连建房监〔2021〕329号

连云港市住房和城乡建设局

关于成立规范房地产市场秩序专项整治领导

小组和工作专班暨三年实施方案的通知

各有关单位：

为贯彻落实省住房和城乡建设厅等8部门转发《住房城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，聚焦住房领域人民群众反映强烈的难点和痛点问题，切实抓好整治规范房地产市场秩序工作，维护人民群众合法权益，保持我市房地产市场平稳健康发展。经研究，决定成立规范房地产市场秩序专项整治领导小组（下称领导小组）和工作专班。现将领导小组成员名单暨三年行动方案通知如下：

**组 长：**王友君 市住房和城乡建设局局长

**副组长：**叶磊明 市住房和城乡建设局副局长

**成 员：**陈 勇 市委网信办四级调研员

李非非 市发展和改革委员会副主任

宋雅波 市公安局常务副局长

曹文斌 市自然资源和规划局副局长

陈 波 市市场监督管理局党组成员

张法德 市税务局总会计师

周文学 连云港银保监分局副局长

领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，金伟同志任领导小组办公室主任，徐云伟同志任工作专班负责人。

为加强各单位之间工作衔接，沟通协作，请各单位将一名联络人员于2021年10月9日下午下班前报领导小组。

附件：1.持续整治规范房地产市场秩序三年实施方案

2.联络员名单

连云港市住房和城乡建设局

2021年9月28日

（联系人：程晖，联系电话：15861234126，邮箱：37603364@qq.com）

（此件公开发布）

附件1

持续整治规范房地产市场秩序三年实施方案

为贯彻落实省住房和城乡建设厅等8部门转发《住房城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，聚焦住房领域人民群众反映强烈的难点和痛点问题，切实抓好整治规范房地产市场秩序工作，维护人民群众合法权益，结合我市实际，制定本方案。

一、工作目标

通过持续加大整治规范房地产市场秩序工作力度，集中解决住房领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，力争用3年左右时间，实现全市房地产市场秩序明显好转，违法违规行为得到有效遏制，市场监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，房地产领域矛盾纠纷显著减少，涉房信访投诉量显著下降。

二、整治重点

（一）房地产开发方面。无资质、超资质等级开发房地产项目，强制交付未达到竣工交付条件的房屋；开发建设项目的相关审批手续不齐全擅自开工；擅自变更开发项目的规划和设计；未按规定组织竣工验收、进行竣工验收备案，擅自交付使用，未向购房人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书；未按标准和规范建设正式水、电、气、雨污分流等；幼儿园按相关标准和规范建设不到位、未按政策法规及时无偿移交当地教育行政部门。

（二）房屋买卖方面。发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；虚假宣传和违法有奖销售等不正当竞争行为；捂盘惜售，囤积房源；违规挪用、套取预售监管资金，购房款未及时足额缴存到资金监管账户；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；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；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；臆测调整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等。

（三）住房租赁方面。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）物业服务方面。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。

（五）经纪机构方面。哄抬佣金、“小蜜蜂”式堵门拉客、恶意返佣撬客；违规代理销售；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；非法侵占或者挪用客户交易资金；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；与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益；垄断房源，操纵市场价格，哄抬房价，吃房源差价；发布虚假房源信息；未取得营业执照进行违规经营。

三、实施步骤

（一）全面排查问题线索和自查自纠阶段。（2021年9月底前）

在全市范围内对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域开展全面排查，充分利用媒体、12345热线、电子信箱、门户网站，结合“双随机、一公开”联合抽查与专项检查，多渠道收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单。

所有房地产开发企业、房地产经纪机构、房屋租赁企业、物业服务企业、有关金融机构，按照国家和省专项整治要求，逐项逐条对照，开展自查自纠工作，对发现的问题及时进行整改和纠正。

（二）重点检查阶段。（2021年10月—2024年）

结合年度“双随机”联合检查、房地产市场专项检查等工作，对群众信访、投诉较为集中、媒体曝光的不良企业（房产经纪机构），进行重点检查，每年检查面不低于总量30％。对查实的违法违规行为，依法及时进行处理。

对联合检查中发现的问题，及时督促被查单位进行整改。对违法违规行为，按照单位职责及时移交相关部门处置，各相关单位之间要密切配合，形成工作合力。

（三）巩固完善阶段。（贯穿全过程）

对专项整治工作进行全面总结，加强分析研究，提炼经验做法，深入剖析查处事项背后问题根源，研究建立健全市场监管和内部监督机制，促进专项整治常治长效。

四、工作要求

（一）加强部门协调联动。住房城乡建设部门负责牵头组织实施，移交问题线索，汇总处理结果，总结通报情况，会同有关部门依职责对房地产领域违法违规行为进行查处。住房城乡建设部门负责查处房地产开发项目违法违规开工建设、房屋违规交易等问题；发展改革部门负责将房地产领域违法违规信息纳入市公共信用信息系统，依法依规推动各部门对相关领域严重失信主体实施联合惩戒；公安部门负责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；税务部门负责查处非法规避房屋交易税费行为；市场监管部门负责查处虚假违法房地产广告、不正当竞争、价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等问题；金融管理部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等问题；网信部门负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

住房和城乡建设部门要主动担当作为，会同相关部门通过加强信息共享、联动查处、齐抓共管等方式，健全工作会商机制，依法依规查处，按时报送台账进展，督促整改落实，推动整治工作落细落实。

（二）建立整治领导小组合工作专班。为确保专项整治工作有序进行，成立市整治规范房地产市场秩序领导小组。领导小组下设办公室，成立工作专班，抽调相关部门人员集中办公，确保专项整治行动扎实进行。

（三）强化监督评价考核。各县（区）住建部门要积极响应，根据本地实际情况，会同相关部门做好专项整治工作。每季度报送工作开展情况、典型案例和经验做法。市住房和城乡建设部门每半年对各县（区）工作进展情况进行通报，抄送各县（区）人民政府。按照国家和省落实房地产市场调控评价考核措施要求，对整治工作得力、成效明显的县（区），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的县（区），进行约谈问责。

（四）正确引导市场舆情。综合运用报纸、电视、广播、网络等新闻媒体，加强正面宣传，正确引导舆论，及时总结推广整治工作做法、经验和成效，公开曝光典型违法违规违纪案例，发挥警示震慑作用。

附件2

XX单位联络员名单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职务 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |

连云港市住房和城乡建设局办公室 2021年9月28日印发