

深圳市福田区住房和建设局随机抽查事项清单

序号	单位名称	行政检查/处罚事项	一般监管领域/特殊重点领域	是否纳入随机抽查事项	是否为部门联合事项	随机抽查事项			检查主体 市/区/所	检查方式	检查依据
						抽查类别	抽查项目	具体内容			
1	福田区住房和建设局	行政检查	一般监管领域	是	是	一般检查事项	物业服务企业落实物业管理法规情况检查	物业服务合同备案	福田区	实地检查	《深圳经济特区物业管理条例》
								物业管理区域安全防范应急预案备案			《深圳经济特区物业管理条例》
								信息公示			《深圳经济特区物业管理条例》
								业主共有资金账户设立			《深圳经济特区物业管理条例》
2	福田区住房和建设局	行政检查	一般监管领域	是	否	一般检查事项	建筑市场违法行为的检查	是否存在违法发包的情形	福田区	实地核查、资料核查	《建设工程质量管理条例》第四条
								是否存在无资质承揽工程的情形			
								是否存在转包和违法分包的情形			
								营销现场检查 1、购房指引； 2、营业执照和资质证书； 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证； 4、采取预售的，应当公示商品房预售许可证； 5、建设用地使用权出让合同书； 6、商品房买卖合同示范文本及附件； 7、商品房项目总平面图和测绘报告； 8、商品房房源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期； 9、商品房销售控制表； 10、业主临时管理规约； 11、前期物业服务企业名称、收费标准和物业服务合同； 12、法律、法规、规章和主管部门要求公示的其他材料。	福田区	实地核查	《深圳市房地产市场监管办法》第二章第十四条；
								房地产市场年度检查 1、进入被检查企业，查阅、摘抄、复制与业务相关的材料； 2、要求被检查企业和人员提供资质证书、资格证书、项目手册以及其他业务相关材料； 3、纠正企业和人员的违法违规行为； 4、法律、法规规定的其他措施。		实地核查	《深圳市房地产市场监管办法》第六章第六十一条；
								项目手册检查 1、《深圳市土地使用权出让合同书》； 2、《建设工程规划许可证》 3、《建筑工程施工许可证》 4、《深圳市房地产预售许可证》 5、《建设工程项目竣工验收备案收文回执》 6、《建设工程规划验收合格证》		实地核查	《城市房地产开发经营管理条例》第三章第十九条；《深圳市房地产市场监管办法》第二章第十条、第二十条，第七章第七十二条第二项

						房地产开发企业 1.发布虚假房源信息和广告，欺骗消费者的行为 2.通过捏造或者散布虚假涨价信息、政策变化等方式恶意炒作、哄抬房价的行为 3.未取得预售许可证销售商品房的行为 4.不符合商品房销售条件，以认购、认筹、预定、排号、发卡等方式向买受人收取认筹金、定金、预付款等费用，借机抬高价格的行为 5.捂盘惜售或者变相囤积房源，取得预售许可证后不在10日内一次性公开全部房源信息并进行销售，不公开销售进度控制表的行为 6.未按政府备案价格要求销售商品房，未标明房源销售状态、销售价格等违反明码标价规定，或利用开发企业市场优势地位，以附加条件限制购房人合法权利，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的行为 7.一房多卖或者将已作为商品房销售合同标的物的商品房、再销售给他人的行为 8.不按照批准的建筑设计方案进行开发建设，商业、办公、产业用房违规改建为居住用房并以居住用房形式对外销售，欺骗消费者的行为 9.未在营业场所公示法律、法规、规章要求公示的材料 10.房地产现售的，转让人的土地使用权和建筑物、附着物的使用权应当依法登记，并取得房地产权利证书；违反法律法规规定的其他情形 11.利用合同格式条款，免除自身法定义务，加重购房人责任、排除购房人合法权益； 12.限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款； 13.在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项； 14.在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报 15.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，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意	福田区	实地核查 《深圳市房地产市场监管办法》第二十四条、第二十四条、第十三条、第二十三条第四款、第五十七条；《深圳市城市规划条例》七十三条、第七十二条；《深圳市房地产市场监管办法》第十四条、《深圳经济特区土地使用权出让条例》第十九条、行业自律
						安全生产监管的形式和要求 1.是否取得相关资质证书、备案证书从事房地产开发评估、经纪经营业务 2.是否签署并现场公示《深圳市生产经营单位主要负责人安全生产主体责任承诺书》 3.是否签署并现场公示《房地产类企业安全生产指引》 4.是否建立安全生产管理机构及制度，是否建立健全全员安全生产责任制、是否投入安全生产资金 5.企业法定代表人是否为安全生产第一责任人，负责全面安全生产工作 6.是否设立负直接管理责任的安全生产专项负责人 7.是否组织本单位人员开展或参加相关安全生产培训 8.是否定期进行安全隐患排查并建立相关台账 9.是否在项目现场、售楼中心、办公地点等工作场所张贴消防等主管部门发放的相关安全警示、提示及宣传画	福田区	实地核查 无

