

济南市住房和城乡建设局
中共济南市委网络安全和信息化委员会办公室
济南市发展和改革委员会
济南市公安局
济南市自然资源和规划局
济南市城市管理局
济南市城乡交通运输局
济南市城乡水务局
济南市市场监督管理局
济南市行政审批服务局
国家税务总局济南市税务局
济南住房公积金中心
国网山东省电力公司济南供电公司
国网山东省电力公司莱芜供电公司

文件

济建发〔2022〕14号

关于印发《关于加强全市房地产开发全周期 监管的工作方案》的通知

各有关单位：

现将《关于加强全市房地产开发全周期监管的工作方案》印

发给你们，请认真遵照执行。





国网山东省电力公司
济南供电公司



国网山东省电力公司
莱芜供电公司
2022年2月21日

（此件公开发布）

关于加强全市房地产开发全周期 监管的工作方案

为促进房地产市场平稳健康发展，加强房地产开发全周期管理，聚焦人民群众反映强烈的热点和难点问题，制定本工作方案。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房住不炒定位，稳妥实施房地产调控长效机制，强化房地产开发全周期监管，促进我市房地产良性循环和健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则。坚持以问题为导向，分类梳理各类问题，多措并举，形成合力，不断健全房地产开发管理长效机制，源头遏制房屋买卖、工程质量、物业服务等人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

（三）主要目标。房地产开发全周期监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降，房地产市场秩序实现明显好转。

二、重点任务

（一）土地出让阶段

1. 土地出让前落实配套基础设施条件。落实《房地产开发项

目用地配套基础设施建设条件意见》，出让用地出让前须具备“三通一平”施工条件（水通、电通、路通、场地平整），确保水、热、气、电等配套设施与房地产开发项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付，解决房地产开发项目红线外市政配套设施建设与房地产开发项目竣工交付不同步的问题。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市城乡水务局、市城乡交通运输局、国网山东省电力公司济南供电公司、国网山东省电力公司莱芜供电公司、各区政府（功能区）、市级平台公司）

2. 提升土地出让标准。实施“一地一案”，房地联动，实现精准供地，保持土地市场平稳健康。可按照需求将房地产开发企业资质、自有资金等竞买人资格要求列入土地出让条件；可按照需求在土地出让方案中增加高品质建筑、产业引入、城市建设风貌、现房销售等涉及宗地建设品质的土地出让条件；按照要求重新制定“限地价、竞建筑品质”、“限地价、限房价、竞建筑品质”等调控措施，在土地市场出现异常波动时，及时调整选用调控政策，稳定房地产市场。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府（功能区）、市级平台公司）

（二）开发建设阶段

3. 提高建筑设计标准。提高住宅设计标准，优化细化工程设计，提升住宅使用品质。推广建筑师负责制，出台《济南市建筑师负责制试点工作实施方案》，由以建筑师为核心的团队为建设项目提供全周期的咨询、设计、项目管理和运行维护等服务。积极

推广应用 BIM 技术，建立基于 BIM 的协同设计，提高设计成果质量。（责任单位：市住房城乡建设局、市行政审批服务局）

4. 推广高品质建筑。落实《关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》，重点支持高星级绿色建筑、高星级健康建筑、被动式超低能耗建筑、装配式建筑项目发展，通过容积率奖励、预售许可形象进度降低、资金奖补等多重激励政策，在我市打造一批四季恒温、功能完善、绿色节能的高品质住宅项目，提升人民群众居住体验。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局）

5. 强化建设过程监管。规划部门负责组织实施工程项目验线、复核，发现建筑工程未经核验放线或验线后擅自违规建设的，责令停止建设，转城管执法部门予以行政处罚。规划核实阶段，发现存在未按审批建设情形的，停止办理验收手续并移交城管执法部门依法行政处罚。住建部门在检查过程中，发现未按图审合格的图纸施工建设的，责令停止建设，移交城管执法部门依法行政处罚。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市城市管理局）

