# 问题楼盘化解处置工作总结(通用27篇)

来源：网络 作者：七色彩虹 更新时间：2024-07-23

*问题楼盘化解处置工作总结1为确保农村房屋安全隐患排查工作进度和质量，消除群众住房安全隐患。文城乡严格落实相关要求，明确责任目标，建立了分片负责、任务包干、责任到人的推进机制。党委、政府主要负责同志亲自督促抓落实，对组织不力、工作反应慢、进度...*

**问题楼盘化解处置工作总结1**

为确保农村房屋安全隐患排查工作进度和质量，消除群众住房安全隐患。文城乡严格落实相关要求，明确责任目标，建立了分片负责、任务包干、责任到人的推进机制。党委、政府主要负责同志亲自督促抓落实，对组织不力、工作反应慢、进度滞后的村，进行通报；对工作不力、工作推进意识淡薄的责任人严肃追责；确保农村房屋安全隐患排查整治工作落到实处。

目前，文城乡共排查农村房屋8450户，其中经营性用房210户，对发现安全隐患房屋，立即整改到位。下一步，文城乡将继续坚持安全至上的工作理念，强化红线意识和底线思维，牢固树立“人民至上、生命至上、安全第一”理念。建立长效机制，坚持精准排查，严防严控，加强自建房安全隐患大排查大整治行动力度，切实为人民群众生命财产安全提供坚实保障。

为深入贯彻\_、\_和省委、省政府决策部署，消除农村房屋安全隐患、切实保障人民群众生命财产安全，按照《江西省人民政府办公厅印发关于开展农村房屋安全隐患排查整治的实施方案的通知》（赣府厅密(20xx]32号）文件要求，我县制定了《南城县农村房屋安全隐患排查整治的实施方案》。现就我县农村房屋安全隐患排查整治工作情况总结如下：

**问题楼盘化解处置工作总结2**

在制止和查处房屋使用安全领域的违法、违章行为方面，我中心采取措施加强执法管理力度。首先，扩大巡查范围，改进巡查方式，变被动待访为主动下访，同时对举报、投诉及巡查中发现的违法违规装修行为及时予以制止和查处，确保工作取得实效。第二，继续推行“5+2”工作制，延长工作时间，提高工作效能，全面受理房屋装修备案、群众投诉和房屋使用安全的监督检查。由于建立了双休日值班制度，及时有效地制止了双休日期间违法违规行为的发生，提高了处理突发事件的应急应变能力，也为群众装修备案提供了便利，受到了群众的好评和赞誉。20xx年1月至今，我中心执法中队共查处违章装修62起，其中立案查处20起，处理16起，处罚4起（罚款5200元），结案17起，且无行政复议和行政诉讼案件。

**问题楼盘化解处置工作总结3**

今年六月份，我中心在全区范围内，聘请了9位社会各界具有代表性的同志作为我中心的行风监督员。目前已有3名监督员对我中心执法人员在执法过程中的程序规范、仪表举止、语言态度等方面进行监督；并建立行风监督意见反馈机制，保证监督员能够及时、多渠道、多形式地反映建设性的意见和要求；同时为了提升房管行政执法队伍整体素质，树立良好形象，改进执法中的不足之处，从而进一步增强为民服务意识，我中心还同步建立了执法对象意见反馈机制，邀请执法对象对执法人员的执法过程进行意见反馈。上述意见反馈均及时建立台账，为我中心进一步规范行政执法过程、加强行政执法队伍建设以及强化执法队员廉洁自律意识提供了巨大的帮助。下一阶段，我中心将继续邀请行风监督员对执法人员的执法行为是否规范进行监督并召开行风监督员座谈会，加强与一线执法人员的交流沟通，使监督员能够更好地反映监督过程中发现的`问题，充分发挥行风监督员的作用。

**问题楼盘化解处置工作总结4**

1、加快对存在安全隐患房屋的鉴定工作。计划先组织我局现有技术人员在7月10日前完成鉴定，对鉴定级别把握不准的，再聘请第三方有资质的专业鉴定机构进一步鉴定。

2、进一步督促各乡镇抓好农村房屋安全隐患的整治工作，发现一户整治一户，确保农户住房安全。

根据《关于印发深入开展消防安全大排查大整治活动工作方案的通知》要求，我局制定了《阳江市房屋市政工程消防安全大排查大整治工作方案》，并成立了由市住房规划建设局冯成富副局长任组长，建管科、市质安站相关人员为成员的市房屋市政工程消防安全大排查大整治工作领导小组，统一领导全市开展排查和整治专项工作。现将有关情况汇报如下：

一、根据方案的工作部署，我局要求建筑施工企业对其所有承建的房屋市政工程的消防安全管理进行自查自纠，落实消防安全责任制，严格执行建筑消防安全管理的各项规章制度，及时消除施工现场存在的消防安全隐患。施工企业已基本上按要求报送自查自纠情况，并登陆“广东消防网”，录入自查自纠情况。

二、我局结合建筑施工安全生产检查督查工作安排，于7月份组织了5个检查组，对市区56个在建项目进行了地毯式建筑施工消防安全大检查，共发出安全隐患整改通知书41份，对6个县（市、区）在建工程项目进行督查，发出执法建议书6份。对检查中发现的安全隐患，责令施工单位要定人员、定措施、定时间，严格按整改通知的内容逐项整改落实。整改期限到期后，市建设工程质量安全监督站对已发出整改通知书的工程项目进行了复检，确保整改落实到位。

三、结合我市做好防汛和迎接省卫生城市复检的工作部署，我局于八月份组织6检查组对市区56个在建项目工地的消防安全进行了“拉网式”排查，切实做到消除安全隐患。

下一步，我局将继续按照工作要求及《阳江市房屋市政工程消防安全大排查大整治工作方案》的工作部署，扎实开展我市房屋市政工程消防安全大排查大整治工作。

按照《河南省人民政府办公厅关于转发河南省农村房屋安全隐患排查整治工作方案的通知》（豫政办明电〔20xx〕28号）和《全省住房城乡建设领域安全专项整治三年行动实施方案》（建质安〔20xx〕208号）工作要求，全面组织开展农村房屋安全隐患排查整治工作，压实属地政府及行业部门主体责任，按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责”原则，依法依规有序开展农村房屋安全隐患排查整治工作，彻底消除农村房屋安全隐患，确保农房居住安全。

**问题楼盘化解处置工作总结5**

实行自建房安全包抓到人工作机制，由包抓负责人定期巡查检查自建房安全，对存在安全隐患和加盖问题的，及时上报处置，建立完善自建房建设审批制度，村民自建房必须向村组和街办报备，经过同意后方可建设，坚决杜绝自建房加盖问题，同时与住户建立自建房安全承诺书，要求村民自觉遵守自建房建设和使用相关规定，主动监测自建房安全，牢固树立安全责任意识。

各位领导，自建房安全关乎广大群众的生命财产安全，我们将深刻汲取湖南省长沙市自建房加盖坍塌事故的经验教训，以高度的责任感和使命感，全力做好自建房安全排查整治工作，切实维护好广大群众的居住安全。

我的汇报到此结束，如有不足之处，望领导批评指正！

为认真贯彻落实省、市、县关于农村房屋安全隐患排查整治工作部署，进一步做好农村房屋安全管理工作，金刚台镇大力开展农村房屋安全隐患排查整治工作。坚持边排查、边整治，远近结合、标本兼治，以农村自建房为重点，依法依规有序开展农村房屋安全隐患排查整治工作，及时消除农村房屋重大安全风险隐患。

**问题楼盘化解处置工作总结6**

按照中省市区自建房安全专项会议精神，我局X日组织各镇（街道）相关负责人召开全区自建房安全隐患排查整治工作会，传达相关会议精神，安排部署工作，会后联合区应急管理局印发《关于立即组织开展全区房屋建筑及市政工程安全隐患大排查大检查大整治行动的紧急通知》

X日下午，我局再次组织各镇（街道）负责人召开调度会，就自建房安全隐患排查工作再部署再安排，会后立即安排专业人员深入各个镇（街道）做好集中排查的检查、指导工作，发现问题，现场交办。

X日上午我局召开工作会议，对xxxx（初稿）进行研究讨论，对下一步工作任务再强调再细化再部署，确保高质量高标准顺利完成全区房屋安全隐患排查整治工作。X日下午，我局联合X街道办事处对社区排查人员进行了房屋安全隐患排查业务培训。

截至目前，针对初步排查判定存在安全隐患的房屋，我局已督促各镇（街道）采取停止经营、警戒封存等临时管控措施-省略…落实产权人（使用人）主体责任，对于符合条件的低收入群体等重点对象的房屋及时纳入农村危房改造和抗震改造，做到应保尽保。

**问题楼盘化解处置工作总结7**

1、房屋使用安全涉及人民群众生命财产安全，影响社会和谐稳定，近年来，随着房屋产权多元化和部分低标准房屋的年久失修，再加上我市每年长时间的汛期和山区地质等因素，房屋使用安全隐患日益凸现，形势比较严峻。

2、房屋使用安全主体责任意识薄弱，房屋产权人作为房屋的所有权人，没有切实地承担房屋使用安全主体责任，存在着较多的改变用途、破坏结构等等不正确使用房屋的情况，也基本不对房屋进行安全检查、保修维护。物业服务单位管理被动，未能有效履行安全检查义务，对住户报告的安全隐患鉴定结果不能及时进行确认，没有本区域房屋安全管理档案。基层的街道办事处等部门虽然做了大量工作，基本建立了危险房屋台账，制定了应急方案，但客观上无法对危房排查整治以及房屋使用安全的有效管理，房屋安全隐患无法及时消除。

3、危房鉴定、解危的方式方法单一、效率不高。由于危房鉴定不收费，工作资金、技术力量投入不足，致使危房鉴定工作无法做到及时、高效、全覆盖。对于鉴定出的危险房屋，缺乏有效、及时的解危途径，安全隐患长时间存在。

4、房屋使用安全管理制度不健全，房屋建造过程与使用阶段的质量安全监管定位不清晰，职责模糊。现有的规章制度没有房屋使用安全管理可以具体实施操作的条文，仅有\_《关于修改的决定》(\_令第129号)明确：县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本辖区的城市危险房屋管理工作，房屋使用安全管理的职责未得到明确。

