

朔州市平鲁区住房和城乡建设管理局文件

平建字[2021] 23 号

朔州市平鲁区住建局 关于印发《“双随机、一公开”抽查工作 指引》的通知

各股室：

现将《朔州市平鲁区住房和城乡建设管理局“双随机、一公开”抽查工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

朔州市平鲁区住房和城乡建设管理局

2021年5月25日



朔州市平鲁区住房和城乡建设管理局 “双随机、一公开”抽查工作指引

一、勘察设计企业资质及市场行为检查工作指引

（一）抽查事项

1. 勘察设计资质合法性的检查
2. 违规承揽业务的检查
3. 转包、违法分包的检查
4. 勘察设计文件合法性检查
5. 质量责任的检查
6. 违法违规行为的检查

（二）检查内容和方法

检查内容

1. 勘察设计资质合法性的检查。

检查勘察设计企业是否隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请建设工程勘察设计资质，或以欺骗、贿赂等不正当手段取得建设工程勘察设计资质。查看资质证书是否有效，查看营业执照的企业名称、地址、法定代表人等是否发生变更，是否及时办理资质证书变更手续；查看主要专业技术人员的劳动合同、近一个月的社保缴费凭证原件，注册执业人员的注册证书、执业印章以及非注册执业人员毕业证、职称证书。检查技术负责人、主要专业技术人员、技术装备等是否达到相应的资质等级标准。资质证书、注册人员的注册证书、执业印章有效期可在住房城乡建设

部官网“全国建筑市场监管公共服务平台”

(<http://jzsc.mohurd.gov.cn>)进行核实。2. 违规承揽业务的检查。

检查勘察设计企业是否在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察设计业务，是否以其他单位的名义承揽建设工程勘察设计业务，是否允许其他单位或者个人以本单位名义承揽建设工程勘察设计业务。根据《工程设计资质标准》（2007年修订本）、《工程勘察资质标准》（建市〔2013〕9号）中“各行业建设项目设计规模划分表”、“工程勘察项目规模划分表”，确定项目的勘察规模；按照甲级资质承揽业务规模不受限制，乙级可承揽乙级（中小型）项目，丙级可承揽丙级（小型）项目的规定，判断企业是否在资质等级许可的范围内承揽业务。

3. 转包、违法分包的检查。

检查勘察设计企业是否将所承揽的建设工程勘察设计转包。赴勘察设计企业或工程项目现场，查看勘察设计项目招标文件、合同协议书、勘察设计文件、竣工报告等工程资料，检查勘察设计文件是否加盖工程勘察设计专用章和相应的执业印章；通过现场验证项目主要技术人员的身份证，询问相关技术人员项目规模、主要技术参数、项目完成时间、专业技术要求等，比对勘察设计文件中的签名笔迹，检查勘察设计文件的项目负责人、审核人、校核人、设计人等与实际完成人是否一致，判断是否存在转包、违法分包行为。

4. 勘察设计文件合法性检查。

检查勘察设计文件（图纸）是否依据项目批准文件、城乡规划及专业规划、国家规定的建设工程勘察设计深度要求编制；检查施工图图纸是否有施工图设计文件审查合格书。

5. 质量责任的检查。

检查勘察设计企业是否按照工程建设强制性标准进行勘察设计；检查设计企业是否根据勘察成果文件进行工程设计；检查设计企业是否指定建筑材料、建筑构配件的生产厂、供应商。

6. 其他违法违规行为的检查。

检查勘察设计企业遵守《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计资质管理规定》等相关法律法规情况，是否有其他违反法律、法规、规章的行为。

检查方法

采取“双随机”抽查机制实施监督检查，检查对象包括勘察设计企业及其承揽的工程项目，抽查方式包括实地核查、书面检查、网络监测等。

（三）检查依据

1. 《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令第293号）第五条：县级以上人民政府建设行政主管部门和交通、水利等有关部门应当依照本条例的规定，加强对建设工程勘察、设计活动的监督管理。

第八条：建设工程勘察、设计单位应当在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察、设计业务。禁止建设工程勘察、设计单位超越其资质等级许可的范围或者以其他建设工程勘察、

设计单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务。禁止建设工程勘察、设计单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务。

