**海南省人民政府办公厅关于印发**

**海南省2021年房地产市场**

**专项整治工作方案的通知**

琼府办函〔2021〕72号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

　　《海南省2021年房地产市场专项整治工作方案》已经省政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

　　海南省人民政府办公厅

　　2021年3月6日

(此件主动公开)

**海南省2021年  
房地产市场专项整治工作方案**

　　为严厉打击房地产市场违法违规行为，规范房地产市场秩序，防范房地产市场风险，营造海南自由贸易港良好的营商环境，根据省政府的统一部署，决定在全省开展房地产市场专项整治工作，制定本方案。

**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，深入贯彻习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，牢牢把握“房住不炒”定位，用最大的决心和力度开展房地产市场整治，查摆突出问题，切实抓好整改，堵塞制度漏洞，坚决遏制违法违规行为，进一步规范房地产市场秩序，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

**二、工作目标**

　　全面清理整治房地产企业和中介机构违法违规行为，严厉打击规避限购政策骗购、变相涨价、违规销售等违法违规行为。通过加强房地产市场整治，进一步压实市县主体责任，维护限购政策的持续性、稳定性和严肃性，遏制住房地产市场各类违法违规行为多发势头，整顿和规范房地产市场秩序，促进房地产业持续稳定健康发展，营造海南自由贸易港良好营商环境。

**三、整治重点内容**

　　重点对在建、在售以及群众投诉举报较多的商品住宅项目违法违规行为开展排查整治。

**(一)购房人规避限购政策骗取购房资格。**购房人和用人单位虚构劳动关系，并缴交社保或个税，预交房款，预约到期具备购房资格后再办理购房手续;利用人才引进政策，与用人单位虚构劳动关系，办理人才落户骗取购房资格;购房人伪造银行转账、社保或个税凭证等方式骗取购房资格。

**(二)开发商违规销售商品房。**开发商未取得商品房预售许可进行销售，以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等行为。在备案价格之外加价销售商品房或将委托装修、购买车位、加入会员、签订“阴阳合同”等作为购房前置条件的行为。

**(三)中介机构和人员违规乱象。**部分中介机构通过有偿服务，帮助购房人挂靠第三方公司缴交社保或个税等方式骗取购房资格，在获取购房资格后立即中断社保或个税的缴交。销售或中介人员诱导、协助不具备购房资格的购房人通过第三方机构规避限购政策，骗取购房资格。

**(四)商品房销售现场管理无序。**开发商未在商品房销售场所醒目位置放置标价牌、价目表或价格手册、发改部门价格备案文件等，未按规定内容明码标价；未在销售场所醒目位置标示“五证”(《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房销售〈预售〉许可证》)；未在销售场所醒目位置标示商品房销控表(含已售房源和实际成交价格、未售房源等)，销控表房源销售情况与海南省商品房销售许可公示系统中楼盘表状态未能保持一致；未在销售场所醒目位置标示海南省相关限购文件，未提示购房人不具备购房资格不得购买商品住房等。

**四、实施阶段**

　　各市县政府应成立工作机构，制定实施方案，明确专项整治工作内容，落实工作责任，明确职责分工，分阶段部署开展整治工作。

**(一)企业自查自纠阶段(3月8日—3月15日)。**由市县主管部门组织辖区内房地产企业和中介机构开展自查工作。企业对发现的问题进行整改，并向所在市县主管部门报告自查及整改结果。

**(二)市县开展全面检查阶段(3月16日—4月30日)。**由市县住建(房管)牵头会同相关部门对房地产企业和中介机构进行检查，深入现场依法查处违法违规行为，对查处的典型案例要及时向社会曝光。各市县政府汇总整理本市县检查情况相关材料，于5月7日前书面报送省住房城乡建设厅。

**(三)省级主管部门组织督查(5月15日前)。**由省住房城乡建设厅会同省有关部门组成联合督查组，赴各市县开展专项督查，通过听取工作汇报、现场查看、询问、查阅资料等方式对市县工作开展情况进行督查，并对相关项目进行抽查。

**(四)工作总结(5月底)。**由省住房城乡建设厅牵头，对全省房地产市场专项整治工作进行分析、总结，通报专项整治工作情况，建立长效机制，进行常态化管理。

**五、工作措施**

**(一)加强组织领导和部门协同。**各市县要落实房地产平稳健康发展主体责任，按照《海南省人民政府办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展联席会议制度的通知》(琼府办函〔2020〕339号)有关要求，建立本市县房地产平稳健康发展协调工作机制，由市县政府主要领导或分管领导担任召集人，住建(房管)、发改(物价)、人才、人社、社保、公安、税务、银保监、市场监管、宣传、网信、综合执法等部门为成员单位，统筹协调辖区房地产专项整治工作，制定专项整治工作方案，明确职责分工、操作流程、处置措施、协作机制等内容，加强部门联动，建立信息共享和协作配合机制，形成工作合力，严厉打击、联合惩戒各类违法违规行为。省级有关部门应按照职责分工，对各市县相关部门开展房地产市场整治工作加强督促指导。

