

# 安政通报

第五十二期

安康市人民政府办公室

2017年8月22日

---

## 赵俊民同志 在全市房地产市场监管工作会议上的讲话

(2017年8月18日)

6月19日，市委书记郭青在“全市房地产开发与管理问题交办会”上强调，要高度重视当前全市房地产开发与管理方面存在的问题，明确责任、抓好整改、依法规范，切实维护各方合法权益。为切实抓好工作落实，针对当前群众反映强烈、矛盾集中凸显、社会高度关注的一些问题，今天我们专门召开“全市房地产市场监管工作会议”，坚持问题导向，就规范房地产市场秩序、整顿和提升物业管理水平进行安排部署。刚才，市住建局通报了有关情况，汉滨区政府以及6家房地产开发和物业服务企业代表

分别作了表态发言。说了就要算数，承诺必须兑现，一定要见行动、抓落实。下面，我强调三点意见：

### **一、房地产业对安康发展的积极贡献应予充分肯定**

近年来，全市上下紧扣“追赶超越·绿色崛起”发展总纲，统筹推进“四化同步”、三产融合与城乡一体，积极构建绿色循环产业体系，全面建设生态宜居品质城市，保持了经济平稳较快增长的良好态势，房地产业发挥了重要作用。2016年全市生产总值增长11.3%，高于全省3.7个百分点；全社会固定资产投资926亿元，增长24.2%，其中房地产开发投资95.12亿元，增长45.2%；全市房地产业税收贡献达到9850万元。房地产市场的稳健运行，对全市经济增长起到了积极的支撑作用。

在助推经济平稳较快增长的同时，各房地产企业把握规律，克服困难，在推动房地产业健康发展的同时，企业自身也得到了提升。一是**服务能力增强**。全市累计发展房地产开发企业208家、物业服务企业86家，房地产交易市场逐步规范完善，通过强化市场监管、维护市场公平、搭建二手房交易平台、严格实施产权登记发证制度、商品房预售许可证制度、积极推行集资建房剩余产权买断等措施，有效满足各种层次住房需求，全市城镇人均住房面积达到35.4平方米。二是**带动作用明显**。房地产产业链长、关联度高，可以带动建筑业、建材业、物业服务，以及装修、家电、交通运输等近70个相关行业的发展，房地产业的产值每增加1个百分点，能带动相关产业产值增加2个以上百分点。目前

全市有房地产管理人员 2 万余人、相关产业从业人员 10 万余人；房地产年均投资占全市固定资产投资的 11%以上，税收贡献年均增幅达到 21%以上。三是促进了城镇化建设。房地产业发展围绕棚户区改造、保障房安居工程、陕南移民搬迁等项目建设，坚持“高标准设计、高起点开发建设”的工作理念，对改善住房条件、拉大城市骨架、完善城市功能配套、提升城市形象、推动产城融合、扩大市场需求、推广运用新型节能环保材料等方面发挥了积极作用，全市城镇化率从 2010 年的 35%提高到现在的 45.6%。四是加快了转型发展。原有一些大型国有企业、集体企业，积极适应政策和市场变化，主动融入经济社会发展大局，勇于拓宽市场领域，有的已将业务扩大至周边城市和省会城市。多数企业经营已实现了由单一地产开发，向旅游地产、商业地产，以及相关产业转变，为房地产业转型升级发挥了示范引领作用。

## 二、必须正视当前房地产市场存在的突出问题

全市房地产业发展取得了成绩、做出了贡献，但一些影响行业健康发展与社会和谐稳定的矛盾问题不可忽视，特别是近年来由房地产领域引发的集体访、越级访、重复访、网络炒作接连不断，成为群众投诉最集中的领域。主要表现在四个方面：

**一是历史遗留问题多。**相当一部分开发企业，重前期建设和销售、轻后期服务和物业管理。建设环节存在擅自改变设计问题，造成水电、道路、绿化、燃气、电梯、通讯、停车位等小区配套不到位；施工偷工减料、以次充好，造成房屋出现质量隐患；将

尚未综合验收的房屋强制交付业主使用，造成入住功能缺失；共用部分和专有部分界定不清，造成权属纠纷不断；不动产办证拖拉缓慢，甚至资料不全无法办证，造成业主产权受限，小区业委会组建不积极，坚守前期物业管理现状，资料不移交，造成小区管理主体错位等等。这些问题集中在物业管理环节爆发，造成大量信访投诉。

**二是部分企业诚信缺失。**在前几年房地产市场不景气时，一些企业在楼盘设计、建设、预售、价格等环节虚假宣传，为达到销售目的，不负责任虚假承诺、甚至涉嫌欺诈，造成业主不断上当受骗，有些企业，面对问题“躲猫猫”，能推则推，能躲则躲，致使矛盾激化，从而导致业主转向政府及其有关部门信访。

**三是物业管理矛盾重重。**一方面因物业管理还不规范，地方性配套政策还不健全，致使目前物业管理职能体制不顺，监管过程中问题较多、投诉较多、矛盾突出。另一方面，大多数小区前期几乎没有通过招投标方式选聘物业服务企业，形成了大量“自建自管”的“父子关系”，物业服务企业自身服务水平低下，服务意识不强，难以让业主满意。

