

# 运城市住房和城乡建设局 运城市市场监督管理局 文件

运建房字〔2021〕41号

---

## 运城市住房和城乡建设局 运城市市场监督管理局 关于2020年度房地产市场“双随机、一公开” 联合执法检查情况的通报

各县（市、区）、开发区住房城乡建设局、新绛县房地产服务中心，运城市住房保障和房地产服务中心、运城开发区建设事业部：

为进一步加强房地产市场监管，防范和化解房地产市场风险，根据《运城市住房和城乡建设局 运城市市场监督管理局关于印发〈2020年度房地产市场“双随机、一公开”联合执法检查实施方案〉的通知》（运建房函〔2020〕250号）要求，

我局联合市市场监督管理局于11月17日至27日对中心城区、13个县（市、区）、运城开发区的房地产市场进行了“双随机”联合执法检查。现将有关情况通报如下：

## 一、基本情况

此次检查分成2个小组，随机抽查了42家房地产开发企业（项目）、36家物业服务企业（项目）、2家房地产估价机构、34家房地产经纪机构、3个国有土地上房屋征收与补偿项目。共计检查117个企业（项目），检查中发现存在问题企业（项目）88个，发现问题197个。

## 二、存在问题

从检查情况看，全市房地产市场运行总体平稳，但发现仍存在秩序不规范的问题，主要表现为：

### （一）房地产开发企业

**主要问题为：**一是商品房预售资金监管使用不规范。中心城区碧桂园·云鼎、运城开发区鼎新华府B区、浦东花园小区、泰泽园、凤凰湖畔等5个项目商品房预售资金未按规定进入资金监管账户。绛县盛世名郡、匡吉·明珠城等2个项目预售资金使用不规范。二是未取得商品房预售许可证违规收取定金，如中心城区万锦书院、大学苑二期、河津市海晖·御景华府等3个项目。三是未按期交付商品房，如万荣县宝鼎新城、学府

城二期项目、闻喜县学府庄园三期项目、稷山县东兴花苑项目。

四是所检查的项目绝大部分存在明码标价不规范、广告宣传页无预售证号等问题。

## （二）物业服务企业

主要问题为：一是未按规定办理物业承接查验手续或手续不完善，如中心城区运城市御鑫物业管理有限公司管理的金海湾、运城市九通物业管理有限公司管理的五洲观澜C区、山西天和信物业管理服务有限公司管理的凤凰小区、运城经济开发区凯鑫物业管理有限公司管理的橄榄城、北京金地格林物业管理有限公司运城分公司管理的东湖湾、运城市金元物业管理有限公司管理的凤凰湖畔、山西欣怡物业服务有限公司管理的东方华城等17个小区。二是消防设施、设备不完善、消防控制室无人值班，如中心城区运城市御鑫物业管理有限公司管理的金海湾、山西六合兴物业管理有限公司管理的关铝花园小区。三是部分房屋未经消防验收已交付使用，如中心城区运城市御鑫物业管理有限公司管理的金海湾小区、山西六合兴物业管理有限公司管理的关铝花园小区、新绛县众信物业管理有限公司管理的盛世家园小区、夏县益宏物业有限公司管理的安居小区、夏县金水物业服务有限公司管理的鑫海湾小区等8个小区。四是未签订（前期）物业服务合同，如稷山县稷鸿物业服

务有限公司管理的鸿鑫花园小区、运城开发区运城市金元物业管理有限公司管理的凤凰湖畔小区等 4 个小区。**五是**物业用房面积不足或擅自改变物业用房用途,如稷山县稷鸿物业服务管理有限公司管理的鸿鑫花园小区、新绛县众信物业管理有限公司管理的盛世家园小区、运城经济开发区凯鑫物业管理有限公司管理的橄榄城小区。**六是**物业收费不规范,如中心城区运城市御鑫物业管理有限公司管理的金海湾小区、夏县益宏物业管理有限公司管理的安居小区、金水物业服务管理有限公司管理的鑫海湾小区。

### (三) 房地产经纪机构

**主要问题为:**一是房地产经纪机构违规发布房源信息。运城市中环居业房地产经纪有限公司、运城市鼎通房地产经纪有限公司、运城市玛雅万佳房地产经纪有限公司等 23 家房地产经纪机构在未经委托人书面同意的情况下对外发布房源信息。**二是**居间合同没有房地产经纪人或经纪人协理签字,如运城市中环居业房地产经纪有限公司、运城市龙鼎房地产经纪有限公司盐湖外滩首府分公司、运城市盐湖区致胜房屋中介有限公司等 18 家房地产经纪机构。**三是**未按规定配备房地产经纪专业人员。稷山县方源房地产经纪有限公司、山西华城房产中介有限公司、永济市久居房地产中介服务有限公司等 11 家房地产

