

2023 年度郑州市房地产领域专项整治部门联合“双随机、一公开”监督检查实施方案

为全面落实部门监管职能,强化属地管理责任,根据《郑州市“双随机一公开”监管工作联席会议办公室<关于印发郑州市 2023 年度部门联合“双随机、一公开”抽查计划的通知>》(郑双随机办〔2023〕2 号)要求,规范房地产企业经营行为,制定本方案。

一、检查时间

2023 年 9 月 20 日至 2023 年 12 月 10 日。

二、检查方法

严格按照“双随机、一公开”检查要求,随机抽取检查对象,随机抽取执法检查人员,市局联合检查组主要负责对市内五区的检查;各开发区、区县(市)住房保障部门、市场监管部门依据时间节点负责本辖区的检查。市局将适时对各开发区、区县(市)住房保障部门开展情况进行抽查督导。

三、检查对象及比例

主要检查房地产开发企业、房地产经纪机构、租赁企业和房地产估价机构。其中对房地产开发企业的检查不少于在售项目的 30%,房地产经纪机构不少于备案的 10%(不包括随机抽查的未备案经纪机构),租赁企业不少于租赁企业库的 30%,估价机构不少于备案的 30%。

四、督导组组成

市住房保障局、市市场监管局联合成立 2 个督导组,按照“双随机、一公开”检查要求,从局相关部门(市场处、开发处、租赁处、信访处、宣传与政策研究处、法规处、市

房地产市场和产权交易管理中心、市住房保障和房屋租赁中心)、市市场监管局相关部门抽取。第一组负责检查中原区、二七区、管城区，第二组负责检查金水区、惠济区。

五、整治内容

各级住房保障部门、市场监管部门按照职责分工，重点做好以下事项的抽查检查工作：

(一) 市住房保障局负责市内五区检查相关内容：

1. 开发企业，重点整治以下违规行为：

(1) 房地产开发企业专业技术人员与资质不相符的；未按时上报项目手册的；两书未按规定交付业主的；

(2) 未按规定公示新颁发的《郑州市商品房买卖合同》示范文本的；

(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) 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预售款的；

(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) 未按规定进行商品房销售现场信息公示的；

(7) 其它违法违规行为的。

2. 经纪机构，重点整治以下违规行为：

(1) 未按要求进行备案开展房地产经纪业务的；

(2) 未按规定公示、使用新颁发的《郑州市存量房（二手房）买卖居间合同》示范文本的；从业人员未落实“人人持证”上岗的；

(3) 非法侵占、收存、挪用客户交易资金的；

(4) 未进行征信审查，收取预订款或者向购房人承诺可以按揭贷款购房的；

(5) 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等服务，未经委托人书面同意，也未向委托人事先说明服务内容、收费标准违规收取除佣金之外费用的；

