

长治市住房和城乡建设局
长治市发展和改革委员会
长治市公安局
长治市规划和自然资源局
长治市市场监督管理局 文件
国家税务总局长治市税务局
长治市互联网信息办公室
长治市信访局
中国银保监会长治监管分局

长建发〔2021〕222号

关于印发《长治市整治规范房地产市场秩序 三年行动实施方案》的通知

各县区住房和城乡建设局（房产中心）、发改局、公安局、自然资源局、市场监管局、银保监分局监管组、网信办、信访局，



扫描全能王 创建

国家税务总局长治市各县、区税务局：

现将《长治市整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》
印发你们，请认真贯彻落实。

长治市住房和城乡建设局

长治市发展和改革委员会

长治市公安局

长治市规划和自然资源局

长治市市场监督管理局

国家税务总局长治市税务局

长治市互联网信息办公室

长治市信访局

中国银行保险监督管理委员会长治监管分局

2021年11月22日

(主动公开)



扫描全能王 创建

长治市整治规范房地产市场秩序三年行动 实施方案

整治规范房地产市场秩序是保障房地产市场平稳健康发展的重要举措，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。为深入贯彻落实省委、省政府和市委、市政府关于促进房地产市场平稳健康发展的工作部署，加大房地产市场秩序整治力度，切实维护人民群众合法权益，根据山西省住房和城乡建设厅等9部门《关于印发〈山西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案〉的通知》（晋建房字〔2021〕148号）文件精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体目标

通过开展整治规范房地产市场秩序行动，加强房地产市场监管，协同推进健全房地产长效管理机制，力争用3年左右时间，使全市房地产开发、房屋交易、住房租赁、物业服务等领域的市场乱象得到有效遏制，违法违规房地产企业及从业人员受到严肃查处，房地产市场秩序明显好转，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，人民群众的获得感、幸福感、安全感不断增强。

二、整治范围和对象

此次专项整治重点针对全市房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构以及在本市注册或经营的涉房网络平台和自媒体等。



三、整治内容

(一) 房地产开发

1. 房地产开发建设中的问题。未取得房地产开发资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营行为；未取得土地和规划许可即开工建设和销售，或者超规划建设，导致购房人难以办理产权证书；未按规定设立商品房预售资金监管专用账户，收取的购房款未全部进入监管专用账户；未按完整居住社区建设标准建设配套设施等。

2. 商品房交付使用中的问题。未按房屋买卖合同约定如期交付；商品房交付使用时，未按规定向购买人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》；将未经竣工验收或验收不合格的商品房交付使用；实际交付房屋质量、设备及装修与购房合同、广告宣传以及样板房严重不一致，房屋存在渗漏、裂缝等质量问题且不积极帮助业主解决。

(二) 房屋交易

1. 商品房销售中的问题。房地产开发企业未按规定取得《商品房预售许可证》或不符合商品房销售条件，向购房人收取或者变相收取定金、预售款、“茶水费”等费用；采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房；捂盘惜售，囤积房源，变相涨价；捆绑销售车位、储藏室；一房多卖；委托没有资格的机构代理销售商品房；发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；未按照规定在销售场所醒目位置一次性公开全部准售房源及一套一标，不标明当期销售的房源情况及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，不标明优惠折扣及享受优惠折扣的条件、代收



代办费由消费者自愿选择以及影响商品房价格的其他因素(如容积率、绿化率、车位配比率等),未公示商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准和销售时选聘了物业管理企业的,商品房经营者未同时公示物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准等。

2.房地产经纪服务中的问题。未对房地产交易相关法律法规、收费项目(依据标准)、房地产交易办理流程等规范性内容进行明示;房地产经纪机构代理销售不符合销售条件的商品房;未按规定签订房地产经纪服务合同;以房地产经纪人员个人名义承接房地产经纪业务和收取费用;捏造散布涨价信息,或者与房地产开发企业串通捂盘惜售、炒卖房号;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;非法侵占、挪用房地产交易资金,强制提供代办服务、担保服务、以捆绑服务方式乱收费;对购房人隐瞒抵押查封等限制房屋交易的信息,签订“阴阳合同”非法规避房屋交易税费、违规谋取不正当利益。

3.房地产估价服务中的问题。房地产估价机构未按规定备案、未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越备案等级承揽估价业务;出具虚假或者有重大差错的评估报告。

