

益阳市住房和城乡建设局 益阳市市场监督管理局

益阳市住房和城乡建设局 益阳市市场监督管理局 关于开展 2025 年度房地产估价机构等 “双随机、一公开”检查的通知

为进一步加强对我市房地产估价机构、房地产开发企业和城市商品房预售的监管，根据《益阳市住房和城乡建设局 2025 年度“双随机、一公开”抽查工作计划》要求，结合我市实际，市住房和城乡建设局和市市场监管局决定于 9 月至 10 月对我市房地产估价机构、房地产开发经营情况和城市商品房预售情况等方面开展“双随机、一公开”联合抽查。

一、抽查任务与抽查比例

由市住房和城乡建设局牵头，联合市市场监管局，对在益阳市行政区域范围内的房地产估价机构、房地产开发经营情况和城市商品房预售情况开展联合抽查，抽查比例为 5%（其中房地产估价机构抽查比例为 100%）。

二、检查内容

（一）益阳市住房和城乡建设局（发起部门）。重点检查落实《城市商品房开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《房地产估价机构管理办法》等法律法规规章情况。

1. 房地产估价机构抽查具体事项包括：（1）营业执照、备案证明文件；（2）是否有3名以上专职注册房地产估价师；（3）是否存在超越资质等级业务范围承接房地产估价业务的行为；（4）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；（5）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；（6）是否擅自设立分支机构；（7）是否未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；（8）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；（9）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；（10）是否妥善保管房地产估价报告及相关资料。

2. 房地产开发经营情况抽查具体事项包括：（1）营业执照、资质证书、商品房预售许可证、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、商品房买卖合同示范文本等文件；（2）是否存在售后包租或变相售后包租销售行为；（3）房源公示情况；（4）销售委托书、营业执照、备案证（代理销售）；（5）房地产经纪人资格证书；（6）开盘方案、分幢公示牌；（7）在未取得预售许可前，是否收取或变相收取任何预订款性质的费用；（8）是否存在“一房多卖”行为；（9）

是否存在与现行政策相违背的宣传；（10）是否存在未按存在未按完整居住社区建设标准建设配套设施的行为；（11）是否存在未按施工图设计文件（含消防）开发建设的行为。

3. 城市商品房预售情况抽查具体事项包括：（1）捂盘惜售，囤积房源；（2）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；（3）协助购房人违法违规规避房屋交易税费；（4）违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；（5）捆绑销售车位、储藏室；（6）捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。

（二）益阳市市场监督管理局（参与部门）。重点检查落实《市场主体登记管理条例》《市场主体登记管理条例实施细则》《中华人民共和国广告法》等法律法规规章情况。

1. 房地产估价机构、房地产开发经营情况（信用监管科）抽查具体事项包括：企业登记信息及公示信息。

2. 城市商品房预售广告（广告监管科）抽查具体事项包括：
（1）房源信息应当真实，不得含有升值或者投资回报的承诺；（2）不得以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；（3）不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传；（4）不得含有风水、占卜等封建迷信内容，对项目情况进行的说明、渲染；（5）不得有悖社会良好风尚；（6）广告中对价格有表示的，应当清楚地表示为实际的销售价格，明示价格的有效期限。房地产预售、销售必须载明预售或者销售许可证书号；（7）工程竣工验收合格证明；（8）广告内容真实性的其他证明文件。

三、检查方式

1. 检查人员由市住房城乡建设局和市市场监管局分别通过省“双随机、一公开”监管工作平台随机抽取，入企检查必须出示行政执法证、扫营商码、录入相关信息，严格落实中央八项规定精神，遵守工作纪律和廉政建设相关规定。

2. 检查对象由市住房城乡建设局通过省“双随机、一公开”监管工作平台抽取派发至市市场监管局。

3. 检查方式采取实地核查、书面检查、网络检查、座谈交流等方式实施联合抽查。实地核查时执法检查人员应如实记录检查情况，填写《双随机抽查检查记录表》，并由被检查市场主体法定代表人（负责人、经营者）签字盖章确认，无法取得签字或者盖章的，检查人员应当注明原因，必要时可邀请有关人员作为见证人。

四、检查结果处理

实施检查的部门在抽查检查完成之日起 20 个工作日内，按照“谁检查、谁录入”的原则，将抽查检查结果录入到双随机抽查系统，由系统自动上传至国家企业信用信息公示系统（湖南），记于市场主体名下向社会公示。已实施检查但未进行公示的，视为未完成抽查检查。抽查涉及的相关证据材料按档案管理有关规定进行归档。

