

吕梁市住房和城乡建设局

吕住建函〔2024〕434号

吕梁市住房和城乡建设局 关于转发《省住建厅 省市场监督管理局 〈关于印发2024年度房地产市场“双随机 一公开”联合执法检查实施方案〉 的通知》的通知

各县（市、区）住建局、石楼县城乡建设和交通运输局、市房产管理服务中心、吕梁经济技术开发区管委会：

现将省住建厅 省市场监督管理局《关于印发2024年度房地产市场“双随机 一公开”联合执法检查实施方案的通知》（晋建房字〔2024〕129号）文件转发给你们，请你们按照文件要求，认真贯彻落实，具体要求如下：

一、积极组织开展自查

按照省住建厅 省市场监督管理局《关于印发2024年度房地产市场“双随机 一公开”联合执法检查实施方案的通知》文件中的检查事项，于7月10日-7月20日认真组织开展本辖区范围内房地产市场“双随机 一公开”执法检查自查工作。

二、做好迎检准备工作

各县（市、区）按照文件要求做好迎检准备工作，认真准备

资料并按时报送,于2024年7月15日前盖章报送商品房在建在售项目名录库(附件2)、房地产估价机构名录库(附件3)、房地产经纪机构名录库(附件4)、物业服务企业服务项目名录库(附件5)。

联系人:李新宇(商品房在建在售项目、经纪机构、
估价机构)
赵利琴(物业服务企业)

电话:0358-3398047

邮箱:sxsllsjsjfck@126.com

- 附件:1.省住建厅 省市场监督管理局《关于印发2024年度房地产市场“双随机 一公开”联合执法检查实施方案的通知》(晋建房字〔2024〕129号)
- 2.商品房在建在售项目名录库
 - 3.房地产估价机构名录库
 - 4.房地产经纪机构名录库
 - 5.物业服务企业服务项目名录库

吕梁市住房和城乡建设局

2024年7月10日

(主动公开)



山西省住房和城乡建设厅 山西省市场监督管理局 文件

晋建房字〔2024〕129号

山西省住房和城乡建设厅 山西省市场监督管理局 关于印发《2024年度房地产市场“双随机、 一公开”联合执法检查实施方案》的通知

各市住房和城乡建设局、市场监督管理局、城市管理局，太原市房产管理局、城乡管理局，大同市规划和自然资源局，山西转型综改示范区建设管理部、示范区市场监督管理局：

现将《山西省住房和城乡建设厅 山西省市场监督管理局2024年度房地产市场“双随机、一公开”联合执法检查实施方

案》印发你们，请认真贯彻执行。



山西省住房和城乡建设厅

(依申请公开)



山西省市场监督管理局

2024年7月1日

**山西省住房和城乡建设厅
山西省市场监督管理局
2024年度房地产市场“双随机、一公开”
联合执法检查实施方案**

为贯彻《国务院办公厅关于推广随机抽查规范事中事后监管的通知》和省委、省政府关于房地产市场监管工作的决策部署，防范和化解房地产市场风险，按照《山西省市场监管领域部门联合“双随机、一公开”监管随机抽查事项清单》要求，省住房城乡建设厅、省市场监督管理局决定联合开展2024年度房地产市场“双随机、一公开”执法检查，现制定以下实施方案。

一、检查时间

2024年7月1日至9月30日，具体时间由各检查组确定。

二、检查范围

全省11个设区市及所辖县（市、区）、山西转型综改示范区。

三、检查分组

2024年房地产市场“双随机、一公开”联合执法检查共设立4个检查组，检查组成员由住建和市场监管有关单位的监督执法人员和专家组成（具体分组名单另行通知）。

四、检查内容

（一）行政监管

各市住房和城乡建设局，太原市房产管理局、大同市规划和自然资源局

一是开展房地产市场“双随机、一公开”检查情况，二是商品房预售资金监管工作履职尽责情况，三是规范房地产市场秩序、整治住房租赁市场秩序专项行动等工作推进情况，四是物业管理有关工作推进落实情况等。

