**陕西省自然资源厅 陕西省住房和城乡建设厅陕西省国防动员办公室关于加强商品住房全流程监管防范延期交房问题的通知**

陕自然资规〔2023〕5号

各市（区）自然资源主管部门、住房和城乡建设主管部门、人防主管部门：

为进一步规范房地产市场秩序，有效防范商品房延期交房问题，促进房地产市场健康有序发展，现将有关事项通知如下：

一、严格落实土地出让管理规定

（一）科学安排供应总量。各级自然资源主管部门要科学编制住宅用地供应计划，对商品住房去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市，控制商品住房用地供应规模，其中已供应未竣工住宅用地面积超过近三年平均完成交易量5倍的城市，从严压缩计划规模，问题较为突出的，暂停供应商品住宅用地。

（二）规范土地出让行为。各级自然资源主管部门要严格执行拟出让地块清单公布制度，及时、准确、完整地发布商品住宅用地出让公告，采取招标、拍卖或挂牌方式进行出让。严格执行“净地”出让制度，对土地权属不清晰、控制性详细规划未覆盖、未完成土地征收补偿的区域不得实施供应。

（三）确保购地资金合规。各地要结合实际，推进落实购地资金专户管理，加强购地资金来源审查，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。经审查资金来源不符合要求的，取消土地竞买资格，没收竞买保证金，并在一定时间内禁止参加土地招拍挂，严禁有违法违规行为的企业新购置土地。

二、实施项目建设全过程监管

（四）科学确定规划条件。各级自然资源主管部门要严格依据依法批准的控制性详细规划和相关规范与标准出具房地产开发项目的规划条件，明确建设项目的用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标和配套公共服务设施的建设要求。

（五）依法组织项目建设。房地产开发企业应严格根据建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可以及经审查合格的施工图设计文件，按照基本建设程序组织工程建设。不得擅自修改施工图，确需修改的，应按照相关法律法规规定，由建设单位将修改后的施工图送原审查机构审查同意。

（六）加强工程建设进度管理。各级住房和城乡建设、自然资源部门主管部门应按照部门职责加强商品住宅建设管理，建立“一项目一档案”，加强对房地产企业开工、竣工验收备案监管，开展日常巡查，发现问题及时纠正。对于超期未动工满一年以上的，严格按照《闲置土地处置办法》进行处置。

三、强化商品房预售制度管理

（七）从严审批商品房预售许可。各级住房和城乡建设主管部门要严格执行商品房预售许可审批标准，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金必须达到工程建设总投资25%以上，并且已经确定施工进度和竣工交付日期。各地可根据实际情况，明确形象进度标准，原则上地上７层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；７层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于７层。

（八）规范商品房交易行为。房地产开发企业和房地产经纪机构应当严格按照商品房预售方案进行销售，未取得预售许可的商品房项目，不得进行预售。房地产开发企业应与承购人签订商品房预售合同，合同附件中必须载明住房和城乡建设部门、房地产开发企业和商业银行签订的预售资金三方监管协议和监管账户，明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。自签约之日起30日内，申请办理商品房预售合同登记备案手续。在销售过程中，要按规定公示商品房预售许可证、售房说明书、设计图纸、建设标准、房屋销售价格、房屋销售信息、项目周边环境、物业服务等信息。

四、规范商品房交付行为

（九）优化联合验收方式。将规划核实、人防备案、消防验收、消防备案、竣工备案、档案验收等的事项纳入联合验收，未经验收不得投入使用。各级住房和城乡建设主管部门要督促房地产开发企业及时进行竣工验收备案。竣工验收合格后，房地产开发企业通知购房人对拟交付房屋进行预查验，发现问题的，要及时整改并通报整改结果。

（十）规范房屋交付管理。房地产开发企业须依约履行商品房合同交付责任，确保所交付商品住房质量符合工程建设强制性标准、完成工程竣工验收备案、通过招标或者协议方式选聘物业服务人。新建商品住房在房屋交付时，房地产开发企业应当公示工程竣工验收备案证明文件，向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

