

淄博市人民政府办公室
印发关于整顿规范房地产市场秩序
的若干措施的通知
淄政办发〔2021〕12号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，
市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《关于整顿规范房地产市场秩序的若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市人民政府办公室

2021年9月9日

（此件公开发布）

关于整顿规范房地产市场秩序的 若干措施

为有效解决房地产市场存在的突出矛盾和问题，保护消费者合法权益，维护社会和谐稳定，促进全市房地产市场健康有序运行，根据住房城乡建设部门等 8 部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55 号）等相关规定，现就整顿规范房地产市场秩序制定如下措施。

一、完善房地产建设用地出让规定，提高用地竞标要求，禁止停工烂尾、公共服务配套设施建设移交不到位等列入房地产领域“黑名单”的企业以及参股企业、个人参与竞标。同等条件下，优先选择信用等级高、综合实力强、经营业绩突出的房地产开发企业。全面推广“交房即交证”试点经验，从源头上解决“办证难”问题。（责任单位：**市自然资源和规划局**，**市公共资源交易中心**，**各区县政府（含高新区、经济开发区、文昌湖省级旅游度假区管委会，下同）**，**标黑体的为牵头单位**）

二、房地产建设用地出让前，自然资源和规划、住房城乡建设等相关部门要按照有关规定，科学提出规划条件和建设条件意见，并据此对房地产项目的规划设计严格把关，按照法定程序批准后，不得随意增减、变更。（责任单位：**市自然资源和规划局**、**市住房城乡建设局**，**市教育局**、**市民政**

局、市水利局、市商务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市行政审批服务局、市体育局、市人防办、市城市管理局、市消防救援支队等)

三、建立完善房地产开发项目建设工程设计方案联合审查机制，在建设工程规划许可办理阶段组织相关部门对设计方案进行联合审查，从严控制容积率、建筑密度、绿地率、车位配置、充电基础设施以及市政基础设施和公共服务配套设施等规划条件和建设条件意见确定的内容。(责任单位：**市自然资源和规划局**，市教育局、市民政局、市住房城乡建设局、市卫生健康委、市商务局、市文化和旅游局、市体育局、市邮政管理局等)

四、优化房屋建筑工程施工图联审机制，完善工程建设项目审批管理系统，组建审图机构联合体，实现消防、人防、技防、防雷和水电气暖信等施工图统一审查。(责任单位：**市住房城乡建设局**，市行政审批服务局、市人防办、市水利局、国网淄博供电公司等)

五、严格执行预测绘和实测绘审核制度。加快推进制定房屋产权面积与规划计容建筑面积相衔接的政策性文件，统一房产与规划建筑面积计算口径，有效解决房屋测绘面积和规划建筑面积误差问题。(责任单位：**市自然资源和规划局、市住房城乡建设局**)

六、建立房地产开发项目联合巡查监督制度，在项目开

工、预售许可等重要节点，住房城乡建设部门应当会同自然资源和规划、行政审批等部门，现场查看是否达到预售条件，核实相关建设内容与开发建设方案的一致性，对公共服务配套设施按设计施工等情况进行监督检查。（责任单位：**市住房城乡建设局、市行政审批服务局**，市自然资源和规划局、市城市管理局等）

七、严格执行商品房预售资金监管制度。未取得《商品房预售许可证》前，禁止以任何形式向购房人收取或变相收取定金、预订款、购房款等款项。取得《商品房预售许可证》后，所有预售资金应当全部纳入监管账户，重点资金全部用于工程建设。创新监管模式，实施政府委托第三方机构开设账户监管预售资金。（责任单位：**市住房城乡建设局**）

八、强化房地产开发企业工程质量首要责任，严格履行质量保修责任。制定房地产全装修工程质量管理办法，有效解决装修质量问题突出、实物与样板间不符等问题。制定房地产开发项目工程质量投诉信用惩戒管理办法，对工程质量问题突出的房地产开发企业等责任主体依法处理，并实施信用惩戒。（责任单位：**市住房城乡建设局**）

九、完善新建商品房销售信息公示制度，明确用地许可、规划许可、施工许可、销售许可等证照以及相关法律法规、房屋销售、不利因素等应当公示的信息内容、样式。商品房实行全装修的，还应当公示装修内容、装修标准和交付要求，

并设立专门区域展示主要建筑材料和设施设备。信息公示经现场核实符合要求后，方可开盘销售。（责任单位：**市市场监管局、市住房城乡建设局**）

十、制定房地产中介行业信用评价管理办法，建设房地产中介行业信用信息服务平台，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，逐步推行“一人一卡一号”管理，倡导房地产开发企业在销售现场经买卖双方同意后实施录音录像，实现销售行为可追溯。（责任单位：**市住房城乡建设局**）

十一、修订完善商品房买卖合同制式条款，规范房地产开发企业的签约行为。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，杜绝出现违反法律法规规定和侵害购房人权益的格式条款或补充条款。（责任单位：**市住房城乡建设局、市市场监管局**）

