**附件**

**房地产领域违法违规典型案例**

一、西安首府置业有限公司擅自发布房源信息案例

**1.基本情况：**2021年7月，市民于先生反映西安首府置业有限公司存在欺骗行为，通过其居间服务购买商铺后一直未交房。经调查，于先生所购商铺实际为某开发企业所有，并未委托西安首府置业有限公司出售，中介机构未核实相关情况导致交易纠纷产生。

**2.违法违规依据：**西安首府置业有限公司未经项目开发企业书面委托同意，擅自发布房源信息，违反《房地产经纪管理办法》第二十二条：“房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息”之规定。

**3.处理结果：**辖区住建部门依据《房地产经纪管理办法》第三十五条规定，责令西安首府置业有限公司限期改正，取消网上签约资格，处以行政罚款。依据《关于对存量房经纪服务行为实行记分管理制度的通知》，对西安首府置业有限公司的违法违规行为作出5分的处理决定。投诉人于先生与首府置业购房纠纷问题，已建议其通过司法途径解决。

二、宝鸡市恒德房产营销策划有限责任公司代理出售房屋，未签订房地产经纪服务合同案例

**1.基本情况：**7月20日接市民反映，其通过宝鸡市恒德房产营销策划有限责任公司代理出售房屋，未与该中介机构签订房地产服务经纪服务合同，但签订了房屋居间买卖合同并扣留其房产证。市民诉求：要求对恒德公司相关违规行为进行查处和处罚，并退还房产证。

**2.违法违规依据：**经调查，投诉人反映情况属实，该中介机构未与委托人签订房地产经纪服务合同的行为违反了《房地产经纪管理办法》第十六条、第二十一条有关规定，住建局对该中介机构下发了责令改正通知书并立案调查。

**3.处理结果：**于8月20日对宝鸡市恒德房产营销策划有限责任公司下发了《行政处罚决定书》，该中介机构违反了《房地产经纪管理办法》第十六条、第二十一条之规定，依据《房地产经纪管理办法》第三十三条第（四）款规定：“[房地产经纪机构](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%BB%8F%E7%BA%AA%E6%9C%BA%E6%9E%84/1181502%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%BB%8F%E7%BA%AA%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款。”但鉴于当事人认错及时，对下发的责令改正通知书的内容整改及时，遂依据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）款：“主动消除或者减轻违法行为危害后果的，应当从轻或者减轻行政处罚。”和《中华人民共和国行政处罚法》第九条第（一）款：“警告、通报批评”之规定，对该中介机构给予警告处罚。

三、上河郡项目违规预售案例

**1.基本情况：**“上河郡”项目由陕西伟安置业有限公司开发，项目位于铜川新区正阳路街道办王岩村沮河河畔，共四栋单体，总建筑面积11万平方米，1#楼、2#楼地上24层，地下1层，3#楼、4#楼地上21层，地下1层。目前，四栋楼主体均已封顶，1#楼、3#楼剩余工程量约20%,2#楼、4#楼剩余工程量约40%。2021年1月－8月，该项目在未取得《商品房预售许可证》的情况下，对外销售商品房并收取了41名买受人的部分购房款，共计人民币4360671元。

**2.违法违规依据：**上述行为违反了《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条的规定。

**3.处理结果：**市住建局依据《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条的规定，责令陕西伟安置业有限公司停止违规销售商品房活动，并罚款人民币43606元。

四、龙记观园项目逃避商品房预售资金监管案例

**1.基本情况：**澄城县住建局2021年7月6日对市场进行排查，发现陕西龙记泰翔房地产开发有限公司开发的龙记观园项目逃避商品房预售资金监管。

**2.违法违规依据：**上述行为违反了《城市商品房预售管理办法》第十一条，陕西省住房和城乡建设厅《关于加强商品房预售资金、二手房交易资金监管的通知》、《渭南市商品房预售资金监管细则（试行）》第六条、《澄城县商品房预售资金监管实施细则》第七条。