（二）房地产开发建设

一是房地产开发建设方面存在的问题：未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营行为等。

二是商品房交付方面存在的问题：未按房屋买卖合同约定如期交付；商品房交付使用时，未按规定向购买人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》；实际交付房屋质量、设备及装修与购房合同、广告宣传以及样板房严重不一致等。

（三）房地产交易

1. 房地产开发企业

一是违规销售商品房问题：未按规定取得《商品房预售许可证》或不符合商品房销售条件向购房人收取或者变相收取定金、预售款、“茶水费”等费用；采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；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；捂盘惜售，囤积房源，变相涨价；捆绑销售车位、

储藏室；一房多卖；委托未取得备案证明的房地产经纪机构代理销售商品房。

二是商品房预售资金监管问题：未按规定开立、注销商品房预售资金监管专用账户；收取的购房款未及时全部进入商品房预售资金监管专用账户；变相逃避商品房预售资金监管；未规范使用商品房预售资金；提供虚假申请材料骗取预售资金的；抽调、挪用商品房预售资金。

三是宣传推广问题：发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；未按规定向购房人明示《商品房销售管理办法》《商品房买卖合同示范文本》《城市商品房预售管理办法》；商品房预售广告和说明书中未载明《商品房预售许可证》批准文号；未按规定在销售场所醒目位置一次性公开全部准售房源，不标明当期销售的房源情况及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积和分摊的共有建筑面积；在建商品房销售时已确定前期物业服务企业，未同时公示物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准等。

四是收费问题：未在销售场所醒目位置明码标价；未按规定实行“一套一标”；商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；标示信息不全，未按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素；采取多种方式明码标价，标价内容不一致；在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用等违反明码标价规定销售商品房的行

为等。

2. 房地产经纪机构（住房租赁企业）

代理销售不符合销售条件的商品房；未按规定签订房地产经纪服务合同；以房地产经纪人员个人名义承接房地产经纪业务和收取费用；捏造散布涨价信息，或者与房地产开发企业串通捂盘惜售、炒卖房号；强制提供代办服务、担保服务、以捆绑服务方式乱收费；对购房人隐瞒抵押查封等限制房屋交易的信息，签订“阴阳合同”非法规避房屋交易税费，违规谋取不正当利益。

未向属地住房城乡建设（房地产）部门办理备案或开业报告即开展经营；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；未按照合同约定，擅自缩短租期，随意提高租金，单方面解除合同，克扣租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶住户；违规开展住房租赁消费贷款业务，以租金优惠等名义诱导承租人使用租金贷款；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为。

3. 房地产估价机构

未按规定取得省住房城乡建设厅核发、标注相应等级的备案证明从事房地产估价活动或者超越备案等级承揽估价业务；出具虚假或者有重大差错的评估报告。

（四）物业管理服务

1. 房地产开发企业

开发建设单位未通过招投标方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业；未按规定交存首期

住宅专项维修资金，挪用住宅专项维修资金；擅自处分业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权；在物业管理区域内未按照规定配置必要的物业管理用房；擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营等违法违规行为。

2. 物业服务企业

未按规定办理物业承接验收手续；将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人；不按政府指导价或合同约定收费；未按照合同约定提供服务；擅自改变物业管理用房用途，擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营、未公示公共收益收支情况、违规侵占公共收益；挪用住宅专项维修资金；物业服务企业未按规定公示物业服务、公共收费停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防、住宅室内装饰装修等方面法律法规的行为，未制止、未及时向有关行政管理部门报告；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、未按规定移交物业用房、相关设施，相关资料等违法违规行为。

（五）国有土地上房屋征收与补偿违规行为

房屋征收部门未及时制定有关配套政策、未建立健全矛盾纠纷排查调处工作机制等不规范行为，不履行法定程序征收、未开展社会稳定风险评估，房屋征收补偿方案不规范、档案不齐全、征收拆迁现场存在安全隐患等。

