

舞阳县住房和城乡建设局文件

舞阳县住房和城乡建设局

“双随机、一公开”抽查工作指引

总 述

舞阳县住建局按照“依法监管、公开透明”原则开展“双随机、一公开”抽查监管工作，根据具体情况采取实地核查、书面检查、专项检查等适当的方式进行检查。

本工作指引适用于企业、项目、建筑类从业人员、其他行政执法经营单位等各类检查对象。

一、前期准备

实地核查前，可根据需要查阅企业、个人登记、备案、行政许可、行政处罚等基本信息，或委托第三方机构、数据公司，通过信息化手段进行事先检索，初步了解企业的存续及个人从业情况、可能存在的问题等，提高检查效率。

二、实地核查

实地核查人员不得少于两人，并应当出示执法证件。在核查中，应注意通过文字、音频或影像等方式留存核查痕迹，必要时可邀请相关人员作为见证人。

三、结果公示

检查结果应当在抽查检查完成之日起 20 个工作日内，履行审批程序，通过国家企业信用信息公示系统记于企业名下并向社会公示。已实施检查但未公示的，视为未完成此次抽查。

抽查检查结果的类型包括：未发现问题、未按规定公示应当公示的信息、公示信息隐瞒真实情况弄虚作假、通过登记的住所（经营场所）无法联系、发现问题已责令改正、不配合检查情节严重、未发现开展本次抽查涉及的经营活动、发现问题待后续处理。（企业已注销或吊销在平台中可选择为“该企业已注销或吊销”）

（一）通过此次抽查所匹配的抽查事项的检查，未发现违反本指引所列法律法规的，可认定为“未发现问题”。

（二）企业未依照《企业信息公示暂行条例》第十条规定履行公示义务的，应当书面责令其在 10 日内履行公示义务。企业未在责令的期限内公示信息的，可认定为“未按规定公示应当公示的信息”。

（三）检查中发现下列公示信息与检查情况不一致的，可认定为“公示信息隐瞒真实情况弄虚作假”：

1. 企业投资设立企业、购买股权信息；
2. 股东或发起人认缴和实缴的出资额、出资时间、出资方式等信息；
3. 有限公司股东股权转让等股权变更信息；
4. 资产总额、负债总额、所有者权益合计、营业总收入、主营业务收入、利润总额、净利润、纳税总额信息；
5. 对外提供保证担保信息；
6. 行政许可、行政处罚、知识产权出质登记等即时公示信息。

（四）有以下情形之一的，可认定为“通过登记的住所（经营场所）无法联系”：

1. 通过实地核查，确认实际不存在该企业，并由登记的住所或经营场所产权所有人、物管公司、相关部门等予以证明的；
2. 通过实地核查、第三方证明或邮寄等方式，能确认登记的住所或经营场所实际不存在的；
3. 经向企业登记的住所或经营场所两次邮寄专用信函，无人签收的。

（五）对检查发现的违反本指引所列法律法规的行为，通过指导、提示、告诫等方式要求企业当场改正，且已当场改正的，可认定为“发现问题已责令改正”。

（六）有以下情形之一的，可认定为“不配合检查情节严重”：

1. 拒绝检查人员或其委托的专业机构进入被检查场所的；
2. 拒绝向检查人员或其委托的专业机构提供相关材料的；
3. 其他阻扰、妨碍检查工作的行为，致使检查工作无法正常进行的。

（七）未发现企业从事本次抽查匹配的检查事项，并经企业书面承诺的，可认定为“未发现开展本次抽查涉及的经营”活动”。

（八）对检查发现的违反本指引所列法律法规的行为，不能通过指导、提示、告诫等方式现场纠正，需进一步调查处理的，可认定为“发现问题待后续处理”。经进一步调查确定没有问题的，将检查结果修改为“未发现问题”。经进一步调查，确实存在违反本指引所列法律法规的行为，且通过立案调查等方式进行了处理的，检查结果不变。

第一章 对建筑市场的监管检查工作指引

一、抽查事项

建筑市场的监管检查。

（一）检查内容

1. 房屋及市政基础设施建筑工程发包与承包行为：重点检查建设单位是否存在违法发包，施工单位是否存在违法转包、分包；施工、监理单位是否存在资质挂靠的情形。

2. 房屋建筑和市政工程项目招标投标活动：重点检查施工现场项目经理等人员是否与投标文件、合同一致，项目班子成员是否在本企业缴纳社保，是否按照合同约定周期拨付工程款。

3. 房屋及市政基础设施建筑工程施工许可制度落实情况：重点检查是否存在未批先建的行为，施工许可证上的信息与项目实际情况是否一致，领取施工许可证之日起是否按期开工，中止施工的，在恢复施工前将原《建筑工程施工许可证》报发证机关核验等。

4. 施工现场主要管理人员在岗履职情况：重点检查项目负责人、总监理工程师持证上岗情况；以及在岗执业履职。

5. 施工现场建筑农民工工资支付及相关制度执行落实情况：重点检查项目建设单位是否提供工程款支付担保、项目建设过程中是否落实实名制管理、是否按规定使用工资专用账户管理、分包单位是否按规定通过总承包企业代发工资、农民工工资保证金是否按规定缴纳，是否配备劳资员、是否落实农民工工资发放和施工现场维权公示牌制度等。

（二）检查方法

实地查看项目招标公告、招投标文件、中标通知书、相关合同、支付凭证、施工许可证、项目部主要管理人员配备表，项目负责人、总监及相关人员的劳动工资证明、社保证明、注册证书、安全员证及工作日志、巡查日志，农民工工资专用账户银行开户证明、农民工工资发放明细（银行发放记录）；登录网站查看建设工程项目资格预审公告、招标备案、招标文件备案、中标结果公告及招标控制价文件；同项目经理、总监及部分建筑工人座谈，了解其是否熟悉项目现场情况，农民工工资是否按时拨付到账等。

三、检查依据

（一）《中华人民共和国招标投标法》（主席令第 21 号公布）

第七条 招标投标活动及其当事人应当接受依法实施的监督。

有关行政监督部门依法对招标投标活动实施监督，依法查处招标投标活动中的违法行为。

对招标投标活动的行政监督及有关部门的具体职权划分，由国务院规定。

（二）《住房和城乡建设部关于印发建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》（建市规〔2019〕1 号）

第三条 住房和城乡建设部对全国建筑工程施工发包与承包违法行为的认定查处工作实施统一监督管理。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门在其职责范围内具体负责本行政区域内建筑工程施工发包与承包违法行为的认定查处工作。

