

江苏省住房和城乡建设厅
江苏省委宣传部
江苏省公安厅
江苏省司法厅
江苏省工商行政管理局
江苏省物价局
国家税务总局江苏省税务局
中国银监会江苏监管局

文件

苏建房管〔2018〕389号

关于印发《打击侵害群众利益违法违规
行为 规范房地产市场秩序专项行动
实施方案》的通知

各设区市党委宣传部，建设局（委）、房产局、公安局、司法局、
工商局、物价局、税务局、银监分局、住房公积金中心：

现将《打击侵害群众利益违法违规行为 规范房地产市场秩序专项行动实施方案》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。



江苏省住房和城乡建设厅



江苏省委宣传部



江苏省公安厅



江苏省司法厅



江苏省工商行政管理局



江苏省物价局



国家税务总局江苏省税务局



江苏银监局

2018年7月19日

(此件公开发布)

打击侵害群众利益违法违规行为规范 房地产市场秩序专项行动的实施方案

为进一步规范我省房地产市场秩序，加强房地产市场监管，切实维护群众合法权益。根据住房城乡建设部、中央宣传部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》(以下简称《通知》)要求，经研究，决定于2018年7月起至12月底，在全省开展打击侵害群众利益违法违规行为，规范房地产市场秩序专项行动。

一、工作目标

通过部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，促进我省房地产市场平稳健康发展。

二、整治重点

(一) 投机炒房行为

- 1、垄断房源，操纵房价、房租。
- 2、捂盘惜售或者变相囤积房源。
- 3、通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散

布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价。

4、通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房。

5、通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

（二）房地产“黑中介”违法违规行为

1、采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金。

2、为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息。

3、为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费。

4、非法侵占或者挪用客户交易资金。

5、强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费。

6、与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。

（三）房地产开发企业违法违规行为

1、在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用。

2、未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，变相实行价外加价。

3、一房多卖，损害购房人合法权益。

4、利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利。

5、限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。

6、未标明房源销售状态、销售价等违反明码标价规定的行为。

（四）虚假房地产广告

1、通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期。

2、发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人。

3、发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告。

4、在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项。

5、在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。

三、实施步骤

（一）动员部署（7月底前）。各设区市房产（建设）主管部门根据本次专项行动治理重点，结合实际制定本地区实施方案，设立投诉举报电话和信箱，征集违法违规行为线索，引导公

众参与整治房地产市场乱象专项行动。同时,加强对所辖县(市)、区的动员部署和指导,于7月底前将实施方案报省住房城乡建设厅,其中南京市、苏州市、无锡市、徐州市按照住房城乡建设部的要求上报实施方案。

(二)检查整改(8月1日—12月31日)。各地房产(建设)主管部门联合相关部门对房地产市场进行检查,建立台账资料,督促落实整改措施,依法查处违法违规行为,曝光典型案例。

(三)总结督查(12月1日—12月31日)。各设区市房产(建设)主管部门于12月31日前将专项行动总结和查处的违法违规典型案例报省住房城乡建设厅。省相关部门组成督查组,对南京市、苏州市、无锡市、徐州市专项行动实施情况进行督查,对群众反映强烈、问题突出的典型案例挂牌督办,及时公布查处结果,视情况对其他城市进行督查。

四、工作要求

(一)统一思想,切实履责。各地要把打击侵害群众利益违法违规行为,作为整治房地产市场乱象工作的重中之重。在上述整治重点的基础上,细化工作任务,明确整治措施,落实监管职责,确保专项行动取得实效。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、精准打击(部门职责分工见附件)。各设区市房产(建设)

主管部门要对本地区专项行动工作开展情况进行总结，及时上报典型案例。

（二）引导舆论，加强宣传。各设区市房产（建设）主管部门牵头建立专项行动信息发布机制，宣传、司法、公安、工商、物价、银监等部门积极配合，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，为房地产市场营造良好舆论环境。

（三）从严查处，强化问责。对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，要依法从严惩处。对开展整治行动不力、人民群众投诉较多、房地产市场违法违规行为较严重的地方，要加大督查力度。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要坚决问责。

（四）标本兼治，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，逐步建立健全房地产行业信用体系，积极推进房地产领域守信联合激励和失信联合惩戒机制建设。

附件：专项行动各部门职责分工

附件

专项行动各部门职责分工

为切实做好此次专项行动，充分发挥部门合力，结合部门职能，分工如下：

房产部门：负责专项行动的组织协调，提出专项行动总体思路和实施方案，建立联合查处机制和信息发布机制；组织打击侵害群众利益违法违规行、治理房地产市场乱象行动专项检查；负责组织查处预（销）售、交易过程中的违法违规行为；会同工商、物价等部门查处房地产中介机构的各种违法违规行为。

建设部门：参加专项行动；负责查处房地产开发企业在开发建设过程中的各类违法违规行为。

宣传部门：参加专项行动；指导媒体坚持正确舆论导向，加强房地产市场的正面宣传，引导住房合理消费、稳定市场预期。

司法部门：参加专项行动；协调开展房地产管理法律法规宣传活动，为专项行动营造法治氛围。

公安部门：参加专项行动；按照职能分工，对房地产市场重大违法行为进行立案侦查。

物价部门：参加专项行动；对在建并已进入预售环节的房地产开发项目价格执行情况进行检查；查处商品房销售企业未按规定实行明码标价、价外加价、未按政府备案价格要求销售商品房

等价格违法行为；查处中介机构违规收费行为。

工商部门：参加专项行动；负责查处房地产企业发布违法广告、合同欺诈和侵害消费者合法权益的违法违规行为；会同房产、物价等部门查处房地产中介机构的各种违法违规行为。

税务部门：参加专项行动；检查房地产企业税收政策执行和纳税申报情况，负责查处房地产企业偷逃税等违法违规行为。

银监部门：参加专项行动；整治银行为购房者提供“首付贷”等违规行为。

公积金中心：参加专项行动；协助查处房地产开发企业拒绝购房人使用住房公积金贷款。