# 全市房地产交易纠纷突出问题

# 整治专项行动方案

为进一步规范全市房地产市场销售行为，维护房地产市场经营秩序，保障人民群众合法权益，不断优化营商环境，结合六安实际，决定开展房地产交易纠纷突出问题整治专项行动，特制定本方案。

一、工作目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行以人民为中心的发展思想，通过开展整治专项行动，着力解决一批房地产交易领域存在的突出问题，规范房地产市场秩序，保护消费者合法权益。进一步营造主体诚信、行为规范、监管有力、市场有序的良好环境，促进全市房地产市场持续平稳健康发展。

二、整治范围及方式

**(一)整治范围。**市规划控制区范围内所有在建在售房地产开发企业(问题楼盘、已通过综合查验的项目楼盘不在此次整治范围内)和房地产中介机构。中心城区内(含开发区)由市房地产主管部门负责，中心城区以外由两区房地产主管部门负责。其他县区自行组织实施。

**(二)整治方式。**采取自查、专项检查等方式，对房地产交易纠纷问题实行分类整治，对开发经营中违法违规等突出问题予以严厉打击处理。

三、主要措施

**（一）加强房地产市场销售行为监管。**一是全面推广六安市商品房销售项目信息公示平台，平台的所有房源信息与住建部门后台信息保持一致，实现同步更新，减少商品房销售因信息不对称导致的矛盾纠纷。二是加大市场监督管理力度，会同自然资源和规划部门、市场监管部门，通过日常检查、突击检查、专项检查和“双随机一公开”检查等多种形式，针对各种市场违规行为予以查处，重点整治：

1.未在销售现场公示经审批的规划总平面图；未取得商品房预售许可证，以预订、登记、选号或办理VIP卡等形式，违规收取各类订金或预售款性质的诚意金、意向金等行为；

2.未将商品房所有预售资金通过专用POS机存入监管账户或使用监管账户以外的账户收取购房款的行为；

3.开发企业收取首付款后未按规定及时为购房人办理网签备案的行为；

4.住宅小区地下停车位(库)未取得销售许可进行销售或收取预付款行为；

5.发布房地产违法广告、虚假广告，或以最低价房源信息招揽客户，借机推销其他高价房，纵容工作人员、雇佣他人炒作房价、哄抬房价，扰乱市场秩序行为；

6.项目宣传材料、沙盘模型与现场实景不符，隐瞒影响商品房出售的不利因素，免责条款设置不明显，误导消费者行为；

7.商品房销售未明码标价、价外加价、强制搭售等违法违规行为。**（责任单位：各县区住建局，局房地产管理科、市住房发展中心、市住建局开发区分局）**

**（二）有效衔接合同网签备案与预告登记。**加强与不动产登记、税务等部门业务协同联动，完善信息传递机制，实现信息共联共通共享；梳理业务受理各个环节，充分利用房产交易监管服务平台，压缩预售审批时间，提高工作效能；推行靠前服务，积极为即将达到交付条件的小区进行综合查验资料收集整理，督促房地产开发企业履行交房环节职责；推动新建商品房网签备案和预告登记同步办理，为“交房即办证”、“带押过户”等新模式提供强大助力。**（责任单位：各县区住建局，局房地产管理科、市住房发展中心、市住建局开发区分局）**

**（三）强化预售资金监管。**一是落实《六安市商品房预售资金监管实施细则》。规范房地产开发经营行为，防范房地产风险。二是全面推行销售现场风险提示牌，提醒购房人不要将购房款打入开发企业基本账户、个人账户等其他非监管账户。在每个在售楼盘沙盘设置监督举报电话，及时处理违规行为。三是做好预售资金监管账户出入账监测，定期与商业银行进行对账，对重大风险项目加大监测频次，严防开发企业抽逃资金，保障项目顺利建设，从源头上管控风险。**（责任单位：各县区住建局，局房地产管理科、市住房发展中心、市住建局开发区分局）**

**（四）加强问题房企管理。**对重点风险项目成立工作专班，抽调工作人员现场办公，及时反馈现场信息，按照倒排的工期进度，督促企业加快建设。充分发挥专班作用，及时会商解决开发企业、施工单位遇到的各类问题，优化工序，协调各类款项支付，推进项目建设。**（责任单位：各县区住建局，局房地产管理科、市住房发展中心、市质安处、市住建局开发区分局）**

**（五）加强中介交易市场监管。**加强对中介机构人员的管理，对中介机构进行定期巡查指导督查，宣讲相关政策法规，要求中介机构规范经营，增强从业人员的职业素养，及时更新人员信息。加强从业人员管理培训，提升服务品质，会同市场监管部门重点整治以下方面：

1.中介代理机构利用其市场份额在代理销售过程中抱团围猎开发企业赚取高利行为；

##  2.利用虚假房源信息骗取中介费、服务费、看房费，赚取差价等行为；

3.未在经营场所醒目位置公示营业执照、服务项目、服务内容、收费标准的行为；

4.通过监管账户以外的账户代收代付交易资金或不按规定收取佣金，侵占、挪用交易资金的行为；

5.为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务的行为；

6.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，非法规避交易税费的行为。**（责任单位：各县区住建局，局房地产管理科、市住房发展中心、市住建局开发区分局）**

四、实施步骤

**（一）动员部署和自查自纠阶段（2024年1月1日前）**

督促所有房地产开发企业和中介代理机构，按照专项行动方案要求，逐项逐条对照，开展自查自纠，自行改正存在的违法违规行为，并向相关责任单位报送自查自纠书面材料。

**（二）全面整治阶段（2024年1月1日—2024年12月31日）**

**1.全面核查。**各相关责任单位要在企业自查的基础上进行严格核查。要合理安排进度，对正在销售、正在建设的项目（企业）进行全面核查。

**2.重点检查。**对群众信访投诉较为集中、媒体曝光的问题进行重点检查，对查实的违法违规行为，要依法及时进行处理。

**3.指导监督。**各相关责任单位对房地产交易纠纷问题整治总体情况、自查、复查、重点检查工作开展情况，进行监测评价和考核。

**（三）建章立制和提升监管水平阶段（贯穿全过程）**

各相关责任单位要深入剖析查处事项背后问题根源，研究建立健全市场监管和内部监督机制，着力从源头上补短板，促进常治长效。要加强监管队伍能力提升，强化专业素养和作风建设。

五、工作要求

**（一）强化组织领导。**成立“全市房地产交易纠纷突出问题

整治专项行动领导小组”，负责整治专项行动的统筹、调度、督导工作，市住建局局长王聿炎任组长，局党组成员、副局长宗琳任副组长，成员单位包括局房地产管理科、局政策法规科、市质安处、市住房发展中心、市住建局开发区分局。专项行动领导小组办公室设在市住房发展中心，办公室主任由市住房发展中心主任杜冰担任，负责整治专项行动各项工作落实。各县区住建局也要成立相应的领导机构，强化主体责任意识，充分认识专项行动工作的重要性和紧迫性，进一步提高政治站位，要从防范化解重大风险攻坚战的高度，加强部门联动，密切配合协作，落实责任分工，确保整治专项行动取得实效。

**（二）依法从严查处。**对本次专项行动中发现的违法违规行为顶格处理，发现一起，查处一起，通报一起；对涉及违法犯罪的，及时移交公安机关处理。

**（三）强化社会监督。**在开展日常巡查的基础上，设立投诉举报电话，对群众的投诉举报问题以及各类媒体平台、新媒体、报纸等曝光的违法违规行为，认真调查、快速处理并及时反馈有关信息。