

# 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，建立住房城乡建设、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。

附件

## 房地产项目需公示相关信息

除《深圳市房地产市场监管办法》规定材料外，在项目销售场所的显著位置设立不可移动的公示栏，设立《重要事项温馨提示牌》，公示如下信息：

1. 商业、办公、研发用房等产业类项目重点公示项目租售对象、规划功能以及不配学位、不通燃气等。

2. 住宅项目应公示不拒绝置业者使用住房公积金贷款的书面承诺，以及商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书示范文本。

3. 住宅项目应重点针对学位等公共设施和社区配套情况进行说明，学位等教育资源的情况应与教育局公布情况一致。针对学位、学区等教育相关情况的说明和风险告知，需在售楼处显著位置张贴学位预警公告，并与业主签订学位供给情况通知和学位知晓确认书。

4. 项目可能受到工业、建筑施工、交通等噪声污染的，房地产开发企业应当在销售场所醒目位置以书面形式或者在网络销售平台说明所销售商品房的建筑隔音情况、可能受到的噪声污染情况以及采取的防治措施。

5. 委托房地产经纪机构销售的，应公布商品房销售委托书以及受托房地产经纪机构的备案证书。