沁水县住房和城乡建设管理局
沁水县发展和改革局
沁水县公安局
沁水县市场监督管理局
沁水县自然资源局
沁水县行政审批服务管理局
沁水县信访局
国家税务总局沁水县税务局
沁水县网络安全和信息化办公室
中国银保监会沁水监管组

文件

沁住建字〔2022〕12号

沁水县住房和城乡建设管理局等十部门关于印发《沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动实施方案》通知

各房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构:

为贯彻落实党中央、国务院关于实施房地产市场平稳健康发展长效机制的决策部署，根据《山西省整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》、《山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划》、《晋城市整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》精神，县住房和城乡建设管理局等10部门制定了《沁水县整治规范房地产市场秩序的三年行动方案》，现印发给你们，请结合工作实际，认真抓好落实。

附件：沁水县整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案

沁水县住房和城乡建设管理局

沁水县发展和改革局

沁水县公安局

沁水县市场监督管理局

沁水县自然资源局　　沁水县行政审批服务管理局

沁水县信访局　　国家税务总局沁水县税务局

沁水县网络安全和信息化办公室　　中国银保监会沁水监管组

沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院关于实施房地产市场平稳健康发展长效机制的决策部署，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》、《城市商品房预售管理办法》等法律法规，按照《山西省住房和城乡建设厅等9部门整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》、《山西省发展和改革委员会关于清理规范城镇供水供电供暖供气行业收费有关工作的通知》和《晋城市整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》等文件的精神，结合我县实际，制定本方案。

一、总体要求

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，以重点问题整治为突破口，以长效机制建立为着力点，深入开展整治规范房地产市场秩序和物业管理工作三年行动，协同推进健全我县房地产和物业长效管理机制、加强房地产市场监管、深化房地产领域“放管服效”改革。通过三年的整治，使全县房地产开发、房屋交易、住房租赁、物业服务等领域的市场乱象得到有效遏制，违法违规房地产企业及从业人员受到严肃查处，房地产市场秩序实现明显好转，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，群众信访投诉量显著下降，人民群众的获得感、幸福感、安全感不断增强。

二、基本原则

（一）坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，充分运用法治思维和法治方式，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。

（二）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。

（三）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，以人民群众是否满意为根本评价标准，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作的阶段性成果，诚恳接受群众对整治结果的监督评判。

（四）坚持标本兼治、长效整治。边排查、边整治、边总结，综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既立足于解决当前存在的房地产市场乱象，又着眼于完善监管制度和机制，从源头上规范房地产市场秩序。

三、整治内容

（一）房地产开发

1．房产开发建设中的问题。

（1）未取得房地产开发资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营行为；

（2）未取得土地和规划许可即开工建设和销售，或者超规划建设，导致购房人难以办理产权证书；

（3）未按规定设立商品房预售资金监管专用账户，收取的购房款未全部进入监管专用账户；

（4）未按规定标准配建公共租赁住房或未与主管部门签订公共租赁住房配建资金缴纳协议；

（5）未按完整居住社区建设标准建设配套设施等。

2．商品房交付使用中的问题。

（1）未按房屋买卖合同约定如期交付；

（2）商品房交付使用时，未按规定向购买人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》；

（3）将未经竣工验收或验收不合格的商品房交付使用；

（4）实际交付房屋质量、设备及装修与购房合同、广告宣传以及样板房严重不一致，房屋存在渗漏、裂缝等质量问题且不积极帮助业主解决；

（5）违规收取供暖供气供电供热及住房维修资金；

（6）未按规定与物业服务企业办理物业的交接验收手续。

（二）房屋交易

1．商品房销售中的问题。

（1）房地产开发企业未按规定取得《商品房预售许可证》或不符合商品房销售条件，向购房人收取或者变相收取定金、预售款、“茶水费”等费用；

（2）采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房；

（3）捂盘惜售，囤积房源，变相涨价；

（4）捆绑销售车位、储藏室；一房多卖；

（5）委托没有资格的机构代理销售商品房；

（6）房地产预售、销售广告，未载明规定的相关事项；

（7）发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；

（8）未按照规定在销售场所醒目位置一次性公开全部准售房源及一套一标，不标明当期销售的房源情况及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，不标明优惠折扣及享受优惠折扣的条件、代收代办费由消费者自愿选择以及影响商品房价格的其他因素（如容积率、绿化率、车位配比率等）；