五、工作要求

（一）各检查组在赴各市实地检查时，除市本级外，需要抽查1个县（市）。房地产开发项目太原市不少于10个，其余各市不少于8个，山西转型综改示范区不少于5个；物业服务项目各市不少于5个；房地产估价机构不少于1家；房地产经纪机构（住房租赁企业）不少于1家；国有土地上房屋征收与补偿项目不少于1个。各类企业的抽查比例要根据监管实际和企业信用风险分类要求，结合企业2023年度房地产企业信用评价结果进行，原则上信用评价结果为C级的企业抽查比例不低于30%，D级和未按规定参评企业抽查比例不低于50%。

（二）各市房地产主管部门要按照检查组检查内容（详见附件1）逐项准备印证材料；要配合做好省级随机抽取检查对象的沟通联系工作，确保执法检查工作开展；对检查组向各有关单位下达的主管部门问题清单和执法建议文书，严格按照要求在规定的时限内逐项完成整改处置工作，连同相关印证资料书面报送省住建厅。

（三）各检查组要严格履行执法检查工作职责，按要求完成

各项检查工作任务，认真填写相关检查用表并署名签字，对检查内容及检查结果负责；对各市形成的经验要提出全省推广借鉴工作建议，对主管部门存在的问题不足写入问题清单，提出改进要求并进行业务指导；对检查发现的相关违法违规问题线索，要依法进行取证并下达执法建议文书，移交各市相关单位限时完成整改处置工作；对各市书面反馈的整改处置结果及相关印证资料要严格履行复核审查责任，发现违法违规问题认定不明确、整改处置措施执行不到位、工作流于形式和“宽松软”的，经督促后仍未及时改正的要进行全省通报，拒不改正或情节严重的进行约谈问责。

（四）各市要积极配合检查工作，认真准备相关资料。要更新完善市场主体名录库，对照检查内容建立项目库（房地产开发企业、物业服务企业）、企业库（涉及4类房地产企业），并根据2023年度信用评价结果标注企业。请各市住建局（房产局）、山西转型综改示范区指派一名联络员负责具体协调联络事宜，各市市场监管局指派负责价格、广告监管的工作人员各1名，于2024年7月4日中午12:00前将《房地产市场检查联络及参加检查人员信息表》（附件2）分别报回省住建厅。

（五）为便于实施检查发现问题的整改查处工作，请各市城管局派两名执法人员随组检查，对于涉嫌存在违法违规行为的，要及时调查取证，为下一步实施行政处罚奠定基础。相关工作请与市住建局（房管局）做好对接。

(六)各检查组要按照要求收集整理各市项目台账和各类检查用表，在检查结束后要撰写检查报告。报告具体内容包括：检查总体情况，各类检查内容落实情况，检查中发现的主要问题，拟公布的典型企业和项目，整改措施和工作建议等。请各检查组于检查工作结束后5个工作日内将检查报告报省住建厅房产处。

(七)各检查组要合理控制检查时间，保质保量完成检查工作。在执法检查工作期间，检查人员应当严格遵守中央“八项规定”和差旅费用报销制度要求，廉洁自律，对查实存在违纪违法行为的移送纪检监察、司法等相关部门依纪依法进行处置。

联系人：王璐璐 王博伟

电 话：0351-3580054

邮 箱：shanxifangchanchu@126.com

- 附件：1. 2024 年度房地产市场“双随机、一公开”执法检查主管部门重点工作检查情况汇总表
2. 房地产市场检查联络及参加检查人员信息表
3. 房地产市场随机检查情况用表

附件 1

2024 年度房地产市场“双随机、一公开” 执法检查主管部门重点工作检查情况汇总表

受检主管部门:

