

000辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建房〔2019〕9号

关于开展房地产市场秩序专项整治 工作的通知

各市住建局，沈阳市房产局：

为贯彻落实习近平总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班上的重要讲话精神，切实防范化解房地产市场风险，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，现就开展房地产市场秩序专项整治有关工作通知如下：

一、工作目标

通过开展房地产市场秩序专项整治，实现稳房价、稳地价、稳预期目标，全面规范房地产开发企业和房地产中介机构的开发、销售和中介行为，深入推进房地产领域扫黑除恶专项斗争，建立房地产市场平稳发展长效机制，营造公平竞争、健康发展的房地产市场环境。

二、整治内容

(一) 涉及房地产开发企业的违法违规行为

1. 未取得项目建设手续或手续不全，擅自开工建设；
2. 工程未进行竣工验收或验收不合格，擅自将房屋交付使用；
3. 未取得预售许可证或不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号等方式向买受人变相收取定金、预订款等费用，变相抬高价格；
4. 商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；
5. 未在销售现场明示“五证”、楼盘销控表等信息；
6. 捂盘惜售或者变相囤积房源；
7. 以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；
8. 将同一套商品房出售给多人或将已抵押、查封的房屋销售给他人的行为；
9. 销售人员违反国家规定，将购房者或提供服务过程中获得的公民个人信息，出售或者提供给他人的行为；
10. 发布虚假房源信息和广告，恶意炒作、哄抬房价；
11. 逾期交房、捆绑销售、价外加价的房地产开发项目；
12. 因拖欠工程款和其他应付账款等原因，导致项目停工的“烂尾”楼盘；

(二) 涉及房地产中介机构的违法违规行为

1. 未在经营场所标明房地产中介服务项目、服务内容、收费标准；
2. 发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，诱骗消费者；
3. 隐瞒房屋抵押、查封等限制交易信息；
4. 泄露或不当使用客户信息；
5. 强制提供代办服务、捆绑收费；
6. 未经双方同意，擅自签订中介服务合同、交易合同；
7. 为不符合交易条件的房屋提供中介服务；
8. 伪造证件骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷的行为；
9. 侵占或挪用交易资金；
10. 其他不正当经营行为和违法行为的。

(三) 扫黑除恶专项斗争

1. 在房屋征收过程中采用暴力威胁等方式胁迫搬迁，违法煽动闹事，阻挠征收以及骗取、讹诈房屋征收补偿款。
2. 房地产中介公司以黑恶手段强买、强卖或者强迫交易房产，采取威胁、恐吓等手段驱逐租户，强制上涨或者克扣租金、押金。
3. 物业公司勾结社会闲杂人员滋扰业主，以暴力手段阻碍物业项目正常交接。

三、工作安排

(一) 企业自查阶段（4月1日-4月30日）

各级主管部门要指导本地区房地产开发企业和房地产中介机构进行全面自查，并按要求填报企业自查表（详见附件1、2）。企业自查结果要逐级上报，由各县（市、区）汇总后，报市主管部门存档备查。各市要根据企业自查情况进行建立重点检查项目台账。

（二）各市检查阶段（5月5日-6月15日）

重点检查以下内容：

1. 2019年以来省长信箱、厅长(市长)信箱、人民网留言、民心网投诉、省住建厅转信访举报件以及各市掌握的其他信访投诉线索中涉及的所有房地产开发企业（项目）和中介机构（门店）；

2. 存在逾期交房、捆绑销售、价外加价、质量低劣等问题的房地产项目以及“烂尾”楼盘等；

3. 各市商品房、二手房近三个月交易量排名前10的房地产开发项目和中介机构；

4. 各市商品房近三个月成交均价排名前10和成交价同比涨幅排名前10的房地产开发项目。

对发现问题的企业，要边检查边整改；对排查出的涉黑恶线索，按要求及时移交有关部门。请各市于6月15日前，将检查工作进展情况 and 检查汇总表（详见附件3、4）一并报送省住建厅。

（三）省厅督查阶段（6月15日-8月31日）

省住建厅将组成联合督查组对各市开展工作督查。具体安排另行通知。

（四）落实整改阶段（9月1日-11月15日）

各地根据督查发现问题，明确责任单位，建立整改问题台账，逐项进行整改，并于11月20日前要将房地产市场专项整治工作总结书面上报省住建厅。

四、工作要求

（一）提高认识、明确责任。各级房地产主管部门要高度重视，进一步落实责任，制定整治方案，明确整治措施，加强对县（市、区）工作指导和监督，确保取得实效。对排查发现的风险隐患，要及时介入，制定应急预案，防止发生突发性、大规模集体上访和群体性事件。

