东莞市住房和城乡建设领域涉黑涉恶涉乱问题

专项整治工作方案

为贯彻落实省、市常态化开展扫黑除恶有关工作部署，坚持高站位部署推进、强合力协调联动、盯重点强力整治、建机制常治长效，切实加强住房城乡建设领域涉黑涉恶涉乱问题治理，促进住房和城乡建设行业健康发展，结合我市实际，特制定本工作方案。

一、整治目标

围绕工程建设招投标、房地产市场、物业管理、建筑市场等领域涉黑涉恶涉乱问题开展行业专项整治行动，进一步强化行业领域监管，突出重点监管、完善动态监管、强化日常监管，确保我市住房城乡建设领域行业乱象得到全面整治，行业监管得到明显加强，防范整治长效机制更加健全，助力全市创造安全有序的社会环境，营造良好的营商环境。

1. 整治工作组织领导

为切实加强专项整治工作的组织领导，成立住建领域涉黑涉恶涉乱问题专项整治工作领导小组，负责专项整治工作的组织、协调、督导，研究解决工作中的重大问题。领导小组成员如下：

组长：谢卫东

第一副组长：谢晓明

常务副组长：崔岗平

副组长：黄伟、詹向辉、雍春亭

成员：局各责任科室（部门）负责人，各园区（镇街）住房城乡建设局、房管所负责人

三、整治重点及措施

（一）专项整治招投标领域涉黑涉恶涉乱问题

**1.整治重点**

（1）持续巩固围标串标整治成果，强化“围标”、“串标”线索摸排力度，加大警示宣传和廉政教育，严厉打击垄断工程建设、恶意竞标、“围标”、“串标”行为等违法犯罪行为。

（2）加强培训教育，强化法律法规宣传，压实招标责任主体，打击不合理设置投标门槛条件等影响营商环境行为。

（3）严厉打击弄虚作假骗取中标行为，形成行业治理震慑态势。

**2.整治措施**

（1）强化监管排查力度。继续实行招标文件初审、复审以及评标前约谈制度，大力防范“打招呼”、“量身定制”、不合理设置投标门槛等影响公平竞争行为。畅通举报渠道，从投诉举报中发现违法违规线索，大力打击围标串标。开展房建市政工程招投标领域抽查检查，对存在的违法违规问题坚决予以处理。

（2）推动营商环境治理。推行全流程电子招投标，深化银行保函电子化改革，防范打击挂靠投标。破除行业壁垒，打击违法排斥不同所有制企业、要求投标人设立子公司、违法干涉建设单位发包自主权等行为，优化营商环境，增强企业发展信心。

（3）加大风险防范。研究修订《东莞市建设工程招标投标管理暂行办法》《房建市政工程评标定标操作导则》，配合修订市财政投资代建制度，加强工程招投标制度顶层设计，保障房建市政工程招投标领域监管机制高效健康。加强对工作人员的法规教育、纪律教育，把党风廉政教育贯穿始终，利用各种正反典型，开展以案说纪教育，持续以适当形式开展招投标法律法规培训、廉政风险教育。

**3.责任单位**

招标投标管理科，各园区（镇街）住房城乡建设局。

（二）专项整治房地产开发、房地产中介等领域涉黑涉恶涉乱问题

**1.整治重点**

房地产开发领域：

（1）在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用，或通过内部登记、转名等方式擅自销售商品房的行为。

（2）隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的行为。

（3）取得预售许可的商品住房项目，未在10日内一次性公开全部准售房源；未在商品房销售现场显著位置展示商品房“一房一价”备案、房源销售状态、不动产权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、新建商品房预售许可（现售备案）证、前期物业服务合同、项目内部及周边邻避设施等资料的行为。

（4）未按要求将商品房预售资金纳入监管账户逃避监管的行为。

（5）群众反映强烈的其他违法违规行为。

房地产中介领域：

（1）未取得营业执照或未在房地产主管部门备案，擅自从事房地产经纪服务、房地产估价活动的行为。

（2）在门店、网站等不同渠道发布虚假房源信息，造谣、传谣以及炒作学区房、炒作不实信息等误导消费者或市场预期的行为。

（3）诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料、挂靠第三方公司缴交社保等方式，骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限购限贷的行为。

（4）采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金的行为。

（5）为不符合交易条件和禁止交易的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易信息的行为。

（6）群众反映强烈的其他违法违规行为。

**2.整治措施**

（1）制定房地产市场秩序专项整治方案。市住房城乡建设局联合公安、自然资源、市场监管、金融等部门建立多部门联合工作机制，制定我市房地产市场秩序专项整治方案，并于8月25日前将工作方案报省住房城乡建设厅备案。