**问题楼盘化解处置工作总结8**

进一步加强新城房地产执法今年8月，我中心筹建了骆驼房屋执法分队，以克服新城区与我中队在地理位上距离较远的困难，并解决执法过程中易出现的执法人员到达现场不及时的问题。目前骆驼房屋执法分队已经开展工作，现有一线执法人员2名，使得原先执法工作薄弱的区域得到了较好地覆盖。在镇海新城建设大踏步地向前进，房地产建设、房屋装修不断开展的背景下，在新城区房屋装修涉嫌违法违规的现象逐年增加、房屋装修管理的工作量急剧增大的紧迫压力下，新成立的骆驼房屋执法分队在未来能发挥更加重大的作用，为房地产执法工作的开展贡献更大的力量。

**问题楼盘化解处置工作总结9**

按照省、市城乡房屋安全隐患排查整治工作要求，我市已完成农村房屋安全隐患排查和农村两类重点房屋安全隐患整治任务，目前进入集中整治农村其他房屋安全隐患工作阶段。现将工作情况汇报如下：

（一）农村房屋安全隐患排查工作完成情况

（1）农村2类重点房屋排查完成情况及完成时间；

农村2类重点房屋（用作经营的房屋和人员密集场所），已全部排查完成，共1701处，其中，用作经营的自建房1103户，人员密集场所598户，已按照时间节点在2月底前，全部排查完成。

（2）自建居住房屋排查完成情况及完成时间；

农村自建居住房共排查29354户，已按照时间节点在2月底前，全部排查完成。

（3）农村2类重点房屋“回头看”工作开展情况；

我市根据上级相关要求，从1月份开始，对农村两类重点房屋排查开展为期3个月的回头看。重点对房屋建筑是否做到排查全覆盖，安全隐患信息录入和整治措施是否精准，做了查漏补缺工作，对排查新发现的遗漏房屋，第一时间进行登记，录入信息系统。

（4）农村自建住房排査整治“回头看”工作开展情况；

为进一步开展好农村自建房排查整治“回头看”工作，我市重点对房屋建筑是否做到排查全覆盖，安全隐患信息录入和整治措施是否精准，做了查漏补缺工作。

（5）房屋编码情况；

在排查的过程中，我市按照《全省农村房屋排查分类编号登记办法》，全部进行分类编号登记，严格按照排查一户、登记一户的原则，在排查的同时同步完成编号登记。

（6）其他隐患排查情况；

对房屋使用安全、消防燃气和建筑材料安全等其他隐患同时进行认真排查、研判，对存在隐患的85处房屋，及时准确填报“xx省农村房屋其他安全隐患信息采集表”。

（7）信息录入农村房屋信息采集平台情况(包括信息完整度和准确度)。

排查人员已逐房填写信息采集表，建立城乡房屋信息档案，农村房屋信息已全部录入国家管理平台，实行分类编号登记。

（二）技术力量和资金投入情况

(1)组织有关专家、专业机构、农村建筑工匠等技术力量参与摸排、隐患初判工作情况

我市对农村房屋中难以判定是否存在隐患的146处房屋，组织专家30人进行了集中研判，判定存在隐患75处。

(2)资金投入情况，其中排查人员培训、房屋鉴定、技术服务资金投入情况

农村房屋共投入鉴定资金万元，纸质档案打印费12万元，专业技术人员服务费约万元。

（三）农村房屋安全鉴定情况

（1）鉴定工作开展情况

我市对各乡、办上报的农村房屋中难以判定是否存在隐患的房屋，委托专业鉴定公司进行了鉴定，其中鉴定为B级1处，C级2处、D级7处。

（2）鉴定资金落实情况

农村房屋共投入鉴定资金万元，纸质档案打印费12万元，专业技术人员服务费约万元。

（3）鉴定机构选定情况

我市委托“侯马市晨辉工程勘察检测有限公司、xx诚达工程质量检测有限公司”对存在安全隐患的农村房屋进行鉴定。

（4）用作经营自建房屋实施鉴定情况

在第一轮排查中发现的一处存在安全隐患的非自建房宝贵副食店，因屋顶瓦片松动局部下陷、屋脊变形、鉴定为C级。现已整改完毕并进行验收。

（5）非自建房实施鉴定情况

经过研判，判定存在安全隐患8处，其中两类房屋共8处，C级1处、D级7处；对通过专家研判为C、D级的8处两类房屋委托专业鉴定公司进行了鉴定。

（6）自建居住房屋实施鉴定情况

对初判存在安全隐患的88处自建房，我市委托“侯马市晨辉工程勘察检测有限公司”进行了鉴定。

（四）农村两类重点房屋整治验收情况

(1)分类整治工作开展情况，其中拆除总数、修缮加固总数等；

针对鉴定结果为处C、D级的9处用两类房屋，（其中1户拆除重建、修缮加固2户、6户进行清人封房处理）。

(2)整治验收情况，主要包括建立重点隐患清单、整治清单和整治台账、分级验收和销号管理情况；

针对存在的安全隐患，我市已建立重点隐患清单、整治清单和整治台账、分级验收表，实施销号闭环管理。

(3)排查发现其他隐患(建筑使用安全、消防燃气安全、建筑材料安全等)数量，及移交行业主管部门情况。

在排查中发现存在建筑使用安全、消防燃气安全、建筑材料安全等房屋安全隐患的85处隐患已停业、清人、封门。

**问题楼盘化解处置工作总结10**

自全县农村房屋安全隐患排查整治工作开展以来，我镇积极成立了以xxx副镇长为组长，各包片领导为组员的住房安全巡查检查领导小组。各包村干部积极配合村组干部开展住房巡查检查工作，对各村所有农户的住房做到村不漏组、组不漏户，逐户排查。截至目前，我镇已完成所负责非经营性自建房排查录入工作。共计排查录入农房5481户，其中：非经营性自建房4958户、非自建房253户。全镇排查出存在安全隐患的农房共计8户（鉴定为C级4户、鉴定为D级4户），其中存在隐患的非经营性自建房8户（C级4户、D级4户），存在隐患的非自建房0户。

**问题楼盘化解处置工作总结11**

燃气基础设施和百姓的生产生活息息相关，做好燃气安全保障工作是关系到社会稳定的一件大事。为此，在镇会议后，狠抓落实不，各处（委）、村（社区）扎实开展了燃气安全排查工作。排查情况如下：

（一）XX党工委：

辖区内无燃气经营市场，磨嘴村10社、11社、13社和14社安装了天燃气；XX街道天燃气管道太小，目前，正在进行大管道安装工作，均未发现燃气安全隐患。

（二）子昂街道办事处：

1、新村宿舍、青年路43号1幢2单元的天燃气管道均有漏气现象。

2、迎春西路5号门面的棉絮加工房，不按安全要求使用液化气罐，办事处已发出了整改通知书。

3、德胜社区兴发燃气经营部、黄氏燃气经营部、谭氏诚信燃气经营部均存在安全隐患，办事处已发整改通知书。

4、新世纪广场四合院的天燃气管道安装规划不合理，燃气管道紧挨配电房，燃气管道接口设置在路口，常被人踩车辗，存在安全隐患，易发生安全事故。

5、建华街居民陈善舵私拉乱接天燃气管道，已责令其整改。

6、新阳街28号院内两只燃气计量表锈蚀严重。

7、三元宫社区部分居民院落铝塑管安装过低，燃气管道阀门有锈蚀现象。

（三）紫云街道办事处：

部分酒店和居民用户安全意识不强，对燃气的基本安全使用知识了解不够，个别门面作为生活用房，通风条件不好，存在燃气安全隐患；个别餐馆气瓶离灶台太近，存在一定的安全隐患；凉帽山社区三组燃气管道老化、设施陈旧，存在严重安全隐患。

（四）平安街道办事处：

1、清家堰社区：原清家堰村1—5组居民用气的主管、分管个别地方裸露已久锈蚀老化严重，总气表、分表也存在不同程度的锈蚀和老化；虽然宏源公司已对社区上报的主管漏气现象进行了整改，但建筑压管、漏气的安全隐患并未彻底消除。

2、建设社区：原平安路涪绵厂宿舍多只天燃气表腐化、锈蚀；原平安路涪绵厂宿舍总燃气调压气表漏气；丝厂三栋三单元四楼居民反应漏气；安林巷二中宿舍发现天燃气总表严重漏气；人民渠居民普遍反应家庭内部漏气；新阳街建设7队550号至580号居民用气，主管、分管漏气且居民……

为深入贯彻\_、\_和省委、省政府决策部署，消除自建房安全隐患、切实保障人民群众生命财产安全，按照《xx省人民政府办公厅印发关于开展自建房安全隐患排查整治的实施方案的通知》（x府厅密（20xx）32号）文件要求，我县制定了《xx县自建房安全隐患排查整治的实施方案》。现就我县自建房安全隐患排查整治工作情况总结如下：

**问题楼盘化解处置工作总结12**

根据xx省人民政府办公厅《关于印发xx省农村集体政办发〔20xx〕117号）、《农村宅基地自建住房技术指南》文件要求，我局认真贯彻落实文件内容，积极开展了相关工作。

（一）农村自建房设计通用图册编制已完成，已下发乡办，并征集了乡办意见。

（二）侯马市政府购买服务对农村房屋建设活动提供监理服务和技术指导。已向政府申请监理单位，政府已批复，正在走招标程序。

（三）开展农村工匠培训和信用管理情况（我局给各乡、办已下发关于举办农村建筑工匠（砌筑工）培训班的通知。我市已于20xx年3月23日至28日举办第一期农村建筑工匠（砌筑工）培训班，第一期学员已培训结束并参加了考试。

（四）农村自建房指导情况（我局已制定侯马市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务实施细则（试行），已征求各乡、办的意见。截止目前，政府已审核通过并发文。

