

海盐县住建局、自然资源规划局、公安局、 残联、民政局、综合执法局、文体局、市场 监管居《关于加强新建住宅项目建设管理工 作的若干意见》的起草说明

我局起草的《关于加强新建住宅项目建设管理工作的若干意见》，拟通过规范房地产开发企业、安置房等住宅项目各相关建设主体的行为，加强新建住宅项目开发建设管理，完善各项配套设施建设，减少和避免因房屋质量问题或开发建设遗留问题对后续使用管理的影响。现将有关问题说明如下：

一、起草背景

去年以来，我局在住宅项目监管中发现住宅项目的质量、物业管理方面的投诉持续上升，分析其原因，主要是各房地产企业（安置房等住宅项目各开发建设主体）在质量管控、配套基础设施建设、保修、公共收益监管、物业承接查验等方面存在诸多问题。为切实改变这一现状，维护广大业主利益，根据《建设工程质量管理条例》《浙江省高层建筑消防安全管理规定》《嘉兴市排水管道工程建设标准》、《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量安全首要责任的通知》、浙江省住房和城乡建设厅等七部门《关于深化房屋建筑和市政基础设施工程施工图管理改革的实施意见》等法律法规及文件精神，结合我县实际，我局会同各相关部门起草了本意见，拟通过制定规范性文件予以规制。

二、起草过程

2020年9月，我局列出了文件框架，发各相关部门予以起草；2021年3月形成初稿；2021年4月13日第一次征求各相关部门意见，并根据反馈意见进行修改完善；2021年7月12日，我局向各相关部门征集条款的法律法规及上级文件依据。

三、主要内容

《若干意见》共有六项内容，主要内容为强化工程质量监督管理、完善各项配套实施建设、实施保修期到期前质量复查、规范物业承接查验、实施公共收益资金监管、其他共六项。第一项内容主要一是强化建设单位质量首要责任，严格执行法定程序和发包制度、严格施工图审查、管线入地下室的相关要求、严格工程质量检测管理、实行工程质量与房屋预售联动管理、完善社会监督机制、推行工程质量信息公示制度；二是加强对渗漏水问题的检查；三是严格分户验收，包括组织验收、验收条件、验收要求；四是强化工程交付管理及保修实施交付前联合检查、加强质量信息公开、实行工程质量与房屋预售联动管理、严格履行质量保修责任；第二项内容主要是做好弹线及尺寸标注并明确验收要求；第三项明确园林绿化工程、海绵城市、二次供水设施、排水设施、消防设施、充电设施、垃圾分类设施、安防设施、体育设施、电梯工程、无障碍设施、水表电表设置、居家养老设施配置、社区活动用房配置等建设或配置要求；第四项实施保修期到期前质量复查；第五项规范物业承接查验，明确承接查验的资料要求、现场查验内容，并引入公证机制；第六项明确执行时间、与之前相关规定的效力。

四、预期效果及主要特征

1. 强化数字化监管。对原网签系统进行改造升级，增加认购协议、合同签订过程的人脸识别功能；升级原预售资金监管系统模块，从认购定金缴纳开始到所有房款缴纳均设置提醒功能，合同签订后分期付款的一旦逾期缴纳购房款、按揭贷款的一旦资料审核不通过的，将及时提醒，以便跟踪资金到位。解决预售资金应进未进的问题。

2. 变半程监管为全程监管。原监管办法在进监管账户的预售资金达到预算清册总额130%且在主体结构封顶后可解除对后续预售资金

的监管，即后续预售资金不再要求进监管账户。新办法要求竣工备案前的所有预售资金全部进监管账户，并在竣工备案前不予解除资金监管。

3. 设定各施工阶段的支付比例。原办法仅规定工程款的支付总额，未规定各施工阶段的支付比例，再加上监管银行未严格把关，导致工程款超前或超额支付。新办法对各施工阶段的支付比例上限进行了规定，防止工程款超前或超额支付；同时，也加强了对其他建设费用使用的审批，防止超额支付其他建设费用。

4. 将借（贷）款金额纳入监管。明确了“一般监管资金”的概念和使用要求，将土地抵押、企业借（贷）款、担保款也纳入监管，防止因抵押款、借（贷）款、担保款未按期支付从而影响项目的建设和交付。

5. 强调监管的联合性和协同性。明确了住建局、人行海盐支行、县银保监组的职责，突出联合监管；强调了房产公司、监管银行、协管银行、监理单位的主体责任及费用支付的协同审批职责。

6. 明确和细化操作流程及资料收集要求。对“重点监管资金”额度审核、账户开立、各项费用支付、资金解除监管、账户撤销等条件、资料收集要求、办理流程进行明确，更具操作性，也便于出现问题后的追溯和责任追究。

五、其他需要说明的事项

需要财政安排资金 80 万元对目前的网签系统进行升级改造，增加认购协议、合同签订过程的人脸识别功能；升级原预售资金监管系统模块。