**四是部分业主借助信访谋取不当利益。**一个巴掌拍不响，不少信访案件均涉及到房地产（物业服务）企业与业主双方的过错，很难完全归咎于一方。不少业主为一己之利、一家之利，借助信访给政府施压，以满足自己不合情、不合理的诉求；有的业主信访不信法，把本属于双方协议纠纷、应诉诸法律解决

的问题，千方百计通过信访来解决；更有一些别有用心的业主，唯恐天下不乱，煽动集体访、越级非访，试图破坏全市良好的发展环境。

**五是日常监管不严、不到位。**房地产市场监管涉及土地管理、规划管理、建设管理、资金管理、经营管理、产权办理等多个环节和部门，但目前部门间相互协同的工作机制还不健全。少数责任部门对解决信访问题不重视，躲在后台看热闹。基层镇办对组建业委会等工作存在严重缺位，没有形成合力，给房地产市场和物业监管、业主带来不便。

这些问题暴露出企业经营、行政监管等方面存在的漏洞，直接影响了人民群众的根本利益，影响到全市社会大局的稳定与和谐，已到了非解决不可的程度。

讲这些问题不是要否定大家的工作，而是要通过问题导向找准症结，通过目标导向找准方向，更好地推动房地产业健康快速发展。从省上层面上看，省十三次党代会提出陕南建设“秦巴明珠”生态旅游城市、安康打造休闲养生“秦巴明珠”城市风貌定位，推动陕南区域差异化、特色化发展，为我们立足生态优势、加快城市发展进一步明晰了路径。从市上层面上看，我们围绕中心城市“湖城一体、疏解江南、重心北移”战略，深入推进江南城区“减容建设”和“拆公还公”，严格控制江南老城区的开发建设强度；江北高新区不断完善基础设施和配套服务，加快推进产城融合，吸引 10 万人北迁；城东新区按照特色小镇理念，高起点规划、

高标准设计、高水平建设，进一步拉大城市骨架。

这些都为全市房地产业发展构成利好形势，市有关部门和房地产企业要抓住机遇、顺势而为，瞄准问题、对症下药，优化市场环境、稳住住房消费需求，紧跟新型城镇化快速发展的节奏，加快推进我市房地产业转型提升，为建设西北生态经济强市做出更大的贡献。

### **三、紧盯突出问题和关键环节强化专项治理**

正视问题是胸怀，解决问题是能力，促进发展是目的。面对房地产市场的突出问题，面对城市居民强烈的呼声，面对建设休闲养生“秦巴明珠”的更高要求，相关企业必须强化法治意识，诚信为本，守法经营，做有社会责任感、为富要仁的优良企业；我们各级各部门必须守土有责、担当尽责，要依法加强行业监管，下硬茬、动真格整治市场乱象，促进行业、产业健康发展，让城市居民有更多的获得感。市住建局、信访局牵头，迅速研究制定全市房地产领域信访问题专项治理工作方案，全面排查全市房地产市场领域信访突出问题，加大处置力度，认真分析信访原因，建立长效工作机制，从源头上解决问题，善用法治思维化解信访问题，完善促进房地产市场健康发展的政策措施，通过专项治理，有效遏制我市房地产市场领域违法违规行为和各项不稳定因素，实现市场秩序明显好转、矛盾纠纷明显下降。

**一要加强规划管理。**规划部门必须严格把关，督促开发企业严格按规划落实好小区的公共设施配套建设，加强开发项目的跟

踪监管，坚决查处开发企业在用地、立项、规划、建设、验收和销售等环节的违法违规行为，坚决杜绝将各环节的问题层层加码和向后转移。

**二要加强资质管理。**要严格按照《房地产开发企业资质管理规定》、《城市房地产开发经营管理条例》等要求，及时做好新成立开发企业资质申请和已取得开发资质企业资质核定、延期、延续等工作，监督企业按照核定的资质等级承担相应的房地产开发项目经营业务，对未取得资质证书和超越资质等级的企业，坚决不允许从事房地产开发经营活动。

**三要加强预售管理。**严格执行商品房预售许可法定程序和许可条件，进一步细化完善商品房预售许可最低规模和工程建设进度条件，对不符合预售要求的项目坚决不开口子、不打折扣，一律不予发放预售许可证书，对违规预售或违规收取诚意金的公司依法依规迅速处理，并在媒体或者售楼部公告，避免群众损失。

