

# **威海市住房和城乡建设局**

## **关于印发《威海市规范海景房开发和销售管理指导意见》的通知**

各区市住建局，国家级开发区建设局，南海新区建设局，各房地产开发企业：

为规范和加强我市海景房开发和销售管理，前期在乳山银滩开展了加强海景房开发和销售管理试点工作，取得了较好的效果，在总结试点工作经验做法的基础上，我局制定了《威海市规范海景房开发和销售管理指导意见》，现印发给你们，请遵照执行。

各区市住建部门要压实属地责任，严格落实指导意见相关规定；各开发企业应切实履行企业责任，按照指导意见的相关规定，规范企业经营行为。市住建局将不定期对指导意见执行情况进行检查通报。

威海市住房和城乡建设局

2021 年 11 月 12 日

# 威海市规范海景房开发和销售 管理指导意见

为规范和加强我市海景房开发和销售管理，维护消费者合法权益，依据省住建厅《关于进一步规范和加强外销型海景房开发与销售管理的指导意见》（鲁建房字〔2021〕2号），结合我市实际，特制定本指导意见。

## 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持“房住不炒”定位，规范和加强海景房开发、销售管理，切实维护群众合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展。

（二）基本原则。坚持问题导向，推动海景房产业转型发展；加强制度建设，规范海景房销售行为；创新工作思路，妥善解决历史遗留问题；坚持以人民为中心，全面提升物业服务水平；加强宣传引导，妥善化解矛盾纠纷问题；健全舆情处置机制，及时回应社会关切。

（三）范围界定。本意见适用于荣成市、乳山市、南海新区等以购房团销售模式为主的海景房区域，各区市可结合本区域实际情况制定相应的细则并组织实施。

## 二、工作措施

（一）严控开发增量。要综合考虑区域人口结构、经济布局、发展潜力等因素，严格控制海景房新建项目审查审批，尤其是纯住宅开发项目。新建项目要与产业发展或文旅项目相结

合，坚决摒弃无序开发，坚决防止过度开发。

（二）探索转型发展。坚持问题导向，从全局出发，对海景房区域深入研究、精准定位、整合资源，积极引入养老、医疗、教育、科研等产业，拓展产业链条，促进功能融合，实现协调发展。强化海景房区域与主城区的交通便利化、产业协同化，加快推进城市主城区与海景房片区融合、一体化进程，实现区域统筹发展、高质量发展。

（三）加快解决历史遗留问题。排查梳理海景房区域的房地产历史遗留问题，厘清事实，甄别责任，依托市和区市两级解决城市建设领域矛盾纠纷问题领导小组，集中力量加快解决。对符合续建复建要求的项目，依法依规补齐相关手续，促进项目尽快开工复建和验收；对符合要求但确实无力续建的项目，积极引导开发企业和项目通过企业兼并、债务重组、破产清算等方式，盘活重整，促进问题解决。

（四）补齐设施短板。加快配套设施完善提升，对群众反映强烈的供电供暖、污水处理、交通出行等配套基础设施及餐饮、商场、娱乐等服务设施方面存在的问题要加快解决，有序配套补齐海景房区域的设施短板，提高区域承载能力，提升和改善海景房片区居民生活品质，促进房产保值增值。

（五）实行“看房团”备案制度。以“看房团”为主要销售模式的区域，要加强对“看房团”管理，进行事前备案，全面掌握“看房团”的规模、构成、意向等信息，实现“看房团”规范化管理。

（六）主动公开项目信息。采取“线上+线下”信息公开模

式，线上通过政府门户网站、手机 APP 等平台，及时公开房地产市场交易信息，方便购房群众随时随地查阅。线下通过设立区域房地产销售有形市场或城市会客厅，建立房地产开发销售信息的公开发布机制和信息化监管平台，提供涉及房屋销售的相关服务，加强集中统一展示、推介、交易和监管。

（七）严格落实销售现场信息公示制度。严格按照《关于进一步规范商品房销售现场信息公示管理的通知》（威住建通字〔2021〕48）的要求，规范销售现场信息公示管理，提高商品房销售相关信息的透明度，必要时可向购房人主动讲解相关公示信息。

