



郴政办发〔2020〕32号 郴州市人民政府办公室关于进一步规范房地产市场秩序的实施意见

索引号：763261399/2020-3176955

文号：郴政办发〔2020〕32号

统一登记号：CZCR-2020-01031

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2025-08-17

签署日期：

登记日期：2020-08-21

所属机构：

所属主题：

发文日期：2020-08-17

公开责任部门：郴州市住房和城乡建设局

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

为进一步加强我市房地产市场管理，规范房地产市场秩序，根据国家相关法律法规和政策规定，结合不动产登记一体化改革、相对集中行政许可权改革、城市管理综合行政执法改革，经市人民政府同意，提出如下实施意见。

一、加强规划控制管理

（一）强化规划设计条件管理。出具规划设计条件时，应当明确项目用地性质、规模、基础设施、公共配套服务设施、物业管理用房等建设要求，并作为竣工验收的依据（责任单位：市自然资源和规划局）。

（二）严格规划设计方案执行。房地产开发项目规划方案一经批准，任何单位和个人不得擅自变更，确需变更的，必须报原审批单位批准（责任单位：市自然资源和规划局）。

（三）加大违规行为查处力度。加强规划批后监管，发现未按规划审批条件进行建设的行为及时制止并告知行政执法部门查处（责任单位：市自然资源和规划局）。严厉查处违反城乡规划管理相关法律法规的行为（责任单位：市城管和综合执法局）。

二、加强土地市场管理

（一）科学合理供地。实行房地产用地供应“五类”调控目标管理，适时调整供地规模、结构和时序，稳定市场预期；积极推进“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等土地出让竞价方式，根据区域实际和土地出让情况，合理确定土地出让价格，严防高价土地扰乱市场预期（责任单位：市自然资源和规划局）。

（二）严格竞买资格审查。依据土地竞拍出让条件，对竞拍房地产开发用地的企业（个人），严格资质等级、开发业绩、资金来源、信用记录审查；有项目遗留问题未处理完毕、因自身原因造成土地闲置、有严重违法违规行为或重大不良信用记录的企业（个人），在结案和问题查处整改到位前，取消其土地竞买资格（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市公共资源交易管理中心）。

（三）强化土地监管。加强土地利用动态监管，严格督促建设用地使用权人按照出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期以及指标，取得建设工程施工许可证后进行建设；严格执行《闲置土地处置办法》，使用权人在闲置土地上建设的房屋上市销售前，不得参与土地竞买（责任单位：市自然资源和规划局）。

三、加强项目开发建设管理

（一）严格开发资质审查。严格房地产开发资质核定审查，严审专业管理（技术）人员社会保险缴纳凭证；加强动态管理，及时做好开发资质年检工作，对专业技术人员流失、违法违规开发、无开发项目、引起重大投诉或群访性事件、租借资质证书的企业，依法降级、限制开发新项目或注销资质〔牵头单位：市行政审批服务局，责任单位：市住建局（市人防办）、市住房保障中心〕。

（二）落实开发项目资本金制度。修订房地产开发项目资本金管理办法，落实储存监控、分期解控、专款专用；开发企业在取得施工许可证前落实开发项目资本金，商品房项目资本金占项目总投资的比例不低于20%（比例根据国家政策调整）〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心〕。

（三）加强工程质量监管。严把勘察、设计、施工、监理、检测机构资质关，落实建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位的质量责任和义务，加强日常监管，严厉制止违法发包、转包、分包及挂靠等行为；积极推进装配式建筑发展，提高房屋质量和品质〔责任单位：市住建局（市人防办）〕。加大行政执法力度，查处打击违反建设工程质量管理法律法规的行为（责任单位：市城管和综合执法局）。

（四）落实竣工联合验收制度。实行房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收，新建商品房项目经竣工验收合格和物业承接现场查验后方可交付使用，未经竣工验收合格或未经物业承接现场查验的不得交付〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市质安站〕。

四、加强商品房预售（现售）管理

（一）加强测绘管理。加强对测绘机构的管理，提高测绘报告质量；项目测绘实行“多测合一”，成果共享（责任单位：市自然资源和规划局）。强化地名管理，项目立项审批时，相关部门应告知建设单位到民政部门办理地名命名手续，民政部门在预售许可前完成命名（责任单位：市民政局）。

（二）从严核准预售条件。严格按照法律法规和相关政策审批发放商品房预售许可证；商品房项目取得预售许可证前，应当落实新建商品房预售资金监管和实施前期物业管理，取得预售许可证后原则上不进行变更，确需变更的，应提交证据材料；建立健全征收安置房保障机制，及时对征收安置房源进行预售限制，保障被征收人合法权益（责任单位：市行政审批服务局）。加快探索现房销售模式〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心〕。

