

源政办字〔2021〕65号

沂源县人民政府办公室  
关于印发沂源县持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案的通知

各镇人民政府，各街道办事处，开发区管委会，县政府有关部门，有关企事业单位：

《沂源县持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

沂源县人民政府办公室

2021年11月15日

（此件公开发布）

沂源县持续整治规范房地产市场秩序  
三年行动实施方案

为着力解决我县房地产市场存在的突出矛盾和问题，进一步规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，根据《淄博市人民政府办公室印发关于整顿规范房地产市场秩序的若干措施》（淄政办发〔2021〕12号）、《淄博市持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》（淄房组发〔2021〕1号），结合我县实际，制定本实施方案。

## 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，全面贯彻落实国家有关房地产业的决策部署和省、市工作要求，依法整治规范我县房地产市场秩序，促进我县房地产市场平稳健康发展，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

### （二）基本原则

1.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。

2.坚持群众参与、开门整治。以维护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。

3.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。

4.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）目标任务。从2021年第四季度起，力争用3年左右时间，实现我县房地产市场秩序明显好转，违法违规行得到有效遏制，监管制度不断健全，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、整治范围和内容

### （一）房地产开发

1.开发项目未依法依规取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、房地产开发经营权证明即开工建设。（责任单位：县行政审批服务局、县自然资源局、县住房城乡建设局、县综合行政执法局，南麻街道、历山街道、沂源经济开发区。以下整治内容责任单位均包括南麻街道、历山街道、沂源经济开发区，不再逐一系列明。）

2.未按完整居住社区建设标准建设配套设施。（责任单位：县住房城乡建设局、县自然资源局、县综合行政执法局等）

3.未按建设工程设计方案开发建设。（责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局、县综合行政执法局）

4.提供虚假材料骗取房地产开发企业资质证书及商品房预售许可证明。（责任单位：县行政审批服务局、县住房和城乡建设局）

5.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；未按报备的开发建设方案开发建设；未取得竣工综合验收备案证明即交付使用；未落实建设条件意见书相关要求；未设置售后服务机构并有效运行；未按规定在商品房销售场所明示相关证书等材料。（责任单位：县住房和城乡建设局）

## （二）房屋买卖

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，向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用；捂盘惜售，囤积房源；售房款未按规定存入监管账户；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；采取“售后包租、返本销售”等方式预售商品房，扰乱市场秩序。（责任单位：县住房和城乡建设局）

2.发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；利用不公平格式条款侵害消费者权益。（责任单位：县市场监管局）

3.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。（责任单位：淄博银保监分局沂源监管组）

4.协助购房人非法规避房屋交易税费。（责任单位：县税务局）

5.挪用交易监管资金。（责任单位：县住房城乡建设局、淄博银保监分局沂源监管组）

6.捆绑销售车位、储藏室。（责任单位：县住房城乡建设局、县市场监管局）

7.捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。（责任单位：县互联网服务保障中心、县公安局）

### （三）住房租赁

1.房地产经纪机构未备案即从事住房租赁经纪服务；住房租赁企业未提交开业报告即从事住房租赁经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；克扣租金押金；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。（责任单位：县住房城乡建设局）

2.从事住房租赁活动的房地产经纪机构和网络信息平台未依法办理市场主体登记。（责任单位：县住房城乡建设局、县市场监管局）

3.网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任。（责任单位：县互联网服务保障中心）

4.采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户。（责任单位：县公安局）

5.违规开展住房租赁消费贷款业务。（责任单位：淄博银保监分局沂源监管组）

#### （四）物业服务

1.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；擅自撤离物业服务区域、停止物业服务；未按规定依法承接查验物业；未按规定依法报送报告信息；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。（责任单位：县住房城乡建设局）

2.超出合同约定或公示收费项目标准收取费用。（责任单位：县市场监管局）

3.未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务，低于服务等级标准提供服务并收费；未按规定公示物业服务内容、服务标准、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，投诉渠道和方式等相关信息。（责任单位：县住房城乡建设局、县市场监管局）

4.未按规定落实消防安全职责（消防控制室落实人员值班值守；明确消防安全管理人；组织开展防火安全检查、消防宣传教育和应急疏散演练等群众性自防自救工作等）；未按标准建设微型消防站；消防设施设备运行不正常；消防通道不畅通；未按规定对自动消防系统进行全面检测和维修保

养；违规给电动自行车充电等。（责任单位：县公安局、县消防救援大队）

### 三、工作重点

（一）全面排查问题线索。各级各有关部门要通过媒体、部门网站、微信公众号等途径，及时公布举报电话和电子信箱，公开向社会征集问题线索。要定期对 12345 交办件、信访转办件、部门网站留言、“双随机、一公开”抽查情况进行梳理，及时发现相关问题线索。对实名举报的，要认真核实、逐件处理、及时反馈。建立问题线索转办督办机制，对重点问题进行跟踪督办。

（二）建立整治工作台账。各级各有关部门要对问题线索分类建档，建立台账（模板见附件），明确责任部门、处理措施、整改时限等，及时更新相关信息并实施销号管理。

（三）依法依规调查处理。对排查出的问题线索，各级各有关部门要按照属地管理和职责分工，及时进行调查核实，存在违法违规行为的，责令相关企业、机构及从业人员限期改正。逾期未改正或拒不改正的，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进行处理，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。对双方存在合同纠纷、履约不及时等问题，要加强正

面引导，提高群众法律意识，支持群众依法维权，通过司法渠道解决矛盾纠纷。

#### 四、实施步骤

第一阶段：动员部署和自查自纠（2021年11月初完成动员部署和第一次自查自纠）

各级各有关部门可针对各自突出问题增加整治内容，细化工作方案，梳理企业及项目清单，及时进行动员部署，督促辖区内房地产开发企业、中介机构、物业服务企业、有关金融机构，按照本方案规定的整治范围和内容，逐项逐条对照，每年开展一次自查自纠，自查自纠工作应于每年10月底前完成。

