

临淄区人民政府

临政字〔2017〕18号

LZDR-2017-0010001

临淄区人民政府

关于进一步规范城市房地产开发管理的意见

各镇人民政府、街道办事处，各开发区管委会，区政府各部门，有关企事业单位：

为进一步整顿房地产开发市场秩序，规范房地产企业开发经营行为，提升房地产开发项目建设品质，维护消费者合法权益，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》（国务院令第248号）、《物业管理条例》

（国务院令第504号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）、《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）、《商品房销售管理办法》（建设部88号令）、《山东省房地产开发管理条例》等规定，结合我区实际，现就进一步规范城市房

地产开发管理提出如下意见。

一、房地产开发利用土地管理

(一) 城市规划建设用地范围内，凡土地面积不大于 1 公顷的地块，原则上不允许进行房地产开发，由政府统一收储进行绿地游园、公用停车位等服务设施改造，或与周边地块合并规划使用；土地面积大于 1 公顷且小于 1.5 公顷的地块，需由规划和国土资源部门牵头召开联席会议审议通过后，报区政府研究。

(二) 对可用于房地产开发利用的土地，由区政府按照年度土地储备计划，组织实施房地产开发用地统一储备。征地拆迁补偿、农转用手续办理等所需费用由区财政负责统一支付，任何单位和个人不得在土地未上网挂牌前插手土地安置和地上建筑物构筑物的补偿。按照年度房地产开发用地供应计划，组织实施网上公开出让；土地出让前需达到土地权利清晰，安置补偿到位，地上建筑物构筑物拆除完毕，附着物清理完毕，没有法律经济纠纷的“净地”标准。

(三) 房地产开发用地要严格按照出让合同的约定开发利用，纳入国土资源部监测监管系统进行批后监管。未按期缴纳土地出让金的需每天缴纳延迟交付款项 1‰的违约金；因企业自身原因未按出让合同约定日期开、竣工的，需每天缴纳出让价款总额 0.15‰的违约金。按照《闲置土地处置办法》规定，未按出让合同约定日期开工建设满一年，认定为闲置土

地，征缴土地出让价款 20%的土地闲置费；未动工开发满两年的，报经市政府批准，无偿收回国有建设用地使用权。对建设投资虽达 25%，因企业自身原因中止建设未如期竣工的，政府可收回剩余土地另行处置，完善开发片区。

二、房地产企业开发资质管理

（一）凡有项目重大遗留问题未处理完毕、严重违法违规行为和年内 4 条以上（含）不良信用记录、涂改、出租、出借、出卖资质证书等情况之一的房地产开发企业，一律不得在临淄区从事新的房地产开发活动。

（二）房地产开发企业暂定资质有效期为一年，一年内项目未开工建设的，除不可抗力与不可预见因素外，原则上不予资质延期，确需延期的，需由住建部门牵头召开联席会议审议通过后，报区政府研究。

（三）房地产开发企业资质证书有效期届满前 2 个月内应对房地产开发企业的下列情况进行核查：

1. 房地产开发经营业绩，包括年度完成房地产开发投资额、开工面积、施工面积、竣工面积、销售面积等情况；
2. 房地产开发项目预售资金收缴、管理和使用情况；
3. 遵守房地产开发企业资质管理、开发建设项目验收规定等情况；
4. 对群众投诉的处理情况。

（四）有关部门在为房地产开发企业与项目办理立项备

案、用地审批、规划建设、施工许可、商品房预售、税务登记、规划核实、竣工备案、物业交付、产权登记、质量保修、银行征信与融资信贷等手续环节时，须同时查验企业开发资质证书，严格按资质证书登记事项、规定范围和年度资质核查情况、信用信息，实施同步监管服务。

（五）建立房地产开发企业信用信息采集、归纳、评价、分析、利用、反馈机制，及时收集整理国土、规划、住建、房管、城管、税务、金融等部门管理信息、媒体曝光与社会投诉信息，从企业法人（股东）、管理人员、管理能力、经营业绩、诚信经营、社会责任等方面进行量化评分、信用等级评定，真实全面反映企业开发经营情况，强化信用评价成果的转化应用，提高信用评价的威信度。

三、房地产开发项目管理

（一）严格落实规划条件和建设条件意见书制度。房地产开发建设用地使用权出让前，规划部门应当提出用地的位置、使用性质和开发强度等规划条件；住建部门应当对项目建设周期、基础设施和公共服务设施的建设要求、产权界定以及商品住宅性能认定等提出建设条件意见。规划和建设条件意见应当纳入国有土地使用权出让合同的约定内容，并作为意见出具部门进行项目监管的依据之一。

（二）编制房地产行业发展规划。住建部门应当会同发改、国土、规划、人防等部门，根据土地利用总体规划、城市

规划，编制房地产行业发展规划，报经区政府批准。国土部门在编制用地年度土地储备计划时，应当根据房地产行业发展规划、城市基础设施和公共服务设施配套情况以及市场供求状况，以便合理确定房地产开发用地年度供应规模、布局和时序。

（三）加强房地产开发项目配套设施建设监管。房地产开发项目的配套设施应符合项目修建性详细规划要求，应与主体建筑同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用。规划部门应在项目竣工时加强对配套设施的规划核实。房地产开发企业应当与水、电、暖、燃气等专营单位签订配套设施建设合同，双方应按照合同约定的费用交纳、建设时限、开竣工时间等内容落实责任和义务。

