

乌海市住房和城乡建设局  
乌海市城市管理综合执法局  
乌海市发展和改革委员会  
乌海市公安局  
乌海市自然资源局  
国家税务总局乌海市税务局  
乌海市市场监督管理局  
中国银行保险监督管理委员会乌海监管分局  
中共乌海市委网络安全和信息化委员会办公室

文件

乌建局政字〔2021〕123号

## 关于印发《持续整治规范房地产市场秩序实施方案》的通知

各区相关单位：

现将《持续整治规范房地产市场秩序实施方案》印发给你们，  
请认真贯彻执行。

乌海市住房和城乡建设局



乌海市城市管理综合执法局



乌海市发展和改革委员会



乌海市自然资源局



国家税务总局乌海市税务局



乌海市市场监督管理局



中国银行保险监督管理委员会  
乌海监管分局



中共乌海市委网络安全  
和信息化委员会办公室

2021年11月17日



# 持续整治规范房地产市场秩序实施方案

按照《关于转发〈住房和城乡建设部等 8 部门持续整治规范房地产市场秩序的通知〉的通知》（内建房〔2021〕156 号）要求，为进一步规范我市房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，保护人民群众的合法权益，特结合我市实际制定本方案。

## 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，全面贯彻中央有关会议精神，落实自治区党委、政府关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，坚持以人民为中心的发展理念，维护房地产市场秩序，营造公平、有序、健康发展的房地产市场环境。

## 二、总体目标

力争用 3 年左右时间，通过持续、全面开展整治规范房地产市场秩序工作，严肃查处侵害群众利益的房地产开发企业，及时曝光典型案例，整治房地产市场乱象，进一步加大房地产市场监管力度，规范房地产开发企业、中介机构、物业服务企业经营行为，实现房地产市场秩序明显好转。

## 三、组织领导

为高效协调各部门共同开展整治规范房地产市场秩序工作，特成立规范房地产市场秩序工作领导小组并下设办公室，负责全市房地产市场秩序专项整治、组织协调及查处工作。

- 组 长：刘昌慧 市住建局局长
- 副组长：孙艳红 市住建局副局长
- 魏定立 市城市管理综合执法局副局长
- 郑胜利 市发改委副主任
- 李晓帆 市公安局副局长
- 王永东 市自然资源局副局长
- 刘长征 国家税务总局乌海市税务局党委委员总  
经济师
- 梁兰柱 市市场监督管理局副局长
- 张怀亮 银保监分局副局长
- 常金龙 市委网信办副主任
- 成 员：刘丽华 海勃湾区住建局局长
- 贾玉芳 乌达区住建局局长
- 朱 杰 海南区住建局局长
- 敖登格日乐 市住建局物业管理科负责人
- 张文学 市住建局住宅与房地产业科副科长
- 张正旺 市住建局工程质量安全监管科科长
- 任伟达 市城市管理综合执法局规划监察支队支  
队长
- 姜明阳 市发改委投资科负责人
- 蔺雨虹 市公安局经侦支队支队长

王利芳 市自然资源局建设工程规划和监督核验  
科科长

白 瑞 国家税务总局乌海市税务局法制科科长

刘瑞敏 市市场监督管理局价竞局负责人

胡志永 银保监分局统信科科长

曹 杰 市委网信办网络应急与管理执法科科长

领导小组办公室设立在市住建局住宅与房地产业科。

#### 四、整治重点

##### (一) 房地产开发

1.无资质或超资质等级范围开发、未取得房地产开发资质等级证书、资质取消、吊销或过期仍进行房地产开发的行为；未取得《商品房预售许可证》进行商品房销售的行为。

责任单位：市、区住建局

2.未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出。

责任单位：市、区住建局

3.未按施工图设计文件开发建设；未按完整居住社区建设标准建设配套设施、小区公共区域权属界定不清，无法兑现前期服务承诺，引发社会矛盾的。

责任单位：市、区住建局，市、区自然资源局，市、区城管综合执法局

4.房地产开发企业违法违规开工建设。

责任单位：市、区城管综合执法局

## (二) 房屋买卖

5.发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；以“学区房”等作为宣传噱头，违规炒作房价；发布虚假房源、利用虚假的或使人误解的价格形式或加个手段欺骗、误导购房人；发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告；在房地产广告中承诺售后包租、返本销售、房产升值、投资回报；捂盘惜售，囤积房源等扰乱市场秩序行为。

