

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建〔2018〕10号

福建省住房和城乡建设厅关于印发《福建省房地产市场“双随机”检查办法》的通知

各设区市建设局（建委），福州市住房保障和房产管理局、不动产登记和交易中心，厦门市国土资源与房产管理局，平潭综合实验区交通与建设局、环境与国土资源局：

为规范房地产市场秩序，加强监督检查工作，根据国家和省里有关随机抽查工作部署要求，省厅制定了《福建省房地产市场“双随机”检查办法》，现印发你们，请认真贯彻落实。各地在实施过程中，发现存在问题或需要修改完善的，请及时反馈省厅。

福建省住房和城乡建设厅

2018年10月14日

（此件主动公开）

福建省房地产市场“双随机”检查办法 (试行)

第一条 为规范我省房地产开发企业、房地产估价机构、房地产经纪机构、物业服务企业“双随机”检查工作，根据《城市房地产管理法》、《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》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《房地产估价机构管理办法》、《房地产经纪管理办法》、《物业管理条例》及《福建省物业管理条例》等有关法律法规，结合我省实际，制定本办法。

第二条 全省各级房地产行政主管部门在本行政区域内对房地产开发企业（房地产开发项目）、房地产估价机构、房地产经纪机构（含营销策划中介机构）和物业服务企业（物业服务项目）进行“双随机”检查的，适用本办法。

第三条 省住房和城乡建设厅（以下简称省厅）负责全省房地产市场的“双随机”检查工作。设区市、平潭综合实验区和下辖县（市、区、管委会）房地产行政主管部门负责本行政区域内房地产市场的“双随机”检查工作。

第四条 房地产市场“双随机”检查按检查对象分为房地产开发企业（房地产开发项目）、房地产估价机构、房地产经纪机构和物业服务企业（物业服务项目）四个类别，不同类别“双随机”检查可分别开展或联合开展。省级各类别“双随机”检查每年开展不少于1次，每次抽查该类企业或项目不少于30个。各市、县

(区、管委会)房地产行政主管部门可以根据本地实际情况,确定检查频率、检查内容和检查企业对象数量,但检查频率不少于两次。

第五条 省厅负责建立和管理全省房地产市场“双随机”检查系统,完善全省检查人员库和检查对象库(企业库和项目库)。省级检查人员库包括省厅房地产行政管理人員、省级房地产行业专家以及各市级检查人员库人員;市级检查人员库包括设区市及所辖县(市、区、管委会)房地产行政管理人員、市级房地产行业专家。

省厅负责完善和维护省级检查人员库信息,各设区市房地产行政主管部门负责完善维护市级检查人员库信息。检查人员库人員信息应当定期更新,检查人员库人員信息包括检查人員姓名、性别、年龄、专业、职称或职务、工作单位、工作所在市(县、区)、联系电话等。

第六条 入选检查人员库人員应当具备以下条件:

(一) 房地产行政管理人員或具有中级及中级以上职称(房地产经济、估价、经纪、工程类职称或物业管理类职称)的房地产行业专家,熟悉相关业务、法律法规、技术标准等;

(二) 身体健康,年龄 65 周岁以下,无违法行为和不良信用记录;

(三) 坚持原则、秉公办事、作风正派、廉洁自律、热心协助各级监管部门开展监督检查工作;

(四) 遵守纪律、服从管理、自觉接受监督。

第七条 开展房地产市场“双随机”检查前，应制定具体检查方案，明确检查企业（项目）类别和各类别检查企业（项目）数量，由负责牵头部门2名工作人员，随机从该检查类别的对象库中，随机抽取规定数量的被检查企业（项目）。依据检查对象分布情况从检查人员库中，随机抽取检查人员组成若干个检查小组，每个小组不少于2人，其中具有行政执法证的执法人员不少于2人，负责1-2个设区市的“双随机”检查。根据抽查地域回避、利益回避、申请回避等原则，不宜成为检查人员的或由于检查人员自身原因不能参加检查的，可以递补抽取检查人员。

