附件2

重点整治事项清单

|  |  |
| --- | --- |
| **整治事项清单** | **处置措施建议** |
| **一、房地产开发** |
| 1、房地产开发企业未取得施工许可，开工建设房地产项目。 | 责令整改；按照《建设工程质量管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 2、房地产开发项目的施工图设计文件未经审查或者审查不合格擅自施工。 | 责令整改；按照《建设工程质量管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 3、未按期交付符合《商品房买卖合同》约定品质的商品房，社区配套设施缺乏，房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出，影响居住使用。 | 责令整改；按照《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。一盘一策，加强对逾期交房风险项目处置，续建资金封闭运行管理。引导购房者通过民事途径追究开发企业违反合同约定的责任。 |
| 4、挪用商品房预售监管资金，没有用于本项目在建工程。 | 责令整改，暂停预售资金拨付和预售审批；按照《城市商品房预售管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| **二、房屋买卖** |
| 1、房地产开发企业及其营销代理机构发布虚假违法房地产广告。 | 责令整改，按照《广告法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 2、房地产开发企业及其营销代理机构未取得预售许可收取定金等购房相关款项。 | 责令整改，按照《城市房地产开发经营管理条例》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 3、房地产经纪机构发布虚假房源信息，已成交房源没有在1日内下架。 | 责令整改，按照《房地产经纪管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 4、房地产开发企业销售新建商品住房，拖延、拒绝购房者办理商品房买卖合同网签备案的要求，购房款没有由购房人账户（按揭放款账户）直接全额转入房地产开发企业预售资金监管账户。 | 责令整改，暂停预售资金拨付和预售审批；按照《城市商品房预售管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 5、二手房交易中，房地产经纪机构没有按规定办理存量房买卖合同网签，没有告知交易双方实行交易资金监管途径，机构挪用交易监管资金。 | 责令整改；擅自划转客户交易结算资金的，按照《房地产经纪管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 6、房地产开发企业及其营销代理机构、房地产经纪机构、相关房地产从业人员、银行信贷人员，套取或协助购房者套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；相关人员知悉购房者存在相关情况后未及时制止、未向主管部门报告。 | 责令整改，公开曝光。按照《银行业监督管理法》《个人贷款管理暂行办法》对信贷资金违规流入房地产市场进行查处。 |
| 7、房地产开发企业及其营销代理机构、房地产经纪机构、相关房地产从业人员协助、唆使购房人通过签订不真实成交价格的网签合同，非法规避房屋交易税费；相关人员知悉该非法规避房屋交易税费后未及时制止、未向主管部门报告。 | 责令整改，按照《房地产经纪管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。与税务部门共享非法避税的房产、人员信息，加强二手房交易税收征管。 |
| 8、房地产开发企业及其营销代理机构违规收取“茶水费”等费用，变相涨价。 | 责令整改，按照《价格法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 9、房地产开发企业及其营销代理机构利用不公平格式条款免除自身责任、加重购房者责任或排除购房者权利，侵害消费者权益。 | 责令整改，按照《合同违法行为监督处理办法》《福建省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 10、房地产开发企业及其营销代理机构、房地产经纪机构、相关房地产从业人员，自媒体捏造、散布不实信息，哄抬房价，炒作“学区房”概念，扰乱市场秩序。 | 责令整改，按照《城市房地产开发经营管理条例》《房地产经纪管理办法》《广告法》《房地产广告发布规定》进行查处（可参照“深房理”案进行查处）；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| **三、物业服务** |
| 1、物业服务企业未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务。 | 责令企业立即整改，公开曝光。 |
| 2、物业服务企业未在物业服务区域内醒目位置如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、物业费和业主共有部分经营收益收支情况、公共水电分摊情况、维修资金使用情况、电梯维护保养支出情况等相关信息。 | 责令企业立即整改；按照《福建省物业管理条例》进行查处，记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 3、物业服务企业超出合同约定或公示收费项目标准收取费用。 | 按照《福建省物业管理条例》责令企业立即整改，记录企业信用档案；公开曝光；超出公示收费项目标准收取费用，按照《价格法》查处。 |
| 4、物业服务企业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。 | 责令企业立即整改，按照《福建省物业管理条例》进行查处，记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 5、物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。 | 责令企业立即整改；按照《福建省物业管理条例》进行查处，记录企业信用档案；公开曝光。 |
| **四、住房租赁** |
| 1、从事住房租赁中介活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的单位或个人（简称租赁企业），未向当地租赁主管部门提交开业报告即开展经营。 | 责令整改，公开曝光。 |
| 2、租赁企业，未按规定向当地租赁主管部门登记备案，如实完整报送相关租赁信息。 | 责令整改，按照《商品房屋租赁管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 3、网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任。 | 责令整改，依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施，记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 4、租赁企业无正当理由拒绝退还租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户。 | 责令整改，按照《商品房屋租赁管理办法》进行查处；记录企业信用档案；公开曝光。涉及暴力犯罪的，移交公安部门查处。 |
| 5、租赁企业违规开展或诱使承租人办理住房租赁消费贷款业务。 | 责令整改，记录企业信用档案；公开曝光。涉及金融违规行为，类金融机构移交地方金融监管部门查处，金融机构移交驻泉金融监管部门查处。 |
| 6、轻资产住房租赁机构，通过“高进低出”“长收短付”形成资金池。 | 责令整改，公开曝光。涉及非法融资犯罪的，移交公安部门查处。 |
| 7、房地产经纪机构、住房租赁机构挪用承租人租金。 | 责令整改，公开曝光。涉及侵占他人财产犯罪的，移交公安部门查处。 |
| **五、房屋估价** |
| 1、房地产估价机构不符合条件设立分支机构。 | 责令整改，依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施，记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 2、房地产估价机构领取分支机构营业执照后，未按规定30天内取得备案证书。 | 责令整改，公开曝光。 |
| 3、房地产估价机构出具虚假报告或报告质量不高。 | 责令整改，按照《房地产估价机构管理办法》进行处置；记录企业信用档案，公开曝光。构成犯罪的，移送公安部门查处。 |
| 4、房地产估价机构从业人员弄虚作假、迎合委托人要求高估或低估以及估价师未现场查勘，由估价员拟写估价报告后估价师签字出具估价报告等违反执业规范的。 | 责令整改，依法采取暂停相关业务、停业整顿等措施，记录企业信用档案；公开曝光。 |
| 5、房地产估价机构办公场所未按规定公开挂牌收费、恶性低价承揽业务 | 责令整改，记录企业信用档案，公开曝光。 |