

朝阳市住房和城乡建设局
朝阳市发展和改革委员会
朝阳市公安局
朝阳市自然资源局
国家税务总局朝阳市税务局
朝阳市市场监督管理局
朝阳市城市管理综合行政执法局
中国银行保险监督管理委员会朝阳监管分局
朝阳市互联网信息办公室

文件

朝住建发〔2021〕88号

**朝阳市住房和城乡建设局等部门关于印发
《朝阳市持续整治规范房地产市场秩序
三年行动实施方案》的通知**

各县（市）区人民政府，朝阳经济技术开发区管委会：

《朝阳市持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》
经市政府同意，现印发给你们，请结合本地实际，认真贯彻执行。

朝阳市住房和城乡建设局



朝阳市发展和改革委员会



朝阳市公安局



朝阳市自然资源局



国家税务总局朝阳市税务局



朝阳市市场监督管理局



朝阳市城市管理综合行政执法局



中国银行保险监督管理委员会朝阳监管分局



朝阳市互联网信息办公室



2021年11月30日

(此件公开发布)

朝阳市住房和城乡建设局办公室

2021年11月30日印发

朝文备注 0382 号

朝阳市持续整治规范房地产市场秩序 三年行动实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院，省委、省政府关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署和市委、市政府工作要求，聚焦房地产市场秩序突出问题和群众反映强烈的难点、痛点问题，巩固房地产市场专项督查和住房租赁中介机构乱象专项整治工作成效，持续整治规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益。根据《辽宁省住房和城乡建设厅等部门关于印发〈辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案〉的通知》（辽住建〔2021〕74号）精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

（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，贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步提高政治站位，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，充分运用法治思维和法治方式，科学谋划、精心组织，持续推进，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治行动取得实效，促进房地产市场平稳健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则

——坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

——坚持群众参与、开门整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，不断提升群众满意度。

——坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。

——坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

——坚持尽力而为，长效整治。对事关群众切身利益的民生问题，坚决整治，取得实效；对长期形成，一时难以解决的行业顽疾，不搞运动式整治，久久为功，持续整治。

（三）主要目标

通过三年的集中整治行动和加强常态化监管，房住不炒的定位全面落实，监管制度不断健全，信用体系不断完善，房地产市场违法违规行为得到有效遏制，市场主体更加规范，市场环境不断净化，市场秩序明显好转，监管有力、行业自律、主体诚信、行为规范、运行有序的房地产市场环境进一步形成，房地产市场

保持平稳健康发展。

二、整治范围

- (一) 全市所有在建在售的房地产开发项目；
- (二) 所有房地产开发领域、房屋买卖领域、住房租赁领域、物业服务领域；
- (三) 房地产交易活动各环节；
- (四) 重点整治信访投诉多、举报反映问题突出的项目和企业。

三、整治内容和对象

(一) 房地产开发领域

1. 未依法依规取得土地即开工建设。
2. 违反国有建设用地使用权出让合同约定的土地开发建设与利用的规划条件、容积率等要求开工建设。
3. 未按期动工开发建设或中止开发建设导致住宅项目用地构成闲置土地。
4. 未按合同约定足额缴纳国有建设用地使用权出让价款。
5. 未按施工图设计文件开发建设。
6. 房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出。
7. 未按房屋买卖合同约定如期交付。
8. 实际交付房屋与样板间或销售宣传资料严重不一致。
9. 未办理竣工验收手续擅自交付使用。
10. 未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

整治对象包括存在违法违规行为的房地产开发企业，以及涉及各方责任主体。

（二）房屋买卖领域

1. 发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；以学区房等名义炒作房价；对规划或建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件做误导宣传。

2. 捂盘惜售，囤积房源；未取得预售许可证件或不符合商品房销售条件时，以认购、预订、排号等方式向买受人变相收取诚意金、定金、预订款等；捆绑销售车位、储藏室、变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益。

3. 未在销售场所显著位置明示相关资料，未落实商品住房明码标价、“一房一价”制度；委托未登记备案的承销机构代理销售商品房。

4. 挪用交易监管资金或非法逃避交易资金监管；收取购房人购房款后，未将购房款及时归集资金监管账户。

5. 未按规定办理房屋买卖合同网签备案。

6. 采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

7. 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。

8. 协助购房人非法规避房屋交易税费；为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利。

9. 协助或诱导购房人骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金。

10. 捏造、散布不实信息，歪曲、误导房地产调控政策，借助“热点”事件煽动扰乱社会秩序。

11. 协助、参与、配合一房多卖，或低价收进高价卖出赚取差价。

12. 房地产经纪机构未按规定向属地住房城乡建设主管部门备案，经纪从业人员未进行实名登记。

整治对象包括存在违法违规行为的房地产开发企业，房屋销售代理机构、房地产中介机构及从业人员，房地产网络信息平台、网络自媒体等。

（三）住房租赁领域

1. 未办理市场主体登记，或取得营业执照但未向住房城乡建设主管部门备案即开展经营。

2. 未按规定如实完整报送相关租赁信息。

3. 网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任。

4. 房屋租赁合同不办理网签备案。

5. 克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；滥用市场支配地位，实施垄断协议、控制房源、哄抬租金。

