

辽宁省住房和城乡建设厅  
辽宁省发展和改革委员会  
辽宁省公安厅  
辽宁省自然资源厅  
国家税务总局辽宁省税务局  
辽宁省市场监督管理局  
中国银行保险监督管理委员会辽宁监管局  
辽宁省互联网信息办公室

文件

辽住建〔2021〕74号

辽宁省住房和城乡建设厅等部门关于  
印发《辽宁省持续整治规范房地产  
市场秩序行动方案》的通知

各市人民政府、沈抚改革创新示范区管委会：

《辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案》已经

省政府第 144 次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合本地区实际，认真贯彻落实。



辽宁省住房和城乡建设厅



辽宁省发展和改革委员会



辽宁省公安厅



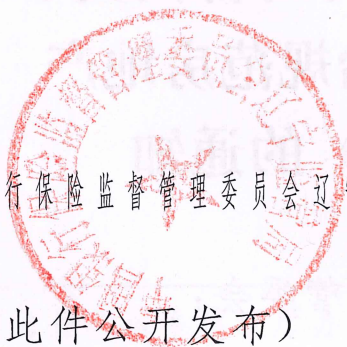
辽宁省自然资源厅



国家税务总局辽宁省税务局



辽宁省市场监督管理局



中国银行保险监督管理委员会辽宁监管局



辽宁省互联网信息办公室

2021年11月5日

(此件公开发布)

# 辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案

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和省委省政府工作要求，聚焦房地产市场秩序突出问题和人民群众反映强烈的难点、痛点问题，巩固房地产市场专项督查和住房租赁中介机构乱象专项整治工作成效，持续整治规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，按照《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》精神，结合我省实际，制定本方案。

## 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，贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，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、持续推进，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治行动取得实效，促进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

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。

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，定期公布整治行动阶段性成果，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。

坚持尽力而为、量力而行。对事关群众切身利益的民生问题，坚决整治，取得实效；对长期形成、一时难以解决的行业顽疾，不搞运动式整治，久久为功，持续整治。

## （三）工作目标

通过持续开展集中整治行动和加强常态化监管，房住不炒定位全面落实，监管制度不断健全，信用体系不断完善，房地产市场违法违规行为得到有效遏制，市场主体行为更加规范，市场环境不断净化，市场秩序明显好转，房地产市场

保持平稳健康发展。

## 二、整治重点

### (一) 房地产开发领域

1. 未依法依规取得土地即开工建设；违反国有建设用地使用权出让合同约定的土地开发建设与利用的规划条件、容积率等要求开发建设；未按期动工开发建设或中止开发建设导致住宅项目用地构成闲置土地；未按合同约定足额缴纳国有建设用地使用权出让价款。

2. 未按施工图设计文件开发建设；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按房屋买卖合同约定如期交付；实际交付房屋与样板间或销售宣传资料严重不一致；未办理竣工验收手续擅自交付使用。

3. 未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

整治对象包括存在违法违规行为的房地产开发企业，以及涉关各方责任主体。

### (二) 房屋买卖领域

1. 发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；以学区房等名义炒作房价；对规划或建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。

2. 捂盘惜售，囤积房源；未取得预售许可证或不符合商品房销售条件时，以认购、预订、排号等方式向买受人变相收取诚意金、定金、预订款；捆绑销售车位、储藏室，变

相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益。

3. 挪用交易监管资金或非法逃避交易资金监管；未按规定办理房屋买卖合同网签备案。

4. 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；协助购房人非法逃避房屋交易税费；协助或者诱导购房人骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金。

5. 捏造、散布不实信息，歪曲、误导房地产调控政策，借助“热点”事件煽动扰乱社会秩序。

整治对象包括存在违法违规行为的房地产开发企业、房屋销售代理机构、房地产中介机构及从业人员，房地产网络信息平台、网络自媒体等。

### （三）住房租赁领域

1. 未办理市场主体登记，或取得营业执照但未向住房城乡建设部门备案即开展经营；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；房屋租赁合同不办理网签备案。

2. 克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；滥用市场支配地位，实施垄断协议、控制房源、哄抬租金。

3. 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；未按规定办理租赁资金监管。

整治对象包括存在违法违规行为的住房租赁企业、房地产中介机构及从业人员。

#### （四）物业服务领域

1. 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；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。

2. 指定或限制其他电信运营商进入物业服务区域开展电信业务，限制用户选择电信运营商；协助骗取、套取、违规使用住宅专项维修资金。

3. 物业服务合同依法解除或终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

整治对象包括存在违法违规行为的物业服务企业，以及涉及业主委员会及成员。

### 三、实施步骤

（一）集中整治行动自2021年11月开始，持续到2024年12月，分四个阶段实施

#### 1. 制定实施方案和动员部署阶段（2021年11月）

各市住房城乡建设部门会同有关部门制定本地区持续整治规范房地产市场秩序集中整治行动实施方案，明确部门责任分工，确定年度工作目标和整治重点，细化分解整治任务，深化整治内容；召开动员部署会，公布整治方案。各市

