

云南省住房和城乡建设厅
云南省发展和改革委员会
云南省公安厅
云南省自然资源厅
国家税务总局云南省税务局
云南省市场监督管理局
云南银保监局
云南省互联网信息办公室

文件

云建房〔2021〕126号

关于印发云南省持续整治规范房地产市场 秩序工作方案的通知

各州（市）住房和城乡建设局、发展改革委、公安局、自然资源和规划局、税务局、市场监管局、各银保监分局、网信办：

根据住房和城乡建设部、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《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）精神，为进一步整顿和规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，省住房和城乡建设厅、省发展改革委、省公安厅、省自然资源厅、省税务局、省市场监管局、云南银保监局、省网信办制定了《云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案》，现印发你们，请认真贯彻落实。

附件：云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案



云南省住房和城乡建设厅



云南省发展和改革委员会



云南省公安厅



云南省自然资源厅



国家税务总局云南省税务局



云南省市场监督管理局



云南银保监局



云南省互联网信息办公室

2021年9月1日

附件

云南省持续整治规范房地产市场秩序 工 作 方 案

为深入贯彻落实党中央、国务院，省委、省政府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，为我省全面高质量发展营造良好的社会环境，按照住房和城乡建设部、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《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）有关要求，省住房城乡建设厅、发展改革委、公安厅、自然资源厅、税务局、市场监管局、云南银保监局、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）。现制定如下工作方案。

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，坚持以人民为中心的发展思想，牢牢把握房子是用来住的、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，坚决遏制违法违规行为，规范房地产市场秩序，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、工作目标

通过持续、全面开展整顿规范房地产市场秩序行动，严肃查处侵害群众利益的违法违规行为，及时曝光一批典型案例，有效治理房地产市场乱象，进一步加大房地产市场监管，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、网络媒体的经营行为，增强企业依法经营、诚信自律意识，

积极防控房地产市场风险，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转，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，违法违规行为得到有效遏制，群众信访投诉量显著下降，建立健全长效管理机制，建立多部门联合查处机制，持之以恒净化房地产市场环境，保持全省房地产市场平稳健康发展。

四、整治重点内容

（一）房地产开发

1. 房地产开发企业未取得房地产开发资质等级证书从事房地产开发经营；

2. 未完成施工图设计文件审查备案、未按施工图设计文件开发建设等违法违规开工建设；

3. 非不可抗力因素未按房屋买卖合同约定如期交付；将未进行工程质量竣工验收备案的房屋交付使用；未按规定向买受人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》；房屋工程质量或装修质量问题突出，未按《住宅质量保证书》约定承担保修责任；

4. 未按规划或设计部门审批的建设标准建设配套设施、公共区域权属界定不清、未兑现前期服务承诺，引发社会矛盾；

5. 其他房地产开发违法违规行为。

（二）房屋买卖

1. 发布虚假房地产广告、房源和价格等不实信息，恶意炒作，扰乱市场秩序；

2. 未取得商品房预售许可，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等；

3. 未在销售场所显著位置明示相关资料，未标明房源销售状态、销售价格等；委托未登记备案的承销机构代理销售商品房；

4. 未按规定执行预售资金监管，侵占、挪用、逃避交易监管资金；收取购房人购房款后，未将购房款及时归集资金监管账户，未及时为购房人办理商品房购销合同网签备案；

5. 捂盘惜售或者变相囤积房源；销售不能销售或不能网签备案的商品房；

6. 采取威胁、恐吓等暴力手段强制提供代办服务、担保服务；通过中介、装修公司等违规收取“茶水费”、“团购费、活动费”等或收取“价外价”的行为；或以捆绑搭售车位、储藏室，附加条件等限定方式，变相价外加价；

7. 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；限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；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；

8. 垄断房源、操纵房价，炒卖房号、赚取差价，就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”，协助购房人违法违规规避房屋交易税费，与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益；

9. 不执行住房城乡建设部门规定的《商品房买卖合同》示范文本；利用不公平格式条款侵害消费者权益；

10. 一房多卖或者向不具备购房资格的对象出售商品房，或更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作商品房；

11. 其他房屋买卖违法违规行为。

（三）住房租赁

1. 房地产经纪机构和住房租赁企业未取得营业执照、未在住房城乡建设部门登记或未提交开业报告，擅自从事住房租赁经营活动；

2. 网络信息平台未履行信息发布主体资格和房源必要信息的核验责任，发布虚假委托、虚假状况、虚假价格的租赁住房房源信息；在不同渠道发布不一致的房源信息，或已成交或撤销委托的房源信息未在5个工作日内在各种渠道上撤销；