序号	事项分类	检查事项	检查内容	印证资料	主要存在问题	备注
1	房地产市场“双随机、一公开”执法检查	2024 年度“双随机、一公开”执法检查	是否制定印发本地区房地产市场执法检查等相关文件	检查通知或工作方案等		
2			是否细化时间节点和检查重点,明确责任部门和责任人员	对工作安排部署情况、会议纪要等		
3		2023 年度省级“双随机、一公开”检查“回头看”	是否督促房地产企业将发现问题整改到位	发现问题整改印证资料		
4			是否完成执法建议文书整改处置工作(含县区)	执法建议文书、书面反馈报告等		
5	商品房预售资金监管	日常监管	是否按晋建房字〔2022〕74号文件制定本地区预售资金监管实施细则	预售资金监管实施细则		
6			是否通过公开招投标确定监管银行,建立监管银行名录	监管银行招投标相关材料、监管银行名录		
7			是否在办理房屋网签备案时核对预售资金已存入监管账户凭证	留存凭证等		
8			对于购房人采取分期付款的,监管部门是否定期跟踪监测分期付款合同资金到账情况	跟踪检查记录		
9			是否在日常监管中,对商品房预售资金入账情况、建设工程进度与工程建设资金使用情况监督检查	监督检查记录		
10			是否定期与监管银行对账	对账记录		
11			是否对监管银行告知的房企挪用重点监管资金情况进行处理	处理房企挪用重点监管资金记录		
12			对于困难房企提交的申请要求,经市政府同意后,是否依申请拨付使用重点监管资金	拨付留存记录		
13			对于跨区域经营的房地产开发投资项目,办理解除商品房预售资金监管时,是否由监管部门逐级上报至省厅,统筹考虑后予以解除	解除资金监管印证资料		
14			是否梳理辖区内所有在建在售房地产开发项目名称、楼栋号、监管银行、监管账户、监管账号以及监督举报电话等信息,通过门户网站向社会公布	门户网站公示信息		

序号	事项分类	检查事项	检查内容	印证资料	主要存在问题	备注
15	商品房预售资金监管	日常监管	是否及时处理群众关于预售资金监管的信访投诉举报	信访举报印证材料、电话举报		
16			是否对日常监管中发现开发企业逃避预售资金监管行为进行查处	日常监管中查处企业违法违规行为印证资料等		
17		2023年双随机、一公开专项检查回头看	发现问题是否已整改完毕；对存在违法违规行或整改不到位的房地产开发企业，是否依法予以严肃查处	企业问题整改情况、移送城管部门处理情况等		
18			对未严格执行商品房预售资金监管政策的商业银行，是否联合有关部门依法依规暂停或取消其监管资格	暂停或取消监管资格的相关文件等		
19	规范房地产市场秩序	商品房销售现房销售试点	是否推动一批现房销售试点项目落地（朔州、阳泉、山西转型综改区试点项目不少于1个，其他9市试点项目不少于2个）	试点项目进展情况		
20		房地产车位车库租售管理	是否出台房地产开发项目车位车库租售管理实施细则	出台文件措施		
21		房地产领域信访矛盾化解	是否建立畅通的投诉举报渠道，信访举报案件台账并在规定时间内办结反馈	信访案件举报台账及有关文件等		
22		整治规范房地产市场秩序三年行动	按照《山西省整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》（晋建房字〔2021〕148号）要求，公布执法检查案例、台账，投诉举报办理情况	公布案例、台账情况，投诉举报办理资料等		
23		规范整治住房租赁市场秩序专项行动	是否制定出台市级规范整治住房租赁市场秩序专项行动方案或计划，是否建立工作台账，收集投诉举报线索并核实查处，向省厅报送工作进展	实施方案、工作台账、线索移交报告、违法查处报告、工作总结报告等		
24	物业管理	物业管理	是否开展物业服务企业执行政府指导价项目服务等级核查整治专项行动，对物业服务等级达标情况、收费信息公开和物业服务企业项目“质价不符”问题进行排查整治，2024年1月31日前，物业服务企业的住宅项目收费公示公开率达到100%；到2024年6月底前，排查率达60%以上，10月底前达90%以上，11月底前达100%	专项行动具体实施方案及工作开展情况		
25			是否推进建设智慧物业平台	智慧物业平台建设方案及工作推进情况		
26			太原市开展提升物业管理标准化规范化试点工作	试点工作方案及开展情况		
27			是否贯彻落实《关于加强既有住宅小区电动自行车集中充电设施和停放场所建设管理工作的通知》（晋建房字〔2024〕80号）	贯彻落实情况		

