

福州市住房保障和房产管理局文件

榕房〔2021〕96号

关于转发《福建省住房和城乡建设厅等8部门 转发关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》 的通知

各县（市）区房管（住建）局：

现将《福建省住房和城乡建设厅等8部门转发关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（闽建房〔2021〕4号）转发给你们，请你们按照通知要求，聚焦群众反映强烈的物业管理方面问题，结合各自实际及“物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治”等重点工作，全面排查问题线索，建立整治工作台账，认真核实、逐件处理、及时反馈。同时要采用多种形式做好辖区内物业管理专项整治工作，确保整治工作家喻户晓，群众广泛参与。工作台账、问题（线索）台账请于每月28日前报送至市房管局物业处，工作进展情况和典型案例的书面报告请于每季度最后一个月28日

前报送。

特此通知

附件：福建省住房和城乡建设厅等8部门转发关于持续
整治规范房地产市场秩序的通知（闽建房〔2021〕
4号）



（联系人：郑宏飞，电话：13060081876

邮箱：940790334@qq.com）

福建省住房和城乡建设厅
福建省发展和改革委员会
福建省公安厅
福建省自然资源厅
国家税务总局福建省税务局
福建省市场监督管理局
中国银行保险监督管理委员会福建监管局
中共福建省委网络安全和信息化委员会办公室

文件

闽建房〔2021〕4号

福建省住房和城乡建设厅等8部门转发 关于持续整治规范房地产市场秩序的通知

各设区市及平潭综合实验区建设局（房管局、城管局）、发展改革委、公安局、自然资源和规划局、市场监管局，各银保监分局，各设区市委网信办、平潭综合实验区党工委网信办，国家税务总局各设区市税务局、国家税务总局平潭综合实验区税务局：

近期，住房和城乡建设部等8部门联合印发《关于持续整治

规范房地产市场秩序的通知》(建房〔2021〕55号),现转发给你们,并结合我省实际,提出以下实施意见,请一并认真贯彻执行。

一、精心组织实施。各级各部门要聚焦人民群众反映强烈的难点和痛点问题,加大房地产市场秩序整治力度,各市县房地产主管部门牵头,结合本地实际及点题整治等重点工作,认真制定本地区整治方案,确定当年度、当季度重点整治项目,细化工作安排,及时动员部署,开展专项行动。

二、开展全面整治。各市县要全面排查问题线索,建立整治工作台账,认真核实、逐件处理、及时反馈。加大市场监管力度,实施联合调查、联合惩戒。并在门户网站、微信公众号等平台,设立房地产市场整治工作专栏,公开曝光典型违法违规违纪案例,发挥警示震慑作用。

三、明确整治重点。全省按照突出重点、分步实施的原则,细分领域组织开展房地产市场、租赁市场、物业管理专项整治。今年先行启动实施房地产开发专项整治,强化预售资金监管;重点整肃房地产交易秩序,严惩捆绑车位等违规销售行为。以后年度根据房地产市场形势,制定当年重点整治项目。

四、健全协同联络。建立整治规范房地产市场秩序联络员工作机制,各市县要成立工作专班,各部门要确定专人,专项负责整治工作协调沟通,房地产主管部门牵头,定期召开联席会议,制定联合专项整治计划,互通问题线索,共享风险项目信息,汇总工作进展。

五、完善基础制度。进一步完善“双随机 一公开”工作机制,

保持房地产市场监管的科学性、严谨性。推动实施社会检查员和暗访机制，完善公众监督机制。加大处罚力度，依法依规联合惩戒，记录信用档案并予以公开曝光，涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。全面实施行业主体信用评价机制，强化信用评价成果运用，实施差异化监管。

六、其他。各设区市和平潭综合实验区房地产主管部门每月月底前要报送工作台账、问题（线索）台账，每季度最后一周报送工作进展情况和典型案例的书面报告。

- 附件：1. 住房和城乡建设部等8部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）
2. 重点整治事项清单
 3. 工作台账
 4. 问题（线索）台账



福建省住房和城乡建设厅



福建省发展和改革委员会

(此页无正文)



福建省公安厅



福建省自然资源厅



国家税务总局福建省税务局



福建省市场监督管理局



中国银行保险监督管理委员会
福建监管局



中共福建省委网络安全和
信息化委员会办公室

2021年8月31日

(此件主动公开)

附件 1

住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治 规范房地产市场秩序的通知

建房〔2021〕55 号

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、发展改革委、公安厅（局）、自然资源主管部门、市场监管局（厅、委）、银保监局、网信办，国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处：