经纪机构房地产经纪人、经纪人协理数量不足，不具备营业条件。

### 三、通报企业

检查发现 40 家房地产开发企业、17 家物业服务企业、32 家房地产经纪机构存在违规违法行为(企业名单及问题详见附件)，现予以全市通报。

对上述企业，自责任认定之日起采取以下惩处措施：一是记入企业不良信用信息，信用评价按照评分标准扣减，对降为 C 级的，限制企业参加各类表彰、评先、评优活动，依法对企业实施市场和行业禁入，限制申请财政资金或政策支持，不列入各类免检、免审事项范围，对企业商品房预售资金使用实行全过程严格监管，依法暂停企业相关资质证书评审，依法降低企业资质等级(暂定级房地产开发企业待现有项目开发完毕后不得开发新项目)，暂停网签资格；二是相关责任单位和其母公司、子公司等关联企业，及其在我省区域内开发建设项目或服务项目，均纳入各级房地产主管部门重点监管对象。

### 四、工作要求

(一)提高政治站位。房地产市场事关人民群众的切身利益，各县(市、区)、开发区房地产主管部门要提高政治站位，认真贯彻落实党中央、国务院和省、市两级党委、政府关于防

范化解房地产市场风险的决策部署，始终保持高压严查态势，进一步加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序。

（二）全面规范整治。针对本次检查中发现的问题，市、县房地产主管部门、市场监管部门要依法对上述受到通报的责任单位和人员做好告知和处置工作，并会同相关执法部门依法从严处罚，对负有责任的单位纳入我市 2021 年房地产市场“双随机”监督执法重点监管对象。要督促企业认真抓好整改，整改情况于 2021 年 4 月 15 日前报回市住建局、市市场监管局。市住建局、市市场监管局将组织对上述企业（项目）进行“回头看”，对发现限期未整改到位、未依法处罚的企业（项目）要提级处理，依法从严从重予以处罚，并严肃追究有关监管部门责任，进行全市通报。

（三）巩固检查成果。各县（市、区）、开发区要举一反三，加大执法检查力度，持续深入开展房地产市场秩序专项整治工作，加大房地产开发企业、物业服务企业、房地产中介机构违法违规行为打击力度，确保各类违法违规行为不反弹、不反复。加快推进房地产市场信用评价体系建设，健全完善守信联合激励和失信联合惩戒机制，促进全市房地产市场平稳健康发展。

- 附件：1.房地产开发企业通报名单  
2.物业服务企业通报名单  
3.房地产经纪机构通报名单

运城市住房和城乡建设局



运城市市场监督管理局



2021年4月2日

## 附件 1

## 房地产开发企业通报名单

序号	县(市、区)开发区	项目名称	建设单位	主要问题
1	中心城区	金海湾	运城市广厦房地产开发有限公司	1.广告页未载明《商品房预售许可证》批准文号; 2.明码标价位置不醒目,“一套一标”不规范。
2	中心城区	碧桂园·云鼎	运城市鑫碧达房地产开发有限公司	1.预售资金未进监管账户; 2.未按规定明码标价。
3	中心城区	万锦书院	运城市新瑞房地产开发有限公司	1.未取得《商品房预售许可证》收取定金、预收款; 2.没有明码标价。
4	中心城区	瑞安状元府	运城市瑞安房地产开发有限公司	1.明码标价内容不全; 2.广告户型图无预售证号。
5	中心城区	大学苑	山西上德房地产开发有限公司	1.明码标价内容不全; 2.广告页宣传页无《商品房预售许可证》批准文号; 3.二期未取得《商品房预售许可证》收定金、预收款; 4.不符合商品房销售条件收取预订款费用; 5.未明示两个办法和合同示范文本。
6	中心城区	荣坤·财富广场	山西荣坤房地产开发有限公司	1.广告页宣传页无《商品房预售许可证》批准文号; 2.未明示两个办法和合同示范文本; 3.委托的销售机构未在房地产管理部门登记。
7	中心城区	晋府玖号	山西星河房地产假发有限公司	1.广告页宣传页无《商品房预售许可证》批准文号; 2.明码标价不全。
8	中心城区	万和城	运城市德润祥房地产开发有限公司	1.明码公示不全; 2.广告页宣传页无《商品房预售许可证》批准文号。
9	中心城区	华都佳苑	运城市华都房地产开发有限公司	1.未按规定向购房人明示两个办法及合同示范文本; 2.未明码标价。
10	中心城区	吾悦广场	运城市新城鸿宇房地产开发有限公司	1.广告页宣传页无《商品房预售许可证》批准文号; 2.明码标示不全。
11	河津市	华兴学院	山西东润房地产开发有限公司	1.销控表与实际不符; 2.未按规定明码标价。
12	河津市	海畔·御景华府	河津市海畔房地产开发有限公司	1.未取得预售许可证收取定金(1#、2#、3#); 2.未取得预售许可证进行广告宣传; 3.未按规定明码标价。
13	河津市	承丰·和园住宅小区	山西承丰置业集团有限公司	1.宣传页上未注明预售证号; 2.广告宣传有违规情形; 3.未按规定明码标价。
14	永济市	铭基·悦龙台	山西铭基房地产开发有限公司	1.广告页宣传未载明《商品房预售许可证》批准文号; 2.未按规定试行“一套一标” 3.未一次性公开全部房源; 4.未明示两个办法;
15	永济市	鸿泰华府	山西隆圣信房地产开发有限公司	1.广告页宣传未载明《商品房预售许可证》批准文号; 2.两个办法未明示; 3.明码标价不全。