序号	事项分类	检查事项	检查内容	印证资料	主要存在问题	备注
28	物业管理	物业管理	按照《关于在城镇老旧小区改造中发挥住宅专项维修资金支持作用和建立物业管理服务长效机制的通知》（晋建房字〔2024〕81号）要求，出台配套措施，健全工作机制，每月报送城镇老旧小区改造引入物业管理服务和住宅专项维修资金使用情况清单	城镇老旧小区改造引入物业管理服务和住宅专项维修资金使用情况清单		
29			《关于进一步加强全省城市住宅物业管理小区和直管公房安全管理工作的通知》（晋建房函〔2024〕159号）文件落实情况	各主管部门每季度组织所辖县（区）主管部门进行安全隐患检查抽查情况；县（区）主管部门每月向所辖区域的物业企业收集住宅小区安全管理台账、问题清单和其他有关情况		
30			贯彻落实《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法》，结合本地实际情况，制定实施细则	实施细则制定情况		
31			开展整治物业服务不履约不到位、侵占业主利益等问题和建立完善物业企业退出机制专项行动	专项行动方案、线索受理工作台账、情况汇总表、工作开展情况等		
32			按照《关于深入开展“强化社区党建引领 提高物业服务管理水平”工作的通知》（晋建房字〔2024〕105号）要求，制定具体引入专业化物业管理服务工作方案，摸清城镇老旧小区物业管理底数、建立台账；太原市古交、阳泉市城区和吕梁市交城县为综合试点，其他各市至少打造1个试点县（区）；9月底前，朔州、忻州、吕梁、晋中、长治、晋城、运城7市住宅小区市场化物业服务覆盖率提高1个百分点，12月底前太原、大同、阳泉、临汾4市覆盖率提高1个百分点，其他7市在9月份的基础上再提高1个百分点；2024年1月1日起入住率达到50%的住宅小区实现物管会（业委会）全覆盖；小区物管会（业委会）履职运行情况公示公开率9月底前达到90%，12月底前达到100%	工作方案；城镇老旧小区物业管理情况；试点建设及工作开展情况；开展“强化社区党建引领 提高物业服务管理水平”工作情况表等		
33	其他事项	其他事项	其他：			

检查组组长：

检查人员：

检查日期：

附件 2

房地产市场检查联络及参加检查人员信息表

单位	姓名	职务	岗位类别	手机号

联络人:

电话:

附件 3-1

房地产市场随机检查情况用表

(房地产开发企业)

市(县)

检查时间: 年 月 日

项目名称	
企业名称	
资质等级	
建设规模及 工程形象进度	
销(预)售面积 及均价	
检查发现问题	
检查意见	
受检单位签字	
备注	

检查人员:

检查组长:

房地产开发企业检查内容

检查事项	适用对象	序号	检查内容	检查依据
房地产开发行为	房地产开发企业	1	是否合法取得房地产开发资质，是否按要求，及时办理证书内容变更手续。	《城市房地产开发经营管理条例》《房地产开发企业资质管理规定》
		2	是否存在未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营。	《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》
		3	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。	《城市商品房预售管理办法》
		4	是否规范使用预售资金。	《城市商品房预售管理办法》
		5	商品房交付使用时，是否向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。	《房地产开发企业资质管理规定》
		6	是否定期向房地产开发主管部门报送房地产开发项目手册备案。	《城市房地产开发经营管理条例》
		7	广告发布行为是否符合《广告法》第26条相关规定。	《广告法》
		8	是否存在法律法规规章禁止的其他行为。	
房地产交易行为	房地产开发企业	9	是否存在未取得《商品房预售许可证》向购房人收取或者变相收取定金、预售款。	《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》
		10	是否存在不符合商品房销售条件向购房人收取预订款性质费用。	《商品房销售管理办法》
		11	是否存在一房多卖，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。	《商品房销售管理办法》
		12	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。	《商品房销售管理办法》
		13	是否存在分割拆零销售商品住宅。	《商品房销售管理办法》
		14	是否存在未按规定向购房人明示《商品房销售管理办法》《商品房买卖合同示范文本》《城市商品房预售管理办法》。	《商品房销售管理办法》
		15	是否存在委托未取得备案证明的房地产经纪机构代理销售商品房。	《商品房销售管理办法》
		16	委托中介机构代理销售商品房的，是否订立书面委托合同（出具委托书）。	《城市房地产开发经营管理条例》
		17	样板房与实际交付的商品房质量、设备及装修是否作出一致性说明。	《商品房销售管理办法》
商品房销售明码标价行为	房地产开发企业和房地产中介机构	18	是否存在虚假广告宣传，商品房预售广告和说明书中是否载明《商品房预售许可证》的批准文号。	《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》
		19	销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价。	《中华人民共和国价格法》《商品房销售明码标价规定》
		20	未按规定实行“一套一标”。	
		21	未一次性公开全部销售房源。	
		22	商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明。	
		23	标示信息不全，未按照规定内容明码标价，公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素。	
		24	采取多种方式明码标价，标价内容不一致。	
		25	在标价和公示的收费之外加价，另行收取未予标明的费用。	

