



重庆市人民政府办公厅关于 印发重庆市整顿规范房地产开发销售 中介行为专项工作方案的通知

渝府办发〔2017〕52号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

《重庆市整顿规范房地产开发销售中介行为专项工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市人民政府办公厅

2017年4月28日

（此件公开发布）



重庆市整顿规范房地产开发销售中介行为 专项工作方案

按照住房城乡建设部召开的整顿规范房地产开发销售中介行为电视电话会议精神，为整顿规范全市房地产开发销售中介行为，促进房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，特制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。

深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，全面贯彻习近平总书记视察重庆重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，全面贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，依法整顿房地产市场秩序，规范房地产开发销售中介行为，净化市场环境，切实维护群众合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展。



(二) 工作原则。

1. 政府组织，部门协作。各区县（自治县）人民政府负责组织本次整顿规范房地产开发销售中介行为专项工作（以下简称专项工作），由区县（自治县）房管部门牵头，信访、价格、城乡建设、工商、税务、公安等部门分工协作，联合整治。各区县（自治县）人民政府及有关部门要认真落实工作责任，明确工作任务，细化工作措施，确保有效开展。

2. 标本兼治，综合治理。既要立足当前，又要着眼长远；既要遵循宏观政策，又要结合本地实际。对商品房市场和二手房市场开发销售中介行为的整顿规范同步推进，运用经济、法律、行政等手段进行综合治理。

3. 问题导向，突出重点。全面排查房地产开发销售中介行为存在的问题、风险，突出重点、分类整治，有效打击房地产市场违法违规行为。

二、工作机制

为加强全市专项工作的组织协调，市政府建立重庆市房地产市场违法违规行为专项整治工作协调机制，由市国土房管局牵头，市信访办（维稳办）、市工商局、市物价局、市国税局、市地税局、重庆银监局、市公安局、市通信管理局和市城建开发办

等部门积极参与和配合。市国土房管局具体负责日常工作。各区县（自治县）要参照建立相应的工作机制。

三、工作目标和任务

（一）工作目标。

通过开展专项整治，依法查处房地产开发销售中介违法违规行为，切实解决群众反映强烈的突出问题；进一步完善和落实房地产行业各项法规制度，逐步建立长效管理机制，进一步规范房地产开发销售中介行为，建立规范运作、依法经营、诚实守信的房地产企业信用体系，创造公平竞争的市场秩序和规范诚信的市场环境。

（二）工作任务。

房管、信访、价格、城乡建设、工商、税务、银监、通信、公安等部门按照职能职责，承担相应任务。房管部门负责商品房销售行为管理、商品房销售活动的动态监督、商品房预售合同备案管理、房地产中介行为管理、房地产经纪人员职业资格管理，会同工商部门加强对房地产经纪机构管理，加强房地产开发企业和中介机构信用体系建设。信访办（维稳办）负责指导房地产市场领域信访稳定工作，会同房管、工商、价格等部门处理信访矛盾，维护房地产领域社会稳定。价格主管部门负责查处房地产开

发企业和中介机构不按规定明码标价、涉嫌价格欺诈等行为，充分发挥“12358”价格监管平台作用，及时处理投诉举报，依法查处价格违法违规行为，会同房管部门加强对商品房销售价格行为的监管。城乡建设部门负责房地产开发建设监管，严格执行项目守则和项目资本金管理制度，依法查处项目开发企业侵占、挪用商品房预售资金等违法违规行为，切实规范房地产企业的开发建设行为。工商部门负责职责范围内的房地产市场监管工作，查处虚假广告和其他违法违规广告，查处不正当竞争、合同违法和侵害消费者合法权益的违法违规行为，会同房管部门加强对房地产中介机构的管理。税务部门负责房地产税收征管工作，完善涉税政策措施，查处房地产企业偷逃税等违法违规行为。银监部门负责督促商业银行按照相关规定，切实履行商品房预售资金监管职责；严厉打击“首付贷”，配合有关部门依法对存在违法违规行为的房地产开发企业和中介机构实施联合惩戒。通信管理部门负责房地产开发和中介企业的网站备案监督管理，配合有关部门依法处置违法违规房地产开发和中介企业的网站。公安部门负责与房管等有关部门建立对房地产开发和中介企业违法违规行为的联合惩戒机制，对暴力阻挠或以暴力威胁有关部门执行公务的违法违规人员依法予以处理。



