

常熟市人民政府文件

常政发规字〔2019〕2号

市政府关于修改《常熟市房地产开发经营管理办法》的决定

各镇人民政府，各街道办事处，常熟经济技术开发区、常熟高新技术产业开发区、常熟国家大学科技园、虞山高新区（筹）、虞山尚湖旅游度假区（虞山林场）、服装城管委会，市各委办局、直属单位（公司）：

经2019年3月29日市政府第31次常务会议讨论通过，常熟市人民政府决定修改《常熟市房地产开发经营管理办法》（常政发规字〔2015〕1号），具体情况如下：

一、将第三条、第十条中的“国土”修改为“自然资源和规

划”。

二、删除第六条“具体按《江苏省实施<房地产开发企业资质管理规定>细则》执行”。

三、将第九条“市房管处应当根据《苏州市房地产开发企业信用管理办法》建立房地产开发企业信用档案，并依据信用档案进行企业信用状况综合评价”修改为“市房管处应当建立房地产开发企业信用档案，并依据信用档案进行企业信用状况综合评价”。

四、将第十一条第二款修改为“除经市经营性土地公开出让领导小组批准，可按照‘一事一议’原则确定挂牌出让对象的竞买资格外，开发项目建筑面积在 5 万平方米（不含）以上的房地产开发用地的，挂牌出让对象应具备房地产开发三级（含暂定三级）或三级以上资质等级；开发项目建筑面积在 15 万平方米（不含）以上的房地产开发用地的，挂牌出让对象应具备房地产开发二级（含暂定二级）或二级以上资质等级；开发项目建筑面积在 25 万平方米（不含）以上的房地产开发用地的，挂牌出让对象应具备房地产开发一级资质等级”。

五、将第十二条第二款中的“市国土局”修改为“市自然资源和规划局”。

六、将第十五条第四款“严格按照江苏省《住宅工程质量通病控制标准》（DGJ32/J16-2005）规范施工”修改为“严格按照江苏省《住宅工程质量通病控制标准》（DGJ32/J16-2014）规范施工”。

本决定自发文之日起施行。

《常熟市房地产开发经营管理办法》根据本决定作相应修改，重新公布。



（此件公开发布）

常熟市房地产开发经营管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范房地产开发经营和监督管理活动，维护房地产开发经营活动当事人的合法权益，保障和促进房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事房地产开发经营活动，实施房地产开发经营监督管理，适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责全市房地产开发经营活动的统一监督管理，日常监督管理工作由市房产管理处（以下简称市房管处）具体实施。

属地政府、自然资源和规划、市场监督管理、发展改革、税收、地名、环保等行政管理部门和金融监管机构依照各自职责，负责相关房地产开发经营监督管理工作。

第二章 房地产开发企业

第四条 取得企业法人营业执照和相应资质证书的房地产开发企业，方可依法从事房地产开发经营活动。

第五条 新设立的房地产开发企业应当在领取企业法人营业执照后依照相关规定办理备案手续，向省、市城乡建设主管部门申请暂定资质；暂定资质有效期满前一个月内根据规定申请延长有效期或者申请核定资质等级。

第六条 房地产开发企业应当按照核定的资质等级承担相应规模的房地产开发项目。

第七条 外省、市房地产开发企业进入本市从事房地产开发经营活动应当到市房管处进行备案。

第八条 市房管处对在本市从事房地产开发经营企业的资质条件和开发经营活动进行监督检查时，房地产开发企业应当予以配合。

第九条 市房管处应当建立房地产开发企业信用档案，并依据信用档案进行企业信用状况综合评价。房地产开发企业信用等级分为 A 级（信用优秀）、B 级（信用良好）、C 级（信用一般）、D 级（信用较差）四个等级，市房管处应当定期将评价情况向社会公布。

第十条 住建、自然资源和规划、市场监督管理、发展改革、税收等行政管理部门和金融监管机构应当建立企业诚信信息共享机制，并根据企业信用状况建立惩戒机制。对失信企业，应当对其资质以及房地产开发项目的立项、用地、规划、建设、预售、融资等予以限制。

第三章 房地产开发建设

第十一条 房地产开发用地应当以出让方式取得，土地使用权的出让应当采取招标、拍卖、挂牌的方式。

除经市经营性土地公开出让领导小组批准，可按照“一事一议”原则确定挂牌出让对象的竞买资格外，开发项目建筑面积在5万平方米（不含）以上的房地产开发用地的，挂牌出让对象应具备房地产开发三级（含暂定三级）或三级以上资质等级；开发项目建筑面积在15万平方米（不含）以上的房地产开发用地的，挂牌出让对象应具备房地产开发二级（含暂定二级）或二级以上资质等级；开发项目建筑面积在25万平方米（不含）以上的房地产开发用地的，挂牌出让对象应具备房地产开发一级资质等级。

