

# 三亚市人民政府办公室文件

三府办〔2021〕37号

## 三亚市人民政府办公室 关于印发三亚市 2021 年房地产市场 专项整治工作方案的通知

各区政府，各管委会，市各有关单位：

《三亚市 2021 年房地产市场专项整治工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，认真组织实施。

三亚市人民政府办公室

2021 年 3 月 23 日

（此件主动公开）

# 三亚市 2021 年房地产市场专项整治工作方案

为贯彻落实省政府工作部署和《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）要求，严格落实我省房地产市场调控政策，维护政策的持续性、稳定性和严肃性，有效遏制房地产市场各类违法违规行的发生，进一步规范我市房地产市场秩序，结合实际，制定本工作方案。

## 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，贯彻落实中央“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位精神，以《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪机构管理办法》《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规及我省“全域限购”和本地居民限购等房地产调控政策为依据，深入开展房地产市场整治工作，查漏补缺，进一步规范交易秩序，促进房地产市场平稳健康发展，服务好海南自贸港建设大局。

## 二、工作目标

通过查处房地产开发企业未批先售、捆绑销售及以各类名义加价销售、诱导或协助无资格购房人骗购住房等违法违规行为；整治中介机构及从业人员协助无资格人员挂靠第三方公司缴纳社保或个税等方式骗取购房资格等；打击个人规避限购政策、骗购住房等行为，解决近期房地产交易中投诉多、信访集中的突出问题，遏制房地产市场各类违法违规行为多发势头，稳定我市房

地产市场秩序。

### 三、重点整治内容

重点对在建、在售以及群众投诉举报较多的商品房项目违法违规行为开展排查整治，具体如下：

（一）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、预定款等行为的；

（二）在备案价格之外加价销售商品房或将委托装修、加入会员等作为购房前置条件的；

（三）未在商品房销售场所醒目位置公示标价牌、价目表、及发改部门价格备案文件等，未按规定内容明码标价的；

（四）未在销售场所醒目位置公示《不动产权证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》的；

（五）未在销售场所醒目位置公示商品房销控表（含已售房源和备案价格、未售房源等），销控表房源销售情况与我市网签备案系统中楼盘表状态不一致的；

（六）未在销售场所醒目位置公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的；

（七）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缴税的；

（八）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，骗取购房资格的；

(九)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;

(十)利用人才引进政策,与用人单位虚构劳动关系,办理人才落户等骗取购房资格的;

(十一)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的。

#### 四、职责分工

根据《三亚市人民政府关于建立推动房地产业发展工作联席会议制度的通知》(三府〔2019〕17号)的有关规定,结合本次专项整治工作的具体要求,各部门具体职责分工如下:

(一)市住房和城乡建设局:负责牵头专项整治工作;对已通过人才引进落户、人才认定、缴纳社保或个税等方式购买住房的购房人信息进行全面梳理,并推送相关部门核查,根据相关部门反馈结果作出处理决定;配合相关部门对企业未批先售、捆绑销售、加价销售等违法违规行为进行整治;检查在售项目案场开发建设销售证件的悬挂、房地产调控政策公示、商品房销控表等情况,规范现售楼现场管理。

(二)市委人才发展局:负责会同具有认定权限的部门(单位)对已购买商品住房的高层次人才身份的真实性进行核查。

(三)市委宣传部:负责组织新闻媒体加大对房地产市场调控政策的宣传力度,曝光负面典型;协调有关部门及时回应社会关切,稳定社会预期。

(四)市委网信办:负责加强对网络媒体发布不实信息的监

管，并采取有效措施消除影响；配合相关部门加强政策解读，正面引导舆论，曝光负面典型，营造良好的舆论环境。

（五）市人力资源和社会保障局和市社会保险服务中心：市人力资源和社会保障局配合市综合行政执法局对用人单位和购房人伪造劳动合同或虚构劳动关系等情况进行核查；市社会保险服务中心负责对购房人社保缴纳的真实性进行核查，重点核查购房人挂靠第三方公司缴纳社保、异地多份社保、违规补缴社保等情况。

