

住房和城乡建设部  
中央宣传部  
司法部  
税务总局  
市场监管总局  
银保监会  
文件

建房〔2018〕58号

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

各有关省、自治区、直辖市党委宣传部，住房城乡建设厅（建委、国土房管局）、公安厅（局）、司法厅（局）、工商行政管理局（市场监督管理部门）、发展改革委（物价局）、银监局、保监局，国家税务总局各有关省、自治区、直辖市和计划单列市税务局：

— 1 —

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，决定于2018年7月初至12月底，在部分城市（名单附后）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。现将有关事项通知如下：

## 一、工作目标

针对近期房地产市场乱象，通过部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。

## 二、整治重点

### （一）投机炒房行为。

1. 垄断房源，操纵房价、房租。
2. 捂盘惜售或者变相囤积房源。
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“黑中介”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，谋取不正当利益。

### （三）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、诚意金等费用。

2. 未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，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、排除购房人合法权利。

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、销售价等违反明码标价规定的

行为。

#### （四）虚假房地产广告。

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、误导购房人。

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、工作要求

（一）切实履行主体责任。各地要把打击侵害群众利益违法违规行，作为整治房地产市场乱象工作的重中之重。在上述整治重点的基础上，根据本地区实际情况，制定工作方案，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责，确保专项行动取得实效。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，发挥部门合力，全面排查、精准打击。各省级住房城乡建设部门要对本地区专项行动工作开展情况进行总结，及时上报典型案例。

（二）广泛发动群众监督。要通过开通购房人热线等方式，畅通群众举报投诉渠道，引导公众参与整治房地产市场乱象专项行动。对群众反映强烈、问题突出的典型案例要挂牌督办，及时公布查处结果，回应社会关切，着力构建房地产市场共治共管的

局面。

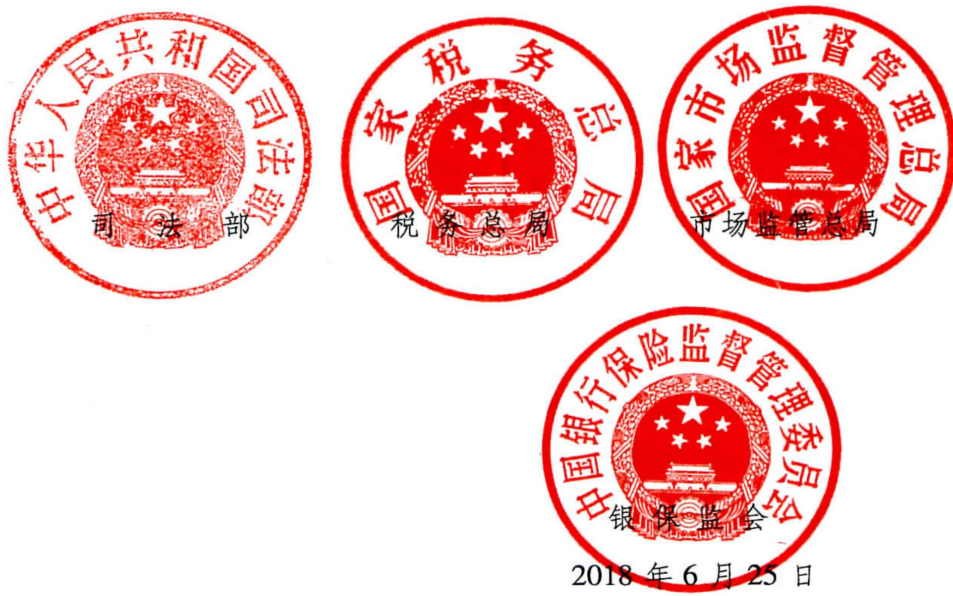
（三）营造良好舆论环境。各级住房城乡建设部门牵头建立专项行动信息发布机制，各级工商、物价、公安、银监、保监、司法、宣传等部门积极配合，通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等加强政策解读，正面引导舆论，通过定期集中曝光违法违规典型案例，形成震慑，为房地产市场营造良好舆论环境。

（四）强化督查问责机制。对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，要依法从严惩处。对开展整治行动不力、人民群众投诉较多、房地产市场违法违规行为较严重的地方，要加大督查力度。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要坚决问责。

（五）建立监管长效机制。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。

附件：先行开展专项行动城市名单





(此件主动公开)

附件

## 先行开展专项行动城市名单

北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