6. 加强建设全过程质量闭环管理。落实《加强住宅工程建设全过程质量闭环管理十五条措施》，夯实参建各方主体责任，强化建设单位对住宅工程建设全过程的质量首要责任，严格落实项目法人责任制，严禁违法违规发包、支解发包工程、盲目压缩合理工期和造价；加强关键环节、主要原材料质量、住宅质量过程控制，

严把住宅工程竣工验收关，从严惩处工程质量问题主体；加强工程质量与房屋预售联动管理，发生违法违规行为、质量安全事故或重大质量安全问题被责令全面停工的住宅工程，暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案。落实《济南市全面推行住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见》，新建、改建、扩建住宅工程及附属建筑物推行工程质量潜在缺陷保险。落实《济南市初装修新建公共建筑工程竣工验收实施办法（试行）》，规范出售或出租的室内初装修新建公共建筑工程，满足用户个性化装修需求，减少二次装修浪费。（责任单位：市住房城乡建设局、市行政审批服务局、市城市管理局）

（三）商品房销售阶段

7. 严格商品房销售管理。严格商品房预售许可审批，强化销售方案管理，严格预售形象进度核查。加强销售现场信息公示、新建商品房认筹（购）、承销机构代理销售、合同价款收取、合同网签备案等销售环节的管理，查处无证销售、捂盘惜售、超量认筹、价外加价、售楼处现场公示信息不规范等违规销售行为。销售带装修商品房的，开发企业应在预售许可前取得装修部分施工图审查合格书，已经取得商品住房预售许可的项目不得随意变更装修标准。规范企业销售和广告宣传行为，落实《关于集中整治商品房销售广告宣传活动的通知》，商品房销售现场宣传片、宣传效果图、装修效果图及相关宣传资料不得存在虚假宣传、夸大宣传等内容，开发企业不得以项目周边尚在规划论证阶段的交

通、学校及市政配套设施作为说明和承诺推销商品房。加强销售人员从业管理，建立销售人员信用评价机制，规范销售从业人员行为。（责任单位：市住房城乡建设局、市行政审批服务局、市市场监管局、市城市管理局）

8. 强化商品房预售资金监管。落实《济南市商品房预售资金监管办法》。按照“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的要求，房地产开发项目取得《商品房预售许可证》后，应将全部预售资金纳入监管账户全程监管。严格节点审核，确保预售资金用于本项目建设。（责任单位：市住房城乡建设局）

9. 规范商品房买卖合同管理。严格落实《关于进一步规范商品房买卖合同网签行为的通知》、《商品房买卖合同》示范文本、购房书面告知制度，严禁通过合同附加条款签定违反国家法律法规的内容，严厉查处签定霸王条款等销售行为。加强合同网签备案管理，优化房屋网签备案系统，引入人脸识别、电子签章等技术手段，逐步实现全程电子化。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局）

10. 加大市场联合监管力度。各部门密切配合、联合执法，严肃查处商品房销售过程中的违法违规行为，对投诉率高的商品房项目进行重点检查。公安、网信部门加强互联网、客户端等房地产网络销售和网络舆情监控，加大整治力度，营造健康的舆论环境和市场预期。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局、市委网信办、住房公积金中心、市公安局、市城市管理局）

（四）商品房交付及物业管理阶段

11. 推行业主预验房制度。在住宅工程竣工验收合格后至交付业主使用前，鼓励开展业主开放日活动，由建设单位通知业主分批次对拟交付使用的房屋进行预查验；建设、施工、监理、物业各方对项目质量问题进行确认，施工企业及时维修；实际交付使用时，由业主对质量问题维修情况进行确认，提升购房人对住宅工程建筑质量的满意度，提前化解工程质量纠纷。（责任单位：市住房城乡建设局）

