

青島市人民政府文件

青政发〔2013〕25号

青島市人民政府 关于进一步优化服务环境 规范房地产业发展的若干意见

各区、市人民政府，市政府各部门，市直各单位：

为贯彻落实国家有关房地产市场调控的政策措施，加快住房结构调整，不断提升产业发展水平，结合我市实际，现就进一步优化服务环境，规范房地产业发展，提出以下意见：

一、进一步优化政务服务环境

(一) 加快开发项目审批速度。对列入市级重点项目目录及市政府明确的重点项目，纳入审批绿色通道加快审批。立项阶段，同步办理立项、用地和规划等相关的审查事项；施工图审

查阶段，施工图设计审查机构、人防、公安消防、市政公用、气象等部门实行并联审查；施工许可阶段，城乡建设、规划、人防、市政公用等部门同步办理相关审批事项。各部门先行出具的初步审查意见，可用于下一个审批环节申报，也可作为中介机构咨询、服务等凭据，待申报材料齐全且达到法定审批条件后，出具正式批准文件。

（二）提高项目竣工验收效率。将各相关部门独立实施的专项验收转变为统一受理、统一现场验收、统一送达验收文件的联合验收。开发项目具备竣工验收条件后，企业可自愿申请联合验收。城乡建设部门统一受理，组织国土资源房管、规划、公安消防、环保、市政公用、人防等部门，在确定的时间、地点到达现场，各相关部门按照法律法规、工程建设强制性标准的规定及设计文件的要求进行验收，当场签署验收意见，联验人员意见代表本部门意见。经验收需要整改复验的，一次性告知开发企业，复验时不得再提出新的整改要求。整改事项涉及两个以上验收部门的，开发企业可申请联合复验。现场验收通过后，各相关部门应当在承诺时限内出具验收报告、许可文件或者准许使用文件，由行政审批服务大厅联办窗口在当日通知建设单位领取。

（三）做好行政审批权限下放工作。对房地产开发企业参与建设的未申办市级建设项目并联审批的“两改”、保障性住房、棚户区改造、新型农村社区、人才公寓项目的选址、规划条件变更、开工验线、用地预审等审批事项，下放到区、市分局或直属

机构办理；对房地产开发企业投资项目备案、施工许可、竣工验收、质监安监登记等审批事项，按照《青岛市人民政府关于下放行政审批事项的决定》（市政府令第223号）规定执行，签署委托协议，明确权利义务；对结合民用建筑修建的防空地下室，其平时使用证核发、登记等事项，下放到区、市人防主管部门。行政审批权限下放后，市级审批机关要对其审批条件、申报材料、申报程序、办理期限统一梳理明确并公布执行。各区、市相关部门要做好相关行政审批下放事项的承接工作，根据各自实际自行制定内部工作程序和监督制约机制，不得擅自增加审批环节、增设审批条件，不得将备案作为审批进行管理。同时积极推行绿色通道、集中办理、联合办理和并联审批等措施，确保下放的审批事项运行正常。

二、进一步优化开发建设环境

（四）提升开发项目配套功能。在土地供应前，城乡建设部门要会同市政公用、供电等部门和单位，对开发项目道路、给排水、供电、供热等基础设施和公共设施的现状、建设要求等进行勘察，对涉及房屋征收的项目，会同相关区、市政府对项目开发周期、房屋征收补偿方案等进行确定，一并提出书面建设条件意见，与规划设计条件共同作为国有土地使用权出让或者划拨的依据之一，保证项目周边配套设备、容量等满足项目需要，保证居民按期回迁。土地供应后，城乡建设、市政公用、供电、通讯等部门和单位，要主动与企业对接，提前制定配套工程施工计划并

跟踪服务，保证配套设施与开发项目同步建设、同步交付。城乡建设部门要在全市整体平衡的基础上，根据项目的位置、地形、居住群体等不同情况，合理确定套型比。各专业配套单位要增强服务意识，提高配套效率，开发企业可自主择优选择配套单位进行专业工程施工以及设备材料的采购，进一步降低项目和社会的投资成本。

