

# 深圳市龙岗区人民政府办公室

深龙府办函〔2022〕9号

## 深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发 《龙岗区关于进一步加强房地产项目 全周期监管的指导意见》的通知

各有关单位：

《龙岗区关于进一步加强房地产项目全周期监管的指导意见》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

深圳市龙岗区人民政府办公室

2022年6月28日



# 龙岗区关于进一步加强房地产项目 全周期监管的指导意见

为促进龙岗区房地产项目高品质建设，规范房地产市场秩序，坚持系统观念，坚持“房住不炒”定位，树立房地产项目全生命周期健康发展理念，实现源头治理、部门协同、信息共享、查处有力的工作目标，切实形成龙岗区房地产市场科学规范、综合治理的管理体系，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《深圳经济特区规划土地监察条例》《深圳市房地产市场监管办法》以及住房和城乡建设部等8部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》等有关法律、法规、规章和政策，结合龙岗实际，提出如下意见。

## 一、加强土地使用源头管理

(一)科学统筹片区规划。市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局应加强土地使用源头管理，严格把控房地产项目规划审批，结合项目建设实际需求，做好系统评估和科学统筹，保障周边教育、医疗、交通、商业、文化等公共配套，满足片区规划使用要求。

(二)严厉查处违约行为。市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局应在土地出让合同中明确约定土地使用条件，严格要求土地使用者按约定的土地使用条件进行开发建设，进一步明确和细化具体违约行为及应承担的违约责任。市规

划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局应建立部门联动巡查制度及违规违约用地处置机制，加大对土地违法违规行为的查处及批后监管力度，督促项目按期开工、竣工。

（三）强化产业项目监管。区工业和信息化局、区投资推广和企业服务中心、区文化广电旅游体育局等产业主管部门应强化产业类项目审查，在项目监管协议中明确行业准入、投资投产、产值税收、股权变更、租赁转让、节能环保等各环节监管内容，并对项目协议履行情况进行全流程监管。

## 二、注重设计合理性

（四）加强建筑设计审查。市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局应加强房地产项目建筑设计技术性审查和总体布局的合理性审查，重点审查绿化覆盖率、道路出入口、配套设施布局、停车位等要素；居住类项目阳台和凹槽等设计，避免出现“偷面积”、拓展面积和违规改变功能等情形；非居住类项目不得擅自预留、增设可作为居住用途的排水、排污、排烟及燃气等管道，卫生间、茶水间或饮水供应点应集中设置。

（五）充分吸收职能部门意见。房地产项目中无偿移交或有偿回购的公共住房，拆迁安置房，社区配套和公共服务用房，道路和广场，社区体育活动场地、设施和文化空间等的设计，市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局应考虑实际使用需求，充分吸收采纳各接收或最终使用的职能部门意见。

（六）确保公共住房与商品住房总体和谐。市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局、区住房建设局应加

强配建公共住房的项目设计审查，确保公共住房的建筑材料、外形、风格等方面与商品住房保持一致并总体和谐，商品住房和配建的公共住房之间不得设置围墙等物理隔离。

### 三、加大建设监管力度

(七) 严厉查处未报先建行为。凡未经主管部门批准允许施工的，一律不得开工建设；未经主管部门批准允许施工或手续不全开工的，由区规划土地监察局会同市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局、区住房建设局依法责令停工，并对相关责任单位和责任人依法予以处理。

(八) 督促建设单位强化管理。区住房建设局应加强工程质量管理，监督建设单位依法履行法定建设程序和落实项目法人责任制，落实工程细节控制、关键节点控制、关键工序控制、样板先行控制等措施，优化细节建造，加强精细化建设管理。严禁违法发包，不得以优化设计名义降低工程质量标准。

精装修销售的居住类项目可将精装修施工内容在主体阶段同步报建，并纳入工程质量安全监管，确保项目早日建成并投入使用。

(九) 压实施工和监理单位的主体责任。区住房建设局应建立工程质量安全检查管理制度，督促施工单位履行质量安全主体责任，建立岗位责任制度，完善质量安全管理体系，将质量安全要求落实到每个项目和员工。严禁违法转包、违法分包；区住房建设局应进一步规范工程监理市场秩序，充分发挥工程监理作用，提升监理服务质量，严格把控重要关卡。

(十)加强工程质量和变更设计监管。区住房建设局应加强地基与基础、主体结构、装饰装修、防水工程和建筑设备等分部分项的质量监管，对工程原材料及相关试块留置检测资料、结构及功能性检测资料、工程实体质量进行抽查或抽测，严格落实监督执法文书的发放及质量问题整改的跟踪处理；对房地产项目勘察、设计文件质量监督检查，并将按图施工的巡查工作纳入工程建设项目质量安全的日常检查重点，对检查发现擅自变更设计情形的，责令立即整改，对逾期不整改或整改不到位的，依法责令停工整改。

