

云浮市住房和城乡建设局 云浮市住房公积金管理中心

关于开展云浮市 2021 年房地产市场“双随机” 联合检查的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、公积金管理中心、相关房地产开发企业、房地产中介机构：

为进一步规范房地产开发企业、房地产中介机构的经营行为，维护房地产市场秩序，保护购房者合法权益，我局会同市住房公积金管理中心定于 2021 年 11 月上旬（具体时间另行通知）开展针对全市的房地产开发企业、房地产中介机构的进行双随机检查，请被抽中的房地产开发企业、房地产中介机构配合做好检查工作：

- 一、检查期间请确保营业场所正常开放、保持办公电话畅通。
- 二、备份业务待查资料。
- 三、现场至少有一名负责人配合检查，准备好企业公章。
- 四、双随机抽中企业名单。
 1. 广东大鑫山白水泥有限公司（云城区）

2. 广东大承房地产开发有限公司（云城区）
3. 云浮市至尚房地产代理有限公司（云城区）
4. 云浮市达信土地房地产资产评估有限公司（云城区）
5. 罗定市凤西房地产开发有限公司（罗定市）
6. 罗定市筠城泷江置业有限公司（罗定市）
7. 罗定市正和兴房地产有限公司（罗定市）

附件：《云浮市 2021 年房地产市场“双随机”联合检查
工作方案》



云浮市 2021 年房地产市场“双随机” 联合检查工作方案

各县（市、区）住房和城乡建设局、公积金管理中心、房地产开发企业、房地产中介机构：

为落实好《2021 年云浮市房地产市场秩序专项整治工作方案》的工作任务，云浮市住房和城乡建设局与云浮市公积金管理中心计划 11 月上旬开始对各县（市、区）房地产开发企业、房地产中介机构等开展全市的房地产市场“双随机”检查。

一、检查时间

11 月 1 日至 11 月 5 日，具体时间另行通知。

二、“双随机一公开”的检查模式

（一）检查人员

由市住建局和市公积金中心工作人员组成检查组，参与本次“双随机”检查。

（二）检查对象

根据我市房地产企业诚信登记目录，随机抽取两个县（市、区）并按分别不低于 2% 的比例抽检该辖区内的房地产开发企业、中介机构。

（三）公开检查结果

“双随机”检查完成后，对检查情况进行汇总分析和效能评估，并主动对外公开结果。

三、检查内容与方式

(一) 房地产开发企业违法违规行为。

1. 未取得房地产开发资质等级证书,擅自从事房地产开发经营业务的行为。

2. 房地产开发企业未取得用地、规划、施工许可即开工建设,未按照施工图设计文件开发建设的行为。

3. 在取得商品房预售许可前,以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用,或通过内部登记、转名等方式擅自销售商品房的行为。

4. 取得预售许可的商品住房项目,未在 10 日内一次性公开全部准售房源;未在商品房销售现场显著位置展示商品房“一房一价”备案、房源销售状态、不动产权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、新建商品房预售许可(现售备案)证、前期物业服务合同、白蚁防治合同、项目内部及周边邻避设施等资料的行为。

5. 未按政府备案价格要求销售商品房,或者以附加条件限制购房人合法权利(如捆绑车位、装修),违规收取“茶水费”等变相实行价外加价的行为。

6. 发布虚假违法广告和虚假房源信息或在发布广告时存在承诺房产升值、投资回报、办理户口、升学事项等违规行为的;以捏造或散布涨价信息、政策变化以及雇佣人员制造抢房假象等方

式恶意炒作,哄抬房价,扰乱市场秩序的;未征得消费者同意,在销售行为擅自使用人脸识别技术,非法采集、保存、使用人脸信息的行为。

7. 为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款;通过平台或机构为购房人提供首付融资;开展或变相开展非法集资;以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款;未按要求将商品房预售资金全部纳入监管账户逃避监管,或违规骗取、使用商品房预售资金的行为。

8. 商品房买卖合同存在霸王条款、规避减轻房地产开发企业责任、加重购房人责任、隐性欺诈、侵害消费者合法权益的;在未解除商品房买卖合同前将已作为合同标的物的商品房再销售给他人;未按规定办理房屋交易合同网签备案的行为。

9. 未按照土地出让合同约定的条件和批准的规划设计方案,配套建设养老设施、教育设施、停车设施、社区服务用房等行为。

10. 房地产开发企业向购房人交付商品房时,未提供住宅质量保证书和住宅使用说明书,未严格按照住宅质量保证书承诺的内容进行保修;未经验收或验收不合格擅自交付使用商品房的行为。

11. 群众反映强烈的其他违法违规行为。

(二) 房地产中介机构及从业人员违法违规行为。

12. 未取得营业执照或未在房地产主管部门备案,擅自从事房地产经纪服务、房地产估价活动的行为。

13. 未在经营场所醒目位置公示服务项目、服务内容、收费标准、机构信息、交易资金监管方式等内容或公示内容不完整、不准确的行为。

14. 为不符合交易条件和禁止交易的房屋提供经纪服务,或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易信息的行为。

15. 在门店、网站等不同渠道发布虚假房源信息,造谣、传谣以及炒作学区房、炒作不实信息等误导消费者或市场预期的行为。

16. 诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料、挂靠第三方公司缴交社保或个税等方式,骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金、规避限购限贷的行为。

17. 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,非法规避交易税费的行为;通过中介机构成交的房屋交易合同,未按规定备案的行为。

18. 违反交易资金监管相关规定,非法侵占或者挪用客户交易资金;强制提供代办服务、担保服务,或者以捆绑服务方式乱收费的行为。

19. 在提供新房、二手房买卖经纪服务时,没有要求购房人书面承诺其购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题的;为购房人

提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询与服务,或诱导购房人违规使用经营用途资金的行为。

20. 借用冒用房地产经纪人员名义签署房地产经纪服务合同,或者签订居间服务合同未经房地产经纪人或经纪人协理签字的;房地产估价师和房地产经纪专业人员证书挂靠及出具虚假房地产估价报告的行为。

21. 采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人,恶意克扣保证金和预定金的行为。

22. 商品房营销电话扰民、恶意电话骚扰;泄露、出售或不当使用委托人的个人信息,谋取不正当利益的行为。

23. 利用信息不对称的手段,通过交易连环套控制卖家和房源,以“无购房资格”“等待贷款审批”为借口,在不需要给首付款的情况下,诱导卖家与第三方进行房屋买卖网签从而赚取差价的行为。

24. 群众反映强烈的其他违法违规行为。

(3) 住房公积金方面:

25. 对房地产开发、房地产中介企业违反公积金行业管理法律法规的行为进行打击;

26. 配合相关部门对房地产行业主体的其他违法违规行为进行打击;

27. 对房地产开发企业和房地产中介机构拒绝购房者使用住

房公积金贷款违规行为。

（4）检查方式

1. 相关县（市、区）住建局和公积金中心派出业务骨干加入检查队伍，引导检查组到被检企业现场进行实地检查。

2. 派出业务骨干要对检查中发现的问题认真记录，做好检查执法文书、证据材料的制作和收集工作。

3. 相关县（市、区）住建局和公积金中心要对检查发现的问题，认真督促企业整改，达到处罚条件的要依法予以行政处罚。

四、工作要求

开展房地产市场“双随机”检查，是促进房地产业持续健康发展，完善监管手段的一项重要举措，各县（市、区）房地产主管部门和各相关企业应高度重视，切实履行主体责任，提前做好迎检准备，不得弄虚作假规避检查。

请各地参照本方案，尽快开展对辖区范围内相关企业的“双随机”检查，并及时将情况报告市住建局。