（2）全面开展排查整治。各园区（镇街）要按照属地原则全面开展排查整治，对本辖区内房地产市场存在的普遍问题和群众投诉的热点问题进行查处，对涉黑涉恶涉乱的案件，必须依法重拳出击、严肃查处、严惩不贷。

（3）持续健全长效常治机制。市住房城乡建设局会同相关部门，认真总结专项整治工作经验和做法，有针对性地制定和完善相关制度，建立健全房地产市场长效监管机制。

**3.责任单位**

房地产市场监管科，各园区（镇街）住房城乡建设局及房管所。

（三）专项整治物业管理领域涉黑涉恶涉乱问题

**1.整治重点**

（1）在物业服务管理中，恶意插手物业服务管理事务，以暴力手段强行进驻或者阻碍物业项目正常交接；通过软暴力手段干扰业主大会、业主委员会成立、换届改选或者重大事项表决等；物业公司非法控制小区沙石等建筑材料供应，在小区内高价销售、强行强卖、垄断经营等行为。

（2）在物业服务管理中，虚报、挪用、骗取、侵占物业专项维修资金，不按照规定移交物业管理用房和有关资料，未依法订立物业服务合同进入物业管理区域提供物务，擅自处分属于业主的物业管理用房、共用部分、共用设施设备的所有权等侵害业主合法利益的行为。

（3）业主委员会或其委员以威胁解聘物业服务企业，敲诈或索取利益，不服从、不配合、不接受政府的监督指导，强行组织召开业主大会会议、拒不参加政府组织的协调会议的，未依法组织选聘物业服务企业并签订物业服务合同的，采用非法手段信访，非理性维权，煽动业主采用堵路、堵车、堵门等方式群体信访，到政府机关干扰正常工作秩序等行为。

（4）在物业服务管理中，煽动、串联、胁迫、以财物诱使、幕后操纵他人信访、扰乱公共秩序，或者以信访为名借机敛财等行为。

**2.整治措施**

（1）各园区（镇街）住房城乡建设局、房管所要结合自身职能，明确具体负责人和工作人员，主动承担好在物业领域扫黑除恶专项整治中的职责任务，依法行政、依法履职，做到分工协作合力抓，层层抓落实，形成强有力的整治工作合力。

（2）市物业管理行业协会要召开物业管理行业专项整治工作会议，向物业服务企业传达专项整治文件精神和工作要求，统一思想认识；加强宣传引导，并督促物业服务企业对照专项整治具工作方案的整治目标和重点，认真梳理排查本物业服务小区的各类矛盾、纠纷和问题，列出清单，制定措施，及时整改。

（3）市住房城乡建设局将根据省、市物业管理专项整治工作部署，对各园区（镇街）开展整治工作情况实施专项督导，确保物业服务行业专项整治工作取得实效。同时，对自查自纠工作不到位的地区和单位进行重点督办；对工作滞后的小区物业服务管理企业，进行约谈和通报。

（4）加强联动配合，形成齐抓共管的工作格局。结合我市工作实际，建立健全住建部门与公安、政法、扫黑除恶办等相关职能部门在物业领域扫黑除恶工作中的信息共享和案件移交工作机制，加大对物业小区涉黑恶线索的排查力度，明晰物业小区涉黑恶线索办理、移交工作流程，为合力打击物业领域涉黑恶行为奠定坚实基础。

**3.责任单位**

物业管理科，各园区（镇街）住房城乡建设局及房管所。

（四）专项整治建筑市场领域涉黑涉恶涉乱问题

**1.整治重点**

重点整治建筑市场存在恶意拖欠工程款（指建设单位拒不执行法院判决、仲裁，转移资产、逃避支付或者通过暴力手段拒付工程款等违法违规行为）问题。其他问题按照市住房城乡建设局2021年3月30日印发的《东莞市住房和城乡建设局建筑工程施工发包与承包违法行为专项整治工作方案》落实整治。

**2.整治措施**

（1）加强自查排查。各园区（镇街）住房城乡建设局除对辖区内在建工程工程款支付情况开展自查外，还要对近5年涉及拖欠工程款的信访投诉案件进行核查，重复信访投诉案件作为核查重点。

