

叶建〔2022〕25号

关于印发《六安市叶集区持续整治 规范房地产市场秩序三年行动方案》的通知

区直有关单位：

根据工作要求，结合我区实际，现将《六安市叶集区持续整

治规范房地产市场秩序三年行动方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

六安市叶集区住房和城乡建设局 六安市叶集区城市管理行政执法局

六安市叶集区发展和改革委员会 六安市公安局叶集分局

六安市自然资源和规划局叶集分局 中共六安市叶集区委网络安全和信息化委员会办公室

国家税务总局六安市叶集区税务局 六安市叶集区市场监督管理局

六安市叶集区财政局

六安市叶集区人民政府信访局

2022年5月25日

六安市叶集区持续整治 规范房地产市场秩序三年行动方案

为贯彻落实《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(建房〔2021〕55号)、《安徽省持续整治规范房地产秩序三年行动方案》和《六安市持续整治规范房地产秩序三年行动方案》(六建房〔2021〕56号),聚焦住房领域人民群众反映强烈的难点和痛点,切实抓好整治规范房地产市场秩序工作,防范和化解房地产市场风险,维护人民群众合法权益,结合我区实际,制定本方案。

一、工作目标

按照“聚焦问题、群众参与、齐抓共管、标本兼治”的工作原则,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,实现全市房地产市场秩序明显好转,违法违规行得到有效遏制,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。营造主体诚信、行为规范、监管有力、市场有序的房地产市场环境,促进房地产市场平稳健康发展。

二、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;

将未取得综合查验备案证明的商品房交付给购房人；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；捂盘惜售，囤积房源；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；协助购房人签订“阴阳合同”，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，将人防车位和非人防车位等同销售；捏造、散布不实信息，恶意解读房地产市场调控政策，制造社会不满情绪，扰乱市场秩序。

（三）住房租赁。未在当地主管部门备案、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、实施步骤

（一）动员部署和自查自纠阶段。（2022年4月）

召开动员会专题部署，督促所有房地产开发、中介、租赁、物业服务、有关金融机构，按照国家和省、市专项整治要求，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）检查和整改阶段。（2022年4月—2024年）

1. 全面复查。区各职能部门要在企业自查率达到100%的基础上进行严格复查。要合理安排进度，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。根据前期掌握情况，对群众信访、投诉较为集中、媒体曝光的不良企业，进行重点检查，每年检查面不低于25%。同时，要分阶段有重点开展检查整治工作，对当年的重点整治内容，检查面要扩大到100%。对查实的违法违规行为，要依法及时进行处理。

第一阶段（2021年4月-2022年12月）。重点检查房地产开发和房屋买卖经营行为，结合全市房地产市场突出问题专项整治行动同步开展专项检查。

第二阶段（2023年1月-2023年12月）。重点检查租赁市场行为。对租赁市场违规开展业务、资金监管不到位等行为开展重

点检查。

第三阶段（2024年1月-2024年12月）。重点检查物业服务企业。对物业服务企业未按要求公示收费标准信息，侵占、挪用业主共有部分经营收益等行为开展重点检查。

3. 指导监督。区房地产市场调控联席会议将组织有关成员单位，对各职能部门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）

各部门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。

四、工作要求

（一）加强部门协调联动。此次专项整治行动由区住建局（区联席会议办公室）负责牵头组织实施，制定行动方案，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，有关部门依职责对房地产领域违法违规行为进行查处。

住建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；负责查处违法销售人防车位，将人防车位和非人防车位等同销售，未规范人防工程标识标牌，未在显著位置公示人防车位情况。

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，处理未取得规划手续开工的问题，并加强城管执法与小

区物业管理监管工作衔接。

发展改革部门负责将房地产领域违法违规信息纳入市公共信用信息共享服务平台，指导各相关部门负责将房地产领域违法违规具体信息上报，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等手续即开工等问题，规划批后至规划核实期间的监督管理工作。

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。

区财政部门负责配合主管部门查处商品房预售资金使用中的违规行为，监督开户银行规范预售资金缴存和拨付，加强预售资金管理等问题。

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。

网信部门负责查处未经允许擅自发布涉房不实信息，恶意解读房地产市场调控政策，故意夸大某一客观数据或监管行为，制造社会不满情绪，扰乱社会稳定秩序等违法违规行为。

各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。

（二）全面梳理问题线索。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。对通过信访平台、来信来访、电话投诉、新闻媒体、巡查检查等途径反映的房地产领域矛盾纠纷进行再排查再梳理，同时积极与信访部门对接，全面梳理近年来房地产领域信访投诉事项，查找问题线索。结合全市房地产市场突出问题专项整治行动和“双随机、一公开”抽查与专项检查，全面收集问题清单。

（三）建立整治工作台账。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）。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。对群众实名举报投诉的或媒体曝光的违法违规行为，及时依法调查处理、反馈。

（四）查处违法违规行为。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证书等措施，并予以公开曝光，上传至信用六安平台；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。同时，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，完善监管措施，扎紧制度的笼子。

（五）强化监督评价考核。自 2022 年 4 月开始，每月 23 日前，各部门通过电子邮件将《工作台账》（附件 2）、《问题查处统计表》（附件 3）报区住建局（区房地产联席会议办公室），由区住建局汇总上报市局。每季度末月 23 日前，总结工作开展情况、典型案例和经验做法，通过电子邮件，并纸质盖章报送区住建局。区住建局（区房地产联席会议办公室）每半年对工作进展情况通报，同时抄报市有关部门，抄送区委、区政府。

（六）正确引导社会舆情。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。区政府网站开辟专栏进行宣传报道，形成浓厚整治氛围，为整治工作创造良好舆论环境。

联络员名单：

区住建局联系人：刘道明，联系电话：18555449980

区发改委联系人：彭运辉，联系电话：2770498

区公安分局联系人：徐 健，联系电话：18860490919

区自然资源分局联系人：台欢欢，联系电话：15956031955

区网信办联系人：方 芳，联系电话：15556910983

区税务局联系人：李文涛，联系电话：6488563

区市场监管局联系人：刘成刚，联系电话：18919771977

区财政局联系人：彭永玲，联系电话：6492956

区信访局联系人：张 卫，联系电话：13335644266

区城管局联系人：彭良辉，联系电话：18756479971