关于进一步加强房地产开发项目管理的

通知

（征求意见稿）

为进一步规范房地产市场秩序，加强房地产开发建设全过程监管，促进房地产市场健康发展，针对当前房地产市场存在的问题，结合实际，现就进一步加强我区房地产开发项目管理工作提出以下意见：

一、总体要求

（一）指导思想：坚持规范与发展并重，管理与服务并重，以住房市场化的基本方向为指导，以住房需求为导向，有序发展房地产业，使房地产业的发展与我区经济和社会发展相适应，推动城市经济社会全面协调可持续发展。

（二）主要目标：加强对房地产开发经营活动的监督管理，切实维护广大业主的合法权益，促进和保障房地产业的健康快速发展，确保我区社会和谐稳定。

二、主要措施

（一）加强房地产企业广告宣传管理

房地产广告宣传信息应当真实，合法，不得含有虚假或者引人误解的内容，并不得含有下列内容:

（1）升值或者投资回报的承诺；

（2）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；

（3）违反国家有关价格管理的规定；

（4）对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件误导宣传；

（5）夸大其正在销售的全装修住宅装修标准和档次。

市场监管局要加强对开发企业所做出的广告宣传内容的监督检查。

（二）强化房地产项目预售前的信息公布管理

1、项目销售现场信息公布

参照椒江区住建局《关于加强商品房销售现场信息公示管理的通知》(台椒建[2018]141号)文件执行。

2、台州主要网络信息平台公布

（1）公布内容：①主要包括规划用地面积、总建筑面积、建设单位、施工单位、监理单位、设计单位，建设开工时间、完工时间及主要经济技术指标。②建筑总平面图（核准定位图）。

（2）公布时间：施工许可证发放后一个月内进行公布

3、交付样板房信息公布

（1）公布内容：全装修房产项目交付样板房参照台州市住房和城乡建设局《关于加强住宅全装修样板房管理的通知》（台建[2019]38号）文件规定执行。

（2）公布时间：项目首次预售且交付样板房正式对业主开放前。

（3）业主参与：在住宅全装修施工时，引入准业主监督机制，建设单位应通过设立工地开放日的形式，允许购房者参与质量监督。工地开放日应安排在全装修隐蔽工程施工阶段，事先制定实施方案，并在住宅预售时书面告知购房者。

以上信息自公布后至项目竣工验收半年后可以取消。

（三）统筹房产项目内市政配套设施建设管理

1、方案管理

（1）项目内市政（含景观）等配套设计方案报区自然资源和规划局审批。

（2）项目内市政（含景观）等配套工程施工图报区住建局备案。

（3）项目内市政（含景观）等配套工程设计方案和施工图，在政府部门批复后7天内予以公布。公布的主要内容包括：道路、排水、排污、主要景观、亮化工程。

2、建设管理

（1）项目内市政配套工程（市政、园林）建设由区住建局负责监督管理。

（2）预售后，项目内市政配套施工图若发生重大变更，需报区自然资源和规划局审批，批复后一周内进行公示；公示无异议的，变更的施工图报区住建局备案后方可施工，并予以公布。

三、工作保障

（一）加强联合检查，提高监管效能

1、区住建局是房产项目建设的主管职能部门，区自然资源规划分局、区市场监管局、区行政执法局是房产项目规划审批、广告宣传、物业及行政执法等具体管理的职能单位。各部门必须通力合作，加强联合监管，定期开展对房地产行业进行体检式联合专项检查。

2、在楼盘首次预售许可证发放前，由区住建局牵头，区自然资源规划局、区市场监管局、区行政执法局、区教育局联合参与对房产开发商沙盘、宣传牌、印刷宣传册、标语、现场讲解、交付样板房、小区市政配套建设等进行一次综合检查。对检查中发现的违法、违规问题依法做出责令企业限期整改等处理决定。对未整改到位的项目，暂缓受理其预售许可申请。

3、在楼盘预售许可证发放后，由区住建局牵头，区自然资源规划局、区市场监管局、区行政执法局联合对房产开发商房屋销售流程、与购房业主签订的购买房屋合同等情况进行一次综合督查。对督查中发现存在流程不规范、合同不合法等问题的，责令企业限期整改到位；对未整改到位的项目，依法进行查处。

（二）强化宣传引导，实行信息共享

1、各相关职能部门要根据具体职能，通过各类信息平台，及时公开国家、省市区关于房地产开发、建设和销售的相关规定以及公开发布的行政文件内容，引导企业和消费者全面正确了解国家的法律法规和政府的行政规定，自觉履行市场契约行为。

2、各房产企业必须在规定的时间节点内，通过台州主要网络信息平台公开发布房产项目的有关信息，同时可通过售房手册、电子屏幕滚动播放等形式向购房者进行宣传。

（三）明确责任主体，抓好责任落实

1、房地产开发企业如存在以虚假宣传误导消费者、擅自变更规划批复、未按图施工、全装修质量不达标、违反房屋面积管理规定等违法、违规行为，各职能部门应当及时责令企业限期整改到位；如企业拒不执行或整改不到位的，由有权的职能部门依法查处。

2、政府各职能部门要按上述规定认真履行职责，严格管理。如因工作不到位、不履行或不正确履行职责，造成工作失职、渎职，致使企业和消费者受到损失或造成不良影响的，须依法追究相关单位和责任人的责任。

3、在处理消费者咨询和投诉问题上，各相关政府职能部门要切实加强房产企业对处理这类问题的监督指导；房产企业必须认真落实好处理消费者咨询和投诉情况的主体责任，及时反馈答复信息，确保信息渠道畅通。

本通知自2019年10月1日起开始实施。