（9）未公示商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准和销售时未经公开招标确定了物业服务企业的；

（10）商品房经营者未同时公示物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准等。

2. 房地产经纪服务中的问题。

（1）房地产经纪机构和分支机构未与其招用的房地产经纪人员签订劳动合同；

（2）房地产经纪机构及其分支机构未在规定时间内到所在县人民政府建设（房地产）主管部门备案；

（3）房地产经纪机构及其分支机构未在其经营场所醒目位置公示房地产经纪服务合同、服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息；

（4）房地产经纪机构未建立业务记录制度，如实记录业务情况。

（5）房地产经纪机构代理销售、出租不符合销售条件的商品房及其他房源；

（6）未按规定签订房地产经纪服务合同；

（7）以房地产经纪人员个人名义承接房地产经纪业务和收取费用；

（8）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发企业串通捂盘惜售、炒卖房号；

（9）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；

（10）非法侵占、挪用房地产交易资金，强制提供代办服务、担保服务、以捆绑服务方式乱收费；

（11）对购房人隐瞒抵押查封等限制房屋交易的信息，签订“阴阳合同”非法规避房屋交易税费、违规谋取不正当利益。

3. 房地产估价服务中的问题。

（1）房地产估价机构未按规定备案、未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越备案等级承揽估价业务；

（2）出具虚假或者有重大差错的评估报告。

（三）住房租赁

住房租赁市场中的问题。

（1）住房租赁企业未向政府主管部门提交开业报告即开展经营；

（2）未按规定完整报送相关租赁信息，逃避监管；

（3）发布虚假房源信息或隐瞒房屋真实情况；

（4）网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；

（5）未按照合同约定，擅自缩短租期，随意提高租金，单方面解除合同，克扣租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶住户；

（6）违规开展住房租赁消费贷款业务，以租金优惠等名义诱导承租人使用租金贷款；

（7）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；

（8）未按照规定明码标价。

（四）物业服务

物业管理服务中的问题。

（1）未通过招投标方式选聘物业服务企业；

（2）物业服务企业挪用住宅专项维修资金、未按规定办理物业承接验收手续、擅自改变物业管理用房用途、擅自利用物业共用部位或共用设施设备经营并侵占收益；

（3）物业服务企业未按规定落实消防安全责任制、消防安全管理，未按规定建设微型消防站、保护消防设施完好有效；

（4）物业服务企业未按规定公示物业服务、公共收费停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等信息；

（5）超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；物业服务合同依法解除或终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

四、具体任务及时间安排

（一）开展动员部署（2022 年 1 月 2022 年-2 月）。印发三年行动方案，由住建局建立工作机制，推进工作落实，全面安排部署。

（二）排查问题线索（2022 年 3 月-2022 年 6 月）。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，充分利用新闻媒体、12345 市民热线、电子信箱、门户网站，结合信访举报及“双随机、一公开”抽查与专项检查等，多渠道收

集问题线索、逐条分析研判，形成整治问题清单，做到底数清、情况明。

（三）依法开展整治（2022年7月-2023年12月）。我县要将整治问题清单分类建档，建立工作台账，明确责任部门，制定整治措施，确定整改时限。建立线索移交转办机制和重大问题事项督办机制，将日常检查、受理举报、专项督查中发现的线索及时向有关部门移交，实施销号管理。对实名举报的案件，要认真核实、逐件处理、及时反馈，做到件件有回音。

同时，对本县县域内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，依法依规采取警示约谈、停业整治、吊销营业执照和资质资格证书、销号禁言等措施，并予以公开曝光；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。

（四）健全长效机制（2023年12月-2024年8月）。要坚持整治规范与制度建设并重、专项整治与日常监督并重，梳理查处事项，剖析问题根源，研究建立商品房项目开发管理、房地产交易资金监管、住房租赁市场联合监管、房地产市场主体违法违规经营行为查处、住宅专项维修资金使用管理等市场监管和内部监督机制，着力从源头上补短板，健全整治规范房地产市场秩序长

效机制。要完善房地产领域信用体系，通过实施守信激励和失信惩戒，促进各类房地产企业及从业人员遵纪守法、诚信经营，营造健康有序的市场环境。

五、保障措施

（一）加强组织领导。由县住建局牵头，发改、公安、行政审批、自然资源、城市管理、税务、市场监管、银保监、网信、信访等部门参与，成立整治规范房地产市场秩序三年行动县级工作专班，开展整治工作，专班办公室设在县住建局住房保障管理股，具体负责日常工作。并成立相应工作专班，制定工作方案，及时动员部署，定期召开会议，研判工作形势，通报工作情况，督促整改落实。

