作，换发带二维码防伪标识资质证书。

3.优化环境培育主体，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进 10 大重点房地产骨干企业培育行动，落实挂钩联系企业制度，分类指导，重点培育。持续推进“放管服”改革，缩短审批时限，涉企行政许可限时办结，持续开展房地产市场秩序整治专项行动，进一步规范市场秩序，优化企业发展环境。落实扶持激励政策措施，继续引导和鼓励房地产企业晋升资质等级，壮大企业规模和实力，促进市场主体快速发展，提高市场竞争力。

4.精心谋划项目，促进房地产市场平稳健康发展。围绕州委、州政府下达的主要经济指标以及重点住建工作目标，精心谋划编制了 2019 年全州住建系统房地产重点项目。2019 年房地产支撑项目有 80 个，计划总投资 311.02 亿元，除此之外还有 32 个正在做前期工作的房地产项目作为储备支撑。紧紧抓住 1 个 2019 年省级重大房地产开发项目、5 个地州级重大房地产开发项目，55 个州级“四个一百”重点房地产项目，全力助推项目进展，支撑和带动全州房地产业发展。

5.加强监测科学研判，促进房地产市场平稳健康发展。一是强化预警监测。加强和自然资源和规划、统计、税务等部门的对接，强化统计预警监测，定期分析研究，准确把握房地产供求状况、市场房价、投资状况等信息，分析研判全州房地产发展态势，加强市场运行监测预警，有效规避各类风险。二是落实“五个主题”制度。坚持问题导向，盘清锁定 6 笔账，认真落实经济运行

研判、预警、应策、推动、问效“五个主题制度”，继续实行挂图作战，对标对表、目标倒逼，分县市进行月分析、月预警、月调度。三是认真贯彻落实住房城乡建设部《关于进一步规范和加强房屋网签备案制度工作的指导意见》，根据《云南省住房和城乡建设厅关于开展房屋网签备案系统联网工作的通知》，全面推行房屋网签备案制度，加快实现房屋网签备案系统全国联网，实现全国房屋网签信息互联互通。

6.搭建招商引资平台，促进房地产市场平稳健康发展。和上海市嘉定区房管局签订《上海市嘉定区住房保障和房屋管理局与云南省楚雄彝族自治州住房和城乡建设局结对帮扶工作协议》；赴上海嘉定开展楚雄州房地产和特色小镇推介会 1 场次，在楚雄召开房地产项目招商洽谈会 1 场次，赴北京参加 2019 年中国康养文化和旅游产业博览会暨第七十届北京房地产展示交易会，通过一系列“走出去 请进来”的活动，观摩学习全国参展城市和企业宣传推介，展示楚雄城市形象，推介优秀房地产项目。力争引进实力雄厚、创新能力强、资质水平高的国内省内知名房地产开发企业落户，促使一批精品房地产项目落地，促进房地产市场主体和产品多元化。

二、存在问题和困难

（一）房地产业发展动力依然不足

房地产市场主体结构还没有得到优化，房地产资质结构不合理，楚雄市一家独大，其余县房地产企业竞争力弱，持续发展动力不足。商品房价格仍然偏低，远低于周边的昆明、大理、普洱、

丽江、玉溪等城市，导致省内外实力雄厚的大企业缺乏投资意愿。

（二）房地产市场供需依然失衡

部分县市的可售住宅仍然不足，去化周期严重偏短。楚雄市作为全州房地产业的支撑点，所供应的房地产产品无论从品质还是从数量上都没有满足群众的购房需要。

（三）房地产产品品质依然不高

我州的住宅产品同质化现象严重，没有把房地产项目规划布局和城市规划、城市设计相结合，也没有充分考虑消费者日趋多样性和个性化的住房需求，项目定位和规划设计趋同，不注重公共配套和景观打造，缺乏市场创新与活力。

（四）房地产业风险依然存在

房地产开发企业融资难，资金断裂风险增加。房地产行业准入门槛低，经营管理方式粗放，真正有实力、能够滚动发展的专业房地产企业为数不多。房地产开发企业自律不够，信用缺失现象依然存在，“守信受益、失信惩戒”的激励约束机制还没有充分建立，失信的社会成本依然很低，降低了经济运行效率，干扰了正常的市场经济秩序。