1、制定了开工登记管理制度、安全鉴定、建房合同样本和竣工验收管理办法。现已下发放各乡、办，并要求乡（办）认真组织学习。

2、制定出台了农村建筑施工人员培训、考核和信用管理制度，加强对农村建筑施工人员的管理。

（五）、截止目前新田乡已成立一家农村建筑合作社

**问题楼盘化解处置工作总结13**

按照《农村房屋安全隐患排查整治工作实施方案》要求，继续开展好20个镇街的经营性自建房、非经营性自建房和非自建房整治工作，对于排查中发现的问题，逐条梳理归类，造册登记，明确整改主体责任人，及时开展整治工作，采取切实有效安全防范措施，全力保障人民群众生命财产安全，防止事故发生。组织各镇街对辖区内的房屋在摸底在录入，确保信息录入不漏一户。对于不能及时完成整治的房屋要依法依规采取封存、搬离等措施，确保人员安全。

20xx年10月23日，市住房城乡建设委召开了20xx年房屋防汛工作总结暨20xx年房屋安全检查动员大会，房屋安全检查工作总结。各区县建委、房管局、北京经济技术开发区、直管房屋管理单位、房地集团、中直、\_等单位的主管领导和部门负责人，委有关处室及事业单位负责人参加了会议。市住房城乡建设委张农科副主任主持会议，市防汛办副主任张平平到会并讲话。

会议首先由市住房城乡建设委房屋安全和设备管理处李连仲副处长对今年全市的房屋防汛和房屋安全管理工作进行了总结。表扬了各区县建委、房管局及各管房单位加强房屋防汛管理，较好的完成了今年房屋防汛工作。房屋安全和设备管理处处长李自强部署了20xx年房屋安全检查工作，强调今年的查房工作与以往有所不同，需要对房屋抗震能力进行检查，对检查发现的危房要建立清册，为下一步的危房改造工作打下扎实基矗会上丰台区房管局副局长梁文斌和门头沟区建委房屋安全科科长高彦斌介绍了本区今年的房屋防汛工作经验。

市防汛办副主任张平平在讲话中，肯定了市建设、房管系统在20xx年防汛工作中取得很大成绩。他分析了今年天气形势的复杂多变，局地暴雨频发，建委系统的防汛工作认真负责，坚持规范，各项工作措施落实到位，使得我市的`房屋安全度汛，工作总结《房屋安全检查工作总结》。

张农科副主任在会议总结讲话中强调了五点：

一、积极适应发展要求，切实把房屋安全管理摆上重要位置。针对我市城市建设现状和未来发展，要解放思想，更新观念，把房屋安全管理工作抓全面、抓具体、抓深入。

二、主动更新管理观念，认真落实房屋全寿命周期管理。要在坚持落实好建设和维护管理工作法律法规的基础上，着力完善房屋使用安全管理法规制度，突出抓好房屋正常使用、日常维护和违章拆改查处工作，确保房屋安全管理贯穿房屋建设、使用、拆除全过程。

三、注重改进管理方法，努力实现由防御型向进攻型的转变。要从形势任务的发展需要出发，转变工作思路，改进工作方法，更新管理手段，变被动防御为主动进攻，提高管理工作水平。

四、紧紧抓住重点工作，深入开展调查研究和探索实践。认真开展老旧住宅舒适性改造调研。积极推进直管公房管理模式的转变。认真探索农村住宅房屋管理新模式。加快中小学校舍抗震加固工作，严格基本建设程序，加强质量安全监管。

五、大力开展机制创新，不断增强房屋安全管理的实际效能。市住建委正在着手拟制和修改房屋建筑使用安全管理办法、房屋修缮办法，并准备建立完整的北京市城镇房屋建筑安全动态管理系统和全市房屋健康档案。各单位也要结合实际，围绕拓宽管理渠道、改进管理办法、提高管理效果，全面推进我市房屋安全管理工作做贡献。

下午对与会人员参加了房屋和设备安全检查工作的培训。会上主要讲解了有关房屋安全管理工作政策法规、房屋安全和设备检查工作要求、技术要点及房屋和设备检查统计工作要求等，为下一步房屋和设备安全检查工作做好准备。

为认真贯彻落实XX县安委会关于燃气安全隐患专项整治活动会议精神和安全生产办公室关于开展《燃气安全隐患专项整治工作的通知》，我镇高度重视，积极开展燃气安全隐患整治专项行动，现将工作开展汇报如下：

**问题楼盘化解处置工作总结14**

一是按照上级工作要求，对经鉴定存在C、D级安全隐患的房屋，逐一建立台账，实施销号管理，督促各乡镇（街道）及房屋产权人进行全面整治，整治完成后再次进行鉴定，确保消除安全隐患。

二是市农村房屋安全隐患排查整治工作领导小组将对各乡（镇）、街道及相关行业部门农村房屋安全隐患排查整治工作进行复查，切实消除农村房屋安全隐患，确保各项整治任务落实到位。

三是压实乡村两级工作责任，任务到人，责任到人，建立台账，限期销号，确保农村隐患房屋彻底消除。

四是加强对乡镇（街道）农房建设工作指导，健全农房建设管理机构，配强执法管理人员，规范农房建设行为，确保农村房屋质量安全。

我科室在过去一年中深入贯彻落实“三思三创”活动精神，力争以一流的思维理念、一流的意志品质、一流的工作水平、一流的发展质量推进镇海区房产交易与市场安全方面的行政执法和监管工作，努力增强争先进位意识和创业创新的主体意识、责任意识，在工作中注重创新性发展，一年来取得了阶段性的成绩，现总结如下。

**问题楼盘化解处置工作总结15**

1、进一步完善防汛应急预案。针对我县的实际情况，定期对汛期内可能发生的险情和安全隐患进行预测，制定相关抢险配套措施，包括人力、物力、财力的`安排。

2、健全机构，保障到位。建立县镇村三级防汛应急分队，力保第一时间到达现场，转移群众，排除险情。

3、加大检查力度。在汛期内对所有重点区域、村落进行重点督查，对查出的隐患，责令相关单位立即整改，一时不能整改到位的，要落实专门人员，制定相应的措施，加强监管，确保安全。

4、加强汛期内值班和信息报送制度。保证汛情、险情信息渠道的畅通并提高信息传送时效，如遇到特大暴雨天气，要求县镇村三级应急分队实行24小时不间断值班制度。

及对策建议思考

当前，xx 区正处于建设好“长江首城·首善之区”，推动新时代 xx 超常规高质量发展，勇当 xx 加快建成全省经济副中心排头兵的关键时期，各类社会稳定风险不断聚合，全区维护社会大局稳定，护航经济社会发展任务艰巨繁重。我们必须把防范化解重大稳定风险放在更加突出的位置，充分把握这一时期稳定风险演变形势和维稳工作规律，坚持“主动防范、系统应对、标本兼治、守住底线”的总体思路, 强化防范化解对策研究，坚决打赢防范化解重大风险攻坚战，为经济社会发展创造安全稳定的社会环境。

一、当前社会稳定形势 （一）历史遗留问题方面。目前，由于政策制约、规定适用等问题，化解处置历史遗留问题的条件仍不十分成熟，

导致历史遗留问题反弹激烈。从历史遗留问题类型来看，主要是部分退役军人、失独人员、原乡镇“八大员”、中专委培生、银行协解人员、老电影放映员、民办代课教师、乡村医生、企业改制等九大类，涉及人数众多且年龄层次、文化学历、系统类别、适用政策等差异明显。由于缺乏具体而明确的政策支撑，各级党委政府在化解处置思路上大多是“摸着石头过河”，面临既要问题解决到位又不能突破政策底线的两难境地。特别是全面深化改革和全面依法治国进程的不断深入，依法保障历史遗留问题诉求群体利益是摆在各级党委政府维护社会稳定工作的一道难题。从历史遗留问题形式来看，主要表现为部分或个别重点人员煽动组织同类人员到区到市、赴省进京集访维权，呈现出政治化、组织化、极端化、无理化等特点。受省内外同类人员煽动串联影响，基层党委政府仅仅依靠困难帮扶、教育疏导、稳控劝返等手段，历史遗留问题难以从根本上得到有效解决。而部分或个别重点人员正是利用这些形势，采取心理博弈和明知不可为而为之的方式，不断向基层党委政府以访施压、故意对抗，导致基层党委政府陷入压力与责任、处置与依法的工作困境。

（二）非法集资领域方面。目前，xx 区立案侦办（受理）非法集资案近 60 起、参与人员数万人、涉案金额数亿元，呈现出案发数量多、涉案人数广、涉案金额大等特点，全区非法集资领域稳定形势严峻复杂，可能引发的市场风险和金

融风险不容忽视。其中，影响较大或问题突出的主要是中泽集团、银龙公司、金鹰公司、宜飞老年公寓、和兴公司、鼎益镁业、中民集团、雨竹投资、富贵成公司、黄修睦公司、政恒达公司等非法集资案。从产生原因来看，一是资金链断裂和经营管理不善；二是人情社会下民间借贷的信赖；三是现有金融监管制度的缺位；四是融资群体期望高额回报和防骗意识淡薄。从表现形式来看，绝大部分非法集资案利益受损群体对 xx 区“以党委政府主导、以企业自主化解为主体、以司法处置为保障”的工作思路表示认同，少数非法集资案利益受损群体或持观望态度、或直接申请民事诉讼。从处置进程来看，由于非法集资案利益关系复杂、涉及利益主体众多，特别是依法处置面临案件侦查、冻结扣押、刑民交叉、法律适用、跨区域协调等难题，非法集资案依法处置工作需要一个漫长的过程，部分非法集资案利益受损群体因简单认为案件未取得实质性进展而采取到区到市集访维权行为，一定程度上给维稳工作造成较大压力。

（三）房地产领域方面。行政区划调整前，全区因问题楼盘侵害购房业主权益而引发的集访维权事件频发，特别是以怡安龙润国际、寅吾龙湾壹号、和兴·时代名筑、银龙广场项目等表现得尤为激烈。这些问题楼盘除涉及房屋交付、商铺权证外，还存在非法集资问题，导致依法处置房地产领域问题面临多重困难。另因问题楼盘裹挟的业主办证、欠薪

