

深圳市房地产市场监管办法

(2010年7月9日深圳市人民政府令第221号发布 2017年2月8日深圳市人民政府令第293号修正 自2010年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强深圳市（以下简称本市）房地产市场管理，规范房地产开发经营、经纪和估价行为，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，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内房地产开发经营、经纪和估价活动及相应房地产市场管理行为。

第三条 房地产开发经营、经纪和估价，应当遵循合法、平等、公平、自愿、诚实信用的原则。

房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得非法干预其业务活动和结果。

房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员应当妥善保管在业务活动中获悉的交易当事人的资料，保守当事人的个人隐私和商业秘密，不得违法利用其所获取的信息。

第四条 市政府房地产主管部门（以下简称主管部门）依法对房地产市场进行指导、检查、监督和管理。

发展改革、工商、价格、建设、税务、劳动、国有资产管理、银行监管等部门依据各自职责对房地产市场行为进行监管。

第五条 主管部门应当根据房地产市场监管的要求，建立房地产信息系统，作为房地产交易、管理的操作平台和有关房地产交易、管理信息的发布平台，实现对房地产市场的动态监控。

除依法公开的信息外，使用房地产信息系统应当进行数字认证，以获取相应的操作权限。

信息系统的管理和使用办法由主管部门另行制定。

第六条 鼓励和引导房地产开发企业、经纪和估价机构成立和完善相关房地产行业组织。房地产行业组织在主管部门的指导下，依照法律、法规、规章和行业组织章程，实行房地产行业自律管理。

房地产行业组织应当积极组织房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员的业务培训和继续教育。

房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员应当按时参加业务培训和继续教育，不断提高业务素质和从业水平。

第二章 房地产开发经营

第七条 从事房地产开发经营活动的企业应当依法取得房地产开发资质证书。

禁止未取得房地产开发资质证书的任何单位和个人从事房地产开发，禁止任何单位和个人违反国家土地管理法律法规擅自在未依法取得建设用地上进行房地产开发。

禁止销售前款规定的违法开发的建筑物，禁止任何单位和个人为其销售行为提供法律见证、经纪、公证、贷款等服务和便利。

第八条 房地产开发项目应当在申报立项时，按照国家有关规定建立项目资本金，在商业银行设立专户存储，专项用于项目建设。商业银行办理项目资本金存储手续后，应当向房地产开发企业出具项目资本金存储证明。

房地产开发项目建设资金包括项目资本金，项目资本金不符合国家有关规定的，发展改革部门不予核准立项，建设部门不予颁发施工许可证。

第九条 房地产开发项目申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金 10%，并在项目取得规划验收合格凭证后，方可提取使用。

在符合提取使用条件前，房地产开发企业不得以任何方式将前款规定的项目资本金挪作他用，商业银行不得拨付。

商业银行出具不实资本金存储证明或者不按本条规定拨付资金的，银行监管部门应当依法处理并在征信记录中作不良行为记录。

第十条 房地产开发企业应当在签订建设用地使用权出让合同后 10 日内，建立房地产开发项目手册。房地产开发项目建设和经营过程中的主要事项，应当在房地产开发项目手册中予以记载并及时更新。

第十一条 房地产开发企业销售商品房之前，应当合理确定销售价格，并报价格监督执法部门备案。

房地产开发企业应当按照经备案的销售价格，明码标价销售商品房。确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15% 的，应当在调整价格前办理备案变更。

价格综合管理部门应当会同相关部门制定并公布房地产开发价格行为规则，引导、规范房地产开发企业依法自主定价。

第十二条 商品房预售应当符合下列条件：

- （一）已付清地价款，并取得房地产权利证书；
- （二）取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；

(三) 七层以下(含本数)的商品房项目已封顶;七层以上的商品房项目已完成地面以上三分之二层数;

(四) 确定施工进度和竣工交付日期;

(五) 预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权利且未被司法机关或者行政机关查封、扣押;

(六) 项目资本金账户余额不低于项目资本金10%;

