

YYDR-2022-0020008

沂源县人民政府办公室

关于印发沂源县加强房地产开发项目全过程管理指导意见的通知

源政办发〔2022〕10号

各镇人民政府，各街道办事处，经济开发区管委会，县直各有关部门，各有关单位：

《沂源县加强房地产开发项目全过程管理指导意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

沂源县人民政府办公室

2022年9月2日

(此件公开发布)

沂源县加强房地产开发项目全过程管理指导意见

为进一步引导我县房地产市场平稳健康发展，规范房地产开发行为，保障项目顺利交付、办证，根据相关法律法规，结合我县实际，制定本指导意见。

一、加强前期管理

(一) 信息联动

充分发挥县房地产市场平稳健康发展领导小组作用，加强信息共享和工作联动，在房地产开发项目签订土地出让合同后，联席会议向各成员单位发布工作提示单，强调各项管控要点，各成员单位共享项目信息，明晰审查要点，加强协调、指导和监督，确保各项要求落到实处。

(二) 土地出让

房地产项目土地出让前，县住房城乡建设局应向县自然资源局出具《房地产开发项目建设条件意见书》，包括商品住宅建筑设计、市政园林景观设计、工程质量品质提升和物业服务品质提升要求等相关内容。用地出让前须具备“三通一平”施工条件（水通、电通、路通、场地平整），确保用地红线外道路、给排水、暖、气、电等大配套到位。

(三) 规划方案

自然资源部门组织对规划方案进行审查，应重点审查以下内容：

1.纳入规划条件的商品住宅品质提升要求，规划条件中明确的容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、建筑风貌、出入口方位、配建停车位、公共服务配套设施等要求。

2.按照《淄博市设计方案联合审查实施意见（试行）》（淄建改办〔2021〕9号）文件精神，牵头征求各相关职能部门审查意见并及时汇总反馈。

（四）建设方案

房地产开发企业（以下简称开发企业）应当根据经审定的建设工程设计方案和建设条件意见，制定项目开发建设方案，并于项目开工前报房地产综合开发管理机构备案。分期开发的项目应当制定分期开发建设方案。具体要求如下：

1.方案内容。主要包括：项目性质、规模、开发期数、开工时间、竣工时间、开发进度，应建配套设施的种类、内容、规模、交付使用时间等内容。备案的规划技术经济指标、配套设施应与已批准通过的规划方案一致。

2.备案时间。房地产开发项目取得土地规划许可证之后、工程规划许可证之前。

3.方案变更。已备案的项目开发建设总体方案和分期方案中规划技术经济指标、配套设施建设内容因规划方案变更而调整的，需在变更内容获得规划主管部门批准后10日内将调整后的开发建设方案重新备案；开发企业在按规划主管部门批准通过的规划方案实施开发建设中，在保持规划方案不变的情况下调整分期开发建设期数或分期开发建设内容的，应在调整决定做出后的10日内将调整

的开发建设方案重新备案; 房地产开发项目建设过程中发生项目联建或转让行为的, 应在项目建设主体变更后 10 日内将开发建设方案重新备案。

二、加强施工管理

(一) 图纸设计

提高住宅设计标准, 优化细化工程设计, 体现以人为本、安全卫生、绿色环保和可持续发展的住宅设计理念, 促进住宅建设高品质、高质量发展。

(二) 质量监管

1.加强房地产项目工程质量管理, 压实五方(建设、施工、监理、设计、勘察)主体责任, 强化建设单位对住宅工程建设全过程的质量首要责任, 严格落实项目法人责任制, 严禁违法违规发包、肢解发包工程、盲目压缩合理工期和造价。

2.加强关键环节、主要原材料质量、住宅质量过程控制, 严把住宅工程竣工验收关, 从严查处工程质量问题。

3.加强工程质量与房屋预售联动管理, 发生违法违规行为、质量安全事故或重大质量安全问题被责令全面停工的住宅工程, 暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案。

4.招聘社会监督员, 不定期开展房地产项目专项检查、节点式监督、扩大分户验收抽检比例等工作。

5.协调执法部门加强对开发项目配套市政、绿化工程的过程指导和监管。

(三) 时序管控

严格房地产开发项目建设时序管控，公共服务设施和配套基础设施须与住宅小区同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。将公共服务设施和配套基础设施的建设进度与预售监管资金拨付节点实施联动。

