

# 柳林县住房和城乡建设管理局

---

## 2026 年度柳林县住建局涉企行政检查 工作计划

### 一、指导思想

为规范全县住建领域涉企行政检查行为，优化营商环境，提升执法监管效能，结合我县住建领域实际情况，特制定本涉企行政检查工作计划。

### 二、工作目标

为进一步规范我县房屋建筑和市政基础设施工程施工质量、安全管理，推动各项工作规范化、程序化运行，持续提升监督服务质量与工作效能，进一步理顺房地产领域检查流程、明确检查标准，实现对全县房地产开发企业、房地产经纪机构全覆盖检查，及时排查、发现并整改各类违法违规行为，切实维护房地产市场秩序和工程建设领域安全稳定，同时不断督促物业服务企业不断提升服务能力。

### 三、检查对象

本次涉企行政检查覆盖我县房地产、建筑业、物业相关活动的企业，重点检查对象为：建筑业企业（包括建筑施工企业、混凝土搅拌站、监理企业、施工劳务企业），房地产开发企业（包括在建项目开发企业、已交付项目开发企业）、房地产经纪机构（包括分支机构、加盟门店），物业公司、物业服务小

区，已办理施工许可证的各在建项目。

#### 四、检查事项及内容

##### (一) 房地产开发企业检查事项

1. 开发建设行为：是否取得《国有土地使用证》《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》《商品房预售（现售）许可证》等法定审批文件；是否按照规划许可内容进行开发建设等违法违规行为。

2. 商品房销售行为：是否取得《商品房预售许可证》后开展预售活动；是否存在捂盘惜售、哄抬房价、虚假宣传、捆绑销售等违规销售行为；是否按规定公示商品房销售等信息。

3. 交付与售后：是否按合同约定时间交付房屋；是否存在延期交房、交付质量不合格房屋等问题；是否按规定履行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度。

4. 资金监管：是否严格执行商品房预售资金监管规定，是否存在违规挪用预售资金行为。

##### (二) 房地产经纪机构检查事项

1. 主体资格：是否依法办理备案手续；从业人员是否具备相应从业资格；是否存在无证经营、超范围经营行为。

2. 经纪服务行为：是否存在发布虚假房源信息、隐瞒房屋重要信息、赚取差价、违规收取费用等行为；是否按规定签订经纪服务合同，明确服务内容、收费标准等。

3. 信息公示：是否在经营场所醒目位置公示营业执照、人员、房源、服务项目、收费标准等信息。

### **(三) 已办理施工许可证的各在建项目检查事项**

1. 抽查工程建设责任主体履行安全生产职责情况;
2. 抽查工程建设责任主体执行法律法规、规章、制度及工程建设强制性标准情况;
3. 抽查建筑施工安全生产标准化开展情况。
4. 依法对工程建设责任主体违法违规行为实施行政处罚。

### **(四) 物业服务企业检查事项**

#### **1. 安全生产管理检查**

将重点核查物业企业是否建立健全安全生产责任制，是否制定完善的应急预案并定期组织演练。具体检查内容包括：消防设施设备的完好性和有效性，如灭火器压力是否正常、消防栓配件是否齐全、消防报警系统是否正常运行等；消防通道和安全出口是否被占用或堵塞，疏散指示标志和应急照明是否完好有效；电动自行车是否存在违规停放和充电现象，物业企业是否设置集中充电场所并加强管理。同时，将核查物业企业是否定期开展安全隐患排查，建立隐患排查治理台账，对发现的问题是否及时整改。

将核查电梯使用登记证、定期检验报告是否在有效期内，电梯维保合同是否合法有效，维保记录是否完整真实。此外，还将现场测试电梯紧急报警装置是否畅通有效，电梯机房设施是否齐全并正常运行，防夹装置是否灵敏可靠等。对于检查中发现电梯存在严重安全隐患的，将立即责令停用，并依法进行处理。