(七) 法律、法规规定的其他条件。

房地产开发企业在依法取得商品房预售许可证前,不得直接出售或者以内部认购、内部认筹等方式变相出售商品房。

第十三条 取得预售许可证后,房地产开发企业应当在10日内通过房地产信息系统一次公示全部预售商品房、预售时间、预售地点、预售方式及预售价格,不得以内部认购、内部认筹等方式进行非公开预售。

第十四条 房地产开发企业销售商品房,应当将下列材料在营业场所公示:

(一) 购房指引;

(二) 营业执照和资质证书;

(三) 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;

(四) 采取预售的,应当公示商品房预售许可证;

(五) 建设用地使用权出让合同书;

(六) 商品房买卖合同示范文本及附件;

(七) 商品房项目总平面图和测绘报告;

(八) 商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期;

(九) 商品房销售控制表;

(十) 业主临时管理规约;

(十一) 前期物业服务企业名称、收费标准和物业服务合同;

(十二) 法律、法规、规章和主管部门要求公示的其他材料。

第十五条 房地产开发企业应当为购房人查询与所购商品房有关城市规划、公共配套设施、开发进度等信息提供便利。

第十六条 房地产开发企业应当通过房地产信息系统使用主管部门提供的商品房认购书和商品房买卖合同示范文本。

房地产开发企业和购房人经协商一致，可以依法对示范文本的条款进行变更或者增减条款，但不得违反法律、法规强制性规定以及建设用地使用权出让合同的约定。

房地产开发企业预售商品房，应当在商品房买卖合同签订之日起10日内，将签订的合同通过房地产信息系统报主管部门备案。

第十七条 房地产开发企业的销售广告、售楼书、样板房等就商品房及相关设施的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立和价格的确定有重大影响的，应当视为商品房买卖合同的内容。

房地产开发企业应当对样板房的装修装饰材料及其价格、规格等信息以书面形式详细说明，并逐项列明是否与销售商品房一致，置于样板房入口等显要位置。

房地产开发企业未提供样板房说明，样板房即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺；样板房说明未予说明、明确的项目，该样板房项目即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺。

第十八条 在商品房预售项目竣工前，商品房预售款必须专项用于购买该预售项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款（含工资及社会保险）及法定税费、行政罚款，不得挪作他用。

第十九条 房地产开发企业使用预售款缴纳法定税费、行政罚款的，应当凭法定税费计税依据、凭证或者行政处罚决定书向商业银行申请提取使用；使用预售款支付工程进度款（含工资及社会保险）或者建筑材料、设备款项的，应当

凭经监理企业和施工企业共同确认的施工方案、施工进度说明、施工企业或者材料设备供应企业收款账号向商业银行申请提取使用，款项直接支付至施工企业或者材料设备供应企业。

商业银行收到预售款拨付请求后，可以就工程进度进行现场查验。经查验认为申请使用款项与进度明显不符的，商业银行应当拒绝拨付。

商业银行不按本办法第十八条、第十九条规定拨付预售款的，银行监管部门应当依法处理并在征信记录中作不良行为记录。

第二十条 房地产开发企业应当将预售款申请使用和拨付情况如实即时载入项目手册。

房地产开发企业应当按照有关规定，在房地产开发项目竣工验收后及时办理工程结算手续，向施工企业支付工程结算款。房地产开发企业应当在工程款（含质量保修金）全部依约支付完毕后方可在开户商业银行办理预售款专用账户注销手续。

第二十一条 房地产开发企业委托房地产经纪机构代理销售商品房，应当在其发布的商品房销售广告中同时载明受托房地产经纪机构的名称和备案编号。

第二十二条 房地产开发企业怠于开发建设造成土地闲置的，主管部门应当依法进行处置，并纳入诚信档案。

房地产开发企业按闲置土地处置方案要求将相关处置责任履行完毕前，主管部门应当在土地使用权招标、拍卖、挂牌等公开出让条件中禁止该房地产开发企业及其控股股东参与竞买。

第二十三条 房地产开发企业在房地产销售活动中，不得有下列损害购房人权益的行为：

（一）在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人；

（二）订立虚假合同；

（三）违反价格备案制度出售商品房；

（四）在取得商品房预售许可证前，与购房人签订商品房认购书，或者以意向金、诚意金及其他形式收取购房人的押金、定金或者购房款；

（五）违背购房人的意愿，搭售其他商品、强制或者变相强制服务并收取费用，或者附加购房人提供资金证明等其他不合理的条件；

（六）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十四条 房地产开发企业在房地产开发经营活动中，不得有下列价格违法行为：