本办法所称的发包与承包违法行为具体是指违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为。

第四条 建设单位与承包单位应严格依法签订合同，明确双方权利、义务、责任，严禁违法发包、转包、违法分包和挂靠，确保工程质量和施工安全。

第五条 本办法所称违法发包，是指建设单位将工程发包给个人或不具有相应资质的单位、肢解发包、违反法定程序发包及其他违反法律法规规定发包的行为。

第六条 存在下列情形之一的，属于违法发包：

- （一）建设单位将工程发包给个人的；
- （二）建设单位将工程发包给不具有相应资质的单位的；
- （三）依法应当招标未招标或未按照法定招标程序发包的；
- （四）建设单位设置不合理的招标投标条件，限制、排斥潜在投标人或者投标人的；
- （五）建设单位将一个单位工程的施工分解成若干部分发包给不同的施工总承包或专业承包单位的。

第七条 本办法所称转包，是指承包单位承包工程后，不履行合同约定的责任和义务，将其承包的全部工程或者将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的行为。

第八条 存在下列情形之一的，应当认定为转包，但有证据证明属于挂靠或者其他违法行为的除外：

（一）承包单位将其承包的全部工程转给其他单位（包括母公司承接建筑工程后将所承接工程交由具有独立法人资格的子公司施工的情形）或个人施工的；

（二）承包单位将其承包的全部工程肢解以后，以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的；

（三）施工总承包单位或专业承包单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系，或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理，又不能进行合理解释并提供相应证明的；

（四）合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备，由其他单位或个人采购、租赁，或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明，又不能进行合理解释并提供相应证明的；

(五) 专业作业承包人承包的范围是承包单位承包的全部工程，专业作业承包人计取的是除上缴给承包单位“管理费”之外的全部工程价款的；

(六) 承包单位通过采取合作、联营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的；

(七) 专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外；

(八) 专业作业的发包单位不是该工程承包单位的；

(九) 施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的。

两个以上的单位组成联合体承包工程，在联合体分工协议中约定或者在项目实际实施过程中，联合体一方不进行施工也未对施工活动进行组织管理的，并且向联合体其他方收取管理费或者其他类似费用的，视为联合体一方将承包的工程转包给联合体其他方。

第九条 本办法所称挂靠，是指单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的行为。

前款所称承揽工程，包括参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动。

第十条 存在下列情形之一的，属于挂靠：

(一) 没有资质的单位或个人借用其他施工单位的资质承揽工程的；

(二) 有资质的施工单位相互借用资质承揽工程的，包括资质等级低的借用资质等级高的，资质等级高的借用资质等级低的，相同资质等级相互借用的；

(三) 本办法第八条第一款第(三)至(九)项规定的情形，有证据证明属于挂靠的。

第十一条 本办法所称违法分包，是指承包单位承包工程后违反法律法规规定，把单位工程或分部分项工程分包给其他单位或个人施工的行为。

第十二条 存在下列情形之一的，属于违法分包：

(一) 承包单位将其承包的工程分包给个人的；

(二) 施工总承包单位或专业承包单位将工程分包给不具备相应资质单位的；

(三) 施工总承包单位将施工总承包合同范围内工程主体结构施工分包给其他单位的，钢结构工程除外；

(四) 专业分包单位将其承包的专业工程中非劳务作业部分再分包的；

(五) 专业作业承包人将其承包的劳务再分包的；

(六) 专业作业承包人除计取劳务作业费用外，还计取主要建筑材料款和大中型施工机械设备、主要周转材料费用的。

（三）《招标投标法实施条例》（2011年11月国务院令 第613号）

第四条 国务院发展改革部门指导和协调全国招标投标工作，对国家重大建设项目的工程招标投标活动实施监督检查。国务院工业和信息化、住房城乡建设、交通运输、铁道、水利、商务等部门，按照规定的职责分工对有关招标投标活动实施监督。

县级以上地方人民政府发展改革部门指导和协调本行政区域的招标投标工作。县级以上地方人民政府有关部门按照规定的职责分工，对招标投标活动实施监督，依法查处招标投标活动中的违法行为。县级以上地方人民政府对其所属部门有关招标投标活动的监督职责分工另有规定的，从其规定。

财政部门依法对实行招标投标的政府采购工程建设项目的政府采购政策执行情况实施监督。

监察机关依法对与招标投标活动有关的监察对象实施监察

（四）《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》（中华人民共和国建设部令第89号）

第三条 国务院建设行政主管部门负责全国工程施工招标投标活动的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内工程施工招标投标活动的监督管理。具体的监督管理工作，可以委托工程招标投标监督管理机构负责实施。

（五）《建筑工程施工许可管理办法》（住建部令第 18 号）

第十一条发证机关应当建立颁发施工许可证后的监督检查制度，对取得施工许可证后条件发生变化、延期开工、中止施工等行为进行监督检查，发现违法违规行为及时处理。

（六）《建筑工人实名制管理办法（试行）》（住建部建市〔2019〕18 号）

第十八条各级住房和城乡建设部门应按照“双随机、一公开”的要求，加强对本行政区域施工现场建筑工人实名制管理制度落实情况的日常检查，对涉及建筑工人实名制管理相关投诉举报事项进行调查处理。对涉及不依法签订劳动合同、欠薪等侵害建筑工人劳动保障权益的，由人力资源社会保障部门会同住房和城乡建设部门依法处理；对涉及其他部门职能的违法问题或案件线索，应按职责分工及时移送处理。

（七）《中华人民共和国建筑法》（中华人民共和国国主席令第 29 号）

第七条建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限

额以下的小型工程除外。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

（八）《保障农民工工资支付条例》（中华人民共和国国务院令 第 724 号）

第二十四条建设单位应当向施工单位提供工程款支付担保。

建设单位与施工总承包单位依法订立书面工程施工合同，应当约定工程款计量周期、工程款进度结算办法以及人工费用拨付周期，并按照保障农民工工资按时足额支付的要求约定人工费用。人工费用拨付周期不得超过 1 个月。

建设单位与施工总承包单位应当将工程施工合同保存备查。

第四十三条相关行业工程建设主管部门应当依法规范本领域建设市场秩序，对违法发包、转包、违法分包、挂靠等行为进行查处，并对导致拖欠农民工工资的违法行为及时予以制止、纠正。

第二章 对建筑业企业资质及招标代理机构事中事后行为的监督检查工作指引

一、抽查事项

对建筑业企业资质及招标代理机构事中事后行为的监督检查。

二、检查内容和方法

（一）检查内容

1. 建筑业企业、工程监理企业资质合规情况：重点检查资质证书是否合法有效、人员、场地等条件是否符合资质标准要求。

2. 招标代理机构依法依规开展业务情况：重点检查招标代理机构营业场所、网上登记和企业经营情况，招标代理机构是否依法依规与招标人签订工程招标代理书面委托合同，招标资格预审文件、招标文件的发售、澄清或修改、提交投标文件截止时间、中标公示等是否合法，是否按规定进行招标备案、招标文件备案。