第八条 开展房地产市场“双随机”检查前，应当制定本次检查内容清单。房地产市场“双随机”检查可分为全面检查和专项检查。全面检查即对照检查内容清单（详见附件1）实施全面检查，每年不少于1次，专项检查应根据实际需要，选取部分内容实施检查。

第九条 检查组实施检查时，可以采取以下措施：

- （一）调阅房地产行政主管部门的相关档案资料；
- （二）现场检（核）查，明察暗访；
- （三）查看企业相关证件，以及相关的档案文件等资料；
- （四）要求企业负责人及相关人员到场配合检查；
- （五）其他依法需要采取的措施。

第十条 对于检查中发现存在的问题，检查组应当立即责令企业立即或限期整改，并书面反馈整改结果；对于较复杂的，检查组应当场收集相关证据材料交由属地房地产主管部门作进一

步调查核实；对发现非本部门权责范围的违法违规行为线索，要求属地房地产主管部门依法移送相关部门处理；对涉嫌违法犯罪的，要求属地房地产主管部门依法移送司法部门处理。

第十一条 检查组实施房地产市场“双随机”检查时，应当对照事先制定检查内容清单逐项核查，将检查情况予以记录，填写《“双随机”检查记录表》，“双随机”检查结束后10个工作日内，录入“双随机”检查系统。照片、录音、录像以及处罚整改档案等现场检查材料保存期限不少于10年。

第十二条 房地产市场“双随机”检查结束后，将在省住房城乡建设信息网上公布检查情况和对违法违规企业的处理情况。检查结果作为房地产开发企业、房地产估价机构、房地产经纪机构和物业服务企业信用评价的重要内容，相关数据自动推送给相关信用评价系统。

第十三条 本办法由省住建厅负责解释。根据国家政策变化和行业发展需要，省住建厅将及时调整《福建省房地产市场“双随机”检查内容清单》。

- 附件：1. 福建省房地产市场“双随机”检查内容清单（全面检查事项）
2. 房地产市场“双随机”检查记录表（模板）

附件 1

福建省房地产市场“双随机”检查内容清单 (全面检查内容)

一、房地产开发企业“双随机”检查内容

(一) 房地产开发行为

检查内容	违规行为处理建议
1. 房地产开发企业是否合法取得房地产开发资质,是否按要求完成资质年检、及时办理证书内容变更手续。	应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十五条,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的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款;逾期不改正的,由工商行政管理部门吊销营业执照。 按照《房地产开发企业资质管理规定》第二十一条,隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的,由原资质审批部门公告资质证书作废,收回证书,并可处1万元以上3万元以下的罚款。
2. 房地产开发企业是否在其资质等级范围内从事房地产开发经营。	应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十五条,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的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款;逾期不改正的,由工商行政管理部门吊销营业执照。
3. 房地产开发企业是否及时在“房地产管理信息系统”中维护企业相关信息,是否及时、准确填报开发销售等统计月报等信息。	责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。

<p>4. 房地产开发企业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。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市商品房预售管理办法》第十四条,开发企业不按规定使用商品房预售款项的,由房地产管理部门责令限期纠正,并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。</p>
<p>5. 房地产开发企业是否规范使用预售资金。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市商品房预售管理办法》第十四条,开发企业不按规定使用商品房预售款项的,由房地产管理部门责令限期纠正,并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。</p>
<p>6. 房地产开发企业是否将未经竣工验收合格的商品房交付使用。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条,将未经验收的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期补办验收手续;逾期不补办验收手续的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门组织有关部门和单位进行验收,并处10万元以上30万元以下的罚款。 第三十七条,将验收不合格的房屋交付使用的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期返修,并处交付使用的房屋总造价2%以下的罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;给购买人造成损失的,应当依法承担赔偿责任;造成重大伤亡事故或者其他严重后果,构成犯罪的,依法追究刑事责任。</p>
<p>7. 商品房交付使用时,房地产开发企业是否向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产开发企业资质管理规定》第二十三条,在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的,由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级,并可处以1万元以上2万元以下罚款。</p>