（一）以协议、决定或者其他协同行为相互串通，统一确定、维持、变更价格；

（二）通过囤积截留房源、捂盘惜售等方式限制销售数量，操纵价格；

（三）捏造、散布涨价或者房源断缺等信息，哄抬价格，引发市场恐慌，推动商品房价格过高上涨；

（四）在提供相同等级、相同质量的商品房时，无正当理由，对不同的交易相对人实行不同的销售价格；

（五）法律、法规、规章禁止的其他价格违法行为。

第二十五条 房地产开发企业在房地产开发经营活动中，不得有下列不正当竞争行为：

（一）擅自使用他人的企业或者项目名称以及代表其名称的标志、图形、代号，使人误认为是他人的商品房或者经营活动；

（二）伪造或者冒用认证标志、名优标志等质量标志，对商品房质量作引人误解的虚假表示；

（三）以销售商品房为目的，利用财物或者其他手段对项目建设、通讯、质检、供水、供电等企业、事业单位以及房地产经纪、估价等中介机构进行贿赂；

（四）以不正当手段获取他人的商业秘密或者披露、使用、允许他人使用以不正当手段获取的商业秘密；

(五)捏造、散布虚假事实，损害竞争对手的商业信誉、商品声誉；

(六)从事法律明文禁止的有奖销售行为；

(七)利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传；

(八)法律、法规、规章禁止的其他不正当竞争行为。

第二十六条 房地产经纪机构、估价机构及其从业人员不得为房地产开发企业实施本办法第二十三条至第二十五条规定的行为提供服务或者便利。

第三章 房地产经纪

第二十七条 本办法所称房地产经纪人员包括房地产经纪人及辅助人员。

本办法所称房地产经纪人，是指依照国家规定考取房地产经纪人执业资格证书并经注册的人员。

房地产经纪机构设立的分支机构应当以所属房地产经纪机构的名义对外开展业务。

第二十八条 房地产经纪机构（包括依法设立的分支机构，下同）在本市开展房地产经纪业务的，应当在取得营业

执照后 30 日内或者本办法施行后 30 日内持以下材料到主管部门办理备案：

- （一）营业执照；
- （二）法定代表人或者负责人的身份证明；
- （三）房地产经纪人员的劳动合同和社会保险缴纳证明；
- （四）主管部门公布的办理备案的其他材料。

主管部门应当在收到前款规定的备案材料后 5 个工作日内，为其办理备案手续。

工商、劳动等部门应当为主管部门核查房地产经纪机构备案材料提供便利。

第二十九条 房地产经纪人员执业的，应当加入房地产经纪机构。

房地产经纪辅助人员应当熟悉房地产相关的法律、法规及有关行业管理的规定，具有一定的房地产专业知识，掌握房地产交易程序和实务操作技术及技能，辅助房地产经纪人开展业务。

房地产经纪人应当对辅助人员的业务行为进行指导，对其辅助的执业行为承担责任。

第三十条 主管部门应当将在本市开展房地产经纪业务的房地产经纪机构备案信息通过房地产信息系统向社会公示。

房地产经纪机构备案信息发生变更的，应当自变更之日起 30 日内到主管部门办理变更手续。

第三十一条 房地产经纪机构应当在其经营场所公示下列信息：

- （一）营业执照和备案证书；
- （二）房地产经纪人员姓名；
- （三）主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本；
- （四）行业组织制定的交易指引；
- （五）服务项目、内容、标准和流程；
- （六）收费项目、计费依据和标准；
- （七）信用档案查询方式；
- （八）投诉方式和途径；
- （九）主管部门要求公示的其他事项。

第三十二条 房地产经纪机构接受委托开展业务，应当通过房地产信息系统使用主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本与委托人签订房地产经纪服务合同。

