

驻马店市住房和城乡建设局 驻马店市市场监督管理局

文件

驻建〔2023〕23号

关于开展 2023 年度房地产市场“双随机、一公开”联合检查工作的通知

各县（区）房地产主管部门，各房地产开发企业：

为进一步加强房地产市场监管，进一步加大整治规范房地产市场秩序工作力度，严肃查处房地产开发企业的违法违规行为，切实维护群众合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展。市住建局和市市场监管局决定在全市范围内开展 2023 年度房地产市场“双随机、一公开”联合检查工作。现就有关事项通知如下：

一、检查对象

房地产开发企业“双随机、一公开”检查对象为在我市行政区域内注册登记，且已取得有效资质证书的二级及以上资质房地产开发企业，按不超过 2%比例随机抽取。

二、检查时间

（一）自查自纠阶段

从即日起至3月20日，是本次专项检查的自查自纠阶段，各房地产开发企业应自觉开展自查自纠工作，对发现的问题及时进行整改和纠正。

（二）集中检查阶段

3月20日至4月30日为集中检查阶段，市住建局、市市场监管局将联合组织检查组。对全市范围内在建在售的房地产开发项目售楼处进行检查，其中对商品房预售资金重点监管的项目、投诉举报较多、日常交易量大的为重点检查对象。

三、检查方式

被抽查对象名单在名录库中按要求随机抽取，其中，房地产开发企业抽查比例不低于总量的2%。市住建局、市市场监管局随机抽取检查人员组成检查小组，通过现场检查，依法查阅、复制相关账册、合同和资料，向当事人、知情人调查了解相关情况；发现被检查对象存在违法违规行为的，依法提出整改要求进行记录；需要立案查处的，按照法律、法规、规章规定的程序处理；发现其他违法违规行为的，及时移交相关管理部门。

四、检查内容

1、根据职责分工，市住建局重点检查房地产开发企业检查以下事项：一是企业基本情况。包括：企业基本注册信息、专业技术人员情况。二是房地产开发行为。房地产开发企业是否存在

违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设配套设施。三是企业销售行为。房地产开发企业项目销售现场是否公示楼盘表、预售许可证及预售资金监管账户，住房可能受到噪声影响的情况以及采取或者拟采取的防治措施，发布虚假违法房地产广告，以“养老”名义进行虚假宣传，发布虚假房源信息；抽逃、挪用预售监管资金；采用零首付、首付贷、首付分期等方式，违规增加金融杠杆的行为；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序等。

2、根据职责分工，市市场监管局主要排查受检企业是否存在以下违法违规行为：在售房源未按规定明码标价；不履行价格承诺等不正当价格行为；违规收取“水电气暖”等开口费；其他不正当经营行为。

五、工作要求

（一）加强领导，明确责任。本次联合检查活动各相关单位要加强组织领导，周密安排，快速行动，确保检查取得实效。

（二）依法依规，严肃处理。对检查中发现的违法行为依法加大惩处力度，形成有效威慑，对违法违规行为按照相关规定移交有关部门处理，发现一起，曝光一起，实现“检查一部分，警

示一大片，规范全行业”的目标。

（三）严格纪律、严于律己。专项检查小组应严格依照法律、法规、规章规定开展执法检查工作。执法检查人员进行检查工作时，不得妨碍被检查人正常的生产经营活动，不得索取或者收受被检查人的财物，不得谋取其他利益，不得收取或变相收取费用。发现执法检查人员违法违规和违纪行为的，将按照相关法律规定追究其相应责任。

附件：1、房地产开发企业“双随机一公开”基本情况监督检查表

2、房地产开发企业“双随机一公开”房地产项目检查表



2023年3月2日

附件 1:

房地产开发企业“双随机一公开”基本情况监督检查表

日期:

检查人员签字:

企业名称		注册地 址			
批准从事房地产开发时间 (以初次取得资质证书为 准)		资质证 书编号		资质证书 到期时间	
开发资质等级		有职称专业管理人员总数			
中级(高级)职称专业管理 人员总数		持有资格证书专职会计人员 数			
企业履行社会责任情况					
社会捐赠(扶贫、爱心捐款、 希望工程等)、社会公益活 动	活动名称	捐赠金 额	组织方	内容表述	
在建、在售项目情况					
项目名称	在建面积	在售面 积	是否取得预售许 可证或五证取得 情况	合计(面积)	
近三年完成业绩情况					
项目名称	取得竣工验收备案证时间		取得竣工验收备案证面积		

附件 2:

房地产开发企业“双随机一公开”房地产项目检查表

项目名称		开发企业	
售楼部 或项目地址			
项目联系人		联系电话	
项目基本信息			
	项目总建筑面积面积		
在售	累计取得预售许可证套数		
	预售许可证编号及时间		
	累计已网签备案套数		已订购未签约套数
	剩余可售套数		
在建	在建未领取预售许可证楼栋		
销售现场公示情况			检查情况
销售现场公示材料清单	企业营业执照、房地产开发资质证书、建设用地规划许可证、国有土地使用权证或不动产权证书、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		
	所有房源销售价格和销控表。包括每套商品房建筑面积、套内面积、销售价格及销售状态（已销售、已认购、在售）等情况		
	经审定的建设工程设计方案总平面图、房产测绘成果报告、前期物业服务合同和商品房买卖合同示范文本等材料		
	商品房预售资金监管银行名称和账号		
	商品房在建工程抵押的情况说明和抵押权人同意销售抵押房屋的证明材料		
	委托销售代理机构的授权委托书和委托范围、时限		
	房管、物价、工商等监管部门的举报电话		

违法违规销售行为		检查情况
违法违规销售行为 清单	未取得预售许可证，以认购、认筹、预订、排号、发放会员卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预订款等费用，对外发布预售广告信息；超出预售许可范围销售商品房	
	未将预售资金按规定纳入监管账户，另设其他账户以其他方式直接收存购房人房款（包括预订款、首付款、按揭贷款等）；未按规定使用商品房预售款项	
	未在商品房预售广告中载明商品房预售证号	
	捂盘惜售或者变相囤积房源：取得预售许可后不在 10 天日内一次性公开全部房源信息并进行销售；同一个商品房预售许可证，采取分楼幢、分单元、分层等方式开盘销售；不公示销售进度控制表，特别是已取得预售许可、尚未售出的房屋数量和价格情况	
	以私下内部认筹、排号等方式蓄客，通过集中选房、网上选房或者发布虚假房源和价格信息，捏造、散布开盘售罄、封盘涨价、地王楼王、政策变化等方式恶意炒作，营造紧张气氛，制造虚假热销场面，趁机哄抬房价，扰乱市场秩序	
	以捆绑搭售或者附加条件等方式销售商品房	
	向不具备购房资格的对象出售商品住房，或者诱导、教唆、协助购房人伪造资料规避限购政策	
	未进行征信审查，收取预订款或向购房人承诺可按揭贷款购房	
	采取“电商”等合作模式，通过第三方在网签合同约定价款之外加价出售房屋或者价外收取“团购费”、“会员费”、“信息咨询费”等费用	
	实行“零首付”购房，或提供“首付贷”等场外配资等	
	无正当理由拒绝职工使用住房公积金贷款购房	
	在建项目投资及形象进度已达到预售条件不及时办理预售许可	
	捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序	
	在售房源是否按规定明码标价	
	是否存在不履行价格承诺等不正当价格行为	
	是否收取违规收取“水电气暖”等开口费	
	其他不正当经营行为	
未按合同履行	未按房屋买卖合同约定如期交付	
检查结论	组长签字： 检查人员签字：	
被检查方签字		

2023年度地产市场“双随机、一公开”联合监督检查抽查清单

序号	所在县区	企业名称	住所	法定代表人	联络员	联络员电话
1	泌阳县	泌阳县宏联实业有限公司	泌阳县花园路西段宏源石化加油站向北300米路东	邢庆学	李其坤	15514656369
2	驿城区	驻马店市紫光房地产开发有限公司	驻马店市解放路西段王楼村委王北高组	刘学民	刘学民	15638372292
3	西平县	河南蓝柏文旅开发建设有限公司	西平县柏亨街道办事处院内	姚红波	王艳芳	15236917261
4	开发区	驻马店市贺泰房地产开发有限公司	驻马店市文明路与板桥路交叉口东北角（原二堂汽贸城）	蒋志峰	张傲	18568025310
5	上蔡县	河南征财房地产有限公司	河南省驻马店市上蔡县蔡都镇兴业路164号	常远征	常远征	13507644336
6	新蔡县	河南神华置业有限公司	新蔡县产业集聚区人民西路与工业大道交汇处	杨保安	杜效文	18339613155
7	驿城区	驻马店市新天置业房地产开发有限公司	驻马店市驿城区木兰街（国祥饭店）	李国祥	刘辉	13938360508
8	上蔡县	河南弘毅阳光置业有限公司	驻马店市上蔡县芦岗街办事处	杨青岩	刘江	17760239786
9	示范区	河南置地华冉置业有限公司	驻马店市驿城区驿城大道与置地大道交叉口西北角置地国际广场1号楼	魏魏	侯存仓	15346367572
10	西平县	西平县昊远房地产开发有限公司	西平县柏城镇文化路南段	郭忠妮	李丹丹	18639668216
11	泌阳县	河南泓硕置业有限公司	泌阳县河南尚城1#3层	逯一锋	孟露	15565977728