6. 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。

7. 未按规定办理租赁资金监管。

整治对象包括存在违法违规行为的住房租赁企业、房地产中介机构及从业人员。

(四) 物业服务领域

1. 未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务。
2. 超出合同约定或公示收费项目标准收取费用。
3. 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。
4. 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。
5. 指定或限制其他电信运营商进入物业服务区域开展电信业务，限制用户选择电信运营商。
6. 协助骗取、套取、违规使用住宅专项维修资金。
7. 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。
8. 未按规定开展承接查验或承接查验发现问题未整改。
9. 对违规装修、高空抛物、违规占用消防通道等问题未尽劝阻、报告义务。
10. 未依规将物业服务合同和临时管理规约报送备案。

整治对象包括存在违法违规行为的物业服务企业、以及涉关业主委员会及成员。

除上述整治内容外，各县（市）区可结合本地实际因城施策增加整治内容。

四、实施步骤

(一) 集中整治行动。自 2021 年 12 月开始，持续到 2024 年 12 月，分四个阶段实施。

1. 动员部署阶段（2021 年 12 月）

(1) 各县（市）区住房城乡建设部门要会同有关部门制定本地持续整治规范房地产市场秩序集中整治行动实施方案，明确部门责任分工，确定年度工作目标和整治重点，细化分解整治任务，深化整治内容；召开动员部署会，成立工作专班，公布整治方案。

(2) 要通力协调有关媒体宣传整治工作的重要性和工作安排，营造良好舆论氛围。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、物业服务企业将举报监督电话等在售楼部、中介门店、物业服务区域等在显著位置公示公开。

2. 企业集中自查自改阶段（2021 年 12 月-2022 年 1 月）

(1) 各地房地产开发企业、房屋租赁机构、房地产中介机构、物业服务企业要对照整治重点进行自查，对于发现的问题，要自行整改到位。企业自查率要达到 100%。

(2) 住房城乡建设部门要做好对企业集中自查自改工作的指导，要创新工作方式，不布置填写不必要的表格，不建立层层参加的“微信工作群”，尽量减少基层部门和受检企业的负担。

(3) 住房城乡建设部门要指导行业协会组织房地产开发企

业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业集中学习房地产监管相关政策法规，签订合法合规经营承诺，提高市场主体合规诚信经营和服务的意识。

3. 全面整治阶段（检查和整改：2022年1月-2024年12月）

（1）县级检查整改阶段（2022年-2024年，每年检查时间结合市级检查和省级督查时间自行确定）

各县（市）区住房城乡建设部门要会同有关部门，在企业全面自查的基础上进行严格复查。要合理安排进度，制定整治检查工作计划，分阶段确定整治检查的企业和项目，复查率要达100%。要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），确定整改时限，动态调整台账清单，实施销号管理，做到“有进有出”，整改一个、销号一个，并将检查整改情况及时报送市住建局。

（2）市级检查阶段（2022年-2024年，每年1月-6月）

制定年度计划，每年安排检查企业的数量在三分之一以上，做到全部企业三年全覆盖。按照“双随机、一公开”原则确定检查企业和项目，坚持常态化监管与集中检查相结合，多采取“四不两直”方式，深入检查相关领域存在的突出问题。

（3）省级督查阶段（2022年-2024年，每年7月-9月）

省住房城乡建设厅会同省直相关部门组成督查组，对各市开展整治行动进行专项督查。

(4) 整改总结巩固阶段 (2022 年-2024 年, 每年 10 月-12 月)

坚持立行立改, 及时消除违法违规行为不良后果; 做好集中整改, 每年检查发现的问题要在当年整改完毕。及时总结推广整治行动做法、经验和成效, 加强正面宣传, 正确引导舆论。

4. 长效机制建设阶段 (贯穿整治行动全过程)

针对整治中发现的问题, 既要督促整改落实, 还要注重完善体制机制, 堵漏洞、补短板、强弱项、提高综合整治能力, 加强房地产企业信用管理, 制定完善相关管理制度, 建立长效管理机制。

(二) 集中整治行动结束后, 持续加强常态化监管, 巩固整治工作成效, 推动构建房地产市场平稳健康发展长效机制。

五、工作要求

(一) 广泛征求问题线索。市住房和城乡建设局、各县(市)区住房和城乡建设部门在新闻媒体、政务热线、门户网站公开举报电话, 开通举报邮箱, 广泛收集问题线索, 逐条分析研判, 形成问题清单, 按照职责分工转交相关部门依法依规深入查处或联合查处。对实名举报案件, 认真核实, 逐件处理、及时反馈。

