

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2020〕80号

关于在全市开展房地产市场秩序 专项检查工作的通知

各县（市、区）、开发区房地产主管部门，各相关处（室）：

为进一步规范房地产市场秩序，维护群众合法权益，根据省住建厅《关于开展全省矛盾纠纷大排查大化解专项行动和“校园及周边安全建设年”活动的通知》（豫建房〔2019〕124号）和《郑州市住房保障和房地产管理局房屋租赁市场乱象整治工作方案》（郑房党〔2020〕33号）及《郑州市住房保障和房地产管理局扫黑除恶专项斗争“六清”行动实施方案》（郑房办〔2020〕10号）通知要求，切实有效打击房地产市场存在的违法违规行为，进一步净化房地产市场环境，决定在全市开展房地产市场秩序专项检查活动，现将有关事项通知如下：

一、检查时间

对市内五区的检查时间及各县（市）开发区自查的时间为：2020年7月13日至8月23日。对各县（市）、开发区抽查的时间为：8月24日至31日。

二、检查方法

按照“双随机、一公开”检查要求，市局检查组主要负责对市内五区的检查，各县（市）、开发区房地产主管部门负责本辖区的检查。

三、检查对象

市局检查组对市内五区房地产企业采取随机抽查的方式进行，其中抽查房地产开发项目不少于在售项目的80%，房地产经纪机构不少于备案的10%，估价机构不少于备案的20%。

四、检查人员

局机关成立2个检查组，每组4人（机关正式在编人员），按照“双随机、一公开”检查要求，从局机关相关处室（市场处、开发处、法规处、产权处、房屋安全处、规划保障处、宣传政策处、信访处）抽取。第一组负责检查金水区、惠济区，第二组负责检查中原区、二七区、管城区。

五、检查内容

（一）对经纪机构，主要检查是否存在以下违规行为：

1. 未按要求进行备案，违规开展房地产经纪业务的；
2. 房产交易过程中违规克扣保证金、定金和房屋产权证明的；
3. 为不符合交易条件的房屋提供经纪服务的；

4. 为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费的；
5. 代收代管甚至非法侵占、挪用客户交易资金的；
6. 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人书面同意的；
7. 房地产经纪服务合同未由房地产经纪人员签名的；
8. 房地产经纪机构经营现场未按规定公示相关资料或公示资料不全的；
9. 其它违法违规行为的。

(二) 对开发企业，主要检查是否存在以下违法违规行为：

1. 开发企业与当地黑、恶势力相勾结打压竞争对手，利用黑、恶势力进行强拆、强卖、强制交房的；
2. 捂盘惜售或者变相囤积房源，达到商品房预售条件，不及时办理预售许可证；取得预售许可后不在 10 日内一次性公开全部房源信息并进行销售的；
3. 未取得预售许可证或将不符合商品房销售条件的开发项目对外销售的；
4. 一房多卖，损害购房人合法权益的；
5. 采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房，采用售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房以及分割拆零销售商品住宅的；
6. 未按规定使用商品房预售款项，或另设其他账户以其他方

式直接收存购房人房款的；

7. 未取得资质证书，违规开发、经营的；

8. 房地产开发企业销售现场公示不符合要求，内容不全、格式不标准或不能反映动态情况的；

9. 限制、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款的；

10. 其它违法违规行为的。

（三）对估价机构，主要检查是否存在以下违法违规行为：

1. 房地产估价机构备案，专职房地产估价师数量和在岗及法定代表人或执行合伙人是否为专职注册房地产估价师等情况；

2. 机构内部质量控制、档案管理、财务管理等制度的建立及执行，各类经营证照、规章制度、服务事项、收费标准公示情况；

3. 估价业务承揽和收费，估价业务合同签订情况；

4. 估价档案建立和管理，办公场所与备案等级、工位匹配等情况；

5. 不按规定及时办理备案证书有关事项变更手续，信用公示信息发生变化不按规定及时变更的；

6. 聘用在其他机构注册的房地产估价师在本机构执业，超出备案证书有效期仍从事房地产估价业务的；

7. 评估机构是否对执业人员撰写的评估报告进行内部质量审核，评估报告是否由至少两名承办该项业务的评估师本人签名并加盖评估机构印章；

8. 指派未取得或被吊销注册证书的人员以房地产估价师名义从事房地产估价业务的；

9. 以压价、支付回扣、签订低价收费或垄断协议、虚假宣传，或者贬损、诋毁、恶意举报其他机构等不正当手段招揽业务，损害行业声誉或其他机构利益的；

10. 未经备案，擅自设立分支机构、营业网点、办事处开展估价业务的；

11. 以暴力、胁迫、欺骗等非法手段承揽业务并给行业造成严重不良影响的；

12. 其它违法违规行为的。

(四) 对县(市、区)、开发区的检查，市局主要是在依托各县(市、区)、开发区房地产主管部门自查的基础上，采取抽查的方式进行。抽查的主要内容：

一是查看各县(市、区)、开发区是否成立组织、设置机构、制订方案、下发相关通知要求；二是查看开展宣传动员情况，是否公布举报电话或邮箱，有无相关宣传内容，企业是否熟悉宣传内容；三是工作落实情况，看是否按要求的阶段和时限落实工作，对群众投诉和媒体报道的问题处理是否积极有效，房地产集中整治检查有无组织、计划，重点集中检查覆盖率是否达到比例（开发在售项目 80%，房地产经纪机构备案 10%），采取的措施是否具体有效；四是随机抽查 2 至 3 个房地产开发项目和房地产经纪机构，查看房地产市场秩序规范情况；五是对工作中发现的问题，是否列入整改治理台账，对列入台账的项目或企业是否对照时间节点逐个进行督查，及时指导解决问题；六是检查结果是否及时向市局反馈。（各县(市、区)、开发区请务必于 8 月 20 日之前

将本单位联系人姓名、电话及自查情况上报至市局房地产市场监管处)

六、相关要求

一是检查组成员实行专职工作制。检查期间，无特殊情况完全脱离本职岗位，各相关处室要积极协调好抽检人员本职工作与房地产市场检查之间的矛盾，确保检查保质、保量按时完成；二是检查对象要突出正在开盘销售的房地产开发项目，重点关注分支机构或加盟店较多的房地产经纪机构，尤其是近期被媒体曝光或群众投诉反映较为集中的房地产开发项目和房地产经纪机构，要进行重点检查；三是对检查中发现的问题能现场整改的，尽可能现场要求其进行整改，不能现场整改的，责令其限期完成，并按要求出具责令整改通知书，检查人员要认真做好证据的收集和登记工作。

