

晋城市人民政府文件

晋市政发〔2021〕4号

晋城市人民政府 关于印发晋城市房地产市场 监管办法（试行）的通知

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市人民政府各委、办、局：

《晋城市房地产市场监管办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋城市人民政府

2021年3月24日

（此件公开发布）

晋城市房地产市场监管办法（试行）

第一条 为进一步加强我市房地产市场的监督管理，规范房地产开发经营和经纪行为，维护房地产市场秩序，保障房地产活动当事人的合法权益，根据有关法律法规和规章，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在我市行政区域内从事房地产开发经营、房地产经纪的企业（以下简称房地产企业）。

第三条 依法设立并取得资质证书的房地产企业，方可从事房地产市场经营活动，其他任何单位和个人不得擅自进行房地产市场经营活动。

鼓励外地房地产企业在我市投资注册，从事房地产开发经营活动。

第四条 在我市执业的房地产企业实行信用评价管理制度，住建部门对房地产企业进行信用评价，建立房地产企业信用档案。

房地产企业信用档案应当记载房地产企业的从业资格、经营业绩、社会信誉和市场行为等相关情况。

第五条 根据房地产企业信用档案和房地产市场检查结果，对房地产企业实行“守信激励、失信惩戒”联动机制。对在信用评价和房地产市场检查中成绩优秀的房地产企业，在推荐表彰、

参与政府重点工程、推荐列入专家库、市场准入、行政审批、预售资金监管、金融税收、政策扶持等方面适当倾斜；对有严重违法违规经营行为、发生重大安全事故、发生群访集访事件、存在社会重大社会风险隐患的失信企业，向社会公开发布，实行重点监管、信用约束、市场准入约束等联合惩戒措施。

第六条 房地产企业销（预）售商品房前，应当合理确定销售价格，实行明码标价、“一套一标价”制度；取得预售许可证后，应当在10个工作日内一次性公示全部预售商品房及预售价格。

第七条 房地产企业销（预）售商品房，应当将下列材料在营业场所公示：

（一）营业执照和开发资质证书；

（二）不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；

（三）预售商品房的，应当公示商品房预售许可证及预售资金监管账户；

（四）商品房买卖合同示范文本及附件；

（五）商品房项目总平面图和测绘报告；

（六）商品房销售控制表；

（七）前期物业服务企业名称、收费标准和物业服务合同；

（八）法律法规和规章要求的其他材料。

第八条 房地产开发企业应依法诚信经营。有下列行为之一

的，除按法律法规进行相应处罚外，由住建部门责令改正；整改不力或多次违反的，进行通报并记入企业信用档案。

（一）严重违反土地、规划相关规定施工建设的；

（二）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

（三）隐瞒有关情况、提供虚假材料，以不正当手段取得《商品房预售许可证》的；

（四）未按规定在售房场所显著位置明示相关内容的；

（五）返本销售或者变相返本销售商品房的；

（六）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

（七）分割拆零销售商品住宅的；

（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的；

（九）未按照规定的现售条件现售商品房的；

（十）法律法规禁止的其他行为。

第九条 房地产经纪机构应依法诚信经营。有下列行为之一的，除按法律法规进行相应处罚外，由住建部门责令改正；整改不力或多次违反的，进行通报并记入企业信用档案。

（一）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

（二）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；

（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（六）改变房屋内部结构分割出租；

（七）侵占、挪用房地产交易资金；

（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；

（九）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；

（十）法律法规禁止的其他行为。

第十条 商品房销（预）售价格严格实行“一价清”制度。新建商品房中供水、供气、供暖、有线电视、安全监控系统等配套建设费用，以及其他属于购房人所有的公共设施的配套建设费用，应包含在住房价格中；未包含在住房价格中的不动产权登记费、住宅专项维修资金、契税以及由于特殊原因没有计入住房成本的有关费用，应在销（预）售合同中明确约定。

第十一条 规范地下车库（车位）销售行为。凡未列入公摊面积和住房建安成本计入商品房销售价格的地下车库（车位），开发经营企业可以单独对外销售或出租。

已列入公摊面积或费用已计入商品房销售价格，或按规定已

将人防工程建设费用列入住房建安成本计入商品房销售价格的地下车库（车位），开发经营企业不得对外出售。

第十二条 预售资金监管项目的施工单位和监理单位，违反有关规定，提供虚假施工进度证明或者采取其他方式协助预售人违规支取商品房预售资金的，由住建部门责令改正；整改不力或多次违反的，进行通报并记入企业信用档案。

第十三条 对为违法建设的房地产开发项目提供勘察、设计、施工、监理、检测、商品混凝土、建筑起重设备租赁及建筑垃圾清运等服务或帮助的相关企业，由行业主管部门依法依规进行处罚。

对为违法建设的房地产开发项目提供服务或帮助的相关注册执业人员，由行业主管部门依法依规进行处罚。

第十四条 房地产开发企业必须将商品房预售房款（包括首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款、公积金贷款等）直接存入预售资金监管专用账户，不得在监管专用账户以外收存。

商品房预售资金监管银行存在商品房预售资金应进未进、擅自拨付或者不按要求拨付、帮助房地产企业弄虚作假逃避监管等违法违规行为的，由行业主管部门责令改正；整改不力或多次违反的，进行通报并记入企业信用档案。

第十五条 房地产企业不得对未取得《商品房预售许可证》的房地产开发项目进行任何形式的预售。擅自预售的，由县级以上房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处

已收取预付款 1%的罚款。

第十六条 金融机构不得为未取得合法经营手续的房地产中介机构提供金融服务。房地产中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构，不得将金融服务与其他服务捆绑。

第十七条 各相关职能部门在履行房地产市场监管和检查职责时，应依法依规采取相应措施。

第十八条 城市管理部门负责组建本市房地产市场监管专职机构，配齐配强人员装备，配合住建部门强化房地产市场的日常监督管理，采取日常巡查、专项整治及“双随机、一公开”等方式进行监督检查，确保监督管理全覆盖，检查结果向社会公开发布。

第十九条 住建部门在监督检查过程中发现房地产企业及其从业人员有违反法律法规及本办法规定行为的，按照以下方式进行处理：

（一）约谈房地产企业负责人，督促进行整改，将违法违规行为记入企业信用档案；

（二）移交市场监管、城市管理等部门依法进行处理；

（三）涉嫌违法犯罪的及时移送公安机关。

第二十条 行政审批和住建部门应当及时在官方媒体公开发布商品房预售许可等房地产市场信息，引导群众保护自身合法权益。

第二十一条 市场监管部门依法对房地产经营活动中的不

正当竞争、发布虚假广告、签订霸王合同以及未明码标价、价格欺诈等违法违规行为进行查处。

第二十二条 人社部门应当加强对房地产企业劳动合同签订、员工社会保险缴纳等方面的监管，依法查处劳动保障违法行为。

第二十三条 各相关职能部门工作人员在房地产市场监管工作中应当严格遵守法律法规和工作纪律，如有玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权或其他违法违纪行为的，依法严肃追究责任。

第二十四条 法律法规另有规定的，从其规定。

第二十五条 本办法自印发之日起施行，有效期两年。

抄送：市委各部门，市人大常委会，市政协，市法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

市属各事业单位，驻市各单位，各大中型企业。

晋城市人民政府办公室

2021年3月24日印发