欠资、房屋质量、物管纠纷等问题，导致房地产领域稳定形势更为复杂严峻。从产生原因来看，一是宏观经济形势变化带来的影响；二是开发商层面缺乏诚信而引发信任危机；三是部分业主的法制意识淡薄；四是政府部门执行力、公信力不够。从表现形式来看：一是部分购房业主为让政府介入解决问题，采取到市到区聚集信访的方式表达利益诉求；二是部分购房业主因诉求无法得到解决，采取拉横幅、喊口号、围堵售楼部、阻塞交通、威胁跳楼等违法行为表达利益诉求；三是部分购房业主采取在互联网上造势手段，网络发帖、恶意炒作。可以看到，部分购房业主维权态势已呈现出从温和到剧烈的演变趋势，做好房地产领域涉稳问题防范化解工作，以确保房地产市场秩序稳定，推动经济社会健康发展的任务仍十分艰巨。

二、维稳工作短板困境 （一）对稳定风险缺乏足够认识和准备。当前，全区经济社会正处于超常规高质量发展的关键阶段，涉及各类群体利益诉求的调整难以避免，存在经济利益矛盾问题和引发社会稳定风险是这一关键阶段的必然结果。但是一些部门和镇（街道）党委政府对此认识不足、准备不足，各项工作的决策部署考虑得较为片面，注重局部利益而忽视全局利益，对出台涉及人民群众利益的相关政策缺乏足够调研论证，也没

有严格开展社会稳定风险评估，且在保障稳定的配套措施上考虑不周，以致引发一些激烈矛盾或隐伏积累一些问题苗头。而当这些稳定风险集中凸显或失控爆发后，个别部门和镇（街道）又存在消极处置、推诿扯皮等现象，导致稳定风险防范化解工作应接不暇、手足无措。

（二）重视压力维稳而忽视韧性维稳。当前，基层党委政府维护社会稳定多数是“刚性稳定”，而压力维稳是这种“刚性稳定”的维持与运行机制。通过层层传导，具体的维稳工作任务最终落到基层党委政府，迫于责任压力，加之危机预警机制尚不健全，基层党委政府便倾向于用强力手段予以快速稳控，常年累计的巨大维稳工作量和维稳压力，导致属事属地部门疲于应付，一定程度上埋下政治安全风险隐患。同时，压力维稳还面临着利益冲突加剧、维稳政策偏差、信息技术发展、维权意识增长等多方面的挑战。以退役军人服务管理工作为例，基层党委政府的首要目标和工作底线是确保“五个不发生”（本地不聚、省上不去、北京不去、外地不援、网上不炒”），这种政治压力、政治责任面前，退役军人信访稳定工作则更多是压力维稳，而忽视韧性维稳，导致部分退役军人聚集上访、串联声援不断。

（三）

惰性思维制约治本措施的落实。个别部门稳定风险防范化解工作尚浮于表面，仍然缺乏深入基层、解剖麻

雀、“一把钥匙开一把锁”的意识，难以找准防范化解某一稳定风险的关键环节。历史遗留问题、非法集资案、房地产领域等问题产生的原因固然复杂，但每一个稳定风险和矛盾问题都有其主要方面。例如，非法集资领域引发的稳定风险，往往与相关职能监管部门缺位有关系；历史遗留问题引发的稳定风险，往往与政策落实不到位有关系；房地产领域引发的稳定风险，往往又与企业主体责任履行不到位有关系。惰性思维、一叶障目等带来的形式主义，导致维稳工作主体责任没有根本落实到具体行动中。

（四）重视工作创新而忽视基层基础。当前，基层社会治理创新不断强化，各级党委政府把维稳工作措施创新、特色亮点作为衡量维稳工作质效的重要依据。维稳工作不同于其他工作，做好维稳工作既需要人、财、物方面的充分保障，更重要的是注重夯实基层基础，特别是要把建立完善维稳工作各项制度机制放在突出位置。就目前而言，全区在社会稳定风险评估、维稳信息预警处置、突发事件应急处置等方面的制度机制已比较完善，但一些属事属地部门的办公条件、力量保障、机制建设等基层基础仍十分薄弱。

三、防范化解对策建议 （一）理顺防范化解稳定风险工作思路。要坚持以人民为中心的发展思想，从巩固党的执政地位和推进经济社会发

展的高度，发挥党委政府统筹推进、协调各方的政治优势，把各方力量集中起来，形成维护社会稳定工作的整体合力。要深入贯彻“发展是硬道理、稳定是硬任务”的战略思想，牢固树立主动维稳的责任意识，把防范化解重大稳定风险真正放到极端重要的位置，始终做到“两手抓两手都要硬”。要坚持问题导向和底线思维，辩证认识改革发展稳定关系，更加注重属事部门主体责任的落实，采取持续发力、围点攻坚、分化瓦解的思路，针对性提出治本化解措施。

（二）高度重视稳定风险源头防范工作。要严格执行《四川省社会稳定风险评估办法》和《xx 市 xx 区社会稳定风险评估实施办法》，真正将社会稳定风险评估工作作为党委政法委重大行政决策和重点工程项目实施的前置程序和刚性门槛。要创新和发展新时代“枫桥经验”，综合运用法律、政策、经济、行政等手段和教育、协商、疏导等办法化解不和谐不稳定因素，切实把矛盾纠纷解决在基层、控制在当地、化解在未萌状态，不断增强源头防范化解社会稳定风险的紧迫感。要强化对重大稳定风险演变趋势的研究分析，精准研判社会稳定形势，准确作出工作部署，彻底改变以往头痛医头，脚痛医脚的做法，实现维稳工作化被动为主动，变刚性稳定为韧性稳定。

（三）强化各类稳定风险排查预警处置。要全面深化战时情报信息机制，提升涉稳风险发现预警能力，围绕重大稳定风险演变趋势，重点做好预警通报、线索核查、动态跟踪等工作，为防范处置和应急调度做好充分准备。要深入开展影响社会稳定矛盾问题摸排调研工作，全面收集掌握全区社情民意和涉稳动向，健全完善维稳工作分类台账，及时预警报告重大事件、重大事故、重大风险等信息，坚决防止因迟报、漏报、瞒报、不报而导致稳定风险恶化升级。要构建基层“联户联保”新型工作机制，将基层以家庭为单位有效组织动员起来，组建村（社区）“平安联保小组”，克服村（社区）与家庭人户之间的组织断层，形成横向到边、纵向到底的维稳工作网络，实现矛盾问题化解和风险隐患整治的精细化管理。

（四）加大维稳工作投入保障力度。针对基层维稳工作运行管理不畅和维稳工作专职人员较缺乏等现状，要积极整合综治、公安、维稳、信访、司法等工作力量，明确职责分工，强化工作保障，确保全区维稳工作有机构、有经费、有专人、有责任，做到处处有人管、事事有人抓。要强化维稳工作专项经费保障力度，设立“维稳工作岗位津贴”，将维稳工作办公经费和处置各类稳定风险的业务经费列入财政预算，最大限度发挥维稳资金的积极作用，确保基层维稳工作正常开展。要不断提升维稳工作的凝聚力和战斗力，加强

对维稳工作人员干部法律知识和业务工作的培训，定期做好心理疏导，确保维稳工作人员身心健康。

为进一步加强辖区房屋建筑安全，按照市委、市政府工作要求，牢固树立安全发展理念，坚持党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责的原则，落实“三管三必须”要求，迅速行动、科学谋划、精心组织扎实开展房屋建筑安全隐患排查整治专项行动，及时发现并消除房屋建筑重大安全风险隐患，切实保障人民群众生命财产安全。现将主要工作汇报如下：

**问题楼盘化解处置工作总结16**

及对策建议思考

当前，xx 区正处于建设好“长江首城·首善之区”，推动新时代 xx 超常规高质量发展，勇当 xx 加快建成全省经济副中心排头兵的关键时期，各类社会稳定风险不断聚合，全区维护社会大局稳定，护航经济社会发展任务艰巨繁重。我们必须把防范化解重大稳定风险放在更加突出的位置，充分把握这一时期稳定风险演变形势和维稳工作规律，坚持“主动防范、系统应对、标本兼治、守住底线”的总体思路, 强化防范化解对策研究，坚决打赢防范化解重大风险攻坚战，为经济社会发展创造安全稳定的社会环境。

一、当前社会稳定形势 （一）历史遗留问题方面。目前，由于政策制约、规定适用等问题，化解处置历史遗留问题的条件仍不十分成熟，

导致历史遗留问题反弹激烈。从历史遗留问题类型来看，主要是部分退役军人、失独人员、原乡镇“八大员”、中专委培生、银行协解人员、老电影放映员、民办代课教师、乡村医生、企业改制等九大类，涉及人数众多且年龄层次、文化学历、系统类别、适用政策等差异明显。由于缺乏具体而明确的政策支撑，各级党委政府在化解处置思路上大多是“摸着石头过河”，面临既要问题解决到位又不能突破政策底线的两难境地。特别是全面深化改革和全面依法治国进程的不断深入，依法保障历史遗留问题诉求群体利益是摆在各级党委政府维护社会稳定工作的一道难题。从历史遗留问题形式来看，主要表现为部分或个别重点人员煽动组织同类人员到区到市、赴省进京集访维权，呈现出政治化、组织化、极端化、无理化等特点。受省内外同类人员煽动串联影响，基层党委政府仅仅依靠困难帮扶、教育疏导、稳控劝返等手段，历史遗留问题难以从根本上得到有效解决。而部分或个别重点人员正是利用这些形势，采取心理博弈和明知不可为而为之的方式，不断向基层党委政府以访施压、故意对抗，导致基层党委政府陷入压力与责任、处置与依法的工作困境。

（二）非法集资领域方面。目前，xx 区立案侦办（受理）非法集资案近 60 起、参与人员数万人、涉案金额数亿元，呈现出案发数量多、涉案人数广、涉案金额大等特点，全区非法集资领域稳定形势严峻复杂，可能引发的市场风险和金