房地产经纪服务合同应当由执行该经纪业务的房地产经纪人签字，并附有参与该经纪业务的房地产经纪人员姓名。

第三十三条 房地产经纪机构在签订房地产经纪服务合同前，应当告知委托人下列事项：

- （一）执行该业务的房地产经纪人员姓名；

(二) 应当由委托人协助的工作、提供的必要材料和文件;

(三) 房地产交易的一般程序;

(四) 交易过程中涉及的税费;

(五) 法律、法规、规章规定的其他事项。

房地产经纪机构及其从业人员在经纪活动中,应当如实告知委托人服务进度情况以及与交易有关的事项。

第三十四条 委托人应当向房地产经纪机构提供房地产经纪业务所必需的材料,并对所提供材料的真实性和合法性负责。

第三十五条 房地产经纪机构接受委托代理或者提供居间服务的,应当对房地产权利的真实性、委托人的财产处分权限进行查验。

第三十六条 房地产经纪机构对外发布的房源信息应当真实有效,并附有相应的信息编码。

房地产经纪机构应当通过房地产信息系统与当事人签订书面经纪服务合同,取得系统自动生成的房源信息编码。

任何单位和个人可以凭房地产经纪机构发布的房源信息编码,通过房地产信息系统对相应的房源信息进行查验。

第三十七条 房地产经纪机构或者从业人员通过本经纪机构购买、出售、承租、出租房地产的,应当在签订房地产

转让、租赁合同前书面告知交易当事人并取得交易当事人书面同意。

第三十八条 未经交易各方当事人书面同意，房地产经纪机构不得代收或者监管交易当事人支付的交易款项。

经交易各方当事人书面同意，房地产经纪机构可以代收或者监管不超过交易价款总额 5% 的交易款项。

第三十九条 房地产经纪机构发布广告，应当载明其机构名称和备案编号。

房地产经纪机构不得进行虚假广告宣传。

第四十条 房地产经纪机构不得有下列行为：

（一）以其他企业名义或者允许其他企业以本企业名义开展业务；

（二）对交易当事人隐瞒真实的房地产交易价格等信息，赚取交易差价；

（三）为法律、法规、规章禁止交易的房地产提供代理、居间等经纪服务；

（四）虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；

（五）强制或者变相强制服务并收取费用等不正当竞争行为；

(六) 为交易当事人规避房地产交易税费或者其他非法目的，就同一房地产签订不同交易价款的不同合同提供便利；

(七) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第四十一条 房地产经纪人员不得有下列行为：

(一) 同时在两个或者两个以上房地产经纪机构中执业；

(二) 以个人名义承揽房地产经纪业务或者收取服务报酬；

(三) 以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产经纪业务；

(四) 索取、收受经纪合同约定以外的报酬或者其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当利益；

(五) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第四章 房地产（土地）估价

第四十二条 本办法所称房地产（土地）估价人员包括房地产估价师、土地估价师及辅助人员。

本办法所称房地产估价师和土地估价师，是指依照国家规定取得房地产估价师执业资格证书或者土地估价师资格证书并经注册的人员。

符合国家规定的资质等级要求的房地产（土地）估价机构可以设立分支机构，分支机构以所属房地产（土地）估价机构的名义对外开展业务。

第四十三条 房地产（土地）估价机构在本市开展房地产（土地）估价业务的，应当在取得资质证书或者开展估价业务之日起 30 日内持以下材料到主管部门备案：

（一）营业执照；

（二）资质证书；

（三）房地产（土地）估价人员的资格证书、注册证书、劳动合同和社会保险缴纳证明；

（四）主管部门公布的办理备案的其他材料。

主管部门应当在收到前款规定的备案材料后 5 个工作日内，为其办理备案手续。

第四十四条 房地产（土地）估价机构的分支机构在本市开展业务的，应当在开展估价业务之日起 30 日内持下列材料到主管部门备案：

（一）分支机构营业执照；

（二）所属房地产（土地）估价机构的资质证书；

（三）分支机构房地产（土地）估价人员的资格证书、注册证书、劳动合同和社会保险缴纳证明；

（四）主管部门公布的办理备案的其他材料。

主管部门应当在收到前款规定的备案材料后 5 个工作日内，为其办理分支机构备案手续。

第四十五条 房地产（土地）估价人员执业的，应当加入房地产（土地）估价机构（包括依法设立的分支机构，下同），并按规定在房地产（土地）估价行业组织办理备案（以下称执业登记）。

