

# 内蒙古自治区人民政府办公厅 关于加强房地产市场监管规范房地产 开发与经营活动的通知

内政办发〔2022〕87号

各盟行政公署、市人民政府，自治区各委、办、厅、局，各大企业、事业单位：

为切实解决当前我区房地产市场管理中存在的突出问题，加强房地产市场监管，规范房地产开发与经营活动，经自治区人民政府同意，现就有关事宜通知如下。

## 一、严格房地产开发土地供应管理

（一）除保障性安居工程可按划拨方式供应国有建设用地使用权外，商品住宅等经营性房地产开发用地应当以招标、拍卖、挂牌方式出让，出让应当依照国家有关规定通过公开的交易平台进行交易，并纳入统一的公共资源交易平台体系，出让底价应当根据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等集体决策、综合确定。

## 二、依法履行房地产开发项目基本建设程序

(二)从事房地产开发经营活动的企业必须取得房地产开发资质，不得通过其他非正当途径先取得土地后办理营业执照或申请房地产开发资质。

(三)建立房地产开发项目手续公开、公示制度。房地产开发项目须取得《国有建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《不动产权证书》《建筑工程施工许可证》等，依法选定具备资质条件的勘察、设计、施工、监理单位。鼓励投保住宅工程质量潜在缺陷保险。房地产开发项目开工建设后，必须在项目工地固定场所醒目位置公示《建设项目工地信息公示牌》、该房地产项目取得的立项批准或备案文件及《国有建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《不动产权证书》《建筑工程施工许可证》，进行预售的还要公示《商品房预售许可证》，接受社会监督。

(四)新建商品住宅小区必须严格按照自治区住房城乡建设厅等8部门联合印发的《内蒙古自治区新建商品住宅小区交付使用标准》进行建设，达到交付使用条件后方可交付使用。商品房交付使用前，房地产开发企业应当按照经批准的规划条件，完成小区内绿化、道路、车位(车库)、安防等公共服务及其他配套设施建设。开发项目及其配套设施经验收合格后，方可向买受人交付商品房。未经验收或者验收不合格的，开发企业不得交付。

### **三、加强商品房预销售管理**

(五)严格实行商品房预售许可审批制度和预售许可公示制度，禁止违规预售商品房。严格执行商品房预售管理规定，凡未达到

预售条件的商品房项目，均不得发放商品房预售许可证；住房城乡建设行政主管部门和有关部门要严格按照商品房预销售管理有关规定，通过全区商品房预销售网络管理系统，在线审批并发放商品房预销售许可证。严格审查商品房预售方案，对建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、是否全装修商品住房以及采取的节能措施等进行严格审查。

（六）进一步加强和优化商品房预售资金监管工作，实施监管的预售资金为由购房人按合同约定支付的全部预购房款，包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等各项购房款项。要遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则，规范监管账户的设立，通过公开招标方式确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置以及盟市、旗县（市、区）住房城乡建设部门网站进行公示。优化监管资金的支出和使用管理，按照工程建设进度予以拨付，首次拨付节点不得早于地下结构完成，最后拨付节点为房屋所有权首次登记，对符合条件的要加快审核拨付，保证及时用于商品房预售项目工程建设。

（七）明确单套普通商品住房标准。住宅小区建筑容积率在1.0以上、建筑面积在144平方米以下（含144平方米）的单套住房为普通商品住房，享受相关优惠政策。

#### **四、规范房地产交易管理**

(八)全面推行房屋网签备案制度，实现新建商品房、存量房买卖合同网签备案全覆盖，落实房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案制度，逐步构建以房屋网签备案制度为基础的房地产交易管理体系，优化网签备案服务效能，逐步推行“互联网+网签”，提高网签数据使用效能，强化信息共享，推动预售商品房合同备案与预告登记协同办理，提升公共服务水平。积极推行“交房即交证”工作，推动房地产开发企业积极履行市场主体责任，逐步做到新建商品房“交房即交证”，实现住权和产权同步。

(九)规范前期物业管理。依法加强新建商品房前期物业服务的招标投标监管，严禁前期物业服务指定、物业费随意定价等行为。房地产开发企业、物业服务企业要严格按照程序开展项目承接查验工作，签订承接查验协议并备案，做好项目及资料交接，明确各自的权利和义务，并承担相应责任。在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，房地产开发企业应将划定物业管理区域的资料报送物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门进行备案，并在商品房买卖合同中明示备案的物业管理区域。在筹备成立业主大会过程中，房地产开发企业要积极配合协助筹备组开展工作，及时准确提供相关材料数据。

#### **五、严肃查处违法违规行为**

(十)严禁领导干部利用职权违规干预和插手房地产开发经营活动。加大对房地产开发过程中领导干部违法违规行为的查处力

度，坚持下查一级，重点查处领导干部在房地产开发项目上有无因批条子、打招呼、走关系，致使房地产开发用地规避“招拍挂”、假“招拍挂”、超容积率，以及为不符合条件的商品房办理预售许可，为要件不齐或有权属问题的房地产办理产权交易登记和房地产抵押登记等违规违纪行为。

（十一）按照“双随机、一公开”原则，规范和加强房地产开发经营行为的监督检查。持续开展房地产开发和中介违法违规行为专项整治行动，依法依规重点查处违法建设、违法发包、压缩合理工期和降低工程质量、无资质开发、违规预售、逃避网签、挪用监管资金、捂盘惜售、捆绑收费、虚假宣传、订立阴阳合同、不进行从业备案等违法违规行为。加强房地产企业信用管理，对房地产开发经营过程中的违法违规行为实施联动查处、联合惩戒，营造诚实守信、依法经营的房地产市场环境，促进全区房地产市场平稳健康发展。

本通知自印发之日起施行，《内蒙古自治区人民政府办公厅关于加强房地产市场监管规范房地产开发与经营活动的通知》（内政办发〔2014〕63号）同时废止。

2022年12月11日

（此件公开发布）

---

抄送：自治区党委各部门，内蒙古军区，武警内蒙古总队。  
自治区人大常委会办公厅、政协办公厅，自治区监委，自治区高级人民法院，检察院。  
各人民团体，新闻单位。

---

内蒙古自治区人民政府办公厅文电处

2022年12月12日印发

---