商品房预售资金监管检查表

项目 基本 信息	项目名称		取得预售许可 时间	
	工程建设进度		重点监管资金 留存比例	
	监管账户名称		监管账号	
	应进入监管账户 套数、总额 (套、万元)		实际进入监管 账户 套数、总额 (套、万元)	
	批准拨付预售 资金次数、金额 (次数、万元)		实际拨付预售 资金 次数、金额 (次数、万元)	
	监管账户余额 (万元)			
序号	检查内容		检查结果	备注
1	是否按规定设立项目预售资金专用账户， 是否在项目所在地监管部门确定监管银 行名录中按“一证一户”为基本单位分别 设立账户		☐ 是 ☐ 否	
2	是否按规定签订预售资金三方监管协议		☐ 是 ☐ 否	协议签订时间:
3	是否在申请办理预售许可时在预售方案 中明确预售资金监管方案，并通过附件方 式在《商品房买卖合同》中予以体现		☐ 是 ☐ 否	
4	是否将预售许可证、监管银行、监管账户、 监管账号、与监管账户绑定的POS机商户 名、商户号、监督举报电话等信息在销售 场所显著位置公示		☐ 是 ☐ 否	
5	变更监管银行、监管账号、开户范围、企 业名称、项目名称等相关信息的，是否经 监管部门、监管银行同意后办理相应变更 手续		☐ 是 ☐ 否	未变更的不填写
6	是否安装专用pos机，确保预售资金全部 直接进入监管账户		☐ 是 ☐ 否	

7	是否存在未在签订购房合同、收取购房款的当日，将按揭购房首付款或一次性等购房人已支付的购房款全部存入预售资金专用账户的情形	☐ 是 ☐ 否	如填写“是”，请注明户数和金额：____户，____万元
8	专用账户中每笔预售资金入账是否载明具体对应房号，保证每套房入账可查	☐ 是 ☐ 否	
9	是否将发放的按揭贷款、公积金贷款及购房人后续分期付款直接存入监管账户	☐ 是 ☐ 否	如填写“否”，请注明户数和金额：____户，____万元
10	重点监管资金是否用于支付借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用	☐ 是 ☐ 否	如填写“是”，请注明金额：____万元
11	进入预售资金监管账户的资金，是否按照要求在规定时间内根据《商品房预售监管资金拨付通知书》拨付资金	☐ 是 ☐ 否	
12	是否严格按照项目单体工程建设进度申请拨付重点监管额度资金	☐ 是 ☐ 否	如填写“否”，请注明金额____万元
13	是否存在向购房人以集资、借款、会员费、预订等形式变相预售商品房，逃避预售资金监管	☐ 是 ☐ 否	如填写“是”，请注明形式和金额：____，____万元
14	是否存在与施工单位、监理单位提供虚假证明或采取以“提供商票”等方式违规支取预售资金	☐ 是 ☐ 否	如填写“是”，请注明企业名称和金额：____，____万元
15	是否按规定申请注销预售资金监管账户	☐ 是 ☐ 否	如未达到注销条件，则不填写本项
16	检查发现问题：		