房地产（土地）估价辅助人员应当具有一定的理论知识和实务操作技能。

房地产（土地）估价师应当对辅助人员的业务行为进行指导，对其辅助的执业行为承担责任。

第四十六条 主管部门应当将房地产（土地）估价机构备案信息通过房地产信息系统向社会公示。房地产（土地）估价人员的执业登记信息由房地产（土地）估价行业组织通过房地产信息系统向社会公示。

房地产（土地）估价机构备案信息发生变更的，应当自变更之日起 30 日内到主管部门办理变更手续。房地产（土地）估价人员的执业登记信息发生变更的，应当自变更之日起 30 日内，到房地产（土地）估价行业组织办理变更手续。

第四十七条 房地产（土地）估价机构应当在其经营场所公示下列信息：

（一）营业执照；

- (二) 资质证书;
- (三) 房地产(土地)估价人员姓名及其执业登记信息;
- (四) 主管部门发布的房地产(土地)估价委托合同的示范文本;
- (五) 服务项目、内容、标准和流程;
- (六) 收费项目、计费依据和标准;
- (七) 信用档案查询方式;
- (八) 投诉方式和途径;
- (九) 主管部门要求公示的其他事项。

房地产(土地)估价机构发布广告,应当载明其机构名称和备案编号。

第四十八条 房地产(土地)估价机构接受委托开展房地产(土地)估价业务,应当通过房地产信息系统使用主管部门发布的房地产(土地)估价委托合同的示范文本与委托人签订书面委托合同。

第四十九条 房地产(土地)估价机构及执行房地产(土地)估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的,应当回避。

第五十条 房地产(土地)估价机构接受委托开展估价业务的,应当指派两名以上执业房地产估价师或者土地估价师。

估价师应当对估价对象进行实地查看，做好实地查看记录，委托人及相关当事人应当协助。

第五十一条 房地产（土地）估价机构应当通过房地产信息系统出具估价结果报告。

估价报告应当由执行该项估价业务的估价师签字，并加盖其所在房地产（土地）估价机构印章。

在估价报告上签字的估价师应当对估价报告的真实性和合法性负责。

第五十二条 房地产（土地）估价机构应当建立估价报告内部审核、复核制度。

委托人及其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后5日内，向出具估价报告的估价机构要求复核，估价机构应当在收到复核要求后5日内作出答复。估价结果改变的，应当重新出具估价报告；估价结果没有改变的，应当作出书面通知并说明理由。

第五十三条 委托人及其他利害关系人对复核结果仍有异议的，可以向房地产（土地）估价行业组织申请组织专家技术鉴定。

行业组织应当组织专家进行鉴定，鉴定结论认为估价报告不存在技术问题的，应当维持估价报告；鉴定结论认为估

价报告存在技术问题的，估价机构应当改正错误并重新出具估价报告。

第五十四条 房地产（土地）估价机构不得有下列行为：

（一）聘用或者指派未经执业登记的人员以房地产（土地）估价人员的名义或者其他方式从事房地产（土地）估价业务；

（二）以其他企业名义或者允许其他企业以本企业名义开展估价业务；

（三）违反房地产（土地）估价规范和标准进行估价；

（四）出具虚假或者不实的估价报告；

（五）进行不正当竞争；

（六）虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；

（七）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第五十五条 房地产（土地）估价人员不得有下列行为：

（一）同时在两个或者两个以上房地产（土地）估价机构中执业；

（二）以个人名义承揽房地产（土地）估价业务或者收取服务报酬；

（三）以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产（土地）估价业务；

(四) 违反房地产(土地)估价规范和标准进行估价;

(五) 签署虚假或者不实的估价报告;

(六) 索取、收受委托合同以外的报酬或者其他财物,或者利用工作之便,牟取其他不正当利益;