三、加强房地产业管控的对策和措施

党的十九大报告中指出，从现在到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期。特别是坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战。我局将进一步加强房地产领域重大风险防控工作，强化源头治理，提高风险防控能力及化解水平，促进我州房地产行业健康稳定发展。

（一）在房地产业主体培育上下功夫

继续推进 2019 年全州十大重点房地产企业培育行动，鼓励我州有资信实力和品牌优势的房地产开发企业通过兼并、收购、重组等方式，开展规模化开发和集团化运作，引导房地产开发企业专业化和精细化发展，努力增强房地产业集约化发展水平和可持续发展能力，推动房地产开发企业加快转型升级、加速做大做强，不断提升市场竞争能力。抓住全州房地产市场消费需求旺盛、去化周期较低的机遇，加大房地产业招商引资力度和项目展示推介力度，组织国内优秀房地产企业到我州考察投资环境和项目，引进实力雄厚、创新能力强、资质水平高的国内省内知名房地产开发企业落户，通过展示、推广、交流、合作等系列活动，进一步释放房地产业发展潜力，促使一批精品房地产项目在各县市落地，促进房地产市场主体和产品多元化。

（二）在房地产市场监管上下功夫

继续加强对房地产开发企业、物业服务企业、中介机构的监管和商品房预售和销售的全过程管理，指导各县市加快完善交易资金监管制度，全面实行新建商品房和二手房网上签约备案制度，规范房屋交易行为。防止因房地产开发企业商品住房销售困难导致资金链趋紧乃至断裂，甚至出现债务违约带来的经济社会风险。做好房地产领域打击和处置非法集资工作，积极化解房地产开发引发的信访问题，多部门联动，加大对房地产企业违法行为的打击力度，切实维护购房者的合法权益。加大对在建及预售项目的巡查力度，通过项目巡查，提前预防和纠正开发项目建设

和预售中的违法违规行为；加强和改进房地产市场监管模式，努力提高监管水平，把整顿和规范房地产市场秩序纳入日常工作，重点做好续建和新建房地产项目的服务和监管；加强商品房预售资金监管，充分利用商品房网上签约系统，督促开发企业将预售资金全部存入监管账户，做到专款专户、专款专用、全程监管，确保预售资金用于商品房项目工程建设。

（三）在协调化解房地产项目矛盾纠纷上下功夫

房地产项目矛盾纠纷涉及面广，影响范围大，部分项目的购房业主多次集体上访，在社会上造成了较大影响。根据不同性质的矛盾纠纷，制定不同的化解方案。对于有望融资成功的项目，将积极支持服务好房地产开发企业做好融资及后续的项目复工工作；对于经过较长时间融资工作仍无进展，或者房地产开发企业因资不抵债等原因无法融资的项目，将引导购房业主通过诉讼方式维护自身合法权益，相关部门配合购房业主做好诉讼准备、项目土地和在建工程财产保全等工作；对于无法融资但项目剩余工程量较少，业主能承担所需剩余投资的项目，引导购房业主联合开展自救工作，通过所有购房业主分摊剩余投资的方式投入资金完成项目的剩余工作，相关部门配合做好项目协调以及项目资金、质量监管等工作。

（四）在舆论宣传引导上下功夫

继续加大宣传力度，引导消费者理性购房，理性投资，提高群众防风险意识。开发企业进行商品房预售，必须向承购人出示《商品房预售许可证》，售楼广告和说明书必须载明《商品房预

售许可证》的批准文号。群众在购买预售商品房的时候，可以查验开发企业预售许可证、建设用地规划许可证、土地使用证、施工许可证、建设工程规划许可证，查看商品房工程量是否达到25%以上。切忌参与购买VIP售房卡、诚意金、预订款、借款等非法集资行为。督促开发企业自签约之日起30日内，向房地产管理部门办理商品房预售合同登记备案手续，购房者可持身份证到当地住建部门进行核查。在遇到矛盾纠纷时合法地反映诉求，最大程度上减少矛盾纠纷。

尊敬的郭正会代表，衷心感谢你对住建工作的持续关心与支持。在下步工作中，我们将全面贯彻落实中央、省、州对房地产平稳健康发展的一系列安排部署和要求，重视调控政策的连续性、稳定性，推动我州房地产业平稳健康可持续发展。


楚雄州住房和城乡建设局
2019年8月1日

联系人及电话：程 微 13320562292

抄送：州人大选联工委，州政府办公室。

楚雄州住房和城乡建设局办公室

2019年8月1日印发