

深圳市规划和国土资源委员会  
深圳市市场和质量监督管理委员会  
深圳市住房和建设局  
深圳市公安局  
深圳市司法局  
国家税务总局深圳市税务局  
深圳市人民政府金融发展服务办公室  
深圳市互联网信息办公室  
深圳市房屋租赁管理办公室  
中国银行业监督管理委员会深圳监管局

文件

深规土〔2018〕561号

市规划和国土资源委员会 市市场和质量监督管理委员会 市住房和建设局 市公安局 市司法局 国家税务总局深圳市税务局 市人民政府金融发展服务办公室 市互联网信息办公室 市房屋租赁管理办公室 中国银行业监督管理委员会深圳监管局

关于印发《联合开展打击侵害群众利益违法违规  
行为治理房地产市场乱象专项行动  
工作方案》的通知



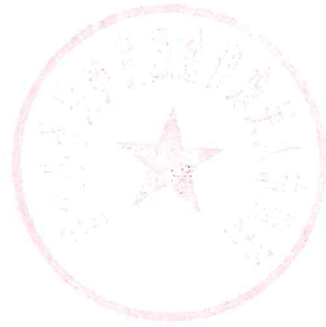
各有关单位:

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，进一步整顿和规范我市房地产市场，根据住房城乡建设部、中央宣传部等七部委联合发布的《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）的有关要求，结合我市房地产市场监管工作实际情况，市规划和国土资源委员会、市市场和质量监督管理委员会、市住房和城乡建设局等部门决定在全市范围内联合开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动，并制订了《联合开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动工作方案》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。







---

深圳市规划和国土资源委员会秘书处

2018年8月6日印发



**市规划和国土资源委员会 市市场和质量监督和管理委员会 市住房和城乡建设局 市公安局 市司法局 国家税务总局深圳市税务局 市人民政府金融发展服务办公室 市互联网信息办公室 市房屋租赁管理办公室 中国银行业监督管理委员会  
深圳监管局**

**关于联合开展打击侵害群众利益违法违规行为  
治理房地产市场乱象专项行动工作方案**

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，进一步整顿和规范我市房地产市场，根据住房城乡建设部、中央宣传部等七部委发布的《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）的有关要求，结合我市房地产市场监管工作实际情况，市规划和国土资源委员会、市市场和质量监督管理委员会、市住房建设局等部门决定在全市范围内联合开展治理房地产市场乱象专项行动（以下简称专项行动），现制定工作方案如下：

**一、工作目标**

通过部门联合执法、深入开展专项行动，打击投机炒房行为，进一步规范房地产开发企业、中介机构经营行为，治理房地产市场违法违规行为和虚假房地产广告，净化房地产市场环境，规范房地产市场交易秩序，健全房地产市场监管机制，促进房地产市场健康发展，维护人民群众合法权益。

## 二、工作重点

### （一）投机炒房行为

1. 垄断房源、操纵房价、房租；
2. 捂盘惜售或变相囤积房源；
3. 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，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作、哄抬房价；
4. 通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房；
5. 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。

### （二）房地产开发企业违法违规行为

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；
2. 未按政府备案价格要求销售商品房，或者利用开发企业市场优势地位，以附加条件限制购房人合法权利，变相实行价外加价；
3. 一房多卖，损害购房人合法权益；
4. 利用合同格式条款，免除自身法定义务，加重购房人责任、排除购房人合法权益；
5. 限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；
6. 未标明房源销售状态、销售价格等违反明码标价规定

的行为；

### （三）房地产中介机构违法违规行为

1. 采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人、恶意克扣保证金和预定金；

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的信息；

3. 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；

4. 非法侵占或者挪用客户交易资金；

5. 强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费；

6. 与投机炒房团伙串通，通过收取“茶水费”、“好处费”等方式，谋取不正当利益。

### （四）房地产虚假广告

1. 通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期；

2. 发布虚假房源和价格信息、欺骗、误导购房者；

3. 发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告；

4. 在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项；

5. 在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。

## 三、工作分工

（一）市规划国土委。制定发布工作方案，牵头统筹落实专项行动，建立专项行动信息发布机制。每月3日前收集

汇总各部门报送的上一个月度违法违规行为的查处情况及典型案例报省住房和城乡建设厅。负责组织实施辖区内的专项检查工作，通过联合检查、媒体报道、群众举报等多个途径开展查处工作。对在检查过程中或者通过其他途径发现的违法违规行为，及时做好调查取证和行政处罚工作。

（二）市市场和质量监管委。配合市规划国土部门开展现场检查，并依职权主动开展房地产市场监管工作。针对房地产企业和中介机构在合同、广告、价格、不正当竞争等违法违规行为进行监管和查处，对在售房地产项目是否办理价格备案、明码标价，是否按规定实行“一套一标”，是否一次性公开销售、发布虚假房地产信息广告、格式合同霸王条款等问题进行重点检查。

### （三）市住建局

联合市规划国土委开展关于在售商品房项目使用住房公积金贷款购房问题专项行动，加强对在售项目签订公积金贷款协议的监测，严厉打击限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业和房屋销售中介机构。做好我市人才住房和保障性住房政策的宣导工作，有效引导社会舆论，避免社会对商品房房价恶意炒作。