（二）依法依规、严厉查处。各级房地产主管部门对发现问题的企业，视情节轻重可采取责令限期整改、书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、列入严重违法失信名单、建议相关部门实施联合惩戒等办法进行处理。对拒不改正或情节严重的，可按照有关规定暂停商品房网签，并依法作出行政处罚。对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的，可依法依规取消企业资质。

联系人：王荣昌 024—23448612、23448626（传真）

邮箱：lnsjstfcc@sina.com

- 附件：1. 房地产开发企业（项目）自查情况表
2. 房地产中介机构（门店）自查情况表
3. 房地产开发企业（项目）检查情况汇总表
4. 房地产中介机构（门店）检查情况汇总表



（此件主动公开）

房地产开发企业(项目)自查情况表

开发企业名称(盖章):

企业负责人(签字):

项目基本情况	项目名称	项目地址	建设面积(万平方米)、 栋数、户数			
取得预售时间	批准预售栋数、户数		资质等级及取得时间			
已销售面积和销售均价 (平方米、元)	合同约定交房时间		实际交房时间			
项目建设形象进度	土地使用权证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、房地产开发经营权证明手续办理情况		延期交房的赔偿约定			
是否存在逾期交房问题	是否将在竣工验收或验收不合格的房屋擅自交付使用的		是否存在未取得项目开工建设擅自开工建设			
是否存在因拖欠工程款和其他应付账款等原因,导致项目停工或“烂尾”的	是否存在捂盘惜售或变相囤积房源的行为		是否存在被群众投诉举报等情况			
是否存在发布虚假房源信息和广告	是否存在捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价		是否存在未取得预售许可证销售商品房			
是否存在一房多售行为	是否存在捂盘惜售或变相囤积房源的行为		是否存在捆绑销售或者附加条件等方式,迫使购房人接受商品或服务价格			
是否按规定在销售现场明示“五证”等材料	是否存在不明码标价、在标价之外加价出售或收取未标明的费用		是否存在以认购、预订、排号、发卡等方式变相收取定金或预订款等费用			

房地产中介机构（门店）自查情况表

中介机构（盖章）：

企业负责人（签字）：

中介机构 门店 基本情况	门店名称		门店地址	
	开业（设立）日期		员工数量	
	是否在当地房产管理部门备案	(如已备案请填写备案证号)	持证经纪人数量	具有经纪人资格_____人，具有经纪人协理资格_____人。
经营情况	年度房屋买卖成交套数		年度房屋租赁成交套数	
	年度委托代办手续业务套数		年度成交总套数 (买卖、租赁、代理、委托代办手续等业务总量)	
房屋交易方面	是否存在低价收进高价卖出(租)出房屋赚取差价的情况		是否存在侵占或挪用交易资金的情况	是否存在未取得相关金融资质，利用P2P网络借贷平台和股权众筹等平台从事房地产金融业务，或虽取得相关金融资质，但违规开展相关金融业务
	是否存在伪造证件骗取购房资格，骗取或挪用住房公积金、规避限购的行为		是否存在虚报房源或不实价格信息等诱骗方式招揽业务	是否存在未将房屋抵押、查封等限制交易信息及告知购房人的情况
中介环节方面	是否在经营场所醒目位置标明房产中介服务项目、服务内容、收费标准		是否存在强制提供代办服务或捆绑收费情况	是否存在未经当事人同意，擅自通过网签系统签订中介服务合同、交易合同的情况
	是否存在不符合交易条件的房屋提供中介服务的行为		是否存在诋毁或不正确使用客户信息的情况	是否采取威胁恐吓等暴力手段驱赶租户、强制上涨或恶意克扣租金等涉案行为
投诉举报方面	门店或员工有否被群众投诉举报		如有投诉是否全部解决处理	(未解决的请说明主要原因)

附件3:

