**关于《深圳市住房和建设局关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》的说明**

为贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场监管，加大对违规行为的打击力度，切实维护房地产市场秩序，根据国务院关于房地产调控的有关政策以及《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康的通知》（深建字〔2020〕137号）的精神，我局印发了《深圳市住房和建设局关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》（以下简称《通知》）。现就有关事项说明如下：

一、修订必要性

**（一）完善房地产市场调控政策的需要。**为坚决落实“房住不炒”定位，经市政府批准，我局会同相关单位2020年于7月15日出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（“新深八条”），综合运用行政、金融、税收等调控手段，调控取得积极成效，市场主体反响良好。近期，我市有个别热点楼盘存在少数购房人为规避房地产调控政策，采取弄虚作假、提供虚假材料等违规方式申购商品住房的问题，引起社会广泛关注。根据市领导的指示精神，我局会同相关部门对华润城润玺一期中存在的违规行为进行专项整治和查处。为了完善我市房地产调控政策，有必要尽快制定出台《通知》。

**（二）保障新建商品住房正常销售的需要。**近期，根据市政府统一部署，我市将有多个新建商品楼盘集中推出，其中不乏社会关注高的热点楼盘。考虑到《深圳市房地产市场监管办法》修订稿尚无法在本月内出台，为了加大对规避限购政策各类违规行为的打击力度，确保新建商品住房的正常销售，有必要尽快制定出台《通知》。

二、政策依据

（一）《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）第六条“合理引导住房需求”规定，“已采取住房限购措施的城市，凡与本通知要求不符的，要立即调整完善相关实施细则，并加强对购房人资格的审核工作，确保政策落实到位”。

（二）《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）第二条“坚决抑制投机投资性购房”规定，“...购房资格审查环节应前移至签订购房合同（认购）前...”、“要严肃查处限购措施执行中的违法违规行为，对存在规避住房限购措施行为的项目，要责令房地产开发企业整改；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，要责令其停业整顿，并严肃处理相关责任人，情节严重的，要追究当事人的法律责任”。

（三）《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）第五条“大力整顿规范房地产市场秩序”规定，“各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑”。

三、主要内容

《通知》共计四部分、八小点内容，主要说明如下：

第一部分是关于对购房意向的登记管理。包括要求购房人登录“购房意向登记系统”进行意向登记，以及进一步加强、规范房地产开发企业认筹金冻结、《认购书》示范文本修改完善等方面的内容。

第二部分是关于对购房人资格的审查。包括要求房地产开发企业、房地产经纪机构对购房人的身份证明、户籍、婚姻状况及家庭成员证明材料，以及购房人社会保险或个税清单材料、收入证明、征信报告、购房款来源、近一年及以上的银行流水单、购房人收入状况等，进行严格核查；对于发现违法违规购房的，还要求拒绝其购房申请，并报告辖区住建部门。

第三部分是关于房地产开发企业、房地产经纪机构告知义务的规定。要求上述企业必须在销售现场及经营场所公示有关政策文件，履行告知义务。  
  第四部分是关于违法违规购房行为的规定。对于弄虚作假、隐瞒真实情况、提供虚假证明材料等情况的，予以及时查处。处理措施包括停止使用购房意向登记系统及合同网签系统、停止购买或承租保障性住房和人才住房、取消保障性住房和人才住房轮候资格、停止住房公积金贷款，并对此类违法违规失信行为进行联合惩戒，涉嫌违反治安管理法律法规的，依法移送公安机关处理；对于房地产经纪等机构向违法违规购房行为人提供服务和便利的，由住房建设等部门依法查处。

特此说明。