

靖府办字〔2021〕31号

靖安县人民政府办公室关于印发《靖安县规范 房地产开发企业从业行为二十条》的通知

各乡镇人民政府，县直各相关单位：

经县政府同意，现将《靖安县规范房地产开发企业从业行为二十条》印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年5月25日

（此件主动公开）

靖安县规范房地产开发企业从业行为二十条

为了规范房地产开发经营行为，加强对房地产开发经营活动的监督管理，防范化解房地产开发领域的风险，促进和保障房地产业的健康有序发展，依据《房地产开发企业资质管理规定》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等规定，就加强房地产行业监管，规范房地产开发企业行为，明确如下意见：

一、加强开发企业资质管理

（一）房地产开发资质实行年检制度，对于不符合资质条件或者有不良经营行为的企业，由资质审批部门予以降级或者注销资质证书。（住建部门）

（二）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，由资质审批部门降低资质等级；情节严重的吊销资质证书，并提请相关部门吊销营业执照。（住建部门）

二、加强规划、设计、施工管理

（三）房地产项目的设计、施工方案，必须符合国家的有关标准和规范。施工过程中不得擅自更改规划、设计、施工方案；确需变更的应由设计单位出具变更方案并报规划、设计主管部门批准同意，经批准变更的规划设计方案，在售楼场所显著位置公示，并且房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内书面通知

买受人,买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复,15 日内未做出书面答复的,视同接受规划设计变更。房地产开发企业未在规定的时间内通知买受人的,买受人有权退房,并由开发企业承担违约责任。(住建部门)

(四)未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。(自然资源部门)

三、加强预售、宣传、营销管理

(五)商品房实行预售许可制度,未取得预售许可预售商品房或违规收取售房预付款的,房地产开发主管部门责令停止预售活动,没收违法所得,并处已收取的预付款 1%以下的罚款。(住建部门)

(六)房地产开发企业委托没有资格的机构代理销售商品房的,房地产开发主管部门将责令停止销售活动,并处以 1 万元以上 3 万元以下罚款。(住建部门)

(七)房地产广告,房源信息应当真实,面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积,并不得含有下列内容:(市监部门)

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作误导宣传。

(八) 发布房地产广告, 应当具有或者提供下列相应真实、合法、有效的证明文件: (市监部门)

1. 房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构的营业执照或者其他主体资格证明;

2. 建设主管部门颁发的房地产开发企业资质证书;

3. 自然资源主管部门颁发的项目建设用地批准书;

4. 工程竣工验收合格证明;

5. 发布房地产项目预售、出售广告, 应当具有地方政府建设主管部门颁发的预售、销售许可证证明; 出租、项目转让广告, 应当具有相应的产权证明;

6. 中介机构发布所代理的房地产项目广告, 应当提供业主委托证明;

7. 确认广告内容真实性的其他证明文件。

(九) 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内, 到房地产开发主管部门进行备案。(住建部门)

(十) 开发企业应当使用房地产监管部门统一印制的标准合同, 商品房销售合同应当载明商品房的面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。(住建部门)

(十一) 房地产开发企业和中介机构销售新建商品房,

应当按照本规定实行明码标价；商品房销售明码标价应当做到价目齐全，标价内容真实明确、字迹清晰、标示醒目，并标示价格主管部门投诉举报电话。（市监部门）

（十二）商品房经营者应当明确标示以下与商品房价格密切相关的因素：（市监部门）

1. 开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率。

2. 楼盘的建筑结构、装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯等基础设施配套情况。

3. 当期销售的房源情况以及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积。

4. 优惠折扣及享受优惠折扣的条件。

5. 商品房所在地省级价格主管部门规定的其他内容。

（十三）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，房地产开发主管部门处以警告，责令限期整改，并处2万元以上3万元以下罚款。（住建部门）

（十四）房地产开发企业采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房的，房地产开发主管部门责令整改；商品住宅按套销售，房地产开发企业拆零分割销售的，房地产开发主管部门责令整改，并可处1万元以上3万元以下罚款。（住建部门）

（十五）房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当

说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致。(住建部门)

四、加强竣工验收、备案管理

房地产开发项目综合验收由发改委、住房和城乡建设局、自然资源局、城市管理局、气象局、消防大队、人防办、质监站、应急管理局进行逐项验收。

(十六) 房地产开发企业应当在商品房交付使用时, 向买受人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。房地产开发企业应当按照住宅保证书的约定, 承担商品房保修责任。保修期从交付之日起计算; 房地产开发项目延期交付的, 房地产开发企业应当承担违约责任。因不可抗力或者当事人在合同中约定其他原因需延期交付的, 房地产开发企业应当及时告知买受人。(住建部门)

(十七) 将验收不合格的房屋交付使用的, 房地产开发主管部门责令限期返修, 并处交付使用的房屋总造价 2% 以下的罚款; 给购买人造成损失的, 应当依法承担赔偿责任; 将未取得竣工验收备案的房屋交付使用的, 房地产开发主管部门责令限期补办验收手续, 逾期不补办验收手续的, 房地产开发主管部门组织有关部门进行验收, 并处以 10 万元以上 30 万元以下的罚款。(住建部门)

(十八) 买受人在房屋交付使用之日起 90 日内未取得不动产权证书的, 除房地产开发企业与买受人有特殊约定外, 房地产开发企业应当承担违约责任。(住建部门)

五、加强预警监督、风险管控

（十九）房地产相关行业主管部门应加强对房地产开发项目的日常监管（现场督查每季度不少于一次），以便及时发现项目建设、销售过程中的违规行为，并督促开发企业限期整改，对不按规定整改的从严处罚。（住建部门、自然资源部门、城管部门）

（二十）房地产行业主管部门对开发项目逐一建立台账，明确项目竣工验收、备案交房、综合验收三个阶段的具体时间，对三个阶段提前两个月实施预警管理，对存在进度滞后问题的房地产开发项目提出整改要求，协助房地产开发企业解决影响进度的困难问题。（住建部门、自然资源部门、城管部门）

2021 年 5 月 25 日