（二）检查方法

检查主要采取信息化与实地化相结合的方式。实地查看企业营业执照、资质证书、当期财务报表、主要人员的社保、注册证书，资质标准中要求的办公场所、厂房证明以及主要设备购置发票、有关合同管理、档案管理、财务管理等企业内部管理制度文件；登录“山东省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”核实企业上传信息的真实性、实时性；随机抽查核实企业相关人员的证书、合同、养老保险缴纳明细。

三、检查依据

（一）《建筑业企业资质管理规定》（住建部令第22号）

第二十四条县级以上人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当依照有关法律、法规和本规定，加强对企业取得建筑业企业资质后是否满足资质标准和市场行为的监督管理。

(二)《工程监理企业资质管理规定》(建设部令第158号)

第十九条县级以上人民政府建设主管部门和其他有关部门应当依照有关法律、法规和本规定，加强对工程监理企业资质的监督管理。

(三)《关于取消工程建设项目招标代理机构资格认定加强事中事后监管的通知》(建办市〔2017〕77号)

四、强化工程招投标活动监管。各级住房城乡建设主管部门要加大房屋建筑和市政基础设施招标投标活动监管力度，推进电子招投标，加强招标代理机构行为监管，严格依法查处招标代理机构违法违规行为，及时归集相关处罚信息并向社会公开，切实维护建筑市场秩序。

第三章 对各类工程建设标准实施情况的监督检查工作指引

一、抽查事项

对各类工程建设标准实施情况的监督检查

二、检查内容和方法

(一) 检查内容

工程建设活动中各方主体对工程建设标准的执行情况。一是工程建设活动中各方主体是否执行国家工程建设强制性标准；二是工程建设活动中各方主体在执行国家工程建设强制性标准和山东省工程建设推荐性地方标准过程中，是否规范合理；三是建设、规划编制、勘察、设计、施工图审查、施工、监理和工程质量检测等单位及其从业人员，是否严格依据工程建设标准从事相关工程建设活动。

(二) 检查方法

对企业的工程项目进行现场检查，通过查阅工程项目的建设、勘察、规划、设计、施工及验收等有关文件，检查已建工程的质量和安全性是否符合强制性标准的规定。

三、检查依据

(一) 《中华人民共和国标准化法》（1988 年实施，2017 年修订）

第三十二条 县级以上人民政府标准化行政主管部门、有关行政主管部门依据法定职责，对标准的制定进行指导和监督，对标准的实施进行监督检查。

(二) 《建设工程质量管理条例》（2000 年施行）

第四十七条 县级以上地方人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对有关建设工程质量的法律、法规和强制性标准执行情况的监督检查。

（三）《实施工程建设强制性标准监督规定》

第四条 国务院住房城乡建设主管部门负责全国实施工程建设强制性标准的监督管理工作。

国务院有关主管部门按照国务院的职能分工负责实施工程建设强制性标准的监督管理工作。

县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内实施工程建设强制性标准的监督管理工作。

（四）《河南省工程建设标准化工作管理办法》

第二十一条 工程建设标准是工程建设活动的技术依据和准则。建设、规划编制、勘察、设计、施工图审查、施工、监理和工程质量检测等单位及其从业人员，应当严格依据工程建设标准从事相关工程建设活动。

第二十三条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当加强对工程建设标准的宣传普及和实施情况的监督检查，对发现的违法违规行为及时进行查处。

工程建设标准监督检查情况和处理结果应当依法公开，并纳入诚信体系管理。

第四章 对建筑节能与绿色建筑实施情况检查指引

一、抽查事项

1. 建筑节能与绿色建筑、装配式建筑实施情况检查。
2. 对绿色建筑工作的监督检查

二、检查内容和方法

1. 《河南省民用建筑节能条例》《河南省绿色建筑促进办法》等落实情况；
2. 建筑节能、绿色建筑标准执行情况；
3. 推广、限制和禁用技术与产品情况；
4. 建筑节能、绿色建筑与装配式建筑实施情况；
5. 建筑节能产品认定情况。

三、检查依据

（一）《河南省民用建筑节能条例》（2020年7月修正）

第十条 建设单位、设计企业、施工企业不得在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术与产品。

第十三条 建筑节能产品生产企业应当按照国家标准、行业标准或者地方标准组织生产；没有国家标准、行业标准或者地方标准的，应当制定企业标准。

第十七条 设计企业编制的设计方案应当包括建筑节能设计专项说明，初步设计和施工图设计文件应当包括建筑节能专篇，并明确建筑围护结构、采暖制冷系统、照明设备的节能措施与技术指标要求等内容。

第十八条 施工图设计文件审查机构应当对施工图设计文件进行节能审查。未进行节能审查或者经审查不符合建筑节能强制性标准及相关规定的，不得出具施工图设计文件审查合格书。

第十九条 施工企业应当编制建筑节能专项施工方案，按照经审查合格的施工图设计文件、建筑节能工程施工的相关标准规范施工。

施工企业应当对进入施工现场的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备等进行查验；不符合施工图设计文件要求的，不得使用。建筑外保温材料应用应当符合消防技术标准要求。

从事建筑节能工程施工的企业应当依法具备相应的资质。

第二十条 监理企业应当按照经审查合格的施工图设计文件和建筑节能规范对施工活动实施监理。发现施工企业未按照经审查合格的施工图设计文件和建筑节能规范进行施工的，监理企业应当要求施工企业改正；施工企业拒不改正的，应当及时报告建设单位，并向住房城乡建设主管部门报告。

未经监理工程师签字，墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备等不得在建筑上使用或者安装。

第二十一条 建设单位不得明示或者暗示设计企业、施工企业、监理企业违反建筑节能强制性标准和相关规定进行设计、施工、监理。

建设单位应当按照规定在施工现场显著位置公示建筑节能信息。

第二十二条 建筑节能各分项工程完工后,建设单位应当及时组织建筑节能专项验收;验收不合格的,应当责成施工企业整改。

第二十三条 房地产开发企业销售商品房,应当向购买人明示所售商品房的能耗指标、节能措施、保温工程保修期等信息,并在商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明。

