

张家口市人民政府办公室

张政办字〔2019〕1 号

张家口市人民政府办公室 印发关于建立健全房地产开发领域违法建设 防控治理长效机制的实施意见的通知

各县、区人民政府,各管理区管委会,经开区管委会,市政府有关部门:

《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的实施意见》已经市政府第 24 次常务会议审议同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

张家口市人民政府办公室

2019 年 1 月 2 日

关于建立健全房地产开发领域违法建设防控 治理长效机制的实施意见

为切实加大房地产开发领域违法行为查处力度,坚决遏制新增违法建设,规范房地产开发建设秩序,保护人民群众合法权益,根据省住建厅、省发改委、省国土厅、省工商局、省公安厅《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的若干意见》(冀建法〔2018〕26号)精神,结合市情实际,现就切实加强我市房地产市场管理,建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制,提出如下实施意见:

一、强化主体责任

各县区政府(管委会)对本区域内房地产开发违法建设防控治理工作负主体责任。严格按照《土地管理法》《城乡规划法》《建筑法》《城市房地产管理法》等法律法规,建立健全违法建设防控治理工作机制和奖惩机制。要以土地利用总体规划、城乡规划等相关规划为依据,加强土地管理、规划管理、施工管理、销售管理,深入推进房地产开发违法建设联合防控、综合治理。

二、落实部门职责

各级住建、自然资源和规划、城管执法、市场监管、公安等职能部门要按照各自职责,依法加强对房地产行业的监督和管控,开展经常性巡查和专项检查,及时查处违法行为。

(一)对擅自转让开发项目的开发企业,一律依法没收违法所得并处 5 倍罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(二)对超越资质或无资质开发的开发企业,一律依法处以 10 万元罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。逾期未改正且属于被吊销资质证书情形的,由城管执法部门抄告行政审批部门和市场监管部门,依法吊销资质证书和营业执照。

(三)对未取得用地批准手续的违法占地行为,由自然资源和规划部门依法查处。已取得《国有土地使用权证》,但未取得《建设工程规划许可证》的违法建设行为,由城管执法部门依法查处,或者已取得《建设工程规划许可证》,但未按照规划审批进行建设的违法建设行为,由自然资源和规划部门依法监管,城管执法部门依法处罚。对违法占地行为,一律依法填平基坑、拆除(或没收)违法建筑物或其他设施,恢复原状并对违法占地处以每平方米 30 元罚款。

(四)对施工图未审查或审查不合格、必须实行工程监理而未实行监理或未办理质量监督手续擅自开工或未按审查合格的施工图施工的,一律依法处以 50 万元罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(五)对已取得《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》,但未取得《建筑工程施工许可证》的违法施工行为,一律处以工程合同价款 2% 的罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(六)对违反《建设工程质量管理条例》受到处罚的开发企业,一律依法按单位罚款额的10%对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(七)对在开发企业获得施工许可前擅自施工的施工企业,一律依法处以3万元罚款,未取得安全生产许可证擅自施工的一律停止施工,依法没收违法所得并加处50万元罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(八)对未取得新建商品房预售许可,收取或变相收取预定款性质费用的开发企业,一律依法处以3万元罚款,属擅自预售商品房的一律依法没收违法所得并处已收预付款1%的罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(九)对代理销售不符合销售条件的商品房的房地产中介机构,一律依法处以3万元罚款,由住建部门依法监管,城管执法部门依法处罚。

(十)对已取得新建商品房预售许可,但未按规定实行明码标价、哄抬房价或价格欺诈的,应罚款的一律依法从重裁量处罚,由市场监管部门依法查处。

(十一)对为违法项目销售(或以认筹方式销售)设计、制作、代理、发布广告的广告主、广告经营者和发布者,应罚款的一律依法从重裁量处罚,由市场监管部门进行查处。

(十二)对未取得《国有土地使用权证》或《建设工程规划许可

证》违法销售商品房,涉嫌非法集资、合同诈骗等刑事犯罪的,一律依法移交公安部门立案查处。

(十三)2014年12月31日前开工,并已列入解决房地产开发遗留问题省、市台账的项目除外。

三、实施综合预防

进一步规范建筑施工、商品混凝土生产、渣土运输以及供水、供电企业的经营行为,凡未获得施工许可的建设项目,施工企业不得进场施工,商品混凝土生产企业不得为其供应预拌混凝土和砂浆,供水、供电企业不得为其供水、供电,渣土营运单位不得提供渣土运输服务。

四、做到快速反应

完善首查负责、案件移送和即查即纠制度,建立违法建设快速反应和制止机制。各级住建、自然资源和规划、城管执法等部门以及乡镇政府对行业监管和受理投诉举报中发现的新增违法建设负有首查责任。首查单位对其管辖范围内的首查案件应立即依法查处,对不在其管辖范围内的案件应立即通知有管辖权的单位并在2个工作日内移送案件;有管辖权的单位接到案件后应立即依法查处,并在处理决定作出2个工作日内书面通报首查单位。对正在建设的违法项目,有关职能部门一经发现应当立即责令开发企业停止建设(违法行为),责令施工企业停止施工,责令商品混凝土生产企业停止预拌混凝土及砂浆供应,函告相关单位停水、停电,必要时可采取堵路、断路措施。建设、施工或有关单位采取暴力手

段阻碍执法的，由公安机关依法处理。

五、加大惩戒力度

各级住建、自然资源和规划、行政审批和城管执法等有关部门，要健全房地产行业信用体系，将违法开发企业以及为违法项目提供服务的建筑施工、商品混凝土生产、渣土运输、中介服务、供水、供电等企业及法定代表人和直接责任人员记入“黑名单”。实行严厉的联合惩戒，凡记入“黑名单”的企业和人员，相关行业主管部门一律实施不低于 5 年的市场禁入措施。对开发企业，投资项目审批部门不予核准新项目，相关部门不予受理土地招拍挂，行政审批部门、住建部门不予受理资质升级和行业评先评优并列入重点监管对象增加检查频次；对施工企业，行政审批部门、住建部门不予受理资质增项、升级和行业评优评先并列入重点监管对象增加检查频次；对商品混凝土生产、渣土运输企业，住建部门、城管执法部门列入重点监管对象增加检查频次；对房地产中介机构，由住建部门取消网上签约资格。在市场禁入期内，凡记入“黑名单”的个人依法不得担任开发、施工、设计、监管等企业的主要负责人和技术负责人，有执业资格的一律列入重点监管对象增加检查频次。

六、严格执纪问责

市直各有关部门要密切配合、相互支持，切实履行行业监管职责，并加强对县区的监督指导。对新发生的违法项目，彻查监管部门责任，严肃问责、决不手软。对在日常监管工作中不受理群众投诉举报、不及时移交违法线索、不及时制止违法建设，对违法建设

行为避重就轻、随意减轻处罚或不记入“黑名单”或干预、插手项目开发的党员领导干部,以及从事违法建设或为违法项目提供设计、施工、监理、供水、供电、渣土运输等服务的企事业单位中的负有责任的党员干部,依法依规追究党纪、政纪责任。对房地产领域管理秩序混乱的县区,要启动对政府主要领导及其他负有责任的领导人员的问责机制。

本实施意见自印发之日起实施。