16	永济市	酒厂花园	永济市延泰房地产开发有限公司	1.明码标价公示不全；2.广告业无预售许可证批准文号；3.未明示两个办法；4.未提供两书。
17	永济市	云景舜山府	永济市名浪房地产开发有限公司	1.未明示两个办法；2.广告业无预售许可证批准文号；3.明码公示不全。
18	永济市	吉尔特·悦府	永济市凯鼎房地产有限公司	1.未明示两个办法；2.明码公示不全。
19	临猗县	逸嘉苑·逸豪苑	山西金博雅房地产开发有限公司	明码标示不全
20	临猗县	鑫东方绿城二期	临猗县仁宏房地产开发有限公司	明码标示不全
21	万荣县	宝鼎新城	山西同辉房地产开发有限公司	1.逾期交房，未竣工备案交付使用；2.未按规定明码标价。
22	万荣县	学府城二期	山西天水房地产开发有限公司	1.逾期交房，未竣工备案交付使用，合同物业部分不规范；2.未按规定明码标价；3.宣传页未标明面积性质。
23	稷山县	东兴花苑	稷山县鼎盛房地产开发有限公司	1.逾期未交付，售楼部公示内容不全；2.广告上有违规表述；3.未按规定明码标价。
24	稷山县	天山花园	稷山县科润房地产开发有限公司	1.合同中未明确物业收费标准，售楼部公示不规范；2.广告中未标明面积性质；3.未按规定明码标价。
25	闻喜县	天府苑一期	闻喜县振鑫房地产开发有限公司	未按规定明码标价。
26	闻喜县	学府庄园三期	闻喜县鹏晋房地产开发有限公司	1.7#、9#延期交房，未竣工验收备案交付使用；3.17#、18#合同物业费收取日期不对，未标明价格；3.未按规定明码标价。
27	新绛县	盛世华府一期	新绛县降鑫房地产开发有限公司	1.售楼部公示内容不全，合同中物业部分填写不规范；2.宣传页上企业名称错误；3.未按规定明码标价。
28	新绛县	大悦·滨河花园	山西大悦房地产开发有限公司	1.售楼部公示内容不全，合同中物业部分填写不规范有不实信息；3.未按规定明码标价。
29	绛县	盛世名郡	运城市盛之都房地产开发有限公司	1.广告页未载明《商品房预售许可证》批准文号；2.预售资金使用不规范，未公示两个办法；3.明码标价不全（缺项）；4.代收费用存在乱收费；5.买家办活动未与主办方签订协议。
30	绛县	匡吉·明珠城	运城匡吉房地产开发有限公司	1.预售资金使用不规范，未公示两个办法；2.广告页未载明《商品房预售许可证》批准文号；3.明码标价不全（缺项）；4.代收费用存在乱收费。