第十二条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、开竣工时限进行开发建设。

市自然资源和规划局应当加强经营性土地的批后监管工作，杜绝恶意超占超建等违法行为。

第十三条 房地产开发企业应当按照土地出让合同中明确的地块规划条件进行设计和开发建设，不得擅自改变已经批准的规划设计图纸。

第十四条 房地产开发项目实行项目备案制度。房地产开发企业在项目开工前，应当根据土地出让合同和经批准的规划方案，制定开发建设总体方案，载明项目性质、规模、投资额、开发期

数、开工时间、竣工时间、开发进度，明确应建配套设施的种类、内容、规模、交付使用时间等，并报市房管处备案。分期开发的项目还应当报送各期的开发建设方案。

调整开发建设方案的，开发企业应当在方案调整后 15 日内将调整后的方案报市房管处备案。

第十五条 房地产开发建设应当符合法律、法规的规定和建筑工程质量、安全、勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。房地产开发企业应当依照法律、法规的规定对其开发建设的房地产开发项目质量安全负责。勘察、设计、施工、监理等单位应当依照法律、法规的规定和合同的约定，承担相应责任。

房地产开发企业应当组织项目设计单位在工程方案设计、施工图设计时，通过现场勘察走访和资料查阅等形式，对工程项目周边建筑、道路及地下管线等的基本用途、结构形式、基础形式和埋深、材料类型、建造年代、使用现状等作全面细致地调查，掌握确切数据，并在设计文件中，对施工过程中提出明确的技术性保护措施和要点。

房地产开发企业应当立足预先防范，根据审图通过的项目施工图设计文件，严格管控施工过程，落实施工单位、监理单位选用科学的施工工艺与施工机械，消除或减小工程项目建设对周边环境的影响程度及范围。工程项目建设对周边房屋、道路及地下管线产生影响时，应当积极组织协调、处理，维护社会和谐与稳定，杜绝各类事故发生。

房地产开发项目施工企业应加强施工过程中质量控制，严格按照规范标准及设计文件施工，对于住宅工程常见质量问题防治应作为管理工作的重点内容，严格按照江苏省《住宅工程质量通病控制标准》（DGJ32/J16-2014）规范施工。

第十六条 房地产开发企业应规范发包行为，按规定应纳入总承包范围内的专业工程不得单独发包，已纳入总承包范围内的专业工程，建设单位不得指定分包工程承包人。

第十七条 房地产开发项目应当按照国家和本市的有关规定进行竣工验收并办理相关手续。

商品住宅项目在竣工验收前，房地产开发企业应当组织参建各方进行分户验收。分户验收不合格的，房地产开发企业不得组织住宅项目竣工验收。

第十八条 房地产开发企业实施商品住宅建设，应当同步建设配套设施和配套工程。商品住宅分期建设的，基本生活配套设施符合交付使用条件的可以分期交付。项目整体交付时，土地出让合同中明确的公共服务及社会管理设施（幼儿园、社区用房、物业管理用房、养老服务设施用房等）应当同步验收并交付。相关专业经营服务单位应当按照国家、省、苏州市和本市的规定对相关配套设施进行验收。验收合格的，向房地产开发企业出具证明文件或者投入使用意见。

第十九条 房地产开发项目交付使用时，应当符合下列条件：

（一）生活用水纳入城市自来水管网，不使用临时施工用水；

(二) 用电纳入城市供电网络，不使用临时施工用电；

(三) 雨水、污水实行分流，分别纳入城市雨水、污水排放系统。暂无条件的，经住建、环保部门同意后，应采取临时性措施，并书面承诺具备条件后由其负责将雨水、污水纳入城市雨水、污水排放系统；

(四) 燃气管道纳入城市燃气管网(住宅项目)。暂无条件的，应当完成室内燃气管道敷设并落实燃气供应渠道；

(五) 电话通信(电信、移动、联通)，有线电视(住宅项目)等端口敷设到户；

(六) 路灯安装完毕，符合相关建设标准和验收规范；

(七) 邮政信报箱按规定设置，符合通邮条件；

(八) 门牌、楼幢号按有关标准制作完成，出入口处项目平面示意牌设置明显；

(九) 公共厕所、生活垃圾收集容器、建筑垃圾收集点等环卫设施配套到位，符合相关设置标准和验收规范。

(十) 绿化景观工程应当按批准的规划方案建设完毕，绿地指标符合规划要求。确因季节原因暂无法实施的，应当出具承诺书，自交付使用备案通过之日起六个月内完成；

(十一) 规划配建的人防工程投入使用的，应当符合人防工程施工及验收规范；

(十二) 安全技术防范设施安装完毕，符合相关建设标准、验收规范；

(十三)与外围有效隔离(住宅项目),内部道路与城市道路之间有直达道路相联。内部场清地平,道路符合相关建设标准、验收规范和通行条件。分期建设的,交付工程与在建工程应当有明显有效的隔离设施,不得合用项目内部道路;

(十四)项目内桥涵建设完毕,符合相关建设标准和验收规范;

(十五)停车位等配套设施已按规划要求建设完成(含划线),批准设置机械式停车位的应安装完毕;

