郑州市关于开展商品房销售价格行为联合检查的实施方案

为落实国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的要求，进一步规范商品房明码标价行为，维护消费者合法权益，根据《国家发展改革委办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》和《河南省发改委办公厅 住房城乡建设厅办公厅关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》文件精神及市政府要求，经研究，决定开展我市商品房销售价格行为联合检查，结合当前工作实际，制定方案如下：

**一、检查时间和对象**

　　联合检查的时间为10月30日至11月30日。检查对象为全市房地产开发企业的在售楼盘和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店未明码标价、价格欺诈、捂盘惜售、捆绑销售等情况进行联合检查。

**二、检查的组织实施**

联合检查由郑州市物价局、郑州市住房保障和房地产管理局统一部署，各县（市、区、管委会）价格主管部门和房地产管理部门组织开展。为形成长效监管机制，按照《通知》要求，本次专项检查实行联合检查，市物价局、市住房保障和房地产管理局组成5个市级联合检查组，各县（市、区、管委会）价格主管部门和房管部门也要成立相应的联合检查组，全面检查房地产开发企业的在售楼盘、房地产中介机构门店。

本次检查采取抽查与摸底、明察与暗访相结合的方式进行。采取抽查方式的，要严格遵守“双随机”的要求，及时向社会公布抽查情况及结果；采取摸底、暗访方式的，应当对所有单位暗访、摸底情况进行记录以备查，并及时向社会公布查处结果。

本次检查中，对市内五区和航空港区、郑东新区、经开区、高新区房地产开发企业在售楼盘的检查，由市级联合检查组组织实施，对县（市）、上街区区域内房地产开发企业的检查，由各区域价格主管部门会同当地房管部门组织实施。对房屋中介机构的检查由县（市、区、管委会）级价格主管部门和房管部门联合组织实施，由房管部门主导检查。

**三、检查的重点内容**

（一）销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；

　　（二）未按规定项目实行“一套一标”；

（三）标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；

　　（四）商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；

　　（五）通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；

（六）以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；

（七）捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；

（八）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；

（九）其他违反《商品房销售明码标价规定》、《商品房销售管理办法》、《房地产经纪管理办法》的行为。

**四、检查及处罚依据**

（一）《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（二）国家发展改革委关于发布《商品房销售明码标价规定》的通知（发改价检〔2011〕548号）;

（三）国家发展改革委关于贯彻实施《商品房销售明码标价规定》有关问题的通知（发改价检〔2011〕658号）；

（四）《国家发展改革委办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》（发改办价监〔2017〕1687号）；

（五）《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》（郑政办〔2016〕60号）；

（六）《河南省住房和城乡建设厅河南省国土资源厅关于关于贯彻落实建房〔2017〕80号文件加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（豫建房管〔2017〕15号）；

（七）国家发展改革委《关于商品房明码标价检查查出问题处理意见的函》；

（八）《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，国务院令第588号修订）；

（九）《城市房地产开发经营管理条例》（建设部令第88号）；

（十）《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、国家发展改革委员会、人力资源和社会保障部第8号令）。

**五、检查工作要求**

　　此次联合检查时间紧、任务重，各县（市、区、管委会）价格主管部门和房管部门要高度重视、密切配合、扎实推进，确保检查工作取得实效。

　　（一）组织提醒告诫。各县（市、区、管委会）价格主管部门和房管部门要组织本辖区内所有房地产开发企业和房地产中介机构进行提醒告诫，要求各企业严格按照《商品房销售明码标价规定》（发改价检〔2011〕548号）进行明码标价，严格执行“一套一标”，在售商品房应标示建筑面积、套内建筑面积、单价和分摊的共有建筑面积、层高等核心因素，不得使用虚假或不规范的价格标示误导购房者等。

　　（二）充分发挥12358价格监管平台作用。各县（市）、区价格主管部门要加大对专项检查的宣传力度，广泛告知购房者对明码标价不规范行为可以通过12358价格监管平台举报，价格主管部门将及时查处。对于群众反映的问题，要高度重视、及时反馈，并作为违法线索对相关楼盘重点进行检查。

（三）严厉查处价格违法行为。各县（市）、区价格主管部门要集中骨干力量，加紧进行培训，迅速铺开检查，重点采取抽查和摸底、暗访相结合的方式进行。要主动与媒体加强协调配合，邀请新闻媒体直接参与检查工作全程跟踪报道，形成强大舆论震慑。

（四）推进联合惩戒。对违反相关规定的要发现一起，查处一起，并依法严惩和公开曝光。房地产开发企业违反明码标价规定未实行“一套一标”，按《价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》进行处罚，每套处5000元罚款。构成价格欺诈的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得5倍以下罚款；没有违法所得，处5万元以上50万元以下罚款；情节严重的，要责令停业整顿，或者由工商行政管理机关吊销营业执照。同时，由房地产管理部门根据情节按照相关规定，给予暂停网签服务、约谈企业负责人、责令限期整改、计入企业不良信用记录等相应处理。

　　（五）及时上报信息。各县（市、区、管委会）价格主管部门和房管部门要在12月5日前将检查情况报告、商品房销售价格行为联合检查情况统计表（详见附件）报送至郑州市物价局、郑州市住房保障和房地产管理局。

联系电话：市物价局 0371-67189823

市房管局 0371-67889703

电子邮箱：市物价局 zzswjjsk@126.com

市房管局 fgjscc9999@126.com

附件：商品房销售价格行为联合检查情况汇总统计表

2017年11月1日