

霍山县人民政府办公室文件

霍政办〔2020〕11号

关于印发霍山县进一步加强房地产市场管理的暂行规定的通知

各乡镇人民政府，县经济开发区管委会，县政府各部门、直属机构：

《霍山县进一步加强房地产市场管理的暂行规定》业经县政府第42次常务会议研究通过，现予印发，请认真贯彻执行。



关于进一步加强房地产市场管理的暂行规定

为进一步加强房地产市场管理，规范房地产市场行为，明晰相关部门职责，促进我县房地产市场平稳健康发展，特制定本暂行规定。

一、加强商品房销售监管

房地产开发企业应当严格按照营业执照记载的业务范围和开发资质等级的规定从事房地产开发经营。商品房销售和交付等行为必须严格遵守相关法律法规的规定。相关职能部门要加强市场监管和执法查处力度。具体职责分工如下：

县发改委负责商品住房价格备案工作。对备案价格明显高于周边类似项目或同一项目上期销售价格，且不接受价格指导的，可暂不受理价格备案。

县住建局可通过约谈、通报曝光、信用管理、资质审查、暂停预售、暂停网签备案、暂停预售资金拨付、行政处罚等措施，负责对以下违法违规行为进行查处：

1、未取得资质等级证书或超越资质等级从事房地产开发经营的；

2、隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书或涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的；

3、企业不按照规定办理资质变更手续的；

4、企业开发建设的项目工程质量低劣，发生重大工程质量事故的；

5、企业在商品房销售中不按照规定发放《质量保证书》和《住宅使用说明书》的；

6、擅自预售商品房的；

7、在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的；

8、房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格的建设工程按合格工程验收的商品房擅自交付使用的；

9、返本销售或变相返本销售商品房的；

10、采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

11、分割拆零销售商品住宅的；

12、不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

13、未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》《城市商品房预售管理办法》的；

14、委托没有资格的机构代理销售商品房的；

15、房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的；

16、开发企业不按规定使用商品房预售款项的；

17、开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采取欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的；

18、取得《商品房预售许可证》后，房地产开发企业未

在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格的；

19、房地产开发企业将企业自留房屋在房屋所有权首次登记前对外销售的；

20、捂盘惜售或变相囤积房源的；

21、商品住房买卖合同对商品住房质量性能、物业会所、车位等设施归属、交付使用条件及其违约责任等未做出明确约定的；

22、其它不正当经营行为。

县市场监管局负责对以下违法违规行为进行查处：

1、未取得营业执照，擅自从事房地产开发经营的；

2、未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务活动的；

3、没有正当理由搭售商品，或者在交易时附加其它不合理的交易条件；

4、发布虚假信息和广告，通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；

5、商品房销售未明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明费用等违反价格法律法规行为的；

6、其它不正当经营行为。

县自然资源局负责对以下违法违规行为进行查处：

1、擅自转让房地产开发项目；

2、其它不正当经营行为。

二、加强商品房预售许可管理和预售资金监管

房地产开发企业办理商品房预售许可时提供的施工图

纸须与办理建设工程规划许可证提供的施工图纸一致。

房地产开发企业须严格按照《六安市商品房预售资金监管暂行办法》的规定，将开发项目预售资金全部纳入监管范围，全额存入监管账户，按规定拨付使用，同时留足不动产权证的办理费用。

县住建局负责对商品房预售资金进行监管，并可通过约谈、通报曝光、信用管理、资质审查、暂停预售、暂停网签备案、暂停预售资金拨付等措施，对以下违规行为进行查处：

- 1、未按规定将商品房预售资金存入监管账户的；
- 2、以收取其它款项为名变相逃避监管的；
- 3、提供虚假资料申请拨付预售监管资金的；
- 4、未按规定进行商品房预售合同网上备案和登记，并私自收取房价款未存入监管账户的；
- 5、未将商品房预售资金用于工程建设的。

