

烟台市市场监督管理局 烟台市住房和城乡建设局 文件

烟建住房〔2024〕28号

关于开展房地产经纪机构、估价机构、 住房租赁企业、开发企业“双随机、一公开” 监督检查的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局、市场监督管理局：

根据年度“双随机、一公开”检查计划要求，现就房地产经纪机构、估价机构、住房租赁企业、开发企业检查事项通知如下：

一、检查准备

（一）信息创建。各区市住房城乡建设部门按照“双随机、一公开”检查要求，自行登录省部门联合“双随机、一公开”监管平台创建检查任务、更新执法人员信息、抽取匹配检查人员。

（二）检查对象。检查比例不得低于营业注册房地产经纪机构、估价机构、住房租赁企业数量的 10%，不得低于营业注册房地产开发企业数量的 20%，有关免检、信用管理和风险处置要求按照各自文件要求执行。

（三）人员更换。检查工作与市场监管部门联合开展，抽取的检查人员原则上不得更换，因岗位调整、工作冲突、身体健康状况等特殊情况下无法继续履行检查任务的，经领导同意后，可临时更换其他检查人员。

（四）协作配合。需要市场监管及人社部门联合检查的，各区市住房城乡建设部门应联系其配合开展。

二、检查内容

（一）房地产经纪机构、估价机构、住房租赁企业

检查事项：房地产经纪机构、估价机构是否具备相应资质、是否备案等情况、经营是否合规；从业人员注册情况、人员聘用管理及社保缴纳情况和专业人员履职等情况。

检查内容：1. 是否存在未办理统一社会信用代码、未办理房地产经纪机构备案擅自开展房地产经纪活动的行为；2. 是否存在采取威胁、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；3. 是否存在为不符合交易条件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；4. 是否存在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，非法规避房屋交易税费的行为；5. 是否存在一房多卖，损害购房人合法权益的行为；6. 是否存在非法侵占或者挪用客户交

易资金的行为；7. 房地产经纪机构从业人员是否具有房地产经纪资格证书、房地产经纪实名从业人员证书；8. 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；9. 从事住房租赁业务或转租住房 10 套（间）以上，营业执照中未有“住房租赁经营”字样；10. 房地产经纪机构、住房租赁企业成交的住房租赁合同，未即时办理网签备案；11. 违规发布房源信息；12. 以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款，租赁合同期限、租金支交期限与住房租金贷款期限不匹配，违规设立资金池、增加金融杠杆；13. 采取“高进低出”（支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金）“长收短付”（收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期）经营模式；14. 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；15. 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；16. 违反房地产估价规范和标准；17. 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；18. 擅自设立分支机构；19. 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；20. 不履行注册房地产估价师义务；21. 在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；22. 在执业过程中实施商业贿赂；23. 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；24. 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；25. 允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；26. 同时在两个或者两个以上房地产估价机构执业；27. 以个人名义承揽房地产估价业务；28. 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书；29. 超

出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；30. 严重损害他人利益、名誉的行为。

（二）房地产开发企业

检查事项：企业是否具备相应资质；企业是否按照相关法律、法规、规章规定开展房地产开发经营活动；企业开展的商品房预售行为是否合规等情况。

检查内容：1. 企业营业执照、开发资质的取得、使用、存续期限等方面是否合规，以及经营（业务）范围中无需审批的经营（业务）项目的检查；从业人员是否按规定和要求持证上岗；2. 商品房预售许可、房屋销售相关规定是否落实，是否存在返本销售或变相返本销售的方式销售商品房，以及采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未建成商品房的问题；3. 是否存在车位（库）只售不租问题；4. 是否存在延期交房以及非不可抗力延期交付的违约责任是否落实；5. 预售资金存、用是否合规；6. 是否存在未达到交付条件而交房行为，特别是强制违规交房问题；7. 房屋销售场所公示要求落实情况；8. 房地产开发企业的安全生产责任规定落实情况。

三、检查阶段

（一）企业自查（8月7日至8月9日）。开展正式检查前，房地产经纪机构、估价机构、住房租赁企业、开发企业按照检查内容进行自查，并将检查资料整理成册，上报各区市住建部门备查。