(七) 虚构事实或者隐瞒真相,对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈;

(八) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第五章 房地产行业组织

第五十六条 房地产行业组织是依法成立的房地产行业的自律性社会团体,其组织管理制度及会员的权利义务由章程规定。

房地产行业组织包括房地产开发、经纪、估价协会。

主管部门依法对房地产行业组织进行业务指导。

第五十七条 房地产开发企业和房地产经纪、估价机构加入相应的房地产行业组织,成为团体会员。

房地产经纪人员、房地产(土地)估价人员加入相应的房地产行业组织,成为个人会员。

第五十八条 房地产行业组织行使下列职能:

（一）制定并组织实施本行业的行规行约，建立行业自律机制和会员信用记录；

（二）对违反行业组织章程或者行规行约、损害行业整体利益的会员，采取相应的行业自律措施；

（三）开展行业培训、交流、咨询、展览等活动，推广应用新材料、新技术、新工艺，提升行业素质以及产品和服务质量；

（四）发布市场和行业信息，推荐行业产品或者服务，提供技术咨询；

（五）宣传房地产法律法规及相关政策；

（六）规范行业行为，客观公正地协调会员之间、会员与非会员之间、会员与政府之间，会员与消费者之间的矛盾纠纷，发挥其维护社会公共利益的作用；

（七）协助政府部门开展行业调查、决策咨询及产业政策制订等活动，向政府有关部门反映涉及行业利益的事项，提出意见和建议，维护本行业的利益及会员的合法权益；

（八）承担主管部门委托的行业管理工作，对行业行为进行检查和评价；

（九）法律、法规、规章授权或者政府部门委托以及行业组织章程规定的其他职能。

第五十九条 房地产行业组织不得有下列行为：

（一）通过制定行业规则或者其他方式垄断市场，妨碍公平竞争，损害消费者、非会员单位的合法权益或者社会公共利益；

（二）从事营利性经营活动；

（三）限制会员开展正当的经营活动或者参与其他社会活动；

（四）限制、禁止会员依章程行使权利，要求会员履行章程规定外的义务，侵害会员在本行业组织内的合法权益；

（五）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第六章 监督检查

第六十条 主管部门建立房地产市场监管和年报公示制度。

主管部门在履行监管和检查职责时，有权采取下列措施：

（一）进入被检查企业，查阅、摘抄、复制与业务相关的材料；

（二）要求被检查企业和人员提供资质证书、资格证书、项目手册以及其他业务相关材料；

（三）纠正企业和人员的违法违规行为；

（四）法律、法规规定的其他措施。

第六十一条 主管部门在监督检查过程中发现房地产开发企业、经纪和估价机构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）约谈行为人，促其规范并自行改正；
- （二）责令停止违法行为并限期改正；
- （三）暂停信息系统使用；
- （四）依法进行行政处罚或者移送有关部门依法处理；
- （五）提请省以上建设管理部门依法降低、暂扣、吊销行为人资质、资格，或者提请工商部门依法吊销营业执照。

第六十二条 主管部门建立完善房地产市场信息网上发布平台，定期发布新建商品房供应和成交信息，存量商品房供应和成交信息，从业主体信息，项目管理信息，房地产监测报告等房地产市场信息，加强行业管理。

第六十三条 价格综合管理部门应当建立房地产价格监测制度，对商品房市场价格的变动进行监测。

房地产市场价格总水平出现剧烈波动等异常状态的，价格综合管理部门可以会同有关部门对相关房地产开发企业，采取公告、会议、书面通知、约谈等方式给予提醒告诫，对经提醒告诫仍未规范价格行为，违反价格法律法规的，由价格监督执法部门依法进行处罚。

第六十四条 价格监督执法部门、工商部门应当加强对房地产开发企业、经纪和估价机构的不正当竞争、价格违法行为的监管，并依法予以查处。

价格监督执法部门、工商等部门发现房地产开发企业、经纪和估价机构的行为涉及价格垄断的，应当移交反垄断执法机构依法进行查处。

第六十五条 劳动部门应当加强对房地产开发企业、估价和经纪机构劳动合同管理、员工社会保险缴纳等执行劳动法律、法规、规章的监管，依法查处房地产开发企业、估价和经纪机构劳动违法行为。