第二十条：建设工程勘察、设计单位不得将所承揽的建设工程勘察、设计转包。

第二十五条：编制建设工程勘察、设计文件，应当以下列规定为依据：

- （一）项目批准文件；
- （二）城乡规划；
- （三）工程建设强制性标准；
- （四）国家规定的建设工程勘察、设计深度要求。

铁路、交通、水利等专业建设工程，还应当以专业规划的要求为依据。

第三十一条：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勘察、设计活动实施监督管理。

2. 《建设工程质量管理条例》（国务院令第687号）

第十九条：勘察、设计单位必须按照工程建设强制性标准进行勘察、设计，并对其勘察、设计的质量负责。

第二十一条：设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计。

第二十二条：设计单位在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。

除有特殊要求的建筑材料、专用设备、工艺生产线等外，设计单位不得指定生产厂、供应商。

3. 《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第160号）

第十三条：企业在资质证书有效期内名称、地址、注册资本、法定代表人等发生变更的，应当在工商部门办理变更手续后30日内办理资质证书变更手续。

第二十一条：县级以上地方人民政府建设主管部门负责对本行政区域内的建设工程勘察、设计资质实施监督管理。

4山西省住房和城乡建设厅行政处罚裁量权基准。

二、勘察设计企业注册建筑师、注册工程师执业行为检查工作指引

（一）抽查事项

注册建筑师、注册工程师注册及执业行为监督检查。

（二）检查内容和方法

1. 检查内容

（1）注册合法性检查。

在住房城乡建设部官网“全国建筑市场监管公共服务平台”（<http://jzsc.mohurd.gov.cn>）（以下简称“服务平台”）核查注册人员是否“两证合一”，即注册证书单位与实际工作单位是否一致、注册证书单位是否与社保缴费单位一致，是否在工作单位以外的其他单位工作或注册。查看注册人员工作履历、社保履历、与原单位解除的劳动合同，调查注册人员是否确实在现

注册单位工作。检查注册建筑师、注册工程师是否隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请注册，以及以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书和执业印章。查阅勘察设计文件的注册证书、执业印章，检查注册建筑师、注册工程师是否有变更执业单位，未办理变更注册手续而继续执业。

（2）执业合法性检查。

通过“服务平台”核对勘察设计人员是否注册以及执业印章的真伪，核查注册建筑师、注册工程师是否未经注册擅自以注册建筑师、注册工程师名义从事业务，是否在原工作单位以外的其他单位工作或注册，是否同时在两个或两个以上单位受聘或者执行业务。

通过现场验证注册人员的身份证，问询项目规模、主要技术参数、项目完成时间、专业技术要求等，比对勘察设计文件中的签名笔迹，核实勘察设计文件中注册人员与实际完成人是否一致，检查注册建筑师、注册工程师是否有准许他人以本人名义执行业务。通过“服务平台”核对注册人员的注册级别，检查建筑师、注册工程师是否存在越级执行业务或者超越国家规定的执业范围执行业务的行为。

检查注册建筑师、注册工程师是否超出本专业规定范围或者聘用单位业务范围从事执业活动，是否有以个人名义承接业务、收取费用的，是否有涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让执业资格证书、互认资格证书、注册证书和执业印章的。检查注册建筑师或者其聘用单位是否有未按照要求提供注册建筑师

信用档案信息的。

检查注册建筑师、注册工程师是否有弄虚作假提供执业活动成果的；是否有因建筑设计质量不合格发生重大责任事故，造成重大损失的；是否存在未执行法律、法规和工程建设强制性标准，且情节严重或造成重大安全事故的情形。

（3）其他违法违规行为的检查。

检查注册建筑师、注册工程师注册及执业行为是否违反《建设工程勘察设计管理条例》、《中华人民共和国注册建筑师条例》、《中华人民共和国注册建筑师条例实施细则》、《勘察设计注册工程师管理规定》及其他有关法律、法规的规定。

检查方法

采取“双随机”抽查机制实施监督检查，检查对象包括注册建筑师、注册工程师及其承揽的工程项目，抽查方式包括实地核查、书面检查、网络监测等。

（三）检查依据

1. 《中华人民共和国注册建筑师条例》（国务院令第184号）。

第四条：省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门、人事行政主管部门依照本条例的规定对注册建筑师的考试、注册和执业实施指导和监督。