的实施方案要报省住房城乡建设厅备案。

## 2. 企业集中自查自改阶段（2021年11月—12月）

各房地产开发企业、房屋租赁机构、房地产中介机构、物业服务企业要对照整治重点进行自查，对于自查发现的问题，要自行整改到位。企业自查覆盖率要达到100%。住房城乡建设部门要做好对企业集中自查自改工作的指导，要创新工作方式，不布置填写不必要的表格，不建立层层参加的“微信工作群”，尽量减少县区基层部门和受检企业的负担。

## 3. 检查和整改阶段（2022年1月—2024年12月）

(1) 市级检查阶段（2022年—2024年，每年1月—6月）

制定年度检查计划，每年安排检查企业的数量要在三分之一以上，做到全部企业三年全覆盖。按照“双随机、一公开”原则确定检查企业和项目，坚持常态监管与集中检查相结合，多采取“四不两直”方式，深入检查相关领域存在的突出问题。

(2) 省级督查阶段（2022年—2024年，每年7月—9月）

省住房城乡建设厅会同省直相关部门组成督查组，对各市开展整治行动进行专项督查。

(3) 整改总结阶段（2022年—2024年，每年10月—12月）



坚持立行立改，及时消除违法违规行为不良后果；做好集中整改，每年检查发现的问题要在当年整改完毕。及时总结推广整治行动做法、经验和成效，加强正面宣传，正确引导舆论。

#### 4. 长效机制建设阶段（贯穿整治行动全过程）

针对整治中发现的问题，既要督促整改落实，还要注重完善体制机制，堵漏洞、补短板、强弱项，提高综合整治能力，建立长效管理机制。

（二）集中整治行动结束后，持续加强常态化监管，巩固整治工作成效，推动构建房地产市场平稳健康发展长效机制

### 四、工作要求

（一）广泛收集问题线索。省住房城乡建设厅、各市住房城乡建设部门在新闻媒体、政务热线、门户网站公开举报电话，开通举报邮箱，广泛收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单，按照职责分工转交相关部门依法依规深入查处或联合查处。对实名举报案件，认真核实、逐件处理、及时反馈。

（二）依法查处违规行为。对发现存在违法违规行为的房地产开发企业、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，相关部门负责督促整改落实，并按照法定职责依法依规采取警示、约谈、停业整

顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施，查处情况要向社会公开；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。

（三）及时报送进展情况。各市住房城乡建设部门每季度向省住房城乡建设厅报送整治行动进展情况、典型案例和经验做法。省住房城乡建设厅定期编发工作专报报省委省政府，并将好的经验做法向住房城乡建设部推荐。各市要综合运用本地区的报纸、电视、广播、网络等新闻媒体，公开曝光典型违法违规违纪案例，发挥警示震慑作用。

（四）巩固整治工作成效。各市住房城乡建设部门结合整治情况建立完善行业信用体系，制定房地产开发企业、中介机构及从业人员、物业服务企业的不良记录管理办法和信用评价办法。加大信用评价结果在行业评优、项目招投标、资金监管等工作中的应用，建立企业“红黑榜”，使信用体系成为促进行业自律的推手、遏制违法违规行为的抓手。通过持续整治规范行动，查处一批存在严重违法违规行为的企业和个人，坚决清除行业害群之马，不断净化市场环境。

## 五、工作机制

（一）落实省级指导监督责任。组建省持续整治规范房地产市场秩序工作专班，在省保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组领导下开展工作，指导监督各市落实好整治行

动各阶段任务。工作专班召集人由省住房城乡建设厅主要负责同志担任，成员包括省发展改革委、公安厅、自然资源厅、税务局、市场监管局、银保监局、网信办等部门分管负责同志。

(二) 落实城市整治主体责任。城市政府是整治规范房地产市场秩序的责任主体，要加强组织领导，成立工作专班，分管负责同志担任召集人，组织住房城乡建设、发展改革、公安、自然资源、税务、市场监管、银保监、网信等部门参加，通过加强信息共享、定期会商、联动查处、齐抓共管等方式，共同抓好整治行动。

(三) 加强部门协同。住房城乡建设部门负责牵头组织实施整治行动。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。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。税务部门负责查处非法逃避房屋交易税费行为。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。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。网信部门根据住房城乡建设部门的处置意见，配合查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。发展改革部门负责汇总协调各部门报送至全省信用信息共享平台的房地产领域违法违规行为处罚信息，并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。

(四) 加强督导考核。省住房城乡建设厅会同省直相关部门，对各市开展整治行动进行专项督查，对工作得力、成效明显的城市，予以表扬；对问题突出，履行监管责任不到位的城市，进行提示、约谈，并视情建议问责。各市住房城乡建设部门也要建立对县（区）开展整治行动的督导考核机制。