第二十四条 实行集中供热的建筑应当安装供热系统调控装置、用热计量装置和室内温度调控装置。居住建筑安装的用热计量装置应当满足分户计量的要求。

第二十五条 公共建筑应当安装用能分项计量装置,国家机关办公建筑和大型公共建筑应当同时安装节能监测系统。

国家机关办公建筑和大型公共建筑的所有权人或者使用权人应当按照规定对建筑能源利用效率进行测评和标识,并予以公示,接受社会监督。

第二十九条 在实施旧城区改造、住宅小区综合整治时,应当按照既有建筑节能改造计划同步进行建筑节能改造。既

有建筑进行围护结构装修和用能系统更新时，应当同步实施建筑节能改造。

同一热源或者换热站供热区域内的既有建筑，应当按照既有建筑节能改造计划统一实施节能改造。对实行集中供热的建筑进行节能改造，应当安装供热系统调控装置、用热计量装置和室内温度调控装置。居住建筑安装的用热计量装置应当满足分户计量的要求。

既有建筑节能改造，应当符合国家有关消防安全管理的标准和要求。

第三十五条 建设单位在进行建设项目可行性研究时，应当对可再生能源利用条件进行评估；具备利用条件的，应当选择合适的可再生能源，用于采暖、制冷、照明和供应热水等。可再生能源利用设施应当与建筑主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

政府投资的民用建筑工程项目应当至少利用一种可再生能源。

第三十六条 具备太阳能利用条件的新建建筑，应当采用太阳能热水系统与建筑一体化技术设计，并按照相关规定和技术标准配置太阳能热水系统。太阳能利用条件由省住房城乡建设主管部门会同有关部门确定。

（二）《河南省绿色建筑促进办法》

第七条 城市、县城、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内新建民用建筑（3层以下居住建筑除外）的规划、设计、建设，应当采用国家和省规定的绿色建筑标准。其中，政府投资或者以政府投资为主的公共建筑以及其他大型公共建筑，应当按照二星级以上绿色建筑标准进行建设。

城镇新区应当按照绿色生态城区标准进行规划、建设，推动绿色建筑规模化、集约化发展。

第八条 需要审批、核准的新建民用建筑项目，其可行性研究报告或者项目申请报告应当明确绿色建筑等级要求。

第十条 建设单位应当按照规划条件、建设条件编制建筑设计方案。有关部门在审查建筑设计方案时，对不符合规划条件、建设条件的，不予核发建设工程规划许可证。

第十一条 设计单位应当按照绿色建筑等级和标准进行设计，明确材料、构件、设备的技术指标要求以及采取的绿色技术措施等内容，并在施工图设计文件中编制绿色建筑专篇。

第十三条 施工单位应当按照审查通过的施工图设计文件，编制施工方案并组织实施。建筑材料、建筑构配件和设施设备不符合施工图设计文件要求的，施工单位不得使用。

施工单位应当在施工中采取绿色建造措施，降低资源、能源消耗，减少废弃物排放，防止噪声污染、工地扬尘等，其所需费用纳入工程造价。

第十五条 建设单位组织工程竣工验收时，应当对建筑是否符合绿色建筑标准进行验收。不符合绿色建筑标准的，竣工验收不得通过。

二星级以上绿色建筑项目在竣工验收前，建设单位应当进行能源利用效率测评。测评结果不符合设计要求的，应当责成有责任的单位进行整改。

房地产开发企业销售商品房，应当在售楼现场明示绿色建筑等级以及技术措施、节能设施的保修期限和保护要求等内容，并在销售合同、商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书中载明绿色建筑等级等相关内容。

第十七条 政府投资或者以政府投资为主的公共建筑以及其他大型公共建筑在交付前，建设单位应当对空调通风、电气和智能控制、给排水等系统进行综合效能调适，保证各系统协调运行，达到设计要求。

第十八条 绿色建筑的运营应当符合下列要求：

- （一）节能、节水、室内外环境维护等管理制度完备；
- （二）节能、节水和用能分项计量及数据采集传输系统等设施设备运行正常，水、电、燃气、供暖和空调系统分户、分项计量；
- （三）供暖、通风、空调、照明等设备的自动监控系统运行正常，记录完整，水、电、燃气等可实现远程读数记录；
- （四）运行过程中产生的废气、污水等污染物排放达标；

(五) 分类收集生活垃圾，规范设置垃圾收集容器。

第十九条 建筑物所有权人或者使用权人应当对建筑外围护保温系统、建筑用能系统、可再生能源利用系统等节能设施进行日常维护，并在物业服务合同中载明符合绿色建筑特点的物业管理内容。

第二十三条 新建高度 100 米以下城镇居住建筑、农村社区以及集中供应热水的公共建筑，应当安装太阳能热水系统。太阳能热水系统应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

第二十四条 大型公共建筑和新建住宅小区应当按照要求建设地下停车场，鼓励建设立体停车库，配建的附属用房应当尽量利用地下空间。

第二十五条 建设用地面积 2 万平方米以上的新建民用建筑，应当按照国家和省有关标准同步建设雨水收集利用系统。

新建民用建筑的景观用水、绿化用水、道路冲洗用水应当优先采用雨水、再生水等非传统水源。

新建民用建筑应当选用节水器具，场地排水管网建设应当采用雨污分流技术。

第二十八条 政府投资或者以政府投资为主的建筑工程应当按照规定采用装配式建筑技术与产品。

新建装配式建筑应当实行全装修。装饰装修工程应当与主体结构施工、机电设备安装等协同进行。

第二十九条 新建城镇民用建筑，其规划条件、建设条件应当明确装配式建筑比例、装配率、评价等级等要求。

第五章 对物业管理活动的监督检查工作指引

一、抽查事项

对物业管理活动的监督检查。

二、检查内容和方法

（一）检查内容

1. 检查物业服务企业是否依法承接退出项目：是否依法接管物业服务项目；是否按要求进行承接查验；是否依法签订物业服务合同并备案；是否按规定移交物业管理用房及相关资料；是否按规定终止合同。

2. 检查物业服务企业是否依法依约提供服务：是否按照合同约定提供服务；是否将全部服务委托给他人。

3. 检查物业服务企业是否依法使用公共部分：是否擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益；是否擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；是否擅自利用物业共用部位、共用设施

设备进行经营；是否未经同意改变物业管理用房的用途；是否挪用专项维修资金。

4. 检查物业服务企业是否依法报送报告信息：是否定期报送信用档案信息、统计报表等相关资料；是否及时报告业主入住情况；是否及时向有关部门报告违法违规行为和安全事故等情况。

（二）检查方法

现场检查。检查组人员按照检查内容对被检企业和项目进行明察暗访，通过实地检查、座谈交流、查阅资料等方式检查物业服务情况。

三、检查依据

（一）《物业管理条例》（2003年6月国务院令 第379号，2018年3月修订）

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

（二）《住宅专项维修资金管理办法》（2007年12月，建设部、财政部令）

第五条 国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

（三）《河南省物业管理条例》

第五条 省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

设区的市、县（市、区）人民政府房地产管理部门或者建设行政主管部门（以下统称物业主管部门），负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