融风险不容忽视。其中，影响较大或问题突出的主要是中泽集团、银龙公司、金鹰公司、宜飞老年公寓、和兴公司、鼎益镁业、中民集团、雨竹投资、富贵成公司、黄修睦公司、政恒达公司等非法集资案。从产生原因来看，一是资金链断裂和经营管理不善；二是人情社会下民间借贷的信赖；三是现有金融监管制度的缺位；四是融资群体期望高额回报和防骗意识淡薄。从表现形式来看，绝大部分非法集资案利益受损群体对 xx 区“以党委政府主导、以企业自主化解为主体、以司法处置为保障”的工作思路表示认同，少数非法集资案利益受损群体或持观望态度、或直接申请民事诉讼。从处置进程来看，由于非法集资案利益关系复杂、涉及利益主体众多，特别是依法处置面临案件侦查、冻结扣押、刑民交叉、法律适用、跨区域协调等难题，非法集资案依法处置工作需要一个漫长的过程，部分非法集资案利益受损群体因简单认为案件未取得实质性进展而采取到区到市集访维权行为，一定程度上给维稳工作造成较大压力。

（三）房地产领域方面。行政区划调整前，全区因问题楼盘侵害购房业主权益而引发的集访维权事件频发，特别是以怡安龙润国际、寅吾龙湾壹号、和兴·时代名筑、银龙广场项目等表现得尤为激烈。这些问题楼盘除涉及房屋交付、商铺权证外，还存在非法集资问题，导致依法处置房地产领域问题面临多重困难。另因问题楼盘裹挟的业主办证、欠薪

欠资、房屋质量、物管纠纷等问题，导致房地产领域稳定形势更为复杂严峻。从产生原因来看，一是宏观经济形势变化带来的影响；二是开发商层面缺乏诚信而引发信任危机；三是部分业主的法制意识淡薄；四是政府部门执行力、公信力不够。从表现形式来看：一是部分购房业主为让政府介入解决问题，采取到市到区聚集信访的方式表达利益诉求；二是部分购房业主因诉求无法得到解决，采取拉横幅、喊口号、围堵售楼部、阻塞交通、威胁跳楼等违法行为表达利益诉求；三是部分购房业主采取在互联网上造势手段，网络发帖、恶意炒作。可以看到，部分购房业主维权态势已呈现出从温和到剧烈的演变趋势，做好房地产领域涉稳问题防范化解工作，以确保房地产市场秩序稳定，推动经济社会健康发展的任务仍十分艰巨。

二、维稳工作短板困境 （一）对稳定风险缺乏足够认识和准备。当前，全区经济社会正处于超常规高质量发展的关键阶段，涉及各类群体利益诉求的调整难以避免，存在经济利益矛盾问题和引发社会稳定风险是这一关键阶段的必然结果。但是一些部门和镇（街道）党委政府对此认识不足、准备不足，各项工作的决策部署考虑得较为片面，注重局部利益而忽视全局利益，对出台涉及人民群众利益的相关政策缺乏足够调研论证，也没

有严格开展社会稳定风险评估，且在保障稳定的配套措施上考虑不周，以致引发一些激烈矛盾或隐伏积累一些问题苗头。而当这些稳定风险集中凸显或失控爆发后，个别部门和镇（街道）又存在消极处置、推诿扯皮等现象，导致稳定风险防范化解工作应接不暇、手足无措。

（二）重视压力维稳而忽视韧性维稳。当前，基层党委政府维护社会稳定多数是“刚性稳定”，而压力维稳是这种“刚性稳定”的维持与运行机制。通过层层传导，具体的维稳工作任务最终落到基层党委政府，迫于责任压力，加之危机预警机制尚不健全，基层党委政府便倾向于用强力手段予以快速稳控，常年累计的巨大维稳工作量和维稳压力，导致属事属地部门疲于应付，一定程度上埋下政治安全风险隐患。同时，压力维稳还面临着利益冲突加剧、维稳政策偏差、信息技术发展、维权意识增长等多方面的挑战。以退役军人服务管理工作为例，基层党委政府的首要目标和工作底线是确保“五个不发生”（本地不聚、省上不去、北京不去、外地不援、网上不炒”），这种政治压力、政治责任面前，退役军人信访稳定工作则更多是压力维稳，而忽视韧性维稳，导致部分退役军人聚集上访、串联声援不断。

（三）

惰性思维制约治本措施的落实。个别部门稳定风险防范化解工作尚浮于表面，仍然缺乏深入基层、解剖麻

雀、“一把钥匙开一把锁”的意识，难以找准防范化解某一稳定风险的关键环节。历史遗留问题、非法集资案、房地产领域等问题产生的原因固然复杂，但每一个稳定风险和矛盾问题都有其主要方面。例如，非法集资领域引发的稳定风险，往往与相关职能监管部门缺位有关系；历史遗留问题引发的稳定风险，往往与政策落实不到位有关系；房地产领域引发的稳定风险，往往又与企业主体责任履行不到位有关系。惰性思维、一叶障目等带来的形式主义，导致维稳工作主体责任没有根本落实到具体行动中。

（四）重视工作创新而忽视基层基础。当前，基层社会治理创新不断强化，各级党委政府把维稳工作措施创新、特色亮点作为衡量维稳工作质效的重要依据。维稳工作不同于其他工作，做好维稳工作既需要人、财、物方面的充分保障，更重要的是注重夯实基层基础，特别是要把建立完善维稳工作各项制度机制放在突出位置。就目前而言，全区在社会稳定风险评估、维稳信息预警处置、突发事件应急处置等方面的制度机制已比较完善，但一些属事属地部门的办公条件、力量保障、机制建设等基层基础仍十分薄弱。

三、防范化解对策建议 （一）理顺防范化解稳定风险工作思路。要坚持以人民为中心的发展思想，从巩固党的执政地位和推进经济社会发

展的高度，发挥党委政府统筹推进、协调各方的政治优势，把各方力量集中起来，形成维护社会稳定工作的整体合力。要深入贯彻“发展是硬道理、稳定是硬任务”的战略思想，牢固树立主动维稳的责任意识，把防范化解重大稳定风险真正放到极端重要的位置，始终做到“两手抓两手都要硬”。要坚持问题导向和底线思维，辩证认识改革发展稳定关系，更加注重属事部门主体责任的落实，采取持续发力、围点攻坚、分化瓦解的思路，针对性提出治本化解措施。

（二）高度重视稳定风险源头防范工作。要严格执行《四川省社会稳定风险评估办法》和《xx 市 xx 区社会稳定风险评估实施办法》，真正将社会稳定风险评估工作作为党委政法委重大行政决策和重点工程项目实施的前置程序和刚性门槛。要创新和发展新时代“枫桥经验”，综合运用法律、政策、经济、行政等手段和教育、协商、疏导等办法化解不和谐不稳定因素，切实把矛盾纠纷解决在基层、控制在当地、化解在未萌状态，不断增强源头防范化解社会稳定风险的紧迫感。要强化对重大稳定风险演变趋势的研究分析，精准研判社会稳定形势，准确作出工作部署，彻底改变以往头痛医头，脚痛医脚的做法，实现维稳工作化被动为主动，变刚性稳定为韧性稳定。

（三）强化各类稳定风险排查预警处置。要全面深化战时情报信息机制，提升涉稳风险发现预警能力，围绕重大稳定风险演变趋势，重点做好预警通报、线索核查、动态跟踪等工作，为防范处置和应急调度做好充分准备。要深入开展影响社会稳定矛盾问题摸排调研工作，全面收集掌握全区社情民意和涉稳动向，健全完善维稳工作分类台账，及时预警报告重大事件、重大事故、重大风险等信息，坚决防止因迟报、漏报、瞒报、不报而导致稳定风险恶化升级。要构建基层“联户联保”新型工作机制，将基层以家庭为单位有效组织动员起来，组建村（社区）“平安联保小组”，克服村（社区）与家庭人户之间的组织断层，形成横向到边、纵向到底的维稳工作网络，实现矛盾问题化解和风险隐患整治的精细化管理。

（四）加大维稳工作投入保障力度。针对基层维稳工作运行管理不畅和维稳工作专职人员较缺乏等现状，要积极整合综治、公安、维稳、信访、司法等工作力量，明确职责分工，强化工作保障，确保全区维稳工作有机构、有经费、有专人、有责任，做到处处有人管、事事有人抓。要强化维稳工作专项经费保障力度，设立“维稳工作岗位津贴”，将维稳工作办公经费和处置各类稳定风险的业务经费列入财政预算，最大限度发挥维稳资金的积极作用，确保基层维稳工作正常开展。要不断提升维稳工作的凝聚力和战斗力，加强

对维稳工作人员干部法律知识和业务工作的培训，定期做好心理疏导，确保维稳工作人员身心健康。

**问题楼盘化解处置工作总结17**

一是加大整治验收力度，督促各乡、办加快整治速度，对整治完成的及时验收、销号。二是积极推进“两办法一标准”实施，尽快完成施工、设计、监理的招标手续，为农村提供专业的建房技术标准。三是督促各乡、办尽早协调落实巡查管理制度。

为消除我镇农村房屋安全隐患，切实保障群众生命财产安全，根据《xx县农村房屋安全隐患排查整治工作方案》要求，我镇积极成立领导小组，组织对所有农户住房安全进行巡查检查，现将我镇农村房屋安全隐患排查整治工作情况报告如下：

**问题楼盘化解处置工作总结18**

以村民小组为单位，挨家挨户登记村民自建房总面积、总层高、房屋结构、使用性质、居住人数等信息，详细掌握辖区自建房底数，共摸排统计自建房xxx户xxx间，总面积xxx平方米。其中，混凝土浇筑结构xxx户xxx间xxx平方米，砖混结构xxx户xxx间xxx平方米，土坯结构xxx户xxx间xxx平方米。初步鉴定为危房的有xxx户xxx间xxx平方米，存在加盖问题的有xxx户xxx间xxx平方米，已上报住建部门，正在等待处理意见。

**问题楼盘化解处置工作总结19**

今年我局进一步加大房屋结构安全管理力度，办理装修备案2875份，发放房屋装修结构安全批准书两份，处理房屋装修投诉48件，未发生因装饰装修引发的结构安全责任事故。在装修结构安全管理工作中，我局重点抓了以下几个方面工作：

