

金山区住房保障和房屋管理局
上海市公安局金山分局
金山区市场监督管理局
金山区委网络安全和信息化委员会办公室
金山区城市管理行政执法局
金山区金融服务办公室

金房管〔2021〕30号

关于印发《金山区关于开展2021年房地产市场秩序
专项整治工作方案》的通知

各有关单位：

根据《关于进一步整顿规范本市房地产市场秩序的通知》（沪建房管联〔2021〕358号），为进一步整顿规范金山区房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，现结合本区实际情况，制定专项整治工作方案。请遵照方案认真落实执行。

特此通知。

附件：金山区关于开展2021年房地产市场秩序专项整治工作
方案

金山区住房保障和房屋管理局

上海市公安局金山分局

金山区市场监督管理局

金山区委网信办

金山区城市管理行政执法局

金山区金融办

2021年7月16日

附件

金山区关于开展 2021 年房地产市场秩序 专项整治工作方案

根据《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》、《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》以及《关于进一步整顿规范本市房地产市场秩序的通知》等要求，为进一步整顿规范金山区房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益，促进我区房地产市场平稳健康发展，即日起至 2021 年底，在金山区范围内，联合开展房地产市场秩序专项整治工作。现制定工作方案如下：

一、工作目标

坚持“房住不炒”的定位，牢固树立“以人民为中心”的发展理念，按照“稳地价、稳房价、稳预期”的工作目标，深入开展房地产市场秩序专项整治，严厉打击各类违法违规行为，有效遏制市场乱象，净化房地产市场环境，规范房地产市场秩序，有效提升广大人民群众满意度、获得感，促进本区房地产市场平稳健康发展。

二、整治重点

（一）违规发布信息

1. 违规发布房地产信息。未取得预（销）售许可发布销售广告；以“学区房”进行推介宣传；未经房源核验发布二手房源信

息；发布承诺“租金回报”、“售后包租”；发布带有误导居住用途的商业办公类房地产广告等。

2. 违规推销房地产。以不符合实际的“交通便利”、“商业配套”、“规划设计”等进行宣传；未经当事人同意，通过电话、短信、电子邮件等方式发送商业性电子信息，推销房地产。

3. 属地自媒体不实宣传。臆测房地产政策走向和趋势；“标题党”渲染炒作恐慌情绪；以个别成交案例炒作市场行情；发布未经核实的商品住房价格、认购率、开盘时间等信息；根据不实、片面信息预判金山房地产市场走势。

（二）违规销售

1. 无证预售预订。在取得商品住房预售许可或现房销售备案证明前，以认购、预订等方式向购房人收取或变相收取定金、预订款等费用。

2. 违规认购。通过全款优先、预约优先等方式“挑客”，设置各类障碍减少认购人数，不按认购规则减少认购时间、增加认购材料、提高认购金等。

3. 规避调控政策。协助购房人规避限购、限贷、差别化的税收政策；以委托装修等名义收取“价外价”，违规收取“茶水费”等。

4. 其他违规销售行为。以“学区房”、“保证入学”、“对口入学”、“学额未用”等名义和不实承诺误导购房人；不落实本市商品房预售资金监管要求；样板房、售楼现场等各类展示与实际交

付标准不符；要求购房人短期内付清全款等各类显失公平的“霸王条款”。

（三）扰乱市场秩序

1. **规避限购政策。**诱导、协助房屋买卖当事人通过伪造社保、个税、婚姻、出入境等证明材料或法律文书等方式规避房地产调控政策。

2. **违规炒作行为。**采用大额信用卡套现、小额贷垫资，以经营贷、消费贷等名义套取信贷资金违规用于购房；通过撤销合同，变更购房人，代持等方式“倒卖房号”；以保证摇到、保证买到等名义诱导消费者购买。

三、职责分工

区房管局牵头与各部门建立信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制。牵头负责查处违规预销售、规避调控等违规行为；

区城管执法局牵头负责依法查处房地产开发企业、销售代理机构、房地产经纪机构及从业人员的相关违法违规为；

公安金山分局牵头负责查处房地产领域合同诈骗、非法集资、“倒卖房号”等违法违规行为；

区市场监管局牵头负责查处违规发布房地产广告、价格违法、合同欺诈等行为；

区金融办牵头负责发动地方金融机构针对信贷资金违规流入房地产市场问题进行自查、排查；

区委网信办牵头负责查处通过网络、自媒体等渠道发布虚假

房地产信息、炒作楼市等问题。配合相关部门处置网络信息平台发布的虚假房源信息，对属地内涉事网络信息平台依法处置。

各街镇（工业区）根据本次整治工作需要，做好配合工作。

具体分工详见附件。

四、推进计划

（一）建立机制，制定方案（2021年7月）

结合金山实际，根据工作要求，细化整治重点，明确部门职责、建立推进计划，制定金山区房地产市场专项整治工作方案。

（二）全面整治、突出重点（2021年8月-11月）

本次专项整治将对本区内违规发布信息、违规销售、扰乱市场秩序等行为进行全面排摸和整治，各职能部门依据职责分别组织本区内房地产企业、小额贷款公司、广告发布主体、各类网络自媒体等相关机构开展自查。依托本市12345热线、热线电话以及公众号等，及时收集各类问题线索，做好基础台账，进行全面查找、核实、整治和规范。

一是专项排查提升整治针对性。根据专项整治工作目标，各职能部门应根据行业管理特点，制定针对性的排摸目标和整治措施，建立工作计划，发挥部门合力，全面排查、精准落实。分时段、分行业，明查暗访相结合，做好日常排查，及时发现和处置房地产市场领域存在的违法违规行为，净化房地产市场环境，维护和保障购房者的正当利益和合法权益。

二是联合排查提升整治影响力。在各职能部门专项排查的基

础上，全区根据实际需要适时开展联合排查，在新城、朱泾、枫泾等重点区域，在集中开盘上市时，对重点项目和主要房地产经营企业（机构）和场所开展联合排查，重点关注信息发布、现场宣传，线上广告，书面约定和口头引导等，通过多部门联合排查、处置、整改等措施，进一步提升整治行动的影响力。

三是惩教结合提升整治威慑力。对于发现和查实的违法违规行为，通过采取警示约谈、暂停销售、提请有关部门暂停金融服务、暂停合同网签、停业整改、从业限制、实施行政处罚、纳入市场监管重点监管名单等措施，教育与惩罚相结合，重在取得实效。对群众反映强烈、问题突出案例，加大曝光力度，回应社会关切。

四是信息共享提升整治持续性。建立工作联系群，各部门定期排查发现的信息进行共享，提出意见建议，于每月5日将有关推进情况，报送至区房管局进行梳理、汇总；经各部门查处实施违法违规行为的主体信息，统一汇集到市公共信用信息服务平台。同时，各部门应加强信息共享，通过各部门官方网站或微信公众号定期集中曝光违法违规典型案例，提高震慑，引导公众参与整治房地产市场秩序专项行动，着力构建房地产市场共治共管的局面。

（三）总结巩固，建立长效（2021年12月）

坚持整治规范与制度建设并重，加强管理与改善服务并重，专项整治与日常监管相结合，加强宣传引导，营造良好社会氛围，不断净化市场环境。

根据本次专项整治情况，各职能部门做好总结分析，对取得的经验、成效和存在的问题，以及针对性建议，形成专项整治总结报告，于2021年12月10日前报区房管局。