（四）严格落实房地产开发项目综合验收备案制度。项目竣工后，房地产开发企业应当依法组织项目竣工综合验收，并自验收合格之日起十五日内，将项目综合验收报告报住建部门备案。房地产开发项目在竣工综合验收备案之后，方可交付使用。

（五）严格落实项目开竣工报备制度。项目达到“需挖深基坑的项目基坑开挖完毕，使用桩基的项目打入所有基础桩，其他项目地基施工完成三分之一”开工标准，房地产开发企业持建设工程施工许可证等开工材料向国土部门申报开工。项目竣工后，房地产开发企业持住建部门出具的综合验收备案证明

等竣工材料，向国土部门申报竣工。凡未经竣工综合验收备案的开发项目，国土部门不予受理商品房登记发证。

四、房地产开发项目施工管理

（一）房地产开发企业要切实履行建设单位职责，做好开发项目施工招标及发包工作，禁止将建筑工程肢解发包，对总承包企业转包、违法分包等违法行为应及时发现并制止。对开发企业违法发包，施工企业转包、违法分包、挂靠等违法行为，依据相关法律法规分别给予相应处罚，并记入单位和个人诚信档案。

（二）开发企业和总承包企业要对所承包工程的农民工工资支付负总责，不准以任何理由拖欠农民工工资，特别是对转包、违法分包等违法行为造成的拖欠农民工工资行为，必须足额全部予以清偿。对出现拖欠农民工工资，造成不良社会影响的企业有关责任人进行约谈，对单位记入信用不良行为；对出现两次该行为的，依法责令项目停工整改，并承担因停工造成的各项费用；对情节特别严重的，依法对其市场准入、招标资格和新开工项目审批进行限制，并依法予以处罚。

五、棚户区项目管理

（一）坚持政府主导、群众自愿。突出政府对棚户区改造工作的组织引导作用，在充分尊重群众意愿的基础上，合理制定棚户区改造规划和年度改造计划，有重点、有步骤地推进改造工作。

（二）坚持模式适当、空间适度。积极推行政府购买棚改服务、委托代建、政府与社会资本合作等棚户区改造模式，按照有关规划管理的要求，做好布局规划，因地制宜制定具体改造方案。对安置户数较多的棚改项目，可适当提高容积率，做到合理配置、统筹兼顾，并做好与周边区域基础设施规划的衔接。

（三）坚持政策统一、风险可控。列入全区棚改计划的项目，必须按照区政府制定的政策，实行统一标准、阳光操作，并在社会稳定、资金运营、建设管理等方面建立完善风险防控机制，严格承接主体准入制度，完善工作程序，确保规范操作。

六、房地产开发项目经营管理

（一）加强预售管理。从严控制商品房预售许可条件，鼓励推行现房销售。未取得商品房预售许可或未进行现房销售备案的房地产开发企业，不得以任何形式进行商品房销售，也不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金和预定款等性质的费用。销售现场须公示企业营业执照、资质证书、不动产权证书、建设工程规划许可证、房地产开发经营权证明、商品房预售许可证、商品房买卖合同示范文本、建筑节能措施等。房地产开发企业须在取得预售许可证十日内、商品房预（销）售前，一次性公开全部准售房源的楼层、房号、户型、建筑面积、分摊面积、销售单价、销售状态

及优惠折扣。

（二）强化预售资金监管。开发项目商品房预售总户数达到50%后，房管部门应查验项目水、电、暖、燃气配套费交纳情况，如未足额交纳，应暂缓其它用途费用的支付或从预售资金中一次性划转交纳。房管部门要预留商品房预售重点监管资金的5%作为配套设施建设监管资金，取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明后，方可解除监管；预留商品房预售重点监管资金的5%作为质量保修监管资金，房地产开发企业足额缴纳住宅质量保修金并出具住建部门的质量保修责任履行证明后，方可解除监管。

（三）严格商品房交付使用管理。开发企业在商品房预（销）售合同中，应约定开发项目综合验收备案作为房屋交付条件。未达到交付条件交房的，开发企业应按照合同约定承担违约责任。开发企业对合同约定的交付事项要进行相关专业验收，保证业主收房时消防、供水、燃气、供电、环卫、电梯、邮政信箱等生活基础设施可正常投入使用。新建物业应按规定完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

七、市场监督管理

（一）加强对房地产开发的事中事后管理，详细掌握项目职责范围内的进展情况，对存在隐患问题的主动、及时介入，实现房地产开发市场全流程监管。

（二）对违反相关法律法规和本意见规定的违法行为，应

及时进行查处，做到有法必依、执法必严。国土部门负责加强对土地出让及使用等环节的执法检查；规划、城管部门负责加强对规划落实等环节的执法检查；住建部门负责加强对质量安全、开发资质和综合验收等环节执法检查；房管部门负责加强对商品房销售、物业管理等环节的执法检查。

本意见自 2017 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2020 年 3 月 31 日。

临淄区人民政府
2017 年 2 月 10 日

抄送：区委各部门，区人大、区政协、区纪委监委、区人武部办公室，
区法院，区检察院。

临淄区人民政府办公室

2017年2月10日印发
