

坪山区房地产项目全过程监管指导意见

为加强坪山区房地产市场管理，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，保障房地产活动当事人合法权益，根据有关法律、法规、规章和政策，结合坪山区实际，制定本意见。

一、基本原则

（一）全过程。全程管控，进一步规范房地产领域的规划、用地、建设、验收、销售和产权登记等行为，关口前移，将管控重点提前至项目前期规划、方案设计等环节，堵塞监管漏洞，消弭潜在风险。

（二）全方位。加强统筹，及时响应，建立住房建设、信访维稳、卫生健康、规土监察、住房保障、市场监管、生态环保、规划、教育、交通以及产业主管部门等通力协作、分工明晰的房地产综合治理体系。

（三）全覆盖。全面纳管、分类监管，实现城市更新、土地整备、“招拍挂”和合作建房等住宅项目以及商业、办公、研发用房等产业类项目“应管尽管”，对房地产开发企业、经纪机构、经纪人员等相关企业和个人采取针对性监管措施。

二、工作措施

（一）统筹项目规划。提前规划房地产项目周边配套设施，确保与项目同步建设、同步交付使用（教育设施应早于项目交付），周边教育设施不足（或建设进度滞后）、交通不畅的用地，

暂缓启动土地出让程序。

（二）严禁改变用途。土地使用者未按土地出让合同规定的用途和条件开发利用土地，土地管理部门可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。拒不纠正的，土地管理部门无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

（三）加强流转管理。鼓励房地产开发企业自持经营商业办公类项目；拆除重建类工改工城市更新项目的工业厂房除回迁安置外，原则上最小分割转让单位为层，其他产业类项目严格限制违规分割转让。

（四）严格功能管控。产业类项目最小销售单元户内投影面积不得少于 150 平方米，平面功能标注不得出现住宅类功能描述；建筑平面不得采用住宅套型设计，不得设置厨房等居住空间，卫生间、茶水间或饮水供应点应集中设置，不得擅自预留、增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道。

（五）优化设计方案。房地产项目中无偿移交或有偿回购的保障性和人才住房、拆迁安置房、社区配套和公共服务用房、道路和广场等的设计，要充分吸收接收部门意见并优化设计方案，在申报工程规划许可前，应取得接收部门的同意意见。

（六）明确审查要点。制定《加强房地产项目建设设计管理审查要点》，对房地产项目建筑结构图纸柱梁板接口、凸窗和凹槽等设计进行重点审查，并从平面、结构等多维度堵塞偷面积、拓展面积和违规改变功能等漏洞。

（七）严禁擅改设计。房地产开发企业严格按照规划核准图纸建设，不得擅自变更设计。发现擅自变更设计情形的，约谈房地产开发企业、施工单位和监理单位主要负责人，责令限期完成整改；逾期整改的，依法责令停止施工。

（八）实施联合验收。探索建立联合规划验收制度，发现房地产项目存在平面布局、空间布局、技术指标、建筑功能等与规划标准要求不符的擅自变更设计情形，一律不得通过规划验收。

（九）加强风险研判。房地产项目预售许可前提前分析研判项目预售潜在风险点，重点分析教育、交通等公共设施和社区配套、“类住宅”等问题，并在项目销售宣传前，约谈房地产开发企业以及中介机构相关负责人，明确需采取消弭风险的措施。

（十）统一信息发布。建立房地产项目规划、教育、医疗、环保、交通等相关信息的统一发布平台，房地产开发企业要在销售现场做好项目重要事项提示（详见附件），并经置业者书面确认知悉。

（十一）合同备案制度。实施房地产项目合同文本备案机制，项目租售前应当向住建部门备案合同示范文本、变更或者增减条款和补充协议，并参考有关部门梳理的合同风险点和法律意见书，修改完善合同文本。

（十二）推广公证机制。鼓励房地产开发企业委托公证机构对样板房相关核心要素进行公证。置业者要求房地产开发企业出示公证书时，房地产开发企业应当配合。对于设置样板房的项目，

至少安排和设置一套清水房。

（十三）加大查处力度。商业、办公、研发用房等产业项目存在以下情形予以立案查处：1. 进行“类住宅”虚假广告宣传的；2. 售楼处展示具有居住功能的样板房；3. 发现房地产开发企业对于置业者做出改建“类住宅”等虚假承诺的；4. 擅自加装、改建、扩建可作为住宅用途的排水、排污、排烟等管道，存在增设结构梁、插层等情形的。立案调查期间，依法停止办理规划验收、竣工验收备案和销售许可相关手续。

（十四）规范中介管理。加大对房地产经纪机构日常巡查力度，强化房地产经纪人员行业自律，对于违反《深圳市房地产市场监管办法》相关规定经纪机构和从业人员，依法进行行政处罚，将不良信用记录记入信用档案，并定期向行业协会予以通报，造成不良社会影响程度较大的，由行业协会列入黑名单，并取消会员资格。

（十五）实施联合惩戒。房地产开发企业在化解相关信访事件中态度消极、措施不力，转移因自身规划、用地、建设、销售、配套行为不规范而引起的矛盾纠纷、引发群诉群访事件的，结合涉事企业责任、不良社会影响程度采取以下联合惩戒举措：1. 约谈主要负责人；2. 锁定在售房源；3. 在政府网站通报；4. 将涉事企业列入重点监管；5. 依法暂停办理涉事企业及其母公司、全资子公司在坪山区相关项目前期报批报建手续，限制参与坪山区土地招拍挂、土地整备利益统筹实施主体确定

工作；6. 提请市级主管部门采取联合惩戒举措。

三、本《指导意见》自印发之日起执行，有效期 2 年。