1、加强职工的业务学习。每周组织大家学习《条例》等政策法规，讨论相关案例，学习房屋结构管理知识。通过学习，全体职工业务水平和服务水平得到了较大的提高。

2、加强与社区、物管公司的配合。今年我们多次进入社区、物业小区进行房屋装修安全宣传，加强社区、物业公司的培训、指导，以明确其工作职责。要求物业服务企业应当将房屋装修的注意事项、禁止行为等告知房屋使用责任人及其委托的装修企业，发现违法行为的，应当制止，并及时向我局报告。

3、加强装修巡查。除日常巡查外，今年我局还联合我局房产执法中队，坚持每月一次联合检查，对本区域的众多楼盘装修工作都进行了检查，发现和纠正了一些不规范的装修行为。

**问题楼盘化解处置工作总结20**

第一，为维护良好的房地产市场秩序、促进城区房地产市场健康发展，我中心对我区范围内已发放商品房预售许可证的20余家房地产开发企业的在建在售房地产开发项目进行监管。通过听取情况介绍、查看有关资料、查看项目现场、调阅有关信息等方式，发现商品房预售后续过程中存在一些问题，如现场销控信息同透明售房网上公示的信息存在些许出入、现场公示的信息不齐全，对此我中心立即采取措施，要求开发商及时将商品房预售的相关信息进行补全和同步；同时积极引导房地产开发企业在房屋销售过程中如实公示、公开房屋销售的相关数据，防止不实信息对购房者造成误导。现阶段，我中心商品房预售后续管理工作主要着眼于房地产限购政策的落实监管，严格执行住房限购政策，加强对居民家庭购房资格审查；同时要求房地产开发企业、房地产经纪机构应当在销售现场、经营场所等显著位公示住房限购政策，不得向限制购房对象出售商品住房或提供存量住房买卖经纪服务。

第二，在当前国家严厉的房地产调控政策下，加强对代理销售商的监管非常重要也非常紧迫。今年，我中心强化了对房地产销售代理备案登记的审查力度，对外地房地产中介企业或分支机构在我区开展房地产销售代理工作的，事先应通过我中心的资格审查，对符合要求的代理机构，要求进行备案或者登记。今年目前为止，我中心已办理1起销售代理备案、3起销售代理登记。

第三，继续深入开展房地产中介市场专项检查。今年9月，我中心开展了为期三天的房地产中介市场专项检查，对房地产中介机构备案情况、营业执照、从业人员资格等情况进行了逐个检查，并对每家房地产中介机构及从业人员的基本情况进行了详细比对，为建立我区的房地产中介行业信息管理平台提供基础依据。此次专项检查共实地走访了全区122家房产中介机构，其中招宝山街道62家（关闭8家，新开未登记5家），蛟川街道13家(关闭1家，新开未登记3家)，骆驼街道28家（关闭4家，新开未登记1家），庄市街道14家（关闭4家，新开未登记1家）。本次专项检查发现了部分房产中介及从业人员不具备从业资格、中介房屋买卖合同不规范、房产中介机构从业行为不规范三大问题。对此，我中心及时向各中介机构及从业人员宣传了房地产经纪管理办法，要求中介机构和从业人员按照办法的规定及时整改，合法经营；同时提出加强部门协作、建立健全全区房地产中介机构和从业人员信用档案、加大管理力度等三项下一步工作计划，力争进一步规范房地产中介市场。

**问题楼盘化解处置工作总结21**

一是按照《X农村住房安全动态监测职责分工明细表》加大对各镇（街道）各类房屋排查的督查力度，加强对辖区经营性的自建房、人员密集片区重点房屋的动态监测，对排查出的疑似危险房屋建立台账，实行销号管理。

二是及时组织人员鉴定，发现有重大安全隐患的，即查即改，对废弃的危旧房屋根据实际，能拆除的实施拆除

自湖南省长沙市发生自建房加盖坍塌事故后，xxx街道按照区委、区政府的安排部署，扎实细致开展自建房安全大排查大整治工作，现将工作开展情况汇报如下：

**问题楼盘化解处置工作总结22**

突出重点，对照台账，及时消除隐患，对排查出的隐患，坚持边查边改、即查即改，分类处置、动态销号，从严从实整治问题隐患。对鉴定为A、B级的房屋建筑建立台账，进行存档。对鉴定为C、D级存在重大安全隐患的`房屋建筑，第一时间组织人员撤离，设置明显的警示标志，张贴封条，由专业技术人员根据排查出的安全隐患制定针对性整治方案，对C级能够加固的房屋建筑进行加固，不能加固的C级房屋建筑和D级房屋建筑进行拆除，彻底消除隐患。对未鉴定安全性等级的房屋建筑，通过邀请专家进行进一步综合研判，确定安全性等级。截至目前累计下发房屋建筑安全隐患告知书4个，组织人员撤离4户，拆除重大安全隐患房屋建筑1处。

xxxx 年，区房管局在区委、区政府的正确领导下，深入落实中央、省委、市委和区委稳增长、调结构、惠民生、保稳定的重大部署，以区委深入实施“五大行动”为工作指引，真抓实干、开拓创新、克难奋进，各项工作目标任务顺利推进。现将 xxxx 年工作完成情况总结如下：

一、狠抓关键，重点工作成效显著 （一）稳增长，房地产市场稳定发展 一是大力推进房地产固定资产投资工作。在一、二月我区固定资产投资急剧下滑的情况下，我局主动担当，积极协调国土、规划、建设、发改、镇（街道）和园区管委会等单位，完成了七一国际广场、圣桦公馆、佳乐国际四期等xx 个项目的投资入库，实现了“开门红”。二是协调推进 xx 个重点项目建设。友盛上都、万新联怡新都板桥 x 街已完工交付。三是严格落实限购限价政策。制定了《新都区商品住房销售申报价格指导会商规则》，召开会商会议 xx 次，对 xx 个预售项目申报价格进行会商，确保商品住房价格的稳定。四是大力整治房产市场秩序。从 x 月起对全区 xxx 余家房地产开发企业和中介机构进行了集中专项检查；主动约谈 xx 个预售项目的监管银行，并发放告知函，要求监管银行切实履行监管义务。同时，加强与新都电视台、新都资讯的合作，每月推出一期“香城房产”栏目，宣传我区区位优势、优质楼盘和品牌项目。

（二）惠民生，群众福祉切实增进 一是加强公共租赁住房建设。大力推进公租房建设，截止 xx 月底，工业东

区 x 号楼已竣工验收，投入使用。x 号楼 xxx 套公租房全部完工，正进行消防、规划等验收；进一步建立完善了保障性住房管理体系，完善了保障性住房相关配套措施，公共租赁住房进入、腾退等管理机制更加健全，做到应保尽保。截至 xx 月底，为 xxx 户低收入家庭提供住房保障，其中实物配租 xxx 户，发放租赁补贴 xx 户；率先出台了《新都区人才安居工程实施细则》，并筹集了“学府苑”小区 xx 套房源作为人才公寓房、三河街道“二台子 B 区”xx 套房源作为青年人才公屋。从 xxxx 年 x 月 x 日开始，已分 x 批次对确认资格的人才开展了公开摇号配租工作。截止目前，已完成 xx 户配租工作，并与新都区房管局签订了《意向性协议书》，率先在全市摇号配租，第一个实现人房关联的区县。

二是积极推进棚户区改造。确定新都街道团结片区、新都街道东环路片区、大丰街道旭光小区为 xxxx 年 x 个棚改立项工作；加大对区重大项目的政策指导力度，对条件成熟的地铁 x 号线、翠微湖森林公园、成彭高速扩容项目启动了征收程序。

三是大力推进老旧院落整治。在整治院落全部成立了院委会，完善了院落自治管理制度，目前已完成全部 xx 个老旧院落的物业管理和维修资金归集工作。

三是加强老旧危房管理。积极开展了排查、整治工作。对排查的严重安全隐患，今年已下发 xx 份《危险房屋通知书》，并指导协助房屋使用安全责任人及时申请房屋安全鉴定。目前，全区共排查 xxx 处城镇老旧危房，存在安全隐患的房屋共 xx 栋。

（三）促发展，物业管理提档升级 为进一步规范我区物业服务企业的管理活动，确保物业管理行业经营安全，

督促物业服务企业承担维护社会稳定的责任，创建“平安、和谐、安全”的居住环境，住宅小区的安防、人防、技防、消防得到了有效改善，治安环境、卫生环境不断提高，小区居民的满意度和幸福感不断提升。

一是健全工作机制强力推进。在修订完善《x 市新都区物业小区平安治理指导意见（征求意见稿）》基础上，积极构建物业小区平安治理的常态化机制，成立了专项工作领导小组，建立了联席会议制度，建立完善了纠纷调处体系，健全完善有效化解物业矛盾纠纷途径。二是积极开展区域差别化试点。按照社会治安综合治理推进情况，在条件成熟的镇（街道）的住宅小区平安治理试点工作，积极引入社会组织参与社区、小区治理工作，形成更好的社区治理和小区治理更好的模式和经验。三是下沉审核考核权限。全面推进住宅小区和社区改革创新，通过下放审批权限、简化工作流程、统一办理标准，全面推行了便民服务“一站受理、一站办结”模式；首设专职“小区联系工作员”，制定《物业服务企业考评及信用评等级运用办法》，大力提升社区和物业小区的居民自治组织能力。四是大力推进智慧小区建设。区房管局以大数据管理和应用为基础，积极推进 GIS 地理信息系统建设工作，通过数据采集-录入-更新维护，建立一个准确、高效、全面、规范的地理信息系统，积极引导物业小区引进和开发互联网信息技术，推进小区智慧安防建设和智能化物业管理服务，建设“智慧小区”。

二、履职尽责，基本工作目标圆满完成 （一）房屋安全管理 一是加强老旧危房管理。积极开展老旧危房排查、整治，对排查的严重安

全隐患，今年已下发 xx 份《危险房屋通知书》，并指导协助房屋使用安全责任人及时申请房屋安全鉴定。目前，全区共排查 xxx 处城镇老旧危房，存在安全隐患的房屋共 xx 栋。二是加强玻璃幕墙安全管理。按照上级文件精神，对全区xx 个项目的玻璃幕墙进行了安全排查，排查外墙砖脱落情况，排查出 x 个项目存在安全隐患，督促企业积极整改落实。三是认真开展所辖公房小区及物业小区消防、汛期等安全生产巡查检查；四是完成白蚁防治施工，开展了宝光寺白蚁综合防治工作，并对 xx 个新建房屋工程实施了白蚁预防处理，施工面积 xx万平方米，完成 xx 个项目竣工复核，面积 xxx 万平方米。