（八）实行购房事项书面告知制度。开发企业在售房时，须主动向购房人提供《购买新建商品房须知》，并主动解释相关内容，让购房人在充分了解自己的权利和义务后，在《购买新建商品房须知》上签字确认。中介机构在提供经纪服务时，须主动向购房人提供《接受房地产经纪服务须知》，并主动解释相关内容，让购房人在充分了解自己的权利和义务后，在《接受房地产经纪服务须知》上签字确认。买卖合同网签备案时，上述《须知》须同时提供。

（九）建立“签约室”签约制度。各在售项目要建设统一标准的“签约室”，购房人确定购房意向后，在“签约室”进行签约，通过录音、录像等方式记录签约的全过程，规范购房签约的最关键环节。

（十）实行“5 天购房冷静期”制度。开发公司在与中介机构签订的委托销售合同、与购房人签订的认购协议中，须列

明购房 5 天冷静期退房的条款，明确退房退款的相关事项。购房人可在签订认购协议后 5 个自然日内书面向开发公司提出退房退款申请。开发公司经与购房人协商一致、扣除购房人在购房过程中产生的合理费用后，在 15 个自然日内给予办理退房退款手续。

（十一）强化二手房市场监管。实行“三码公示”和“五真房源”制度。在营中介机构必须主动公示“中介机构二维码、从业人员二维码、房源二维码”，对外发布房源必须严格落实“真实委托、真实图片、真实产权、真实存在、真实价格”。严格落实房地产中介机构备案制度，加强对海景房区域内从事二手房业务的房地产中介机构的监管；联合市场监管部门建立日常巡查制度，严肃查处炒买炒卖、强买强卖、虚假宣传、欺诈欺骗等违法违规行为，坚决取缔无实体门店、无照经营、沿街售房的“黑中介”。

（十二）盘活利用闲置房产。鼓励将闲置房产与养老、家政、教育、旅游等业态相结合，利用大数据和智慧物业管理等服务平台，匹配出租承租需求，通过开展托管租赁与业主定制服务等方式，积极盘活闲置房产资源。

（十三）提升物业服务水平。全面推行“红色物业”，建立健全物业主管部门、镇街、社区居委会、小区业委会、物业企业、业主等多方共同参与、共商事务、共治共管的工作机制。对信用不良企业，给予约谈负责人、实施重点监管、限制承接新项目直至清出物业市场等惩戒措施。

（十四）积极化解矛盾纠纷。开发企业、中介机构对化解

购房矛盾纠纷负首要责任，要建立早发现、早预防、早介入、早处置的工作机制，将问题消化在萌芽状态。各区市主管部门要进一步细化信访处置流程，提升信访投诉处置规范化水平。对信访积案进行深入细致的摸底排查，找准症结和难点，统筹研究，顶层推动，有的放矢，逐一解决。通过调解无法解决的，积极引导当事人通过司法途径解决争议。

（十五）健全舆情处置机制。各区市住建部门应要密切关注各类舆情动态，建立健全海景房销售舆情应急处置工作机制，对重大舆情迅速做出反应，第一时间启动应急预案。通过新闻媒体和网站等多种途径，宣传行业和市场相关信息、动态、政策，公开公示有关事项，分析解读市场形势和政策，解答群众关心的有关问题，依法、高效、稳妥地做好相关舆情处置工作。

（十六）加大宣传引导力度。坚持正确的舆论导向，发布有利于稳定市场预期的权威信息，引导群众理性购房消费，理性解决纠纷。要通过官网、公众号、广播电视等渠道主动发声，宣传有关政策及工作成效，掌握舆论引领主动权，营造良好社会舆论氛围。

### **三、组织落实**

各区市建设主管部门要充分认识规范和加强海景房开发建设与销售管理的重要意义，进一步加强组织领导，完善工作机制，压实工作责任，密切协作配合，坚持问题导向，不断完善配套设施，加快推进产业转型，持续优化营商环境，提升城市整体形象，促进我市房地产市场健康平稳发展。相关规定执行情况将与企业信用评价结合。对拒不执行相关规定的企业，应

严肃查处，并列入失信企业名单，进行联合惩戒。