城管执法、房地产开发、财政、民政、价格、公安、城乡规划、市政公用、环境保护、工商行政管理等有关部门按照各自职责，做好与物业管理有关的工作。

第六章 对涉及建筑主体和承重结构变动的装修活动的监督检查工作指引

一、抽查事项

对涉及建筑主体和承重结构变动的装修活动的监督检查。

二、检查内容和方法

（一）检查内容

检查违规变动建筑主体和承重结构的禁止行为。

（二）检查方法

通过现场检查的方式，首先检查装修施工是否有经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的施工图。经检查没有施工图或施工图不符合要求的，再按下列程序确定装修拆改内容是否属于建筑主体和承重结构：

1. 查看该房屋建筑的设计图纸，根据设计图纸确定是否属于建筑主体和承重结构；

2. 如果无法查看设计图纸的，则由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位认定是否属于建筑主体和承重结构。

3. 对于未经设计的平房或者其他房屋建筑，由有相应资质设计单位或者依法设立的房屋安全鉴定机构认定是否属于建筑主体和承重结构。。

三、检查依据

《建设工程质量管理条例》国务院令 第 279 号

第十五条 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。

房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

第七章 建设工程消防设计审查验收监督检查工作指

引

一、抽查事项

建设工程的消防设计审查验收监督检查。

二、检查内容和方法

1. 特殊建设工程的消防设计审查是否符合规定。检查方法：核查通过消防设计技术审查的施工图纸是否存在违反国家工程建设消防技术标准中强制性条文规定和带有“严禁”“必须”“应”“不应”“不得”要求的非强制性条文规定情况。

2. 特殊建设工程的消防验收是否符合规定。检查方法：依据消防法律法规、国家工程建设消防技术标准和涉及消防的建设工程竣工图纸、消防设计审查意见，对建筑物防（灭）火设施的外观进行现场抽样查看；通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量；对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等。

3. 其他建设工程的消防设计审查、验收备案、备案抽查是否符合规定。检查方法：依据消防法律法规、国家工程建设消防技术标准和涉及消防的建设工程竣工图纸、消防设计审查意见，对建筑物防（灭）火设施的外观进行现场抽样查看；通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面

积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量；对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等。

三、检查依据

(一) 《中华人民共和国消防法》（主席令第81号，2021年修订）

第九条 建设工程的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准。建设、设计、施工、工程监理等单位依法对建设工程的消防设计、施工质量负责。

第十条 对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程，实行建设工程消防设计审查验收制度。

第十一条 国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查，住房和城乡建设主管部门依法对审查的结果负责。

前款规定以外的其他建设工程，建设单位申请领取施工许可证或者申请批准开工报告时应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

第十二条 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第十三条 国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。

前款规定以外的其他建设工程，建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。

依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

第十四条 建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查的具体办法，由国务院住房和城乡建设主管部门规定。

第五十六条 住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员应当按照法定的职权和程序进行消防设计审查、消防验收、备案抽查和消防安全检查，做到公正、严格、文明、高效。

(二)《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住房和城乡建设部令第 51 号，2020 年 6 月 1 日实施)

第八条 建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。设计、施工、工程监理、技术服务等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。

第十三条 提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的技术服务机构，应当按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服务，并对出具的意见或者报告负责。

第二十九条 消防设计审查验收主管部门受理消防验收申请后，应当按照国家有关规定，对特殊建设工程进行现场评定。现场评定包括对建筑物防（灭）火设施的外观进行现场抽样查看；通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量；对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等内容。

第三十八条 违反本规定的行为，依照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。

第八章 对城乡建设档案和地下管线工程档案管理监督检查工作指引

一、抽查事项

对城乡建设档案和地下管线工程档案管理工作进行监督检查

二、检查内容和方法

（一）检查内容

建设单位在建设工程竣工验收后，向当地城建档案管理机构移交建设工程档案的规范性、完整性和及时性等情况，尤其是市政工程涉及大型公共建（构）筑物主体结构安全的技术资料、影响公共安全的地下管线、重要城市基础设施、公共建筑的档案资料移交情况。

（二）检查方法

实地检查。对抽取的检查对象进行实地检查。

三、检查依据

（一）《城市建设档案管理规定》（建设部令第90号，住建部令第47号，2019年3月13日实施）

第三条：“国务院建设行政主管部门负责全国城建档案管理工作，业务上受国家档案部门的监督、指导。县级以上地方人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的城建档案管理工作，业务上受同级档案部门的监督、指导。”

（二）《城市地下管线工程档案管理办法》（2005年5月建设部令第136号，2019年3月住建部令第47号修改）

第三条：“县级以上城市人民政府建设主管部门或者规划主管部门负责本行政区域内城市地下管线工程档案的管理工作，并接受上一级建设主管部门的指导、监督。城市地下管线工程档案的收集、保管、利用等具体工作，由城建档案馆或者城建档案室负责。”

第九章 对住房保障行为的监督检查工作指引

一、检查事项

对住房保障行为的监督检查。

二、检查内容和方法

（一）检查内容

1. 检查住房保障部门权力和义务的落实情况；
2. 检查公租房动态管理情况；
3. 检查租赁补贴发放情况。

（二）检查方法

查阅档案材料，主要查看住房保障对象资格审核材料、公租房配租材料、租赁补贴发放记录、公租房运营管理材料等。实地查看公租房小区运营维护情况、公租房室内使用情况等。

三、检查依据

- （一）《廉租住房保障办法》（2007年12月1日起施行）

第二十二条 国务院建设主管部门、省级建设（住房保障）主管部门应当会同有关部门，加强对廉租住房保障工作的监督检查，并公布监督检查结果。

市、县人民政府应当定期向社会公布城市低收入住房困难家庭廉租住房保障情况。

第二十三条 市（区）、县人民政府建设（住房保障）主管部门应当按户建立廉租住房档案，并采取定期走访、抽查等方式，及时掌握城市低收入住房困难家庭的人口、收入及住房变动等有关情况。

第二十五条 城市低收入住房困难家庭不得将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途。

城市低收入住房困难家庭违反前款规定或者有下列行为之一的，应当按照合同约定退回廉租住房：

（一）无正当理由连续6个月以上未在所承租的廉租住房居住的；

（二）无正当理由累计6个月以上未交纳廉租住房租金的。

第二十六条 城市低收入住房困难家庭未按照合同约定退回廉租住房的，建设（住房保障）主管部门应当责令其限期退回；逾期未退回的，可以按照合同约定，采取调整租金等方式处理。