（二）农村产权制度改革工作 完成农村房屋各类登记 xxx 件，其中查漏补缺农村房屋确权登记 xx 户，复核纠错、挂失、变更等其他登记 xxx 件。协调处理 xxx 厂职工集资建房和农林局单位 x 户职工房改遗留问题，切实解决了企业和群众的实际困难。完成 x 家申请房改维修金的单位进行资料审查、查勘，拨付房改维修基金 万元。

（三）档案管理工作 继续做好房屋产权档案数字化扫描、立卷、归档、利用工作。截止 xxxx 年xx 月底，整理组卷抵押档案 xxxxx 户、所有权档案 xxxxx 户。

三、统筹兼顾，共同工作目标全面推进 （一）经纪机构监管落到实处 按照《x 市新都区房地产开发销售中介行为专项整治工作实施方案》要求，从 x 月起集中开展了商品房市场秩序专项整治活动。截止目前，检查组共出动执法人员 xx 余人次，执法车辆 xx 台次，对我区 xxx 余家房地产开发企业和中

介机构进行了集中专项检查。对富力桃园、荣盛香堤荣府等 xx 余个中介机构和房地产开发项目发出《责令改正通知书》，对大丰裕新房产信息部涉嫌提供银行按揭虚假证明材料办理交易过户进行立案查处；成功启动存量房资金监管服务，目前监管资金达 亿元。

（二）历史建筑保护实施到位 石板滩文昌宫确定为 xxxx 年第八批历史建筑。按照新的《历史建筑修缮专项资金使用办法》的规定，已完成历史建筑的 xxxx 年修缮保护申报工作，斑竹园镇刘家祠堂、石板滩文昌宫修缮保护已进入设计阶段。

（三）做实房产交易风险防控 一是落实专题会议，研判矛盾纠纷。召开 x 次涉稳楼盘专题会议，收集各涉稳楼盘基本情况，评估矛盾纠纷风险等级，研究制定化解方案，安排专人建立涉稳楼盘台账，形成了较为可行的处置方案。二是落实包案制度，化解矛盾纠纷。指定专人摸清楼盘基本情况，协调矛盾纠纷，跟踪化解情况，拟定处置方案，取得初步成效。天府香城印象项目完成了复工交房；泽翰峰景项目陆续复工；锦绣水岸项目权证已启动办理；金香领邸完成交房。三是加强市场管理，有效防止新增。安排专人开展专项排查清理，主要检查各销售楼盘的销售行为、资金使用、交付情况、权证办理等内容，通过采取约谈、告诫、指导等方式，引导和督促企业及时整改完善，有效防止矛盾纠纷的扩大。

（四）维修资金归集到位 新建楼盘归集维修资金 xxxx 万元，归集率 xxx%；xxxx 年已有 xx 个老旧院落缴存维修资金，归集率 xxx%；物业保修金缴存 xxx 万元；办理房屋专项维修

资金使用备案项目 xx 个，拨付使用资金 xx 万元；拟定了维修资金账户清理方案。

（五）依法行政处置信访问题 积极回复处理市委书记信箱与网络理政平台、信访大数据综合业务平台、人民网留言、区委书记信箱、区长信箱、网络投诉等平台的信访件，确保件件有回复、事事有回音；建立行政执法人员档案，完成全局行政执法证件的审验和办理工作；处置回复 x 件人大建议、政协提案，承办了 x 件涉及房屋登记纠纷的行政诉讼案件。截止 xxxx 年 xx 月底，共受理信访量 xxxx 件，其中大数据平台（全国信访网）xxx 件，占信访量 x%；市长信箱 xxx 件，占信访 x%；区长信箱 xxxx 件，占信访量的 xx%；其他信访件 xxx 件，占信访量的 x%；市长公开电话 xxxx 件，占信访量 xx%；区长公开电话 xxx 件，占信访量 x%；xxxxx 文明热线 xxx 件，占信访量 x%；网络舆情 xxx 件，占信访量 x%；视频接访 xx 件，占信访量 。

今年在XX市房产管理局和XX市房屋安全鉴定办公室的统一安排部署及指导下，我局采取了一系列措施，切实加强房屋安全管理工作，预防房屋安全事故发生，确保人民群众生命和财产安全。现将本年度工作情况总结汇报如下：

**问题楼盘化解处置工作总结23**

根据《XX市房屋使用安全管理条例》（以下简称《条例》）和新都府办发【20xx】25号《关于进一步落实XX市房屋使用安全管理条例的通知》的要求，今年3月下旬，为加强农村自建房安全使用管理工作，我局今年在全区13个镇（街道办）建立了房屋安全协管员制度并在各镇确立了1名协管员，全区共确立协管员13名。对农村自建房使用安全协管员发放房屋安全知识资料并进行了培训。

4月，我局在各镇（街办）大力开展了农村自建房管理并建立了房屋安全协管员制度的宣传，各镇（街办）除发放宣传资料外，还建立了露天专题宣传栏。

5月，我局管理人员与各镇（街办）协管员一道进行了一次房屋安全大检查。查出有安全隐患的房屋计79套，13850平方米。5、6、7月对查出有隐患的房屋进行了维修加固和整改。

6月，我局管理人员与各镇（街办）协管员一道建立了各镇的房屋安全管理档案。

7月，我局管理人员与各镇（街办）协管员一道对各镇（街办）玻璃幕墙进行了一次安全大检查。建立玻璃幕墙档案71户，查出有严重安全隐患的玻璃幕墙1户，并已督促整改。

9月，对全区协管员再次培训。我们把我们自编的资料：房屋安全鉴定基础知识、房屋安全使用基本知识、房屋安全隐患排查基础知识给全体协管员进行了详细讲解和学习。

10月，大力推进和宣传建立村级房屋安全使用协管员制度。经我局3—9月推进镇（街办）一级协管员制度以来，各镇（街办）都反应本辖区工作量太大，一个协管员管不过来。根据此情况我们做了反复调查研究最后决定开展和建立村级协管员制度，在今年我局先在两个镇搞试点，得出经验后20xx年在全区推进此项工作。

11月19日我局把清流镇作为试点建立村级协管员制度，在清流镇12个村确立了12名协管员，当天我局专业人员还对协管员进行了培训。

11月27日我局把马家镇作为试点建立村级协管员制度，在马家镇7个村确立了7名协管员，当天我局专业人员还对协管员进行了培训。

**问题楼盘化解处置工作总结24**

农村房屋安全隐患排查整治工作量大面广，任务重，我镇目前虽然已经完成非经营性自建房排查录入工作，但在排查录入过程中还存在许多问题。一是存在动态新增危房。因受天气因素影响，我镇不定时存在动态新增危房，目前已排查危房8户。二是整改进度慢。因近期降雨天气频繁，我镇动态新增危房改造进度缓慢。三是危改对象家庭经济薄弱，特别是主要劳动力是智力障碍者，智障者、残疾、久病的家庭或者是五保户，自筹资金困难较大。

下一步，我县将严格按照省市县要求，一是建立健全长效机制。严格按照《xx县农村住房安全巡查检查和动态管理工作制度》要求，做好每月定期巡查和平时不定期检查工作，严格落实“0报告”、月报告制度，及时排查上报新增危房。二是加大整改力度。督促危改户加快改造进度，在施工时严格按照工程标准，保质保量按期完工。三是系统管理，严格审查。为确保我镇农村危房改造工程取得实效，切实帮助群众解决困难，严格把好“最危险、最困难”危房户的审核关，杜绝优亲顾友现象发生，并做好危房户登记建立台账，避免错报、漏报、重复上报等。

\*\*市市城区房地产领域涉稳问题摸排调研情况报告

市房管局

20\*\*年 3 月

受我国经济下行压力增大、部分企业生产经营困难等因素影响，一些地区拖欠农民工工资现象有所反弹，“从各地反映的情况来看，当前拖欠农民工工资问题仍主要发生在工程建设领域。同时，加工制造、采矿等行业拖欠农民工工资案件呈增多趋势”。

当前，在我国整体经济下行，三四线城市去库存任务艰巨，20\*\*年，\*\*市计划实施重点工程\*\*\*个，完成总投资 1300 多亿元，以项目支撑实现地区生产总值增长 8%，城乡居民收入增长 8%，一般公共预算收入增长\*\*%，固定资产投资增长\*\*%，“四个增长目标”，将\*\*打造成泛\*\*北中心城市。重点项目是否顺利启动，重点工程是否按期完成，维护良好的治安环境至关重要。房地产市场根据根据中央维稳办，省维稳办工作部署和市维稳办《关于全市维稳系统集中开展影响社会稳定矛盾问题摸排调研工作的方案》的要求，市住建局结合工作实际，组成工作专班重点对市城区房地产开发项目涉稳问题特别是市城区建设领域农民工工资拖欠问题进行了摸排调研。

受我国经济下行压力增大、部分企业生产经营困难等因素影响，一些地区拖欠农民工工资现象有所反弹，“从各地反映的情况来看，当前拖欠农民工工资问题仍主要发生在工程建设领域。

解决拖欠农民工工资问题，事关广大农民工切身利益，事关广大农民工切身

利益，事关社会公平正义和社会和谐稳定。\_，\_历来高度重视，先后出台了一系列政策措施，各地区，各有关部门加大工作力度，经过多年治理后取得明显成效，但也要看到，这一问题尚未得到根本解决，特别是工程建设领域拖欠工资问题任然突出。一些政府投资工程项目不同程度存在拖欠农民工工资问题，严重侵害了农民工合法权益，由此引发的群体性事件时有发生，影响社会稳定，\_为全面治理拖欠农民工工资问题，提出要紧紧围绕保护农民工劳动所得，坚持标本兼治，综合治理，着力规范工资支付行为，优化市场环境，强化监管责任，健全预防和解决拖欠农民工工资问题的长效机制，切实保障农民工报酬权益，维护社会公平正义，促进社会和谐稳定。