检查人员：

检查组长：

附件 3-2

房地产市场随机检查情况用表

(房地产经纪机构)

____市(县)

检查时间: 年 月 日

中介机构名称	
证件取得情况	
备案情况	
从业人员数量	
检查发现问题	
检查意见	
受检单位签字	
备注	

检查人员:

检查组长:

房地产经纪机构检查内容

检查事项	适用对象	序号	检查内容	检查依据
房地产交易行为	房地产经纪机构	1	是否存在代理销售不符合销售条件的商品房。	《商品房销售管理办法》
		2	是否向购房人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。	《城市房地产开发经营管理条例》《商品房销售管理办法》
		3	是否存在房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。	《房地产经纪管理办法》
		4	是否存在提供代办贷款等其他服务,未向委托人说明服务内容、收费标准等情况且未经委托人同意。	《房地产经纪管理办法》
		5	房地产经纪服务合同是否由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。	《房地产经纪管理办法》
		6	签订房地产经纪服务合同前,是否向交易当事人说明和书面告知规定事项。	《房地产经纪管理办法》
		7	是否按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同。	《房地产经纪管理办法》
		8	房地产经纪服务是否实行明码标价制度。	《房地产经纪管理办法》
		9	是否存在未完成合同约定事项或者服务未达到合同约定标准收取佣金。	《房地产经纪管理办法》
		10	是否存在捏造散布涨价信息,或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号,操纵市场价格。	《房地产经纪管理办法》
		11	是否存在对交易当事人隐瞒真实房屋交易信息,低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价。	《房地产经纪管理办法》
		12	是否存在未经委托人书面同意擅自对外发布房源信息。	《房地产经纪管理办法》
		13	是否存在擅自划转客户交易结算资金。	《房地产经纪管理办法》
		14	是否存在以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或者强制交易。	《房地产经纪管理办法》
		15	是否存在为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的,就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利。	《房地产经纪管理办法》
		16	是否存在改变房屋内部结构分割出租。	《房地产经纪管理办法》
		17	是否存在侵占、挪用房地产交易资金。	《房地产经纪管理办法》
		18	是否存在承购、承租自己提供经纪服务的房屋。	《房地产经纪管理办法》
		19	是否存在为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。	《房地产经纪管理办法》
		20	是否具有足够数量的房地产经纪人员(含分支机构)。	《房地产经纪管理办法》
		21	是否统一承接房地产经纪业务,统一收取服务报酬。	《房地产经纪管理办法》
		22	是否在经营场所醒目位置公示规定内容。	《房地产经纪管理办法》
商品房销售明码标价行为	房地产开发企业和房地产经纪机构	23	销售商品房不明码标价,未在交易场所醒目位置明码标价。	《中华人民共和国价格法》 《商品房销售明码标价规定》
		24	未按规定实行“一套一标”。	
		25	未一次性公开全部销售房源。	
		26	商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明。	
		27	标示信息不全,未按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素。	
		28	采取多种方式明码标价,标价内容不一致。	
		29	在标价和公示的收费之外加价,另行收取未予标明的费用。	

附件 3-3

房地产市场随机检查情况用表
(房地产估价机构)

市(县)		检查时间: 年 月 日	
估价机构名称			
证件取得情况			
从业人员数量			
检查发现问题			
检查意见			
受检单位签字			
备注			

检查人员:

检查组长:

房地产估价机构检查内容

检查事项	适用对象	序号	检查内容	检查依据
房地产交易行为	房地产估价机构	1	是否按规定备案、及时办理资质证书变更手续。	《房地产估价机构管理办法》
		2	是否按规定设立分支机构并备案。	《房地产估价机构管理办法》
		3	是否存在未按规定取得省住房城乡建设厅核发、标注相应等级的备案证明从事房地产估价活动或者超越备案等级承揽估价业务。	《房地产估价机构管理办法》 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(建房〔2016〕275号)
		4	是否统一接受业务委托,统一收取费用。	《房地产估价机构管理办法》
		5	是否存在擅自转让受托估价业务。	《房地产估价机构管理办法》
		6	是否按照规定出具估价报告。	《房地产估价机构管理办法》
		7	是否存在出具虚假或者有重大差错的评估报告。	《国有土地上房屋征收与补偿条例》
		8	是否按照规定回避。	《房地产估价机构管理办法》
		9	是否存在法律法规规章禁止的其他行为。	

