

# 杭州市住房保障和房产管理局 对房地产市场情况检查、房地产中介机构行为 为情况检查裁量基准制度

## 总 则

一、为进一步推进行政检查全过程公正高效，不断健全行政检查监管工作机制，规范行政检查行为促进行政行为公开透明、规范运行，保护公民、法人和其他组织的合法权益。根据《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《房地产经纪管理办法》等法律法规、规章的有关规定，结合我局工作实际，制定本基准。

二、本基准所称检查是指杭州市住房保障和房产管理局（以下简称“我局”）行政执法人员依照法定职责，对单位和个人（以下简称“被检查对象”）实施行政检查时，依照法律法规、规章规定，综合具体情形进行审查、判断。

三、实施行政检查应当按照法律法规的规定和本制度要求，在规定职责范围内，有序推进落实行政检查任务。根据行政检查结果，依法作出检查结论或处理、处罚等决定。

四、针对实行随机抽查的事项，制定检查年度计划，按照“双随机、一公开”有关制度规定，建立随机抽查对象名录库和执法检查人员名录库。从“两库”中随机抽取被检查对象和检查人员，检查结果应公开，法律另有规定的除外。

对于有投诉举报、上级部门交办、其他部门移送案件线索、重点领域部署等情况，可以对特定对象或者特定事项进行检查。

五、实施行政检查，应当遵循合法、客观、公正、公开的原则，依照法定的权限和程序进行。

六、结合工作实际，可以主动协调有关行政执法单位，建立联合行政检查工作机制，积极开展联合行政检查。

七、组织开展检查应当组成检查组。实施检查时，持证执法人员不得少于2人。检查人员应当向被检查对象出示行政执法证件。检查人员有需要回避的情况需回避，以及拒绝、阻扰、干涉监督检查应负的法律法律责任。

八、行政检查方式包括现场检查和非现场检查。现场检查是指执法人员在被检查对象的经营管理场所以及其他相关场所进行监督检查。非现场检查是指执法人员通过在线监测、远程视频、监控数据对比、大数据筛查等方式进行监督检查。

## 分 则

### 第一节 房地产市场情况执法检查

九、房地产市场情况检查对象为：房地产开发企业。

十、房地产市场情况检查行政依据《城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《杭州市城市房地产开发

经营管理若干规定》、《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房规〔2018〕128号）、《杭州市区商品房预（销）售合同网上备案办法（试行）》（杭政办〔2004〕20号）。

十一、房地产市场情况检查主要检查下列内容：

（一）商品房项目开发和销售情况。

1. 开发企业是否在销售现场公示商品房预售许可证、建筑工程施工许可证、建筑工程规划许可证、不动产权证。

2. 开发企业是否一次性公开销售全部可售房源。

3. 开发企业是否存在捂盘惜售、售后包租等违规销售行为。

（二）《商品房预售许可证》取得情况。

1. 开发企业申请预售许可的申报材料是否真实有效、符合法定要求。

2. 开发企业是否存在未取得《预售许可证》擅自预售商品房的行为。

（三）商品房买卖合同签订情况

1. 开发企业与购房人是否书面签订商品房买卖合同，是否使用商品房买卖合同示范文本，商品房买卖合同是否通过我市网签备案系统进行网上操作并备案；

2. 商品房买卖合同变更或解除的，是否经房产行政主管部门办理备案手续；

3. 商品房买卖合同的交易当事人和房屋是否符合交易条件，合同签字盖章页是否上传；

4. 在合同备案时，开发企业是否提供商品房预售资金存入预售资金监管账户的证明。

#### （四）商品房预售资金使用情况

1. 预售商品房所得款项是否全部存入预售资金专用存款账户；

2. 监管额度内预售资金是否专款专用于项目的工程建设；

3. 是否存在挪用、套取预售资金情形。

### 第一节 房地产中介机构行为情况执法检查

十二、房地产中介机构行为情况检查对象为：房地产经纪机构（含分支机构）或从业人员。

十三、房地产中介机构行为情况检查依据《房地产经纪管理办法》。

十四、房地产中介机构行为情况主要检查下列内容：

#### （一）从业主体相关情况

1. 营业执照是否公示、是否在有效期；

2. 分支机构是否公示总公司的营业执照、经营地址和联系方式；

3. 加盟机构是否公示加盟品牌的加盟协议、营业执照、经营地址和联系方式；

4. 工作人员是否佩戴信息卡上岗。

(二) 房源管理相关情况

1. 发布的房源信息是否经核验挂牌；

2. 出售委托协议是否签署、签字是否规范。

(三) 经纪行为相关情况

1. 服务项目、内容、标准，业务流程是否公示；

2. 收费项目、依据、标准是否公示；

3. 交易资金监管方式是否公示、是否签署交易资金监管协议、转让合同中是否标注资金监管账号；

4. 投诉电话、价格举报电话 12345 等信息是否公示；

5. 房屋转让合同示范文本是否公示；

6. 商品房销售委托书和批准商品房销售的有关证明文件是否在销售现场明示；

7. 是否按照《房地产经纪管理办法》书面告知相关事项、是否经委托人签名；

8. 房地产经纪服务合同是否有经纪从业人员签字、是否加盖经纪机构印章、是否按规定保存。