

乌海政发〔2020〕38号

乌海市人民政府

关于促进房地产业健康发展的若干意见

各区人民政府，市府各部门，各企事业单位：

为进一步规范房地产市场秩序，促进房地产市场持续健康发展，结合我市实际，提出以下意见。

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，全面贯彻落实习近平总书记对内蒙古重要讲话重要指示批示精神，坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕“五区”建设，强化城市经营建设管理，合理引导房地产投资与消费，促进全市房地产业平稳健康发展。

（二）基本原则

1. 完善机制，加强调控。完善商品住房和用地供应管理机制，加强房地产市场调控，改善住房供求关系，逐步建立房地产市场科学有序、平稳运行的长效机制。

2. 强化监管，提升服务。加强房地产市场监管，健全和完善监管机制，营造良好市场环境；强化政府服务，简化工作程序，提高服务效率。

3. 落实责任，确保稳定。发挥政府在房地产市场调控中的主导作用，强化各区在促进房地产业健康发展的主体责任，防止出现大起大落。

（三）总体目标

坚持宏观调控，以建立市场化的房地产市场体系为基本方向，把改善群众居住环境作为基本出发点和落脚点，实现城市有序建设、合理开发、高效运行，城市功能不断完善、人居环境不断改善，努力建设“生态优美、亲水自然、功能配套、智慧宜居”的高品质城市。

二、加强房屋征收管理

遵循“政府主导、依法依规、补偿合理、结果公开”原则，市住建部门定期发布全市统一的国有土地上房屋征收补偿评估参考价格信息和城市管线迁改造价信息，并对各区征收工作进行监督检查；各区政府负责本行政区域内的房屋征收补偿工作，鼓励采用协议搬迁方式，采用发布《征收决定》方式的，要严格履行法定程序。土地必须以“净地”形式出让，避免因拆迁等原因造成土地闲置。

三、强化城市规划管理

（一）建立全市集中统一的规划管理体制。市国土空间规划委员会集中行使全市各类国土空间规划成果、建设项目规划选址和设计方案审查权力，各区不再设立国土空间规划委员会。市国土空间规划委员会的职能职责在《乌海市国土空间规划委员会议事规则》中另行规定。

市级层面负责研究确定全市城乡规划发展建设的方针政策；组织编制和审议全市的国土空间总体规划、详细规划和各专项规划；审议全市重点区域城市设计；审议全市各类建设项目的规划选址、修建性详细规划或规划设计方案；审议重点区域建筑立面装修方案、广告设置方案、亮化工程设计方案和雕塑设计方案；对规划实施情况进行监督和评估。

各区负责组织编制建设项目的修建性详细规划或规划设计方案；负责新增建设用地报批前的组卷工作；组织编制土地出让方案；负责审议各区工业项目的规划选址、修建性详细规划或规划设计方案。

（二）规范建设用地容积率管理。任何单位和个人都应当遵守经依法批准的详细规划确定的容积率指标，不得随意调整。确需调整的，应当按照住建部《建设用地容积

率管理办法》（建规〔2012〕22号）的规定执行。不得以政府会议纪要、行政批示等形式代替规定程序调整容积率。

（三）严格依法执行规划。认真落实自然资源部《关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办发〔2020〕27号）精神，经依法批准的国土空间规划必须严格执行，修改规划必须严格按照法定程序，对修改内容深入调查研究，征求利害关系人意见，组织专家论证，实行集体决策。

坚持先规划、后建设的原则，严格按照国土空间规划核发《建设项目用地预审与选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。严格依据规划条件和建设工程规划许可开展规划核实，无规划许可或违反规划许可的建设项目不得通过规划核实，不得组织竣工验收。

四、完善土地供应管理体制

（一）合理安排住宅用地供应。市自然资源局、住房和城乡建设局依据当年住房销售、市场需求和土地存量情况，共同发布下一年住宅用地供应量及投放基准价，科学合理确定每年土地供应计划，确保平稳有序投放土地。

（二）建立市区两级政府各负其责的土地供应管理体制。各区政府将土地出让方案报土地出让协调决策机构集体研究同意后，报请市政府批准。各区政府按照规定程序依法供应土地并签订土地出让合同。严禁用地者以“围墙”代替动工的行为。国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，属于闲置土地，要严格按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号）要求处置。

（三）规范土地出让价款缴纳行为。单宗土地出让价款在 1 亿元及以上的，可分期缴纳。分期缴纳全部土地出让价款的期限不得超过一年，且首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的 50%。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。全市土地出让价款统一缴入国库，由市财政部门按照土地收储费用、新增建设用地土地有偿使用费、市政基础设施建设等前期出资情况，确定市区两级分成比例。