(四) 联合检查

根据《关于建立房地产开发项目联合巡查监督制度的通知》（淄建发〔2022〕23号）要求，对在建、在售房地产开发项目开展联合巡查。具体要求如下：

1.项目开工时联合巡查：

(1) 巡查时间：开发项目开工 1 个月内。

(2) 参与巡查部门：县住房城乡建设局、县自然资源局、属地镇街（第一个部门为牵头部门，下同）。

(3) 联合巡查内容：核实开工范围是否与开发建设方案一致，开工项目是否符合建设工程设计方案和规划许可要求，开工项目是否取得施工许可，项目包含的公共服务配套设施是否按设计施工；开工项目是否按规定缴存农民工工资保证金，是否足额拨付工资性工程进度款，是否按规定落实实名制管理等各项制度和管理措施。

2.预售许可前联合巡查：

(1) 巡查时间：开发企业申请预售许可前。

(2) 联合巡查部门：县住房城乡建设局、县自然资源局、县行政审批服务局、县市场监管局、属地镇街、配套设施专业经营单位。

(3) 联合巡查内容：核实预售项目范围、公共服务配套设施建设进度是否与开发建设方案一致，预售项目是否满足预售条件，商品房预售方案内容、商品房买卖合同、销售宣传、信息公示等是否满足相关要求，全装修住宅是否按规定设置样板房；是否按规定设置售后服务机构并规范运行。工程施工过程中，施工图纸、规划设计等变更的，是否严格按程序进行。

3.交付前联合巡查：

(1) 巡查时间：商品房买卖合同约定交付的前 6 个月。

(2) 联合巡查部门：县住房城乡建设局、县自然资源局、县市场监管局、县综合行政执法局、属地镇街、配套设施专业经营单位。

(3) 联合巡查内容：核实开发项目道路、绿化、供水、供热、燃气、供电、通讯等配套设施建设进度，建设计划是否与开发建设方案、建设条件意见、专业经营设施配套合同一致，能否与开发项目同步建设完成；核实开发项目红线外相关配套设施同步建设情况。

4.竣工规划核实联合巡查：

(1) 巡查时间：开发企业申请规划竣工核实时。

(2) 联合巡查部门：县自然资源局、县住房城乡建设局、县综合行政执法局、属地镇街、配套设施专业经营单位。

(3) 联合巡查内容：核实开发项目及其配套设施是否按照建设工程设计方案、规划许可内容建设完成。

联合巡查中发现的问题，责任企业必须按时整改到位，逾期未整改到位的，按相关规定严肃处理。

三、加强宣传管理

规范开发企业宣传营销行为，切实保护群众利益，营造良好房地产行业营商环境，广告及营销宣传应当真实、合法，坚持正确的导向。

(一) 规范销售现场宣传行为

在项目销售明显位置公开经审定的规划总平图，供购房人查询。商品房销售现场的项目位置示意图、绿化效果图、沙盘，与实际规划一致，不得超前规划、透支预期、过度渲染，有关房地产项目名称、位置、用途、规划布局、绿化景观、道路、停车位设置、周边区域环境、配套设施等内容应当真实准确。沙盘旁应放置项目不利因素公告牌（周边是否存在或已规划可能造成异味、噪音、遮阴、辐射等不利因素）。

(二) 规范样板房宣传行为

样板房应按照设计文件和销售合同规定，真实、准确反映户型、内部结构尺寸、装修装饰标准等。全装修住宅样板房不得在样板间增加交付标准以外的其他装修装饰误导消费。严格落实《关于进一步规范商品房销售行为的通知》（淄建发〔2020〕72号）的要求，信息公示全面。

（三）规范主管部门指导行为

县住房城乡建设局、县自然资源局、县综合行政执法局、县市场监管局等部门应在售楼处明显位置设置提示牌、公示牌，提示牌提醒到访人以“纸面信息”为准，并明确告知一楼是否规划带院，顶层不得改变使用功能，地上停车位、地下停车位如何使用、产权归属等，同时将这一条款写入购房合同；公示牌公示楼盘预售手续办理情况，明示住房是否具备预售条件。

四、加强销售管理

规范销售行为，开发企业对销售行为负总责。在新项目开盘前，开发企业及销售企业必须签订承诺书，承诺在销售过程中不得出现误导购房者的违法销售行为。销售人员必须挂牌服务，以宣传单、明白纸、彩页等书面形式向客户推介，做到“三严禁、三倡导、三严格”。