(二) 房地产销售行为

检查内容	违规行为处置建议
<p>1. 房地产开发企业对外发布的房源信息是否真实完整,是否存在虚假夸大宣传、哄抬房价信息及其他法律法规规定禁止内容。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市商品房预售管理办法》第十五条,开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料,或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的,由房地产管理部门责令停止预售,撤销商品房预售许可,并处3万元罚款。</p>
<p>2. 房地产开发企业是否委托有备案的营销机构代理销售商品房。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。</p>
<p>3. 房地产开发企业是否存在未取得《预售许可证》(或《现售备案证》)向买受人收取或者变相收取预售款。</p>	<p>应责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。 按照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条,擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为,没收违法所得;收取预付款的,可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。</p>
<p>4. 房地产开发企业是否在销售现场醒目位置公示“五证”,即《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》(或《现售备案证》)。</p>	<p>责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。</p>
<p>5. 房地产开发企业是否在规定时间内一次性公开全部可售房源对外销售,是否捂盘惜售或者变相囤积房源,炒卖房号。</p>	<p>责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。</p>

6. 房地产开发企业是否在销售现场醒目位置公示预售方案,销售状态及房源限制等情况。	责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。
7. 房地产开发企业是否在销售现场醒目位置公示一房一价表,是否明码标价对外销售,是否在标价之外加价出售商品房或者收取未标明的费用。	责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。
8. 房地产开发企业是否捆绑搭售车位、装修等,或者附加条件等方式,迫使购房人接受商品或者服务价格。	责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案,同时将违法违规线索移交当地物价部门。
9. 房地产开发企业是否在当地公积金管理部门办理准入手续,是否限制、阻扰、拒绝购房人使用住房公积金贷款购房。	责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。
10. 房地产开发企业是否依规与购房者在商品房买卖合同网签系统签订商品房买卖合同,并在规定期限内到房地产行政主管部门办理备案。	责令企业立即整改,并作为失信行为记入信用档案。
11. 房地产开发企业是否一房多卖,将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。	责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。按照《商品房销售管理办法》第三十九条,处以警告,责令限期改正,并处以2万元以上3万元以下的罚款。同时将违法违规线索移交当地公安部门。
12. 房地产开发企业是否通过更改预售合同、变更购房人等方式,协助购房人投机炒作未交付的商品房。	责令企业立即整改,直至暂停企业网签资格,并作为失信行为记入信用档案。

13 .房地产开发企业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。	责令企业立即整改，直至暂停企业网签资格，并作为失信行为记入信用档案。按照《商品房销售管理办法》第四十二条，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下的罚款。
14 .房地产开发企业是否违规提供购房融资服务 ,是否为购房人垫付首付或以分期等形式变相垫付首付。	责令企业立即整改，直至暂停企业网签资格，并作为失信行为记入信用档案，同时将相关线索移交金融监管部门。
15 .房地产开发企业是否按要求委托有资质的白蚁防治公司进行白蚁防治施工。	责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。

(三) 是否存在法律、法规禁止的其他活动。

二、房地产估价机构“双随机”检查内容

检查内容	违规行为处置建议
(一)从事房地产估价活动的房地产估价机构是否按规定备案 ,并在其备案证书标注的资质等级许可范围内从事估价业务。	应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。按照《房地产估价机构管理办法》第五十三条，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
(二)房地产估价机构是否由自然人出资 ,以有限责任公司或者合伙企业形式设立。	应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。同时将相关线索移交工商部门。
(三)房地产估价机构是否按规定变更名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项。	应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。按照《房地产估价机构管理办法》第四十八条，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。