(二) 依法查处违规行为。对群众的举报投诉及网络、报纸等媒体曝光的违法违规行为, 要认真调查、快速处理、及时反馈。对发现存在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, 相关部门

负责督促整改落实，并按照法定职责依法依规采取警示、约谈、停业整顿（暂停网签、暂停预售、暂停售楼部或门店开放、暂停预售资金拨付等）、信用扣分、列入失信名单、行政处罚、吊销营业执照和资质证书等措施进行处置，查处情况要向社会公开；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。

（三）及时报送进展情况。各县（市）区住房和城乡建设部门每季度月末 25 日前向市住房和城乡建设局报送整治行动进展情况、典型案例和经验做法。市住房和城乡建设局定期编发工作专报报送省住建厅、市委和市政府。

各县（市）区住房和城乡建设部门明确 1 名联络员，于 2021 年 12 月 15 日前将整治工作方案、成立领导组织、召开动员部署会、新闻发布会等情况及本地区投诉举报电话、电子信箱和联络员名单报送市住房和城乡建设局。

专项整治参与单位要定期将本行业专项整治活动开展情况等每季度月末 25 号前报送领导小组办公室。

2024 年 12 月 10 日前，各县（市）区要将整治房地产市场秩序三年行动总结报送市住房和城乡建设局。

（四）巩固整治工作成效。各县（市）区住房和城乡建设部门结合整治情况建立完善行业信用体系，制定房地产开发企业、中介机构及从业人员、物业服务企业的不良记录管理办法和信用

评价办法。加大信用评价结果在行业评优、项目招投标、资金监管等工作中的应用，建立企业“红黑榜”，使信用体系成为促进行业自律的推手、遏制违法违规行为的抓手，通过持续整治规范行动，查处一批存在严重违法违规行为的企业和个人，坚决清除行业害群之马，不断净化市场环境。

六、保障措施

（一）统一思想认识，提高政治站位

各县（市）区、各有关单位要从政治和全局的高度充分认识此次专项整治的重要意义，增强思想自觉、政治自觉和行动自觉，切实把抓好专项整治作为增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”的直接检验，作为开展党史学习教育“我为群众办实事”实践活动的重要内容，以强烈的政治担当、坚决的斗争精神，全过程抓紧抓实，真刀真枪解决问题，确保专项整治行动取得扎实成效。

（二）加强组织领导，强化责任落实

1. 成立工作专班，落实城市整治主体责任

城市政府是整治规范房地产市场秩序的责任主体，要加强组织领导，成立工作专班。为确保专项整治工作有序进行，市政府成立朝阳市持续整治规范房地产市场秩序三年行动领导小组，市政府分管市长任组长，市政府联系城建工作的副秘书长和市住房和城乡建设局主要负责人任副组长，市住房和城乡建设局、发展改革委、公安局、自然资源局、税务局、市场监管局、城市综合

执法局、朝阳银保监分局、网信办等部门分管负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室设在市住房和城乡建设局，由住房和城乡建设局分管领导兼任办公室主任，上述部门负责科室主要负责人为成员。具体负责整治工作的指导、协调、监督等工作。

各县（市）区、朝阳经济技术开发区比照市里工作机制成立工作专班，持续开展整治工作。

工作专班通过加强利用信息共享、联动查处、齐抓共管等方式，共同推动整治工作。

2. 明确责任，加强部门协同

（1）住房和城乡建设部门负责牵头组织实施整治行动，制定实施方案和年度检查计划，开展动员宣传，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。

（2）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。

（3）自然资源部门负责查处未依法依规取得土地审批手续进行建设等问题。

（4）税务部门负责查处非法规避房屋交易税费行为。

（5）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。

（6）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。

(7) 网信部门根据住房和城乡建设部门的处置意见，配合查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

(8) 城市管理综合执法部门负责依据《朝阳市城市管理行政执法实施细则》有关房地产管理执法事权进行查处。

(9) 发展改革部门负责汇总协调各部门报送至全市信用信息共享平台的房地产领域违法违规处罚信息，并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。

(三) 加强宣传引导，营造良好氛围

各县(市)区住房和城乡建设部门要在门户网站开辟专栏进行宣传报道，充分发挥各类媒体作用，采取多种形式加强宣传报道，正确引导舆论，营造浓厚整治氛围。在整治期间，按照“查处一批、曝光一批、取缔一批”的要求，采取发布公告、媒体通报、召开企业情况通报会等形式，定期公布违法违规的企业和从业人员名单，集中曝光一批典型案例，形成警示震慑作用，取得可检视、可评判、可感知的成效。

(四) 加强督查考核，推动工作落实

市住房和城乡建设局会同市直相关部门建立对县(市)区开展整治行动的督导考核机制，并会同市直相关部门，定期对各县(市)区开展整治行动进行专项督查检查。对整治工作得力、成效明显的县(市)区，予以表扬；对问题突出履行监管责任不到位的县(市)区，进行提示、约谈，并视情建议问责。