

枣 庄 市 住 房 和 城 乡 建 设 局
中 国 共 产 党 枣 庄 市 委 员 会 宣 传 部
枣 庄 市 公 安 局
枣 庄 市 司 法 局
枣 庄 市 税 务 局
枣 庄 市 工 商 行 政 管 理 局
枣 庄 市 金 融 工 作 办 公 室
枣 庄 市 物 价 局
枣 庄 市 发 展 和 改 革 委 员 会
枣 庄 市 城 市 管 理 局
中 国 银 行 监 督 管 理 委 员 会 枣 庄 监 管 分 局

枣住建房字〔2018〕63号

关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理 房地产市场乱象专项行动的通知

各区（市）党委宣传部、住建局、公安分局、司法局、税务局、工商局、金融办、物价局、发改局、城管局，枣庄高新区政工部、建设局、公安分局、政法办、税务局、市场监督管理局、金融办、

物价局、经发局，市中区房管局、峰城区房管局：

依据国家七部委《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号），为贯彻落实省厅十部门《关于转发住房城乡建设部等七部委〈关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知〉的通知》（鲁建房字〔2018〕18号）精神，进一步规范我市房地产市场开发经营秩序，提升房地产市场综合管理水平，现就我市开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动有关事项通知如下：

一、重要意义及目标

各区（市）、枣庄高新区、各部门要按照党中央、国务院及省委、省政府关于房地产工作的决策部署，进一步提高政治站位，强化“四个意识”，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持以人民为中心理念，坚定不移的查处、打击各类违法违规行为，切实规范市场秩序，维护群众合法权益。

围绕我市房地产开发经营乱象，通过自我查、联合查、督办查方式，重点打击非法集资、投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规开发经营行为和虚假房地产广告，对于问题清单采用逐个销号的方式，持续整顿和规范房地产市场秩序，逐步建立健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益，促进我市房地产市场健康平稳发展。

二、专项行动重点

（一）非法集资行为。

1、房地产开发建设过程中，房地产开发企业以房地产项目开发建设的名义，未经批准违规以债权凭证等形式向社会公众筹集资金，并承诺在一定期限内以货币、实物及其他利益等方式向出资人还本付息给予回报的行为。

2、通过第三方平台，以保险、网络借贷、股权筹措等形式违规、超范围向社会公众吸收资金。

（二）投机炒房行为。

1、垄断房源，操纵房价、房租。

2、捂盘惜售或者变相囤积房源。

3、通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价。

4、通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房。

5、通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

（三）房地产“黑中介”违法违规行为。

1、采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金。

2、为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息。

3、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，非法规避房屋交易资金。

4、非法侵占或者挪用客户交易资金。

5、强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费。

6、与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。

（四）房地产开发企业违法违规行为。

1、在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预定、排号、售卡等方式向购房人收款或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用。

2、未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利等方式，变相实行价外加价。

3、一房多卖，损害购房人合法权益。

4、利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利。

5、限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。

6、未标明房源销售状态、销售价等违反明码标价规定的行为。

（五）虚假房地产广告。

1、通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期。

2、发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人。

3、发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告。

4、在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项。

5、在房地产广告中承诺房产升值或投资回报。

三、工作步骤

即日起至9月底，我市范围内所有在建在售房地产开发项目及房地产经纪机构对照专项行动重点进行自查自纠，对发现的问题进行整改；10月各区（市）、枣庄高新区对本地区在建在售房地产开发项目及房地产经纪机构进行拉网式检查，对发现的情况形成问题清单并负责督促其进行整改；11月市里成立联合检查组对各地区在建在售房地产开发项目及房地产经纪机构进行联合执法检查，集中曝光典型违法违规案例，同时移交综合执法部门进行行政处罚并记入征信平台；12月对问题严重、群众投诉较多、整治不力的地方政府进行约谈，限期整改到位。

四、工作要求

（一）按照市住建局、市物价局联合印发的《关于进一步规范商品房销售现场信息公示管理有关问题的通知》要求，各房地产开发项目要在销售现场按照统一格式进行信息公示，包括基本信息、销售信息和销售承诺在内的三大类，包含营业执照、资质证书、预售许可等证件材料，以及房屋性质、建筑面积、销售状况、现场模型及销售人员等一套一标内容共计11项50余条信息，规范商品房销售行为，保障买卖双方合法权益。

