

湘乡市住房和城乡建设局等十部门 关于印发《湘乡市房地产市场秩序专项整治 三年行动实施方案》的通知

湘住建联发〔2022〕24号

经济开发区管委会，市直机关相关单位，各房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业：

为贯彻落实住房和城乡建设部等八部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）精神，进一步整治和规范全市房地产市场秩序，强化房地产市场监管，根据湘潭市住房和城乡建设局等十部门关于印发《湘潭市房地产市场秩序专项整治三年行动实施方案》的通知（潭住建联发〔2021〕22号）要求，特制定《湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动实施方案》，经市人民政府同意，现予以印发，望认真贯彻执行。

湘乡市住房和城乡建设局

湘乡市发展和改革局

湘乡市公安局

湘乡市自然资源局

湘乡市税务局

湘乡市市场监督管理局

湘乡市城市管理和综合执法局

中共湘乡市委网络安全和
信息化委员会办公室

中国人民银行湘乡市支行

湘潭市住房公积金管理
中心湘乡市管理部

2022年3月16日

湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动

实 施 方 案

为进一步整治和规范我市房地产市场秩序，强化房地产市场监管，严厉打击房地产开发、交易、中介、物业管理等环节违法违规行为，促进房地产市场持续健康发展，根据住建部等八部门关于持续整治规范房地产市场秩序的总体部署要求和《湘潭市房地产市场秩序专项整治三年行动实施方案湘潭市实施方案》（潭住建联发〔2021〕22号）文件精神，结合我市实际，现就我市房地产市场秩序专项整治工作制定如下实施方案。

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，始终践行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”重要定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，充分运用法律、行政手段，科学谋划，精心组织，加大查处力度，加强市场监管，优化营商环境，增进民生福祉，切实维护人民群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

二、工作目标

坚持标本兼治、综合治理、惩防并举、务求长效，通过持续整治规范房地产市场秩序，力争用3年左右时间，实现我市房地产市场秩序持续好转，违法违规行为得到有效遏制，监督管理制度不断健全，部门齐抓共管工作机制进一步优化，群众

信访投诉量显著下降，群众满意度明显提升。

三、整治内容

围绕房地产全流程全生命周期开展专项整治，重点整治房地产开发、房屋交易、住房租赁、物业管理等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。主要包括：

（一）房地产开发。无资质、超资质等级开发房地产项目；未取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证即开工建设；未按审批的规划平面图、建设工程规划许可证确定的内容开发建设；未按工程施工图设计文件开发建设；未按合同约定如期交房；将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按规定办理物业承接查验手续，擅自交付使用。

（二）房屋交易。违规发布虚假房地产广告、虚假房源信息；返本销售、售后包租；销售现场未按照相关规定进行信息公示、明码标价和告知；违规收存和使用预售监管资金；协助购房人套取“经营贷”“消费贷”等信贷资金购房；协助购房人（住房公积金缴存职工）构造虚假交易套取住房公积金和骗取住房公积金贷款；协助购房人签订“阴阳合同”偷逃税费；非法侵占或者挪用客户交易资金；违规预售，违规收取预付款、“意向金”等费用；限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；设置“霸王条款”，捆绑销售车位、储藏室或强制装修等；利用网络捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序；违规收集、泄露公民个人信息，以牟取利益。

（三）住房租赁。未经备案开展住房中介和租赁业务；发布虚假房源信息，隐瞒影响住房出售（出租）的重要信息，诱骗群众购房（租房）；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；克扣或者延迟返还租金押金，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；违规开展公租房中介业务。

（四）物业管理。未按规定或合同约定收取费用，擅自提高收费标准；未按规定办理承接查验手续并擅自接管；擅自利用业主共用部分开展经营活动，侵占、挪用业主共用部分经营收益；未按规定公示公共收益、维修资金使用等物业服务相关信息；未建立并落实共用设备设施维护制度，未履行对消防设施、电梯等特种设备的维护义务，并配合、监督维保单位；物业服务合同依法解除或终止后，拒不退出物业服务项目；未按规定使用住宅专项维修资金；业主未经政府有关部门批准，擅自在住宅小区内违法搭建建筑物、构筑物；未及时劝导、制止、报告小区内违建违改行为。

四、组织机构

为进一步加强组织领导，健全工作机制，经市人民政府同意，成立湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动领导小组（以下简称整治领导小组），由市人民政府分管副市长任组长，市人民政府办公室分管副主任和市住建局局长任副组长，成员由市住建局、市发改局、市公安局、市自然资源局、市市场监

