

福州市住房保障和房产管理局
福州市发展和改革委员会
福州市公安局
福州市市场监督管理局
福州市金融工作办公室
福州市国有房产中心

榕房[2020]76号

关于印发《福州市开展住房租赁中介机构 违法违规行为专项整治实施方案》的通知

各县（市）区房管（住建）局、发改局、公安局、市场监管局、
金融办：

根据《中共福州市纪委办公厅关于开展民生领域损害群众利益突出问题集中整治的通知》（榕纪办〔2020〕13号）要求，为巩固市纪委第二批“不忘初心、牢记使命”主题教育专项整治漠视侵害群众利益问题工作成果，深化2019年住房租赁中介机构专项整治成果，进一步遏制住房租赁中介机构违法违规行为，根据市纪委和市政法委的指示精神，制定《福州市开展住房租赁中



介机构违法违规行为专项整治的实施方案》，现印发给你们，请
结合工作实际认真执行。

特此通知。



福州市住房保障和房产管理局



福州市发展和改革委员会



福州市公安局



福州市市场监督管理局



福州市金融工作办公室



福州市国有房产中心

2020年6月25日



附件：

福州市开展住房租赁中介机构违法违规行为 专项整治的实施方案

为巩固深化 2019 年住房租赁中介机构违法违规行业专项整治成果，进一步遏制住房租赁中介机构违法违规行为，净化住房租赁市场环境，根据省住建厅等六部门《关于开展 2020 年整治住房租赁中介机构乱象工作的通知》，制定本实施方案。

一、工作目标

通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，健全行业诚信体系、规范从业人员职业操守，进一步完善住房租赁市场规范健康发展的体制机制。

二、整治重点

（一）发布虚假委托、虚假状况、虚假价格的租赁住房房源信息。在不同渠道发布的房源信息不一致，已成交或撤销委托的房源信息没有在 5 个工作日内从各种渠道上撤销。

（二）通过经纪机构成交的住房租赁合同，未按规定备案。

（三）没有取得营业执照、经纪机构备案证明、住房租赁机构备案证明，游离在监管之外。

（四）违规为公租房等保障性住房提供住房租赁经纪服务。

（五）对 D 级危房、违规装修改造房屋结构等存在建筑、消防隐患的房屋提供住房租赁经纪服务。



(六) 住房租赁企业违规装修改造房屋结构并出租。

(七) 住房租赁经纪机构撮合住房租赁过程侵占、挪用承租人租金。采取“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金)、“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)经营模式的住房租赁企业,没有在银行设立租赁资金监管账户,将租金、押金等纳入监管账户。

(八) 通过隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款,以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款。

(九) 违规开展住房租金贷款业务,没有以经网签备案的住房租赁合同为依据,没有做好贷前调查和贷后管理。

(十) 实施价格串通、捏造散布涨价信息、收取未明码标价的费用等价格违法行为。

(十一) 采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人、恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金。

三、时间安排

(一) 动员部署阶段(即日起至8月5日)。市房管局会同市发改委、市公安局、市市场监管局、市金融办、市网信办、市国有房产中心等部门,成立专项整治工作专班。各成员单位于6月30日前上报专班成员和联络员名单(附件1、2)。8月5日前,市房管局牵头召开全市住房租赁中介机构专项整治工作会议,全面部署专项整治行动,引导全市住房租赁企业和房产经纪机构对照专项整治项目,自查自纠存在的问题。

(二) 摸底排查阶段(8月6日至8月20日)。由各县(市)



区房管（住建）局负责，市场监管部门配合，梳理汇总本辖区内已备案房地产经纪机构清单，以及工商营业登记为房产（经纪）中介和住房租赁业务的企业清单（附件4、5），8月20日前上报市房管局汇总，市房管局将及时公布已备案企业信息。各县（市）区房管（住建）局负责，督促实际经营但未备案的企业，于8月15日前向县（市）区房管（住建）局办理房地产经纪机构备案，向市房管局办理住房租赁机构备案，逾期未整改到位的，不得从事住房租赁和中介业务。

