

石狮市住房和城乡建设局文件

狮住建〔2023〕25号

石狮市住房和城乡建设局关于 印发《2023年上半年房地产市场 “双随机”检查工作方案》的通知

各房地产开发企业、房地产经纪中介机构：

现将《2023年上半年房地产市场“双随机”检查工作方案》
印发给你们，希望高度重视，积极配合，抓好贯彻落实。

石狮市住房和城乡建设局

2023年5月11日

（此件主动公开）

2023 年上半年房地产市场“双随机” 检查工作方案

为加强我市房地产市场监管，不断提升营商环境水平，推进“双随机”检查常态化开展，切实维护群众合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展。根据《福建省住房和城乡建设厅关于印发福建省房地产市场“双随机检查办法”的通知》（闽建〔2018〕10号）、《泉州市住房和城乡建设局关于全面排查商品房预售资金监管落实情况的通知》（泉建房〔2021〕27号）等文件精神 and 《2023 年泉州市部门联合“双随机、一公开”抽查工作计划》要求，制定本方案：

一、检查成员

检查成员由市住建局、市场监督管理局相关工作人员组成。

二、检查对象

随机抽取在石狮市行政区域内从事房地产开发经营活动的企业及其在建在售项目，以及在我市从事住房交易业务的房地产中介机构。

三、检查时间

2023 年 5 月份。

四、检查内容

主要检查房地产开发企业的开发行为、销售行为、商品房预售资金监管落实情况，以及房地产中介机构的经纪行为（详见附件

表 1、2、3、4)。

五、检查方式

采取实地检查、查阅内业资料和听取汇报等方式进行。现场检查结束后，填写检查情况表。若有发现存在问题的，检查组责令企业（机构）立即或限期整改，并要求其反馈整改结果。

房地产项目所属开发单位提供以下资料备检：

- （一）企业营业执照和资质证书；
- （二）国有土地使用证、用地规划许可证、工程规划许可证、工程施工许可证、商品房预（销）售许可证；
- （三）商品房买卖合同、物业服务合同示范文本；
- （四）预售资金监管协议。
- （五）《商品房销售风险提示》（新版）、预售许可证、监管账户、与监管账户绑定的 POS 机的商户名、商户号等信息在公示栏、沙盘、缴款处等醒目位置进行公示。

房地产中介机构应当提供以下资料备检：

- （一）营业执照、人员公示照片、“温馨提示”和“八不准”等内容的上墙；
- （二）在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息；
- （三）业务台账。

六、相关要求

- （一）各房地产开发企业、中介机构要高度重视，对照附件

检查表内容开展自查自纠工作，规范市场经营行为。

（二）各房地产开发企业、中介机构在检查人员上门检查前，应提前做好检查内容中可能涉及到的相关材料以备查阅，并安排专人对接，积极配合检查工作。

- 附件：
1. 房地产开发行为检查表
 2. 房地产销售行为检查表
 3. 房地产中介机构“双随机”检查表
 4. 房地产开发项目预售资金监管情况检查表
 5. 房地产开发企业双随机检查记录表

附件 1

房地产开发企业开发行为检查表

项目名称:

时间:

序号	检查内容	检查情况
1	房地产开发企业是否合法取得房地产开发资质,是否按要求完成资质年检、及时办理证书内容变更手续。	
2	房地产开发企业是否在其资质等级范围内从事房地产开发经营。	
3	房地产开发企业是否及时在“房地产管理信息系统”中维护企业相关信息,是否及时、准确填报开发销售等统计月报等信息。	
4	房地产开发企业是否设立商品房预售款专用账户,收取的购房首付款是否全部进入商品房预售款专用账户。	
5	房地产开发企业是否规范使用预售资金。	
6	房地产开发企业是否将未经竣工验收合格的商品房交付使用。	
7	商品房交付使用时,房地产开发企业是否向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。	

受检单位负责人:

检查人员签名:

附件 2

房地产开发企业销售行为检查表

项目名称:

时间:

序号	检查内容	检查情况
1	房地产开发企业对外发布的房源信息是否真实完整, 是否存在虚假夸大宣传、哄抬房价信息及其他法律法规规定禁止内容。	
2	房地产开发企业是否委托有备案的营销机构代理销售商品房。	
3	房地产开发企业是否存在未取得《预售许可证》(或《现售备案证》)向买受人收取或者变相收取预售款。	
4	房地产开发企业是否在销售现场醒目位置公示“五证”, 即《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》(或《现售备案证》)。	
5	房地产开发企业是否在规定时间内一次性公开全部可售房源对外销售, 是否捂盘惜售或者变相囤积房源, 炒卖房号。	

6	房地产开发企业是否在销售现场醒目位置公示预售方案,销售状态及房源限制等情况。	
7	房地产开发企业是否在销售现场醒目位置公示一房一价表,是否明码标价对外销售,是否在标价之外加价出售商品房或者收取未标明的费用。	
8	房地产开发企业是否捆绑搭售车位、装修等,或者附加条件等方式,迫使购房人接受商品或者服务价格。	
9	房地产开发企业是否在当地公积金管理部门办理准入手续,是否限制、阻扰、拒绝购房人使用住房公积金贷款购房。	
10	房地产开发企业是否依规与购房者在商品房买卖合同网签系统签订商品房买卖合同,并在规定期限内到房地产行政主管部门办理备案。	
11	房地产开发企业是否一房多卖,将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。	
12	房地产开发企业是否通过更改预售合同、变更购房人等方式,协助购房人投机炒作未交付的商品房。	

13	房地产开发企业是否采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;是否采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。	
14	房地产开发企业是否违规提供购房融资服务,是否为购房人垫付首付或以分期等形式变相垫付首付。	
15	房地产开发企业是否按要求委托有资质的白蚁防治公司进行白蚁防治施工。	

受检单位负责人:

检查人员签名:

附件 3

房地产中介机构“双随机”检查表

项目名称：

时间：

序号	检查内容	检查情况
1	房地产经纪机构及其分支机构是否按规定备案，是否具有足够数量的房地产经纪人员。	
2	房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，是否按规定办理备案或者注销手续。	
3	房地产经纪机构及其分支机构是否按规定在其经营场所醒目位置公示有关内容。代理销售商品房项目的，是否在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。	
4	房地产经纪机构是否实行明码标价制度，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。是否收取任何未予标明的费用；是否利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，是否明确标示每一个项目和标准或者混合标价、捆绑标价。	
5	房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，是否加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理	

	签名。	
6	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否有捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格行为。	
7	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价。	
8	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易。	
9	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益。	
10	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利。	
11	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否改变房屋内部结构分割出租。	
12	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否侵占、挪用房地产交易资金，是否参与租房贷、套路贷等违规违法行为。	
13	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否承购、承租自己提供经纪服务的房屋。	
14	房地产经纪机构和房地产经纪人员是否为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。	

15	是否存在法律、法规禁止的其他行为。		
其他问题			
整改期限		受检单位负责人	
现场检查人员			

附件 4

房地产开发项目预售资金监管情况检查表

项目名称：时间：

序号	检查事项	检查内容		检查情况
1	预售资金监管工作制度的建设情况	是否贯彻执行《泉州市商品房预售资金监管实施意见》（泉建房〔2021〕7号）、《泉州市商品房预售资金监督管理规定》（泉建房〔2013〕20号）、《预售资金监管协议》等文件相关要求；		
2	项目预售及预售资金入账情况	预售资金是否及时足额交入监管账户；		
		是否存在违规收取商品房预售定金、诚意金；		
3	项目工程建设进度和预售资金拨付使用情况	是否存在违规拨付或违规挪用预售资金；		
		是否存在提供虚假资料、虚报监管资金额度等方式套取商品房预售资金；		
4	其他	其他违反商品房预售资金监管规定的行为。		
整改期限			受检单位负责人	
现场检查人员				

附件 5

房地产开发企业双随机检查记录表

检查时间		
检查人员		
检查地点		
被检查企业名称		
被检查企业主要经营 活动地址及联系电话		
被检查企业负责人 姓名及联系电话		
检查情况	检查内容	检查情况
	(一) 房地产企业开发行为	
	(二) 房地产企业销售行为	
	(三) 房地产企业预售资金监管行为	
查处情况		
企业整改情况		
检查人员 签字		
备注		

抄送：市场监督管理局。

石狮市住房和城乡建设局

2023 年 5 月 8 日印发
