ᠥᠪᠥᠷ ᠮᠣᠩᠭᠣᠯ ᠥᠪᠡᠷᠲᠡᠭᠡᠨ ᠵᠠᠰᠠᠭᠬᠠᠢ ᠪᠠᠢᠭᠤᠯᠯᠠᠭ᠎ᠠ ᠬᠣᠲᠠ ᠪᠠᠢᠭᠤᠯᠯᠠᠭ᠎ᠠ ᠬᠥᠲᠦᠬᠦ ᠶᠠᠮᠤᠨ

内蒙古自治区住房和城乡建设厅文件

内建房〔2021〕71号

内蒙古自治区住房和城乡建设厅
关于印发《2021年房地产领域专项
整治工作方案》的通知

各盟市住房和城乡建设局、城市管理综合执法局，满洲里市住房和城乡建设局，二连浩特市住房和城乡建设局、城市管理综合执法局：

现将《2021年房地产领域专项整治工作方案》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

2021年4月14日

2021年房地产领域专项整治工作方案

为全面贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，落实自治区党史学习教育动员会议和全区优化营商环境大会精神，推动巡视反馈意见的整改落实，巩固扫黑除恶专项斗争成果，切实做好整治侵害群众利益违法违规行为，深入推进“我为群众办实事”活动，结合自治区房地产领域实际，制定本工作方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，紧盯房地产领域业存在的乱象顽疾，围绕商品房建设、预（销）售重点环节和开发、中介、物业行业，整顿和规范房地产市场秩序，有效堵塞监管漏洞，健全房地产市场监管机制，优化房地产市场营商环境，切实维护人民群众合法权益，促进房地产领域平稳健康发展。

二、整治重点

（一）房地产开发企业违法违规行为

1. 无资质或超资质等级范围开发行为，开发企业未取得房地产开发资质等级证书、资质取消、吊销或资质过期仍进行房地产开发的行为。

2. 未取得《商品房预售许可证》进行商品房销售的行为。

3. 房地产开发企业办理房屋抵押手续不规范不合法行为。

4. 房地产开发企业将已办理抵押房屋进行销售、将销售的房

屋用于抵押融资或故意隐瞒房屋已抵押信息，将已经抵押的房屋出售给不明情况的购房者，甚至一房多卖行为。

5. 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、曲解有关房地产政策等方式误导购房人的市场预期；发布虚假房源和价格信息欺骗、误导购房人；发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告；在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项；房地产广告中承诺售后包租、返本销售、房产升值、投资回报等行为。

6. 销售人员在现场、自媒体、微信社交工具等渠道营销宣传和推广项目时，含有违法、虚假、引人误解的内容或存在诱导、误导、欺骗消费者的行为。

7. 雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价的行为。

8. 未一次性公开准售房源，未标明房源销售状态，通过企业职工内部认购，再更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房等捂盘惜售、变相囤积房源的行为。

9. 未执行“一房一价”和“价格备案制度”等明码标价规定，未按政府备案价格要求销售商品房，向购房人收取除购房款以外的服务费用，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修、储藏室）等方式变相实行价外加价的行为。

10. 在解决房地产历史遗留问题项目为业主办理不动产权证时，捆绑收取物业费、车位费、供热费、用电费、代办费、资料费等除法规要求缴纳规费外的其他费用的行为。

11. 未按规定记录房地产开发项目手册并定期送行政主管主

管部门备案，或不如实申报项目手册，存在虚报、瞒报的行为。

12.未按规定向买受人明示《商品房销售管理办法》《商品房买卖合同文本》，未提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》，或不按《住宅质量保证书》约定承担保修责任的行为。

13.以认购、团购、认酬（包括预订、登记、选号等）或办理VIP卡、预交电商费、团购费，翻倍顶房款等形式向购房人收取预订（定）款、诚意金、意向金、会员费、服务费等费用，或通过第三方中介机构、电商平台、咨询中心、广告公司等形式收取或变相收取费用，委托银行或金融机构以定存资金的形式确认买受人购买资格的行为。

14.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的行为。

15.已售商品房未在30个工作日内完成网签备案，引发查封、诉讼纠纷等事件，以变更网签合同为由收取服务费用的行为。

16.不使用主管部门监制的文本合同或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，或刻意增加不平等条款和相关不平等补充协议等行为。

17.限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款的行为。

18.未按照相关规定将商品房预售款用于该项目建设，将预售房款或代收的契税、住宅维修基金等用于偿还债务、竞买土地、商业投资等其它用途或转移，恶意拖欠工程款、材料款等应付款项，故意偷逃资金的行为。

19.项目配套设施不完善、未经消防设计审查验收或未经竣

工验收交付使用的行为。

20.在房屋征收过程中，以暴力威胁等非法手段强制征收或煽动闹事非法阻止征收等行为。

21.房地产开发企业存在的其他违法违规行为。

（二）房地产中介的违法违规行为

1.未取得市场监管部门许可、未到当地住建部门备案即从事房地产经纪、租赁业务的行为。

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信息的行为。

3.发布虚假房源信息、隐瞒影响住房出售、出租的重要信息，诱骗群众买、租房的行为。

4.向当事人隐瞒真实的住房交易信息，赚取差价；向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，赚取住房出租差价的行为。