四、工作重点

为维护公开、公平、公正的房地产市场秩序，围绕整顿规范房地产开发企业和中介机构经营行为，重点查处以下违法违规行为：

（一）房地产开发企业销售行为。

1. 发布虚假房源信息，违规发布广告，欺骗消费者的行为；
2. 通过捏造、散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，扰乱市场秩序的行为；
3. 符合预售许可办理条件不按照规定申报预售许可或取得预售许可后 10 日内未一次性公开全部房源信息，捂盘惜售或变相囤积房源的行为；
4. 以捆绑搭售或者附加条件等方式，迫使买受人接受理财产品等其他商品或者服务的行为；
5. 商品房销售明码标价不规范、涉嫌价格欺诈等价格违法行为；
6. 采取“电商”“报商”等合作模式，违规通过第三方收取除房屋网签价款以外的额外费用的行为；
7. 未取得商品房预售许可证，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取定金、预订款、诚意金等费用，擅自销售商

品房的行为；

8. 采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房，采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房的行為；

9. 将已办理登记备案房屋销售给他人或未经抵押权人、法院同意将已设定抵押、查封冻结的商品房出售给他人的行为；

10. 预售资金未及时进账，侵占、挪用预售资金的行为；

11. 实行购房“零首付”，提供“首付贷”等场外配资的行为；

12. 其他违法违规行為。

（二）房地产中介机构经营行为。

1. 未取得营业执照或未在房地产行政主管部门登记备案，擅自从事房地产经纪服务的行為；

2. 发布虚假房源信息，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的行為；

3. 采取内部认购或雇人排队制造销售旺盛的虚假氛围以及通过“炒卖房号”非法牟利的行為；

4. 诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料等方式，骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷的行為；

5. 泄露、出售或不当使用委托人的个人信息，谋取不正当



利益的行为；

6. 对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价的行为；

7. 侵占、挪用房地产交易资金的行为；

8. 经营行为中明码标价不规范、涉嫌价格欺诈等价格违法行为；

9. 对交易当事人未履行书面告知义务，强制提供代办贷款、担保服务并额外收取费用的行为；

10. 在为房地产开发企业代理销售商品房的过程中，违规收取购房者“团购费”“会员费”“信息咨询费”等相关费用的行为；

11. 协助交易当事人提供虚假证明、骗取减税资格或签订“阴阳合同”，规避交易税费的行为；

12. 协助房地产开发企业或购房人通过“首付贷”等方式提供违规金融服务的行为；

13. 其他违法违规行为。

五、工作措施

（一）组织开展全面检查。由各区县（自治县）人民政府组织，区县房管部门（房管局、不动产登记中心）牵头对本行政区

域内的房地产开发企业和中介机构经营情况进行全面调查摸底。通过房地产开发企业和中介机构自查自纠、各相关单位联合检查的方式，及时掌握房地产开发企业和中介机构经营情况，发现其存在的问题。

（二）建立投诉举报制度。各区县（自治县）有关部门和单位要及时公布举报电话、开通举报信箱，对群众的举报和投诉，以及网络、报刊等媒体曝光的违法违规行为，要认真调查、快速处理、及时反馈。

（三）加大违法违规行为查处力度。各区县（自治县）有关部门和单位要按照职能职责依法查处房地产开发销售中介违法违规行为，并将违法违规企业和行为记入信用档案。该停业整顿的，督促企业及时停业整顿；涉嫌犯罪的，及时移交司法机关处理。

（四）建立健全监管制度。各区县（自治县）人民政府及有关单位和单位要严格落实房地产经营管理政策法规，完善房地产监管制度，加强对房地产开发企业和中介机构的管理。

六、工作步骤

（一）动员部署阶段（2017年5月）。

各区县（自治县）人民政府制定实施方案，安排部署专项工

作。要加强对房地产交易法规政策和专项工作的宣传，引导消费者依法维护自身的合法权益，为专项工作的开展营造良好氛围。

（二）检查整治阶段（2017年6—8月）。

由各区县（自治县）房管部门（房管局、不动产登记中心）牵头，会同价格、城乡建设、工商、税务、银监、通信、公安等部门对本行政区域房地产开发企业和中介机构进行全面检查，对存在违法违规行为的房地产开发企业和中介机构，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》《重庆市城镇房地产交易管理条例》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》等法律法规予以严肃查处，并于每月底前将本月专项工作开展情况、《整顿规范房地产开发销售中介行为查处情况表》及典型案例（房地产开发企业和中介机构案例各2例以上）书面报送市国土房管局。（联系人：陈斌；联系电话：63651098；市政府电子政务外网邮箱：chenbin@cqgtfw.gov.cn）。市国土房管局会同有关部门，组织有关执法机构查处一批房地产市场违法违规典型案例。