（二）现场检查（8月9日至10月1日）按照“进一次门、查多项事”的要求，各区市住建部门作为责任主体，联合市场监

管部门制定联合检查方案，按照抽查比例随机进行抽查；检查过程中，检查人员按照工作职责有序开展检查，分别进行现场检查记录并填写检查记录表，并尽量避免干扰检查对象正常经营，对检查出问题的企业，下达整改通知书，限期予以整改，对逾期未整改到位的企业，按照相关法律、法规严肃处理。

（三）结果录入（8月16日至10月20日）。按照“谁检查、谁录入、谁公示”的原则，检查结果由执法人员登录省政府部门联合“双随机、一公开”监管平台录入。检查结果一经录入，不得随意修改。检查结果确有错误的，经所在单位主要负责人签字确认后及时更正。检查结果将记于企业名下，并通过国家企业信用信息公示系统（山东）向社会公示，同时共享至“信用山东”网站。检查结果未录入的，视为未完成检查任务。

四、工作要求

市住房和城乡建设局会同市市场监督管理局成立联合督导组，赴各区市现场督导检查，一是通过听取各区市相关部门的现场或书面工作汇报、查阅相关资料，现场督导抽查部分企业；二是通过调阅部分房地产经纪机构、估价机构、住房租赁企业、开发企业的相关文件资料，审验营业执照、企业资质等取得、使用以及存续状态合规性等进行检查；三是了解检查人员是否存在敷衍检查走过场、弄虚作假徇私情、吃拿卡要微腐败等情形；四是对检查中发现问题的检查对象，相关部门要依法采取列入经营异常名录、立案调查等后续处理措施，防止监管脱节。各区市住建部门需要作一般性行政处罚的，要将行政处罚信息录入、导入国

家企业信用信息公示系统（山东）协同监管平台；根据检查情况建立问题整改台账，及时督促企业尽快进行整改，并定期通报问题整改情况，2024年10月30日前将检查报告及处置结果报烟台市住房和城乡建设局房地产市场监管科，对检查问题未及时整改到位的，市住房和城乡建设局将予以通报批评。

- 附件：1. 房地产经纪机构检查表
2. 住房租赁机构、企业检查表
3. 房地产经纪机构从业人员检查情况表
4. 房地产估价机构检查情况表
5. 房地产估价机构专职房地产估价师检查情况表
6. 房地产估价机构检查建议注销专职房地产估价师名单
7. 房地产开发企业经营抽查情况统计表
8. 售楼处公示情况统计表
9. 售楼处销售行为统计表



附件 1

房地产经纪机构检查表

机构名称			
机构地址			
项目负责人			联系电话
序号	检查项目		检查状况
1	是否符合企业登记事项、公示信息管理要求；是否进行备案。		
2	是否存在采取威胁、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；是否存在垄断房源，操控房价、房租的行为。		
3	是否存在为不符合交易条件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。		
4	是否存在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，非法规避房屋交易税费的行为。		
5	是否存在一房多卖，损害购房人合法权益的行为。		
6	是否存在非法侵占或者挪用客户交易资金的行为。		
7	是否存在人员聘用或社保缴纳方面的违规行为。		
8	是否存在其他违法违规行为。		
机构负责人签字：			检查组意见（签名）：
2024 年 月 日			2024 年 月 日

附件 2

住房租赁机构、企业检查表

机构(企业)名称			
机构地址			
项目负责人		联系电话	
序号	检查项目		检查状况
1	是否存在从事住房租赁业务或转租住房 10 套(间)以上,营业执照中未有“住房租赁经营”字样的情况;是否存在住房租赁机构未推送开业信息的情况。		
2	是否存在房地产经纪机构、住房租赁企业成交的住房租赁合同,未及时办理网签备案的情况。		
3	是否存在采取“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金)“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)经营模式的情况。		
4	是否未公示房源信息;是否违规发布房源信息。		
5	是否存在以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款的情况;是否存在以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款的情况;是否存在租赁合同期限、租金支交期限与住房租金贷款期限不匹配的情况;是否存在违规设立资金池、增加金融杠杆的情况。		
6	是否存在其他违法违规行为。		
机构负责人签字:			检查组意见(签名):
2024 年 月 日			2024 年 月 日