12. 加强房地产开发项目交付管理。强化各部门职责，加强对房地产开发项目竣工验收把关，严格交付管理。开发企业未履行土地出让合同中相关出让条件约定的、开发项目及配套设施未经竣工验收或验收不合格将商品房交付使用的，由相关部门依法严肃查处。对延期交付的，督促房地产开发企业履行合同，维护购房人合法权益。（责任单位：市住房城乡建设局、市城市管理局、相关配套设施主管部门及专营单位等）

13. 严格物业承接查验。房地产开发项目竣工验收后，建设单位和物业服务企业共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收。物业承接查验完成后，建设单位和物业服务企业应在区县住房和城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府的监督下，做好物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备管理权以及相关资料的移交，移交的资料要向区县住房和城乡建设主管部门提供备份。建设单位和物业服务企业不履行承接查验义务的，

作为不良经营行为记入企业信用档案。(责任单位:市住房城乡建设局)

14. 加强物业服务管理。明晰物业企业和业主的权利义务、规范物业企业从业行为、强化部门监管责任、加大行政处罚力度,依法规范物业管理活动。强化基层党组织引领,加强业主委员会和物业企业党组织建设,健全业主委员会治理结构,推动物业服务管理有效融入基层治理,整合条块管理资源,形成工作合力,有效解决物业领域突出问题,提高物业行业总体服务质量,改善人民群众的生活环境,促进和谐社区建设。(责任单位:市住房城乡建设局)

15. 落实交付后产权证办理。房地产开发企业应在合同约定时间内为业主办理完成产权证。按照《关于规范房地产开发企业委托第三方代理商品房不动产登记等有关业务的通知》要求,开发企业或委托第三方为业主办理产权证时,不得强制和额外收取业主费用。对于办证期间的业主私搭乱建行为,物业部门限期责令业主整改,拒不改正或改正不到位的停止办理不动产等相关手续并移交城管执法部门处理。(责任单位:市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市城市管理局)

(五) 加强行业全流程管理

16. 完善房地产开发项目电子手册制度。落实房地产开发项目电子手册监管制度,新竞得土地使用权的房地产开发企业,在签订建设用地使用权出让合同后10日内建立开发项目电子手册。

通过开发项目电子手册管理，加强对房地产开发项目投资、建设、销售、交付等开发建设全过程监管，建立系统预警机制，防范项目风险隐患。（责任单位：市住房城乡建设局、各有关部门）

17. 加强房地产市场信用监管。落实房地产开发企业、施工企业、勘察设计、监理等企业信用管理制度，完善房地产开发建设全过程的信用体系建设，加强部门联动监管，将企业信用管理与开发建设全过程关联，开展联合激励、联合惩戒，强化房地产项目规范开发。（责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委、市城市管理局、市行政审批服务局等）

18. 开展房地产市场三年专项整治活动。按照住建部、公安部等 8 部委关于持续整治规范房地产市场秩序的工作部署，以及省住房城乡建设厅工作要求，开展房地产市场三年专项整治活动，力争用三年时间，实现监管制度不断健全，群众信访投诉量显著下降，房地产市场秩序明显好转。（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、市公安局、市委网信办、市行政审批服务局、市市场监管局、市城市管理局、市税务局等）

三、工作要求

（一）齐抓共管、形成合力。房地产开发全周期监管工作涉及多部门多领域多环节，各有关部门各级要高度重视，强化责任意识，细化责任分工，加强机制建设，确保我市房地产业良性循环和健康发展。

（二）各司其职、加强联动。各有关部门要根据房地产开发

全周期监管工作方案，制定、修改、完善各项规章制度，把方案各项工作任务具体落实到位。要加强信息共享、协调联动、齐抓共管，健全工作会商机制，推动各项工作落细落实。

（三）正面引导、扩大宣传。要综合运用报纸、电视、广播、网络等新闻媒体，加强房地产开发全周期监管工作正面宣传，营造良好氛围，努力做到稳地价、稳房价、稳预期，切实保持房地产市场运行总体平稳。