三、加强商品房交付管理

商品房经综合查验合格后方可交付使用。房地产开发企业应结合项目建设周期、天气以及不可抗力等相关因素，科学合理确定商品房交付时间。商品房交付时，房地产开发企业应当向买受人公示《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》和《商品房综合查验资料备案证明》。未达到交付条件的商品房不得擅自交付使用。擅自交房的，由县住建局责令其限期整改，并按照《商品房买卖合同（预售）》承担违约责任。对于情节严重、拒不整改的，按照《建设工程质量管理条例》的规定进行处罚。

建立健全商品房综合查验制度。商品房综合查验工作由县住建局牵头负责，根据《安徽省新建住宅小区综合查验办法》的相关要求，制定《商品房综合查验资料备案表》和《商品房综合查验资料备案证明》等式样，设置工作流程。县住建局、县自然资源局、县生态环境分局、县城管局、县市场监管局、县三网办（县移动、电信、联通公司网络简称）、安广网络霍山分公司、国网霍山供电公司、中国邮政霍山分公司等相关业务职能部门和企业，在接到建设单位综合查验申请后，对符合《安徽省新建住宅小区综合查验办法》规定的，应在15个工作日内办理验收手续，并出具验收合格证明材料。对验收不合格的项目，须一次性提出整改意见，限期整改。具体职责分工如下：

1、县住建局负责建设工程竣工验收备案、消防验收、城市供水验收、排水（雨、污）验收、白蚁防治验收、燃气设施验收、人防验收、市政（园林）验收、建筑节能验收、小区道路验收、工程档案预验收；

2、县自然资源局负责工程规划核实验收（建设工程位置、建筑面积、容积率、建筑密度、层数、建筑立面效果、用途、退距红线、小区出入口位置等）；

3、县生态环境分局负责项目配套建设的环保设施验收；

4、县城管局负责查验物业用房、教育、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施和公共配套设施是否按照规划设计要求建成并满足使用功能要求，前期物业管理是否落实，物业使用、维护和管理的相关技术资料是否完

整齐全；

5、县市场监管局负责查验电梯、压力容器等设施设备是否取得合格证书；

6、国网霍山供电公司负责用电设施验收；

7、安广网络霍山分公司负责有线电视验收；

8、县三网办负责三网验收；

9、中国邮政霍山分公司负责邮政设施验收。

按照规划设计要求,完成了分期建设内容和满足基本生活服务功能,并与在建工程之间设置有效的隔离设施和施工安全防护设施的组团,可以根据开发进度,分期进行综合查验。

参与综合查验的各相关部门、各相关企业要以创优“四最”营商环境为指导,弘扬“马上就办”的作风,及时为房地产开发企业办理综合查验手续、出具验收意见。各相关部门、各相关企业和个人不得利用职务之便,对房地产开发企业的施工材料、设施设备等提出不合理的要求,强行销售其推荐产品。一经发现以上违规行为,将予以严肃查处;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

四、加快不动产权证办理

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 90 日内,将需要由其提供的办理不动产权登记资料报送县不动产登记中心,并协助商品房购买人办理不动产登记手续。县不动产登记中心在接收到不动产登记申请后,依据《不动产登记暂行条例》予以办理相关不动产登记手续。

房地产开发企业土地使用权已设定抵押的,在办理商品

房预售许可时须解除土地抵押或由抵押权人出具同意办理预售、合同备案以及为购房户办理不动产登记的书面意见。

五、加强物业管理

建设单位在办理物业交付手续后，应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。县城管局要根据《物业承接查验办法》的规定及时开展物业承接查验工作；要根据《安徽省物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《霍山县物业管理暂行办法》等规定，切实履行物业管理工作职责；要加强对物业服务企业的监管，监督物业服务企业严格按照有关物业服务规范和标准提供服务，提升物业服务水平；要加强对破门扒窗、毁绿种菜、私搭乱建、占用公共通道等违法违规行为的查处力度，营造良好的居住环境。

六、加强联合执法力度

各相关单位要根据部门职责定期开展联合执法检查，加大执法力度，齐抓共管，通力合作。对检查中发现的问题，限期整改。拒不整改或整改不到位的，依法依规严肃查处；同时，对执法过程中推诿扯皮不履行法定职责的相关部门及人员依法依规予以问责；确保监管工作落到实处，为我县房地产市场平稳健康发展保驾护航。