五、规范房地产开发建设行为

（一）全面落实分级管理。按照“属地管理”原则，全面落实房地产开发建设过程的分级管理工作。市住建部门负责政策制定及行业监管，指导、督查各区做好工作落实，各区住建部门按照政策、规定负责具体执行和日常管理。

（二）加强企业资质管理。各区住建部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质预审工作，要严格按照《关于进一步规范房地产开发企业资质核定审批工作的通知》（内建房函〔2018〕477号）要求，对申报材料是否真实、是否符合法定条件等进行审查。

（三）规范行政事业性收费。各区政府负责本行政区域内房地产开发项目城市市政公用设施建设配套费收取工作。人防、绿化易地建设费用等由各收费部门在办理手续前按照标准进行收取。各项行政事业性收费不得进行减免、缓交。

（四）严格建设过程管控。市、区两级住建部门要按照“属地管理，分级管控”的原则，加强房地产开发项目工程质量安全监管。鼓励采用装配式建造方式，大力推行绿色建筑，努力打造结构安全、节能环保、绿色宜居的高品质建设项目。

（五）强化配套设施建设管理。住宅小区配套设施建设全部纳入基本建设程序，市、区住建部门要加大对基础设施的监督管理力度。小区内供水、供电、供气、供暖、排污等配套设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时验收投入使用。供水、供气、供暖原则上由专业经营服务单位负责施工及建成后维护和管理。分期建设的房地产开发项目要做好项目分割，交付使用部分配套设施要完成验收。交房标准按照《内蒙古自治区新建商品住宅小区交付使用标准》（内建房〔2013〕475号）要求执行。

（六）全面实行商品房预售资金监管。新批准预售的商品房建设项目应当全部纳入预售资金监管对象范围。市住建部门负责全市商品房预售资金监管工作的指导监督，委托第三方机构设立专用账户并对预售资金进行监管。各区住建部门负责行政区域内《商品房预售许可证》核发，并严格落实预售资金监管的具体要求。

（七）规范项目验收程序。房地产开发项目竣工验收实行联合验收制度，工程建设项目具备验收条件后，建设单位向综合窗口提出联合验收申请，由市、区两级住建部门牵头联合自然资源局、国家安全局、气象局、人防办等部门严格按照《乌海市房屋建筑和市政基础设施工程项目竣工联合验收实施方案》《乌海市房屋建筑和市政基

基础设施工程建设项目竣工联合验收细则》执行联合验收。提交联合验收的房地产项目必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术资料，具备规定的竣工条件，联合验收合格和完成相关备案后方可交付使用。

（八）建立税费清缴机制。市区两级财政、税务、住建、自然资源、人防、城管执法等部门要成立房地产开发项目规费、税费清缴工作组，建设单位在申请联合验收前，必须依法缴清土地出让金、相关税费、规费等费用，要做到应缴尽缴、应收尽收，没有依法缴清的由相关部门负责清缴。

（九）加强前期物业管理。建设单位要以公开招投标的方式选聘物业服务企业，并参照自治区制定的前期物业服务合同范文签订前期物业服务合同。物业服务企业在前期物业服务合同签订后以品质化、专业化、智能化物业服务为目的，及时组织专业人员配合工程建设，参与工程验收、提出相关建议。

六、严格全过程监管执法

建立健全贯穿房地产开发经营事前、事中、事后全环节、全过程的监管执法处罚制度。按照各自职责，自然资源、住建、城管执法部门要加大对房地产建设领域执法处

罚力度，及时纠正或终止违反用地、工程规划、工程建设、商品房经营等各环节违法违规行为，杜绝房地产开发项目违法违规建设。对监管不到位的，要追究相关部门和人员的责任。

七、深入推动信用体系建设

探索构建以信用为核心的新型市场监管机制，推动实施事前信用承诺、事中信用分类管理、事后守信联合激励和失信联合惩戒制度。严格执行《乌海市房地产企业信用评价办法》有关规定，企业年度信用考核结果与银行贷款、资金监管、资质核定、优秀评选等联动，对严重扰乱房地产市场、不积极履行社会责任的企业，纳入黑名单，实行联合惩戒，限制其再参与市内新的土地出让竞标及房地产开发活动。

以往政策规定与本意见不一致的，以本意见为准；本意见施行期间，如上级出台新政策，按照新政策执行。

2020年9月25日