(6) 成交房地产经纪服务合同无一名房地产经纪人或两名房地产经纪人协理签名的；

(7) 未按规定进行经纪机构门店现场信息公示的；

(8) 其它违法违规行为的。

3. 租赁企业，重点整治以下违规行为：

(1) 从事住房租赁经营的住房租赁企业名称和营业执照经营范围中无“住房租赁”相关字样的；

(2) 未通过市房屋租赁监管服务平台（简称市房屋租赁平台）提交开业报告（网上备案）即开展经营的；

(3) 线下门店未按规定要求公示的；

(4) 无正当理由恶意克扣押金、租金的；

(5) 采取威胁、恐吓等暴力手段驱赶客户的；

(6) 通过隐瞒、欺骗、强迫方式要求承租人使用“租金贷”的；

(7) 存在“高进低出”、“长收短付”等高风险经营行为的；

(8) 未按规定纳入住房租赁资金监管（开设资金监管账户）的；

(9) 提供住房租赁服务的网络信息平台未履行信息发布主体资格和真实房源核验责任的；向未纳入住房租赁资金监

管或市住房保障部门禁止发布房源信息的住房租赁企业提供服务的；向未在市房屋租赁平台推送开业报告或被列入经营异常名录及严重违法失信名单的住房租赁企业提供便捷服务的；

(10) 住房租赁企业、房地产经纪机构未按规定进行房屋租赁合同网签备案的；

(11) 其他违法违规房屋租赁行为。

4. 估价机构，重点整治以下违规行为：

(1) 估价机构备案资质的专职估价师数量和在岗情况不一致的；

(2) 机构内部质量控制、档案管理、财务管理等制度的建立不到位的；各类经营证照、规章制度、服务事项、收费标准公示不全面的；

(3) 估价机构承揽业务时，未与委托人签订书面估价委托合同的；

(4) 估价机构业务报告档案建立和档案管理不符合要求的；

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

(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) 评估机构未对执业人员撰写的评估报告进行内部质量审核，评估报告未有两名及以上承办该项业务的评估师本人签名并加盖评估机构印章的；

(8) 其它违法违规行为的。

(二) 市场监管部门重点检查内容：

1. 营业执照（登记证）规范使用情况的检查；
2. 名称规范使用情况的检查；
3. 经营（驻在）期限的检查；
4. 经营（业务）范围中无需审批的经营（业务）项目的检查；
5. 住所（经营场所）或驻在场所的检查；
6. 注册资本实缴情况的检查；
7. 法定代表人（负责人）任职情况的检查；
8. 法定代表人、自然人股东身份真实性的检查；
9. 对以“养老”名义发布的违法房地产广告的检查。

（三）对各开发区、区县（市）住房保障部门督导相关内容：

1. 是否制订检查计划或方案、下发相关检查通知等；
2. 是否按要求的阶段和时限落实工作，对媒体报道的问题处理是否积极有效，检查覆盖率是否达到规定比例；
3. 随机抽查 2 至 3 个房地产开发项目和房地产经纪机构，核验自查效果；
4. 对检查企业是否做到一事一卷，是否制订整改治理台账，对列入台账的项目或企业是否对照时间节点逐个督导化解；
5. 检查结果是否及时向市局反馈。各开发区、区县（市）住房保障部门，请于 11 月 10 日之前将本单位联系人姓名、电话及检查总结和检查台账纸质版加盖单位公章（电子版发送邮箱：fgjsgc9999@126.com），报至市局市场处 702 房间。

六、工作步骤和时间安排

（一）动员部署阶段（2023 年 9 月 20 日至 2023 年 9 月

30日)

及时下发检查通知，各单位做好检查前相关准备工作，制定检查方案，召集检查人员，安排部署检查工作，统一思想，统一检查内容。

(二) 排查整治阶段(2023年10月10日至2023年11月30日)

对房地产市场领域存在的乱象和隐患，组织开展全面排查，对排查发现的问题，开展集中整治，建立问题台账。对在检查中发现的问题，能现场改正的责令其现场进行整改，不能现场改正，下发整改通知书，责令其限期进行整改。

(三) 巩固提高阶段(2023年12月1日至2023年12月10日)

按照标本兼治原则，加强制度建设，出台相关措施，完善法规制度，确保管控责任落实到位，行业市场监管有效加强，建立健全常态化联动管理的长效机制。

七、相关要求

(一) 切实提高思想认识。各单位要进一步提高政治站位，切实把思想和行动统一到《郑州市住房保障和房地产管理局等8部门关于印发持续整治规范房地产市场秩序工作实施方案》(郑房〔2022〕56号)部署要求上来，以高度的行动自觉，强烈的责任感和使命感抓好工作落实，确保专项整治工作取得扎实成效。

(二) 强化组织领导，明确责任分工。各开发区、区县(市)住房保障部门要切实加强组织领导，统筹谋划、科学安排，进一步强化责任、细化分工；依据本辖区实际制定切实可行的专项整治实施方案，精心组织实施。

(三)加强舆论引导，强化信息公开。充分利用现代化信息科技手段，注重发挥新媒体作用，加强新闻宣传，正确引导舆论，营造良好社会氛围。强化监督检查结果的公示和运用，充分发挥正面典型的导向作用，大力宣传好的经验及做法，通过曝光典型案例，进一步强化警示震慑作用。