管局、市城管局、市税务局、市委网信办、中国人民银行湘乡市支行、湘潭市住房公积金管理中心湘乡市管理部等部门分管负责同志组成（具体名单详见附件1）。领导小组办公室设在市住建局，负责组织协调和日常工作，办公室主任由市住建局局长兼任。各成员单位职责分工如下：

市住建局：负责牵头组织专项整治行动实施工作，开展摸底调查、移交问题线索、汇总处理结果、总结上报情况；会同其他成员单位，在各自职责范围内依法查处房地产开发、房屋交易、住房租赁、物业管理等环节的违法违规行为。

市发改局：负责牵头健全完善全市社会信用体系建设工作，协调督促各单位及时归集报送房地产市场有关违法违规信息，并纳入信用信息共享平台向社会公示，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施本地区失信联合惩戒。

市公安局：负责依法查处房地产领域合同诈骗、非法集资等违法犯罪行为。

市自然资源局：负责查处未按已审批的规划平面图、建设工程规划许可内容进行开发建设的问题；负责对违法建设的认定。

市市场监管局：负责查处违法房地产广告、违规收费、价格违法、合同欺诈、虚假宣传等问题。

市城管局：负责查处未取得建设工程规划许可证即开工建设的问题；加强执法进小区，负责查处辖区内住宅小区违法搭建建筑物、构筑物等问题。

市税务局：负责查处通过“阴阳合同”偷逃税费等问题。

市委网信办：负责统筹协调查处通过网络捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序等问题。

中国人民银行湘乡市支行：负责查处银行机构信贷资金违规流入房地产领域等问题。

湘潭市住房公积金管理中心湘乡市管理部：负责掌握银行机构信贷资金违规流入房地产领域等线索，及时反馈至上级行和银保监局湘潭分局。

五、时间安排

从2021年9月到2023年12月，分为四个阶段进行。

（一）动员部署阶段（2021年9月至12月）。组织学习上级文件精神，开展市场调研，起草房地产市场秩序专项整治三年行动实施方案，全面部署整治工作任务，多形式开展宣传发动。设立举报电话、投诉信箱，畅通群众投诉举报渠道，广泛收集问题线索。

（二）自查自纠阶段（2022年1月至3月）。组织发动和督促指导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁和物业服务企业，根据专项整治内容和要求认真开展自查自纠，全面整改落实。各职能部门督促相关企业和机构在2022年3月15日前上报《自查自纠情况表》，及时统计汇总，建立工作台账，全面摸清房地产领域存在的问题。

（三）集中整治阶段（2022年）。各相关职能部门依据职责分工，组织人员开展房地产市场专项检查。对检查中发现的

问题，责令当场纠正，不能及时纠正的，下达书面整改通知，责令限期整改到位。建立整治问题和整治措施“两个清单”，实施动态更新，针对重点难点问题，加强跟踪整治，加大攻坚力度，按时整改销号，推动问题得到有效解决。专项整治领导小组办公室对各部门整治工作开展专项督查，通过重点抽查群众信访、投诉举报问题突出的企业或项目，看问题摸排是否到位、自查自纠是否到位、整改落实是否到位、部门履职是否到位，确保专项整治行动取得明显成效。

（四）巩固提升阶段（2023年）。在自查自纠、整改落实的基础上，组织开展“回头看”，针对整治行动中暴露的房地产领域突出问题，深挖深层次矛盾和根源，健全规范市场各方行为的规章制度；持续加强房地产市场监管，加大巡查检查力度，及时查处新发现的违法违规行为，确保房地产市场秩序明显好转，促进房地产市场健康发展。

专项整治三年行动期间，领导小组各成员单位应在每季度最后一个月的15日前向整治领导小组办公室报送工作进展情况、正反典型案例（包括违法违规企业名称、违法事实、查处处罚依据、处罚时间、处罚单位、处理情况、媒体曝光情况等）和经验做法。2023年底前，整治工作领导小组办公室对专项整治三年行动进行全面总结评估，上报市人民政府。

六、工作要求

（一）加强协调配合。房地产市场秩序专项整治是一项系统性工作，涉及多个职能部门。各有关部门必须牢固树立“一

盘棋”意识，加强谋划部署，组织专门力量，切实履职尽责，强化协调配合，确保整治行动落实见效。要建立违法行为举报投诉受理制度、联席会议制度、情况通报制度、联络员制度，完善跨部门协作机制，构建信息共享、联动查处、齐抓共管的工作格局，形成工作合力。在整治工作中发现非本单位职责范围内的问题，应及时移送相关职能部门；涉及部门职责权限不清晰或需要协调解决的事项，由整治领导小组召开联席会议研究决定。

