文 件 阅 办 卡

来文机关	省住房和城乡建设厅	来文字号	苏建房管[2018]104号
来文等级	平急	收文时间	2018.3.16
文件标题	省住房和城乡建设厅关于印发《2018年全省房地产市场监管工作要点》的通知		
拟办意见	请管局长、朱局长、李副局长阅示后转综合处阅。 3.21 3.29 3.16		
领导批示			
承办情况			
备注			

江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2018〕104号

省住房城乡建设厅关于印发《2018年全省房地产市场监管工作要点》的通知

各设区市建设局（委）、房管局，镇江市征收办，昆山市、沭阳县建设局，泰兴市房管局：

现将《2018年全省房地产市场监管工作要点》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

江苏省住房和城乡建设厅

2018年3月14日

（此件依申请公开）

2018年全省房地产市场监管工作要点

2018年，全省房地产市场监管工作的总体思路：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大精神，牢牢把握省委十三届三次全会关于高质量发展的要求，按照省委省政府工作部署和全国、全省住房城乡建设工作重点，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，强化房地产市场监管，促进房地产市场平稳健康发展，围绕建立租购并举住房制度，培育和规范发展住房租赁市场，积极开展宜居住区建设和改造试点，大力推进成品住房开发建设，着力提升社区物业服务水平，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

一、强化房地产市场监管，促进房地产市场平稳健康发展

（一）加大房地产市场秩序规范整顿力度。按照深化“放管服”改革工作要求，强化事中事后监管，落实“双随机一公开”抽查制度。保持房地产市场高压严查态势，联合工商、物价、税务等部门开展整顿规范房地产市场秩序行动，严厉打击房地产开发企业、销售代理和中介机构违法违规行为，及时向社会曝光典型案例，遏制投机炒作，稳定市场预期，规范市场秩序，有效防范化解房地产市场风险。

（二）进一步加强商品房销售管理工作。开展商品房销售合同网签备案技术导则研究，规范统一商品房合同网签备案的基本术语、流程、数据等，为实现全省商品房合同网签备案信息系统数据共享做好准备。对新版商品房买卖合同示范文本使用情况和商品房销售资金监管使用情况进行督查，进一步规范商品房销售行为。进一步完善商品房“两书”制度，推广使用新修订的《商品房质量保证书》、《商品房使用说明书》，维护购房者合法权益。

（三）认真做好房屋交易与产权管理工作。督促各地按照《房屋交易与产权管理工作导则》，认真完善房屋产权交易与产权管理工作程序，切实加强房屋转让、抵押、租赁以及房屋面积、产权档案等交易管理工作，做好与不动产登记工作有序衔接。完成《房屋面积测算技术规程》修编工作，做好新规程的宣贯、培训等工作。完善全省个人住房信息系统，及时采集上报相关信息数据，实现省、市、县三级数据实时传输、互联互通。继续做好领导干部个人有关事项报告房产信息查核工作，确保查核信息及时、准确、安全。

（四）切实规范房地产经纪执业行为。指导各地建立二手房房源核验和房屋状况说明书制度，力争到 2018 年底全省实现二手房源核验和房屋状况说明书制度全覆盖。联合行业协会建立全省房地产经纪机构和从业人员信息库，制订行业诚信管理实施细则，推进行业诚信体系建设。联合省放心

消费者创建办公室公室，探索开展优质放心房地产中介机构推荐活动，提升行业社会形象。

（五）完善房地产估价行业监管体系。建设全省房地产估价行业监管平台，集成房地产估价机构备案、房地产估价师执业、房地产估价报告质量、机构和执业人员信用等管理功能，制订全省房地产估价行业信用管理实施细则，全面建立全省房地产估价行业信用体系，对行业失信行为进行动态惩戒。继续开展房地产估价机构双随机检查和房地产估价报告质量抽查，重点规范一级房地产估价机构分支机构的执业行为。

二、推进住房租赁试点，大力培育和规范住房租赁市场

（六）大力培育住房租赁市场主体。总结推广国家和省确定的6个城市住房租赁试点经验，指导其他城市结合本地实际发展住房租赁市场特别是长期租赁。充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，特别是原来从事住房保障的政府平台要逐步扩大住房租赁对象范围，满足不同租赁人群的住房需求。支持规模化、专业化住房租赁企业发展，引导房地产开发企业改变原来以“卖房”为主的经营模式转为“租售并举”，鼓励物业服务企业、房产中介机构拓展经营范围，开展住房租赁业务。

（七）切实增加租赁住房有效供应。人口净流入的城市，要解决租赁房源总量不足的问题，鼓励通过新增建设用地在出让环节明确租赁住房的建设要求。指导南京市配合落实好利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。积极盘活社会闲置住房资源，通过统一收储、收租等方式筹集租赁房源，以合理的租金价格、租赁期限要求满足群众租住需求。

（八）规范住房租赁市场发展。指导各地搭建政府住房租赁交易服务与监管平台，主要围绕租赁房源信息核验、租赁合同备案、资金监管、房屋租赁托管和代筹等方面提供服务。搭建省级住房租赁管理平台，并与各设区市的平台数据关联，掌握全省住房租赁市场基本情况。加强对专业化住房租赁企业和中介机构监管，强化住房租赁信用管理，建立多部门守信激激励和失信联合惩戒机制。推进房屋租赁管理与服务重心下移，充分发挥街道、乡镇，尤其是居（村）民委员会等基层组织作用，实行租赁住房网格化管理。