整治规范房地产市场秩序是促进房地产市场平稳健康发展的重要举措，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。2019 年，住房和城乡建设部等 6 部门联合开展住房租赁中介机构乱象专项整治工作，取得了明显成效。但房地产领域违法违规行为仍时有发生，整治规范房地产市场秩序还存在不少薄弱环节。为深入贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题，加大房地产市场秩序整治力度，切实维护人民群众合法权益，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办决定，持续开展整治规范房地产市场秩序工作（以下简称整治工作）。现就有关事项通知如下。

一、总体要求

（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，始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步提高政治站位，增强“四个意识”、坚

定“四个自信”、做到“两个维护”，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，充分运用法治思维和法治方式，科学谋划、精心组织，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则

——坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

——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，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，不断提升群众满意度。

——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。

——坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

（三）主要目标。力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，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。

二、因城施策突出整治重点

（一）房地产开发。房地产开发企业违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；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；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

(二) 房屋买卖。发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；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；协助购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。

(三) 住房租赁。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；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；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。

(四) 物业服务。未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；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；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；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；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

三、依法有效开展整治工作

(一) 全面排查问题线索。各城市要对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域进行全面排查，充分利用媒体、12345 热线、电子信箱、门户网站，结合“双随机、一公开”抽查与专项检查，多渠道收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单。

(二) 建立整治工作台账。各城市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) 发挥部门协同作用。住房和城乡建设部门负责牵头组织实施整治工作,制订实施方案,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调汇总房地产领域违法违规信息,并纳入全国信用信息共享平台,推动各部门依法依规对相关企业及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。自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工等问题。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。金融监管部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。网信部门负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

(四) 持续加大惩处力度。各地要根据实际情况,创新思路,多措并举,依法依规开展整治。对本行政区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、停业整顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施,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、建立制度化常态化整治机制

(一) 切实加强组织领导。充分发挥部省市纵向联动和部门横向协同作用。住房和城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办,通过加强信息共享、联动查处、齐抓共管等方式,共同推动整治工作。省级住房和城乡建设部门要会同相关部门指导监督各城市整治工作。各城市要认真制定整治方案,可针对本地突出问题增

加整治项目，及时动员部署，依法依规查处违法违规行为，督促整改落实，完善相关制度，建立长效管理机制。

（二）强化监督评价考核。省级住房和城乡建设部门每季度向住房和城乡建设部报送工作进展情况、典型案例和经验做法。住房和城乡建设部每半年对各地工作进展情况进行通报，同时抄送省、自治区、直辖市人民政府及新疆生产建设兵团。落实房地产市场调控评价考核措施，对整治工作得力、成效明显的城市，予以表扬；对房地产市场秩序问题突出，未履行监管责任及时妥善处置的城市，进行约谈问责。

（三）正确引导社会舆情。各地要综合运用报纸、电视、广播、网络等新闻媒体，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。中国建设报、中国建设新闻网要开辟专栏进行宣传报道，形成浓厚整治氛围，为整治工作创造良好舆论环境。

住房和城乡建设部
国家发展和改革委员会
公安部
自然资源部
国家税务总局
国家市场监督管理总局
中国银行保险监督管理委员会
国家互联网信息办公室
2021年7月13日

（此件公开发布）

附件 2

重点整治事项清单

整治事项清单	处置措施建议
一、房地产开发	
1、房地产开发企业未取得施工许可，开工建设房地产项目。	责令整改；按照《建设工程质量管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
2、房地产开发项目的施工图设计文件未经审查或者审查不合格擅自施工。	责令整改；按照《建设工程质量管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
3、未按期交付符合《商品房买卖合同》约定品质的商品房，社区配套设施缺乏，房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出，影响居住使用。	责令整改；按照《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 一盘一策，加强对逾期交房风险项目处置，续建资金封闭运行管理。 引导购房者通过民事途径追究开发企业违反合同约定的责任。
4、挪用商品房预售监管资金，没有用于本项目在建工程。	责令整改，暂停预售资金拨付和预售审批；按照《城市商品房预售管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
二、房屋买卖	
1、房地产开发企业及其营销代理机构发布虚假违法房地产广告。	责令整改，按照《广告法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
2、房地产开发企业及其营销代理机构未取得预售许可收取定金等购房相关款项。	责令整改，按照《城市房地产开发经营管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。