<p>(四) 房地产估价机构是否按规定设立分支机构并备案, 分支机构是否按规定办理变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构是否按规定撤销分支机构并备案。</p>	<p>应责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。</p> <p>按照《房地产估价机构管理办法》第四十九条, 新设立的分支机构不备案的。由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告, 责令限期改正, 并可处1万元以上2万元以下的罚款。</p> <p>按照《房地产估价机构管理办法》第五十三条, 擅自设立分支机构的, 由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告, 责令限期改正, 并处1万元以上3万元以下的罚款</p>
<p>(五) 房地产估价机构从事房地产估价活动, 是否坚持独立、客观、公正的原则, 执行房地产估价规范和标准; 是否出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告。</p>	<p>应责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。</p> <p>按照《房地产估价机构管理办法》第五十三条, 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告, 由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告, 责令限期改正, 并处1万元以上3万元以下的罚款; 给当事人造成损失的, 依法承担赔偿责任; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。</p>
<p>(六) 房地产估价业务是否由房地产估价机构统一接受委托, 统一收取费用; 房地产估价师是否以个人名义承揽估价业务, 分支机构是否以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。</p>	<p>应责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。</p> <p>按照《房地产估价机构管理办法》第五十条, 规定承揽业务的, 由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告, 责令限期改正; 逾期未改正的, 可处5千元以上2万元以下的罚款; 给当事人造成损失的, 依法承担赔偿责任。</p>

<p>(七) 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员是否与有利害关系的委托人或者估价业务相对人回避。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十一条，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处 1 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>
<p>(八) 房地产估价机构承揽房地产估价业务，是否与委托人签订书面估价委托合同；是否经委托人书面同意转让受托的估价业务。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十条，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处 5 千元以上 2 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>
<p>(九) 房地产估价机构是否以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十三条，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>
<p>(十) 房地产估价机构是否经委托人书面同意与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十条，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处 5 千元以上 2 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>

<p>(十一) 房地产估价报告是否由房地产估价机构出具, 加盖房地产估价机构公章, 并有至少 2 名专职注册房地产估价师签字。</p>	<p>应责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十条 由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告, 责令限期改正; 逾期未改正的, 可处 5 千元以上 2 万元以下的罚款; 给当事人造成损失的, 依法承担赔偿责任。</p>
<p>(十二) 房地产估价机构的分支机构是否以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告, 并加盖该房地产估价机构公章。</p>	<p>应责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十条 由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告, 责令限期改正; 逾期未改正的, 可处 5 千元以上 2 万元以下的罚款; 给当事人造成损失的, 依法承担赔偿责任。</p>
<p>(十三) 除法律、法规另有规定外, 房地产估价机构是否未经委托人书面同意, 对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。</p>	<p>应责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产估价机构管理办法》第五十四条 违反本办法第三十五条规定, 房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料, 给当事人造成损失的, 依法承担赔偿责任; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。</p>
<p>(十四) 房地产估价机构是否妥善保管房地产估价报告及相关资料, 保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。</p>	<p>责令企业立即整改, 并作为失信行为记入信用档案。</p>
<p>(十五) 是否存在法律、法规禁止的其他行为。</p>	

三、房地产经纪机构“双随机”检查内容

检查内容	违规行为处置建议
<p>(一) 房地产经纪机构及其分支机构是否按规定备案，是否具有足够数量的房地产经纪人员。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案，并将相关线索移交工商部门。</p>
<p>(二) 房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，是否按规定办理备案或者注销手续。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案，同时将相关线索移交工商部门。</p>
<p>(三) 房地产经纪业务是否由房地产经纪机构统一承接，服务报酬是否统一收取。分支机构是否以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。</p>
<p>(四) 房地产经纪机构及其分支机构是否按规定在其经营场所醒目位置公示有关内容。代理销售商品房项目的，是否在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。</p>
<p>(五) 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，是否与委托人签订书面房地产经纪服务合同。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。</p>