(十一)做好扬尘和噪音的防治执法检查。区住房建设局应加强工地扬尘污染防治及扬尘治理措施落实情况检查，市生态环境局龙岗管理局应会同区住房建设局监督施工单位落实建筑施工噪声污染防治方案及噪声污染防治措施，相关部门应加强监管执法，减少施工扬尘对大气环境质量的影响以及施工扬尘、施工噪音对周边居民生活的影响。

(十二)完善执法体系与监督模式。区住房建设局应完善工程监管执法体系，全面推行“双随机、一公开”督查方式和“互联网+监管”模式，利用大数据、云计算、物联网等技术，完善实体监督和行为监管并重的监督模式，提升监管效能，落实监管责任。

#### **四、完善销售环节管理**

(十三)合力做好售前风险研判。在申请预售许可前，区住房建设局应根据项目具体情况征求区教育局（学位配套情况）、

区更新和土地整备局（更新类项目）、区国资局（非农项目）、属地街道办等单位意见，并向不动产登记中心查询关于项目土地使用权以及该土地使用权范围内在建工程抵押登记情况。对存在问题的项目，区住房建设局会同相关部门研判潜在风险点，并在项目申请预售许可前做好行业联合约谈工作，全面规范销售和宣传行为。

（十四）规范销售合同文本。区住房建设局应在项目预售许可审批前，对销售合同文本（包含合同示范文本变更或者增减条款以及补充协议）进行审查，避免出现损害购房者合法权益的内容。

（十五）做好风险提示和售房核心要素公证。区住房建设局督促房地产开发企业在销售现场公示规划、学位、交通、环境、绿色建筑、不利因素等信息。要求房地产开发企业委托公证机构对销售现场公示信息、交付标准样板房等核心要素进行公证。精装修项目应至少设置一套交付标准样板房，交付标准样板房不得加装合同约定交付标准以外的设施设备。

（十六）强化预售资金监管。区住房建设局加强房地产在售项目预售资金监管，对项目预售资金的收存和使用情况全面核查，排查项目风险隐患，对于预售资金监管要严格按比例留存，确保房地产项目建设竣工交付，维护广大购房者合法权益。区工业和信息化局（金融工作局）积极配合核查监管账户资金违规使用问题。

(十七)同步共享预售许可信息。在批准预售许可后，区住房建设局应将项目审批情况函告区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、市市场监督管理局龙岗监管局、区工业和信息化局、区投资推广和企业服务中心、区文化广电旅游体育局、市不动产登记中心（龙岗登记所、布吉登记所）和属地街道办。

(十八)加大对宣传、价格的监督检查力度。市市场监督管理局龙岗监管局应对含有虚假或者引人误解、欺骗、误导消费者的广告及虚假房源信息，在房地产广告宣传中承诺办理入户、就业、入学信息等违法违规问题进行重点整治。同时，加强房地产市场价格监管力度，对未按照价格备案制度实施明码标价、变相进行价外加价、实施霸王条款等问题进行严厉查处，并及时将行政处罚信息向社会公布。

(十九)从严查处销售违规行为。各部门开展不定期联合检查，重点对以下房地产市场销售行为乱象从严查处：

1. 非住宅类项目进行“类住宅”、教育承诺等虚假宣传的；
2. 非住宅类项目售楼处展示具有居住功能的样板房；
3. 非住宅项目擅自预留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；
4. 居住类项目售楼处展示可供加建、改建、扩建的样板房；
5. 非装修项目存在捆绑装修销售；
6. 未取得预售许可证擅自销售；
7. 以较低折扣要求购房人一次性付清购房款，或资金未进入资金监管账户的。

立案调查期间，依法停止办理规划验收、竣工验收备案和预售许可相关手续。对已取得预售许可的项目，依法暂停销售行为。

## 五、严格验收环节监管

（二十）严格规划验收标准。市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局严格按照用地规划报建情况，对项目建设现状进行核查，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等擅自变更设计的情形，一律不得通过规划验收。

（二十一）强化竣工验收监督。区住房建设局严格规范竣工验收程序，强化验收环节实地勘察，发现存在擅自加建、改建、扩建；改变建筑物原使用功能；增设结构梁、插层等；擅自预留、增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟等管道情形的，会同相关部门责令整改，逾期不整改的不予通过验收。

## 六、确保有序交付

（二十二）联合处置化解突出问题。针对存在问题的项目，区住房建设局、区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局龙岗管理局、市生态环境局龙岗管理局等行业主管部门，会同开发企业与属地街道办成立处置小组，开展集中研判，妥善处理，确保交房过程平稳有序。鼓励房地产开发企业在装修交付项目现场，设置“意见收集和沟通联络服务点”及“返修办公室”，对购房者提出的问题，专项开展风险处置化解，集中有效处置合理诉求。

## 七、强化使用管理

(二十三)加强房屋装修或改变功能等情形的监管。属地街道负责对已交付房屋进行日常巡查监管,对房屋装修等行为应纳入小散工程管理,进行备案和安全监管。一旦发现有擅自加建、改建、扩建、改变使用功能或商业、办公、研发用房等产业类项目用于居住生活等情形的,属地街道应联合区规划土地监察局、市规划和自然资源局龙岗管理局等单位依法依规查处。