(三) 住房租赁

住房租赁市场中的问题。住房租赁企业未向政府主管部门提交开业报告即开展经营;未按规定完整报送相关租赁信息,逃避监管;发布虚假房源信息或隐瞒房屋真实情况;网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任;未按照合同约定,擅自缩短租期,随意提高租金,单方面解除合同,克扣租金押金,采取暴力、威胁等手段强制驱赶住户;违规开展住房租赁消费贷款业务,以



租金优惠等名义诱导承租人使用租金贷款；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；未按照规定明码标价。

（四）物业服务

物业管理服务中的问题。开发建设单位未通过招投标方式选聘前期物业服务企业；物业服务企业挪用住宅专项维修资金、未按规定办理物业承接验收手续、擅自改变物业管理用房用途、擅自利用物业共用部位或共用设施设备经营并侵占收益；物业服务企业未按规定公示物业服务、公共收费停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；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。

四、具体任务及时间安排

（一）动员部署和自查自纠（2021年11月底前）

各县、区住建局要会同有关部门制订具体工作方案，明确责任分工，细化工作任务，搞好动员部署，建立起多部门联合工作机制。要设立举报电话、电子信箱，在门户网站开设专栏进行公示，督促房地产开发企业、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，并向所在地主管部门报送自查自纠书面材料。

（二）全面执法检查阶段（2021年12月-2024年）

1.全面检查。各县、区住建局和市直有关部门要合理安排进度，制定整治检查工作计划，原则上利用三年左右的时间，对辖区内所有正在销售、正在建设、正在提供服务的项目（企业）进



行检查，并结合信访举报及“双随机、一公开”抽查与专项检查等，多渠道收集问题线索，形成整治问题清单，并将问题清单分类建立工作台账，制定整治措施，确定整改时限。建立线索移交转办机制和重大问题事项督办机制，将日常检查、受理举报、专项督查中发现的线索及时向有关部门移交，实施销号管理，动态调整台账清单。

对发现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，依法依规采取警示约谈、停业整治、吊销营业执照和资质证书、销号禁言等措施，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。

2.抽查督办。市三年行动工作专班将对各县、区贯彻执行持续整治规范房地产市场秩序情况进行重点督查、监测评价和抽查验收。

（三）健全长效机制（贯穿全过程）

要全面梳理查处事项，深入剖析问题根源，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。要完善房地产领域信用体系，通过实施守信激励和失信惩戒，促进各类房地产企业及从业人员遵纪守法、诚信经营，营造健康有序的市场环境。

五、工作要求

1.加强组织领导。由市住建局牵头，发改、公安、自然资源、税务、市场监管、银保监、网信、信访等市直部门有关业务科室



参与，成立整治规范房地产市场秩序三年行动市级工作专班，专班办公室设在市住建局房管科。各县、区要成立相应工作专班，制定工作方案，及时动员部署，定期召开会议，研判工作形势，通报工作情况，督促整改落实。

2.明确部门职责。住房和城乡建设部门负责牵头组织实施整治工作，制订工作方案，开展摸底调查，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。发展改革部门负责协同配合住房和城乡建设部门将查处的房地产领域违法违规行为信息，在七个工作日内推送至信用信息共享平台，依法依规对相关企业和从业人员实施失信联合惩戒。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。自然资源部门负责查处未依法依规取得土地和国有建设用地上未取得规划许可即开工建设、超规划建设等问题。税务部门负责查处违法违规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。网信部门负责指导相关单位按照网络意识形态工作责任制要求，积极开展自身工作领域内网上舆情监看；督促涉事地方部门做好线下核查处置工作；配合相关部门及时调控管控房地产类网上舆情。信访部门负责对房地产领域信访问题进行统计梳理，及时将相关问题线索向住建部门推送。

3.建立报送机制。自2021年12月起，各县、区三年行动工作专班办公室每月4日前统计汇总并报送上一月规范整治房地产市场秩序工作开展情况、线索移交情况及典型案例、经验做法，每季度报送工作进展。首次报送需确定工作专班组成，专班办公



室负责人及联络人。

4.强化监督考核。市直各有关部门要视情对各县、区整治专项行动情况开展随机抽查和督查，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地区进行通报，并约谈问责。

5.正确引导舆情。各县、区住建局要综合运用门户网站、报纸、电视、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：1.长治市整治规范房地产市场秩序三年行动市级工作专班成员名单

2.____县（区）房地产市场秩序整治工作台账

3.____县（区）整治规范房地产市场秩序三年行动开展情况月报表

4.____县（区）整治规范房地产市场秩序三年行动季度进展情况报告

5.____县（区）整治规范房地产市场秩序三年行动工作专班联络人员表

