

京建发〔2021〕115号

各区住房城乡建设委（房管局），东城、石景山区住房城市建设委，各相关单位：

为坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，稳地价、稳房价、稳预期，严厉打击房地产市场领域违法违规突出问题，保障人民群众合法权益，确保首都房地产市场平稳健康发展，现就进一步加强房地产市场秩序整治工作通知如下：

一、工作目标

依法严厉打击房屋销售、租赁市场违法违规行为，重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效工作机制，确保房地产市场平稳健康发展。

二、整治安排

以群众反映、媒体报道、舆情关注为线索，结合“每月一题”工作要求，综合采取集中约谈、巡检暗访、“双随机”抽查、专项检查、联合执法、重点复查等方式，对房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员违法违规行为，坚决予以打击治理、从严惩处、公示曝光。对违法违规中介机构，从严惩处直至“停店、停网、停业”（门店停业整改，暂停房源信息发布和网签，取消从业资格纳入黑名单）。

整治工作即日起至年底结束。4月底前，市、区住建（房管）部门做好统筹部署，加大培训宣贯，形成治理声势。5月至6月底，全面开展重点整治，依法从严惩处，分批公示曝光，取得治理成效。下半年持续深入开展整治工作，查漏补缺，巩固提升整治成效，研究长效监管机制。

三、整治重点

（一）新房销售方面

1. 无证售房。查处开发企业未取得商品房预售许可证、未办理现房销售备案手续，收取购房款、首付款、订金、诚意金、预付款或以借款、抵押房等形式变相违规收取购房款的行为。重点对资金链紧张存在经营风险、手续不全急于销售回款的开发项目

加强日常巡查。通过多种渠道加大对无证销售危害的宣传力度，明确告知购买未取得销售许可房屋可能存在的风险隐患和法律责任。

2. 不实宣传。继续加大对项目围挡、路边广告，销售现场沙盘、楼书、户型图等不实宣传的查处力度。主要包括：违规宣传学区房、综合医疗、轨道交通等配套设施；样板间展示内容与规划设计及合同约定不符，重点查处“限房价、竞地价”“装配式”项目样板间和装修标准不一致行为；补充协议中约定宣传广告及销售人员的沟通承诺不作为合同邀请要约的行为；商品房预售广告中未明示房地产开发企业的名称、商品房坐落位置、商品房预售许可证编号；售楼场所公示信息不全或公示虚假信息的。其中，构成虚假广告线索的，移转市场监管部门查处。

3. 合同欺诈和不平等条款。对改变和修改《北京市商品房预售合同示范文本》相关条款、商品房买卖合同补充协议约定减轻或免除开发企业承担的责任或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的行为进行重点查处。重点检查违约赔偿不对等、擅自处分物业公共部位（公共绿地、公共部位）、擅自改变规划设计不通知买受人、延期交房不承担违约责任、宣传广告不作为合同邀请要约、除分摊以外的建筑物所有权归开发商所有、

开发商有权使用公共部位做广告、合同与补充协议有冲突以补充协议为准、该列入交房条件的未列入交房条件等。

4. 预售资金违规存取。检查违反《商品房预售资金监督管理办法》规定的行为，重点检查：未按规定收存、支取预售资金的；以收取其他款项为由逃避预售资金监管的；提供虚假证明材料申请使用预售资金的；未按规定向购房人贷款银行提供专用账户作为贷款到账账户的；其他违反预售资金监管规定的行为。对查实的违规行为严肃处理，对影响恶劣、社会反响强烈的典型案例公开曝光。

5. 捆绑销售和违规分销。对开发企业捆绑车位、储藏间、装修等变相加价等行为依法查处。按照住房城乡建设部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223号）规定书面警示；约谈企业主要负责人；公开通报企业不正当经营行为；列入严重违法失信房地产开发企

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4652