### （四）市租赁办

组织实施房地产租赁市场的专项行动，维护租赁市场秩序，定期发布指导租金价格，维护房屋租赁市场租金稳定，做好房屋租赁登记备案和纠纷调解工作。

### （五）市网信办



配合做好专项行动的宣传工作。监测网络舆情，加强对房地产市场监管和检查工作的宣传和引导，对热点舆情进行跟踪、分析、处置。协调公安部门，对捏造散布不实信息、恶意炒作的行为及时调查处理、追究相关责任。

#### （六）市金融办、深圳银监局

市金融办负责牵头开展全市房地产金融秩序的整顿和监管工作，重点打击零首付、首付分期、首付贷、众筹购房等违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款的行为。深圳银监局配合市金融办开展全市房地产金融秩序整顿工作，并依职权对商业银行开展监管工作。

#### （七）市公安局

配合市规划国土委、市场监管委做好房地产市场专项行动。配合市金融部门做好房地产金融领域的专项治理和整顿。对散布不实信息，恶意炒作的企业和个人实施监管。对欺骗、误导购房者，提供虚假信息，涉嫌房地产诈骗等违法行为进行查处。

#### （八）市司法局

配合相关部门做好房地产市场专项治理行动。负责对我市房地产销售中的公证摇号秩序进行监管，以确保市场销售秩序的公平公正公开。

#### （九）市税务局

负责对开发企业和个人在房地产交易环节中缴税行为监管，加强部门合作，配合市规划国土委开展对房地产中介违法违规行为的专项检查。对利用公司名义炒房、为房屋买

买卖双方签订“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费的行为进行查处。

各部门根据分工各司其职，密切配合，共同做好专项工作，并每月1日前将相关查处情况及典型案例报送至市规划国土委汇总。

#### **四、工作步骤**

专项行动工作主要分三个阶段展开：

##### **（一）动员部署阶段（2018年7月）**

1. 制定专项行动工作方案。各部门根据上级文件，联合制定发布专项行动工作方案，提出工作要求，落实工作责任。

2. 各部门及辖区管理局、分局可根据本通知，结合辖区实际情况制定具体专项行动实施方案。

##### **（二）组织实施阶段（2018年7月-12月）**

各单位根据工作方案要求履行职责，负责各自领域范围内的专项行动的组织开展。部门间加强沟通和合作，做好联合检查工作

相关部门建立沟通协调长效机制，每月至少开展一次联合检查工作，通过现场检查、暗访巡查、合同抽查、投诉处理等方式，提升工作的针对性、科学性，对房地产市场进行全面检查和治理，根据工作方案要求进行重点检查，对有群众投诉或媒体举报的问题进行专项检查。对于检查中发现的违法违规问题要及时调查取证、督促整改，并可视情节轻重，分别采取以下措施：书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、暂停商品房销售网签资格、列入

严重违法失信房地产企业名单、在资质审查中重点审核。需给予行政处罚或强制行为的，应依法依规及时处理。对专项行动效果显著的单位予以表彰；对工作不力、群众反映强烈的单位，予以通报批评；对检查中发现的违法违规典型案例进行曝光。

### （三）总结巩固阶段（2018年12月底）

针对专项行动工作中发现的问题，各有关部门要不断强化管理，建立健全各项制度；进一步深化制度改革，修订、完善房地产市场监管相关制度。要通过专项行动工作，建立健全规范房地产市场秩序的长效机制，促进房地产市场健康持续发展。市规划国土委负责将我市开展专项行动工作情况按时上报省住房和城乡建设厅。

## 五、工作要求

（一）提高思想认识。房地产市场专项行动工作是贯彻落实国家、省、市房地产宏观调控政策的重要举措，各部门务必要高度重视，切实把思想和行动统一到上级决策部署上来，增强工作的自觉性和主动性。

（二）加强组织领导。各部门要切实履行房地产市场监管的主体责任，加强组织领导，建立联合查处机制，发挥合力、全面排查、精准打击。要建立健全工作责任机制，落实职责分工，认真抓好落实工作。

（三）落实主体责任。各部门要把打击侵害群众利益的违法违规行为，作为工作重点，在落实工作方案的基础上，根据辖区特点，制定工作方案、细化工作任务、明确整治措

施，落实监管责任，确保专项行动取得实际效果。

（四）加大查处力度，确保专项行动实效。各部门要认真落实“双随机一公开”检查制度，加大联合执法力度，要深入基层、深入现场，要充分利用广大市民和新闻媒体的投诉和举报，发现问题、调查取证、严肃处理，绝不姑息。

（五）强化问责机制。对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，各部门要依法从严查处。对开展整治行动不力、投诉较多、房地产市场违法违规行为较为严重的区域，要加大查处力度。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要启动问责机制。

（六）建立健全长效机制。各部门要通过此次专项行动工作，建立健全联合监管的长效机制，将联合监管工作常态化、制度化，信息共享、积极配合。树立加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重的意识，推进房地产行业诚信体系建设，完善守信激励和失信联合惩戒制度，从源头上根治房地产市场违法违规行为。