

搞好房管服务 增进百姓福祉

核心提示

凝心聚力，务实重干。去年，全市房管系统围绕中心，服务大局，调整结构，加快房地产去库存，落实不动产登记制度，强化房屋交易与产权管理工作，努力保持了房地产市场平稳健康发展，较好完成了各项工作任务。当前，我市房地产市场总体发展平稳健康，仍面临着良好的发展机遇。今年我市房管工作将继续落实国家、省市房地产新政，以建立健全推进房地产平稳健康发展长效机制为主线，积极推进房地产供给侧结构性改革，优化商品房供应结构，努力扩大商品房需求，鼓励农民进城购房，加快消化库存，防风险保稳定；规范房地产市场秩序，加强管理创新，建立完善房地产行业诚信体系；强化房地产市场监测、房屋交易与产权管理、物业服务管理、房地产中介管理、房屋装饰装修管理、房屋租赁管理等工作，实施动态管理，规范企业经营行为，净化市场；进一步转变作风，理顺房管工作机制，履职尽责、积极作为、服务民生，促进房地产市场持续平稳健康发展。



2017年度市房管工作会议召开

去库存 保增长 房管交出满意答卷

——去年我市房管工作成效显著

本报记者 鹿玲 陈杰超

房管工作事关民生，关乎百姓福祉。去年，我市房管系统积极贯彻落实国家、省市房地产新政，认真落实市委、市政府的决策部署，以房地产去库存、保增长为主线，加强房地产市场监测，统筹推进行业管理，努力保持了房地产市场平稳健康发展，较好完成了市委、市政府赋予的各项任务。

交易市场

房地产交易市场平稳发展

去年，市场供应仍然充足，全市批准商品房预售面积虽与上年同比下降19.74%，但仍达526.44万平方米；市场仍很活跃，全市共办理商品房买卖合同备案面积603.73万平方米，52322套，成交金额245.44亿元，与上年同比分别增长33.34%、32.78%和24.1%；市场价格保持平稳，全市新建商品房销售均价为4065元/平方米，与上年度基本持平。

其中，市中心城区全年批准商品房预售面积302.86万平方米，与上年同比增长29.23%；办理商品房买卖合同备案面积272.67万平方米，24746套，成交金额142.43亿元，与上年同比分别增长24.72%、26.11%和14.75%。新建商品房平均销售价格为5224元/平方米，与上年同比增长7.99%。

商品房预售

商品房预售管理得到加强

去年，我市把市场整治作为重点，进一步规范了房地产市场秩序。房管部门重点加强了商品房预售管理工作。市中心城区按照整治办工作要求，对城区302个整治项目及一些新建项目进行了分类梳理、归类统计，力求掌握第一手资料，加快推进商品房预售许可证办理工作。各县也都采取积极措施加强了商品房预售监管工作，依法依规严厉打击违法违规（销）售行为，进一步规范了开发企业的销售行为。

购房补贴

积极推进农民进城购房 补贴发放工作

市政府就中心城区农民进城购房补贴专门出台了政策，中心城区全年受理申请购房补贴户12670户，经审核确认，已发放8715户、8715万元。唐河、新野、内乡、社旗、淅川、镇平、南召等县先后出台了农民进城购房补贴政策，加快去库存。其中唐河县已发放购房补贴3716万元，新野县发放购房补贴217万元，内乡县已发放购房补贴37万元。



房管工作人员提供优质服务

产权管理

房屋交易与产权管理工作 机制得到强化

去年，我市全面落实不动产登记制度，全面终止房产证发放工作，一律改由不动产登记部门发放不动产权证，房管部门不再负责房产证发证业务，只承担着房屋交易和产权管理工作职责。目前，从中心城区到全市各县，新的房屋交易和产权管理工作机制已经建立，完善了房屋交易信息平台，进一步优化了办事流程，方便群众办事，保持了房屋交易管理和不动产登记工作的连续性。

物业服务

物业管理进一步规范

截至2016年底，市、县（区）、街道、社区四级联动的物业管理体系基本建立。物业管理已逐步走上专业化、规范化的道路。现全市共有物业服务企业420家，其中一级资质企业7家，二级资质企业6家，三级资质企业407家。去年，我市对应纳入检查范围的393家物业服务企业进行了监督检查，进一步规范了企业经营行为；加强了物业行业信用评定工作，市房管中心出台了物业服务企业动态管理办法及配套文件，建立健全了诚信奖惩制度，动态监管机制初步建立；各级房管部门还积极组织指导物业服务企业开展创建示范（优秀）住宅项目活动，促进了物业服务规范化和标准化。5月初省住建厅、省物业协会在我市召开了全省重点物业服务企业座谈会及省物协第一届理事会第三次全体会议，全省300多家重点物业企业和各地市、省直管县物业管理负责人出席会议并圆满成功，受到与会领导和人员的广泛好评。

