

文件

通化县住房和城乡建设局

中共通化县委宣传部

通化县公安局

通化县司法局

通化县市场监督管理局

通化县经济局

通化县价格监督检查局

国家税务总局通化县税务局

中国银行业监督管理委员会通化监管分局通化办事处

通县住建联发〔2018〕1号

关于印发《通化县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工作方案》的通知

县域各房地产开发企业、中介机构：

为贯彻落实《吉林省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工作方案》的通知（吉建联发〔2018〕29号）及《通化县人民政府办公室关于建立通化县房地产市场联席会议制度的通知》（通政办发〔2017〕39号）文件精神，决定在今年8月至12月，在全县房地产领域深入开展治理房地产市场乱象专项行动，特制定《通化县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工作方案》。

现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《通化县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工作方案》



中国银行业监督管理委员会
通化监管分局通化办事处

2018年8月21日

附件：

《通化县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工作方案》

为全面贯彻落实省委、省政府关于房地产工作的决策部署，切实做好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工作，结合我县实际，制定本工作方案。

一、工作目标

通过联席成员单位联合执法，整顿、规范我县房地产市场秩序，严厉打击房地产开发企业及房地产“黑中介”捂盘惜售、哄抬房价、虚假宣传、违规销售等侵害群众利益的违法违规行为，进一步强化市场监管力度，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。

二、时间安排

2018年8月至2018年12月

三、整治范围

县域房地产开发企业在建在售项目，房地产中介经纪行为

四、整治重点及分工

(一) 投机炒房行为。

1. 垄断房源，操纵房价、房租。(县住建局、县价格监督检查局)。

2. 捂盘惜售或者变相囤积房源。(县住建局、县市场监督管理局)。

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。（县住建局、县委宣传部、县司法局、县公安局、县价格监督检查局、县市场监督管理局）。

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。（县住建局、县价格监督检查局、县市场监督管理局、国家税务总局通化县税务局）

5. 通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为购房人垫付或者变相垫付首付款。（县住建局、县经济局、县银监局、县公安局）

（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。（县公安局、县司法局、县市场监督管理局、县住建局）。

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。（县住建局、县市场监督管理局）。

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。（国家税务总局通化县税务局、县公安局、县住建局、县市场监督管理局）。

4. 非法侵占或者挪用客户交易资金。（县公安局、县住建局）

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。（县价格监督检查局、县市场监督管理局、县公安局、县司法局、县住建局）。

6. 与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。（县住建局、县价格监督检查局、县公安局、县司法局、县经济局）。

（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。（县住建局、县市场监督管理局、县价格监督检查局、县经济局）。

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。（县价格监督检查局、县市场监督管理局、县住建局、国家税务总局通化县税务局）。

3. 一房多卖，损害购房人合法权益。（县公安局、县司法局、县住建局、县市场监督管理局）。

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。（县市场监督管理局、县公安局、县司法局）。

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。（县住建局）。

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。（县价格监督检查局、县住建局）。

（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。（县住建局、县委宣传部、县市场监督管理局）。

2. 发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人。（县住建局、县委宣传部、县公安局、县市场监督管理局、县价格监督检查局）。

3. 发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告。（县市场监督管理局、县委宣传部）。

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。（县市场监督管理局、县委宣传部、县住建局）。

5. 在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。（县市场监督管理局、县委宣传部、县住建局）。

五、工作安排

（一）动员部署阶段（2018年8月25日-8月30日）

各部门按专项行动工作方案，明确工作内容，落实工作责任，提出工作要求，召开会议或下发文件通知到房地产企业、房地产中介机构和相关单位。建立投诉举报制度，设立投诉举报电话、开通投诉举报信箱，并通过网站、媒体等形式公告社会。

（二）企业自查阶段（2018年9月1日-9月20日）

组织房地产开发企业、房地产中介机构、相关单位按照本方案明确的整治重点，对在建并已进入商品房预售环节的房地产开发企业项目、房地产代理项目进行逐个自查。自查结束后，相关房地产开发企业、中介机构向县房地产联席办公室报告自查结果，并根据自查存在的问题，积极进行整改。

（三）全面检查阶段（2018年9月21日-11月20日）

在企业自查的基础上，组成联查小组，对有投诉举报的

企业和项目进行重点检查，依法打击扰乱房地产市场秩序的违法违规行为。对检查中发现问题的企业，责令限期改正，依法进行处罚，并列入企业信用档案。及时向社会通报违法违规典型案例，查处一起，通报一起。采取多种方式对政策进行宣传，发布交易风险提示。从8月起，各部门应于每月月底将阶段性检查成果和典型案例报县房地产市场协调小组办公室。联合检查组将对各部门治理房地产市场乱象专项行动工作开展情况进行督导检查，对重大典型案例报请县委、县政府进行督办。

（四）总结巩固阶段（2018年11月20日-12月31日）

各部门要进一步加强房地产市场调控工作，坚持问题导向，实现边整治检查、边发现漏洞、边建章立制。在继续加强检查的同时，要落实住建部门房屋交易职能，强化房地产市场监管，严格商品房预售管理，全面实行房屋交易合同（新建商品房和二手房）网签制度，规范商品房合同备案变更管理。落实中介机构备案制度，将未备案的中介机构名单向社会公开，提醒群众审慎选择中介机构；加强房地产统计，及时公布权威数据，引导市场预期；推行房屋交易资金监管，保障交易双方合法权益；加强房地产企业信用管理，建立企业“黑名单”制度，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。

六、工作要求

（一）切实加强组织领导。各部门要充分认识此次专项行动的重要性和紧迫性，切实履行房地产市场监管的主体责

任，加强组织领导，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责，确保整治工作取得实效。各部门要按照方案中时间节点要求总结报送专项行动工作开展情况，及时上报典型案例。县住建、宣传、公安、司法、工商、经济、物价、银监、税务部门组成工作协调小组，办公室设在县住建局，统筹指导督促各部门推进专项行动工作。

（二）建立部门联动机制。各部门要积极配合，成立专项行动工作领导小组，建立联合查处机制、信息发布机制，发挥部门合力。要把打击侵害群众利益违法违规行为，作为整治房地产市场乱象工作的重中之重，全面排查、精准打击。

（三）广泛发动群众监督。要通过开通投诉、举报、咨询热线等方式，畅通群众举报投诉渠道，引导公众参与整治房地产市场乱象专项行动。对群众反映强烈、问题突出的典型案例要挂牌督办，及时公布查处结果，回应社会关切，着力构建房地产市场共治共管的局面。

（四）营造良好舆论环境。建立专项行动信息发布机制，通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等加强政策解读，正面引导舆论，通过定期集中曝光违法违规典型案例，形成震慑，为房地产市场营造良好舆论环境。

（五）强化督查问责机制。要保持高压严查态势，对存在违法违规行为的企业和从业人员，依法从严惩处，依法采取责令限期整改，处以罚款，取消网上签约资格等措施。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要坚决问责。