以建筑，市政，交通，水利等工程建设领域发生拖欠工资问题的行业为重点，健全源头预防，动态监管，失信惩戒相结合的制度保障体系，完善市场主体自律，政府依法监管，社会协同监督，司法联动惩处的工作体系。

根据根据中央维稳办，省维稳办工作部署和市维稳办《关于全市维稳系统集中开展影响社会稳定矛盾问题摸排调研工作的方案》的要求，市住建局结合工作实际，组成工作专班重点对市城区房地产开发项目涉稳问题特别是市城区建设领域农民工工资拖欠问题进行了摸排调研。

二、全面规范企业工资支付行为,

三、明确工资支付各方主体责任,全面落实企业对招用农民工的工资支付责任,督促各类企业严格依法将工资按月足额支付给农民工本人,严禁将工资发放给不具备用工主体资格

前些年，由于我市房地产开发不规范，因开发企业违法违规、拖欠税费、拖欠工股东扯皮以及开发企业法律意识差、诚信缺失、实力弱小承担责任能力低和部门管理工作不到位等方面的原因，导致部分房地产开发项目存在办证难等遗

留问题，群众上访不断。20\*\*年以来，根据市委

市政府领导的指示，市房管局大力化解市城区房地产开发项目遗留问题，工作取得了明显成效。

一、市城区房地产开发项目信访问题基本情况

我市房地产开发建设始于上世纪 90 年代末期，住房制度改革终止实物分房，实行货币分房后，房地产业迅速发展壮大。90 年代末至今，市城区共开发商品房项目\*\*\*个，总建筑面积 1\*\*\*万平方米。由于种种原因，市城区房地产开发项目累积了不少历史矛盾和问题，群众意见很大，信访不断。针对市城区部分房产项目信访问题较多的现状，为维护房地产市场的稳定，化解房地产市场累积的历史矛盾和问题，市房管局组织力量对市城区 20\*\*年之前开发的楼盘进行了系统清理，共清理出存在群访、集访问题的楼盘\*\*\*个，涉及不能办证的群众\*\*.\*万户。几年来，经积极协调，化解了绝大部分的矛盾和问题，尚未解决的项目因情况较复杂，解决难度大，单靠一个部门的力量难以协调解决，按正常的规范和程序也一时无法解决。20\*\*年，市政府又确定了市城区\*\*\*个问题楼盘，经一年多来的努力工作，其中\*\*\*个问题楼盘的主要问题得到基本解决，8 个问题楼盘还存在一定的问题未解决（其中嘉业紫和园、\*\*小区、金城领域、宏泽佳园、美隆苑取得较大进展，盛唐四月天、南新公寓及富强花园等社区安置楼的问题处理无明显进展）。今年 2月 13 日，涂市长主持召开市城区问题楼盘协调处理调度会，对 8 个问题楼盘的协调处理进行了安排部署。市问题楼盘协调办前期已对以上 8 个问题楼盘所存在的问题进行了清理，在此基础上，各相关部门也按照自身职责，对 8 个问题楼盘存在的问题和处理进展情况进行再次梳理，拿出化解措施和办法，并排出协调处理完成时间表。市房管局和市城区问题楼盘处理领导小组办公室政将按市政府的部署加强协调督导，科学部署，确保在 20\*\*年底基本解决市城区问题楼盘的一揽子

问题。

二、存在的问题及原因分析

（一）问题主要表现

房地产项目信访问题最终结果表现为两个方面：一是买房后甚至入住后长期办不了房产证和土地证；

二是房屋出现质量问题或服务等问题，业主住不安宁。具体有如下表现：

1、超规划建设，尤其是超规划容积率建设，涉及规划部门的认定、处理等问题。\*\*方美景二期、德山生活湾、\*\*花苑、君香公寓等。

2、项目建一部分留一部分，致使项目不完整，配套不完善，无法通过验收。如舒博园、美隆苑、豪丽苑、中德时代广场等。或规划部门虽对已建成部分作出验收通过处理，但该拆的未拆，该建的未建，如金城领域、金陵大厦等。

3、开发企业大量欠税，不能为业主开具不动产发票；

欠报建规费和服务收费，无法正常通过联合验收。如鸿升花园、沙港花园、东方美景二期、蓝湖郡、\*\*花苑、中德时代广场等。

4、开发企业与施工方因工程款扯皮或诉讼，致使施工方不提供建设施工资料，住建部门无法出具质量安全验收报告。如

凯特国际、\*\*小区、东方美景二期、盛唐四月天、美隆苑等。

5、无物业管理用房或物业管理用房不足，绿化、道路、消防等配套设施不完善。如\*\*花苑、东方美景二期、舒博园等。

6、规划许可、建设施工许可、土地使用等报建手续不全或根本就是违法建筑。如南欣公寓、新光社区安置楼、富强社区公寓楼、三岔路社区公寓楼等。

7、企业项目欠债过多，诉讼多，商品房被法院大量查封，致使项目内小区无法正常运营。如盛唐四月天。

8、开发企业因各种原因，拒不履行办证义务。如五强花园、凯特国际、军安小区、\*\*小区等。

9、开发企业高息民间借贷、一房多卖、一房多抵，诉讼多、麻烦多，难以继续施工。如嘉业·紫和园、御泽园、香山一品、金地名苑、君香公寓、蓝湖郡等。

10、施工质量差，保修不及时。如望江名苑、都市捷座等。

（二）原因分析

1、产业发展阶段性局限。房地产业是新兴产业，对经济的拉动立竿见影，在发展迅猛的同时，政府、部门及企业在前期管理上都比较粗放，管理制度有漏洞。主要表现：一是企业准入门槛过低；

二是规划管理过松，处理不及时；

三是土地合约执行不严格；

四是对违规销售过于容忍，有些项目刚拿地就开始预售；

五是违规交房、入住现象泛滥；

六是项目资本金等基本管理制度没有很好地执行；

七是税收征管办法不科学。在全国、全省这些问题都很普遍，像\*\*就近\*\*\*万户业主因种种原因而无法办证。20\*\*年\*\*市委市政府由市委书记、市长亲自挂帅，强力推进化解难题，拟采取“先证后税、先证后诉、先证后责”的方式，承诺用三年时间解决群众办证难问题。

2、开发企业弱小，无实力，无风险承担能力和履行责任与义务的能力。从业人员缺乏法律意识，诚信观念淡薄，缺乏社会责任感和为人良知，

从事房地产开发经营的目的仅仅是为了牟取短期利益。

3、政府重视不够，部门协同不力。房地产管理环节多、周期长，涉及管理部门有近\*\*\*个，一个环节有疏漏都可能造成重大的社会危害和群体上访，而前些年

部门之间协调不够，管理不严。如嘉业·紫和园项目，其开发企业嘉业房产拿地后就数年未交土地出让金，财政、房管部门曾主张收回土地使用权，但最终国土部门仍将土地交由嘉业房产开发；

\*\*方美景二期项目，其开发企业美景房产开发的项目问题多、麻烦多，国土部门仍然让其参与土地招拍挂；

如金陵大厦和金城领域等项目，未完全建成规划部门则作出了验收合格的结论；

望江名苑、东方美景二期、鸿升花园一期等项目未及时收取报建规费和税费。在房产项目出问题后，各部门又不能协同一致，没有形成工作合力，致使问题久拖不决。

4、市场发育不充分。房地产市场竞争不足，消费者选择余地小，开发企业没有竞争压力，从而忽视产品品质和服务质量；

对法律制度宣传不够，消费者不熟悉相关房地产法律法规，缺乏防范意识。

5、企业融资难，资金压力大。房地产是资金密集型产业，对金融的依赖度很大。而金融机构房地产开发贷款门槛高、要求严，国有商业银行要求一级资质才能贷款，同时还有地域限制，项目在三四线城市不予贷款。在房地产市场不景气的情况下，部分项目因销售不畅资金链断裂，导致企业出现拖欠税费、工程款及不惜民间高息借贷、一房多卖、一房多抵等问题。

6、开发企业股东之间互相扯皮，有些官司缠身，项目出现问题往往久拖不决。

三、所做的工作

市房管局坚持化解问题和规范市场两手抓，一方面主动作为，想方设法解决房地产项目的信访问题，一方面从源头着手，通过完善监管制度体系，严格落实对房地产企业和项目的监管措施，规范房地产市场秩序，防止新开发的项目出现

遗留问题。

（一）勇于担当，大力化解房产项目信访问题。对于存在涉稳问题的项目，我局一方面采取主动协调相关部门、利用本身职能督促开发企业作为等办法，牵头成功化解了\*\*\*个楼盘的矛盾和问题；

另一方面我们将\*\*\*个情况复杂、矛盾突出的问题楼盘提请市政府协调处理，市政府非常重视，分管副市长多次召开专题会听取汇报、明确责任和方法、针对矛盾协调处理。在此过程中，我局作为房地产开发市场管理流程的末端管理环节和最后结果的体现（即能办房产证）的工作部门，不推卸、不等靠，而是以勇于担当、积极作为的态度，主动承揽了各种矛盾和责任，牵头组织市直相关部门探索了多种途径和方法进行协调处理。如聘请中介对房屋进行安全鉴定，替代五方责任主体验收报告。通过三年的不懈努力，至今我们已解决\*\*.\*万户业主的办证问题。目前，我们正继续努力，不断克服困难，想方设法采取超常措施强力推进剩余问题解决处理。

（二）加强监管，建立规范的房地产市场。20\*\*年开始，我们实行一年定规矩，即根据国家有关法律法规结合\*\*的实际，制定了 40 多个规范性文件，形成了比较完善的房地产监管制度体系，并编印成册，宣传普及；

二年抓落实，全市一盘棋，严格执行各项监管制度，规范市场秩序；

三年成常态，确保实现我市房地产市场“市场繁荣、秩序规范、品质优良”的目标。可以说这一目标已基本实现。20\*\*年至今共注销 91 家房地产开发企业，降级 17 家，大大提升了市场主体素质，端正了其经营行为，市城区房地产市场秩序整体日渐规范，房地产开发品质也不断提高。遗憾的

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找