31	垣曲县	昌盛·逸景花城二期	垣曲县昌盛房地产开发有限公司	1.广告页未载明《商品房预售许可证》批准文号；2.未实行“一套一标”；3.未一次性公开全部房源，标示信息不全；4.加快预售资金监管办理速度。
32	垣曲县	和熙晟都	山西晟之都房地产开发有限公司	1.广告页未载明《商品房预售许可证》批准文号；2.明码标价不规范（缺项）；3.代收费不规范；
33	平陆县	博雅·瑞璟华府	山西金博雅房地产开发有限公司	1.不符合《广告法》26条规定；2.广告宣传页未载明《商品房预售许可证》批准文号；3.一套一标标示不全（缺项）；4.户型未核准建筑面积（套内面积，不允许宣传）
34	平陆县	平陆·建曲城	运城建领房地产开发有限公司	1.广告宣传页未载明《商品房预售许可证》批准文号，宣传十大攻略买房存在不当表述；2.未在醒目位置明码标价，未见一套一标。
35	运城经济开发区	鼎新华府B区	运城空港开发区呈远房地产开发有限公司	1.预售资金未进入监管账户；2.未按规定明码标价。
36	运城经济开发区	浦东花园小区	山西长江源房地产开发有限公司	1.预售资金未进入监管账户；2.未按规定明码标价。
37	运城经济开发区	泰泽园	运城市广鑫房地产开发有限公司	1.销售合同不规范，预售资金未进入监管账户；2.未按规定明码标价。
38	运城经济开发区	凤凰湖畔	山西金宝圣房地产开发有限公司	1.部分预售资金未进入监管账户；2.未按规定明码标价。
39	运城经济开发区	大宅门	闻喜县龙海房地产开发有限公司	加快手续办理，未达到预售条件不得宣传销售。
40	风陵渡经济开发区	兴瑞广场	山西新纪通房地产开发有限公司	1.未明示两个办法，广告业无预售许可证批准文号；2.明码公示不全；3.不符合广告决策方案；

## 附件 2

## 物业服务企业通报名单

序号	县(市、区)开发区	项目名称	物业服务企业名称	主要问题
1	中心城区	金海湾	运城市御鑫物业管理有限公司	1.加强安全隐患排查力度; 2.尽快完善承验和服务相关合同和协议; 3.超标准收取电费; 4.价格投诉电话为公示; 5.灭火器到期未更换; 6.部分照明灯不能正常使用; 7.部分线路存在安全隐患; 8.临街商铺未通过消防验收已经使用; 9.联动监控室上锁无人值班。
2	中心城区	关铝花园	山西六合兴物业管理有限公司	1.招投标流程不规范(缺项); 2.消防栓、灭火器过期, 无疏散标志, 联动控制室无人值班, 机器老化; 3.低层建筑未经消防备案; 4.广告主资料不全。
3	中心城区	凤凰小区	山西天和信物业管理服务有限公司	1.业主委员会没有与新的物业公司签订合同; 2.承接查验资料无明细, 消防验收资料、物业用房资料未提供; 3.《物业管理条例》第三十二条物业企业应具备独立法人资格, 前期物业合同与建设方与物业公司分公司(运城市天和物业管理公司凤凰小区分公司签订)
4	河津市	世纪家园	山西津辉物业管理有限公司	承验合同和明细、消防验收资料、物业用房资料无法提供
5	万荣县	金鼎阳光	万荣县恒安物业管理有限公司	承接查验合同无移交明细
6	稷山县	晋华苑	稷山县晋凯物业服务服务有限公司	尽快完善承接查验移交资料
7	稷山县	鸿鑫花园	稷山县稷鸿物业服务服务有限公司	1.与建设单位未签订过合同; 2.没有承接查验移交材料; 3.物业用房作为其他用途使用。
8	闻喜县	蓝堡湾	闻喜县御泰物业有限公司	与新的物业公司签订新的服务合同后没有承接查验资料和明细未移交。
9	闻喜县	公园壹号1期	运城市银浩物业管理有限公司	承接查验资料只有目录表没有资料
10	新绛县	龙湖金港	山西泰祥环保科技有限公司	承接查验资料只有明细表无具体移交材料。
11	新绛县	盛世家园	新绛县众信物业管理有限公司	1.物业用房按照规定应配备 384.6 m <sup>2</sup> , 现有物业用房面积为 169.07 m <sup>2</sup> ; 2.消防验收资料未提供。

12	夏县	安居小区	夏县益宏物业有限公司	1.前期物业服务合同、承验合同和明细、物业用房资料提供不了；2.无明码标价。
13	夏县	鑫海湾	夏县金水物业服务有限公 司	1.前期物业服务合同、承验合同（移交明细）、物业用房备案资料、消防验收资料提供不了；2.无明码标价。
14	运城经济 开发区	橄榄城	运城经济开发区凯鑫物 业管理有限公司	1.招投标资料内只有中标通知书；2.物业现用房屋为临建房，备案物业用房被开发公司占用。
15	运城经济 开发区	东湖湾	北京金地格林物业管 理有限公司运城分公司	承接查验资料、招投标资料、消防验收资料未提供
16	运城经济 开发区	凤凰湖畔	运城市金元物业管理有 限公司	1.招投标资料、承验资料、前期合同未提供；2.6#、8#消防未验收。
17	运城经济 开发区	东方华城	山西欣怡物业服务有限公 司	招投标资料、承接查验资料、物业用房资料、消防验收资料未提供

