附件：

关于持续整治规范房地产市场

秩序的实施方案

为深入贯彻落实《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）等文件精神，持续整治规范房地产市场秩序，结合我市实际，现制定实施方案如下：

一、总体要求

**（一）指导思想。**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，始终坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步提高政治站位，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，充分运用法治思维和法治方式，科学谋划、精心组织，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

**（二）基本原则。**

——坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

——坚持群众参与、开门整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，不断提升群众满意度。

——坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。

——坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

**（三）主要目标。**力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。

二、整治重点

**（一）房地产开发。**房地产开发企业无资质或超等级开发；强制交付未达到竣工交付条件的房屋；违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

**（二）房屋买卖。**发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序；新建商品房分销机构哄抬佣金、“小蜜蜂”式堵门拉客、恶意返佣撬客；网络平台和自媒体等发布虚假房源和价格信息,渲染成交案例、炒作局部区域市场行情；通过各种方式制造购房恐慌情绪；臆测调控政策走向或趋势误导市场走势；夸大负面报道进行有偿新闻。

**（三）住房租赁。**未提交开业报告即开展经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。

**（四）物业服务。**未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

三、实施步骤

**（一）动员部署阶段（2021年9月）**

各市、区住建部门要根据本次整治规范房地产市场秩序的要求，结合本地实际，联系当前正在开展的“学党史、为群众办实事”、“问题楼盘”化解处置、加强轻资产住房租赁企业监管、物业服务乱收费整治、行业“双随机”检查等工作，制定实施方案，成立专项工作机构，组织协调整治规范工作，动员宣传，建立信息上报制度，同时建立各相关部门定期会商机制。设立投诉举报电话和信箱、征集违法违规行为线索，引导公众参与整治规范房地产市场秩序工作。并按要求将实施方案等报市住建局。

**（二）集中整治阶段（2021年10月-2022年9月）**

（1）自查自纠（2021年10月-2021年12月）

各房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业要组织开展认真细致的自查自纠工作，按要求填写《自查自纠情况表》，及时报各地专项工作机构。

（2）检查整改（2022年1月-2022年9月）

各地要对房地产市场进行检查，并建立台账资料，对发现的问题督促落实整改措施，依法查处违法违规行为，曝光典型案例，并将工作开展情况报市住建局。

**（三）巩固提升阶段（2022年10月-2024年7月底）**

各地要结合专项行动整治情况，对查出的问题实施“回头看”，聚焦集中整治阶段发现的问题，持之以恒狠抓落实，做好整改督查工作，确保发现的问题及时得到处理。结合“双随机、一公开”、日常检查等，进一步巩固整治行动的效果，提升监管服务水平，实现房地产市场秩序明显改善。

四、依法有效开展整治工作

**（一）全面排查问题线索。**各地要对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域进行全面排查，充分利用媒体、12345热线、电子信箱，结合“双随机、一公开”抽查与专项检查，多渠道收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单。

**（二）建立整治工作台账。**各地要将整治问题清单分类建档，建立工作台账，明确责任部门，制定整治措施，确定整改时限。建立转办和督办机制，实施销号管理。对实名举报的案件，要认真核实、逐件处理、及时反馈。

**（三）发挥部门协同作用。**为切实开展好此次专项行动，市住建局成立市级专班，各部门要明确整治工作分管领导和联络员，充分发挥部门合力，结合部门职能，分工如下：

住房和城乡建设部门：组织实施整治工作，制订实施方案，会同有关部门依责依规对房地产领域违法违规行为进行查处。

发展改革部门：协调汇总房地产领域违法违规信息，并纳入信用信息共享平台，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施失信惩戒。

公安部门：查处房地产领域合同诈骗、非法集资等涉嫌犯罪行为。

自然资源和规划部门：负责查处未依法依规取得土地即开工等问题。

税务部门：查处非法规避房屋交易税费行为。

市场监管部门：查处虚假违法房地产广告、价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等问题。

金融监管部门：查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。

网信部门：根据问题线索和整治清单查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

**（四）持续加大惩处力度。**各地要结合实际，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。对本地区内违法违规的房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员等，依法依规采取责令整改、警示约谈、暂停网签、停业整顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。

五、工作要求

**（一）统一思想，切实履职尽责。**各地要高度重视整治规范房地产市场秩序工作。要各自成立整治专班，细化工作任务,明确整治措施,落实工作责任,确保专项整治工作取得实效；要切实履行房地产市场监管的主体责任,加强组织领导,建立联合查处机制,发挥部门合力,全面排查、依法整治。整治行动期间，各地要明确专人负责报送信息，要认真总结本地区专项整治工作开展情况,按月度、季度报送整治工作进展、解决的突出问题、典型案例以及整治成效等情况。

**（二）加强宣传，营造良好氛围。**通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等加强政策解读,正面引导舆论,通过定期集中曝光违法违规典型案例,形成震慑,为我市房地产市场平稳健康发展营造良好舆论环境。

**（三）从严查处，强化监督问责。**对专项整治工作过程中发现的违法违规行为,要依法依规查处。对整治工作得力、成效明显得区域予以表扬；对房地产市场秩序问题突出、未履行监管责任及时妥善处置得区域，约谈问责。

**(四)标本兼治，落实长效管理。**要坚持整顿规范与制度建设并重、专项整治与日常监督并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重、建立制度化常态化整治机制。

**(五)加强商品房预售资金监管。**各地要进一步加强商品房预售资金的监管，完善商品房预售资金监管制度，明确主管部门、开发企业和相关银行的责任和措施。