（五）尊重企业规划建设自主权。在建设工程设计方案审查尤其是建筑外立面审查中，对符合控制性详细规划、城市风貌保护、城市设计、规划导则等要求的，要充分尊重企业的设计意愿和产品自主性。在基础配套设施和公共服务设施能够满足项目分期交付使用的前提下，规划部门和城乡建设部门可根据开发企业的申请，分期核发《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》；国土资源房管部门可依据同期取得的《建筑工程施工许可证》载明的范围为开发企业核发《商品房预售许可证》，开发企业可依据分期办理的《建设工程规划许可证》申请办理项目初始登记。继续开放人防设计市场，对附建式人防工程设计，凡是符合人防设计许可资质的中介机构均可承担。人防施工图审查与建筑工程施工图审查并联同步进行，实行审查时限公开承诺制，原则上10个工作日内完成所有审查事项。凡在青岛市行政辖区内备案的符合房产测绘资质要求的测绘机构，可跨区、市从事房产测绘工作。鼓励开发企业建设绿色建筑、研发绿色建筑技术，对获得国家绿色建筑评价标识的项目，根据项目星级、类型、建

筑面积给予适当财政资金奖励。

（六）简化非政府投资项目招标组织形式。除全部使用国有资金投资、国有资金投资控股或占主导地位之外的房地产开发项目，其勘察、设计、施工、监理及材料设备采购的招标，可不进入工程项目所在地建设工程交易平台进行交易，由招标人自行或委托招标代理机构组织招标。招标人应按照国家、省、市有关招标投标法律法规及管理规定，严格履行招标程序。工程所在地建设行政主管部门要加强自行招标全过程的监督管理。城乡建设部门要继续加大对违法违规行为的查处力度，维护市场秩序，定期公布招投标市场主体及从业人员信用记录，对有违法违规行为不良记录的施工、监理等企业，开发企业不得向其发出投标邀请或直接发包工程。

（七）简化土地出让金补缴程序。对因建筑面积测量规范不同导致的实测面积增加，不再进行地价评估、逐宗报批，国土资源房管部门直接与开发企业签订变更协议，开发企业补缴土地出让金后，办理房产登记手续。国土资源房管部门对新出让开发项目，应在出让公告及出让合同中明确告知，按照现有规划条件计算收取出让金的，需按照房屋登记的建筑面积进行复核，超出部分按照出让时的市场价格（招拍挂用地的已成交价格）补缴土地出让金；对已出让的开发项目，超出合同约定面积的部分，开发企业按照出让时的市场价格（招拍挂用地的已成交价格）补缴土地出让金。

三、进一步优化企业发展环境

(八) 实行收费一次性告知。在签订土地出让合同时，国土资源房管部门一次性告知项目用地与建设涉及的行政事业性收费（政府性基金）和可能涉及的经营服务性收费信息。与用地及建设环节审批相关的行政事业性收费，通过市行政审批和公共资源交易大厅统一收费平台征收，开发企业在大厅银行窗口办理缴费业务，资金直接缴入财政部门开设的财政专户。与建设环节审批服务相关的垄断性中介机构经营服务性收费，分别归口集中到项目核准、施工图审查、竣工验收三个阶段的审批环节结算。开发项目涉及的经营服务性收费事项，严格按照国家核定范围进行，凡是已经取消或暂停的，一律不得收取。对市政府明确规定降低经营服务性收费标准的，应在不超过规定收费标准的基础上确定具体收费标准。

(九) 增强企业资金活力。建立商品房配套费结合项目建设进度缴纳的制度，企业可采取银行保函、抵押和机构担保等方式缓缴城市基础设施配套费，后置到项目竣工验收前缴纳。鼓励开发企业拓展地下空间，对开发企业投资建设地下公共停车场的，免缴城市基础设施配套费，对企业为开发项目配套建设地下停车场的，减半征收城市基础设施配套费。降低人防结建面积标准，对经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、限价商品房以及棚户区改造安置房和义务教育阶段中小学“校舍安全工程”，按应建防空地下室面积修建防空地下室的，原则上不再兼顾人防；确

因地质、地形等条件限制不能修建防空地下室的，经人防部门批准易地建设后，免征易地建设费。其他民用建筑物，超出应建防空地下室以外的地下空间，按应建防空地下室面积的 20% 比例兼顾建设人防工程。

