

安丘市人民政府文件

安政发〔2020〕22号

安丘市人民政府 印发《关于进一步促进房地产业健康 发展的意见》的通知

各街办、开发区管委会，市直有关部门、单位，有关企业：

《关于进一步促进房地产业健康发展的意见》已经2020年12月14日市政府第五十五次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。



关于进一步促进房地产业健康发展的意见

为进一步规范房地产开发市场秩序，维护消费者合法权益，促进房地产业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《房地产开发企业资质管理规定》等法律法规，结合我市实际，提出如下意见：

一、加强房地产用地管理

(一)严格控制用地总量。根据市场需求和经济发展状况要求，做好房地产市场需求预测，合理确定房地产市场土地供应规模，科学编制住宅用地年度供地计划。建立住宅用地供应与商品房库存状况挂钩机制，根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模。

牵头单位：市自然资源和规划局，**配合单位：**市住建局、市房产服务中心、市行政审批服务局。

(二)有序实施旧城改造。对已依法取得土地使用权的旧城改造项目，继续享受原旧城改造政策。自2021年2月1日起，停止实施新的旧城改造项目。原已批准的旧城改造项目，在2021年1月31日前未经市政府土地定价会议确定土地价格并批复的，不再享受优惠政策；经市政府土地定价会议确定土地价格并批复的，按定价会议纪要执行。因政府原因导致无法如期供地的，原则上实行“一事一议”。加大老旧小区改造力度，各街区要统筹谋划辖区内老旧小区改造项目，广泛征求居民意见，提出年度改造计划，经审核汇总并提请市政府批准后

上报。

牵头单位：市自然资源和规划局、房产服务中心，**配合单位：**市财政局、市住建局、市发改局、市行政审批服务局、各街区。

（三）规范土地交易行为。自 2021 年 2 月 1 日起，废止《安丘市人民政府关于进一步鼓励企业退城进园的暂行规定》（安政发〔2007〕10 号）和《安丘市人民政府办公室关于进一步鼓励退城进园暂行规定实施细则》，不再办理工业用地变更为商业、住宅用地手续。要认真贯彻落实上级决策部署，高起点高水平高质量开展国土空间规划编制工作。

牵头单位：市财政局、市自然资源和规划局，**配合单位：**市行政审批服务局、各街区。

（四）严把住宅类用地竞买准入关。严格落实企业购地只能用合规自有资金的规定，加强对住房用地购地资金来源、企业资金实力和信用等情况的审查，严控购地加杠杆行为。

禁止有以下情况之一的房地产开发企业进入商住类用地“招拍挂”市场：（1）被依法列入“联合惩戒对象”或信用考评等级为 C 级的开发企业；（2）对拖欠土地出让金、城市建设配套费等费用的房地产开发企业开展清理清查和追缴，未缴清拖欠费用、未按照合同约定开工完工、存在批而未供、土地闲置、群众信访和 12345、12336 反映问题突出的企业列入失信企业名单，在问题化解前，不得参与土地出让交易活动。

牵头单位：市行政审批服务局，**配合单位：**市发改局、市法院、市市场监管局、市住建局、市自然资源和规划局、市房

产服务中心、市人防工程指导中心、市信访局、市税务局。

(五)加大住宅类用地批后监管力度。严格落实《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号),对属于政府行为造成土地闲置的,采取延长动工开发期限、协议有偿收回等方式进行处置;对企业自身原因造成土地闲置的,超过约定时间未动工开发满1年的,按照土地出让或划拨价款的20%征缴土地闲置费;未动工开发满2年的,由市政府依法无偿收回土地使用权。

责任单位:市自然资源和规划局、市综合行政执法局。

二、加强规划审批管理

(六)严格制定实施规划设计条件。严格依据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、幼儿园配套、装配式建筑、土壤污染监测等条件,作为土地出让的规划条件,列入出让合同。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。经市城建会审定的规划方案,任何单位和个人不得擅自变更和调整。经招拍挂程序取得土地使用权的开发项目,不得擅自变更容积率等规划条件,不得改变土地用途。确因公共利益或实施城市规划需要变更的,依法定程序办理变更手续。

