**铁岭市持续整治规范房地产市场秩序工作**

**实施方案（暂行）**

为深入贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署和省委省政府工作要求，持续整治规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，结合我市实际，制定本方案。

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，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，进一步加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，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

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，并定期公布整治工作阶段性成果。

建立部门联动机制，充分发挥部门职能作用，加强协同配合，提高房地产市场秩序综合整治能力。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

三、工作目标

力争用3年左右时间，通过持续整治规范，不断健全监管制度、完善行业信用体系，市场主体行为更加规范，房地产市场秩序明显好转，群众信访投诉量不断下降，促进房地产市场平稳健康发展长效机制基本建立。

四、整治重点内容和对象

**（一）房地产开发。**房地产开发企业违法违规开工建设；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；实际交付房屋与样板间或销售宣传资料严重不一致；未办理水、电、气、热等接入手续擅自交付使用；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。整治对象包括房地产开发企业，并延伸到参与违法违规开工建设的各方责任主体。

**（二）房屋买卖。**发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；房地产广告含有为入住者办理户口、升学等事项的承诺,明示或暗示购买者可以签约入读、划片入读某特定中小学，以及使用容易引发购房者对特定中小学入学资格产生误解的特定用语；泄露、交易客户个人信息；捂盘惜售，囤积房源，故意营造紧张气氛；未按时办理房屋买卖合同网签备案；逃避交易资金监管或挪用交易监管资金；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；协助或者诱导购房人骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避房屋交易税费；未取得预售许可证或不符合商品房销售条件时，以认购、预订、排号等方式向买受人变相收取诚意金、定金、预订款；违规收取“茶水费”、团购费等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑或变相捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，歪曲、误导房地产调控政策；借助所谓“热点”事件煽动扰乱社会秩序。整治对象包括房地产开发企业、房屋销售代理机构、房地产中介机构、房地产网络销售平台、网络媒体及其从业人员。

**（三）住房租赁。**未办理市场主体登记，取得营业执照，并向住房城乡建设部门备案即开展经营；房屋租赁合同不办理网签备案；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；强制提供代办等服务，捆绑收费；滥用市场支配地位，实施垄断协议、控制房源、哄抬租金；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；未按规定办理租赁资金监管。整治对象包括住房租赁企业、房屋中介机构及其从业人员。

**（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；未按规定公示或虚假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；协助骗取、套取、违规使用住宅专项维修资金；物业服务合同依法解除或终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。整治对象包括物业服务企业，并延伸到有违法违规行为的业主委员会及其成员。

五、工作要求

1.各县（市）区住建部门要按照本方案要求，会同有关部门制定本地区持续整治规范房地产市场秩序实施方案，成立工作专班，明确部门责任分工，坚持问题导向，确定年度工作目标和整治重点，细化分解整治任务，深化整治内容，坚持市、县（市）区纵向联动和部门间横向协同，坚持常态化整治和集中整治相结合，持续整治规范房地产市场秩序。各县（市）区的实施方案要报铁岭市住建局备案。

2.市住建局在局政务网站上开设“整治规范房地产市场秩序专栏”，公布整治方案、整治进展情况和整治成果，公开违规行为投诉举报受理部门、受理电话、电子邮箱等，广泛收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单，按照职责分工转交相关部门依法依规深入查处或联合查处。对实名举报案件，要认真核实、逐件处理、及时反馈。各县（市）区要按上述措施对应开设本地区“整治规范房地产市场秩序专栏”，专人负责。

3.持续整治规范房地产市场秩序，连续3年每年开展一次集中整治行动。坚持明察与暗访相结合、抽查与专项检查相结合，结合“双随机、一公开”，依法依规查处违法违规行为。针对整治中发现的问题，既要督促整改落实，又要注重完善体制机制，提高综合整治能力，建立长效管理机制。

4.对发现存在违法违规行为的房地产开发企业、中介机构、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，相关部门负责督促整改落实，并按照法定职责依法依规采取警示、约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施，查处情况要向社会公开；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。

5.加紧制定房地产开发企业、中介机构及其从业人员、物业服务企业的信用评价办法和不良行为记录管理规定，加快建立行业信用体系。加大信用评价结果在行业评优、项目招投标、资金监管等工作中的应用。通过持续整治规范行动，坚决查处清除一批“黑中介”、“恶物业”，不断净化市场环境。

六、工作机制

1.市住建局负责牵头组织实施整治工作，会同发改、公安、自然资源、税务、市场监管、银保监、网信，成立工作专班，通过加强信息共享、定期会商、联动查处、齐抓共管等方式，共同推动整治工作。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；自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工、未进行网签备案即办理不动产登记等问题；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、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；发展改革部门负责协调汇总房地产领域违法违规信息，并纳入市信用信息共享平台，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施失信联合惩戒。

2.各县（市）区住建部门每季度向市住建局报送整治工作进展情况、典型案例和经验做法。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。

3.市住建局组织专人对全市房地产市场秩序持续整治开展不定期督查、检查，加强日常监管巡视。会同市发改委、公安局、自然资源局、税务局、市场监管局、银保监局、网信办等部门每年对各县（市）区整治规范房地产市场秩序工作进行一次专项督查，对整治工作得力、成效明显的，予以表扬；对问题突出，履行监管责任不到位的，进行提示、约谈，并视情形建议问责。各县（市）区住建局也要建立相应整治规范工作机制。

附件：铁岭市持续整治规范房地产市场秩序工作专班成员名单

附件：

**铁岭市持续整治规范房地产市场秩序**

**工作专班成员名单**

组 长：刘 军 副市长

副组长：陈敬满 市政府副秘书长

 王福州 市住建局党组书记、局长

成 员：高 迅 市委网信办副主任

刘晓军 市发改委副主任

王云峰 市公安局副局长

安 刚 市自然资源局副局长

张 磊 市住建局副局长

 王大为 市市场局副局长

 李 源 市税务局党委委员、总经济师

 许光辉 铁岭银保监分局二级调研员

工作专班下设办公室，办公室主任由王福州同志兼任。