(十) 对预售资金实行重点监管。“两改”项目、市级重点项目及 90 平方米以下套型达到 70% 以上的开发项目，基础完工即可申办《商品房预售许可证》。监管机构重点监管用于支付建筑安装、区内配套费用的预售资金，由监管部门根据城乡建设部门公布的建设项目建筑安装、区内配套等费用标准，结合结构、用途、层数等因素确定标准，并根据市场情况定期调整公布。重点监管资金按照工程进度节点及相应的拨付比例进行拨付，无需提供其他造价、合同类材料；重点监管范围之外的资金，企业可按照需求随时提取。对信誉良好的企业，监管机构可提高监管资金的拨付比例。

四、进一步优化民生项目环境

(十一) 为企业参与民生项目改造创造条件。进一步提高棚户区改造、“两改”等城乡住房建设项目立项的科学性，市城乡建设部门要加强对项目建议书的审查，确保项目改造满足居民安置、设施配套和村（居）民生活生产、集体经济的可持续发展需求。发挥开发企业资金实力强、运营机制灵活的优势，鼓励企业以项目代建、合作开发等方式参与棚户区、城中村、小城镇和新

型农村社区建设。建立民生改造项目库，对每个项目制定详细的改造方案，包括项目规模、规划设计条件、安置方式及安置房建设要求、改造成本、商品房开发建设面积等基础资料，同时预测项目的社会效益、经济效益、发展前景等，明确保障措施、联系人及联系方式等，项目改造方案通过网络向企业发布。定期组织民生项目对接会，组织企业实地考察、现场交流、对接和洽谈。对达成初步意向的，做好跟踪服务工作，保证项目早落地、早开工、早见效。

(十二) 落实企业参与民生项目改造优惠政策。对棚户区改造、经济适用房、廉租住房和公共租赁住房项目，按规定免收行政事业性收费和政府性基金，提供政府部门出具的相关材料后，可按规定免征城镇土地使用税和印花税；对新型农村集聚类社区建设，按照规定享受财政补贴、土地保障、税费减免、金融支持等政策。实行企业业绩累积制度，对企业参与棚户区改造等民生项目业绩突出的，优先推荐其参与市政府主导或投资的大项目建设。

五、进一步优化行政效能环境

(十三) 规范涉企检查。除涉及公共安全、生命财产安全、工程质量和环境保护与生态安全等检查外，各部门应减少涉企检查。对企业实施的常规检查应当制定年度总计划和月度计划，在保证执法部门依法有效履行法定监管职责前提下，遵循受检企业范围最小化、检查频次最少化、检查事项整合最优化的原则。对

信誉良好、守法意识较强的企业，可适当降低检查频次或尽量不检查。理顺部门内部各执法机构涉企检查职能，内设多个机构涉企检查职能能够相对集中的，要明确由一个内设机构实施；确实不能相对集中的，要尽量合并检查，并明确由一个内设机构牵头组织实施。同时，要按照地域管辖和级别管辖相结合的原则，依法明确系统内各级执法部门涉企检查的权限分工，确保涉企检查中不出现交叉检查、多头检查和重复检查现象。

（十四）加强政策引导。市城乡建设部门要充分发挥房地产行业主管部门的作用，强化服务职能，畅通政企沟通渠道，通过网络互动、短信沟通、实地回访、定期座谈、现场办公等措施，了解企业对优化政策的建议，通过建立部门联席会议制度协调解决企业开发建设中遇到的问题和项目推进中遇到的困难。规范房地产各类广告、讲座、论坛、展会等活动行为，加强行业发展研究，切实解决市场运行中存在的政策性问题。各有关部门要通过政务网站、新闻刊物等各类媒体，及时发布有关政策信息，对政策调整的，可通过企业见面会、政策宣讲会、交流会等方式，做好政策解读，认真听取企业的意见建议，不得向企业收取任何费用。

（十五）强化部门监督。各相关部门要高度重视，认真履行职责，切实做好房地产市场监管工作，加大对群众反映强烈、社会关注度高的违法违规行为的查处力度，推进诚信激励和失信惩