附件 3-4

房地产市场随机检查情况用表

(物业服务企业)

市(县)

检查时间: 年 月 日

项目名称	
企业名称	
服务费用标准	
物业取得方式	
住宅专项维修 资金监管、使用情况	
检查发现问题	
检查意见	
受检单位签字	
备注	

检查人员:

检查组长:

物业服务企业检查内容

检查事项	适用对象	序号	检查内容	检查依据
物业管理行为	建设单位	1	住宅物业是否通过招投标方式选聘物业服务企业或者经批准采用协议方式选聘物业服务企业。	《物业管理条例》
		2	选聘物业服务企业的是否签订书面的前期物业服务合同。	《物业管理条例》
		3	是否存在擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权。	《物业管理条例》
		4	是否在物业管理区域内按照规定配置必要的物业管理用房。	《物业管理条例》
		5	是否按照规定交存首期住宅专项维修资金后再向购房人交付房屋。	《住宅专项维修资金管理办法》
		6	是否按照规定分摊维修、更新和改造费用。	《住宅专项维修资金管理办法》
	建设单位、物业服务企业	7	是否按照规定移交有关资料。	《物业管理条例》
		8	是否存在挪用住宅专项维修资金。	《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》
		9	是否存在擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营。	《物业管理条例》
		10	是否存在擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益。	《物业管理条例》
		11	是否存在擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营。	《物业管理条例》
	物业服务企业	12	是否存在将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人。	《物业管理条例》
		13	是否存在未经业主大会同意擅自改变物业管理用房的用途。	《物业管理条例》
		14	是否按照规定办理物业承接验收手续。	《物业管理条例》
		15	是否制止物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律法规的行为，并及时向有关行政管理部门报告。	《物业管理条例》
		16	是否存在前期住宅物业服务企业不执行政府指导价、不按规定明码标价、收取未予标明的费用等价格违法违规行为。	《价格法》《明码标价和禁止价格欺诈规定》《物业服务收费管理办法》
		17	是否存在法律法规规章禁止的其他行为。	

附件 3-5

房地产市场随机检查情况用表

(国有土地上房屋征收)

_____市(县)

检查时间: 年 月 日

项目名称			
征收部门		实施单位	
启动时间		是否进行社会 稳定风险评估	
征收面积 (万平方米)		总户数	
征收、补偿方案 征求意见情况		补偿资金到位 情况	
签订协议情况		回迁安置房 建设情况	
历史遗留拆迁 项目情况		法院强制裁决 执行情况	
检查发现问题 (如逾期未安置、 补偿款未发放到位、 停止发放过渡安置 费、暴力征拆等)			
涉及户数			
采取稳控措施			
检查意见			
受检单位签字			
备注			

检查人员:

检查组长:

国有土地上房屋征收项目检查内容

检查事项	适用对象	序号	检查内容	检查依据
国有土地上房屋征收与补偿行为	房屋征收部门	1	作出房屋征收决定前，是否就房屋征收可能出现的风险进行社会稳定风险评估，并根据评估结论制定相应的风险防范、处置措施和应急预案。	《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》
		2	是否按照法定程序进行征收。	《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》
		3	房屋征收补偿档案是否建立齐全。	《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》
		4	是否存在其他房屋征收（拆迁）与补偿不规范行为。	

商品房在建在售项目名录库

[illegible]

联系电话:

附件3:

房地产估价机构名录库

序号	企业名称	经营地址	企业法人	法人联系方式	资质等级	近一年完成评估业务数量(笔)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

联系人:

联系电话:

附件4:

房地产经纪机构名录库

序号	企业名称	经营地址	企业类型	企业法人	法人联系方式	是否备案	近一年促成交易量(笔)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

联系人:

联系电话:

附件5:

物业服务企业服务项目名称库

[illegible]

联系人: 。

联系电话:

