

朝阳市住房和城乡建设局文件

朝住建发〔2021〕75号

关于开展全市房地产市场秩序专项 督查检查工作的通知

各县（市）区住建局：

为进一步规范房地产市场秩序，维护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展以及为全省即将开展的持续整治规范房地产市场秩序工作奠定基础，市住建局决定开展全市房地产市场秩序专项督查检查工作。现将有关事项通知如下：

一、检查对象及内容

（一）房地产开发企业（对应项目的销售代理企业）

1. 开发企业是否取得资质证书，开工建设前是否依法取得项目建设手续，建成后是否逾期交房；
2. 是否存在将未进行竣工验收或验收不合格的房屋擅自交

付使用的行为；

3. 是否存在未取得预售许可证或者不符合商品房销售条件时，以认购、预定、排号等方式向买受人变相收取定金、预订款等费用行为；

4. 是否存在销售现场明示“五证”、楼盘销控表等信息，商品房销售是否明码标价，是否存在捂盘惜售或者变相囤积房源行为；

5. 是否存在以捆绑搭售或者附加条件等限定方式、迫使购房人接受商品或者服务价格，以及收取未标明费用行为；

6. 是否存在将同一套商品房出售给多人或者将已抵押、查封的房屋销售给他人行为；

7. 是否存在通过验资后才允许看房、发布虚假房源信息和广告，或者采取恶意炒作、雇人排队、深夜开盘等方式营造市场紧张氛围行为；

8. 是否存在协助或者诱导顾客伪造证件骗取购房资格、骗提或者骗贷住房公积金、规避限贷行为；

9. 是否存在其他不正当经营行为。

(二) 房地产经纪机构（中介机构）

1. 是否按规定向属地房地产主管部门备案（分支机构），房地产经纪人员是否符合要求；

2. 是否在经营场所（分支机构）公示房地产中介营业执照、是否标明服务项目、服务内容、收费标准等；

3. 是否存在就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”，为房屋交易当事人规避房屋交易税费提供便利行为；

4. 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（租）出赚取差价以及房地产经纪服务合同未由房地产经纪人（协理人）签字的行为；

5. 是否存在发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，诱骗消费者行为；

6. 是否存在隐瞒房屋抵押、查封等限制交易信息以及为不符合交易条件房屋提供中介服务行为；

7. 是否存在泄漏或者不当使用客户信息行为；

8. 是否存在强制提供代办等服务、捆绑收费行为；

9. 是否存在未经双方同意，擅自签订中介服务合同、交易合同行为；

10. 是否存在协助或者诱导客户伪造证件骗取购房资格、骗提或者骗贷住房公积金、规避限贷行为；

11. 是否存在侵占或者挪用交易资金行为；

12. 是否存在其他不正当经营行为。

（三）物业服务企业

1. 是否存在未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务的行为；

2. 是否存在未按规定公示或虚假公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关

信息行为；

3. 是否存在超出合同约定或公示收费项目标准收取费用行为；

4. 是否存在擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益、协助骗取、套取、违规使用住宅专项维修资金；

5. 是否存在物业服务合同依法解除或终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

6. 是否存在其他不正当服务行为。

二、时间安排

（一）企业自查阶段（10月18日-10月31日）

各县（市）区住建部门要指导本地区房地产开发企业、房地产经纪机构（中介）和物业服务企业进行全面自查，并按要求填报自查表（附件1、附件2、附件3），企业自查结果要逐级上报。

（二）县级检查阶段（11月1日-11月15日）

各县（市）区住建部门根据企业自查情况开展对企业自查工作的复核检查，并建立重点检查项目台账（参考附件4、附件5、附件6），形成检查报告。检查可按照“双随机一公开”检查和重点检查相结合的方式进行。

（三）市级督查检查阶段（11月16日-11月28日）

市住建局组成督察组开展督查检查（具体时间另行通知）。主要督查县（市）区住建部门工作开展情况，并各按10%的比例

随机抽查有在建和开盘销售项目房地产开发企业（销售代理企业）、房地产经纪机构（中介机构）、物业服务企业。同时重点检查以下企业：省市长信箱、人民网网民留言、12345 市民投诉平台、省市住建部门转办信访举报件，群众投诉反映较为集中和近期被媒体曝光的企业，分支机构或加盟店较多的企业。

（四）落实整改阶段（11月29日-12月15日）

根据市级和县级督查检查发现的问题，各县（市）区住建局建立整改问题台账，落实责任单位，逐项开展整改，并于12月20日前将整改情况报朝阳市住建局（房产科）。

三、工作要求

（一）高度重视，认真组织。各地住建部门要高度重视本次房地产市场秩序专项督查检查工作，要明确责任部门和具体责任人，要按照时间及任务安排，以严格、务实、细致的工作作风，开展好房地产市场秩序专项督查检查，坚决杜绝走过场，搞形式主义。

（二）依法依规，严厉查处。要加强与发改、市场监督、城管综合执法等部门的联动，对于检查发现的问题，要深入调查核实，经查实存在违反房地产市场管理法律法规行为的，视情节轻重采取责令限期整改、书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报、列入严重违法失信名单、实施联合惩戒等方式，依法依规严肃处理。

联系人及电话：李大伟，3625111

邮箱: cyzjfck@163.com

- 附件: 1. 房地产开发企业(销售代理企业)自查表
2. 房地产经纪机构(中介机构)自查表
3. 物业服务企业自查表
4. 房地产开发企业(销售代理企业)检查情况汇总表
5. 房地产经纪机构(中介机构)检查情况汇总表
6. 物业服务企业检查情况汇总表

朝阳市住房和城乡建设局

2021年10月14日

(此件公开发布)

附件 1

房地产开发企业（销售代理企业）自查表

开发企业名称（盖章）：

企业负责人（签字）：

项目基本情况	项目名称		项目地址		建筑面积（万平方米）	
	取得预售时间		批注预售栋数、户数	/	资质等级取得及时间	
	已销售面积和销售均价（平方米、元）		合同约定交房时间		实际交房时间	
	项目建设形象进度		土地使用权证、建设工程规划许可证等手续办理情况		延期交房的赔偿约定	
开发建设方面存在问题情况	是否存在逾期交房问题		是否存在将未进行竣工验收或验收不合格的房屋擅自交付使用的问题		是否存在未取得项目建设手续擅自开工建设	
	是否存在因拖欠工程款和其他应付账款等原因导致项目停工或“烂尾”的				是否存在被群众投诉举报等情况，如有，是否全部解决处理，总件数____，解决件数____。	
商品房销售方面存在问题情况	是否在销售现场明示“五证”、楼盘销售表等信息，商品房销售是否明码标价，是否存在捂盘惜售或者变相囤积房源行为		是否存在未取得预售许可证或者不符合商品房销售条件时，以认购、预定、排号等方式向买受人变相收取定金，预订款等费用行为		是否存在通过验资后才允许看房、发布虚假信息和广告，或者采取恶意炒作、雇人排队、深夜开盘等方式营造市场紧张氛围行为	
	是否存在以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格，以及收取未标明费用行为		是否存在将同一套商品房出售给多人或者将已抵押、查封的房屋销售给他人行为		是否存在协助或者诱导客户伪造证件骗取购房资格、骗贷住房公积金、规避现货行为	

填表人：

联系电话：

填报时间： 年 月 日

附件 2

房地产经纪机构（中介机构）自查表

中介机构（盖章）：

企业负责人（签字）：

中介机构门店基本情况	门店名称			门店地址		
	开业（设立）日期			员工数量		法定代表人
	是否在所在地房地产管理部门备案			持证经纪人数量	具有经纪人资格__人，具有经纪人协理资格__人。	
	经营情况	年度房屋买卖成交套数		年度房屋租赁成交套数		年度商品房代理成交套数
	年度委托代办手续业务套数		年度成交总套数（买卖、租赁、代理、委托代办手续等业务总量）			
存在问题情况	房屋交易方面	是否存在低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价的情况		是否存在侵占或挪用交易资金的情况		是否存在就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”为房屋交易当事人规避房屋交易税费提供便利行为
		是否存在服务合同未由房地产经纪人（协理人）签字行为		是否存在未经双方同意，擅自签订中介服务合同、交易合同行为		
	中介服务方面	是否存在伪造证件骗取购房资格，骗提或骗贷住房公积金、规避限贷的行为		是否存在虚假房源或不实价格信息等诱骗方式招揽业务		是否存在未将房屋抵押、查封等限制交易信息及时告知购房人的情况
		是否在经营场所醒目位置公示营业执照，标明房地产中介服务项目、服务内容、收费标准等情况		是否存在强制提供代办服务或捆绑收费情况		是否存在未经当事人同意，擅自通过网签系统签订中介服务合同、交易合同的情况
		是否存在为不符合交易条件的房屋提供中介服务的行为		是否泄露或不当使用客户信息		是否采取威胁恐吓等暴力手段驱逐租户、强制上涨或恶意克扣租金押金等涉黑涉恶行为
投诉举报方面	门店或员工是否有被群众投诉举报，如有投诉是否全部解决处理，总件数 _____，解决件数_____。					