（二）加大查处力度。各成员单位要按照“统一组织、分工负责、条块结合、联合惩戒”的办法，依法严肃查处房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及其从业人员的各类违法违规行为，视情节轻重采取警示约谈、停业整改、暂停网签、公开通报、行政处罚、列入严重违法失信名单、从业限制、市场禁入等惩戒措施，并通过新闻媒体予以曝光。对涉及重大违法违规行为的企业及从业人员，除吊销营业执照和资质资格证书外，应移交司法部门依法查处；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。要保持高压严查态势，真查真打、严查严打、狠查狠打，发现一起查处一起，切实净化市场环境。

（三）构建长效机制。要通过此次房地产市场秩序专项整治行动，建立长效工作机制，坚持整顿规范与制度建设并重，做到常抓不懈，持之以恒，长治久清。各成员单位要立足各自

职能，针对专项整治过程中发现的共性问题、突出问题分门别类进行梳理汇总，有的放矢制定各项长效管理措施，健全和完善房地产市场监管长效机制，有效遏制房地产市场各种违法违规行为。

（四）强化宣传引导。要把宣传教育贯穿专项整治全过程，充分利用广播、电视、报纸、网络等媒体，开展城乡规划、建筑、房地产等法律法规的宣传解读，提升群众维权意识，引导企业依法经营。要重视发挥舆论监督教育的作用，适时曝光一批典型案例及违法企业和项目，及时跟踪报道专项整治工作的进展和成果，推广交流典型工作经验，营造浓厚舆论氛围，引导专项整治工作健康有序推进。

附件：

1. 湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动领导小组名单
2. 湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动责任分解表
3. 湘乡市房地产开发企业自查自纠情况表
4. 湘乡市住房中介租赁企业自查自纠情况表
5. 湘乡市物业服务企业自查自纠情况表

附件1

湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动 领导小组名单

- 组 长：莫永恒 市人民政府副市长
- 副组长：彭青松 市人民政府办公室副主任
柳纯斌 市住房城乡建设局局长
- 成 员：肖 军 市住房城乡建设局党委委员
李英剑 市发展改革局副局长
王泽文 市公安局常务副局长
曾华锋 市自然资源局正科级干部
赵 逸 市税务局副局长
周剑明 市市场监督管理局副局长
何建华 市城市管理综合执法局副局长
龙 滢 市委网络安全和信息化委员会办公室
副主任
彭卫海 中国人民银行湘乡市支行副行长
吴 刚 湘潭市住房公积金管理中心湘乡市管理部副主任

领导小组下设办公室（设在市住建局），由柳纯斌兼任办公室主任。今后，领导小组成员因工作变动需要调整的，由相应人员自然递补，并报领导小组办公室备案，不再另行行文。

附件2

湘乡市房地产市场秩序专项整治三年行动责任分解表

	整治重点任务	责任部门	配合部门
房地产开发	无资质、超资质等级开发房地产项目；	住建部门	
	未取得建设工程规划许可证即开工建设；	自然资源部门 城管部门	
	未取得建筑工程施工许可证即开工建设；	住建部门	
	未按工程施工图设计文件开发建设；	住建部门	
	未按审批的规划平面图、建设工程规划许可证确定的内容开发建设；	自然资源部门	
	未按合同约定如期交房；	住建部门	
	将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用；	住建部门	
	房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；	住建部门	
	未按规定办理物业承接查验手续，擅自交付使用。	住建部门	
房屋交易	违规发布虚假房地产广告，发布虚假房源信息；	市场监管部门	住建部门
	返本销售、售后包租；	住建部门	
	销售现场未按照相关规定进行信息公示、明码标价和告知；	市场监管部门	住建部门
	违规收存和使用预售监管资金；	住建部门	银监部门
	协助购房人套取“经营贷”“消费贷”等信贷资金购房；	银监部门	住建部门
	协助购房人签订“阴阳合同”偷逃税费；	税务部门	住建部门
	非法侵占或者挪用客户交易资金；	住建部门	
	违规预售，违规收取预付款、“意向金”等费用；	住建部门	市场监管部门
	限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；	公积金管理部门	住建部门
	设置“霸王条款”，捆绑销售车位、储藏室或强制装修等；	市场监管部门	住建部门
	利用网络捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。	网信部门	住建部门
	违规收集泄露公民个人信息，以牟取利益	公安部门	网信部门