3. 违规出租或代理不符合出租条件的房屋；

4. 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；

5. 违规开展住房租赁消费贷款业务；违背承租人意愿，强迫、诱骗承租人签订“租金贷”；

6. 对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取出租差价；

7. 承租期内，采取威胁、恐吓、暴力等方式驱逐承租人，

强制上涨或恶意克扣押金；

8. 未按规定办理租金监管，未在商业银行设立租赁资金监管账户，并通过网络信息平台向社会公示，未将单次收取租金超过3个月，或单次收取押金超过1个月的租金、押金纳入监管账户；

9. 其他住房租赁违法违规行为。

（四）物业服务

1. 未按物业服务合同约定的事项和标准提供服务或服务不到位；

2. 未按规定在物业区域显著位置公示物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、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；

3. 超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；

4. 擅自利用业主共有部分开展经营活动，如发布广告、停车等，侵占、挪用业主共有部分经营收益；

5. 违反规划建设，违规扩建、加建、开挖地下室、占用公共空间等违章搭建行为（具体由各州（市）县（市、区）政府自行确定相应标准、处置措施）；

6. 在物业服务合同依法结束或者终止后，无正当理由拒不退出现物业服务项目，如：未按规定移交物业服务用房和有关资料；擅自撤离物业管理区域、停止物业服务，不按照规定办理退出手续并移交物业服务用房和有关资料；

7. 其他物业服务违法违规行为。

五、实施步骤

（一）动员部署和自查自纠。（2021 年 9 月底前）

各地要尽快细化方案，召开动员会进行部署。督促所有房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、网络媒体，按照国家和省整治工作要求，逐项逐条对照，开展自查自纠，自行改正存在的违法违规行为，并向所在地主管部门报送自查自纠书面材料。

（二）第二阶段：检查和整改。（2021 年 10 月—2024 年）

1. 全面复查。各地主管部门要在企业自查率达到 100% 的基础上进行严格复查。要合理安排进度，原则上在三年内，对正在销售、正在建设、正在提供服务的项目（企业），复查率要达到 100%。

2. 重点检查。对群众信访、投诉较为集中、媒体曝光的不良企业进行重点检查。对查实的违法违规行为，依法及时进行处理。

3. 指导监督。省住房城乡建设厅将组织有关成员单位，对各州（市）房地产市场秩序整治总体情况、自查、复查、重点检查工作开展情况，进行监测评价和考核。

（三）第三阶段：建立长效监管机制。

各地要坚持整顿规范与制度建设并重、专项整治与日常监督并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重，认

真总结经验做法，巩固和扩大整治成效，建立完善监管制度，形成长效机制，进行常态化管理。

六、依法有效开展整治工作

（一）全面排查问题线索。各地要以问题导向和目标导向相结合，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。各地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，形成“四个清单”（问题清单、原因清单、责任清单、措施清单）。要建立转办和督办机制，定期督导调度，实施销号管理，做到“有进有出”，整改一个、销号一个，动态调整台账清单。对实名举报的案件，要认真核实、逐件处理、及时反馈。

（三）充分发挥部门协同作用。住房城乡建设、发展改革、公安、自然资源、税务、市场监管、金融监管、网信部门要根据职责分工，加强协作配合，发挥部门合力，落实监管职能，确保整治工作取得实效。

1. 住房城乡建设部门负责牵头组织实施整治工作，制定实施方案，开展摸底调查，移交问题线索，汇总处理结果，总结通报情况，会同有关部门对房地产领域违法违规行为按职责进行查处。

2. 发展改革部门负责协调汇总房地产领域违法违规信息，并纳入全省信用信息共享平台，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。

3. 公安部门负责查处房地产领域合同诈骗、非法集资、挪用资金等犯罪行为。加大对房地产领域涉嫌犯罪的打击力度，形成有效震慑。

4. 自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工等违法违规行为，加强房地产开发建设用地供应和供后管理；对违法建筑进行规划核实认定。

5. 税务部门负责查处非法规避房屋交易税费行为，落实房地产行业税收政策，强化税收征管工作。

6. 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，以及未按照规定公示销售相关信息等违法违规行为。

7. 金融监管部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等违法违规行为。

8. 网信部门积极配合有关部门开展网络房地产市场的规范整治，对研判认定的虚假信息及时封堵，对违规发布房源信息的网络平台依法处置。

（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，依法依规开展整治工作。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、限期整改、行政罚款、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，重点监管法定代表人、实际控制人、商品房预售资金等，提升风险防范化解能力。