## 附件 3

## 房地产经纪机构通报名单

序号	县(市、区)、 开发区	企业名称	主要问题
1	中心城区	运城市中环居业房地产经纪有限公司	1.租赁合同未在总部同意签订; 2.房源发布未取得业主书面委托; 3.委托合同居间经纪人未签字;
2	中心城区	运城市龙鼎房地产经纪有限公司盐湖外滩首府分公司	1、无卖房委托发布房源、2、居间合同无经纪人签字;
3	中心城区	运城市盐湖区致胜房屋中介有限公司	1、无卖房委托发布房源、2、居间合同经纪人签字不规范(签字人不足、以名章代替签字)
4	中心城区	山西钱多多房地产经纪有限公司	无委托人签订同意书
5	中心城区	运城市盐湖区金锦锐房地产经纪有限公司	1.无房主委托书; 2.档案填写不规范;
6	中心城区	运城市盐湖区佳合房屋中介有限公司(总部:玛雅万佳)	1.委托书填写不过范; 2.买卖合同不规范;
7	中心城区	运城市盐湖区欣诚房地产经纪有限公司(总部:玛雅万佳)	1.委托书填写不过范; 2.买卖合同不规范;
8	中心城区	运城销冠置业有限公司	未告知性备案
9	中心城区	崇坤国际(感恩广场)	未告知性备案、无营业执照
10	中心城区	运城市元兴房地产评估有限公司	1.该公司评估过程中管理混乱,没有依据相关规定进行评估; 2.存在出具虚假评估报告;
11	河津市	河津市家诚房地产经纪有限公司	无卖方委托发布房源信息
12	河津市	河津市金诺优家房地产经纪有限公司	卖房委托书不全
13	河津市	山西九点文化传媒有限公司	卖房委托书不全
14	永济市	永济市久居房地产中介服务有限责任公司	合同不规范
15	永济市	永济青禾房地产经纪有限公司	1.无委托协议; 2.买卖合同不规范;

序号	县(市、区)、 开发区	企业名称	主要问题
16	临猗县	临猗安家房地产经纪有限公司	1.无委托人书面委托书; 2.档案不完善; 3.无经纪人签字;
17	临猗县	运城市优居房地产经纪有限公司临猗分公司	1.无委托卖方协议; 2.档案不规范;
18	万荣县	山西嘉和鑫房地产有限公司	卖房委托书不全
19	稷山县	稷山县有家房地产经纪有限公司	1.无卖方委托书发布房源; 2.居间合同无经纪人签字;
20	稷山县	稷山县万源房地产经纪有限公司	1.经纪人员数量不足; 2.居间合同无经纪人签字;
21	闻喜县	山西华诚房地产中介有限公司	1.无卖方委托发布房源信息; 2.无经纪人员;
22	闻喜县	运城麻林房地产经纪有限公司	1.无卖方委托发布房源信息; 2.居间合同无经纪人员签字; 3.经纪人员数量不足;
23	闻喜县	运城安居房屋房地产中介有限公司	无卖方委托发布房源信息
24	新绛县	新绛县为家房地产中介有限公司	无卖方委托发布房源信息
25	新绛县	山西千房汇房地产经纪有限公司	1.卖方委托合同不全; 2.经纪人未备案;
26	绛县	绛县风光宜家房地产经纪有限公司	买卖合同不规范
27	垣曲县	垣曲县盛居房地产经纪有限公司	1.经纪人挂靠, 合同不规范; 2.档案不规范;
28	垣曲县	垣曲县新城南爱源房产咨询部	1.没有售房委托书; 2.合同签订不是经纪人;
29	夏县	夏县金诺诚房屋中介有限公司	1.居间合同无经纪人签字; 2.经纪人数量不足;
30	芮城县	芮城金诚房地产经纪有限公司	1.档案不规范; 2.合同签字不规范;
31	运城经济开发区	运城市鼎通房地产经纪有限公司	1.无卖方委托书发布房源; 2.合同无经纪人, 协理签字;
32	运城经济开发区	山西享嘉房地产经纪有限公司	1.发布房源委托书不全; 2.居间合同签字不规范;

---

报送：董旭光副市长

抄送：运城市城市管理局、运城市行政审批服务管理局、运城市规划和自然资源局

---