附件 3

房地产经纪机构从业人员检查情况表

机构名称: _____

专职经纪人员数量		在场经纪人员数量	
具备经纪人资格情况		经纪人员不在场及不具备 经纪人资格原因说明	
人员社会保险缴纳情况		未缴纳社会保险原因	
专职经纪人经纪合同 签署情况		未签署房地产经纪人名 字及原因	
专职经纪人约谈情况			
到场专职经纪人员签字			

附件 4

房地产估价机构检查情况表

机构名称: _____

办公地址与备案地址是否一致		如不一致，不一致的原因	
法人代表人是否在场 （不在场的原因）		法定代表人履职 在位情况	
办公场所面积 （自有或租赁）		机构规模 （工作人员数量）	
基础资料的收集和管理情况		房地产估价报告的 审核程序	
估价风险的把控		房地产估价报告 存档情况	
估价业务类别		业务收费情况	

附件 5

房地产估价机构专职房地产估价师检查情况表

机构名称：_____

专职房地产估价师数量		到场专职估价师数量	
专职估价师不到场的原因说明			
专职房地产估价师 社会保险缴纳情况		未缴纳社会保险原因	
专职估价师报告签署情况		未签署报告专职房地 产估价师名字及原因	
专职估价师约谈情况			
到场专职估价师签字			

附件 6

房地产估价机构检查建议注销专职房地产估价师名单

序号	姓名	执业单位	所在区市	建议注销原因	备注

填表说明：检查中有挂靠嫌疑的专职房地产估价师应列入汇总，并标注原因。

附件 7

房地产开发企业经营抽查情况统计表

抽查项目名称				
项目法人代表				
项目隶属公司				
项目地址				
所属区域				
资质等级	一级口 二级口 三级口 四级口 暂定口			
近 3 年建设房屋 建筑面积	万平方米	在建房屋建筑施工面积	万平方米	
有职称或者注册执业 资格的专业管理人员	人	中级及以上人数	人	
抽查内容			是否合格	存在问题
	企业营业执照、开发资质的取得、使用、存续期限等是否合规		是 口 否 口	
	是否落实预售、销售相关规定		是 口 否 口	
	是否存在车位只售不租情况		是 口 否 口	
	是否存在延期交房		是 口 否 口	
	预售资金存用是否合规		是 口 否 口	
	是否存在违规交房情况		是 口 否 口	
	竣工验收备案情况		是 口 否 口	
	安全生产规定落实情况		是 口 否 口	
所属部门				
经营状态				
备 注				

附件 8

售楼处公示情况统计表

抽查项目名称			
项目法人代表			
项目隶属公司			
项目地址			
所属区域			
抽查内容		是否合格	存在问题
	商品房预售许可证	是 ☐ 否 ☐	
	商品房预售方案	是 ☐ 否 ☐	
	商品房合同示范文本	是 ☐ 否 ☐	
	城市商品房预售管理办法	是 ☐ 否 ☐	
	商品房销售管理办法	是 ☐ 否 ☐	
	房源公示	是 ☐ 否 ☐	
	价格公示	是 ☐ 否 ☐	
	面积公示	是 ☐ 否 ☐	
所属部门			
经营状态			
备 注			

附件 9

售楼处销售行为统计表

抽查项目名称			
项目法人代表			
项目隶属公司			
项目地址			
所属区域			
抽查内容		是否合格	存在问题
	无证销售，违规收取定金、预订款等行为	是 ☐ 否 ☐	
	标价外加价或收取未标明的费用等行为	是 ☐ 否 ☐	
	恶意炒作、哄抬房价等相关行为	是 ☐ 否 ☐	
	捂盘惜售等相关行为	是 ☐ 否 ☐	
	捆绑销售等相关行为	是 ☐ 否 ☐	
	拒绝公积金贷款甚至拒绝贷款	是 ☐ 否 ☐	
所属部门			
经营状态			
备 注			