**3.处理结果：**澄城县住建局2021年7月6日以函的形式将该违法违规线索移交至澄城县城市管理执法局，执法部门对企业进行调查、约谈项目负责人，2021年11月份已整改到位。

五、“光合宸院”违规预售案例

**1.基本情况：**渭南高新区住建局2021年7月26日对市场进行排查，发现陕西建信时代项目管理有限责任公司开发的光合宸院22号楼未取得《商品房预售许可证》违规销售。

**2.违法违规依据：**上述行为违反了《城市商品房预售管理办法》第十三条、《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条。

**3.处理结果：**高新区住建局2021年8月3日将陕西建信时代项目管理有限责任公司违规问题移交至城市管理执法局进行查处。目前，光合宸院22号楼已办理《商品房预售许可证》，开发公司已退还定金。

六、延安盛世花园小区未取得预售许可证擅自销售案例

**1.基本情况：**延安盛世花园小区由陕西新家园房地产开发有限公司开发建设，经延安市住建局调查核实，发现该项目存在未取得《商品房预售许可证》擅自销售行为，2021年7月30日立案调查。

**2.违法违规依据：**上述行为违反了《城市商品房预售管理办法》第十三条、《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条。

**3.处理结果：**盛世花园小区南区6号楼401和501房屋未取得《商品房预售许可证》擅自销售，共收取120万左右的购房款，涉及2户业主，事实清楚。按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条规定：违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款，对陕西新家园房地产开发有限公司处1.2万元罚款，已处罚到位。

七、靖边县金地华府项目逾期交付案例

**1.基本情况：**由陕西金地置业有限公司开发建设的金地华府项目，未按合同约定向购房人交付，引发购房人多次集体信访，造成恶劣社会影响。靖边县住建局多次督促、约谈开发企业负责人，要求加快工程进度，尽快完善配套设施。截至目前，该项目未得到妥善处置。

**2.违法违规依据：**上述行为违反了《陕西省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》有关规定、《城市商品房预售管理办法》第十四条规定。

**3.处理结果：**依据《陕西省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》有关规定，靖边县住建局于2021年7月2日研究，对开发企业的不良行为作出处理，在陕西省房地产市场诚信评价监管平台中扣除该企业信用分数14分，并评定为信用等级差企业。依据《城市商品房预售管理办法》第十四条规定，靖边县住建局于2021年7月13日研究决定，对开发企业处以3万元的行政罚款。

八、榆林市格瑞祥物业管理有限公司未按合同履约案例

**1.基本情况：**2021年9月，业主反映榆林市格瑞祥物业管理有限公司服务的紫瑞花园小区存在脏乱差的问题，经横山区住建局调查情况属实。横山区住建局在整改巡查时发现，该小区无政策法规宣传栏，在明显位置未公示共用部位、共用设施设备分布图，物业服务内容信息公示不全。2021年10月21日，横山区住建局对榆林市格瑞祥物业管理有限公司进行约谈，责令其立即整改。

**2.违法违规依据：**上述行为违反了《陕西省物业服务管理条例》第七十二条第三款、第一百零三条。

**3.处理结果：**经横山区住建局局务会研究，对该公司处以罚款5000元的行政处罚，并将分管该业务的公司副经理移交横山区纪委监委处理。

九、安康市汉滨区福家房地产经纪有限公司“挪用购房首付款，未按规定缴存至资金监管账户”案例

**1.基本情况：**2022年2月21日接群众投诉，福家房产在收取客户的购房首付款后并未按规定缴存监管账户，挪用购房首付款，同时违规收取购房定金。

**2.违法违规依据：**该企业“挪用购房首付款，未按规定缴存至资金监管账户”的行为违反了《房地产经纪管理办法》第二十四条、第二十五条。

**3.处理结果：**2022年2月23日安康市住建局立即对该企业下发限期整改通知书，暂停该企业网签备案权限。2022年4月7日对企业违规行为进行了公开通报。