五、依法依规开展商品房确权登记

（十一）加快推进预告登记。各级住房和城乡建设主管部门在商品房买卖合同示范文本中要增加办理不动产预告登记的选择性条款，当事人购买预售商品房的，可按约定依法申请办理预购商品房预告登记。

（十二）严禁违法违规登记。各级不动产登记部门应将商品房项目房屋及所占土地抵押登记情况及时通报住房和城乡建设部门，房地产开发企业依法申请办理商品房预售许可的，申请房屋及所占土地不得抵押，拟预售商品房所对应的土地使用权已抵押的，办理商品房预售许可前应注销抵押权登记。房地产开发企业取得商品房预售许可后，拟售的商品房不得申请办理在建工程抵押，不动产登记部门不予受理相关在建工程抵押登记申请。商品房开发项目已设立在建工程抵押权登记的，抵押权未注销前，房地产开发企业不得对外进行销售。

六、加强建设项目资金监管

（十三）规范预售资金交存监管。商品房预售资金（包括购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等）应全部直接存入商品房预售资金监管账户，房地产开发企业不得直接收取或另设账户收存商品房预售资金。预售资金实行专款专户存储，优先用于商品房开发项目所需的建设施工进度款、设备材料款等与本工程相关的费用支出。

（十四）资金监管额度同工程建设进度相协调。各级住房和城乡建设主管部门根据商品房建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，合理确定监管额度。监管额度内的资金应由市、县住房和城乡建设部门按照规定对房地产开发企业提交的拨付申请进行审核，根据工程建设进度予以拨付，做到专款专用、封闭运行、全过程监管。商品房项目完成房屋所有权首次登记后，按照预售资金三方监管协议，房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，经所在市、县住房和城乡建设部门核实同意可解除预售资金监管。

（十五）严格落实资金监管责任。各级住房和城乡建设主管部门对房地产开发企业在商品房开发过程中预售资金进行全流程资金监管，防止资金挪用。贷款银行或住房公积金委托的贷款发放银行未将购房人贷款资金直接发放至监管账户，或监管银行未经所在地住房和城乡建设主管部门核实同意擅自拨付监管额度内资金的，按照“谁划转、谁负责”原则，由责任主体负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

七、推进审批制度改革

（十六）简化申报材料。进一步简化和规范申报材料,除法定批准文件和证书以外，各地自行设立的各类通知书、审查意见等取消。充分运用“互联网+政务服务”和大数据技术，实现部门之间信息互通共享，通过互联网、手机APP等手段提供便捷服务。

（十七）推行多测合一、多验合一。将建设项目从立项到竣工验收全流程涉及的规划、土地、房产、人防、消防等审批以及不动产登记的各项测绘业务整合，创新“多测合一”集成审批模式。将规划核实、人防、消防验收（备案）、工程质量、工程档案等验收事项统筹起来，以并联审查的形式进行验收。

（十八）提高商品房登记效率。深入推进“交房即交证”改革，推进清单标准化建设，实现受理条件、服务对象、办理流程、申请材料、法定办结时限、办理结果全省统一。进一步简化网上办理环节和流程，持续跟踪企业和群众的办理反馈，不断优化流程，提升办理体验。

八、加大违法违规行为惩处力度

（十九）依法查处违法违规行为。各级住房和城乡建设主管部门要严肃查处房地产开发企业违法违规销售行为，责令限期整改，并通过约谈、曝光、暂停商品房网上签约、暂缓预售许可等手段加大惩处和监督力度，对拒不整改的，应依法予以行政处罚。市、县自然资源主管部门要对超期未动工两年以上的住宅用地进行逐宗核实，向同级人民政府报告闲置原因和责任主体，存在违法违规行为且未在限定期限内完成整改的，将问题线索移送当地纪检监察等部门。

（二十）强化房地产信用管理。把严重失信主体列为重点监管对象，对房地产开发企业不能按期交付房屋，引发群体性事件，造成严重社会影响的，记为信用等级差的企业，向社会公示，并按信用管理相关规定进行处理。

陕西省自然资源厅 陕西省住房和城乡建设厅

陕西省国防动员办公室

2023年8月23日