

国务院批转国家计委关于 加强商品房屋建设管理请示的通知

一九八九年五月十二日

国发〔1989〕39号

国务院同意国家计委《关于加强商品房屋建设管理的请示》，现转发给你们，望认真贯彻执行。

关于加强商品房屋建设管理的请示

国务院：

一九八七年国家计委、建设部、国家统计局《关于加强商品房屋建设计划管理的暂行规定》（计资〔1987〕16号）公布以来，全国商品房屋建设发展很快，这对于实现城市总体规划和推行住宅商品化，发挥了积极作用。但在商品房屋开发建设中也存在不少问题，主要是对单位购买商品房屋的投资必须列入基本建设投资规模的规定执行不严，扩大了投资规模，非住宅商品房屋在商品房屋开发总面积中所占比例越来越大，有些地方和单位以开发商品房屋为名建楼堂馆所。为了贯彻治理整顿的方针，压缩固定资产投资规模，调整投资结构，促进商品房屋建设事业的健康发展，必须加强对商品房屋开发建设的宏观管理。为此，现就加强商品房屋建设管理的有关问题提出如下意见：

一、商品房屋建设计划，是国家固定资产投资计划的组成部分，国家每年要编制全国商品房屋建设计划，作为指令性计划指标，由国家计委分别下达给省、自治区、直辖市计委和实行计划单列的地区及单位，具体安排落实。任何地区和单位都不得突破国家下达的商品房屋建设计划指标。各地区和单位根据资金和物资落实情况以及商品房屋需求变化情况，可以调减国家下达的商品房屋建设计划指标。

二、商品房屋必须有计划地销售。地方和单位的商品房屋销售计划由各省、自治区、直辖市和计划单列省辖市计委根据国家下达的商品房屋建设计划，结合本地区实际情况制定，并按计划销售。任何单位都不得在省、自治区、直辖市和计划单列省辖市批准的销售计划以外出售商品房屋。

三、一九八九年的商品房屋续建项目建设所需投资规模，按国家计委、建设部、国家统计局计资〔1987〕16号文件执行，即建设时不列入国家基建投资规模，出售时必须列入各购房单位的投资规模；新开工商品房屋项目建设时所需投资一律列入国家下达给地方、单位的投资规模内。从一九九〇年起，所有商品房屋建设项目（包括续建、新建项目），建设时所需投资都要列入年度固定资产投资计划，不得搞计划外商品房屋建设。

确实需要综合开发的楼堂馆所项目，必须严格按照《国务院关于清理固定资产投资在建项目、压缩投资规模、调整投资结构的通知》（国发〔1988〕64号）、《国务院关于全面彻底清查楼堂馆所的通知》（国发〔1988〕71号）和国务院发布的《楼堂馆所建设管理暂行条例》（国务院令15号）执行。

四、加强商品房屋开发建设资金管理。在商品房屋开发建设资金总额中，开发公司自有资金不得低于年度投资工作量的30%；预收购房款，在商品房屋建成销售前不得超过全部建设工作量的70%，其中，开工建设时预收款不得超过40%，待房屋建设工作量完成一半时再预收30%。各商品房屋开发公司的建设资金（包括预收的购房款），一律存入建设银行或住房储蓄银行，实行统一管理，其他银行不得办理商品房屋建设项目的资金拨付业务。各级银行和非银行金融机构一律不准向开发建设商品房屋和购买商品房的单位发放贷款，一九八八年底以前已经贷出的资金要限期收回。

五、商品房屋开发建设项目要纳入清理整顿范围，请建设部门会同审计、建设银行和工商管理等部门按照上述规定，对商品房屋开发建设项目进行清理、整顿。目前，商品房屋的销售价格管理，缺乏制约机制，请国家物价局会同国家体改委、国家计委、财政部、建设部、国家土地局、国家税务局等有关部门进行调查研究，结合住房制度改革的需要，提出加强商品房屋销售价格管理的办法，报国务院审批。

以上意见如无不妥，建议批转各地区、各部门执行。

国家计划委员会

一九八九年四月十八日