

各区、县人民政府，西咸新区管委会，各开发区管委会，市人民政府工作部门，各相关单位：

经市政府同意，现将《关于防范商品房延期交房增量问题的工作措施》印发给你们，请认真贯彻落实。

西安市住房和城乡建设局

西安市自然资源和规划局

西安市城市管理和综合执法局

西安市金融工作局

中国人民银行西安分行营业管理部

2022年7月14日

关于防范商品房延期交房增量问题的工作措施

为进一步规范房地产市场秩序，有效防范商品房延期交房增量问题，促进房地产市场健康有序发展，结合《西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（市政办发〔2021〕35号）等规定，现提出以下工作措施：

一、严格执行土地出让规定

(一) 确保购地资金合规。参与商品住房用地竞买的开发企业必须使用合规自有资金，竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。经审核，存在使用非自有资金竞买商品住房用地的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。

二、实施项目建设全过程监管

(二) 依法组织项目建设。开发企业应严格根据土地、工程规划许可、施工许可、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。不得随意变更经审查合格的施工图设计文件，需要作重大修改的应当报原审批部门同意。

(三) 加强工程建设管理。设计单位和施工图审查机构应严格按照建设工程规划许可及其附图，结合现行规范、标准进行施工图设计和审查，未经审查合格的施工图设计文件不得使用；施工单位应严格按照施工许可、经审查合格的施工图设计文件实施工程建设；监理单位应按照施工许可、经审查合格的施工图设计文件实施工程监理，实时监督施工质量和建设工期，对存在质量安全隐患和停工超过一个月的项目，要及时报告辖区住建部门。

各辖区资源规划、住建、城管部门应建立“一项目一档案”制度，自项目开工至竣工依照各自职责对工程建设情况实施全方位管理，做到“一月一巡查”、发现问题及时纠正。

三、加强商品房预售许可管理

(四) 明确形象进度标准。开发企业申请商品房预售许可，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。

(五) 规范销售活动。开发企业应通过商品住房销售公示平台组织销售活动。在销售过程中，要按规定公示企业基本情况、开发证照、项目基本信息、房屋销售信息、项目周边环境、物业服务等信息。

四、强化商品房预售资金监管

(六) 资金全额入账。商品房预售资金(包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款)应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。

(七) 严格拨付标准。商品房项目完成主体结构验收前，累计使用重点监管资金不得超过总额的50%；完成竣工验收前，不得超过95%；完成竣工验收备案前，不得超过99%；不动产首次登记后，可以提取剩余1%。其中，7层以上的建筑，总层数达到1/3、2/3前，累计使用重点监管资金分别不超过总额的20%和35%。

(八) 强化技术支撑。优化商品房预售资金交存指引平台，实现监管部门、购房群众对预售资金交存信息随时可查；提高线上预售资金交存率、智能POS机使用率，实现1个工作日内系统智能对账；通过网签备案信息共享等方式，支持监管银行跟踪购房贷款入账情况，确保购房贷款交存至专用监管账户。

(九) 加强账务核对。各辖区住建部门每月要与监管银行对账不少于一次，发现开发企业违规挪用重点监管资金的，应当立即停止拨付并依法查处。

(十) 夯实银行责任。商业银行违反预售资金监管协议，未经辖区住建部门核实同意，擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金；无法追回的依法承担相应赔偿责任。

人行西安分行营管部负责指导商业银行做好账户管理工作；市金融工作局应协调国家驻陕金融监管部门依法依规给予支持。

五、规范商品房交付行为

(十一)建立预查验制度。各辖区住建部门要督促开发企业组织五方责任主体单位进行竣工验收。竣工验收合格后，开发企业通知购房人代表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。

(十二)公示交房资料。房屋交付使用时，开发企业应向购房人提供“两书一表”，即住宅质量保证书和住宅使用说明书、《建筑工程竣工验收备案表》。

六、健全房地产信用管理

(十三)强化信用管理。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，并按照《陕西省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》有关规定予以处理。

设计单位、施工图审查机构、施工单位、监理单位因违反国家强制性标准和行业规范影响房屋交付的，应记入信用档案并向社会公示；情节严重的，依法追究相关单位和人员责任。