## 2. 物业服务质量检查

将依据物业服务合同约定的服务标准，从以下几个方面进行评估：环境卫生方面，检查公共区域是否干净整洁，垃圾是否及时清运，垃圾桶周边是否无散落垃圾、无异味；绿化养护方面，检查绿地是否整洁无杂物，花草树木是否长势良好、定期修剪，有无明显病虫害或枯死现象；公共秩序维护方面，检查车辆停放是否有序，是否有专人进行巡逻值守，监控系统是否正常运行。

将检查物业企业是否建立完善的设施设备台账，是否制定年度保养计划并按计划实施；屋面、外墙、楼道等公共部位是否保持完好，无渗漏、脱落等安全隐患；给排水系统是否畅通，供水设备是否正常运行，排水沟、污水井是否无堵塞、无积水；供电系统是否稳定，配电室、电表箱等设备是否正常运行。同时，还将核查物业企业是否按规定进行日常巡查，巡查记录是否完整真实。

## 3. 物业服务合同履行与收费管理

物业企业是否严格履行合同义务，是否按照合同约定的服务内容和标准提供服务，是专项检查的重点关注领域。检查小组将仔细核对物业服务合同条款，检查物业企业是否存在擅自降低服务标准、减少服务项目等违约行为。同时，将重点检查物业收费情况，包括物业服务收费是否明码标价，收费标准是否符合合同约定和政府规定，是否存在擅自提高收费标准、扩大收费范围、重复收费等违规行为。

将核查物业服务企业是否将公共收益（如广告收入、场地租赁收入等）单独列账，是否设立专户存储，是否定期公示收支情况，是否存在挪用、侵占公共收益等违规行为。同时，还将检查住宅专项维修资金的管理和使用是否符合规定程序，是否存在违规使用情况。

## 五、检查方式

**1. 重点专项检查：**针对各在建项目、房地产领域商品房预售、资金监管、交付节点、经纪机构经营行为等，采取“双随机、一公开”方式开展专项检查，联合市场监管、金融等部门进行联合执法，通过查阅资料、现场勘查、询问当事人等方式核实问题。针对物业服务企业，每季度开展一次，全年覆盖不少于5%的物业服务企业，通过监管平台随机抽取检查对象和检查人员；上半年开展“公共收益管理专项检查”，下半年开展“安全生产专项检查”，每次检查覆盖重点企业及投诉较多的小区。

**2. 日常巡查检查：**对辖区内各在建项目、房地产开发企业项目、经纪机构经营门店开展常态化巡查，采取实地走访、调取交易数据等方式，及时发现苗头性、倾向性问题。针对物业服务企业每月开展2次常态化巡查，对C级、D级企业提高检查频次。

**3. 投诉核查检查：**针对12345政务服务热线、群众来信来访等渠道反映的涉企问题，开展定向核查检查，依法依规处理投诉举报。

## 六、检查频次

建工股对全县建筑业企业，每年检查不少于 4 次、日常巡查检查不少于 6 次；房地产开发办对在建房地产开发项目企业，每季度检查不少于 1 次、全年检查不少于 4 次，对已交付项目开发企业，每半年检查不少于 1 次、全年检查不少于 2 次；对房地产经纪机构，日常巡查每季度检查不少于 1 次、全年检查不少于 4 次，对投诉较多、存在违规记录的经纪机构加密频次，每季度开展专项检查不少于 1 次；对存在严重违法违规记录、被通报整改的重点监管企业，实行“每月一查”，直至问题整改到位。质安股对所监管各在建项目，每月开展不少于 1 次全覆盖日常检查，对存在隐患的项目实行常态化、重点化检查，涉及专项检查的严格按照文件要求抓好落实。住房股对物业公司、物业服务企业联合相关部门每月开展一次安全生产专项检查，每次随机抽取不少于辖区住宅小区总数的 10%（至少 10 个小区）。每季度开展一次物业服务质量全面测评，每次随机抽取不少于辖区住宅小区总数的 20%。每年底开展一次物业服务质量年度综合考评，覆盖辖区内所有实施专业化物业管理的小区。

柳林县住房和城乡建设管理局

2026 年 3 月 23 日