戒机制建设；要加强协调配合，完善信息抄告、跟踪处理机制，确保优化环境措施落实到位。

- 附件：1. 房地产开发项目行政审批下放事项一览表
2. 降低房地产开发经营服务性收费标准明细表

青岛市人民政府

2013年11月16日

附件 1

房地产开发项目行政审批下放事项一览表

序号	实施机关	项目名称	项目属性	下放方式	下放标准、范围
1	市城乡建设委	建设工程竣工结算备案	监督服务	委托	除市管项目、跨区项目外，委托下放至崂山、黄岛、城阳区建设主管机关。
2		建设工程施工合同备案	监督服务		
3		建设工程竣工验收备案	非许可		
4		建设工程竣工档案验收	非许可		
5		建设工程质量监督登记	非许可		
6		建设工程安全监督登记	非许可		
7		建设项目配套的绿化工程设计方案审批	非许可		
8		建设工程施工许可	许可		
9	市发展改革委	企业投资项目备案	非许可	委托	除市属及跨区、跨流域项目外，其余项目按照属地管理原则下放至区投资主管部门。
10	市规划局	建设项目选址许可	许可	界定	未申办市级建设项目并联审批的两改项目、保障性住房项目、危房改造项目授权各区规划分局受理、承办，其他保留。
11		建设项目规划条件变更许可	许可		
12		建设用地规划许可	许可		
13		建设工程规划许可	许可		
14		建设工程开工前的验线许可	许可		
15		建设工程规划管理验收	监督服务		

序号	实施机关	项目名称	项目属性	下放方式	下放标准、范围
16	市国土资源局	建设项目用地预审	许可	界定	未申办市级建设项目并联审批的两改项目、保障性住房项目、危房改造项目授权各区国土分局受理、承办，其他保留。
17		国有划拨土地使用权转让许可	许可		
18	市环保局	建设项目环境影响评价文件许可	许可	界定/委托	在符合国家和省建设项目分级审批有关规定的情况下，除下列情形之外的下放至区环保分局：1. 建设项目跨区市的；2. 国家环保部、省环保厅委托市环保局审批的；3. 产业发展指导目录中属于产业限制类的，并由市发展改革委审批、核准及备案的；4. 重污染、环境风险高的化工等行业应编报告书的。
19		建设项目竣工环境保护验收	非许可		
20	市人防办	平时使用人防工程审批	非许可	归还	除市属公共人防工程以外的，下放至区人防办。
21	市工商局	企业核准登记（股份有限公司、有限责任公司、非公司企业法人、外商投资企业、合伙企业、合伙企业）	许可	归还界定	下放至区工商局，其中股份有限公司、有限责任公司、个人独资企业、合伙企业采取归还方式下放，非公司企业法人、外商投资企业采取界定方式下放。1. 股份有限公司，市内三区、崂山、城阳设立的内资（含私营）注册资本3000万元以上（含3000万），注册资本1000万元以上（含1000万）的市属国有独资、控股企业（界定），银行、证券、期货、保险、中石油、中石化、中海油设立的市级机构，从事典当、拍卖、直销、标准化合约、中远期交易的企业，国家局核准的免冠行政区划的企业由市局登记核准。2. 涉外、外资企业：市局批市南区、市北区、李沧区和保税区、高新区、开发区、四市和城阳区、崂山区各自批。3. 其他企业：四市六区各自批。
22		企业名称预先核准登记（含个体工商户）	非许可	界定	1. 名称中冠以“青岛”的由市局核准；2. 冠四市行政区划的由四市核准；3. 个体工商户四市六区各自批。

附件 2

降低房地产开发经营服务性收费标准明细表

序号	费用名称	不高于规定收费标准比例
1	建设工程造价咨询服务费	90%
2	防雷装置施工质量及竣工验收检测费	90%
3	地籍档案资料信息咨询服务收费	免收计算机数字化制图、图件复制两项成果利用费
4	建设项目前期工作咨询收费	50%
5	土地服务类测绘收费	80%
6	建设工程交易服务费	65%
7	招标代理服务收费	80%
8	工程勘察设计收费	80%
9	建设工程监理与相关服务收费	80%
10	城市规划技术服务费	45%
11	建设工程质量检测费	90%
12	地震安全性评价收费	80%
13	环境影响咨询收费	70%
14	土地价格评估收费	50%
15	公证服务收费	90%
16	会计师事务所服务收费	80%

青岛市人民政府办公厅

2013年11月16日印发