（九）完善房屋租赁合同登记备案制度。进一步强化住房租赁合同登记备案工作，简化备案程序，提高备案效率。加大宣传力度，引导租赁当事人依法进行房屋租赁合同登记备案，主动与综治、公安等部门加强沟通，配合居住证制度以及积分落户等政策的实施，提高房屋租赁合同登记备案率。推广使用全省房屋租赁合同示范文本，通过合同约束和契约精神，维护房屋租赁双方当事人权益。

三、开展宜居住区改善提升行动，着力提高居住质量

（十）建立宜居住区建设工作推进机制。围绕省政府民生实事的落实，对宜居住区建设和省级宜居示范住区创建的目标任务进行责任分解，并纳入省政府与城市政府签订的目标责任书中。制定《全省宜居住区改善提升行动计划》和省级宜居示范住区创建评价标准，建立督查、通报、考核等制度，推动全省宜居住区建设和省级宜居示范住区创建。

（十一）着力提升房地产开发建设水平。积极推动商品住宅绿色建造，提高装配化水平。鼓励和支持房地产开发企业创建国家住宅项目“广厦奖”，提高新建商品房住区综合品质。继续按照“五老”要求，推进适宜养老住区建设和改造。制定加快推进成品住房发展的实施意见，进一步扩大全装修成品住房比例，推行住房设计、施工、装修一体化。继续开展住宅装修放心消费创建，规范装饰装修市场。

（十二）推动既有住区改造和更新提升。按照城市“双修”理念，指导各地编制和实施老旧小区环境综合整治规划。通过整治环境卫生、完善配套功能、开展无障碍设计以及建立长效机制等，提升老旧小区宜居环境。总结南京市既有住宅加装电梯工作经验，适时研究全省推进既有住宅加装电梯的政策举措，出台多层老旧住宅加装电梯指导意见，指导各地细化具体实施办法，推动各地开展多层老旧住宅加装电梯试点。

（十三）有序推进城市危房解危工作。指导各地结合近几年来开展的危险房屋排查整治情况，进一步开展既有房屋安全排查，全面掌握房屋完损状况，建立房屋安全档案，对发现的房屋安全隐患的房屋，提出整改措施建议，明确整改责任，消除安全隐患。对于经鉴定确定为C级、D级的危房，以及零星危房通过加固改造、原地翻建改建、征收拆迁等方式，多渠道实施解危。

四、加强物业管理，提升社区物业服务水平

（十四）进一步加强物业行业事中事后监管。贯彻落实《省政府办公厅关于提升社区物业服务水平促进现代物业服务发展的指导意见》，完善物业管理招投标、承接查验等制度，研究制定建立物业管理第三方评估制度的指导意见。会同省物价局修订《江苏省物业管理收费管理办法》，规范物业服务收费行为。修订《江苏省省级示范物业管理项目服务质量评价标准》，开展2018年度省级示范项目评价工作，树立行业标杆，带动行业水平整体提高。按照省政府政务服务“一张网”的要求，推进省级示范物业管理项目评价网上运行。继续开展“双随机”抽查工作，通报物业服务企业不规范经营行为，督促企业提升服务水平。完善省物业管理信用信息系统，加强物业服务行业信用管理，提高企业诚信服务意识，提升业主满意度。

（十五）提高住宅专项维修资金管理水平。在全省普查

与自评的基础上，联合相关部门开展全省住宅专项维修资金管理检查，掌握全省总体情况。积极探索维修资金管理引入第三方专业机构监管工作机制，破解维修资金使用难问题，维护维修资金安全。强化住宅专项维修资金管理制度建设，会同财政部门建立统一会计核算科目，规范财务管理制度。贯彻落实住房城乡建设部《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》和《住宅专项维修资金管理信息系统技术规范》，指导各地进一步完善住宅专项维修资金系统建设。

（十六）进一步强化白蚁防治工作。落实好《省住房城乡建设厅 省财政厅关于进一步做好新建房屋白蚁预防工作的通知》精神，开展2016-2017年度全省白蚁防治工作抽检活动，规范白蚁防治机构管理，控制白蚁危害，保证房屋和各类建筑物的住用安全。

五、规范房屋征收管理，保持房屋征收行业平稳有序

（十七）规范房屋征收工作。进一步完善信息公开、公示、公告等制度，开展平安征收、阳光征收，强化设区市对县市（区）房屋征收工作的监督管理和服务指导，切实做好房屋征收信访工作，维护被征收群众的合法权益。开展房屋征收工作人员业务培训，提高征收人员的业务技能和综合素质。

（十八）开展房屋征收重难点问题的研究。注重房屋征收重点、难点问题的调查研究，突出对房屋征收实践中制度

的创新举措调研，及时总结和推广征收工作好的经验和做法。

（十九）推动行业党建工作与业务工作融合发展。进一步指导各地把抓党建工作与抓业务工作结合起来，在全省房屋征收、物业管理、房地产评估等行业开展党建创新工作，实现党建工作与业务工作相互促进。尤其要加大对征收行业党组织建设推进力度，力争 2018 年底全省县（市）征收行业党组织组建达到较高水平。配合厅行业党委加强对房地产相关行业党建工作指导和培训，积极创建党建活动品牌。

江苏省住房和城乡建设厅办公室　　2018年3月14日印发