房地产开发企业（项目）检查情况汇总表

填报单位：（盖章）

填报时间：

序号	项目名称	项目地址	是否存在未得项目设计擅自开工建设	是否将竣工验收合格房屋交用 是在进行工或不的擅自使用的	是否因拖欠工程款等原因导致停工烂尾 是在欠其他账原导致停工或尾	是否发布虚假信息 是在发假信广告和虚源和	是否捏造散价等恶作哄价 是在或布信方惹炒哄、房价	是否未取得预售证 是在得许销品房	是否存在一多行 是在房售为	是否存在捂惜或相积源的行为 是在盘售变囤房的为	是否捆绑或加等 是在搭者条方迫房受或服务价	是否按规定销现明“五”证等材料 是在售场示	是否存在明在之价或未的 是在码价，价加售取明的费用 是在标，价标外出收标费用	是否以预排发方相定预等 是在购订号、卡式收取或款费用	是否存在被投诉等 是在众投举报情

填报人：

联系电话：

附件4:

房地产中介机构（门店）检查情况汇总表

填报单位：（盖章）

填报时间：

序号	门店名称、地址	是否存在以下行为			
		是否存在以下行为： 1. 采取胁迫等手段驱赶租户、恶意扣押金等恶劣行为 2. 是否存在泄露客户信息的情况 3. 是否存在不符合条件的房屋提供服务的情况 4. 是否存在未经当事人同意，擅自通过中介合同、网签服务、捆绑收费等情况 5. 是否存在强制代办服务、捆绑收费、或在经营场所醒目位置明示服务内容、收费标准 6. 是否存在将房屋抵押、查封、限制交易及告知人情况等 7. 是否存在虚假或虚源实信、诱骗招揽业务 8. 是否存在伪造购房资格、骗取公积金贷款、骗贷、骗贷积资等行为 9. 是否存在未告知客户，利用网络平台从事金融业务，或变相开展金融业务 10. 是否存在侵占、挪用交易资金的情况 11. 是否存在高价收进、低价卖出（租房）赚取差价的情况			
		是否存在以下行为： 1. 是否存在泄露客户信息的情况 2. 是否存在不符合条件的房屋提供服务的情况 3. 是否存在未经当事人同意，擅自通过中介合同、网签服务、捆绑收费等情况 4. 是否存在强制代办服务、捆绑收费、或在经营场所醒目位置明示服务内容、收费标准 5. 是否存在将房屋抵押、查封、限制交易及告知人情况等 6. 是否存在虚假或虚源实信、诱骗招揽业务 7. 是否存在伪造购房资格、骗取公积金贷款、骗贷、骗贷积资等行为 8. 是否存在未告知客户，利用网络平台从事金融业务，或变相开展金融业务 9. 是否存在侵占、挪用交易资金的情况 10. 是否存在高价收进、低价卖出（租房）赚取差价的情况			
		是否存在以下行为： 1. 是否存在泄露客户信息的情况 2. 是否存在不符合条件的房屋提供服务的情况 3. 是否存在未经当事人同意，擅自通过中介合同、网签服务、捆绑收费等情况 4. 是否存在强制代办服务、捆绑收费、或在经营场所醒目位置明示服务内容、收费标准 5. 是否存在将房屋抵押、查封、限制交易及告知人情况等 6. 是否存在虚假或虚源实信、诱骗招揽业务 7. 是否存在伪造购房资格、骗取公积金贷款、骗贷、骗贷积资等行为 8. 是否存在未告知客户，利用网络平台从事金融业务，或变相开展金融业务 9. 是否存在侵占、挪用交易资金的情况 10. 是否存在高价收进、低价卖出（租房）赚取差价的情况			
		是否存在以下行为： 1. 是否存在泄露客户信息的情况 2. 是否存在不符合条件的房屋提供服务的情况 3. 是否存在未经当事人同意，擅自通过中介合同、网签服务、捆绑收费等情况 4. 是否存在强制代办服务、捆绑收费、或在经营场所醒目位置明示服务内容、收费标准 5. 是否存在将房屋抵押、查封、限制交易及告知人情况等 6. 是否存在虚假或虚源实信、诱骗招揽业务 7. 是否存在伪造购房资格、骗取公积金贷款、骗贷、骗贷积资等行为 8. 是否存在未告知客户，利用网络平台从事金融业务，或变相开展金融业务 9. 是否存在侵占、挪用交易资金的情况 10. 是否存在高价收进、低价卖出（租房）赚取差价的情况			

填报人：

联系电话：