（三）加强销售行为监管。严禁将不符合销售条件的房屋，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等费用，涉嫌非法集资的依法严肃查处；符合销售条件的，应当加强信息披露，企业营业执照、资质证书、项目审批证件、合同样本、销售价格等应在销售现场公开〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心、市市场监管局、市城管和综合执法局、市处非办、市公安局〕。

（四）实行销售价格公开。已取得商品房预售许可证或现房销售备案的项目，应一次性公开全部准售房源并实行明码标价、一房一价，标价工作应当遵守《商品房销售明码标价规定》，并公布价格投诉举报电话；供水、供电、供气、有线电视、安全监控系统及其他属于购房人所有的公共设施、设备的配套建设费用均应包含在房屋价格中，不得向购房人另行收取（牵头单位：市市场监管局，责任单位：市发改委）。

（五）落实销售网签备案。严格执行商品房预售（现售）合同网上签约备案制度，商品房销售使用国家统一的商品房买卖合同文本，并通过网签系统签订商品房买卖合同，杜绝一房两卖（责任单位：市自然资源和规划局）。

（六）加强销售广告监管。未取得商品房预售许可证或现房销售备案的项目，不得以任何形式发布商品房销售广告；发布房地产广告，应当遵守《广告法》、《房地产广告发布规定》等法律法规的规定；加大检查力度，依法查处房地产广告违法违规行为（责任单位：市市场监管局）。

（七）加强中介机构监管。房地产经纪机构及其分支机构申领营业执照和进行备案后方可从事经纪活动，否则不予办

理网签资格（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市市场监管局、市行政审批服务局）。经纪机构代理销售商品房时要向买受人出示商品房的有关证明文件和销售委托书，如实介绍商品房的有关情况，不得代理销售不符合销售条件的商品房，不得收取佣金以外的其他费用；发挥行业协会的作用，引导中介机构及其从业人员守法诚信经营〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心、市市场监管局、市民政局〕。

（八）实行预售资金监管。实施新建商品房预售资金监管制度，商品房项目取得预售许可证前，须落实预售资金监管手续；预售资金专户专存、专款专用；购房款须全部存入预售资金监管账户〔牵头单位：市住建局（市人防办）；责任单位：市住房保障中心、市行政审批服务局、郴州银保监分局、市人民银行〕。

五、加强二手房交易管理

（一）疏通二手房交易堵点。加快不动产登记办证，切实解决好“有房屋所有权证、无土地使用证”等遗留问题住房的登记办证问题，推进二手房市场发展〔牵头单位：市住建局（市中心城区房产办证遗留问题处理领导小组办公室负责日常工作），责任单位：市自然资源和规划局〕。

（二）规范二手房交易秩序。依托不动产登记一体化平台，全面实行二手房买卖合同网上签约备案，并为买卖当事人进行房源核验，保障买卖双方合法权益；未经网签备案的，不予办理不动产抵押、登记等手续；不动产交易网签备案部门应当为自行成交的买卖当事人设立网签便民服务点，指导房地产经纪机构使用网签系统（责任单位：市自然资源和规划局）。

六、强化房地产市场监管平台建设

（一）建设监管系统平台。对原房产交易综合管理信息系统进行升级改造，建立房地产市场监管平台（以下简称“系统”）。系统应当具备房地产市场调控、分析决策、项目管理、项目资本金管理、维修资金自缴、预售资金监管、物业管理、中介机构管理和房地产企业及其从业人员备案及信用信息管理等功能〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心、市政务服务中心、市财政局〕。

（二）做好数据互联互通。系统应当与工程建设项目审批管理系统、住房保障系统、税收征收系统、不动产登记一体化平台、住建（人防）业务审批系统、住房公积金管理系统等进行数据共享公用，自动采集有关原始数据信息，实时掌握房地产发展动态，服务房地产监管和调控。商品房预售许可审批部门应当使用系统办理预售许可手续；网签备案系统管理部门要按照《湖南省城镇个人住房信息系统数据推送标准》将数据核准无误后及时推送；相关职能部门应积极配合，及时提供房地产监管和调控所需数据〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心、市行政审批服务局、市自然资源和规划局、市税务局、市住房公积金中心等〕。