5.接受房地产开发企业委托，未按备案价格销售房屋，以及在备案价格以外向购房人收取价外款或将应由房地产开发企业支付的服务价款转嫁给购房人的行为。

6.采取威胁、恐吓等手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金、预定金的行为。

7.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，非法规避房屋交易税费的行为。

8.强迫委托人选择其指定的金融机构，提供或与其他机构合作提供“首付贷”“套路贷”等违法违规的金融产品和服务，向金融机构收取或变相收取返佣等费用的行为。

9. 强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费的行为。

10. 与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益的行为。

11. 非法挪用或侵占客户交易资金等行为。

12. 违规开展租金消费贷款业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和业务的行为。

13. 允许其他房地产估价机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的行为。

14. 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的行为。

15. 刻意迎合委托人利益，高估低评，出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告的行为。

16. 房地产中介机构存在的其他法违规行为。

（三）物业服务企业的违法违规行为

1. 未按规定办理物业服务企业备案的行为。

2. 未依法订立物业服务合同进入物业管理区域提供物业服务，或未按物业服务合同约定的标准、内容提供物业服务的行为。

3. 在物业服务中，恶意虚报、挪用、骗取、侵占物业专项维修资金的行为。

4. 不按规定公示物业收费标准，或通过巧立名目向业主乱收、滥收费用的行为。

5. 擅自改变物业管理区城内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，非法侵占利用物业共用部位、共用设施设备发布广告、停车等经营活动收益的行为。

6.控制装修建材供应，在小区内高价销售、强买强卖、垄断经管、圈地收费，或包庇业主违规装修并从中牟利的行为。

7.擅自或变相中断供水、供电和阻止进出物业区域等损害业主合法权益的行为。

8.勾结社会闲杂人员，采取非法手段严重滋扰业主或干扰业主大会、业主委员会成立、换届改选等行为。

9.擅自撤离物业管理区域、中止物业服务，或物业服务合同终止，拒不撤离物业服务项目，恶意阻止或拒不配合物业项目交接的行为。

10.物业服务企业存在的其他法违规行为。

（四）业主委员会的违法违规行为

1.业主委员会履职工作中，不服从、不配合、不接受政府及有关部门的监督指导，不按程序或不具备条件强行召开业主大会、拒不参加政府及有关部门组织的协调会议、拒不移交相关材料、拒不执行联席会议议定的事项等行为。

2.业主委员会不依法履职尽责，恶意与物业服务企业相对立，未经业主大会授权，煽动业主擅自解聘或选聘物业服务企业的行为。

3.业主委员会不依法履职尽责，侵害业主合法权益的行为。

4.业主委员会成员利用职务之便接受减免物业费、停车费或者索取、非法收受建设单位、物业服务企业提供的利益、报酬等行为。

三、实施步骤

专项整治活动从2021年4月15日开始，到11月30日结束，具

体分为五个阶段:

（一）宣传动员阶段（2021年4月15日—4月30日）

各盟市要按照《内蒙古自治区住房和城乡建设厅 2021 年房地产领域专项整治工作方案》制定具体落实工作方案，明确目标、落实责任、细化措施。利用宣传标语、政务网、广播电视、新媒体等加强房地产有关政策解读，正面引导舆论，为房地产市场营造良好的舆论环境。

（二）自查自纠阶段（2021年5月1日—5月31日）

各房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业和从业人员分别对照上述列入整治重点的不良经营行为进行自检自查，对发现的问题进行自纠自改，将自查自纠工作情况及时上报当地行业主管部门。

（三）检查整改阶段（2021年6月1日—8月31日）

各盟市要组织精干力量开展全面排查，对辖区范围内房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业逐个进行检查，对发现的乱象问题分类疏理汇总、建立台帐，对企业自改不到位和新发现的违法违规行为发出责令整改通知书，督促企业制定整改方案，落实整改措施，作出整改承诺，按时整改到位。同时，畅通群众反映报渠道，对群众反映强烈、问题突出的典型案例要及时进行惩处并记入诚信档案。

（四）整治查处阶段（2021年9月1日—11月15日）

责令整改时限届满后，对整改不到位或拒不整改的，要进一步加大执法检查力度，依法法规严肃查处。对多次敦促仍不整改的违法违规典型案例，给予通报曝光，对不正当经营行为属其他

部门处理的，及时移交有关部门依法处理，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。根据工作需要，我厅将派出整治工作组，对重点盟市和问题较多盟市开展专项督办，着重对主管部门履职情况、执行政策规定情况、问题处理情况进行整改，发现典型案例予以全区通报。

（五）总结巩固阶段（2021年11月16日—11月30日）

各盟市要认真总结专项整治工作开展情况、取得的成绩和存在问题，研究加强房地产开发企业、中介机构、物业服务企业和从业人员管理的意见和建议，形成工作总结报告报送我厅。同时，要在前一阶段工作的基础上，通过制定政策、出台文件等方式，建立规范房地产市场健康发展的长效机制。我厅将汇总各盟市报送情况和重点整治情况，对本次整治进行全面总结通报。