<p>(六) 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的，是否向委托人说明服务内容、收费标准等情况，是否经委托人同意后另行签订合同。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十三条，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以 1 万元罚款；对房地产经纪机构处以 1 万元以上 3 万元以下罚款。</p>
<p>(七) 房地产经纪机构是否实行明码标价制度，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。是否收取任何未予标明的费用；是否利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，是否明确标示每一个项目和标准或者混合标价、捆绑标价。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十四条，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。</p>
<p>(八) 房地产经纪机构是否在未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准时收取佣金。两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，是否按照一宗业务收取佣金，是否向委托人增加收费。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十四条，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。</p>

<p>(九)房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，是否加盖房地产经纪机构印章，并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。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十三条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(十)房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，是否向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相当内容，并按规定书面告知有关事项。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十三条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(十一)房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，是否事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准，书面告知材料是否经委托人签名(盖章)确认。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十三条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(十二)房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，是否查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并编制房屋状况说明书。是否经委托人书面同意后对外发布相应的房源信息。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十五条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。</p>

<p>(十三) 房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，是否查看委托人身份证明等有关资料。委托人未按规定提供资料或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构是否拒绝接受委托。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。</p>
<p>(十四) 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，是否通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款帐户划转交易资金。交易资金的划转是否经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十六条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(十五) 房地产经纪机构和房地产经纪人员是否有捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格行为。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十四条，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。</p>
<p>(十六) 房地产经纪机构和房地产经纪人员是否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)出房屋赚取差价。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十四条，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。</p>

<p>(十七)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否以隐瞒、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。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(十八)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(十九)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否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。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(二十)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否改变房屋内部结构分割出租。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>

<p>(二十一)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否侵占、挪用房地产交易资金。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(二十二)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否承租、承租自己提供经纪服务的房屋。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(二十三)房地产经纪机构和房地产经纪人员是否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。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>
<p>(二十四)房地产经纪机构是否建立业务记录制度，如实记录业务情况；是否保存房地产经纪服务合同不少于5年。</p>	<p>应责令企业立即整改，并作为失信行为记入信用档案。 按照《房地产经纪管理办法》第三十三条，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(二十五)是否存在法律、法规禁止的其他行为。</p>	

四、物业服务企业“双随机”检查主要内容

检查内容	违规行为处置建议
<p>(一) 是否按要求提供或者移交物业管理区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等筹建业主大会及业主委员会工作所需资料的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《福建省物业管理条例》第七十六条，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(二) 是否按照规定履行承接查验义务的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《福建省物业管理条例》第八十条，未按照规定履行承接查验义务的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处3万元以上10万元以下罚款。</p>
<p>(三) 是否按规定办理(前期)物业服务合同备案手续的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(四) 是否按规定在物业管理区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。同时，将相关线索移交物价部门。 按照《福建省物业管理条例》第八十一条，物业服务企业未按照规定进行公布、公示的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(五) 物业服务收费实行酬金制的，是否每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，未每季度公布物业服务资金的收支情况的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《福建省物业管理条例》第八十一条，物业服务企业未按照规定进行公布、公示的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。</p>

<p>(六) 每月是否将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内醒目位置公示的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。同时，将相关线索移交物价部门。</p> <p>按照《福建省物业管理条例》第八十一条，物业服务企业未按照规定进行公布、公示的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(七) 是否将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p> <p>按照《物业管理条例》第五十九条，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>
<p>(八) 是否挪用专项维修资金的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p> <p>按照《物业管理条例》第六十条，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。</p>

<p>(九) 是否经业主大会同意，擅自改变物业管理用房用途的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《物业管理条例》第六十二条，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 1 万元以上 10 万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。</p>
<p>(十) 是否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的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《物业管理条例》第六十三条，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。</p>
<p>(十一) 是否擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《物业管理条例》第六十三条，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。</p>
<p>(十二) 是否擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。 按照《物业管理条例》第六十三条，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。</p>

