市人民政府办公室关于
进一步促进房地产业平稳健康发展的实施意见

（天政办发〔2022〕19号）

各乡、镇人民政府，各办事处、农场，天门经济开发区，市政府有关部门：

为加强全市房地产市场管理，规范房地产开发经营行为，维护房地产市场秩序，根据有关法律、法规规定，结合我市实际，现就进一步促进房地产业平稳健康发展提出如下意见：

一、强化房地产开发经营企业资质审查

（一）加强房地产开发企业资质审查。严格按照国家有关规定办理房地产开发企业资质资格审批和备案。新设立的房地产开发企业需具有一定的经济实力。（责任单位：市住房保障服务中心、市市场监督管理局）

（二）明确竞标（竞买）企业资质要求。房地产开发用地一般由具备二级及以上资质等级的房地产开发企业竞买，禁止有群访事件或偷税、逃税、欠税等纳税不良记录的企业参与。（责任单位：市自然资源和规划局、市税务局、市住房保障服

务中心、市市场监督管理局）

二、强化房地产开发规划布局和建设管理

（三）优化土地供应空间布局。房地产开发应当按照“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则进行。中心城区严格遵循“大片区规划、整区域推进、分年度实施”的思路，住宅开发地块用地面积不低于1.5万平方米，乡镇不低于0.5万平方米。开发项目土地必须实行招拍挂供地，土地出让年限应为国家规定的最高年限。从严办理已出让为房产开发土地的抵押贷款手续。（责任单位：市自然资源和规划局、市土地收储中心、市人行、市银保监组、市政府金融办、各银行业金融机构）

（四）严格开发建设监管。房地产开发企业必须在规划核定的容积率、建筑密度和绿化率等指标及相应的总建筑面积以内开发建设；必须做好相邻房屋项目开发前的现状勘测和项目开发中的持续监测，开发完成后再次进行项目监测，最大化减少对相邻房屋影响，及时处置化解相关问题矛盾。住建、自规、环保、人防、环卫、园林、消防等行业主管部门及行使城乡规划行政检查权、行政处罚权、行政强制权的乡镇（街道）综合执法部门要加强事中、事后监管，将开发企业在建设过程中出现的问题及时督办整改到位。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市城市管理执法局、市生态环境局、市人

防办、市消防救援大队，各乡镇办场）

（五）做好项目施工现场管理。加强施工现场内外监管，督促建筑施工企业文明施工，控制施工现场对环境的污染和危害；加强建筑垃圾和工程渣土处置管理，不得污染路面。（责任单位：市住建局、市城市管理执法局）

三、强化房地产开发项目预售管理

（六）完善商品房预售许可条件。商品房预售应当符合相关条件：符合人防、规划等相关规定，且已付清土地出让金，取得不动产权证；取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、缴清城市基础设施建设配套费；七层及以下的商品房项目须封顶，七层以上的商品房项目须完成形象进度45%；合理确定销售价格，按照规定向市价格主管部门报送相关价格信息，并报市住房保障服务中心备案；确定施工进度和竣工交付日期；预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权利且未被司法机关或者行政机关查封、扣押；设立预售资金监管账户。经市住房保障服务中心现场勘查施工进度，审查合格后核发商品房预售许可证。（责任单位：市发改委、市住房保障服务中心、市自然资源和规划局、市住建局、市财政局、市人防办、各银行业金融机构）

（七）加强商品房预售宣传监管。严禁将未取得商品房预售许可证的项目以“认筹”“内部认购”“排号发放VIP卡”

等形式进行变相预售，向购房者收取或变相收取“定金”“预订款”“诚意金”等任何含有预定款性质的费用。严禁在销售宣传或销售广告中出现融资、变相融资内容以及含有升值、投资回报的承诺。严禁采取返本销售或采取售后包租销售未竣工的商品房。已取得预售许可的项目要在商品房销售现场公示预售许可证，并在10日内一次性公开全部房源。严禁签订虚假合同，严格实行购房实名制。房地产项目销售广告应当在项目获得商品房预售许可证，并经市住房保障服务中心核定其真实性后，方可在电视、报刊等媒体上发布。对违反有关规定的，按照《城市商品房预售管理办法》《房地产广告发布规定》的相关条款予以处罚。（责任单位：市住房保障服务中心、市城市管理执法局、市市场监督管理局）

（八）加强商品房预售资金监管。商品房预售款坚持“专款专户、专款专存、专款专用”。房地产开发企业使用商品房预售款时，应按《天门市商品房预售资金使用管理办法》要求提供相关文件资料备案。要加大对预售资金账户的监管力度，严格预售资金的使用。（责任单位：市住房保障服务中心、市银保监组、各银行业金融机构）

四、强化房地产开发税收和代收费管理

（九）加大房地产行业税收监管。建立涉税信息定期交换制度，市住房保障服务中心、市自然资源和规划局定期将房地

产开发项目预售许可、网签备案、贷款发放和交易确认等信息抄报税务部门，税务部门依据相关信息，严格执法，督促房地产企业及时、足额缴纳税款。对欠缴税费企业，由税务机关责令限期缴纳；逾期仍未缴纳的，可依法依规从其预售资金监管账户中扣缴税款。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房保障服务中心、市税务局）