（三）抽查巩固阶段（2017年9—10月）。

市国土房管局建立“双随机一公开”机制，从检查人员库中随机抽选检查人员，随机抽取房地产开发项目，对各区县（自治

县)专项工作开展情况进行抽查,并及时公布抽查结果。

各区县(自治县)人民政府和市政府有关部门要对本次专项工作开展情况及成效进行认真总结,针对房地产市场存在的突出问题,完善政策措施。

七、工作要求

(一)加强组织领导。各区县(自治县)人民政府要高度重视本次专项工作,加强组织领导,健全工作机构,认真抓好落实,扎实有效开展专项工作。

(二)严明工作纪律。建立责任追究制度,对有案不查、轻查轻处,甚至袒护房地产开发销售中介违法违规行为的单位和个人,要依法追究责任。

(三)加强社会监督。各区县(自治县)要充分发挥群众监督作用,畅通举报渠道;对情节严重的房地产开发销售中介违法违规行为典型案例,要公开曝光,接受社会监督。

(四)建立长效机制。市、区县(自治县)人民政府要建立房地产市场违法违规行为联合惩戒机制,加强信息共享,建立失信企业“黑名单”,完善房地产市场监管政策制度,健全房地产开发销售中介管理长效机制,促进全市房地产市场持续健康发展。



附件：整顿规范房地产开发销售中介行为查处情况表



附件

整顿规范房地产开发销售中介行为查处情况表

	违规类型	具 体 行 为	查处 件数
房 地 产 开 发 企 业	广告违规	1. 发布虚假房源信息，违规发布广告，欺骗消费者。	
	恶意炒作	2. 通过捏造、散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，扰乱市场秩序。	
		3. 符合预售许可办理条件不按照规定申报预售许可或取得预售许可后 10 日内未一次性公开全部房源信息，捂盘惜售或变相囤积房源。	
	价格违规	4. 以捆绑搭售或者附加条件等方式，迫使买受人接受理财产品等其他商品或者服务。	
		5. 商品房销售明码标价不规范、涉嫌价格欺诈等价格违法。	
		6. 采取“电商”“报商”等合作模式，违规通过第三方收取除房屋网签价款以外的额外	



重庆市人民政府办公厅行政规范性文件

	违规类型	具 体 行 为	查处 件数
		费用。	
	违规销售	7. 未取得商品房预售许可证，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取定金、预订款、诚意金等费用，擅自销售商品房。	
		8. 采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房、采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。	
		9. 将已办理备案房屋销售给他人或未经抵押权人、法院同意将已设定抵押、查封冻结的商品房出售给他人。	
	挪用资金	10. 预售资金未及时进账，侵占、挪用预售资金。	
	违规金融服务	11. 实行购房“零首付”，提供“首付贷”等场外配资。	
	其他违规	12. 其他违法违规行为。	
房地 产中 介机	违规经营	1. 未取得营业执照或未在房地产行政主管部门登记备案，擅自从事房地产经纪服务。	
	恶意炒作	2. 发布虚假房源信息，造谣、传谣以及炒作	



重庆市人民政府办公厅行政规范性文件

	违规类型	具 体 行 为	查处 件数
构		不实信息误导消费者。	
		3. 采取内部认购或雇人排队制造销售旺盛的虚假氛围以及通过“炒卖房号”非法牟利。	
房 地 产 中 介 机 构	违规经纪 服务	4. 诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料等方式，骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷。	
		5. 泄露、出售或不当使用委托人的个人信息，谋取不正当利益。	
		6. 对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价。	
	挪用资金	7. 侵占、挪用房地产交易资金。	
	违规收费	8. 经营行为中明码标价不规范、涉嫌价格欺诈等价格违法。	
		9. 对交易当事人未履行书面告知义务，强制提供代办贷款、担保服务并额外收取费用。	
10. 在为房地产开发企业代理销售商品房的过程中，违规收取购房者“团购费”“会员费”			

 重庆市人民政府办公厅行政规范性文件

	违规类型	具 体 行 为	查处 件数
		“信息咨询费”等相关费用。	
	偷逃税费	11. 协助交易当事人提供虚假证明、骗取减税资格或签订“阴阳合同”，规避交易税费。	
	违规金融服务	12. 协助房地产开发企业或购房人通过“首付贷”等方式提供违规金融服务。	
	其他违规	13. 其他违法违规行爲。	