责任部门：市、区市场监督管理局

6.利用合同格式条款免除自身责任、加重消费者责任、排除消费者权利行为等利用不公平格式条款侵害消费者权益行为。

责任部门：市、区市场监督管理局

7.通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径设计、制作发布房地产虚假信息、曲解有关房地产政策等方式误导购房人的市场预期的行为。

责任部门：市、区市场监督管理局，市委网信办

8.在销售房屋时捆绑销售车位、储藏室；在为业主办理不动产权证时，捆绑收取物业费、车位费、供热费、用电费、代办费、资料费等除法规要求缴纳规费外的其他费用。

责任部门：市、区市场监督管理局，市、区自然资源局，市、

## 区住建局

9.未按规定接受商品房预售资金监管；接受商品房预售资金监管后未按规定将房款存入指定监管账户；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；挪用交易监管资金的行为。

责任部门：市、区住建局

10.将已办理抵押房屋进行销售、将销售房屋用于抵押融资或故意隐瞒房屋已抵押信息，将已抵押的房屋出售给不明情况的购房者，甚至“一房多卖”的行为。

责任部门：市、区公安局

11.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。

责任部门：银保监分局

12.非法规避房屋交易税费的行为。

责任部门：市税务局

### (三) 住房租赁

13.存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为。

责任部门：市、区市场监督管理局

14.未取得行政主管部门许可、未到当地住建部门备案即从事房地产经济、租赁业务；未提交开业报告即开展经营，未按规定如实完整报送相关租赁信息。

责任部门：市、区市场监督管理局，市、区住建局

15.网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任。

责任部门：市委网信办

16.克扣租金押金、采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户等涉黑涉恶行为。

责任部门：市、区公安局

17.违规开展住房租赁消费贷款业务。

责任部门：银保监分局

#### （四）物业服务

18.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；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；超出合同约定或公示费用项目标准收取费用。

责任部门：市、区市场监督管理局，市、区住建局

19.未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务。

责任部门：市、区住建局

20.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。

责任部门：市、区公安局

### 五、工作要求

（一）推进属地管理，落实属地责任。各单位属地职能部门要切实履行职责，不得以工程监管中的“市管工程、区管工程”

混淆属地房地产市场监管职责，属地单位要全面落实房地产市场监管，充分利用媒体、12345 热线、电子邮箱、门户网站等渠道，结合“双随机、一公开”抽查与专项检查，在日常工作中加强对房地产市场乱象的摸排治理并形成整治问题清单。

（二）全面摸排线索，建立工作台账。对本行政区域内房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域进行全面排查，确保摸排横向到边、纵向到底，做到全覆盖、零遗漏。一要畅通群众举报投诉渠道，建立健全多种途径问题反馈体系，逐条分析研判收到的线索，形成整治问题清单。二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，规定整改时限。三要建立转办和督办机制，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。

（三）加强部门协调，形成工作合力。建立部门联合、多方参与、密切协作、联合惩戒工作机制。一要在日常巡查、检查中及时互通分享信息，建立信息共享机制，形成监管合力，对发现存在违法违规经营行为的企业及时通报相关职能部门进行依法查处。二要会同相关部门建立联合执法队伍，建立联合检查机制，对整治重点进行检查，及时处理发现的问题，对查处的典型案例及时向社会公众曝光。三要加强属地各职能部门沟通协调，建立联合惩戒机制，严厉查处企业违法违规行为，采取约谈负责人、限期整改、停业整顿、行政处罚、多部门联合惩戒等措施。

(四) 确保整治成效，加强信息报送。对存在重大风险隐患的房地产开发企业和项目，要及时向本地区党委、政府进行汇报，切实做好防范和化解工作；三区住建局安排专人每月 25 日前报送整治工作台账和整治工作开展情况，每季度月末 20 日前报送工作进展情况、典型案例和经验做法，对信息报送不及时、玩忽职守的部门和人员，将约谈负责人并向属地政府进行通报。