七、建立制度化常态化整治机制

（一）加强组织领导。充分发挥省市纵向联动和部门横向协同作用。省住房城乡建设厅会同发展改革委、公安厅、自然资源厅、税务局、市场监管局、云南银保监局、网信办成立工作专班，建立联合查处机制，通过加强信息共享、联动查处、齐抓共管等方式，加强沟通协调，强化工作衔接，形成工作合力，统筹指导督促各地推进整治工作。各地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，持续净化房地产市场环境，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）建立工作专班。为确保整治工作有序进行，各州（市）要成立持续整治规范房地产市场秩序工作专班，房地产领域矛盾纠纷、群众投诉信访量较多的州（市），可抽调相关部门人员集中办公，负责统筹协调、工作进展调度、动态分析研判、统计上报等日常工作，确保整治行动扎实进行。

（三）引导行业自律。各级住房城乡建设部门要加强市场主

体从业管理，要求房地产经纪机构、住房租赁企业向属地住房城乡建设部门完善登记信息、提交开业报告。住房城乡建设部门门户网站要动态更新经营手续完备的企业名录及其从业人员信息，并编号或赋码，同时要求企业在其经营门店（网站）显著位置公示住房城乡建设部门回执的编号或赋码，以便客户查询。

（四）畅通投诉举报渠道。各地住房城乡建设部门要充分发挥群众监督和媒体监督作用，公布投诉举报电话和信箱，畅通投诉举报渠道，引导公众参与整治规范房地产市场秩序行动，鼓励群众直接举证、举报，征集各类线索。对群众反映强烈、问题突出的典型案例要挂牌督办，积极主动回应社会监督，着力构建房地产市场共治共管的局面。

（五）营造良好舆情环境。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，曝光典型违法违规违纪行为、公布调查处理结果，始终保持高压态势，发挥警示震慑作用。省住房城乡建设厅等部门将在官方网站上进行动态发布，形成浓厚整治氛围，为整治工作创造良好舆论环境。

（六）强化监督评价考核。各地住房城乡建设部门要明确一名联络员，按期向省住房城乡建设厅报送工作台账、工作进展情况、典型案例和经验做法，省住房城乡建设厅会同相关部门每半年对各地工作进展情况进行通报，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，人民群众合理诉

求较多未及时处置，未履行监管责任的城市，进行约谈问责。

请各州（市）住房城乡建设局于2021年9月7日前将附件1、9月15日前将细化整治方案报送省住房城乡建设厅，并于每周三将整治工作推进情况、发现的典型案例、经验做法（附件2）、每月30日前将工作台账（附件3、4）报送省住房城乡建设厅，各地整治情况将纳入《云南省房地产经济运行情况分析》专项内容，按月报送省人民政府并抄送各州（市）人民政府。

- 附件：1. 持续整治规范房地产市场秩序工作联络人员名单及投诉举报电话
2. 持续整治规范房地产市场秩序工作情况统计表
3. 持续整治规范房地产市场秩序工作违规企业名单
4. 州（市）持续整治规范房地产市场秩序工作总体情况汇总表

附件 1

持续整治规范房地产市场秩序工作
联络人员名单及投诉举报电话

州（市）	联络员姓名	联络员电话	投诉举报电话

附件 2

持续整治规范房地产市场秩序工作情况统计表

序号	州（市）	工作专班成立情况	发文情况（标题、文号）	工作进展情况	典型案例及成效

持续整治规范房地产市场秩序工作
违规企业名单

填报单位：_____州（市）住房和城乡建设局

序号	项目名称	企业名称	信用代码	违规问题	整改情况

附件 4

州（市）持续整治规范房地产市场秩序工作总体情况汇总表

统计 事项 企业 类别	机构 总数	排查机 构数量	备案机 构数量	问题机构情况		整治情况					备注
				问题机 构数量	主要问题	整改机 构数量	采取的主要措施			清理 机构 数量	
							约谈、函告、 行政指导 (次)	行政处 罚(次)	移送 案件 线索 (条)		
房地产开发 企业											
房地产中介 机构											
住房租赁 企业											
物业服务 企业											
网络信息 平台											

抄送：各州市人民政府。

云南省住房和城乡建设厅办公室

2021 年 9 月 3 日印发

