

淮南市人民政府办公室关于 印发淮南市房地产开发建设项目全过程 监管办法（试行）的通知

淮府办〔2023〕16号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮南市房地产开发建设项目全过程监管办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

淮南市人民政府办公室

2023年7月24日

淮南市房地产开发建设项目 全过程监管办法（试行）

为进一步加强我市房地产开发建设项目的监管，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

一、加强土地出让及转让管理

（一）建立土地竞买人资格审查机制。市自规部门牵头建立土地竞买人资格审查机制，会同市发改、住建、市场监管、属地区政府（园区管委会）组成资格审查专班。各区政府（园区管委会）在申请住宅用地出让时，如对竞买人资质、企业业绩、股权变更等内容有要求的，须提出明确意见并报专班审查。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局，各区政府、园区管委会）

（二）严格规范土地出让条件。各区政府（园区管委会）申请供应住宅用地时，应明确提出公共配套、自持物业及年限、需

要无偿移交的建设内容、开(竣)工时间,以及建设规模与标准、建设时序、质量保修期限等。项目确需配建其他养老、教育、医疗、商业综合体的,原则上与住宅项目同步设计、同步建设,与首批住宅同步验收、同步交付,并明确监管主体和违约处罚条款。上述内容经市自然资源和规划委员会审定后纳入土地出让条件,并在出让公告时注明。土地成交后,市自规部门会同属地政府(园区管委会)与竞得人共同签订三方协议,明确各方权利义务。(责任单位:市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局,各区政府、园区管委会)

(三)规范项目主体变更。住宅用地成交后,市自规部门、住建部门分别将地块成交信息、开发企业资质审批信息推送给市场监管部门。市场监管部门在受理房地产企业股权变更业务时,将受理信息推送至自规部门、住建部门、属地区政府(园区管委会)后依法规范办理。(责任单位:市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局、市发改委,各区政府、园区管委会)

二、加强规划设计审批管理

(四)科学确定规划条件和建设条件。市自规部门严格依据详细规划出具房地产开发项目规划条件,市住建部门依据相关文件和标准出具建设条件,按照规划和建设条件及国家、地方相关标准、文件要求,对房地产开发项目规划设计方案进行部门联审。

对土地出让合同、规划审批有限制销售条件的，应在批准的规划设计方案或规划许可、施工许可中予以明确。市自规部门将批准的规划设计方案和管控要点推送至相关部门和区政府（园区管委会），共同履行监管职责。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局，各区政府、园区管委会）

（五）严格规划批后管理。市自规、住建等部门会同属地区政府（园区管委会），在建设过程中实施联动监管。建设工程规划验线合格的，方可组织桩基或基槽验收；±0 阶段经核实符合规划要求的，方可组织基础验收；结构封顶阶段经核实符合规划要求的，方可组织主体工程验收。严格落实先规划、后建设原则，确保各类在建项目的违规行为早发现早整治。对于监管过程中因建设单位未按程序申报导致批后监管环节缺失并涉及未按照规划许可实施的，及时移送有关部门依法处理。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局，各区政府、园区管委会）

（六）加强项目建设时序管控。分期建设的开发项目，公共配套设施（含园林绿化工程）原则上应在首期建设。特殊情况的，须由各区政府（园区管委会）提出申请，经市自规、住建部门审核同意，报市自然资源和规划委员会审定。市住建部门将公共配套设施的建设进度与预售监管资金拨付节点实施联动监管。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理行政执法局）

三、加强商品房销售管理

(七)规范商品房备案价格管理。房地产开发企业申请商品房预售许可前，须到市发改部门申报商品房销售价格备案。商品房备案价格以同区域、同品质、同类型楼盘实际网签备案成交均价为基础，结合成本等因素综合确定。房地产开发企业不得有频繁调价、恶意降价、未经备案进行价格宣传等扰乱市场行为。(责任单位：市发改委、市住房和城乡建设局)

(八)加强商品房预售管理。严格审查开发企业申请预售许可提交的证件和资料。预售方案应明确以下内容：项目规划方案、土地出让合同约定的自持物业和公共配套建设计划、工程质量阶段性监督报告、园林绿化工程设计方案审批表等。(责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理行政执法局)

(九)规范商品房现售管理。房地产开发企业应在商品房现售前将相关证书及符合商品房现售条件的有关证明文件报送市住建部门备案。未取得现售备案的，房地产开发企业不得销售，市自然资源和规划部门不予办理不动产权登记。(责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局)

(十)加强商品房销售合同管理。房地产开发企业按规定使用商品房销售合同示范文本。市住建部门会同市市场监管部门对商品房销售合同的公平性条款、纠纷解决方式及补充合同中的公

