

邵阳市市场监督管理局

邵市监函〔2025〕14号（A1类）

对市十七届人大第四次会议第169号 建议的会办意见

市商务局：

钱愈蓉代表在十七届人大第四次会议上提出《关于抓住深度调整契机，全链条规范房地产市场的建议》（第169号），我局作为协办单位。提出如下意见：

近年来，房地产市场总体平稳，但仍有一些开发企业存在虚假宣传、价格欺诈、不公平格式合同、排除或者限制消费者权利等“霸王条款”等行为。我局立足市场监管职能，从源头把关、监管执法、宣传引导等方面发力，努力让大家买房放心、住房舒心。一是**严把市场准入关**。严格按照《市场准入负面清单》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》及其实施细则规定依法依规依程序登记。在办理房地产企业设立登记时，对出资额、出资方式 and 出资日期等进行严格审查把关。要求全体股东认缴出资额自公司成立之日起五年内缴足，并对于注册资本较大的公司，结合公司经营范围、主营项目和股东出资能力等情况进行研判，防止出现注册资本过大而无法按期缴纳到位的情况发生。二是**强化市场监管执法**。今年来，针对房地产行业销售合同、广告不规范等行为，在全市范围内开展了专项整治

行动，重点对不公平格式条款、广告等违法违规行为进行监督检查，查处虚假宣传、违规营销、未按规定退还费用、合同欺诈、减轻或者免除自身责任、加重消费者责任、排除或者限制消费者权利等“霸王条款”违法行为。检查格式条款合同协议等 23 份，监测全市涉嫌违法房地广告 18 条，立案查处违法广告、霸王条款、虚假宣传等案件 11 件，责令改正 11 件。三是强化宣传教育引导。我们收集汇总了《消费者权益保护法》《消费者权益保护法实施条例》和有关合同、广告监管方面的 12 部法律法规，编印成册，并做成电子文档转发给经营主体和相关从业人员。同时推出了广告监管“以案说法”短视频系列，将房地产广告有关的案例作为内容进行普法宣传，提高房地产企业的守法意识与诚信经营理念，引导消费者理性购房与维权，营造健康、和谐、有序的房地产市场环境。

下一步，市场监管部门将始终牢记“人民对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标”，用更严格的准入、更精准的监管、更温暖的服务，守护好老百姓的“安居梦”，重点做好以下三个方面的工作：一是加强部门协同联动。进一步完善部门联动、协同监管工作机制，加强与住建、司法、公安、法院、税务等部门的沟通协作，建立健全信息共享、案件移送、联合执法等工作制度，形成各司其职、各负其责、密切配合、齐抓共管的房地产市场监管工作格局。加强对房地产市场信息的收集、分析和研判，及时掌握市场动态和风险隐患，做到早发现、早预警、早处置。二是加强信用诚信建设。开展放心消费行动，以放心消费主体培育工作为抓手，积极引导市场主体，践行“质量安全放心、交易公平

放心、经营管理放心、服务承诺放心、消费维权放心”的公开承诺。加强信用监管，依托国家企业信用信息公示系统，根据企业信用状况，将企业分为 A（守信）、B（一般）、C（失信）、D（严重失信）四类，推进企业信用风险分类管理。对未按时公示年报、未公示即时信息、公示信息虚假、通过登记住所（经营场所）无法联系的市场主体，依法列入经营异常名录，并向社会公示。开展“双随机、一公开”监管，对抽查中发现的违法违规行为，依法列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，情节严重的吊销营业执照，实施信用惩戒，营造“知信、用信、守信”的社会氛围。三是加强监管队伍能力建设。定期组织房地产市场监管专题培训，内容涵盖房地产法律法规、政策解读、市场动态、执法技巧、消费者权益保护等。邀请行业专家、法律学者授课，结合实际案例剖析监管难点与要点，让监管人员精准把握政策边界，提升依法行政水平。建立案例研讨机制，针对日常监管中发现的疑难问题和新型违法违规行为，组织研讨分析，共同探讨解决方案，促进相互学习与能力提升。

以上意见，供贵局在正式答复时参考。

邵阳市市场监督管理局

2025年5月6日

抄 报：市人大常委会代表工委、市政府办公室

联系人：蒋述家 市市场监管局消保科科长

电 话：15107392233