城市低收入住房困难家庭拒绝接受前款规定的处理方

式的，由建设（住房保障）主管部门或者具体实施机构依照有关法律法规规定处理。

第二十七条 城市低收入住房困难家庭的收入标准、住房困难标准等以及住房保障面积标准，实行动态管理，由市、县人民政府每年向社会公布一次。

第二十八条 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

第二十九条 城市低收入住房困难家庭隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请廉租住房保障的，建设（住房保障）主管部门不予受理，并给予警告。

第三十条 对以欺骗等不正当手段，取得审核同意或者获得廉租住房保障的，由建设（住房保障）主管部门给予警告；对已经登记但尚未获得廉租住房保障的，取消其登记；对已经获得廉租住房保障的，责令其退还已领取的租赁住房补贴，或者退出实物配租的住房并按市场价格补交以前房租。

第三十一条 廉租住房保障实施机构违反本办法规定，不执行政府规定的廉租住房租金标准的，由价格主管部门依法查处。

第三十二条 违反本办法规定，建设（住房保障）主管部门及有关部门的工作人员或者市、县人民政府确定的实施机构的工作人员，在廉租住房保障工作中滥用职权、玩忽职

守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(二) 《公共租赁住房管理办法》(2012年7月15日起施行)

第二十八条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第二十九条 承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向市、县级人民政府住房保障主管部门提出申请。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其

委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十一条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十二条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第十章 建筑工程质量安全的监督检查工作指引

一、抽查事项

对建筑工程质量安全的监督检查

二、检查内容和方法

（一）检查内容

1. 参建各方主体落实工程质量终身责任制、在建工程执行“两书一牌”制度、关键岗位人员到岗履职等情况；工程建设强制性标准实施情况；工程项目质量保证体系运行情况；实体施工质量情况，进场建筑材料见证取样送检、地基基础、主体结构实体检验等情况。

2. 承建工程项目的建筑施工企业是否取得安全生产许可证以及安全生产许可证是否处于有效期内，工程项目的安全生产条件是否满足法律法规和标准规范要求。

3. 房屋建筑施工企业主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员及特种作业人员持证上岗、依法履行安全职责情况。

4. 建筑起重机械使用登记情况，起重机械安装、拆卸、使用专项方案编制、论证和执行情况，起重机械司机、安拆作业等人员持证上岗及依法履职情况。

（二）检查方法

在日常监督检查、重点检查、专项检查、随机检查等现场检查时，采取查阅资料、查看现场、现场问询等方式开展检查。

三、检查依据

(一) 《建筑法》(1997年11月通过,2019年4月修正)

第三条 建筑活动应当确保建筑工程质量和安全,符合国家的建筑工程安全标准。

第四十三条 建设行政主管部门负责建筑安全生产的管理,并依法接受劳动行政主管部门对建筑安全生产的指导和监督。

(二) 《安全生产法》(2002年6月29日通过,2021年6月10日修正)

第十条 国务院交通运输、住房和城乡建设、水利、民航等有关部门依照本法和其他有关法律、行政法规的规定,在各自的职责范围内对有关行业、领域的安全生产工作实施监督管理。县级以上地方各级人民政府有关部门依照本法和其他有关法律、法规的规定,在各自的职责范围内对有关行业、领域的安全生产工作实施监督管理。

第二十七条 生产经营单位的主要负责人和安全生产管理人员必须具备与本单位所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。

危险物品的生产、经营、储存、装卸单位以及矿山、金属冶炼、建筑施工、运输单位的主要负责人和安全生产管理人员,应当由主管的负有安全生产监督管理职责的部门对其安全生产知识和管理能力考核合格。考核不得收费。

第三十条 生产经营单位的特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，方可上岗作业。

特种作业人员的范围由国务院应急管理部门会同国务院有关部门确定。

(三) 《建设工程安全生产管理条例》（国务院第 398 号令）

第四十条 国务院建设行政主管部门对全国的建设工程安全生产实施监督管理。国务院铁路、交通、水利等有关部门按照国务院规定的职责分工，负责有关专业建设工程安全生产的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程安全生产实施监督管理。县级以上地方人民政府交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责本行政区域内的专业建设工程安全生产的监督管理。

(四) 《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号，2000 年 1 月 10 日通过，2019 年 4 月 23 日修正）

第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对建设工程质量的监督管理。

第四十三条 国家实行建设工程质量监督管理制度。

国务院建设行政主管部门对全国的建设工程质量实施统一监督管理。国务院铁路、交通、水利等有关部门按照国

务院规定的职责分工，负责对全国的有关专业建设工程质量的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程质量实施监督管理。县级以上地方人民政府交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责对本行政区域内的专业建设工程质量的监督管理。

（五）《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》（住房和城乡建设部令 2010 年第 5 号）

第六条 对工程项目实施质量监督，应当依照下列程序进行：

（一）受理建设单位办理质量监督手续；

（二）制订工作计划并组织实施；

（三）对工程实体质量、工程质量责任主体和质量检测等单位的工程质量行为进行抽查、抽测；

（四）监督工程竣工验收，重点对验收的组织形式、程序等是否符合有关规定进行监督；

（五）形成工程质量监督报告；

（六）建立工程质量监督档案。

（六）《河南省房屋建筑和市政工程质量监督管理办法》（省政府令第 53 号）

第十二条 设区的市、县（市、区）住房城乡建设主管部门及其工程质量监督机构，应当对本行政区域内已办理工程

质量监督手续并取得施工许可证的工程项目实施工程质量监督。

未按照本办法规定办理工程质量监督手续的，住房城乡建设主管部门不得为其办理施工许可证，建设单位不得开工，施工、监理企业不得参与工程建设。

住房城乡建设主管部门及其工程质量监督机构违反规定办理施工许可证、工程质量监督手续的，上级住房城乡建设主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该施工许可证、工程质量监督手续。因撤销给当事人合法权益造成损害的，应当依法给予赔偿。

第十三条 工程质量监督机构应当依据工程建设法律法规、强制性标准、监督工作规范和经审查合格的设计文件，结合工程的规模、类别和特点，制定工程质量监督工作计划并组织实施。

第三十条 工程质量监督机构应当根据法律、法规和工程建设强制性标准，采取抽查、抽测等方式，对工程质量责任主体和有关部门的工程质量行为、工程实体质量进行监督检查。

（七）《建筑起重机械安全监督管理规定》（建设部令第166号）

第三条 县级以上地方人民政府建设主管部门对本行政区域内的建筑起重机械的租赁、安装、拆卸、使用实施监督管理。

(八) 《住房城乡建设部关于印发〈建筑施工安全生产标准化考评暂行办法〉的通知》(建质〔2014〕111号)