（二）全面实行房地产经纪机构备案制度，切实加强对房地

产经纪机构及从业人员的实名登记和信用管理。房地产经纪机构按照市住建局《关于做好房地产经纪机构备案管理工作的通知》要求，到属地房地产开发管理部门和房管部门进行备案；各区（市）房地产开发管理部门、房管部门，高新区房地产开发管理部门要立即启动经纪机构备案工作，建立完善中介机构信用档案管理，通过网站、报纸等渠道，定期公示、公布备案的房地产经纪机构及从业人员情况，引导居民理性选择经备案的房地产经纪机构提供的服务，更好地维护自身权益。

（三）规范使用 2015 版新建商品房买卖、存量房买卖、住房租赁合同示范文本，严禁使用企业或机构自制合同格式条款，对规避自身义务、损害购房人合法权益、强制购房人承担义务及乱收费行为的合同约定依法不予以保护。

（四）推行《房地产企业销售服务承诺书》（附件 1）、《房地产经纪服务承诺书》（附件 2），购房人、承租人接受中介机构居间服务时，销售人员、经纪人员要主动向购房人、承租人提供书面承诺书并经双方签字确认。

（五）组织开展房地产销售人员和中介从业人员培训，加强房地产销售、经纪机构政策宣传教育，明确违规处罚措施，引导依法合规执业。

（六）各区（市）住建局、枣庄高新区建设局、市中区房管局、峰城区房管局要对属地专项行动工作情况进行总结，自 10 月份开始，每月 25 日前向市住建局报送有关工作进展情况及查

处的典型案例。

各区（市）、枣庄高新区要高度重视整治工作，切实履行主体责任，加强组织保障，构建联合查处机制，开通购房人热线，广泛发动群众监督，引导公众自觉参与整治行动；各部门要落实监管责任，通力配合，形成合力，确保专项行动取得实效；各级各部门要及时发布专项行动的相关进展，全力配合新闻媒体开展专项行动宣传报道工作，加强政策解读，正面引导舆论，对群众反映强烈的违法违规典型案例重点曝光，形成震慑，在全社会形成整治房地产乱象高压严打舆论氛围，有力促进我市房地产市场健康平稳发展。

附件：1.房地产企业销售服务承诺书
2.房地产经纪服务承诺书

枣庄市住房和城乡建设局

中国共产党枣庄市委员会宣传部

枣庄市公安局

枣庄市司法局

枣庄市税务局

枣庄市工商行政管理局

枣庄市金融工作办公室

枣庄市物价局

枣庄市发展和改革委员会

枣庄市城市管理局

中国银行监督管理委员会枣庄监管分局

2018年9月6日

附件 1

房地产企业销售服务承诺书

尊敬的购房顾客，欢迎选购_____公司开发建设的_____项目的新建商品房，销售人员_____竭诚为您服务，并作出如下承诺：

一、本公司及销售人员在您所提供的服务，完全符合国家法律法规和政策服务；

二、本项目_____号楼，于_____年_____月_____日获批预售许可，现所有房源一次性公开对外销售，有关证书在售楼处公示，请您务必核对证书公示情况；

三、本项目一房一价面向社会公示，有关报价保证不高于预售许可申报核准价；

四、您购买本项目的楼房，可依法依规自愿选择公积金贷款、商业贷款及全款三种支付方式，本公司保证不违规违法干预，并做好相关配合服务工作。

本公司及工作人员服务过程中，如有您认为的违法违规情况，可直接向本地房地产主管部门投诉，联系电话：_____。

开发企业盖章 销售人员签字

购房人签字

_____年_____月_____日

附件 2

房地产经纪服务承诺书

尊敬的顾客，欢迎选择我公司提供的房地产经纪服务，机构名称_____（备案编号：_____），执业经纪人_____（实名登记号：_____）竭诚为您服务，并作出如下承诺：

一、本公司及职业经纪人向您所提供的服务，完全符合国家法律法规、规章和政策规定，与委托房屋无利害关系。

二、一次性书面告知委托人应协助的事宜、提供的资料、交易程序及可能存在的风险。

三、书面告知向委托人提供交易房屋的市场参考价格，涉及的税费。

四、书面告知经纪服务的内容及完成标准、收费标准和支付时间。

五、代办贷款、代办不动产登记等其他服务的，另行签订合同明确服务内容、收费标准等内容。

本公司及执业经纪人服务过程中，如有您认为的违法违规情况，可直接向本地房地产主管部门投诉，投诉电话：_____。

中介机构盖章 执业经纪人签字

委托人签字

_____年____月____日

文件公开属性：主动公开

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2018年9月6日印发