整治重点任务		责任部门	配合部门
住房租赁	未经备案开展住房中介和租赁业务；	住建部门	市场监管部门
	发布虚假房源信息，隐瞒影响住房出售（出租）的重要信息，诱骗群众购房（租房）；	住建部门	市场监管部门 公安部门
	未按规定如实完整报送相关租赁信息；	住建部门	公安部门
	网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；	网信部门	住建部门
	克扣或者延迟返还租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；	住建部门	公安部门
	违规开展住房租赁消费贷款业务；	银监部门	公安部门、住建部门
	存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；	住建部门	市场监管部门 公安部门
违规开展公租房中介业务。	住建部门	市场监管部门	
物业管理	未按规定或合同约定收取费用，擅自提高收费标准；	市场监管部门	住建部门、发改部门
	未按规定办理承接查验手续并擅自接管；	住建部门	
	擅自利用业主共用部分开展经营活动，侵占、挪用业主共用部分经营收益；	住建部门	
	未按规定公示公共收益、维修资金使用等物业服务相关信息；	住建部门	
	未建立并落实共用设备设施维护制度，未履行对消防设施、电梯等特种设备的维护义务，并配合、监督维保单位；	住建部门	市场监管部门
	物业服务合同依法解除或终止后，拒不退出物业服务项目；	住建部门	
	未按规定使用住宅专项维修资金；	住建部门	
	业主未经政府有关部门批准，擅自在住宅小区内违法搭建建筑物、构筑物；	城管部门 自然资源部门	住建部门
未及时劝导、制止、报告小区内违建违改行为。	住建部门		

附件3

湘乡市房地产开发企业自查自纠情况表

填表日期：

开发企业名称			
法人代表		联系电话	
联系人		联系电话	
开发项目名称		项目地址	
营销机构名称	(如是开发商自营, 则填写“自营”)		
自查内容			自查情况
1、无资质、超资质等级开发房地产项目			
2、未取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证即开工建设;			
3、未按工程施工图设计文件开发建设;			
4、未按审批的规划平面图、建设工程规划许可证确定的内容开发建设;			
5、未按合同约定如期交房;			
6、将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用;			
7、房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出;			
8、未按规定办理物业承接查验手续, 擅自交付使用;			
9、违规发布虚假房地产广告, 发布虚假房源信息;			
10、返本销售、售后包租;			
11、销售现场未按照相关规定进行信息公示、明码标价和告知;			
12、违规收存和使用预售监管资金;			
13、协助购房人套取“经营贷”“消费贷”等信贷资金购房;			

14、协助购房人签订“阴阳合同”偷逃税费；	
15、非法侵占或者挪用客户交易资金；	
16、违规预售，违规收取预付款、“意向金”等费用；	
17、限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；	
18、设置“霸王条款”，捆绑销售车位、储藏室或强制装修等；	
19、利用网络捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。	
问题整改落实情况	
<div style="text-align: right; margin-right: 100px;"> <p>公司盖章：</p> <p>法定代表人：</p> <p>年 月 日</p> </div>	

附件4

湘乡市住房中介租赁企业自查自纠情况表

填表日期：

机构名称			
机构地址		注册资本金	
法人代表		联系电话	
联系人		联系电话	
自查内容			自查情况
1、未经备案开展住房中介和租赁业务；			
2、发布虚假房源信息，隐瞒影响住房出售（出租）的重要信息，诱骗群众购房（租房）；			
3、未按规定如实完整报送相关租赁信息；			
4、网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；			
5、克扣或者延迟返还租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；			
6、违规开展住房租赁消费贷款业务；			
7、存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；			
8、违规开展公租房中介业务。			
问题整改落实情况			
<div style="text-align: right; margin-top: 50px;"> 公司盖章： 法定代表人： </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 年 月 日 </div>			

附件5

湘乡市物业服务企业自查自纠情况表

填表日期：

机构名称			
机构地址		注册资本金	
法人代表		联系电话	
联系人		联系电话	
自查内容			自查情况
1、未按规定或合同约定收取费用，擅自提高收费标准；			
2、未按规定办理承接查验手续并擅自接管；			
3、擅自利用业主共用部分开展经营活动，侵占、挪用业主共用部分经营收益；			
4、未按规定公示公共收益、维修资金使用等物业服务相关信息；			
5、未建立并落实共用设备设施维护制度，未履行对消防设施、电梯等特种设备的维护义务，并配合、监督维保单位；			
6、物业服务合同依法解除或终止后，拒不退出物业服务项目；			
7、未按规定使用住宅专项维修资金；			
8、未及时劝导、制止、报告小区内违建违改行为。			
问题整改落实情况			
<p>公司盖章： 法定代表人：</p> <p style="margin-top: 20px;">年 月 日</p>			