

# 西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2021〕35号

---

## 西安市人民政府办公厅关于 进一步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：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，经市政府同意，现就进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项通知如下：

### 一、扩大住房限购、限售范围

（一）将西咸新区沣西新城高桥街道、马王街道纳入限购、限售范围。西咸新区沣东新城，沣西新城高桥街道、马王街道，

实施与城六区、高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、国际港务区、航天基地、临潼区、长安区等区域统一的限购、限售等住房销售管理政策。

(二) 西咸新区秦汉新城、泾河新城、空港新城、沣西新城钓台街道、大王街道，实施与高陵区、阎良区、鄠邑区、航空基地等区域统一的住房销售管理政策。

## 二、强化住房限购措施

(三) 居民家庭在我市落户满3年的，方可在限购区域购买第2套商品住房。

(四) 经批准引进的E类人才在我市已连续缴纳12个月社会保险或个人所得税的，方可在限购区域购买商品住房。

(五) 夫妻离异的，离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房，离异后一年内任何一方均不得在限购区域购买商品住房。

## 三、严格住宅用地出让

(六) 参加商品住宅(商住)用地竞买企业须具有房地产开发资质；同一竞买企业及其控股的各个公司，不得参与同一宗地的竞买。

(七) 加强房地产开发企业购地资金审查，对房地产开发企业的购地资金来源进行核查，确保竞买企业购地资金合法合规。

(八) 优化住宅用地出让方式，严控住宅用地溢价率，不以

竞新增配建方式提高实际地价，通过多种方式确定土地出让竞得人。

#### **四、加强房地产金融管理**

（九）严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理，严格审核购房人首付资金来源，防范消费贷、经营贷、信用贷等违规流入房地产市场。

（十）引导商业银行等机构综合考虑资产负债结构、信贷政策和产业政策要求、区域二手住房成交参考价格等因素，合理发放住房贷款，切实防范房地产金融风险。

#### **五、完善住房保障体系建设**

（十一）加快发展保障性租赁住房，完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。加大土地、财税、金融等政策支持力度，引导实现多主体投资、多渠道供给新局面。坚持小户型、低租金的原则，有效扩大住房保障能力，推动实现职住平衡，尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难。

#### **六、规范房地产市场秩序**

（十二）按照住建部等八部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》要求，加强市级部门协同配合，夯实区县、开发区主体责任，聚焦解决房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，持续开展整治，逐步实现房地产市场秩序明显好转。

本通知自发布之日起生效，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8月28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8月30日印发