3	福田区住房和建设局	行政检查	一般监管领域	是	否	一般检查事项	信息公示情况 (一) 营业执照和备案证书 (二) 机构、分支机构星级标识 (三) 房地产中介人员持牌执业。 (四) 主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本：《深圳市二手房委托合同》、《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》、《深圳市二手房买卖合同》 (五) 行业组织制定的交易指引：《深圳市房地产中介服务指引暨标准服务流程》、《看楼确认书》、《二手房交易重要事项告知书》 (六) 服务项目、内容、标准和流程 (七) 收费项目、计费依据和标准 (八) 机构投诉方式 (九) 房地产经纪机构对外发布的房源信息应当真实有效，并附有相应的信息编码 (十) 营业现场公示委托代理协议	福田区	实地核查	深圳市房地产市场监管办法第二十八、三十二、三十三、三十七、三十七、四十一条
							备案及备案变更情况 (一) 房地产经纪机构（包括依法设立的分支机构，下同）在本市开展房地产经纪业务的，应当在取得营业执照后30日内到主管部门办理备案 (二) 房地产经纪机构备案信息以及房地产经纪人员的执业登记信息发生变更的，应当自变更之日起30日内到主管部门办理变更手续；从业人员持有《深圳市房地产经纪人员星级服务牌》 (三) 从业人员离入职情况操作更新		实地核查	深圳市房地产市场监管办法第二十八、三十一条/《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》第三条
							年报报送信息符合情况 (一) 参加行业主管部门组织的年报，不如实上报年报材料的 (二) 未参加主管部门组织的年报的		实地核查	深圳市房地产行业诚信档案管理办法/深圳市房地产经纪行业机构信用信息目录表
							经营情况 (一) 无举牌销售、派发传单行为 (二) 发房源广告注明机构（备案），发布人员真实姓名及执业牌号（例：J000123或JZ000456）		实地核查	《深圳市房地产市场监管办法》第四十一条/《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》第一条

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

								安全生产监管的形式和要求 (一) 是否取得相关资质证书、备案证书从事房地产开发评估、经纪经营业务 (二) 是否签署并现场公示《深圳市生产经营单位主要负责人安全生产主体责任承诺书》 (三) 是否签署并现场公示《房地产类企业安全生产指引》 (四) 是否建立安全生产管理机构及制度，是否建立健全全员安全生产责任制,是否投入安全生产资金 (五) 企业法定代表人是否为安全生产第一责任人，负责全面安全生产工作 (六) 是否设立负直接管理责任的安全生产专项负责人 (七) 是否组织本单位人员开展或参加相关安全生产培训 (八) 是否定期进行安全隐患排查并建立相关台账 (九) 是否在项目现场、售楼中心、办公地点等工作场所张贴消防等主管部门发放的相关安全警示、提示及宣传画	福田区	实地核查	无
--	--	--	--	--	--	--	--	---	-----	------	---

检查比例及频次
抽查比例1%， 频次：每年不少于10个项目
检查比例：5%

抽查比例: 1%-
3%。
频次: 每年至

少1次。