（三）集中整治阶段（8月21日至10月31日）。按照部门协同、市县联动原则，由各县（市）区房管（住建）局牵头，对本辖区住房租赁中介机构开展排查整治，对群众投诉举报、媒体曝光的住房租赁中介机构列入重点检查和治理对象开展重点检查和治理，定期“查处一批、曝光一批、取缔一批”，确保整治工作取得实效，并于11月10日前向市房管局报送专项整治工作总结。

（四）巩固提升阶段（11月1日至12月30日）。市房管局、市发改委、市公安局、市市场监管局、市网信办、市金融办、市国有房产中心通过总结本次专项整治经验，进一步固化整治成果，健全完善住房租赁市场监管长效机制。

四、工作措施

（一）提高政治站位。各单位要把抓好专项整治作为解决民生领域损害群众利益突出问题的重要抓手，以强烈的政治担当、坚决的斗争精神抓紧抓实，确保专项整治工作取得实效。

（二）成立工作专班。市房管局牵头市发改委、市公安局、



市市场监管局、市网信办、市金融办、市国有房产中心等部门，成立专项整治工作专班，专班组长由市房管局局长罗若谷担任，六个部门分管领导参加。专班负责强化组织协调，按照左右协同和上下联动原则，建立整治工作台账，定期研究重点案件，协调开展专项整治工作。

（三）明确职责分工。各责任单位按照各自职责分工，建立信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制，形成合力。其中：
1、市房管局负责住房租赁机构备案工作，各区房管（住建）局负责房产经纪机构备案和从业人员登记工作；2、市国有房产中心负责住房租赁合同备案工作；3、市场监管部门负责配合提供经营范围含房地产居间服务、住房租赁业务的企业和查处价格违法行为；4、公安部门负责依法查处涉黑涉恶的中介机构、中介从业人员；5、网信部门负责协调处置相关主管部门通报的网络信息平台发布的虚假房源信息，对涉事网络信息平台依法处置。
6、市发改委及相关部门配合实施对列入失信联合惩戒对象名单的违法违规企业和从业人员联合惩戒工作。7、市金融办负责协调查处违规开展租金贷业务等金融信贷领域违法行为。

（四）强化整治措施。各单位要设立举报电话、开设投诉专栏，通过拉网巡查、合同抽查、投诉处理等方式，对照整治重点和清单，全面开展住房租赁中介机构排查整治。对群众举报、媒体曝光的违法违规线索，要建立台账，落实工作时限，规范处置并反馈群众。对涉及违纪违规的问题线索，按规定移送纪检监察部门。

（五）依法严厉查处。对发现违法违规行为的住房租赁中介



机构，当场责令整改，对拒不整改的，由市、区两级职能部门依法调查处理，依法坚决取缔。市房管局将定期公布违法违规住房租赁中介机构和从业人员名单，集中曝光典型案例，并将严重违法失信的企业记入信用档案。

（六）定期报送信息。各县（市）区房管（住建）局确定一名联络员，负责统计汇总专项整治工作进展，对专项整治中发现的问题线索，要建立专门台帐，及时规范处置，并填写工作进度表（附件3），每月20日前上报市房管局。各县（市）区房管（住建）局负责，梳理履行监管职责中发现的突出问题、典型案例情况，于每季度末向市房管局报送问题线索移送登记表（附件6），首次报送时间为7月25日，此后分别为9月25日、12月25日，并于每月20日前向市房管局报送问题线索处理情况。

（七）建立完善信用评价体系。各县（市）区房管（住建）局负责，引导住房租赁中介机构登陆福建省房地产经纪机构信用综合评价系统，于10月25日前填报机构基本信息、从业人员信息、业绩信息、信用行为信息等。各县（市）区房管（住建）局负责及时录入日常监督检查结果，定期公布信用评价结果信息。

- 附件：1. 住房租赁中介专项整治工作专班成员名单；
2. 联络员回执；
3. 住房租赁中介机构专项整治工作进度表；
4. 已备案房地产中介机构清单；
5. 已工商登记未备案房地产中介机构（住房租赁机构）清单；