责任单位:市自然资源和规划局、市综合行政执法局。

三、强化项目过程监管

(七)开展常态化房地产市场违法违规行为整治工作。把打击侵害群众利益违法违规行为作为整治房地产市场乱象工作的重中之重,对擅自改变规划设计、违反规划审批要求建设,

未取得用地、规划、施工许可证擅自动工，未办理商品房预售许可证擅自预售，不按期交房、未经验收备案交房入住，不按合同约定时间办理不动产权证、挪用业主办证费用，发布虚假信息，违规认购、收取订金，返本销售或变相返本销售以及采取售后包租或变相售后包租销售未竣工商品房等违法违规行爲，将按照相关法律法规从严从重处罚，构成犯罪的依法追究刑事责任。严厉查处房地产开发企业资质出借行为，对以项目合作开发名义出借企业资质的，一经查实，将严格按照《山东省城市房地产开发企业资质管理规定》要求，由资质审批部门公告资质证书作废，收回证书，同时由行政执法部门按规定予以处罚。

责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市房产服务中心、市市场监管局、市行政审批服务局、市行政执法局、市公安局。

（八）对问题企业限制新项目建设。对虽已取得土地使用权，但未解决前期欠缴政府规费、延期交房、延期办理不动产权证、信访问题突出等问题的开发企业，列入房地产市场重点监管对象，从严审核行政许可审批，从严控制资质、规划、施工许可、预售许可发放，限制新增项目开发。

责任单位：市行政审批服务局、市自然资源和规划局、市住建局、市房产服务中心、市人防工程指导中心。

（九）加大商品房销售市场管理。完善商品房预售审批、预售资金监管等房地产市场长效监管机制建设，强化预售资金分类监管，严控监管账户资金留存比例，防止因资金监管不到

位出现新的问题项目。建立健全监管机制，探索“交房即办证”试点，开发企业一律不准代收代缴办理不动产权证所需缴纳契税、维修资金等办证费用，及时为购房业主提供购房合同和发票，坚决杜绝“一房多卖”现象。开发企业在房屋（预）销售时，应制定住宅小区车库（位）租售办法，切实保障购房群众合法权益。对问题房地产开发企业纳入重点监管，对存在违规行为或投诉量较多的项目，在规定最低留存比例的基础上，对信用等级B级、C级的预售人，监管资金留存比例分别增加3%、5%，并记入企业信用档案。严厉打击房地产企业发布虚假信息、恶意炒作、误导消费预期的不正当宣传行为，为房地产市场平稳发展营造良好的舆论氛围。

责任单位：市住建局、市房产服务中心、市行政审批服务局、市住建局、市税务局、市市场监管局、市融媒体中心。

（十）规范工程款拨付行为。对未按合同约定及时拨付工程款的开发企业和项目定期开展专项检查，严厉惩处恶意拖欠工程款、对欠薪上访案件不配合、处理不及时的开发企业及相关责任人。对拖欠工程款导致农民工工资纠纷久拖不决的开发企业，相关问题处结前不再批准其新项目开工建设。

牵头单位：市住建局，**配合单位：**市行政审批服务局。

四、规范商品房交付行为

（十一）进一步规范商品房交付条件。商品房交付使用应严格按照买卖双方签订的《商品房买卖合同》相关约定进行，供排水、供热、供电、燃气、通讯、环卫、路灯、道路等其他配套基础设施应具备合同约定交付使用条件，方可交付使用。

商品住宅交付时，应当提供《住宅使用说明书》和《住宅使用保证书》，并完成物业承接查验。开发企业不得以缴纳相关费用或签署物业管理文件（如物业服务费、装修保证金和垃圾清运费等）作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。在办理交付手续前，买受人应一次性足额交存首期维修资金（未售出的由开发企业交存）。物业服务收费最长可收取半年费用，装修押金和垃圾清运费，应待购房人房屋装修前以合同方式约定。

责任单位：市住建局、市房产服务中心。

（十二）加强对商品房交付行为监管。对开发企业未经竣工验收交房，供排水、供热、供电、燃气、通讯、环卫、路灯、道路等基础配套设施不完善交房等违规行为，依照相关法律法规予以严肃处理，并作为企业不良经营行为计入信用档案，通过潍坊市住房和城乡建设局信息网或其他媒体及时向社会公布。