填表人：

联系电话：

填报时间： 年 月 日

附件 3

物业服务企业自查表

企业名称（盖章）：

企业负责人（签字）：

项目基本情况	企业名称		地址		法定代表人	
	所属街道		所属社区			
	从业人数		服务小区（项目）			
	物业管理项目总面积（平方米）、其中住宅建筑面积（平方米）、楼栋数、户数	/ / /	是否按招标要求签订前期物业服务合同			
企业服务存在问题情况	是否存在未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务的行为			是否存在超出合同约定或公示收费项目标准收取费用行为		
	是否存在未按规定公示或虚假公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用等相关信息行为			是否存在物业服务合同依法解除或终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目		
	是否存在擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益 协助骗取、套取、违规使用住宅专项维修资金			是否存在被群众投诉举报等情况，如有是否全部解决处理，总件数 _____，解决件数_____。		

填表人：

联系电话：

填报时间： 年 月 日

附件 4

房地产开发企业（销售代理企业）检查情况汇总表

填报单位：（盖章）

检查时间：

项目名称	项目地址	开工建设前是否取得项目建设手续，建成后是否逾期交房	商品房销售是否明码标价，是否收取未标明的费用。是否存在泄漏或不当使用客户信息行为	是否在销售现场明示“五证”、楼盘销控表等信息；是否捂盘惜售或者变相囤积房源	是否存在以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格行为	是否存在将同一套商品房出售给多人或将已抵押、查封的房屋销售给他人行为	是否存在因拖欠工程款和其他应付账款等原因导致项目停工或“烂尾”的问题。是否存在将未进行竣工验收或验收不合格的房屋擅自交付使用问题	是否存在未取得预售许可证或不符合商品房销售条件时，以认购、预定、排号等方式向买受人变相收取定金、预订款等费用行为	是否存在通过验资后才允许看房、发布虚假房源信息和广告的行为，或者采取恶意炒作、雇人排队、深夜开盘等方式营造市场紧张氛围	是否存在协助或诱导客户伪造证件骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷行为	是否存在其他不正当经营行为和违法行为。是否存在被投诉举报等情况，如有是否全部解决处理，总件数_____，解决件数_____。

检查人：

附件 5

房地产经纪机构（中介机构）检查情况汇总表

填报单位：（盖章）

检查时间：

序号	门店名称、地址	是否备案。是否在经营场所内收费	是否存在发布虚假信息、价格不实、诱导消费	是否存在隐瞒房屋查封、抵押、限制交易等易信为。在不当客户行为	是否存在低价收进、高价卖出、赚取差价	是否存在强制代办等捆绑收费行为	是否存在未经双方同意，擅自签订中介服务合同、交易合同行为	是否存在为不符合交易条件房屋提供服务行为。是否在服务合同未由房地产经纪人（协理人）签字行为	是否存在协助诱导客户伪造证件、骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限贷行为	是否存在就房屋交易价格阴阳合同，为当事人房屋交易提供便利行为。是否存在侵占或挪用交易资金行为	是否存在其他不正当经营行为和违法行为。是否存在被投诉举报等情况，如有是否全部解决处理，总件数_____，解决件数_____。

检查人：

附件 6

物业服务企业检查情况汇总表

填报单位: (盖章)

检查时间:

序号	企业名称、地址	是否存在未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务的行为	是否存在超出合同约定或公示收费项目标准收取费用行为	是否存在未按规定公示或虚假公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用等相关信息行为	是否存在物业服务合同依法解除或终止后,无正当理由拒不退出物业服务项目	是否存在擅自利用业主共有部分开展经营活动,侵占、挪用业主共有部分经营收益协助骗取、套取、违规使用住宅专项维修资金	是否存在其他不正当经营行为和违法行为。是否存在被投诉举报等情况,如有是否全部解决处理,总件数_____, 解决件数_____。

检查人:

朝阳市住房和城乡建设局办公室

2021年10月14日印发

朝文备注 0382 号