<p>(十三) 是否侵占物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p> <p>按照《福建省物业管理条例》第八十三条，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按下列规定处以罚款；造成损失的，责任人应当依法予以赔偿：</p> <p>(一) 侵占物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的 对个人处 1000 元以上 5000 元以下罚款，对单位处 5 万元以上 10 万元以下罚款；</p>
<p>(十四) 是否损坏物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p> <p>按照《福建省物业管理条例》第八十三条，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按下列规定处以罚款；造成损失的，责任人应当依法予以赔偿：</p> <p>(二) 损坏物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的 对个人处 2000 元以上 1 万元以下罚款，对单位处 5 万元以上 20 万元以下罚款。</p>
<p>(十五) 物业管理区域内公共收益的经营管理费用支出是否超过公共收益的百分之三十。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(十六) 公共收益收入及使用情况，是否至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>

<p>(十七) 是否按照物业服务合同、国家和本省有关物业服务的规范提供物业服务的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(十八) 是否定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修，并将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等在物业管理区域内醒目位置予以公示的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(十九) 是否做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录，妥善保管物业档案资料及有关财务账册，建立物业服务信息平台，为业主提供免费查询服务的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(二十) 是否落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(二十一) 是否维护物业区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(二十二) 是否实行二十四小时值班制，建立和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业服务中的突发事件及其他日常纠纷的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(二十三) 是否听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>

<p>(二十四) 是否按照法律、法规和合同约定对二次供水设施设备进行清洗、消毒，水质检测符合要求的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。同时，将相关线索移交城乡供水主管部门。</p>
<p>(二十五) 是否对电梯运行进行日常巡查，并记录电梯日常使用状况的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。同时，将相关线索移交物价部门。</p>
<p>(二十六) 是否按规定对电梯进行年度安全检验的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。同时，将相关线索移交物价部门。</p>
<p>(二十七) 是否按照法律、法规规定和物业服务合同的约定做好安全防范工作，对业主或者物业使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者是否在规定时间内报告有关行政管理部门，导致业主人身、财产安全受到损害的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(二十八) 物业服务合同期满前，是否无正当理由单方面提前解除物业服务合同，擅自退出物业管理区域的。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(二十九) 物业服务合同终止，原物业服务企业是否拒不移交物业管理用房、预收或者拖欠的物业服务费及其账目以及其他物业管理所需相关资料的。</p>	<p>责令企业立即整改，并记入信用档案。按照《福建省物业管理条例》第七十九条，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对物业服务企业予以通报，并处1万元以上3万元以下罚款。</p>
<p>(三十) 原物业服务企业是否拒不退出该物业管理区域的。</p>	<p>应责令企业立即整改，并记入信用档案。按照《福建省物业管理条例》第八十二条，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上20万元以下罚款，并予以通报，两年内不得承接新的物业服务项目。</p>

<p>(三十一) 违反法律法规规定或者物业服务合同约定，经主管部门责令整改，是否整改到位的，或者是否拒不履行和解协议和法院生效判决的。</p>	<p>作为失信行为记入企业征信系统。</p>
<p>(三十二) 法律、法规禁止的其他活动。</p>	<p>责令企业立即整改，并作为失信行为记入企业征信系统。</p>

注：各项违规行为惩处的法律、法规、规章及规范性文件有修改或调整的，以修改后的法律、法规、规章及规范性文件为准。

附件 2

房地产市场“双随机”检查记录表（模板）

检查时间		
检查人员		
检查地点		
被检查企业名称		
被检查企业主要经营 活动地址及联系电话		
被检查企业负责人 姓名及联系电话		
项目基本情况		
检查情况	检查内容	检查情况
	(一)	
	(二)	
	
查处情况	(涉及行政处罚应填写处罚决定书文号)	
企业整改情况		
检查人员签字		
备注		