中介管理

房地产中介机构管理进一步 规范

去年，市、县（区）共同发力，加强了中介机构行业管理工作，组织开展了房地产经纪机构备案换证工作。开展了房地产中介专项整治和房地产估价机构监督检查工作，进一步规范了房地产中介服务市场。启动了“以市带县”的存量房网签和交易资金结算监管工作，目前全市存量房交易已实行网上签约。

装饰装修

房屋装饰装修行业管理 得到加强

去年我市对全市136家装饰装修企业进行了动态管理，实施了市场准入和清出制度，针对取消三级资质的新情况，按规定对原有三级资

质的132家企业进行重新审验把关，共有110家企业完成新版二级建筑业（装饰装修）资质换发工作。对330名从业人员进行了安全生产知识、规章制度培训，确保从业人员持证上岗。

房屋租赁

房屋租赁管理稳步推进

去年，我市房屋租赁管理工作取得了较大的进展，各县区均已建立起专门的管理机构，房屋租赁业务稳步推进。

依法行政

全面推行依法行政

坚持和完善权责清单，公开办事流程，公开服务承诺，坚持依法依规、按程序办事。加强了规范性文件的拟定工作，坚持文明执法，依法行政。市县两级房管部门还建立了行政许可、行政处罚等公开公示制度，进一步推进政务公开和落实。全面加强市场监管，扎实开展行政执法工作，保持高压态势，严厉打击房地产开发企业违法违规预售，物业服务企业、房地产中介机构、房屋装饰装修企业等违法违规经营行为，进一步规范了房地产市场。

“双创”工作

强力推进“双创”工作

市房管中心承担了新华路“双创”工作路长单位任务，主动协调，强力推进，实现了新华路序化、洁化、亮化和美化。共出资30多万元改善管理和分包社区（小区）硬环境，积极创建“美丽社区”；在新华路新增大型公益广告宣传牌12块、小型户外宣传牌18块。积极组织中心系统志愿者服务队走上街头，清理小广告，开展了“交通志愿服务”、“志愿服务进万家”等主题活动。

定点扶贫

扎实推进定点扶贫工作

市房管中心在派驻扶贫工作队的时候，选派17名帮扶责任人，深入唐河县张店镇杨营村开展入户摸底调查，制订脱贫计划，展开帮扶行动。出资1万多元在村部周边布置文化宣传墙；购买了衣服、篮球、跳绳、书本、书包等物品，深入该村留守儿童家中进行慰问，开展了关爱留守儿童活动。

统筹 李学军
摄影 薛志国



房管中心组队参加全省物业职业技能竞赛取得优异成绩

稳市场 调结构 再谱房管新篇章

——今年我市房管工作重点展望

本报记者 鹿玲 陈杰超

房管工作同千家万户紧密相连，同群众生产生活息息相关，而房地产行业在经济社会发展中具有特殊地位和重要作用。面对机遇与挑战，新的一年，我市房管部门审时度势，及早谋划，改革创新，提出了新的发展思路。

今年，我市房管总体工作思路是继续落实国家、省市房地产新政，以建立健全推进房地产市场平稳健康发展长效机制为主线，积极推进供给侧结构性改革，优化商品房供应结构，努力扩大商品房需求，鼓励农民进城购房，加快消化库存，防风险保稳定；规范房地产市场秩序，加强管理创新，建立完善房地产行业诚信体系；强化房地产市场监测、房地产开发管理、房屋交易与产权管理、物业服务管理、房地产中介管理、房屋装饰装修管理、房屋租赁管理等工作，净化市场；进一步转变作风，理顺房管工作机制，履职尽责、积极作为、服务民生，促进房地产市场持续平稳健康发展。

围绕今年主要工作目标和要求，重点抓好以下几项工作。

强力推进商品房 去库存

按照省政府要求，力争年底前中心城区商品房去库存周期降到12个月以下，三分之二的县商品房去库存周期降到18个月以下。继续落实好农民进城购房补贴发放政策。市中心城区及各各县将紧密结合本地实际，结合本地库存情况，因地制宜，把农民进城购房补贴政策落到实处，加快推进商品房去库存。

继续搞好房地产 信息报送和监测

认真完成好商品房销售统计报送工作。一方面加强与统计部门的联系，搞好协调配合，联合推进统计工作的落实；另一方面要加大督查力度，督促开发企业对已销售的商品房楼盘价格波动、保持商品房销售稳中有升，价格基本稳定。二是加强商品房预售监管。加大违法违规预售的整治力度，严厉打击违法违规行为，防止违规项目可能带来的市场风险，维护市场秩序。三是规范房地产市场秩序。进一步加强对中介机构的行业管理，严厉打击编造散布谣言、发布虚假信息、赚取房源差价、挪用交易资金、违规开展金融业务、违规代理销售“黑中介”等问题，净化中介市场。继续采取“以市带县”的措施，加快推进存量房网签和交易结

进一步加强房地产 交易市场监管和整顿

一是加强市场调控。强化住房的居住属性，结合新型城镇化推进和“百城提质”工程，因城施策，精准调控。加强市场运行监测和适度调控，将特别关注开发量大的商品房楼盘价格波动，保持商品房销售稳中有升，价格基本稳定。二是加强商品房预售监管。加大违法违规预售的整治力度，严厉打击违法违规行为，防止违规项目可能带来的市场风险，维护市场秩序。三是规范房地产市场秩序。进一步加强对中介机构的行业管理，严厉打击编造散布谣言、发布虚假信息、赚取房源差价、挪用交易资金、违规开展金融业务、违规代理销售“黑中介”等问题，净化中介市场。继续采取“以市带县”的措施，加快推进存量房网签和交易结

算资金监管制度的落实，确保房屋交易双方的利益不受损失，保持社会稳定。四是搞好市场风险防控。加强房地产市场运行监测和调查研究，切实防控可能发生的市场风险。

强化房屋交易与 产权管理

一是强化房屋交易与产权管理。认真贯彻《房屋交易与产权管理工作导则》，做好职责边界梳理和业务模式设计，对各种交易类型进行总结梳理，建立科学的交易管理模式。落实职责、机构、编制和人员，确保切实履行房地产交易与产权管理职责，保障交易安全，提高交易效率。加强信息平台建设，全面实现新建商品房、存量房网签备案，完善商品房预售资金和存量房交易资金监管制度，提升房屋交易与产权管理水平。深入推行“放管服”改革，转变职能，建设服务型机关，切实做到便民利民。二是加快发展住房租赁市场。加快建立购租并举的住房制度，有效满足不同阶段、不同层次的住房消费需求。加强住房租赁市场管理，规范市场行为，稳定租赁关系。积极培育住房租赁市场供应主体，增加住房租赁市场供应。加快建设住房租赁信息服务与监管平台，推进部门间信息共享，严格落实住房租赁合同网签备案制度，逐步推行住房租赁合同网签备案。三是进一步完善房地产信息化建设。以完善、优化信息系统建设为重点，不断提升平台管理服务效率和水平。四是提升房地产行业服务水平。切实按照“充分利用现有资源，方便企业和群众办事”的原则加强窗口建设。实现“一次性告知”、“一个窗口”受理，提高办事效率，方便服务群众。

进一步加强物业 管理和装饰装修行业 管理

一是规范物业服务市场，提升物业服务水平。认真贯彻落实省政府决定，组织开展物业服务提升年活动。研究并落实物业服务标准规范，通过建立“黑名单”制度、信息公开等方式，加强事中事后监管，及时发现和查处物业服务企业违反法律法规的行为。鼓励物业服务企业开展示范项目创建活动。推动建立政府综合监管和协会自治的新型物业管理治理模式。二是加快推进住宅专项维修资金管理制度的建立。在积极扩大归集规模的前提下，认真搞好资金的使用管理。坚持为民原则，强化维修资金的监督管理，严格按照维修资金管理政策法规，落实维修资金保值增值责任，确保资金安全。定期向业主公布维修资金结存情况，提高办事效率，让群众得实惠。三是加强房屋装饰装修行业管理工作。切实把企业的安全生产放在首位，全面落实安全生产许可制度，加强从业人员管理，不断提升企业安全生产观念，努力杜绝安全责任事故的发生。四是加快推进行业信用体系建设。2017年的房管工作任务艰巨、责任重大。我们相信南阳房管人在市委、市政府坚强领导下，一定会锐意进取，攻坚克难，推动房管事业科学快速发展，保持我市房地产市场健康平稳发展。