四、工作要求

（一）加强组织领导。充分认识开展房地产领域专项整治工作的重要意义，明确治理目标、落实工作责任，认真组织实施，抓住关键环节，推进长效长治。

（二）强化社会监督。各地要把房地产领域专项整治工作同解决房地产遗留问题、化解信访问题有机结合起来，畅通群众举报投诉渠道，广泛发动群众监督，加强政策解读，正面引导舆论，回应社会关切，定期公开整治工作进展情况，着力构建房地产领域共治共管的局面。

（三）严厉打击违法。加大检查和处罚力度，依法办案，公正执法，严肃查处房地产开发企业、房地产中介机构、物业服务企业挪用、挤占、侵吞资金、非法抵押等各类违法违规行为，视

情节轻重，可依法采取书面警告、公开曝光、暂停网签、停业整顿、吊销资质和执照、列入诚信黑名单以及纳入多部门联合惩戒实施等各类惩戒措施。

（四）建立长效机制。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，逐步建立健全房地产行业信用体系，积极推进房地产领域守信联合激励和失信联合惩戒机制建设。

（五）做好总结上报。各盟市要加强信息交流和经验总结，指派专人自4月起每月30日前报送专项整治各类报表，自查自纠阶段开始至整治查处阶段结束，每阶段至少报送1至2个典型案例，11月30日前报送专项整治工作总结。

附件：1.房地产开发企业专项整治月报表

2.房地产开发企业专项整治实名统计月报表

3.房地产中介专项整治月报表

4.房地产中介专项整治实名统计月报表

5.物业服务企业专项整治月报表

6.物业服务企业专项整治实名统计月报表

附件 1

房地产开发企业专项整治月报表（月）

填报单位：　　填报时间：　　年　月　日

排查企业数（家）	排查项目数（个）	存在违法违规乱象行为企业数（家）	已处理（家）	处理方式										
				约谈	现场整改	责令限期整改	下发整改通知书	行政处罚	处罚金额（元）	联合惩戒	曝光典型案例	诚信记录	移送相关部门	其他

说明：本统计表只统计当月的情况，不重复累计。

附件 2

房地产开发企业专项整治实名统计月报表（月）

填报单位：　　填报时间：　　年　　月　　日

序号	企业名称	存在的违法违规乱象行为	线索来源	处理方式										
				约谈	现场整改	责令限期整改	下发整改通知书	行政处罚	处罚金额（元）	联合惩戒	曝光典型案例	诚信记录	移送相关部门	其他
1														
2														
3														

分管领导（签字）：　　填表人（签字）：　　联系电话：

说明：1.本统计表只统计当月情况，不重复累计。

2.线索来源包括：排查发现、群众举报、部门移送。

附件 3

房地产中介专项整治月报表（月）

填报单位：　　填报时间：　　年　　月　　日

排查企业数（家）	排查项目数（个）	存在违法违规乱象行为企业数（家）	已处理（家）	处理方式										
				约谈	现场整改	责令限期整改	下发整改通知书	行政处罚	处罚金额（元）	联合惩戒	曝光典型案例	诚信记录	移送相关部门	其他

说明：本统计表只统计当月的情况，不重复累计。

附件 4

房地产中介专项整治实名统计月报表（月）

填报单位：　　填报时间：　　年　　月　　日

序号	企业名称	存在的违法违规乱象行为	线索来源	处理方式										
				约谈	现场整改	责令限期整改	下发整改通知书	行政处罚	处罚金额（元）	联合惩戒	曝光典型案例	诚信记录	移送相关部门	其他
1														
2														
3														

分管领导（签字）：　　填表人（签字）：　　联系电话：

说明：1.本统计表只统计当月情况，不重复累计。

2.线索来源包括：排查发现、群众举报、部门移送。

附件 5

物业服务企业专项整治月报表（月）

填报单位：　　填报时间：　　年　　月　　日

排查企业数（家）	排查项目数（个）	存在违法违规乱象行为企业数（家）	已处理（家）	处理方式										
				约谈	现场整改	责令限期整改	下发整改通知书	行政处罚	处罚金额（元）	联合惩戒	曝光典型案例	诚信记录	移送相关部门	其他

说明：本统计表只统计当月的情况，不重复累计。

附件 6

物业服务企业专项整治实名统计月报表（月）

填报单位：　　填报时间：　　年　　月　　日

序号	企业名称	存在的违法违规乱象行为	线索来源	处理方式										
				约谈	现场整改	责令限期整改	下发整改通知书	行政处罚	处罚金额（元）	联合惩戒	曝光典型案例	诚信记录	移送相关部门	其他
1														
2														
3														

分管领导（签字）：　　填表人（签字）：　　联系电话：

说明：1.本统计表只统计当月情况，不重复累计。
2.线索来源包括：排查发现、群众举报、部门移送。