

# 三门峡市住房和城乡建设局文件

三建〔2022〕322号

---

## 三门峡市住房和城乡建设局 关于开展2022年房地产经纪机构、评估机构市场 经营行为“双随机、一公开”检查工作的 通 知

各县（市、区）住房和城乡建设主管部门、各相关企业：

根据《三门峡市住房和城乡建设局关于印发2022年度“双随机、一公开”年度抽查计划的通知》（三建〔2022〕168号）文件要求和房地产市场监管工作安排，计划在全市范围内开展2022年房地产经纪机构和评估机构“双随机、一公开”抽查工作。现

将相关事项通知如下：

### 一、检查时间

2022年11月1日至2022年11月30日。

### 二、检查对象

在我市行政区域内注册登记，且已取得有效备案证书的房地产经纪机构和评估机构中，通过系统随机方式，按照20%的比例抽取，作为检查对象。

### 三、检查内容

#### （一）房地产经纪机构市场经营行为

1. 未按要求依法设立的房地产经纪机构，从事房地产经纪活动的中介服务机构，从业人员中没有一定数量的经纪人及经纪人协理及其劳动合同；

2. 未按要求在房地产经纪机构及其分支机构领取营业执照之日起30日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案的房地产经纪机构；

3. 房地产经纪机构及其分支机构未按要求在其经营场所醒目位置公示下列内容的：

- （1）营业执照和备案证明文件；
- （2）服务项目、内容、标准；
- （3）业务流程；
- （4）收费项目、依据、标准；

- (5) 交易资金监管方式;
- (6) 信用档案查询方式、投诉电话及价格举报电话;
- (7) 政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本;

4. 房地产经纪机构和房地产经纪人员有下列违法行为的:

(1) 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;

(2) 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;

(3) 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;

(4) 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;

(5) 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;

(6) 改变房屋内部结构分割出租;

(7) 侵占、挪用房地产交易资金;

(8) 承购、承租自己提供经纪服务的房屋;

(9) 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;

5. 房地产经纪机构应未建立业务记录制度, 如实记录业务情

况。

6. 房地产经纪机构的房地产经纪服务合同，是否按要求保存期不少于5年。

7. 随机抽查在1年内该机构所居间完成的3份房地产服务合同。

### （二）实名登记房地产经纪人情况

1. 机构登记房地产经纪人数量（要求登记的房地产经纪人到场）、与机构签订的劳动合同、继续教育情况；

2. 机构登记房地产经纪人执业及签署合同情况。

### （三）房地产评估机构市场经营行为

1. 机构基本情况，包括：实地检查地址是否与备案地址相一致、房地产估价师股份（出资）比例、专职房地产估价师情况（要求专职注册估价师现场签字），以及法定代表人或执行合伙人是否符合条件等情况；

2. 机构内部管理制度及估价报告质量控制情况，包括：房地产估价基础工作、估价机构内部评估基础数据建立情况、估价程序、估价报告审核、风险把控情况、报告存档情况等；

3. 诚信执业情况，包括：业务承揽和收费情况，是否签订诚信承诺书，有无迎合委托方要求低值高估或高值低估，是否存在压价竞争，是否建立信用档案，执行业务过程中是否存在违法违规行为等情况；

4. 执行房地产估价技术标准和规范情况，随机抽取两份房地产估价报告，检查是否符合《中华人民共和国资产评估法》要求，是否执行《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及若干指导意见等。

#### （四）专职房地产估价师情况

1. 机构专职注册房地产估价师数量、与机构签订的劳动合同、社会保险、人事代理、继续教育情况；

2. 注册房地产估价师执业及签署报告情况。

### 四、实施检查

各县（市、区）住房和城乡建设主管部门成立由随机抽取的执法人员的检查小组。检查小组应当在现场检查前以书面或电话等形式，告知被检查对象的时间及配合检查的要求，提示准备好相关材料。“双随机、一公开”检查中发现违法违规等异常情况的，视情节采取制定现场笔录、初步提取证据、责令当事人停止违法活动、督促当事人整改等相关监管措施。责令停止违法与督促整改可以视情况采取书面方式、口头方式等具体方式，相关情况记录于抽查检查情况记录表中，检查事项全部完成后，要求被检查对象在抽查检查情况记录表签字或盖章。被检查机构对象拒绝签字或盖章的，由执法人员在抽查检查情况记录表上签字说明。

### 五、记录检查结果



本次“双随机、一公开”执法检查人员根据各个事项检查情况，填写抽查检查情况记录表，并签字确认。抽查检查结果信息包括：1. 未发现问题；2. 未按照规定公示应公示的信息；3. 公示信息隐瞒真实情况弄虚作假；4. 通过登记的住所（经营场所）无法联系；5. 发现问题已责令改正；6. 不配合检查情节严重；7. 未发现开展本次抽查涉及的事项；8. 发现问题待后续处理；9. 合格；10. 不合格等。

## 六、检查结果公示

执法检查人员在检查结束之日起10个工作日内，将抽查检查情况记录表中的检查结果信息配合法规科录入省级平台，并通过国家企业信用信息公示系统（河南）进行公示（或者以公告的形式对社会公示），接受社会监督。

## 七、工作要求

（一）各县（市、区）住房和城乡建设主管部门要高度重视，精心组织相关业务科室开展此次“双随机、一公开”检查活动，对检查过程中发现的相关问题，要及时建立台账，实行挂账销号管理，认真督促整改；对存在的违法违规行为，要依法严肃进行查处；对存在严重失信行为的企业，要列入严重违法失信企业名单，并将处理结果报市住房和城乡建设主管部门。

（二）各县（市、区）住房和城乡建设主管部门认真做好检查工作，市住房和城乡建设主管部门将对此次检查情况进行抽

查，并将处理结果通过媒体对社会公示。

附件：抽查检查情况记录表



2022年10月26日



---

三门峡市住房和城乡建设局办公室

2022年10月26日印发

---





# 附件

## 抽查检查情况记录表

执法检查人员	姓名	单位	执法证号/身份证号	
检查对象	名称		统一社会信用代码/注册号	
	地址		法定代表人/负责人	
检查单位	检查事项			检查结果
三门峡市住房和城乡建设局				
处理意见				
备注				

检查对象

执法检查人员

(签字/盖章)

(签字/盖章)

2022 年 月 日

2022 年 月 日

说明：(1) 检查结果栏填写相应编号：1. 未发现问题 2. 未按规定公示应当公示的信息 3. 公示信息隐瞒真实情况弄虚作假 4. 通过登记的住所（经营场所）无法取得联系 5. 发现问题已责令整改 6. 不配合检查情节严重 7. 未发现本次抽查涉及的经营活活动 8. 发现问题待后续处理 9. 合格 10. 不合格。

(2) 备注栏可填写检查过程中责令停止违法与督促整改等相关情况。(3) 检查对象为非市场主体时，相关数据项可根据工作实际作相应调整。