(十六)2015年1月1日以后受让取得土地使用权的房地产开发项目,应满足江苏省绿色建筑设计标准要求,并经相关部门验收合格。在土地出让合同中明确为星级绿色建筑的项目,应申报星级绿色建筑的评定。在土地出让合同中明确为精装修房的,应按批准的设计图纸实施完毕,并经相关部门验收合格。

第二十条 房地产开发项目实行交付使用备案公示制度,符合条件的,由市房管处进行备案前公示,公示期限不得少于5日。

第四章 房地产项目经营

第二十一条 商品房预售实行许可制度。未取得预售许可的商品房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。

第二十二条 房地产开发企业申请办理商品房预售许可的,

应当已确定施工进度和竣工交付日期，开发建设工程的进度应达到规定要求。对符合《商品房销售管理办法》规定的预售申请项目，施工进度根据房地产开发企业信用等级实行差别化管理，具体标准：

（一）信用等级评定为 A 级企业。按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，且不低于 ± 0 基础工程完成并经验收；

（二）信用等级评定为 B 级企业。按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，且地上 6 层（含 6 层）以下的低层或多层建筑，不低于 ± 0 基础工程完成并经验收；地上 7 层（含 7 层）以上的中高层或高层建筑，不低于完成地上、地下建筑设计总层数五分之一以上的结构工程；

（三）信用等级评定为 C 级企业。按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，且地上 6 层（含 6 层）以下的低层或多层建筑，不低于完成地上、地下建筑设计总层数三分之一以上的结构工程；地上 7 层（含 7 层）以上的中高层或高层建筑，不低于完成地上、地下建筑设计总层数四分之一以上的结构工程；

（四）信用等级评定为 D 级企业。按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，且地上 6 层（含 6 层）以下的低层或多层建筑，不低于完成地上、地下建筑设计总层数二分之一以上的结构工程；地上 7 层（含 7 层）以上

的中高层或高层建筑，不低于完成地上、地下建筑设计总层数三分之一以上的结构工程。

申请预售的商品房，其毗邻的地下车库（不含人防工程地下室）主体结构须同步施工结束，施工场地确有困难无法同步建设的，按企业信用低一等级标准执行。

第二十三条 商品房销售实行明码标价制度。房地产开发企业和经纪机构应当在商品房销售现场醒目位置，按照价格主管部门监制的明码标价格式公示商品房销售价格和物业服务收费标准。现场公示的商品房销售价格不得高于网上公示的价格，商品房的实际销售价格不得高于公示价格。

第二十四条 房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗和误导公众。广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明；涉及面积的，应当表明户型批准实际建筑面积或者使用面积，不得以赠送面积在内进行宣传；涉及内部结构、装修装饰的，应当真实、准确；不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果。使用建筑设计效果图或者模型照片的，应当在广告中注明；不得出现融资或者变相融资的内容，不得含有升值或者投资回报的承诺；涉及贷款服务的，应当载明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期；不得含有能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺；涉及物业管理内容的，应当符合国家有关规定。

第二十五条 房地产地名的命名，应当按照《江苏省地名管

管理条例》《苏州市地名管理条例》执行。

禁止任何单位和个人公开宣传、使用未经批准的地名。

房地产广告中的地名应当与申请人提供的标准地名批准文件上的地名一致。

第二十六条 房地产开发企业在商品房交付使用时，应当向购买人提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》或《非住宅商品房使用说明书》、《非住宅商品房质量保证书》。

商品房购买人应当按照《住宅使用说明书》或《非住宅商品房使用说明书》的要求使用商品房。房地产开发企业应当依照法律、法规的规定和《住宅质量保证书》或《非住宅商品房质量保证书》载明的内容，承担商品房保修责任。

商品房保修期应当自房地产开发企业将商品房交付购买人之日起计算。商品房符合交付使用条件，购买人接到书面交房通知后无正当理由拒绝接收的，保修期自书面交房通知确定的交付使用之日起计算。

第五章 投诉处理

第二十七条 因债务、合同等问题发生房地产开发企业停工、歇业等纠纷投诉的，由房地产开发项目所在属地政府负责受理并进行调解。

第二十八条 因商品房买卖等消费行为，房地产广告、销售宣传等产生纠纷投诉的，由市市场监督管理局负责受理并进行调

解。

第二十九条 因房屋建设质量问题产生纠纷投诉的，由市住建局负责受理并进行调解。

第三十条 调解不成的，投诉人可以按照国家法律、法规的规定，向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第六章 法律责任

第三十一条 房地产开发企业、房地产中介服务机构、施工单位违反本办法规定，由相关行政主管部门依照有关法律、法规规定予以处罚。

第三十二条 国家机关工作人员在房地产开发经营监督管理中滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 本办法由市住建局负责解释。

第三十四条 本办法自 2015 年 5 月 1 日起施行。原《常熟市房地产开发经营管理暂行办法》同时废止。

抄送：市委各部门，市人大办、市政协办，市纪委市监委，市法院，市检察院，市人武部，各民主党派、人民团体、工商联，各条线垂直单位，各驻常单位（公司）。

常熟市人民政府办公室

2019 年 3 月 29 日印发