**四要加强合同管理。**要督促企业使用规范性合同文本，企业不得随意删减合同条款内容，确保合同条款的公正性和严肃性；房管部门要加强监管，对没有体现一价制或者加重购房者责任容易引起后期履约纠纷的合同，不予合同备案。

**五要加强广告管理。**工商部门要加强房地产广告审查，未取得商品房预售许可，不得通过电视、报纸、电台、网站等任何媒介发布销售广告，不得发布含有虚假、夸大宣传内容的房地产广告，房地产广告必须明示《商品房预（销）售许可证》编号。

**六要加强中介管理。**严格规范中介服务行为，主管部门要指导房地产中介加强行业自律，提高从业队伍素质；实行房源信息核验制度，全面实施交易合同网上签约，防止“一房两卖”，规范房地产中介市场秩序。要建立失信主体“黑名单”制度。通过房地产交易服务大厅和网络，对被依法查处的中介机构和从业人员名单向社会公开，并发布交易风险提示，有效促进地产中介市场健康有序发展，切实维护群众的合法权益。

**七要加强物业管理。**理顺物业管理机制，建立“各相关职能部门业务指导，县区、街道办属地管理，社区居委会具体负责”的物业管理工作机制，落实社区居委会属地管理职责，将小区管理纳入社区日常管理范围，形成“社区管小区、矛盾不出去”的联合调解机制。要开展全市物业服务企业动态核查，对检查结果不合格的企业责令限期整改，整改后经复查仍不符合相关标准的，将依法撤回或降低企业资质并向社会公告。成立物业管理行业协会，积极开展物业管理示范小区和优秀物业服务企业创建活动，树立小区管理标杆。

**八要加强法规建设。**针对物业投诉量大面广的现状，要积极提请市人大将《安康市物业管理实施办法》立法，尽快出台房地产市场监管和物业专项资金监管以及前期物业管理招投标等规范性政策，为强化监管提供法规依据。

#### **四、从讲政治的高度形成合力抓落实**

**一要加强部门协作配合。**建立房地产联席会议制度，定期召



开房地产工作座谈会，听取企业的意见和建议，及时研究解决房地产管理中存在的矛盾和问题。各部门严格按照《安康市物业管理投诉受理处理办法》做好各自职责范围内的投诉受理、处理工作，整体联动，共同发力，履责不到位的要严肃追责。认真组织开展集中解决房地产领域信访问题“百日行动”，制定投诉处理行动方案，协调解决房地产领域突出问题。建立事前预警、综合协调和应急处理机制，定期对房地产领域突出问题进行排查和研判，做到及时发现、提前介入、果断解决，尽可能把问题解决在萌芽状态。

**二要加强诚信体系建设。**充分发挥房地产协会和物业协会的行业自律作用，引导和培育企业诚信经营。房地产开发和物业服务企业要加强自身建设，进一步提升管理和服务水平，尽应有的社会责任，多做反哺社会的事。前期开发遗留问题多的企业，要积极想方设法筹措资金，解决物业管理领域的相关信访问题。根据《安康市房地产开发企业信用考评暂行办法》，建立开发企业信用平台，并与“信用陕西”相关联，将开发企业资质情况、经营业绩、合同履行情况、工程及服务质量、行政机关检查结果等作为评定信用等级的重要依据，对造成集体上访、越级上访的都要列入信用考核，按照信用等级奖优惩劣，促使开发企业规范经营。要严厉打击房地产违法行为和失信行为，对无资质开发、违规售房、合同欺诈、虚假信息、恶意炒作、误导公众消费等违规行为，要坚决予以打击，轻者给予曝光、降级、吊销资质、在政

府信用平台进行失信公示等处罚，对存在严重问题的企业，不得审批新项目；对已进入审批环节的项目，各相关部门要暂停审批和手续办理。对造成严重社会影响的开发企业，市有关部门要倒查企业在发展过程的税收、合法经营等历史，对查出问题的，要依法依规追究企业和负责人的责任，涉及犯罪的，及时移交司法机关。对房地产领域的部门失职失责、干部腐败问题，纪检监察、检察院、公安等部门要及早介入调查，严肃处理。

**三要依法果断打击非法信访行为。**党的十九大召开在即，维护安全稳定和谐的社会秩序，是当前压倒一切的政治任务，也是各类企业尤其是在座诸多房地产开发企业、物业服务企业的社会责任、政治责任。物业调解委员会要充分发挥职能，有矛盾要积极化解，有问题要妥善处置，引导群众依法、理性表达诉求，决不允许任何人激化矛盾、引发争端，对表达诉求不理性、动辄组织上访、煽动闹事、不听劝阻的要依法果断严厉打击。如果有人胆敢充当“幕后推手”，对一些群访非访“遥控指挥”、“推波助澜”，引发社会问题，无论你是谁，无论你背后是谁，都将坚决追究到底、坚决查办到底、坚决处理到底，决不忍让退步、决不姑息迁就、决不丝毫留情！必须把营造一流的营商环境与规范企业开发经营行为、打击非法信访行为统筹抓好，做到三手抓、三手都要硬，不偏颇一边！

同志们，加强房地产市场监管，直接关系到人民群众切身利益，直接关系到经济社会发展，直接关系到社会和谐稳定，必须坚持正视

问题，不断提升管理水平，促进全市房地产市场平稳健康发展，为打造秦巴明珠、建设品质之城做出更大贡献。

---

主送：各县区人民政府，市政府各工作部门、直属机构。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

---