第二阶段：检查和整改（2021年11月—2024年）

1.开展复查。在企业自查的基础上，县住房城乡建设局会同相关部门围绕房地产开发（含房屋买卖，下同）、住房租赁、物业服务三个方面分别组成专项检查组，制定专项检查方案，对相关的企业（项目）进行复查。要通过提高“双随机、一公开”抽查比例等方式，扩大复查覆盖面。房地产开发方面每年复查率要达到100%，其他两方面每年复查率不低于30%，原则上三年内复查率达到100%。

2.重点检查。各级各有关部门要对群众信访投诉集中的项目、**媒体曝光的不良企业进行重点检查，对违法违规行为，依法及时处理。**

3.指导监督。领导小组办公室对各级各有关部门整治工作情况、自查、复查、重点检查工作开展情况进行监测和指导监督。

### 第三阶段：建章立制和巩固提升（贯穿整治工作全过程）

各级各有关部门要在整治过程中，全面分析监管盲区和漏洞，深入剖析问题根源，及时调整、完善有关政策，健全监管制度体系，改进工作方式方法，提升整体工作水平。

## 五、保障措施

（一）加强组织领导。成立沂源县房地产市场平稳健康发展领导小组，办公室设在县住房城乡建设局，统筹做好房地产市场秩序整治规范工作。各成员单位分别确定一名业务骨干，具体负责对接、协调、材料报送等工作。同时，从县自然资源局、县住房城乡建设局、县市场监管局、县综合行政执法局抽调人员成立专班，在县住房城乡建设局集中办公，具体负责调度工作进度、转办督办问题、汇总处理结果、总结通报、评价考核等工作。

（二）强化责任落实。各级各有关部门要加强问题排查和研判，按照部门职责共同做好整治工作。县发展改革部门负责将违法违规信息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。县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。县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。县行政审批服务部门负责进一步提升行政审批服务水平，会同有关部门查处职责范围内相关行政许可事项的违法违规行爲。县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。县综合行政执法部门负责指导做好对在县城、镇总体规划确定的建设用地范围内违反规划许可建设的行爲，依据县自然资源局出具的具体意见作出行政处罚。县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。县税务部门负责查处非法规避房屋交易税费行爲。县消防救援部门负责查处物业服务企业不落实消防安全职责，建筑消防设施设备损坏不能正常启用，堵塞、占用疏散通道、安全出口等行爲。县人民政府市民投诉中心和县信访局负责每月对来电、来访情况及上级交办的问题进行梳理，属于本方案规定整治内容且问题突出的，及时报县工作专班，由工作专班进行重点督办。县网信部门配合做好专项行动期间有关负面舆情处置工作，联合公安部门查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

（三）加强调度督导。县工作专班每月 23 日前调度、通报成员单位问题摸排、调查处理等情况，梳理汇总工作台账、整治工作开展情况、典型案例和经验做法（联系电话：3221618；联系人：高贵波；邮箱：yxzjjkfb@zb.shandong.cn）；每季度向县委、县政府报告整

治工作开展情况。对房地产市场秩序问题突出、履行监管责任不力、未及时妥善处置问题的，进行约谈问责。

（四）加大宣传力度。各级各有关部门要加大对房地产市场秩序整治工作的宣传力度，形成全社会积极参与的整治氛围。要加大对违法违规行为的媒体曝光力度，定期向社会公布阶段性整治成果，强化震慑作用。

附件：1.沂源县房地产市场平稳健康发展领导小组组成人员名单

2.沂源县房地产市场秩序整治工作台账（模板）

附件 1

# 沂源县房地产市场平稳健康发展领导小组 组成人员名单

**组长：**郑 峰 县政府副县长  
**副组长：**孙洪成 县住房城乡建设局局长  
**成员：**李 林 县委宣传部分管日常工作的副部长

张洪军 县法院副院长  
封立华 县发展改革局党组成员、能源事  
业发展中心主任  
郑功军 县公安局副局长  
蔡 洁 县财政局副局长  
史新明 县人力资源社会保障局党组成员、  
劳动人事争议仲裁院院长  
李 岩 县自然资源局党组成员、国土  
资源保障中心主任  
江秀伟 县住房城乡建设局党组成员  
周 栋 县行政审批服务局副局长  
蒋永刚 县市场监管局党组成员、三级主办  
张发军 县综合行政执法局副局长、综合行  
政执法大队大队长

胡海波 县统计局党组成员、普查调查中心  
主任

李金玉 县税务局副局长

王爱国 市住房公积金管理中心沂源管理  
部主任

田发源 人民银行沂源县支行副行长

张 旭 淄博银保监分局沂源监管组主任

领导小组作为长期设置的政府议事协调机构，办公室设在县住房城乡建设局，孙洪成同志兼任办公室主任，江秀伟同志兼任办公室副主任。领导小组成员因工作变动等原因需要调整的，由所在部门、单位提出，报领导小组确定。领导小组联络员由各成员单位相关科室负责同志担任。

附件 2

## 沂源县房地产市场秩序整治工作台账（模板）

序号	反映问题	投诉、举报人姓名及联系方式	涉及的企业及项目名称	涉及人数	涉及金额（万元）	问题类别	线索来源	受理时间	是否属实	责任单位	处理措施	办结时间	备注
1													
2													

填表单位：      填报日期： 填报人及联系电话：

填报说明：1.问题类别：指房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务、其他，请择一填写。

2.线索来源：指专班交办、自行征集，请择一填写。