

儋州市住房和城乡建设局  
儋州市营商环境建设局  
儋州市发展和改革委员会  
儋州市自然资源和规划局  
儋州市人力资源和社会保障局  
儋州市公安局  
儋州市市场监督管理局  
儋州市综合行政执法局  
国家税务总局儋州市税务局  
儋州市社会保险服务中心  
中共儋州市委网络安全和信息化  
委员会办公室

文件

儋建〔2023〕75号

## 儋州市住建局等 11 部门关于印发 《儋州市 2023 年房地产市场专项整治工作 方案》的通知

各有关单位：

根据住建部等 8 部门、省住建厅等 10 部门有关工作部署，我们联合制定《海南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案》，现印发给你们，请认真组织实施。

附件：儋州市 2023 年房地产市场专项整治工作方案





儋州市税务局



儋州市社会保险服务中心



中共儋州市委网络安全和信息  
化委员会办公室

2023年4月17日

(此件主动公开)



# 儋州市 2023 年房地产市场专项整治工作方案

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，切实维护人民群众合法权益，根据住建部等 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）、省住建厅等 10 部门关于印发《海南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案》的通知（琼建房〔2021〕239 号）有关工作部署，现就我市持续开展整治规范房地产市场秩序工作制定以下方案。

## 一、指导思想

（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、物业服务等领域人民群众反映强烈、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、成立领导机构

为统一有序开展工作，成立儋州市房地产专项整治工作领导小组。

组 长：冯本彦（市政府副市长）

副组长：李慈明（市政府副秘书长）

詹天凯（市住建局局长）

成 员：王 玮（市公安局常务副局长）  
徐庭杰（市市场监督管理局副局长）  
张 良（市营商环境局副局长）  
牛建新（市委网信办副主任）  
夏吉梅（市发改委副主任）  
桂一文（市资规局副局长）  
蒙毓贤（市人社局副局长）  
陈公华（市综合执法局综合行政执法支队负责人）  
符壮经（市税务局副局长）  
卢业耿（市社会保险服务中心副主任）

领导小组下设办公室（以下简称市整治办，设在市住房和城乡建设局），由市住房和城乡建设局局长詹天凯兼任主任，从各单位各部门抽调人员专职参加各工作组的日常工作。

### 三、建立制度化常态化整治机制

加强组织领导和部门协同作用。依托房地产市场平稳健康发展联席会议制度，市住建局会同市发改委、市公安局、市资规局、市税务局、市市场监管局、市银保监局、市委网信办、市委人才局、市人社局、市社保中心、市综合执法局成立房地产市场整治工作专班。

1. 市住建部门负责牵头组织实施整治工作，明确房地产开发企业、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域整治工作责任单位和任务分工，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。

2. 市发改部门负责落实商品房价格备案工作，严格实行“一房一价”。

3. 市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，并对人才落户情况进行核查，对伪造或编造虚假证明材料等违法行为进行查处。

4. 市资规部门负责核查未依法依规取得土地即开工等问题，并将存在违法违规行为移送市综合执法局进行查处。

5. 市税务部门负责查处非法规避房屋交易税费行为，并对购房人纳税情况进行核查，重点核查“零个税”、补缴个税、不符合条件缴交个税等行为。

6. 市人力资源和社会保障部门配合市住建部门对用人单位和购房人员伪造劳动合同书等违法违规行为进行查处。

7. 市社保经办机构配合住建部门对购房人社保缴交的真实性进行核查，重点核查异地重复缴交社保等现象。

8. 市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。

9. 市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。

10. 市网信部门配合处置相关行业领域主管部门认定为虚假房地产信息的违法犯罪的网站平台、网络账号、网络信息。



11. 市综合执法局对各行政管理部门移送等需要实施行政处罚及行政强制的案件线索材料进行审查,依法开展立案后的调查取证、告知、听证、处罚、送达、申请强制执行、归档等工作。

12. 领导小组各成员单位按职能归集上报房地产相关领域违法违规信息,市营商环境局协调汇总并纳入全国信用信息共享平台。

#### 四、专项整治重点

(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,捏造、散布不实信息,扰乱市场秩序;捂盘惜售,囤积房源;未取得商品房预售许可进行销售,违规收取预付款、定金等行为;在备案价格之外加价收取“茶水费”、“服务费”、“会员费”等费用,或将委托装修、购买车位、签订“阴阳合同”等作为购房前置条件,变相涨价;通过虚构劳动关系缴交社保或个税、利用人才引进政策虚假落户等规避限购政策骗取购房资格;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;挪用交易监管资金;协助购房人非法规避房屋交易税费;利用不公平格式条款侵害消费者权益:

（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。

## 五、依法有效开展整治工作

（一）多渠道排查问题线索。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、门户网站畅通投诉举报渠道。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）实行整治工作台账管理。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) 从严从重查处违法违规行为。各单位要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治，进一步规范房地产开发企业、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市场行为。对经查实的违法违规行为，要在依法依规实施处罚的基础上，依法依规从行业限制和市场准入方面对相关违法违规主体和个人给予处罚，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，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) 边查边改边健全长效机制。对查处的事项要全面分析存在的监管盲区和漏洞，及时会同相关部门调整和完善有关制度，完善监管措施，着力从源头上补短板，建立健全监管长效机制。

## 六、专项整治步骤

根据今年整治和规范房地产市场秩序重点制定方案，加大宣传力度，对2023年整治规范工作中发现问题提出处理意见。

**(一) 企业自查自纠(4月17日—4月30日)**。房地产开发企业和中介机构开展自查工作。企业对发现的问题进行整改，并向当地主管部门报告自查及整改结果。

**(二) 开展全面检查(5月1日—6月30日)**。市住建部门会同相关部门对房地产企业和中介机构进行检查，有针对性地进

行专项治理，突出查处投诉集中老百姓反映强烈，检查房地产广告宣传的重点媒介，查处房地产广告宣传存在的重点问题。深入现场依法查处违法违规行为，对查处的典型案例要及时向社会曝光。

**（三）工作总结（9月底）。**对全市房地产市场秩序和规范专项整治工作进行汇总、分析、认真总结经验并上报省住建厅，并通报有关整治情况，建立长效机制，形成常态化管理。