第十一条 对建筑施工项目实施安全生产监督的住房城乡建设主管部门或其委托的建筑施工安全监督机构负责建筑施工项目安全生产标准化考评工作。

(九) 《安全生产许可证条例》(国务院令第397号)

第四条 省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门负责前款规定以外的建筑施工企业安全生产许可证的颁发和管理,并接受国务院建设主管部门的指导和监督。

第十四条 安全生产许可证颁发管理机关应当加强对取得安全生产许可证的企业的监督检查,发现其不再具备本条例规定的安全生产条件的,应当暂扣或者吊销安全生产许可证。

第十一章 对工程质量检测机构的监督检查工作指引

一、抽查事项

对建筑工程质量检测机构监督检查

二、检查内容和方法

（一）资质与人员的检查

1、专业技术人员不少于 10 人，是否交纳社保，是否使用不符合条件的检测人员；

2、专项检测资质专业技术人员中从事检测工作 3 年以上并具有高级或者中级职称的是否每项资质不少于 4 人；否按要求配备了注册工程师（幕墙除外）；

3、见证取样检测资质专业技术人员中从事检测工作 3 年以上并具有高级或者中级职称的是否不少于 3 名。

（二）设备设施与环境条件的检查

1、是否正确配备与检测工作相适应的仪器设备，仪器设备是否按照要求进行检定/校准，且在有效期内；

2、对环境条件有要求的检测项目，是否配备相关设施，环境条件是否符合相关标准规范要求。

（三）样品管理的检查

1、对有见证要求的样品，是否确认样品和见证信息符合要求；

2、是否建立样品留置制度，有样品留置要求的，留置过程、期限是否符合标准及相关规定要求。

（四）检测报告、原始记录及合同管理的检查

1、随机抽查当年的样品登记表或报告发放登记表中报告不少于 20 份，检查报告的可追溯性，核对报告与原始记录的对应关系。

- 2、是否按规定在检测报告上签字盖章。
- 3、是否开展检测业务前签订了检测合同并报主管部门备案。

(五) 档案管理的检查

档案资料是否管理混乱，造成检测数据无法追溯。

(六) 检测行为的检查

- 1、是否有超出资质核准范围检测的行为。
- 2、是否伪造检测数据，出具虚假报告。
- 3、是否有涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式转让资质证书的行为。
- 4、是否按照国家有关工程建设强制性标准进行检测。
- 5、是否存在违规转包检测业务的行为。
- 6、是否单独建立检测结果不合格项目台帐；涉及结构安全检测结果不合格情况是否及时上报住房城乡建设主管部门。

三、检查依据

(一)《建设工程质量检测管理办法》(建设部令第141号)

第二十一条：县级以上地方人民政府建设主管部门应当加强对检测机构的监督检查，主要检查下列内容：

- (一) 是否符合本办法规定的资质标准；
- (二) 是否超出资质范围从事质量检测活动；

(三) 是否有涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书的行为；

(四) 是否按规定在检测报告上签字盖章，检测报告是否真实；

(五) 检测机构是否按有关技术标准和规定进行检测；

(六) 仪器设备及环境条件是否符合计量认证要求；

(七) 法律、法规规定的其他事项。

(二) 《河南省房屋建筑和市政工程质量监督管理办法》
(省政府第 53 号)

第三十一条：工程质量监督机构在进行监督检查时，有权采取下列措施：

(三) 进入施工、生产、检测现场进行检查。

(三) 《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》
(建设部令 5 号)

第五条：工程质量监督管理应当包括下列内容

(三) 抽查工程质量责任主体和质量检测等单位的工程质量行为。

第六条：对工程项目实施质量监督，应当依照下列程序进行

(三) 对工程实体质量、工程质量责任主体和质量检测等单位的工程质量行为进行抽查、抽测。

第十二章 对预拌混凝土质量监督检查工作指引

一、抽查事项

对预拌混凝土质量监督检查

二、检查内容和方法

(一) 混凝土生产环节的质量检查

资质管理包括：①预拌混凝土生产企业具有资质②预拌混凝土生产企业、分站点的设立是否满足资质管理规定要求；

原材料管理包括：①建立混凝土原材料的采购、使用管理制度②采购合同（协议）以书面形式签订并存档 ③建立混凝土原材料使用台帐，有进场验收记录，质量可追溯④对进场原材料依据相关技术标准要求质量检验，并建立逐一对应的检测试验台账

试验管理包括：①建立技术文件管理制度，技术标准有效健全②试验室的环境、面积和仪器设备配备应当与生产能力相匹配③仪器设备应定期进行校准或检定④试验工作场所的温湿度等环境条件满足标准要求⑤严格按相应的标准和方法开展各项试验⑥原始记录、试验报告、试件等有唯一性标识⑦定期对混凝土强度进行数理统计分析⑧定期对试验人员进行培训⑨混凝土强度异常或达不到规定要求时，有相应处理措施

配合比设计包括：①混凝土配合比设计配制强度及性能满足相关标准要求②矿物掺合料的掺量应符合相关标准要求③配合比设计及调整应经技术负责人书面批准。

生产管理包括：①建立生产设备管理制度和设备档案。②定期对生产设备进行检查保养，填写主要设备使用和维修保养记录。③混凝土搅拌系统应符合相关标准要求④定期对搅拌系统计量设备进行校准⑤生产、试验用计量设备、试模应进行自校，自校频次应符合相关标准要求⑥实际生产的混凝土配合比与向使用单位出具的混凝土配合比一致⑦生产中原材料计量允许偏差符合相关标准要求，并应每台班检查1次⑧出厂检验的取样频率应符合《预拌混凝土》(GB/T14902-2012)的要求⑨混凝土出厂检验包含坍落度、强度等标准要求及合同约定项目⑩留置混凝土试件，并对其进行养护和检验检测；建立留置试件和试验台帐；出厂检验试块、试件等应按年度连续编号，并建立台账；运送混凝土时应随车签发预拌混凝土运输单；及时出具预拌混凝土开盘鉴定资料和预拌混凝土合格证；大批量、连续生产的同一配合比混凝土，应提供基本性能试验报告。

