

石狮市住房和城乡建设局文件

狮住建〔2024〕20号

石狮市住房和城乡建设局关于印发 《2024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、房地产中介机构：

现将《2024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

2024年4月30日

（此件主动公开）

2024 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）和《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

2024 年上半年。

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 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. 房地产中介机构经营行为检查表
 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

房地产中介机构经营行为检查表

机构名称：

联系人：

联系电话：

序号	检查内容	检查情况	备注
1	是否建立业务台账		
2	是否编制房屋状况说明书		
3	是否签订《二手房交易事项告知书》履行告知义务		
4	是否在经营场所醒目位置标明房地产中介服务项目、内容和收费标准以及其它应公示信息，工作人员是否落实挂牌实名制		
5	是否存在违规炒作房源，包括恶意抬高房价，违规炒作学区房、江景房等房源概念，协助炒房客炒卖房屋行为		
6	是否与当事人网上签订居间服务合同		
7	是否存在未按规定实行存量房资金监管，侵占或挪用交易资金行为		
8	是否存在发布未经产权人书面委托的房源信息或虚假房源信息等行为		
9	是否存在对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖出房屋赚取差价行为		
10	是否存在对不符合交易条件的期房、保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务的行为		
11	是否存在为卖房人或购房人提供“过桥贷”“套路贷”“尾款贷”“赎楼贷”等场外配资资金金融产品行为；		
12	是否存在建立“资金池”，强制承租人办理“租房贷”“套路贷”“高利贷”等行为		
13	是否存在以养老名义，诱使老年人抵押房屋以获得出借资金，再将所获资金购买其“理财产品”并承诺给付高额利息等非法集资行为		
14	是否存在违反《房地产经纪管理办法》、泉州市房地产市场调控政策及主管部门规定的其他行为		

经纪机构(签名)：

检查人员(签名)：

年 月 日

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		