七、加强商品房交付使用和物业管理

（一）规范交付使用管理。房地产开发企业应当按照有关规定和商品房买卖合同约定，向买受人交付经竣工验收合格和物业承接现场查验，并达到商品房买卖合同中约定的其他交付条件的新建商品房；交付住宅的，应提供住宅使用说明书和住宅质量保证书〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心〕；应及时将开发项目配套建设的中小学校、幼儿园、社区用房和购房人资料以及供水、供电、供气等专业经营设施设备移交给教育部门、社区和专业经营单位，教育部门、社区、专业经营单位应当依法依规无条件接收〔牵头单位：各区政府（管委会），责任单位：市教育局、专业经营单位〕。

（二）加强城市物业管理工作。理顺物业管理体制机制，将物业管理日常监督、业主委员会成立指导和备案、协议选聘物业批准、物业管理区域备案、前期物业管理招投标备案、承接查验备案等工作职能下放至北湖、苏仙两区〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：各区政府、市住房保障中心〕。开发项目交付使用前，房地产开发企业与前期物业服务企业应进行物业承接查验（责任单位：各区政府）；根据规划配置的物业管理用房要全部移交给物业服务企业（责

任单位：市自然资源和规划局）。大力推行水、电一户一表改造，逐步实施二次供水统一管理，妥善化解因二级供水供电引发的矛盾纠纷〔牵头单位：市城管和综合执法局、市发改委，责任单位：市住建局（市人防办）、郴电国际、国网郴州供电分公司〕。

（三）畅通物业维修资金使用渠道。努力破解物业维修资金使用难问题，推进“应修快修”〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心〕。

（四）加强小区停车管理。开发项目停车场配建标准根据交通发展情况和停车需求制定，与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市公安局交警支队）。加强价格管理，引导住宅小区对停车位合理定价（责任单位：市发改委）。房地产开发企业应当在商品房买卖合同中与买受人约定停车位的所有权或者使用权，并在交易场所的醒目位置公示出售、出租价格〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心、市市场监管局〕。依据《湖南省停车场管理办法》加强停车场使用管理，鼓励实行智能停车管理系统和机械化作业维护，公示停车收费标准，制止和打击乱停乱放行为〔牵头单位：市公安局交警支队，责任单位：市住建局（市人防办）、市住房保障中心、市市场监管局、市城管和综合执法局、郴投集团、各区人民政府（管委会）〕。

八、加强违法违规行爲查处管理

（一）加大市场检查和违法行为打击力度。加大日常巡查和定期检查力度，推进“双随机、一公开”，对房地产开发项目、开发企业及中介机构进行检查〔牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市住房保障中心、市直相关职能部门〕。加强行政执法检查，严厉打击房地产企业和从业人员的违法违规行为，以及房屋建成后单位或个人侵占、损坏公共设施设备、擅自改变房屋用途、私搭乱建等行为〔牵头单位：市城管和综合执法局，责任单位：市查违办、市直相关职能部门、各区人民政府（管委会）〕。

（二）加强信用体系建设。依据《湖南省房地产行业信用信息管理办法实施细则》，推进信用体系建设，提高房地产企业及其从业人员诚信经营意识；推动信用评价由政府评价为主向协会评价为主，推进行业自律。严厉打击房地产市场涉黑涉恶问题，将涉黑涉恶的房地产开发企业纳入信用评价体系管理，及时移交线索至相关职能部门，并配合相关职能部门依法处置〔牵头单位：市住建局（市人防办）；责任单位：市住房保障中心〕。

九、加强问题楼盘处置和矛盾化解

（一）落实属地管理责任。全面开展问题楼盘矛盾化解工作，制定处置工作方案和突发事件应急预案，做到一案一策、统筹安排、分类处理、依法处置〔牵头单位：各区人民政府（管委会）；责任单位：市直相关职能部门〕。

（二）建立综合工作机制。建立专题会商制度，对各区人民政府（管委会）排查上报的房地产矛盾进行联合会商，针对重点矛盾研究解决方案；各职能部门认真履职，配合区政府（管委会）开展房地产矛盾化解处置工作〔牵头单位：市住建局（市人防办）；责任单位：各区人民政府（管委会）、市直相关职能部门〕。

十、加强房地产市场舆论引导

加强房地产市场信息公开和宣传引导，正确解读相关政策措施，防止虚假信息或不负责任的预测、评论误导市场预期，维护房地产健康发展的良好局面〔牵头单位：市委宣传部分，责任单位：市住建局（市人防办）、市自然资源和规划局、市城管和综合执法局、市行政审批服务局、郴州日报社、市广播电视台、市住房保障中心、市委网信办〕。

本意见自公布之日起30日后施行。各县市可参照执行。

(此件主动公开)

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享:

相关文章

➤ [【图文解读】郴政办发〔2020〕32号 郴州市人民政府办公室关于进一步规范房地...](#)

2020-08-21



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507



湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