（十）规范房地产开发企业代收代缴相关税费。未经购房人书面委托，房地产开发企业不得代收代缴相关税费。住宅专项维修资金由购房人在申请不动产登记时直接将应缴金额存入市住房保障服务中心指定的银行专户；契税由购房人在申请不动产登记时自行申报缴纳。（责任单位：市住房保障服务中心、市税务局）

五、强化房地产开发项目建设工程联合竣工验收监管

（十一）实行联合验收。由市住建局牵头，自规、人防、水利、园林等部门依职责做好联合验收工作。验收内容包括：规划条件核实、建设用地检查核验、配套绿地验收、建设工程消防验收或备案、人防工程竣工验收备案、建设工程竣工档案验收、竣工验收质量监督。建立房地产开发项目配建人行道和绿地工程的质量监督和验收移交机制，做好后期集中管控和养护。对验收发现的问题，各主管部门要督促其整改到位。

分期开发的项目可以分期进行联合验收。分期验收的房地

产开发项目分期分界要明确，其基础设施和公共服务设施必须满足使用功能要求，在首期项目中开发、建设并满足居住使用条件。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市住房保障服务中心、市城市管理执法局、市人防办、市水利和湖泊局）

六、强化房地产开发项目交房监管

（十二）加强交房监管。对商品房交房实行告知制度，核发《新建商品房交付使用通知书》。房地产开发企业不得将未验收或验收不合格的房屋交付使用。（责任单位：市住房保障服务中心、市住建局）

七、强化房地产开发项目物业监管

（十三）强化前期物业管理。对建筑规模在 3 万平方米以上的新建项目，必须督促、监督以招投标方式选聘前期物业服务企业。建设单位与选聘的物业服务企业签订的前期物业服务合同，应报市住房保障服务中心备案。（责任单位：市住房保障服务中心）

（十四）规范物业承接查验制度。新建项目在物业交付 15 日前，开发建设单位与选聘的物业服务企业应当依法依规办理物业承接查验手续，签订物业承接查验协议。物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，持有关资料办理物业承接查验备案手续。（责任单位：市住房保障服务中心）

（十五）加强物业服务收费监管。物业服务企业必须将服务收费项目、标准、内容及价格举报电话在住宅小区内显著位置进行公示，不得收取未经公示的费用。对未实行明码标价、只收费不服务、不按规定内容提供服务收取费用等行为，依照有关法律法规进行处罚。（责任单位：市住房保障服务中心、市发改委、市市场监督管理局）

（十六）加强物业服务企业管理。加大物业管理政策法规的宣传贯彻，建立物业服务企业经营信用评价制度。定期考核物业服务企业，考核结果作为参与投标和创优达标的依据，并公布考核结果。对业主满意率低、服务水平差、业主投诉多、企业规模小、发展潜力不足的物业服务企业限期整改，整改不到位的依程序纳入企业信用黑名单。（责任单位：市住房保障服务中心）

八、强化房地产开发项目不动产办证监管

（十七）规范登记程序。房地产开发项目在取得相应的开发资质、建设用地使用权、规划许可，通过商品房合同备案后，向市自然资源和规划局提出申请进行不动产的首次登记、转移登记及抵押登记。未经购房人书面委托，开发企业不得代为办理相关登记。（责任单位：市自然资源和规划局）

（十八）简化登记流程。由市自然资源和规划局牵头，税务、住保、政务服务等部门配合，减流程、减材料、减时限，

实行一个窗口受理、部门联办、统一窗口出件，为购房者提供便捷、高效的办证通道。（责任单位：市自然资源和规划局、市税务局、市住房保障服务中心、市政务服务和大数据管理局）

（十九）加强部门协作。住保、税务和自规部门要实现全流程信息实时共享，建立完善开发项目楼盘综合数据信息库，切实做好商品房合同备案及交易备案与相关登记的衔接工作。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房保障服务中心、市税务局）

九、健全房地产市场监管机制

（二十）加强组织领导。充分发挥市房地产市场平稳健康发展联席会议制度的综合协调职能，组织住建、住保、自规、税务、城管、金融、发改、市场监管、公安等相关部门按照各自职责加强对房地产业的监管，加强沟通协调，规范行政行为，畅通审批渠道，打击违法违规行为，重视舆论宣传和监督，妥善处理矛盾纠纷，最大限度保护群众的合法权益。（责任单位：市房地产市场平稳健康发展联席会议制度成员单位）

（二十一）促进信息互通共享。联席会议制度成员单位要加强信息共享，共同建立全市房地产市场统计制度和信息发布系统，完善市场监测分析机制，准确把握房地产市场走向，及时发现市场运行中的新情况、新问题，提高管理工作的预见

性、针对性和有效性；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。（责任单位：市房地产市场平稳健康发展联席会议制度成员单位）

（二十二）严厉查处违法违规行为。加大对房地产开发项目违法违规行为的查处力度，建立商品房市场现场巡查制度。鼓励人民群众对违法违规行为投诉举报。对存在违法违规行为的，责令房地产开发企业限期整改，将项目列入重点监管范围，并依照法律法规规定给予行政处罚。（责任单位：市住房保障服务中心、市住建局、市自然资源和规划局、市城市管理执法局、市发改委、市市场监督管理局、市税务局、市公安局）

天门市人民政府办公室

2022 年 5 月 30 日