共部位装修标准、电梯等条款内容进行联合审查。（责任单位：市住房和城乡建设局、市市场监督管理局）

（十一）加强商品房销售广告管理。房地产开发企业应严格按照规划设计、施工图设计及园林景观设计内容进行宣传。房地产广告不得对规划或者建设中的学区、交通及其他市政条件进行误导宣传。市场监管部门联合住建、城管部门，定期对房地产开发企业销售广告进行检查，发现问题及时查处。（责任单位：市市场监督管理局、市住房和城乡建设局、市城市管理行政执法局）

（十二）加强售楼处规范化布置检查。在商品房预售许可证发放前，市住建部门对项目沙盘、样板房、“五证一书”、不利因素公告牌等销售现场规范化布置情况进行检查。销售现场用于展示的样板房，其内部结构、尺寸大小、与交付无关的物品设施设备应予标注，样板房应保留至项目交付后三个月。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（十三）推广商品房网签备案和预告登记同步办理。开发企业同步申请商品房买卖合同网签备案和不动产预告登记，住建部门将使用电子印章的电子网签合同推送至不动产登记部门，不动产登记部门通过系统对接，共享应用电子合同，实现购房人一次申请，一套材料，同步办结。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

四、加强项目资金监管

(十四)规范监管银行选择和协议签订。市住建部门会同人民银行、银保监部门通过公开招标方式,综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素,确定承接新建商品房预售资金监管业务的商业银行。房地产开发企业开立监管账户后,与监管机构、监管银行、施工企业签订四方协议,明确各方权利义务和违约责任。(责任单位:市住房和城乡建设局、人民银行淮南市中心支行、国家金融监督管理总局淮南监管分局)

(十五)加强预售资金交存管理。房地产开发项目预售期间,房地产开发企业要在营销场所入口处、签约缴款处和其他显著位置张贴预售监管账户信息。房地产开发企业应在合同签约前书面提示购房人,告知应该将定金、首付款等直接存入监管账户,并及时办理商品房买卖合同网签,购房人须书面确认。监管机构定期核对房地产开发企业账户资金流水,严禁预售资金“体外循环”。(责任单位:市住房和城乡建设局、人民银行淮南市中心支行、国家金融监督管理总局淮南监管分局)

(十六)严格预售资金使用管理。强化预售资金拨付管理,监管机构、监管银行共同对现场施工形象进度进行勘查核实,并与开发企业、施工单位、监理单位共同签字确认后拨付;强化监管账户监控,监管机构与监管银行每月核对监管账户资金流水,对重点监管项目加大核查频次。在拨付每笔监管资金前,审核前笔已拨付资金使用情况,防止预售资金挪用、抽逃。(责任单位:

市住房和城乡建设局、人民银行淮南市中心支行、国家金融监督管理总局淮南监管分局)

(十七) 加强违规违约行为惩戒。压实监管银行责任,对违规违约或违反预售资金监管协议的监管银行,视情节暂停、取消预售资金监管业务合作,并将其违规违约行为通报金融监管部门;对擅自拨付监管资金或造成预售资金脱离监管的,由监管银行负责追回资金,同时按照协议约定进行垫付赔偿。对违规预售、抽逃挪用预售监管资金的开发企业,以及配合开发企业套取预售监管资金的施工企业,暂停其监管账户内资金使用等方式督促企业整改,并依法依规予以处罚和信用惩戒,涉嫌违法犯罪的,移交公安部门依法查处。(责任单位:市住房和城乡建设局、市公安局、人民银行淮南市中心支行、国家金融监督管理总局淮南监管分局)

五、加强质量监管

(十八) 强化工程质量过程监管。住建部门加大房地产项目施工巡查检查频次,对监管项目每月开展全覆盖检查,强化地基基础、结构封顶、屋面防水、外墙保温等关键节点管控。市住建部门加强对县区负责监管项目的指导、检查,对赋权的高新区、经开区房地产项目每季度开展全覆盖检查,对其他县区房地产项目每季度抽取不少于总量 25% 的比例进行检查。对发现的违法违规行为,依法及时进行查处。(责任单位:市住房和城乡建设局,

各区政府、园区管委会)

(十九) 实行业主开放日制度。新建住宅工程按主体结构验收合格后,装饰装修施工前;分户验收后,竣工验收前;竣工验收合格后,正式交付前三个阶段,由建设单位分批次组织开展业主开放日活动,参建单位需向业主开放主要建筑材料、主体工程质量和防水工程、墙体保温、装修工程等施工情况。各级住房城乡建设主管部门将业主开放日开展情况和问题整改情况纳入日常监督检查内容。(责任单位:市住房和城乡建设局,各区政府、园区管委会)