（一）“三严禁”

1.严禁在商品房在取得预售许可前以认购、认筹、预定、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用。

2.严禁将预售资金存入个人账户、非监管账户; 严禁违规收取预付款、“茶水费”等费用, 变相涨价。

3.严禁捂盘惜售, 囤积房源, 或采取“售后包租、返本销售”等方式预售商品房。

(二) “三倡导”

1.倡导在售楼处设置监督服务点, 公开县住房城乡建设局、县自然资源局、县市场监管局等部门监督电话, 相关部门定期派人驻场监督开发企业宣传和销售行为。

2.倡导在签订意向合同、订购合同、买卖合同等约束性文本前, 开发企业、买受人应当面确认开发项目的相关敏感性信息, 并以录像、录音的形式固定证据, 实现销售行为可追溯。

3.倡导在办理商品房预售许可前, 县住房城乡建设局会同县自然资源局、县市场监管局、县综合行政执法局等部门对沙盘及样板房进行现场查验, 拍摄视频、照片并制作必要的文字记录, 经开发企业确认后存档。

(三) “三严格”

1.严格房地产中介行业信用评价管理, 加强对房地产经纪机构和房地产经纪人员监督检查, 房地产经纪服务实行明码标价制度。服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息必须在经营场所醒目位置标明, 不得收取任何未予标明的费用。

2.严格建立商品房销售人员和房地产经纪从业人员实名登记制度,推行“一人一卡一号”管理,对违法违规行为,依照相关规定进行处罚。

3.严格优化预售资金监管流程,完善监管措施。充分发挥商品房预售资金的监管作用,根据信用评价及投诉处理机制,实施预售资金差异化监管。

五、加强合同管理

规范商品房买卖合同制式条款,规范开发企业的签约行为。商品房买卖合同必须使用《淄博市新建商品房买卖合同范本》,在合同中明确标注房屋(含地下储藏室、车位、车库)建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积等内容,并约定面积差异处理方式,不得空缺(若储藏室、车位、车库按个销售,应在附加合同中单独约定),否则不予办理合同备案。对全装修、精装修或附赠的装饰装修材料、设施设备等,必须明确品牌、型号、等级,不得出现类似“同等档次”等模糊性表述。

探索建立委托第三方法律机构对商品房买卖合同进行实质性审查制度,对双方的权利义务及纠纷的解决方式做出清晰约定,不得设定规避和免除开发企业责任的条款,不得设定不利于买受人权益的条款。

六、加强交付管理

根据《淄博市新建商品房交付使用管理暂行办法》规定,开发项目及其配套建设的供水、供电、供气、供暖、物业用房等公用配套设施和市政配套设施竣

工后，开发企业依法组织竣工验收。开发企业交付使用的商品房，应当满足买受人正常使用需求。

1.交付条件:

(1) 商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件。

(2) 已选聘物业服务企业、签订物业服务合同，并已办理物业交付手续。

(3) 商品房已取得房屋测绘报告。

(4) 购买人按规定已缴存房屋维修资金，未售出房屋开发企业已缴存首期维修基金。

(5) 分期交付的，交付工程与在建工程之间应有明显、完备的隔离设施，不得合用内部道路。

(6) 符合《淄博市新建商品房交付使用管理暂行办法》规定的其他要求。

2.商品房满足交付使用条件后，开发企业应当在交付使用日期届满不少于10日前将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点、应当携带的证件资料、售后服务机构联系方式书面（邮政快递、邮寄挂号信、短信、微信、电子邮件等方式）送达买受人，并确认买受人已收到送达信息。

3.商品房交付使用20日前，开发企业应当书面报告县住房城乡建设局，并应当在交付现场醒目位置公示房地产开发项目（或分期开发项目）竣工验收备

案证明文件，道路、排水、绿化等核验文件，供水、供气、供暖设施等竣工验收文件，供电设施移交证明，物业交付证明文件，售后服务机构等信息。

4.开发企业在商品住宅交付使用时，除向购房人出示竣工验收合格证明、商品房面积实测报告、物业服务承接查验协议等相关证明资料外，须对各项配套设施、停车位数量及布局、小区出入口设置等前期广告宣传内容落实情况进行公示，明确业主对房屋查验的流程，验房合格后按商品房买卖合同约定程序办理交付手续。交付流程如下：