（二）明确部门职责。

住房和城乡建设管理部门负责牵头组织实施整治工作，制订工作方案，开展摸底调查，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。

发展改革部门负责协同配合住房和城乡建设部门将查处的房地产领域违法违规行为信息，在七个工作日内推送至信息共享平台，依法依规对相关企业和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。

行政审批部门负责向房地产行政主管部门及时推送商品房项目前期手续办理进度情况。

自然资源、城市管理部门负责查处未依法依规取得土地和规划许可即开工建设、超规划建设等问题。

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。

金融监管部门负责向牵头部门通报预售资金监管帐户异常情况，查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。

网信部门负责指导相关单位按照网络意识形态工作责任制要求，积极开展自身工作领域内网上舆情监看；督促涉事地方部门做好线下核查处置工作；配合相关部门及时调控管控房地产类网上舆情。

信访部门负责对房地产领域信访问题进行统计梳理，及时将相关问题线索向住建部门推送。

（三）建立报送机制。自2022年3月起，各相关单位三年行动工作专班办公室每月30日前统计汇总并向牵头单位报送上一月规范整治房地产市场秩序工作开展情况、线索移交情况及典型案例、经验做法，每季度报送工作进展。首次报送需确定工作专班组成，专班办公室负责人及联络人。

（四）做好舆情引导。运用网络媒体，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。在官方网站开辟专栏进行宣传报道，形成浓厚整治氛围，为整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动工作创造良好舆论环境。

联系电话：0356-7022868

电子邮箱：qsxzfbz@163.com

附件：

1. 沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动县级工作专班组成人员名单

2. 沁水县房地产市场秩序及物业管理工作整治工作台账

3. 沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动开展情况月报表

4. 沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动季度进展情况报告

5. 沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动工作专班联络人员表

附件 1：

沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动县级工作专班成员名单

组　长：	宋国忠	县住建局党组书记、局长	
副组长：	都沁军	县住建局党组成员、副局长	
成　员：	冯向军	县住建局住房保障管理股	股长
	宋国庆	县发改局农村经济和社会事业股	副股长
	王沁霞	县公安局经济犯罪侦查大队	大队长
	段建新	县市场监督管理局消费者权益保护和市场交易监督管理股	股长
	牛建清	县自然资源局执法监督大队	副队长
	崔亚鹏	县审批局投资二股	股长
	赵李鹏	县信访局办公室	主任
	李江洋	县税务局征收管理股	股长
	樊　娟	县委宣传部网信股	股长
	曹天文	县银保监组	三级主任科员
	李亚刚	县城市管理综合行政执法队	副队长

县级工作专班办公室设在县住建局住房保障管理股，主任由冯向军担任。

附件 2：

沁水县房地产市场秩序及物业管理工作整治台账

序号	问题种类	违法违规问题简述	涉及企业（银行）及人员	责任部门及责任人	整治措施	查处情况	整改时限	备注

附件 3：

沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动开展情况月报表

填报单位：_____（加盖单位公章）

	排查问题线索数量	移交问题线索数量	查处问题线索数量	出台行业监管政策数量
房地产开发建设中的问题				
商品房交付使用中的问题				
商品房销售中的问题				
房地产经纪服务中的问题				
房地产估价服务中的问题				
住房租赁市场中的问题				
物业管理服务中的问题				

填表人：_____ 联系电话：_____

填报日期：_____年_____月_____日

附件 4：

沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动季度进展情况报告（式样）

（截至 X 月 X 日）

一、工作进展情况

（一）组织安排部署情况

.....

（二）线索排查移交情况

.....

（三）依法依规整治情况

.....

（四）舆论宣传引导情况

.....

二、典型案例

（一）XX 案例

1、基本情况

.....

2、违法事实

.....

3、处罚依据

.....

4、处理结果

.....

（二）.....

.....

三、经验做法

附件 5：

沁水县整治规范房地产市场秩序及物业管理工作三年行动工作专班联络人员表

填报单位：_____（加盖单位公章）

	姓名	职务	联系电话	传真	电子邮箱
工作专班组长					
办公室负责人					
联络人					