（2）建档跟踪处理。各园区（镇街）住房城乡建设局要将自查排查情况建立台账，安排专人做好后续跟踪处理工作，按时上报。

（3）区分情况处理。各园区（镇街）住房城乡建设局要区分情况处理，一是对因双方合同或结算纠纷造成的拖欠工程款问题，可组织双方协调处理，经协调无法达成一致意见的，应建议双方依法通过法律途径解决；二是对双方已经结算完毕，建设单位仍未按合同或协议约定支付工程款的，住建部门应督促建设单位尽快支付工程款，并引导施工单位通过法律途径解决；三是建设单位拒不执行法院判决、仲裁，转移资产、逃避支付的，作为涉黑涉恶涉乱线索移送属地扫黑除恶办和公安部门查处；四是对发现有黑恶势力参与或插手工程纠纷，通过暴力手段拒付工程款的，作为涉黑涉恶涉乱线索移送属地扫黑除恶办和公安部门查处。

**3.责任单位**

建筑市场管理科，各园区（镇街）住房城乡建设局。

四、实施步骤

1. 动员部署阶段（2021年8月)

各科室（部门）、各园区（镇街）住房城乡建设局、房管所要结合本方案制定本领域、本辖区涉黑涉恶涉乱问题专项整治工作方案；各园区（镇街）住房城乡建设局、房管所要主动对接属地公安、自然资源、市场监管等部门建立多部门联合工作机制，同时充分利用电视、报刊、网络等媒体，对本次专项整治工作进行广泛宣传报道，通畅公众投诉举报渠道，积极营造专项整治的工作氛围。

1. 全面排查整治阶段（2021年9-10月）

各园区（镇街）要按照全面排查、重点深挖、联合处置的原则，通过日常巡查、专项检查、投诉处理等方式，对本辖区内住房城乡建设领域存在的普遍问题和群众投诉的热点问题进行查处。对于排查、深挖过程中发现的企业和个人存在的违法违规行为，市住房城乡建设局牵头建立专项整治工作台账，各部门要依据职能分工依法依规严肃查处。

1. 抽查督导阶段（2021年11月）

市住房城乡建设局将根据省、市专项整治工作部署，对各园区（镇街）开展整治工作情况实施专项督导，采用随机抽取检查对象、随机选派执法检查人员的“双随机”抽查机制，通过召开座谈会、实地抽查、查阅档案等方式，督促各单位将住建领域行业涉黑涉恶涉乱问题专项整治工作落到实处。

1. 总结巩固阶段（2021年12月）

各园区（镇街）住房城乡建设主管部门要认真总结专项整治工作的经验做法和成效，制定和完善相关管理制度，建立长效工作机制，并将住建领域涉黑涉恶涉乱问题专项整治工作情况以专报形式报送市住房城乡建设局。市住房城乡建设局对治理工作进行全面总结，探索建立长效工作机制，将各单位专项整治工作中的好经验、好做法提交省住建厅和市政府研究推广实施。

五、工作要求

（一）加强组织领导。各园区（镇街）、各有关单位要进一步提高政治站位，充分认识专项整治工作的重要性和紧迫性，从讲政治的高度，加强部门联动，建立健全信息互通共享机制，形成工作合力，迅速开展整治，确保取得实效。

（二）依法从严查处。认真落实“双随机一公开”制度，加大跨部门联合执法力度，对住建领域涉黑涉恶涉乱行为，发现一起、查处一起、通报一起，该重罚的要重罚；对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的单位和人员，要依法依规进行约谈问责。

（三）健全长效机制。坚持整顿规范与制度建设并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重，对整治中发现的问题进行分类梳理、举一反三、系统整改，健全建筑市场监管和日常工作机制。

（四）强化社会监督。各园区（镇街）有关部门在开展日常巡查的基础上，通过设立投诉举报电话、开通网络投诉举报信箱等方式，建立健全投诉受理制度。对群众的投诉举报问题以及各类新媒体、报纸等曝光的违法违规行为，要快速认真调查并及时反馈有关信息。

（五）落实“三书一函”整改工作。对收到纪检监察机关、政法机关“三书一函”的部门，要严格落实双向反馈机制，原则上1个月内完成整改并反馈办案单位，同时将整改结果抄送局扫黑除恶办，做到件件有结果，件件有反馈。

（六）定期汇总上报。各责任科室（部门），各园区（镇街）住房城乡建设局及房管所按照整治重点开展专项整治行动，相关工作进展与成效纳入每月工作总结，于每月25日前报送市住房城乡建设局扫黑除恶办；同时对照方案要求及时分析总结，于2021年12月25日前，将专项整治的工作总结（主要做法和成效、典型案例情况、问题整改处理情况、制度建设情况、下一步工作意见建议等）报送市住房城乡建设局扫黑除恶办。