第六十六条 主管部门应当对在本市开展业务的房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员，根据其经营业绩、信用记录等建立房地产行业诚信档案，向社会公示。

房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员违反行业自律规范的行为、违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录、行政处罚及刑事处罚等情况，应当作为不良信用记录记入其诚信档案。

主管部门应当根据本办法制定房地产行业诚信档案的具体管理办法。主管部门可以委托相关房地产行业组织承担房地产诚信档案管理的具体事宜。

主管部门可以根据房地产开发企业、经纪和估价机构及其从业人员的不良信用记录，制定依法限制其从事房地产开发、经纪和估价活动的具体条件和程序。

第六十七条 任何单位或者个人不得强制或者变相强制房地产开发企业、经纪和估价机构参加评比、达标、赞助和展销等活动。

房地产开发企业、经纪和估价机构不得擅自组织或者参加未经依法批准的各类评比、排序。

第六十八条 媒体刊载、报道、传播虚假、失实的房地产市场信息的，应当通过本媒体进行公开更正，消除影响。媒体未进行公开更正的，相关部门或者有关当事人可以提请新闻出版主管部门依法查处。

第七章 法律责任

第六十九条 主管部门和其他相关部门及其工作人员在房地产行业管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权或者有其他违法违规行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七十条 房地产行业组织违反本办法，有第五十九条规定行为之一的，由主管部门责令改正，拒不改正或者情节严重的，由主管部门移送民政部门依法处理。

房地产行业组织受委托从事公务时有违反本办法或者法律、法规、其他规章规定行为的，主管部门应当责令停止或者改正违法行为，情节严重的，主管部门应当中止委托，责令房地产行业组织进行整改，整改合格后方可恢复委托，其具体承办公务的工作人员不得再次从事房地产行业组织受托的公务。

房地产行业组织及其工作人员违法行为涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七十一条 房地产开发企业违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）违反本办法，房地产开发项目申请预售前项目资本金账户余额低于项目资本金 10%，或者在项目取得规划验收合格凭证前擅自提取使用的，由主管部门责令限期改正，处 10 万元罚款，不予颁发《商品房预售许可证》，已经颁发的责令暂停预售；

（二）违反本办法，未建立项目手册，或者未按规定填写项目手册的，由主管部门责令限期改正，处 2 万元罚款；

（三）违反本办法，商品房销售价格未申报备案，或者调整销售价格未按规定办理备案变更，由价格监督执法部门责令改正，处10万元罚款；

（四）违反本办法，未取得预售许可证而销售或者以内部认购、内部认筹等方式变相销售商品房的，由主管部门责令停止违法销售行为，并按实际销售的商品房数量每套处10万元罚款；

（五）违反本办法，未在营业场所公示有关材料的，由主管部门责令限期改正，按未公示材料每项处1万元罚款；

（六）违反本办法，未通过预售款专用存款账户收取商品房预售款的，由主管部门责令限期改正，按未通过预售款专用账户收取预售款的商品房数量每套处5万元罚款；

（七）违反本办法，有第二十三条第（一）、（二）、（五）规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，暂停销售，按违法行为涉及商品房数量每套处10万元罚款；

（八）违反本办法，有第二十四条、第二十五条规定行为之一的，由主管部门责令限期改正；对实施价格违法行为和不正当竞争的房地产开发企业，由价格监督执法部门、工商部门依照有关规定处理。

对因违法行为被依法吊销营业执照或者房地产开发资质证书的房地产开发企业，自营业执照或者房地产开发资质

证书被吊销之日起3年内，相关主管部门应当依法禁止其股东、董事、监事、高级管理人员在本市从事房地产开发经营或者取得新出让的土地使用权。

房地产开发项目影响城市规划尚可采取改正措施的，在依法处罚、补办手续前，主管部门可以暂停该项目涉及违法建设的部分或者全部商品房的销售。

第七十二条 房地产经纪、估价机构及其工作人员在明知或者应当知道的情况下，为房地产开发企业实施价格违法或者不正当竞争行为提供服务或者便利的，由工商、价格监督执法部门责令停止违法行为，对房地产经纪、估价机构处5万元罚款。

