附件一

泗县持续整治规范房地产市场秩序

三年行动方案（征求意见稿）

为贯彻落实《宿州市持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》，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，结合我县实际，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，实现全县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、突出整治重点

（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；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，炒作学区房；捂盘惜售，囤积房源；开发企业直接收取房价款，售房款未全部进入资金监管账户，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。

（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、整治工作部门分工

为切实做好我县房地产市场秩序专项整治工作，加强对专项整治工作的组织协调和部门协调联动，确保专项整治工作有序进行，成立泗县整治规范房地产市场秩序领导小组，领导小组下设办公室，设在县房管中心，成立工作专班，抽调相关部门人员集中办公，协调解决突出问题。组织开展摸底自查，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。各部门按照职责分工如下：

**房产管理部门**负责牵头组织实施，制定行动方案；查处捂盘惜售，囤积房源；开发企业直接收取房价款，售房款未全部进入资金监管账户，挪用交易监管资金；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；以捆绑销售车位、储藏室等问题。

**住房和城乡建设部门**负责查处房地产开发项目违法违规开工建设、房屋质量等问题。

**城市管理部门**负责及时接收相关部门移送的案件、依法行使处罚权，并加强城管执法与小区物业管理监管工作衔接。

**发展改革部门**负责加强新建商品住房价格备案管理，规范商品住房销售价格行为，促进房地产市场健康平稳发展，将房地产领域违法违规信息纳入省公共信用信息共享服务平台，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。

**公安部门**参加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**负责查处未按照建设工程规划许可证进行建设；未依法依规取得用地审批手续进行建设等问题。

**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、发布虚假房源信息、炒作学区房、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**按照分工，负责查处信贷资金违规流入房地产市场，违规为竞买保证金、土地价款提供资金支持等违法违规问题；配合查处开发企业违反商品房预售资金监管相关规定等相关问题。

**信访部门**负责梳理住房领域信访突出问题，配合做好矛盾纠纷化解。

**网信部门**负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

各相关单位要主动担当作为，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，合理调度执法力量，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。

四、依法有效开展整治

（一）多渠道收集问题线索。各相关单位要对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域进行全面排查，及时在新闻媒体、政务热线、门户网站上公布举报电话、开通举报信箱。对群众实名举报投诉的或媒体曝光的违法违规行为，要及时依法调查处理。与信访部门进行对接，全面梳理近年来房地产领域信访投诉事项，查找问题线索。结合“双随机、一公开”抽查与专项检查，补充完善整治问题清单。

（二）建立整治工作台账。各相关单位要将问题逐项梳理排查核实，分类建立整治工作台账，形成“四个清单”（即问题清单、原因清单、责任清单、措施清单）。要建立转办和督办机制，定期督导调度，实施销号管理，做到“有进有出”，整改一个、销号一个，动态调整台账清单。

（三）查处违法违规行为。各相关单位要加强部门协同，集中力量。对违法违规的房地产开发企业、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，应当依法采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施，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、负面逾期舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管。

（四）健全长效监管机制。对查处的事项要全面分析存在的监管盲区和漏洞，及时会同相关部门调整和完善有关政策，健全监管措施，扎紧制度的笼子。

五、实施步骤

（一）动员部署和自查自纠阶段。（2021年 10月底前）

各相关单位尽快细化方案，召开动员会进行部署。督促所有房地产开发、中介、租赁、物业服务、有关金融机构，按照专项整治要求，逐项逐条对照，开展自查自纠，自行改正存在的违法违规行为。各相关单位要将书面自查报告连同房地产企业填写的房地产持续整治检查表一并报县整治规范房地产市场秩序领导小组办公室。

（二）检查和整改阶段。（2021年11月—2024年）

**1.全面复查。**各相关单位要在企业自查率达到100％的基础上进行严格复查。合理安排进度，原则上在三年内，对正在销售、正在建设、正在提供服务的项目（企业），复查率要达到100％。

**2.重点检查。**对群众信访、投诉较为集中、媒体曝光的不良企业，应当进行重点检查，每年检查面不低于25％。对查实的违法违规行为，要依法及时进行处理。

**3.指导监督。**县整治规范房地产市场秩序领导小组将组织有关成员单位，对各相关单位房地产市场秩序整治总体情况、自查、复查、重点检查工作开展情况，进行监测评价和考核。

（三）建章立制和提升监管水平阶段。（贯穿全过程）

各相关单位要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，着力从源头上补短板，促进专项整治常治长效。要加强监管队伍能力提升，强化专业素能和作风建设。

六、工作要求

（一）高度重视，扎实推进。各相关单位要强化主体责任意识，充分认识房地产市场秩序整治工作的重要性和紧迫性，提高政治站位，立足工作实际，高度重视并扎实推进本次房地产市场秩序整治工作。

（二）精心部署，密切配合。各相关单位要按照行动方案，精心组织实施，按照职能分工，各负其责，建立信息共享、情况互动、联动查处、齐抓共管的协调机制，防止产生管理查处上的漏洞。

（三）强化监督评价考核。各相关单位每月底前向县整治规范房地产市场秩序领导小组办公室报送工作台账，每季度末报送工作开展情况、典型案例和经验做法。县整治规范房地产市场秩序领导小组每半年对各相关单位工作进展情况进行通报，按照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，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单位，进行约谈问责。

（四）正确引导舆情。各相关单位要综合运用报纸、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，营造浓厚整治氛围，为整治工作开展创造良好的舆论环境。