　　1.住建(房管)部门牵头推进专项整治工作，会同相关部门加强对骗购商品住房、价外加价等违法违规行为清查整治。住建(房管)部门要将购房人信息推送给各相关部门，由各相关部门对购房人的人才认定、社保、个税、工资、劳动合同等信息进行全面核查后，将核查发现违规信息反馈住建(房管)部门，住建(房管)部门经认定购房人属骗取购房资格的，撤销其网签备案资格。

　　2.人才部门负责会同具有认定权限的部门(单位)对高层次人才的真实性进行核查;急需紧缺人才目录要严格按规定报省委人才发展局备案后方能实施。

　　3.人力资源部门负责指导综合执法机构，配合社会保险经办机构，对用人单位和购房人员伪造劳动合同书或虚构劳动关系等违法违规行为进行查处。

　　4.社保部门负责对购房人社保缴交的真实性进行核查，重点核查异地多份社保、违规补缴社保等情况。

　　5.税务部门负责对购房人纳税的真实性进行核查，重点核查“零个税”、重复缴交个税、补缴个税、不符合条件缴交个税等行为。

　　6.银保监部门负责督促银行对购房人工资流水真实性进行审查，对房地产企业资金异常变动情况进行监测。

　　7.发改部门负责落实商品房价格备案工作，严格实行“一房一价”。

　　8.市场监管部门负责对商品房未明码标价、虚假宣传、虚假广告、价格欺诈、捆绑装修和车位销售等违法违规行为进行查处。

　　9.公安部门负责对人才落户情况进行核查，对伪造或编造虚假证明材料等违法行为进行查处。

　　10.宣传部门负责组织新闻媒体加大对房地产政策的宣传力度，跟踪报道专项整治工作进展情况，曝光负面典型，引导广大公众认识规避限购政策等违规行为的严重性;协调有关部门及时回应社会关切，稳定社会预期。

　　11.网信部门负责配合各相关部门，通过网站、新媒体等加强政策解读，正面引导舆论，曝光反面典型，为房地产市场平稳健康发展营造良好舆论环境。

　　12.综合执法部门负责开展房地产专项整治执法工作。

　　各市县住建(房管)、人才、人社、社保、公安、税务、银保监等部门要建立和完善购房资格联合审查机制。

**(二)从严从重从快推进整治工作。**全省各级、各相关部门要周密部署，迅速展开，全力推进专项整治工作，对通过办理虚假人才落户，虚构劳动关系缴交社保、纳税骗取购房资格，价外加价等违法违规行为进行严厉打击。对经查实的违法违规行为，要在依法依规实施顶格处罚的基础上，从行业限制和市场准入方面对相关违法违规主体和个人给予处罚。

　　针对规避限购政策骗取购房资格行为，住建(房管)部门暂停项目销售和购房合同网签备案，依法依规从严从重处罚；对提供虚假证明、规避限购政策购房的个人，撤销其购房合同网签备案，列入严重失信范围，5年内不得在我省购房；对协助虚构劳动关系，代发工资，代缴社保或个税骗取购房资格的中介机构和从业人员，取消其备案资格，5年内禁止在我省从事房地产中介业务；对涉及伪造、编造证明材料获取购房资格等违法行为，由公安部门依法予以打击，追究其法律责任。

　　针对捆绑销售变相涨价行为，开发企业在备案价格之外加价销售商品房或将委托装修、购买车位、加入会员等作为购房前置条件的，住建(房管)部门暂停项目销售和购房合同网签备案；由税务部门对涉及的偷逃税行为依法依规追缴税款和处罚；发改部门在办理商品住房销售价格备案时，要求开发企业提供严格按照备案价格销售，不得捆绑装修、车位和会员资格变相涨价的承诺，由市场监管部门对违背上述承诺的房企按照价格欺诈从严处罚。

　　各市县要建立专项整治工作台账，对发现的问题和查处情况进行记录，并将有关情况及时报送省住房城乡建设厅。

**(三)建立市场监管长效机制。**落实市县房地产调控主体责任，建立市场监管长效机制，建立和完善部门联动、购房资格联合审查、联合查处、联合惩戒等工作机制;推广海口市购房资格码经验，加强信息共享，推动购房资格审查的流程化、信息化、智能化，提高审查效率和质量；加快实施商品房买卖合同网签即备案制度；探索开展新建商品房销售公开摇号制度；加强预售资金监管，确保预售资金用于项目建设；加强房地产行业信用体系建设，在市场准入、开发资质、从业资格、项目建设、销售备案等方面实施信用管理和联合惩戒，形成守法获利、违法受限的良好营商环境和市场氛围。

**(四)加强正面宣传和舆论引导。**通过官方网站、新媒体等多种渠道加大限购政策宣传和解读，加大对恶意炒作行为的查处力度，及时辟谣，传递正面声音。要对专项整治工作持续进行宣传报道，及时曝光违法违规行为、公布调查处理结果，始终保持高压态势，形成有力震慑。