建设工程监理单位、施工单位及商业银行，违反本办法规定，有出具虚假证明文件、怠于履行监管职责等行为，导致房地产开发企业抽逃预售款的，由建设部门或者银行监管部门责令停止违法行为，处10万元罚款。

第七十三条 房地产经纪机构违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）违反本办法，超过规定限额代收或者监管当事人交易款项的，由主管部门责令限期退还超出部分的款项，按超过限额代收或者监管交易款项行为每次处5万元罚款；

（二）违反本办法，未发布或者未按规定发布房源信息编码的，由主管部门责令限期改正，按未发布或者未按规定发布的房源信息编码每条处1万元罚款；

（三）违反本办法，有第四十条第（一）项至第（七）项规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。

房地产经纪人员违反本办法的，按照以下规定处理：

（一）违反本办法，有第四十一条规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处2万元罚款；

（二）违反本办法，房地产经纪人执行业务时未按规定签字的，由主管部门责令限期改正，对房地产经纪人按未签字执行业务数量每宗处5000元罚款，对所属房地产经纪机构按未签字执行业务数量每宗处1万元罚款。

第七十四条 房地产（土地）估价机构违反本办法，有第五十四条第（二）项至第（七）项规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。

房地产（土地）估价人员违反本办法，有第五十五条规定行为之一的，由主管部门责令限期改正，处2万元罚款。

第七十五条 房地产经纪、估价机构违反本办法，未经备案而在本市开展业务的，由主管部门责令限期改正，处5万元罚款。

房地产估价人员违反本办法，未经执业登记而在本市从事业务的，由主管部门责令限期改正，对房地产估价人员处1万元罚款，对实际聘用机构处3万元罚款。

房地产经纪、估价机构及其分支机构违反本办法，机构备案信息或者估价人员执业登记信息发生变更未在规定时间内办理变更备案手续的，由主管部门对房地产经纪、估价机构处1万元罚款。

第七十六条 房地产经纪、估价机构违反本办法，未在营业场所公示有关材料的，由主管部门责令限期改正，按未公示材料每项处以1万元罚款。

第七十七条 房地产开发企业、经纪和估价机构违反本办法，在发布广告时未载明房地产经纪、估价机构的名称和备案编号的，由主管部门责令限期改正，对违反本办法发布房地产广告的广告主、广告经营者和广告发布者，由工商部门分别处5万元罚款；有其他广告违法行为的，依照相关法律法规依法处理。

第七十八条 依法设立的房地产经纪、估价机构分支机构有本办法规定应予处罚行为的，其所属房地产经纪、估价机构在本市登记注册的，主管部门应当直接对其所属房地产经纪、估价机构作出处罚；其所属房地产经纪、估价机构不在本市登记注册的，主管部门对该分支机构作出处罚后，

可以建议房地产经纪、估价机构登记注册地相关主管部门依法进行处理。

第七十九条 未取得房地产开发资质的单位或者个人擅自进行房地产开发，或者违反国家土地管理法律法规擅自在未依法取得建设用地使用权的土地上建设的，依法予以拆除。对质量安全且不严重影响城市规划可以加以利用的，依法没收或者征收后用于保障性住房。

对违反本办法第七条第二款规定，销售违法开发建设的违法建筑的，由主管部门依法没收违法所得，违法所得无法计算的，按照所实际销售的违法建筑经评估的工程造价额计算违法所得；涉嫌非法经营犯罪的，移送司法机关依法处理。

对承建本办法第七条第二款规定违法建筑的施工企业，由建设部门依法予以处理；对违反本办法第七条第三款规定，为违法开发建设的违法建筑销售提供服务或者便利的法律服务机构、公证机构、商业银行等，由司法行政部门、银行监管机构依照各自职责依法进行处理。

第八章 附 则

第八十条 主管部门可以根据本办法有关规定，制定具体配套政策，按规定程序批准后实施。

第八十一条 本办法自 2010 年 9 月 1 日起施行。