（六）市发展和改革委员会：负责对全市在售项目案场价格备案及收费项目公示等进行检查，落实“一房一价”制度；会同市住房和城乡建设局核查已售房源与网签数据是否一致。

（七）市市场监督管理局：负责对广告宣传、价格行为等进行监管，对发现的涉嫌发布虚假违法广告、价格欺诈等违法违规线索，移送市综合行政执法局查处。

（八）市公安局：负责对人才落户情况进行核查，查处伪造或编造虚假证明材料等行为。

（九）市综合行政执法局：负责对各部门移交的违法违规线索，依法给予行政处理；受理群众举报房地产开发企业和中介机构违法违规案件。

（十）国家税务总局三亚市税务局：负责对购房人纳税的真实性进行核查，重点核查“零个税”、重复缴纳个税、补缴个税、不符合条件缴纳个税及挂靠第三方公司代办完税行为进行查处。

（十一）中国银保监会三亚监管分局：负责协调银行对购房

人工工资流水真实性进行审查，监测房地产企业资金异常变动情况。

## 五、实施阶段

### （一）排查阶段（3月25日—4月30日）

各部门根据本工作方案确定的检查内容和工作职责开展整治工作，核查开发企业、中介机构及购房人在房产交易中提交的资料真实性，同时结合现场检查，排查当前房地产领域存在的各类违法违规行及问题。

### （二）重点整治阶段（5月1日—5月25日）

根据前一阶段排查情况，梳理分析存在问题，集中力量解决骗购、违规销售及群众反映强烈的事项，查处房地产开发企业、中介机构及骗购人员的违法违规行为，依职责上传监管和信用体系平台，并通过媒体曝光。

### （三）工作总结阶段（5月30日前）

各部门应根据专项整治中的查处情况，形成报告，统一反馈至市住房和城乡建设局（致信市住房和城乡建设局房产市场管理科程菲，电子邮箱 sck6722@163.com），由市住房和城乡建设局汇总整理，并向市政府报送专项整治工作总结。

## 六、工作要求

### （一）高度重视，密切配合

本次房地产市场专项整治是省政府决策部署，各部门要切实提高政治站位，从讲政治的高度充分认识专项整治工作重要性。各成员单位要以主要领导为负责人，分管相关业务领导负责日常

工作，相关业务科室科长及工作人员必须参与整治工作。由于整治工作时间紧、任务重，各单位要密切配合，需其他单位配合事项，可直接对接联络人或发函，不得相互推诿。为更快更好落实省政府工作部署，各单位必须指派一名业务人员负责专项整治工作，协调处理并落实各项工作任务，实现部门联动，形成合力。

### （二）依法依规，从严查处

对于存在违法违规行为的开发企业、中介机构及购房人，各部门应根据有关法律法规和限购政策从严重处理，并留存相关检查及处置记录，形成规范性台账，迎接省级部门的现场查看、询问、查阅资料等督促工作。

### （三）建立市场监管长效机制

各部门应落实《三亚市人民政府关于建立推动房地产业发展工作联席会议制度的通知》（三府〔2019〕17号）确定的主体责任，通过互设专用数据互查接口，实现房产、社保、个税、户籍、婚姻等信息共享，逐步建立部门联动、购房资格联合审查、联合查处、联合惩戒的工作机制；建立房地产市场交易风险提示制度，定期通报公示相关违法违规事项；探索开发企业项目开盘巡查制度，规范销售案场交易秩序；加快房地产行业（房地产开发企业、中介机构）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；加强对房地产协会、房地产中介协会等行业自治组织的指导和支持，形成主管部门管理和行业自律相结合的管理模式；落实对已查处违规购房人的联合处置，并将信息上传相关信用平台。

#### （四）畅通信访渠道，加强舆论引导

专项整治中，各部门应根据职责范围内的信访、举报等情况，重点检查群众信访、举报多的房地产项目和中介机构，逐个作出处理，及时公布结果。同时，充分发挥宣传等部门的正面引导作用，多渠道加大对房地产调控政策的宣传和解读，加大对违规售、购房通报文件的推送公示，曝光典型案例，形成“打击一个、影响一片、震慑一方”的警示作用，有力打击违规违法行为。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

三亚市人民政府办公室

2021年3月24日印发

---