十二、加强商品房广告监测，积极防范虚假违法广告。加大发布虚假违法广告、虚假信息、夸大宣传、诱导消费等行为的打击力度。（责任单位：**市市场监管局**）

十三、加强建筑面积、建筑高度、平面位置、车位配置以及公共服务配套设施等工程规划内容和要求的核实。建立完善教育、养老、卫生健康、社区服务、商业配套、体育等公共服务设施的竣工联合验收机制。严格执行房地产开发项目竣工综合验收备案制度，确保市政基础设施和公共服务配

套设施与主体建筑同步交付使用。（责任单位：**市自然资源和规划局、市住房城乡建设局**，市教育局、市民政局、市水利局、市商务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市行政审批服务局、市体育局、市城市管理局、市邮政管理局、国网淄博供电公司等）

十四、制定房地产开发项目交付使用管理办法，规范房地产开发企业交付使用行为。未经购房人查验，不得交付使用。鼓励房地产开发企业在确保安全和工期的前提下，主动通过“工地开放日”等形式，邀请购房人提前查验商品房。加强售后服务制度落实情况监督检查，强化企业主体责任，规范售后服务机构设置和 workflows，积极发挥咨询、投诉受理、沟通协调等作用，有效降低信访投诉。（责任单位：**市住房城乡建设局**）

十五、建立常态化房地产市场联合执法检查机制，加大重点环节、重点企业检查比例和检查频次。组织开展房地产市场秩序专项整治行动，集中力量解决延期交房、延期办证、停工烂尾等历史遗留问题，重点打击不按审批的建设工程设计方案进行开发建设、违规销售、虚假宣传、消费欺诈以及公共服务配套设施建设移交不到位等违法违规行为。对群众反映强烈、问题突出的典型案例，要挂牌督办，及时公布查处结果，回应社会关切。（责任单位：**市住房城乡建设局**，市自然资源和规划局、市市场监管局、市城市管理局等）

十六、严格落实房地产金融审慎管理制度。从严落实购地资金审查，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。银行业金融机构要严格执行房地产贷款集中度管理等政策文件，审慎合规开展房地产贷款相关业务，加强信贷资金流向监控和内部管理，严防消费贷款、经营性贷款违规进入房地产。（责任单位：**人民银行淄博市中心支行、淄博银保监分局、市自然资源和规划局，市地方金融监管局**）

十七、继续执行差别化税收、信贷政策，审查购房首付资金来源，防范打击投机炒房行为。银行业金融机构要严格执行商业性个人住房贷款的最低首付比例和利率加点下限，并将网签备案合同和住房套数查询结果作为购房贷款审核依据。（责任单位：**市税务局、人民银行淄博市中心支行，市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市地方金融监管局、淄博银保监分局**）

十八、严格落实省、市房地产领域信用评价办法，建立信用信息共享和定期通报工作机制，住房城乡建设、自然资源和规划、城市管理、市场监管等部门依法履职、提供公共服务过程中产生或者获取的信用信息，推送至市公共信用信息平台和国家企业信用信息公示系统，依法依规公示、共享和实施失信联合惩戒。（责任单位：**市住房城乡建设局，市发展改革委、市自然资源和规划局、市市场监管局、市城市管理局等**）

十九、制定房地产开发企业“黑名单”管理制度，依法依规对列入“黑名单”的企业采取惩戒措施。房地产开发企业在我市设立子公司或者以参股方式进行房地产开发经营，严重违规失信涉及母公司以及参股公司的，依法依规对子公司、母公司、参股公司采取处理措施。同时将“黑名单”信息推送至企业注册所在地或者其母公司注册所在地住房城乡建设主管部门，并给予公开曝光。（责任单位：市住房城乡建设局，市发展改革委、市自然资源和规划局等）

二十、鼓励和引导房地产开发项目实行现房销售，对竣工综合验收备案后现房销售的，城市基础设施配套费可在现房销售备案前缴纳，其他相关扶持政策报政府批准后实施，并计入企业良好信用记录。（责任单位：市住房城乡建设局）

二十一、加强培训指导，扶持全市房地产开发企业做优做强，加快推动品质项目建设。组织开展诚信企业选树等活动，宣传推介行业优秀标杆企业。进一步强化服务意识，压缩审批环节和时限，优化办事流程，提高服务效能，营造良好行业发展环境。（责任单位：市住房城乡建设局，市委宣传部、市人力资源社会保障局、市行政审批服务局、市市场监管局，各区县政府）

二十二、成立房地产市场平稳健康发展领导小组，每季度组织召开一次会议，通报整治推进情况，研究制定、完善相关政策措施。实行常态化调度、督导、通报、曝光等制度，

加大整顿力度。各区县政府也要成立相应工作机构，每季度将房地产市场秩序整治和案件查处情况向市政府专题报告。

（责任单位：**市住房城乡建设局**，市委编办，各区县政府）

本通知自 2021 年 10 月 10 日起施行，有效期至 2024 年 10 月 9 日，之前有关规定与本通知规定不一致的，以本通知规定为准。