

# 河津市人民政府办公室文件

河政办发〔2022〕41号

---

## 河津市人民政府办公室 关于印发《河津市“烂尾楼”暂行管理办法》的 通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，河津经济技术开发区管委会，市直各有关单位：

《河津市“烂尾楼”暂行管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

河津市人民政府办公室

2022年11月22日

（此件公开发布）

# 河津市“烂尾楼”暂行管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为有效利用土地资源，进一步规范建筑市场秩序，促进建筑市场健康有序发展，防止建设项目逾期竣工，维护城市市容环境，保护人民群众的合法权益，依据《建筑法》、《房地产管理法》、《城市商品房销售管理办法》、《运城市商品房预售资金监管实施细则》等法律、法规及政策，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称“烂尾楼”项目，是指取得国有土地使用权，土地用途为商业、办公、酒店或住宅，已取得施工许可并进行了部分地上建筑物建设，连续停工一年以上未续建的建设项目。

## 第二章 项目监管措施

第三条 商品房用地竞买的开发企业资金来源由由开发企业依据出让文案要求，如实提供，作为竞买资格确认的依据。

参与商品住房用地竞买的开发企业必须使用合规自有资金。

购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。

经审核，存在使用非自有资金竞买商品住房用地的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。

**第四条** 建设单位应严格根据土地、工程规划许可、施工许可、经审查合格的施工图设计文件，按照基本建设程序组织工程建设。不得随意变更经审查合格的施工图设计文件，需要作重大修改的应当报原审批部门同意。

**第五条** 设计单位和施工图审查机构应严格按照建设工程规划许可及其附图，结合现行规范、标准进行施工图设计和审查，未经审查合格的施工图设计文件不得使用；

施工单位应严格按照施工许可、经审查合格的施工图设计文件实施工程建设；

监理单位应按照施工许可、经审查合格的施工图设计文件实施工程监理，实时监督施工质量和建设工期，对存在质量安全隐患和停工超过一个月的项目，要及时报告住建局。

**第六条** 行政审批局、住建局、自然资源局建立“一项目一档”管理台账，自项目开工至竣工依照各自职责对工程建设情况实施监督管理。

第七条 行政审批局办理商品房预售许可，必须确定项目施工进度和竣工交付日期。

第八条 开发企业销售商品房必须做到“五证齐全”。按规定公示《不动产权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》。

第九条 住建局应严格执行《运城市商品房预售资金监管实施细则》，加强对商品房预售行为的监管。

商品房预售资金（包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款）应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。

住建局每月要与监管银行对账不少于一次，发现开发企业违规挪用重点监管资金的，应当立即停止拨付并依法查处。

商业银行违反预售资金监管协议，未经住建局核实同意，擅自拨付监管资金的，应当负责追回资金；无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第十条 房地产项目监管资金拨付：

（一）施工进度达到地上主体工程± 0.00 以上未达三分之一的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 85%；

（二）施工进度达到地上主体工程三分之一以上未达三分之二的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 70%；

（三）施工进度达到地上主体工程三分之二以上主体结构未

封顶的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 55%；

（四）施工进度达到地上主体工程封顶的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 40%；

（五）项目基本建成，房地产开发企业组织施工单位和监理单位三方验收，具备验收合格资料的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 20%；

（六）取得项目综合竣工验收备案的，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的 5%；

（七）完成不动产首次登记并达到购房人可单方办理不动产转移登记条件的，监管协议无其他约定的，可以全额拨付剩余监管资金。

第十一条 其他建设项目在办理施工许可证前，由住建局、建设单位、银行签订建设资金三方监管协议，设立建设资金监管账户。

建设资金由建设单位按照不低于项目预算清册的 30% 计算，全额存入监管账户。

建设资金的使用：建设单位完成项目投资额的 65%，经住建局同意后可以使用建设资金的 10%；完成项目投资额的 85%，使用 10%；项目经竣工验收备案后，解除建设资金三方监管协议。

第十二条 建设单位应严格按照确定的施工进度和竣工日期

进行施工，达到竣工验收条件及时组织五方责任主体进行竣工验收。

建设项目取得工程竣工验收备案后方可交付使用。开发项目交付使用时建设单位应向购房人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

建设单位在建设项目未组织竣工验收交付使用的，由市住建局依据相关法律、法规予以行政处罚。

### 第三章 “烂尾楼” 整治措施

第十三条 住建局、自然资源局根据各自职能对确定为“烂尾楼”的项目，建立台账，研判成因，根据实际情况，“一楼一策”制定具体整治措施。

第十四条 符合房地产项目国家金融扶持政策，开发企业有能力续建的，住建局根据《建设工程质量管理条例》和《建设工程安全生产管理条例》对“烂尾楼”项目的主体结构进行检测和房屋安全鉴定，符合现行规划要求且工程质量符合国家现行规范的，开发建设单位重新申请后方可继续施工。开发企业应制定续建方案，承诺竣工时限。

对建设单位无力开发建设但有开发价值的“烂尾楼”项目，充分发挥市场作用，在做好债权债务清算评估的基础上对建设单

位进行破产，由自然资源局报请市人民政府批准，重新进行土地招拍挂，确定新的权属单位或承接企业，引进新的市场主体完成续建。

第十五条 对不涉及拆迁安置的项目，严重影响城市景观，不符合现行规划、建筑安全或市场需求的烂尾工程，无法完善相关建设手续的，对项目依法予以拆除。

第十六条 有能力续建或者承接“烂尾楼”项目的建设单位，住建局在项目重新办理审批手续后按照本办法规定对建设资金进行监管。

#### 第四章 法律责任

第十七条 房地产开发企业存在严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序、拒不履行法定义务严重影响司法机关和行政机关公信力行为的，无正当理由拒不履行约定义务的，依据《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》予以惩戒。

第十八条 建设单位、设计单位、勘测单位、施工单位、监理单位因违反国家强制性标准和行业规范影响房屋交付的，记入信用档案并向社会公示；情节严重的，依法追究相关单位和人员责任。

第十九条 建设单位因挪用、抽逃建设资金导致项目无法建设形成“烂尾”的，由公安机关对其资金使用情况进行调查核实后予以追缴。涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 国家工作人员在项目建设过程中存在徇私舞弊、弄虚作假等情形致使建设项目形成“烂尾”的，给予党纪政纪处分。情节严重的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

第二十一条 本办法自2022年12月1日起施行。有效期为二年。

第二十二条 本办法由河津市住房和城乡建设管理局负责解释。

---

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

---

河津市人民政府办公室

2022年11月22日印发

---