

无锡市住房和城乡建设局
无锡市委 宣传部
无锡市 公安局
无锡市 司法局
无锡市 工商行政管理局 文件
无锡市 物价局
国家税务总局 无锡市 税务局
无锡市 银监分局
无锡市住房公积金管理中心

锡建房市〔2018〕3号

关于印发《打击侵害群众利益违法违规行为 规范房地产市场秩序专项行动实施方案》的通知

各相关单位：

现将《打击侵害群众利益违法违规行为规范房地产市场秩序专项行动实施方案》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。



无锡市住房和城乡建设局



无锡市委宣传部



无锡市公安局



无锡市司法局



无锡市工商行政管理局



无锡市物价局



国家税务总局无锡市税务局



无锡银监分局



无锡市住房公积金管理中心

2018年8月7日

打击侵害群众利益违法违规行为 规范房地产市场秩序专项行动实施方案

为进一步规范我市房地产市场秩序，加强房地产市场监管，切实维护群众合法权益，根据住建部等七部委《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）精神，按照省住建厅等有关部门的统一部署，我市于2018年7月起至12月底，在全市开展打击侵害群众利益违法违规行为、规范房地产市场秩序专项行动。结合我市实际，制定如下实施方案：

一、工作目标

通过联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为 and 虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展。

二、整治重点

（一）投机炒房行为

- 1.垄断房源，操纵房价、房租。
- 2.捂盘惜售或者变相囤积房源。
- 3.通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价。

4.通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房。

5.通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

6.个人综合消费贷款等资金挪用购房。

(二) 房地产“黑中介”违法违规行为

1.采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金。

2.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。

3.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。

4.非法侵占或者挪用客户交易资金。

5.强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费。

6.与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。

7.通过为客户伪造证明材料、虚构住房消费行为等手段违规提取住房公积金或骗取住房公积金贷款。

8.以代办住房公积金提取服务的名义，虚假宣传，谋取不正当利益。

(三) 房地产开发企业违法违规行为

1.在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等

费用。

2.未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，变相实行价外加价。

3.一房多卖，损害购房人合法权益。

4.利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利。

5.限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。

6.未标明房源销售状态、销售价等违反明码标价规定的行为。

（四）虚假房地产广告

1.通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期。

2.发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人。

3.发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告。

4.在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项。

5.在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。

6.通过发布违法广告或曲解住房公积金政策等方式，误导缴存职工骗提套取住房公积金。

三、实施步骤

（一）动员部署（7月底前）。各市（县）、区住建部门要

联合相关部门根据本次专项行动重点，结合实际制定本区域实施方案。市、和市（县）区两级住建部门分别设立举报电话和信箱，征集违法违规行为线索，引导公众参与房地产市场秩序专项行动。

（二）检查整改（8月-12月）。各市（县）、区住建部门可联合相关部门共同对房地产市场进行检查，也可由各职能部门进行专项检查，查处违法违规行为，曝光典型案例，督促落实整改。各市（县）、区住建部门负责建立专项行动台账，定期将工作进展情况及典型案例查处情况（不少于5个）于每月底前书面报送到市住建局。

（三）总结督查（12月份底）。市相关部门将组成督查组，对重点区域和重点案例进行督查、复查，对群众反映强烈、问题突出的典型案例挂牌督办，并随时接受住建部、省住建厅的督导检查。

四、工作要求

（一）强化尽职履责。各相关部门要将打击侵害群众利益违法违规违法行为作为专项行动的重点，明确整治措施，落实监管职责，切实履行房地产市场监管的主体责任。要加强组织领导，建立联合查处机制，确保专项行动取得实效。

（二）强化舆论引导。住建部门要建立专项行动信息发布机制，通过微博、专题网页、报纸专刊等形式优化舆论环境。宣传、工商、物价、公安、银监、司法等部门积极配合，定期集中曝光违法违规典型案例。

(三) 强化督查问责。各部门对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，要依法从严惩处；要加大对重点地区和企业的督查力度；对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要启动问责机制。

(四) 强化长效监管。加强制度建设和日常监督，主动改善服务、主动靠前监管，建立健全房地产行业信用体系，积极推进房地产领域守信联合激励和失信联合惩戒机制建设。

专项行动各部门职责分工

为切实做好此次专项行动，充分发挥部门合力，结合部门职能，分工如下：

住建（房产）部门：落实联合查处和信息发布机制；负责组织查处预（销）售、交易过程和开发建设中的违法行为；会同工商、物价等部门查处房产中介机构相关违法违规行。为。

宣传部门：参加专项行动，指导媒体坚持正确舆论导向，加强正面宣传，引导住房合理消费、稳定市场预期。

物价部门：参加专项行动，对在建并已进入预售环节的房地产项目价格备案执行情况进行检查，负责查处商品房预（销）售过程中未按规定明码标价、价外加价、高于备案价销售等违法行为；查处中介机构违规收费行为。

工商部门：参加专项行动，负责查处房地产企业发布违法广告、合同欺诈等侵害消费者权益违法违规行为；会同房产、物价等部门查处房地产中介机构的各种违法违规行为。

公安部门：参加专项行动，按照职能分工，对房地产市场重大违法行为进行立案侦查。

税务部门：参加专项行动，检查房地产企业税收政策执行和纳税申报情况，负责查处房地产企业偷逃税等违法违规行为。

司法部门：参加专项行动，协调开展房地产管理法律法规宣传活动，为专项行动营造法治氛围。

银监部门：参加专项行动，整治银行为购房者提供“首付贷”等违规行为。

住房公积金管理中心：参加专项行动，协助查处房地产开发企业拒绝购房人使用住房公积金贷款。