

榆林市住房和城乡建设局

榆林市住房和城乡建设局 关于开展中心城区房地产领域 专项检查的通知

榆阳区住建局、横山区住建局、榆林高新区管委会，中心城区各房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构：

为持续深入开展住房、物业管理领域群众身边腐败和作风专项整治工作，全面整顿和规范房地产市场秩序，严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，治理房地产市场乱象，净化房地产市场环境，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展和良性循环，我局定于近期持续开展房地产领域专项检查工作。现就有关事项通知如下：

一、专项检查方式

市住建局负责对中心城区房地产开发项目及房地产开发企业、房地产经纪机构的检查。

榆阳区住建局、横山区住建局、榆林高新区管委会负责对中心城区物业服务企业的检查。

二、专项检查时间

2023年7月24日至12月31日。



三、专项检查内容

(一) 房地产开发

1. 未取得房地产开发资质或超越资质等级开发;
2. 违法违规开工建设;
3. 未按施工图设计文件开发建设;
4. 房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出;
5. 未按完整居住社区建设标准建设配套设施;
6. 强制交付未达到竣工交付条件的房屋;
7. 未按房屋买卖合同约定如期交付;
8. 未按要求设立预售资金监管账户。

(二) 房屋买卖

1. 未取得商品房预售许可证擅自销售商品房,或者在取得商品房预售许可证前,以认购、认筹、预订、排号、定制、售卡、团购、吸纳会员等方式向意向购房人收取定金、预订款、诚意金等费用,或以圈存保证金、购买基金或理财产品变相收取费用;

2. 未按明码标价规定销售商品房,或者以附加条件限制购房人合法权益(如捆绑车位、装修、储藏室)等方式,变相实行价外加价;

3. 商品房销售中未执行销售现场公示制度;

4. 发布虚假违法房地产广告,发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告,发布虚假房源和价格信息,欺骗、误导购房人;



5. 捂盘惜售或者变相囤积房源;
6. 通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息或者曲解有关房地产政策,误导购房人市场预期;通过雇佣人员制造抢房假象等方式,恶意炒作,哄抬房价;
7. 未按规定将预售资金存入监管账户、违法违规使用预售监管资金、变相逃避预售资金监管;
8. 利用合同格式条款,免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利,侵害消费者权益;
9. 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;
10. 限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。

(三) 房地产经纪

1. 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的信息;
2. 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;
3. 未按规定明码标价,未履行书面告知义务,强制提供代办贷款、担保服务,或者以捆绑服务方式额外收费。
4. 与投机炒房团伙串通,谋取不正当利益,发布指标转让等与预售商品房相关的信息。

(四) 物业服务



1. 未通过招投标的方式或者未经批准采用协议方式签订前期物业服务合同;

2. 擅自承接未经查验的物业;

3. 物业服务合同过期未及时续签;

4. 物业服务企业擅自撤离物业管理区域、中止物业服务,或物业服务合同依法解除或者终止后,无正当理由拒不退出物业服务项目;

5. 未在物业管理区域内公示收费项目、收费标准及服务内容、服务标准、业主共有部分的经营与收益情况等相关信息;

6. 未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务;

7. 超出合同约定或公示收费项目标准收取费用;

8. 擅自利用业主共有部分开展经营活动,侵占、挪用业主共有部分经营收益;

9. 擅自处置物业管理用房或占用共用部位和设施;

10. 采取停止供电、供水等方式催交物业费;

11. 违规使用住宅专项维修资金,虚报、挪用、骗取、侵占维修资金,未按规定公示维修资金使用账目。

四、重点工作检查内容

根据《榆林市深入开展住房领域群众身边腐败和作风问题专项整治实施方案》、《榆林市深入开展物业服务管理领域群众身边腐败和作风问题专项整治实施方案》督查重点进行检查。

五、专项检查人员安排



第一检查组:负责中心城区房地产开发项目及房地产开发企业的检查

组长: 王世峰 市住建局党组成员

成员: 杨 斌 市住建局房地产市场管理科科长

范新军 市住建局房地产市场管理科一级主任科员

薛旭超 市住建局房地产市场管理科科长

高 翔 市住建局房地产市场管理科科长

(联系人: 18717622255)

第二检查组:负责中心城区房地产经纪机构的检查

组长: 崔晓英 市住房保障中心主任

成员: 张 翼 市住房保障中心副主任

高 伟 市住房保障中心副主任

屈生广 市住房保障中心工会主席

郭晶晶 市住建局房地产市场管理科科长

(联系人: 18038098103)

第三检查组:负责中心城区物业服务企业的检查

榆阳区住建局、横山区住建局、榆林高新区管委会负责对辖区内物业服务企业进行检查,检查人员各单位自行安排,于7月31日前将检查人员及联络员上报市住建局房地产科,市局将不定期开展抽查督导。

六、工作要求

(一)各单位要高度重视,聚焦检查过程中发现的问题,持



之以恒狠抓落实，做好整改督查工作，确保发现的问题及时得到处理，于每月 25 日前将当月检查情况及查处的典型案例上报市住建局房地产科。

（二）中心城区各房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业对专项检查工作要高度重视，指定专人负责配合。一是对照检查内容，集中时间和精力全力自查。二是针对自查中发现的问题要立即整改，制定和完善企业各项制度，规范开发经营行为。三是及时对问题整改情况进行梳理总结，逐步完善房地产市场监管的长效机制。四是各房地产开发企业要选派副总或销售主管等熟悉情况的工作人员积极准备，配合检查工作。

榆林市住房和城乡建设局

2023 年 7 月 19 日