(1) 核实买受人身份。开发企业在向买受人交付商品房时，应当核验买受人身份（包括多个买受人）。买受人本人因故不能亲自到场而委托他人或其他组织代为办理的，开发企业应当核验买受人的书面委托、买受人及代理人双方的身份证明。

(2) 查验房屋。开发企业应当配合买受人或其委托的他人、其他组织按照合同约定的范围、标准逐一查验房屋状况，查验双方应当对房屋查验情况予以记录并签字确认；对查验发现的问题，开发企业应当予以整改。

5.推行业主预验房制度。在住宅工程竣工验收合格后至交付业主使用前，鼓励开发企业设立“业主开放日”，组织业主对拟交付使用的房屋进行预查验，建设、施工、监理、物业各方对项目质量问题进行确认，施工企业及时维修；实际交付使用时，由业主对质量问题维修情况进行确认，提升购房人对住宅工程建设质量的满意度，提前化解工程质量纠纷。

6.物业移交。房地产开发项目竣工验收后，建设单位和物业服务企业共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收。物业承接查验完成后，建设单位和物业服务企业应在县住房城乡建设局、属地镇街的监督下，做好物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备管理权以及相关资料的移交，移交的资料向县住房城乡建设局提供备份。建设单位和物业服务企业不履行承接查验义务的，作为不良经营行为记入企业信用档案。

七、加强售后管理

坚持事前、事中、事后管理并重原则，加强房屋交付后的使用管理，强化突出问题和矛盾纠纷的化解，切实维护购房人的合法权益。

(一) 物业管理

县住房城乡建设局加强房地产开发项目物业管理，充分运用物业“红黑榜”、信用评价结果，规范前期物业选聘，加强对物业服务企业经营服务行为的监管。物业服务企业认真履行发现、劝阻、制止和报告违建问题的职责。有物业管理的区域，对巡查不到位，报告不及时，纵容、串通、包庇违建行为的物业服务企业和负责人，依法依规严肃处理。

(二) 违建巡查

强化违建治理属地责任，镇街对属地违建行为负有“首要发现”责任，充分运用楼长、网格员等基层力量，联动物业服务企业建立网格化管理、常态化巡查工作机制，加大对已交付房地产开发项目的动态管理，做到早发现、早制止、

早报告、早查处。相关部门下沉执法力量，推动执法巡查进小区，提高违建巡查覆盖面。

（三）违建查处

县自然资源局、县综合行政执法局、县住房城乡建设局、属地镇街健全协同联动执法机制，加大执法力度，依法查处违建行为。各相关部门按照职责分工对巡查发现的或接到的违建线索报告，先行责令停止建设，再履行取证、认定、立案、查处等程序，简化程序，快速结案，防止违建行为既成事实，增加处理难度。

（四）信访投诉

开发企业对房地产开发项目的开发建设、销售经营行为承担主体责任，建筑施工企业、销售或代理销售机构承担具体责任。县住房城乡建设局制定房地产开发建设领域信访投诉处置工作方案，明确处置办法、督查办法、考核办法，通过制度、法律等措施，推动房地产领域信访投诉问题有效化解。

（五）信用管理

将诚信管理贯穿项目报建、施工建设、竣工验收、物业管理等各个环节，县住房城乡建设局进一步完善企业信用评价管理办法、信用评价指标体系等制度，实行动态评价管理机制。强化信用评价结果运用，对失信企业和责任主体按照相关规定进行处理。

八、加强监督管理

县房地产市场平稳健康发展领导小组发挥好组织领导、统筹协调、督查指导作用，相关职能部门密切配合，建立健全信息共享、情况通报以及违法违规为联合查处等机制，并定期召开会议，对全县房地产市场运行情况进行分析，研究协调和解决行业发展中的重大问题、阶段性突出问题，规范房地产市场秩序，促进全县房地产市场健康发展。

各相关部门、单位工作人员认真履职尽责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，公民、法人和其它组织发现相关部门单位及其工作人员在房地产开发项目全过程管理工作中存在违法违规行为的，可以向县纪委监委或上一级主管部门反映，经查属实的依照有关规定处理。

本指导意见由县住房城乡建设局负责解释。

本指导意见自 2022 年 10 月 3 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 2 日。