责任单位：市住建局、市房产服务中心。

五、提升物业服务水平

（十三）坚决杜绝房产销售与物业管理脱节问题。开发建设单位在竣工交房时，必须与前期物业备案企业做好物业承接工作，前期物业承接新建物业前，应与建设单位在业务主管部门、街区指导、监督下，按照有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成书面查验记录，签订物业承接

查验协议，并于物业交付使用时在物业管理区域内显著位置向业主公开承接查验结果。

责任单位：市住建局、市房产服务中心，各街区。

（十四）依法规范物业服务企业经营行为。加强对物业服务企业的指导培训，提升物业管理专业服务的能力，严厉打击恶意停水、停电等影响业主正常生活的行为。加强对物业企业的管理，根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况，对物业服务人实施信用监管。

责任单位：市住建局、市房产服务中心、市公安局、各街区。

六、健全诚信评价管理体系

（十五）加强房地产诚信体系建设。营造“守信者处处受益、失信者寸步难行”诚信环境，推动房地产行业守信联合激励和失信联合惩戒，加强诚信评价结果运用，定期公布企业诚信评价等级，并将其作为土地供应、规划审批、项目预售、企业资质调整的重要依据，支持诚信等级优良的企业做大做强。将土地使用、规划实施情况纳入诚信监管体系，根据《潍坊市房地产开发企业信用评价管理办法》规定，对历史遗留问题项目化解不积极、久拖不决的房地产企业信用等级直接评定为 B 级，在日常管理中加强监管，限制参加相关评先树优活动；情节严重的，直接评定为 C 级，列入房地产市场主体黑名单，实行联合惩戒，在市场准入、监管资金、建筑劳务工资保证金等均按照最高上限予以监管，并限制或禁止企业及关联方参与有关开发经营活动。

牵头单位：市住建局，**配合单位：**市自然资源和规划局、市房产服务中心、市市场监管局、市审批服务局、市税务局、市银监局、市法院、市发改局。

七、加强组织领导

(十六)成立促进房地产业健康发展工作领导小组。成员由自然资源和规划局、住建局、审批服务局、房产服务中心、人防中心、发改局、财政局、税务局、市场监管局、行政执法局、公安局、法院等单位组成，定期或根据需要召开联席会议研究解决我市房地产业发展中遇到的突出问题。要全面加强房地产市场监管，帮助企业解决问题，及时化解风险，推动营商环境持续向好。

本意见自印发之日起施行，有效期至2023年12月27日。未尽事宜、与上级业务主管部门有关规定相冲突的，按上级有关规定执行；如与我市以往政策规定不一致的，以本意见为准。

附件：安丘市促进房地产业健康发展工作领导小组组成人员名单

附件：

安丘市促进房地产业健康发展工作 领导小组组成人员名单

- 组 长：**贾勤清 市委副书记、市长
- 副组长：**赵延福 市委常委、副市长
- 孙五东 市政府副市长、市公安局局长
- 马良明 市政协副主席、市法院副院长
- 成 员：**张宪宝 市住建局局长
- 戴 军 市自然资源和规划局局长
- 李华锋 市发改局局长
- 房师靖 市财政局局长
- 唐永萍 市行政审批服务局局长
- 赵守乐 市房产服务中心主任
- 杨廷军 市税务局局长
- 赵 强 市市场监管局局长
- 殷 飞 市综合行政执法局局长
- 于利民 市教育和体育局局长
- 马康谊 市民政局局长
- 孙中金 市融媒体中心主任
- 马连阳 市人防工程指导中心主任
- 刘国伟 市公安局副局长
- 李 林 兴安街办主任

李建利 新安街办主任
李湘春 大汶河旅游开发区管委会主任
周希全 安丘经济开发区党工委书记、管委会副主任
王 斌 凌河街办主任
云增伟 市盛源热电有限责任公司总经理
吴新刚 市天裕热电有限公司总经理
高安科 国网安丘市供电公司总经理
张小兵 市华润燃气有限公司总经理
郝振强 市城乡供水有限公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，张宪宝、戴军同志兼任办公室主任。