（二）混凝土使用环节的质量检查

建设单位包括：①建设单位未指定预拌混凝土生产企业或直接采购预拌混凝土②建设单位直接或委托监理单位对项目的预拌混凝土生产企业资质进行审查③委托有资质的

工程质量检测机构对混凝土试件及实体混凝土强度进行检测。

监理单位包括：①监理单位对预拌混凝土生产企业资质进行审查②监理单位对总承包单位的试验计划进行审核并监督实施③监理单位见证人员对试件见证取样和送检的过程进行见证④监理单位参与预拌混凝土进场验收⑤监理单位有完整的混凝土见证取样及送检记录⑥监理单位按监理实施细则对混凝土浇筑过程进行旁站⑦监理单位按监理实施细则对混凝土的养护进行巡视⑧监理单位对混凝土构件拆模条件进行审核⑨监理单位对发现的混凝土质量隐患按照要求督促施工单位整改到位，并有相应的记录。

施工单位包括：①总承包单位按规定将预拌混凝土发包给有资质的预拌混凝土生产企业②总承包单位与预拌混凝土生产企业签订书面合同，合同应明确相关技术要求③总承包单位应当编制混凝土施工方案，并按相关要求进行审核和技术交底④建立预拌混凝土进场检验和使用台账，严格执行进场验收见证取样检验制度⑤混凝土进场检验和浇筑过程中，总承包单位项目技术管理人员应到岗履责⑥施工现场应具备混凝土标准试件制作条件，并应设置标准试件养护室或养护箱⑦总承包单位依据见证取样和送检管理规定，制定试件留置方案和试验计划⑧总承包单位应按相关标准做好标准养护试件及同条件养护试件的取样、制作和标识工作⑨试

件送检有见证取样委托单和送检台账⑩混凝土在浇筑过程中不存在擅自加水等违规情况；混凝土浇筑完毕后，总承包单位应严格按照规范要求进行养护；；总承包单位应制定结构实体检验专项方案，并经监理单位审核批准后实施；有拆模试件及其强度检测报告，拆模强度符合规范要求；结构实体混凝土回弹强度检验合格（回弹法推定值不合格时，应采用“回弹-取芯法”判定）；现场混凝土结构不存在露筋、蜂窝、孔洞、夹渣、疏松等严重质量缺陷混凝土的强度等级符合设计要求，没有低标号混凝土串入高标号混凝土区域的情况；现浇结构不应有影响结构性能或使用功能的尺寸偏差情况；按规范要求，对混凝土强度进行评定，且评定合格；总承包单位应当编制冬季施工专项方案，并按相关要求进行审批和技术交底，且现场有养护保温措施、测温布置、测温记录及同条件试块留置。

三、检查依据

（一）《河南省房屋建筑和市政工程质量监督管理办法》 （省政府第 53 号）

第二十八条 预拌混凝土预拌砂浆及建筑构配件生产企业应当且具备相应的技术装备，并按照国家规定配备符合质量管理要求的试验室，供应的预拌混凝土预拌砂浆及建筑构配件应当符合技术标准要求。预拌混凝土预拌砂浆及建筑构

配件生产企业应当建立档案管理制度，生产过程质量控制资料 and 产品质量合格证明文件应当真实完整，不得弄虚作假。

第三十条 工程质量监督机构应当根据法律、法规和工程建设强制性标准，采取抽查、抽测等方式，对工程质量责任主体和有关部门的工程质量行为、工程实体质量进行监督检查。

第三十一条 工程质量监督机构在进行监督检查时，有权采取下列措施：

(三) 进入施工、生产、检测现场进行检查。

(二) 《建设工程质量管理条例》

第四十八条 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

(二) 进入被检查单位的施工现场进行检查；

(三) 《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》（建设部令 5 号）

第五条 工程质量监督管理应当包括下列内容：

(四) 抽查主要建筑材料、建筑构配件的质量；

第八条 主管部门实施监督检查时，有权采取下列措施：

(二) 进入被检查单位的施工现场进行检查

第十三章 房地产市场秩序监督检查工作指引

一、抽查事项

1. 对房地产开发经营活动的监督检查；
2. 对商品房预售行为的检查；
3. 对房地产估价机构监督检查；
4. 对房地产经纪机构的检查；
5. 对租赁行为的行政检查。

二、检查内容和方法

（一）检查内容

1. 对房地产开发经营活动的监督检查：是否按照相关法律、法规、规章规定开展房地产开发经营活动；是否存在未取得资质证书从事房地产开发经营或者超过其资质等级承担房地产开发项目等违法违规行为；是否存在相关人员及开发业绩与其资质等级要求不符等情况。

2. 对商品房预售行为的检查：是否存在提供虚假材料骗取商品房预售许可证明；是否存在未取得商品房预售许可证明预售商品房，分割拆零销售住宅商品房；是否存在采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房，是否存在采取售后包租或者变相售后包租方式销售未建成商品房等违法违规销售行为；是否存在销售资金不进入监管账户，逃避预售资金监管的行为；是否按照规定在销售场所明示有关文件和材料等。

3. 对房地产估价机构监督检查：检查房地产估价机构是否备案且满足备案条件；市场行为是否符合法律法规规章规定的规范。

4. 对房地产经纪机构的检查：检查房地产经纪机构是否备案；市场行为是否符合法律法规规章规定的规范。

5. 对租赁行为的行政检查：检查住房租赁企业是否提交开业报告；检查房地产经纪机构是否备案；市场行为是否符合法律法规规章规定的规范。

（二）检查方法

综合运用资料审查、现场检查等方法，采用随机抽取的方式，做好日常监督检查，同时也可以开展专项行动对重点问题、多发易发问题进行重点检查、专项检查。

三、检查依据

1. 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令 第 248 号，1998 年 7 月 20 日颁布，2018 年 3 月 19 日修订）第四条：“县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。”

2. 《山东省商品房销售条例》第五条：“省住房城乡建设主管部门负责全省的商品房销售管理工作。设区的市、县（市、区）人民政府商品房销售管理部门，负责本行政区域内的商品房销售管理工作。市场监督管理、自然资源、税务

等部门，按照各自职责分工，共同做好与商品房销售有关的管理工作。”

3. 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）第四条：“……省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理；市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门（以下简称房地产管理部门）负责本行政区域内城市商品房预售管理。”

4. 《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）第四条“国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋租赁的指导和监督工作。县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。”第五条：“……省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。”

5. 《资产评估法》第七条“国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。设区的市级以上地方人民政府有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对本行政区域内的评估行业进行监督管理。”

6. 《房地产估价机构管理办法》（(2005 年 10 月建设部令第 142 号，2013 年 10 月住房城乡建设部令第 14 号修正）

第三十七条：“县级以上人民政府房地产主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产估价机构和分支机构的设立、估价业务及执行房地产估价规范和标准的情况实施监督检查。”

7.《房地产经纪机构管理办法》（2011年1月20日住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号令发布）第二十八条：“建设（房地产）主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。”

