

# 新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2015〕157号

新乡市人民政府办公室

关于印发《新乡市房地产业类企业风险管理  
暂行办法》的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府各部门:

《新乡市房地产业类企业风险管理暂行办法》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2015年12月11日

# 新乡市房地产业类企业风险管理暂行办法

(市住房和城乡建设委员会 2015 年 11 月 26 日)

## 第一章 总则

第一条 为切实做好房地产行业防范、打击和处置非法集资工作,根据《河南省人民政府办公厅关于进一步做好防范打击和处置非法集资工作的意见》(豫政办〔2015〕22号)和《河南省房地产业类企业风险管理暂行办法》(豫政办〔2015〕126号)等规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称房地产业类企业是指在新乡市境内从事房地产开发、经营活动的企业。

第三条 处置房地产行业非法集资工作涉及面广、情况复杂,各级住房城乡建设(房管)主管部门应当高度重视,加强领导,积极配合,确保及时认定、有效处置。

第四条 各级住房城乡建设(房管)主管部门应当根据职责分工,切实履行防范、打击和处置非法集资的行业一线把关职责。

## 第二章 行业监管

第五条 建立健全行政审批、行业主管与后续监管相一致的市场监管责任机制,进一步加强领导,主动配合职能部门,澄清行业风险底数,完善行业监管、宣传教育、监测预警等工作机制,协同相关部门做好案件受理登记、调查取证、

性质认定工作,逐步形成审批监管、行业监管、属地监管、综合监管相协调的市场监管机制,防控非法集资风险。

第六条 严格房地产开发企业资质管理。加强对房地产开发企业的动态监管,对有非法集资行为的企业列入黑名单。对新设立的房地产开发企业严格市场准入,条件达不到要求的不予资质备案,防止不法企业借机非法集资。运用法律、经济和必要的行政手段将资信不良、工程质量低劣、违规建设和交易及不承担法律责任和社会义务的企业清出房地产行业。

第七条 严格房地产开发项目资本金制度。各级住房城乡建设主管部门应当按照《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》(国发〔2009〕27号)要求,查验项目资本金,对保障性住房和普通商品住房项目资本金比例达不到20%,其他房地产开发项目资本金比例达不到30%的,不予办理相关手续。

第八条 加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP(贵宾)卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用,不得参加任何展销活动。房地产开发企业未取得商品房预售许可证预售商品房的,由房产主管部门责令停止预售活动,没收违法所得,并处以五万元以上十万元以下的罚款。预售行为给买受人造成损失

的,依法承担赔偿责任。

### 第三章 制度建设

第九条 完善预售资金监管机制。各级房产主管部门应当加快完善商品住房预售资金监管制度。尚未建立监管制度的,应加快制定本地商品住房预售资金监管办法。商品住房预售资金应当全部纳入监管账户,由监管机构负责监管,确保预售资金用于商品住房项目工程建设;预售资金可以按建设进度进行核拨,但必须留有足够资金保证建设工程竣工交付。

第十条 建立房地产行业信用管理系统,探索开展信用分级评定管理工作。各级住房城乡建设(房管)主管部门应当积极拓展房地产信用档案功能和覆盖面,发挥信用档案作用,定期收集房地产开发企业的经营状况,将销售行为、住房质量、交付使用、信息公开等方面内容纳入房地产信用体系,信用档案应当作为考核企业资质的依据,并通过资质管理信息平台对未按规定报告经营状况、资金异常流动、涉嫌非法集资、已立案的企业进行公示,并分别给予提示、风险警告、列入黑名单等处理。

### 第四章 从业人员管理

第十一条 房地产开发企业在新办、核定、延续资质手续时,法定代表人应当签署不开展非法集资承诺书。各级住

房城乡建设(房管)主管部门应当加强对商品房销售人员的培训和管理,对违规从事商品房预(销)售活动的单位从严处理。

## 第五章 组织保障

第十二条 各级住房城乡建设(房管)主管部门应当成立整治房地产行业非法集资工作领导小组,并设立举报电话和信箱,指导、督促、协调各项工作。

第十三条 各级住房城乡建设(房管)主管部门应当切实将整治房地产行业非法集资工作摆上重要议事日程,根据职责分工,制定工作方案,认真履行职责。

第十四条 按照《河南省打击和处置非法集资工作责任追究办法》(豫政办〔2012〕113号)规定,防范、打击和处置非法集资工作实行属地管理、行业主管部门一线把关。对因工作失职、监管不力、处置不当等造成重大损失或严重后果的部门及负责人、直接责任人按规定进行责任追究。

第十五条 各级住房城乡建设(房管)主管部门应当将各项措施分解到部门、责任落实到人,并定期将房地产行业非法集资有关信息向同级政府和上级主管部门报告。

第十六条 各级住房城乡建设(房管)主管部门应当通过多种宣传途径,宣传房地产方面的法律、法规,提高群众对房地产行业非法集资危害性的认识,增强警惕性和防范意识。

## 第六章 附则

第十七条 本办法自印发之日起施行。

主办：市住房和城乡建设委员会会 督办：市政府办五科

抄送：市委各部门,新乡军分区。

市人大办公室,市政协办公室,市法院,市检察院。

新乡市人民政府办公室 2015年12月11日印发