(二十) 实行竣工预验收制度。建设单位完成分户验收后,在项目竣工验收前1个月,对主体工程、公建配套、绿化工程 etc 开展预验收,将质量问题化解关口前移,未组织开展预验收或对查验出的质量问题整改不到位的住宅工程,建设单位不得组织竣工验收。住建部门对住宅工程预验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督。(责任单位:市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理行政执法局、市国动办等,各区政府、园区管委会)

六、加强项目物业管理

(二十一) 加强信用评价管理。建立健全物业服务企业信用体系,规范物业服务企业经营行为,对物业服务企业的信用信息进行采集、记录、评定等级、公开。并根据物业服务企业不同信

用等级，实行差异化分类管理，开发企业、业主大会在选聘物业服务企业时，将物业服务企业信用等级列为招标条件，择优选聘。对信用等级低的物业企业采取重点监管措施，责令限期整改，直至引导业主大会予以解聘。（责任单位：市住房和城乡建设局、市发改委，各区政府、园区管委会）

（二十二）规范前期物业管理。新建物业建设单位应当依法选聘物业企业，引进全国先进物业服务企业进入本地市场，培育一批本地优秀物业服务企业，带动提升物业服务市场总体水平。建设单位在申领商品房预售许可证或现房销售备案前，应提供前期物业服务合同。前期物业管理开办费由建设单位提供，并在合同中明确。（责任单位：市住房和城乡建设局，各区政府、园区管委会）

（二十三）强化项目前期介入。物业服务企业应当全程参与工程项目的预验收、竣工验收、综合查验和业主开放日工作。新建物业交付使用前，物业服务企业和建设单位，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验，承接查验费用由建设单位承担。物业服务企业应当依法办理承接查验备案手续，并将承接查验情况在交房时书面告知业主。物业服务企业不得承接未经查验或查验不合格的物业。（责任单位：市住房和城乡建设局，各区政府、园区管委会）

七、加强交付管理

(二十四) 实行综合查验制度。市辖区政府(园区管委会)会同住建部门组织自规、城管、市场监管、民政、教体、商务、国防动员以及供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等部门,在项目竣工后,即对项目规划“四同步”及园林绿化工程落实情况、《商品房买卖合同》及补充协议约定内容建设情况进行综合查验。新建住宅小区未取得综合查验备案手续,不得向业主交付使用,商品房预售资金监管不予解控。(责任单位:市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市城市管理行政执法局、市市场监督管理局、市民政局、市教体局、市发改委、市经信局、市商务局、市国动办等,各区政府、园区管委会)

(二十五) 推行交付即办证。房地产开发企业在商品住宅交付使用时,应向购房人出示竣工验收合格证明、商品房面积实测报告、综合查验等相关证明资料。房地产开发企业运用“互联网+不动产登记”平台,实行商品房转移登记全程网办,在办理首次登记当天,同步为购房业主办办理不动产登记。建设单位不得以购房业主办办理不动产证书为由,向购房业主提前收取契税等办证费用。(责任单位:市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市税务局)

八、强化房屋质量保证

(二十六) 适当延长保修期限。鼓励房地产企业延长工程保修期限,对约定保修期超过规定保修期 1 年以上的住宅工程,可

视情在预售资金留存比例方面给予激励；并对施工企业信用分激励，在鲁班奖、黄山杯和舜耕杯奖等评优活动中，依据相关规定优先推荐。（责任单位：市住房和城乡建设局）

（二十七）实行质量回访检查制度。住宅工程保修期到期前3个月，工程质量监督机构应督促建设单位开展质量检查，对出现的质量问题履行工程质量保修责任。工程质量监督机构会同属地物业主管部门开展回访检查，对未开展质量检查以及推诿、拖延或拒不履行保修义务的单位，依法移交处罚和进行信用惩戒。（责任单位：市住房和城乡建设局，各区政府、园区管委会）

九、强化责任追究

（二十八）强化监管部门责任。各部门要根据各自职责，制定和完善房地产开发项目动态监管制度，细化监管措施，加强房地产开发项目全过程监管，将各部门监管职责履行情况纳入巡察监督范围。审计部门强化审计监督，依法对商品房预售管理和预售资金监管情况定期开展审计。有关部门及其工作人员，在房地产开发建设项目监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二十九）强化市场主体责任。房地产开发企业、施工企业、物业企业等有关市场主体违反本办法规定的行为，有关法律、行政法规已有行政处罚规定的，依照其规定执行；构成犯罪的，依

法追究刑事责任。

本办法自印发之日起执行，试行期一年。寿县、凤台县、毛集实验区参照本办法执行。本办法由市住房和城乡建设局会同市司法局负责解释。