

黑龙江省住房和城乡建设厅
黑龙江省自然资源厅
黑龙江省地方金融监督管理局
中国人民银行哈尔滨中心支行
中国银行保险监督管理委员会黑龙江监管局
中国证券监督管理委员会黑龙江监管局

文件

黑建规范〔2019〕10号

关于进一步加强全省房地产市场监管的通知

各市（地）、县（市、区）住建（住房保障）局、自然资源局，
各市（地）金融局（办、中心），人民银行黑龙江省各市（地）
中心支行、哈辖各支行，各银保监分局：

为深入贯彻落实省委省政府关于房地产市场监管工作的
要求，进一步规范房地产市场秩序，加强房地产开发项目事中

事后监管，提升房地产开发企业开发建设能力，营造良好的房地产市场发展环境。现就加强全省房地产市场监管有关工作通知如下，请各地各部门结合实际抓好贯彻落实。

一、加强房地产开发企业信用评价

1.健全完善信用评价体系。制定并实施全省房地产开发企业信用评价管理办法、信用评价指标体系等相关规章制度，开展房地产开发企业信用等级评价。2019 年底前，对全省房地产开发企业按照两等（A、B）四级 AAA、AA、A、B 进行信用评价，实行动态评价管理机制。对存在一房多售、逾期未回迁安置和开发建设项目烂尾问题的房地产开发企业不进行信用等级评价。

2.强化信用评价结果运用。以房地产开发企业信用等级为依据，对其开发经营的房地产项目在项目资本金、预售许可、预售资金监管、项目管理等方面实行差异化监管。

二、严格审查房地产开发企业购置开发土地资金

各地要建立开发购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购置开发项目用地。

1.落实企业承诺。房地产开发企业在参与商品住房开发建设用地招拍挂前要提交承诺书，承诺土地购置资金是合规自有资金，其来源不属于金融贷款、资本市场融资等，并载明如承诺不实则自愿放弃开发用地中标资格。

2.核查资金来源。各地自然资源部门会同有关金融部门，

严格对房地产开发企业购置土地资金来源进行核查。

3.实施严格惩戒。经核查发现房地产开发企业购置土地资金不符合要求的，由自然资源部门取消土地竞买资格，并在两年内禁止企业参加土地招拍挂。

三、完善土地出让条件

各地房地产主管部门要会同有关部门及时编制完成《房地产开发项目建设条件意见书》，并与该建设用地控制性详细规划相关内容协调一致。对房地产开发项目的性质、规模和开发期限、规划设计条件、基础设施和公共设施建设的要求、基础设施建成后的产权界定等事项进行明确。《房地产开发项目建设条件意见书》规定的相关条款，可作为土地出让合同的补充条款。各相关部门要监管房地产开发企业按照土地出让合同进行开发建设。

四、落实项目资本金制度

1.实行差异监管。按照房地产开发企业信用评价等级对其开发的房地产项目实行差异化监管。AAA级企业按照项目建筑安装工程总成本的10%进行监管，AA级企业按照15%监管，A级企业按照20%监管，B级企业按照25%监管，经评定未定级或未参加评定的企业按30%进行监管。房地产开发企业实行绿色建筑、装配式建筑、住宅全装修的，每实行一项可在原监管比例基础上降低3个百分点。AAA级企业如三项全部实行，可不进行项目资本金监管。

2.建立返还机制。在工程项目取得《建筑工程施工许可证》之前启动项目资本金监管。按照完成工程基础、完成工程主体结构、工程竣工验收备案三个节点，分别返还项目资本金的40%、40%、20%，并确保返还资金用于项目建设及经营管理。

3.创新监管方式。探索实行资金、担保机构担保等组合方式实行项目资本金制度，并按照相应节点解除担保、返还资金。

4.明确实行时限。2020年1月1日以后获得土地开发权的房地产开发项目，要全面实行项目资本金监管制度。各地要将项目资本金监管相关内容作为新出让土地合同的必要内容。具体实施办法，各地可结合实际自行制定。

五、严格执行商品房预售标准

按照省委办公厅省政府办公厅下发的《关于进一步完善防范化解全省房地产领域信访问题的政策措施的意见》（厅字〔2018〕48号）要求，在2019年1月1日以后获得土地开发权的新楼盘，房地产开发企业申请新建商品房预售的，多层楼房工程形象进度达到封顶时、高层楼房工程形象进度达到总层数的三分之二时准予预售。各地要严格按照此标准进行预售许可审批。同时，各地可结合实际，制定相关政策，开展现房销售。

六、加大房地产市场监管力度

1.及时查处违法行为。畅通信访投诉举报渠道，加大对在建房地产开发项目巡检巡查力度，对超资质开发、无预售许可销售、严重质量安全事故、逾期未回迁安置、严重损害群众利

益的违法违规企业以及开发建设项目烂尾的企业要进行重点监管和查处。

2.严厉进行惩戒限制。对于严重违法违规的企业要列入“黑名单”，要通过停止网签、预售、资质升级等措施进行严厉惩戒和限制。对于存在违法违规问题特别是有烂尾、逾期未回迁安置等问题的房地产开发企业，在相关问题未整改完毕前，禁止新项目开发建设。

3.加强项目风险预警。各地要及时跟踪掌握房地产开发项目进展情况，对于出现违法违规问题不及时解决、工程建设进展缓慢、群众信访问题集中、资金断链等问题的房地产开发项目，要建立项目台账，列入重点监管对象，及时预警，防范市场风险。



2019年11月21日