3、房地产经纪机构发布虚假房源信息，已成交房源没有在1日内下架。	责令整改，按照《房地产经纪管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
4、房地产开发企业销售新建商品住房，拖延、拒绝购房者办理商品房买卖合同网签备案的要求，购房款没有由购房人账户（按揭放款账户）直接全额转入房地产开发企业预售资金监管账户。	责令整改，暂停预售资金拨付和预售审批；按照《城市商品房预售管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
5、二手房交易中，房地产经纪机构没有按规定办理存量房买卖合同网签，没有告知交易双方实行交易资金监管途径，机构挪用交易监管资金。	责令整改；擅自划转客户交易结算资金的，按照《房地产经纪管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
6、房地产开发企业及其营销代理机构、房地产经纪机构、相关房地产从业人员、银行信贷人员，套取或协助购房者套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；相关人员知悉购房者存在相关情况后未及时制止、未向主管部门报告。	责令整改，公开曝光。 按照《银行业监督管理法》、《个人贷款管理暂行办法》对信贷资金违规流入房地产市场进行查处。
7、房地产开发企业及其营销代理机构、房地产经纪机构、相关房地产从业人员协助、唆使购房人通过签订不真实成交价格的网签合同，违法违规规避房屋交易税费；相关人员知悉该违法违规规避房屋交易税费后未及时制止、未向主管部门报告。	责令整改，按照《房地产经纪管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 与税务部门共享非法避税的房产、人员信息，加强二手房交易税收征管。
8、房地产开发企业及其营销代理机构违规收取“茶水费”等费用，变相涨价。	责令整改，按照《价格法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。

9、房地产开发企业及其营销代理机构利用不公平格式条款免除自身责任、加重购房者责任或排除购房者权利，侵害消费者权益。	责令整改，按照《合同违法行为监督处理办法》《福建省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
10、房地产开发企业及其营销代理机构滥用垄断市场支配地位，销售商品房时附加搭售车位、储藏室等，设置其他不合理的交易条件。	责令整改，按照《垄断法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
11、房地产开发企业及其营销代理机构、房地产经纪机构、相关房地产从业人员，自媒体捏造、散布不实信息，哄抬房价，炒作“学区房”概念，扰乱市场秩序。	责令整改，按照《城市房地产开发经营管理条例》《房地产经纪管理办法》《广告法》《房地产广告发布规定》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。可参照“深房理”案进行查处。
三、住房租赁	
1、从事住房租赁中介活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的单位或个人（简称租赁企业），未向当地租赁主管部门提交开业报告即开展经营。	责令整改，公开曝光。
2、租赁企业，未按规定向当地租赁主管部门登记备案，如实完整报送相关租赁信息。	责令整改，按照《商品房屋租赁管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。
3、网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任。	责令整改，依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施，记录企业信用档案；公开曝光。
4、租赁企业无正当理由拒绝退还租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户。	责令整改，按照《商品房屋租赁管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。涉及暴力犯罪的，移交公安部门查处。

5、租赁企业规开展或诱使承租人办理住房租赁消费贷款业务。	责令整改，记录企业信用档案；公开曝光。涉及金融违法行为，移交金融监管部门查处。
6、轻资产住房租赁机构，通过“高进低出”“长收短付”形成资金池。	责令整改，公开曝光。涉及非法融资犯罪的，移交公安部门查处。
7、房地产经纪机构、住房租赁机构挪用承租人租金。	责令整改，公开曝光。涉及侵占他人财产犯罪的，移交公安部门查处。
四、物业服务	
1、物业服务企业未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务。	责令企业立即整改，公开曝光。
2、物业服务企业未在物业服务区域内醒目位置如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、物业费和业主共有部分经营收益收支情况、公共水电分摊情况、维修资金使用情况、电梯维护保养支出情况等相关信息。	责令企业立即整改；按照《福建省物业管理条例》进行查处，记录企业信用档案；公开曝光。
3、物业服务企业超出合同约定或公示收费项目标准收取费用。	由住建部门按照《福建省物业管理条例》责令企业立即整改，记录企业信用档案；公开曝光；超出公示收费项目标准收取费用，按照《价格法》查处。
4、物业服务企业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。	责令企业立即整改，按照《福建省物业管理条例》进行查处，记录企业信用档案；公开曝光。
5、物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。	责令企业立即整改；按照《福建省物业管理条例》进行查处，记录企业信用档案；公开曝光。

注：各设区市可以根据本地实际，完善检查事项清单

附件 3

工作台账

(202 年 月至 202 年 月)

序号	任务分工	具体举措	时限要求	责任单位、处室	责任人 联系电话	进展情况	备注
1							
2							
3							
4							

附件 4

问题（线索）台账
(202 年 月至 202 年 月)

序号	发生地	问题（线索）内容	问题类型	处置情况	推动整改情况	备注
1						
2						
3						
4						