第二十三条：注册建筑师执行业务，由建筑设计单位统一接受委托并统一收费。

第二十五条：注册建筑师有权以注册建筑师的名义执行注册建筑师业务。非注册建筑师不得以注册建筑师的名义执行注册建筑师业务。二级注册建筑师不得以一级注册建筑师的名义执行业务，也不得超越国家规定的二级注册建筑师的执业范围执行业务。

第二十八条：注册建筑师应当履行下列义务：

- （一）遵守法律、法规和职业道德，维护社会公共利益；
- （二）保证建设设计的质量，并在其负责的设计图纸上签字；
- （三）保守在执业中知悉的单位和个人的秘密；
- （四）不得同时受聘于二个以上建筑设计单位执行业务；
- （五）不得准许他人以本人名义执行业务。

2. 《中华人民共和国注册建筑师条例实施细则》（建设部令第167号）。

第十六条 注册证书和执业印章是注册建筑师的执业凭证，由注册建筑师本人保管、使用。

注册建筑师由于办理延续注册、变更注册等原因，在领取新执业印章时，应当将原执业印章交回。

禁止涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让执业资格证书、互认资格证书、注册证书和执业印章。

第十九条注册建筑师每一注册有效期为二年。注册建筑师注册有效期满需继续执业的，应在注册有效期届满三十日前，按照本细则第十五条规定的程序申请延续注册。延续注册有效期为二

年。

第三十六条：县级以上地方人民政府建设主管部门负责对本行政区域内的注册建筑师注册执业活动实施监督管理。

第三十九条：注册建筑师及其聘用单位应当按照要求，向注册机关提供真实、准确、完整的注册建筑师信用档案信息。

3. 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令第137号)。

第五条：县级以上地方人民政府建设主管部门对本行政区域内的注册工程师的注册、执业活动实施监督管理。

第十条注册证书和执业印章是注册工程师的执业凭证，由注册工程师本人保管、使用。注册证书和执业印章的有效期为3年。

第十二条注册工程师每一注册期为3年，注册期满需继续执业的，应在注册期满前30日，按照本规定第七条规定的程序申请延续注册。

第十八条取得资格证书的人员，应受聘于一个具有建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或多项资质的单位，经注册后方可从事相应的执业活动。但从事建设工程勘察、设计执业活动的，应受聘并注册于一个具有建设工程勘察、设计资质的单位。

第二十七条：注册工程师应当履行下列义务：

- (一) 遵守法律、法规和有关管理规定；
- (二) 执行工程建设标准规范；
- (三) 保证执业活动成果的质量，并承担相应责任；
- (四) 接受继续教育，努力提高执业水准；

(五) 在本人执业活动所形成的勘察、设计文件上签字、加盖执业印章；

(六) 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密；

(七) 不得涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章；

(八) 不得同时在两个或两个以上单位受聘或者执业；

(九) 在本专业规定的执业范围和聘用单位业务范围内从事执业活动；

(十) 协助注册管理机构完成相关工作。

7. 山西省住房和城乡建设厅行政处罚裁量权基准

三、建设工程造价咨询企业、注册造价工程师监督检查工作指引

(一) 抽查事项

1. 工程造价咨询企业资质及市场行为的检查
2. 注册造价工程师执业行为的检查

(二) 检查内容和方法

1. 工程造价咨询企业资质及市场行为的检查

查阅企业工程造价咨询资质证书、专职专业人员注册证书、专业技术职称证书，检查企业资质是否有以下情况：

- (1) 工程造价咨询资质证书是否在有效期内；
- (2) 专职专业人员数量是否符合相应资质标准；
- (3) 是否为专职专业人员缴纳本年度社会基本养老保险费

用；

(4) 是否与专职专业人员签订劳动合同。

查阅企业工程造价咨询合同、工程造价成果文件，检查企业市场行为是否有以下情况：

(1) 是否未取得工程造价咨询企业资质承接业务；

(2) 是否超越资质等级范围承接业务；

(3) 是否挂靠资质承接业务；

(4) 是否转包承接的工程造价咨询业务；

(5) 是否以给予回扣、低于成本收费等方式承接业务；

(6) 是否同时接受招标人和投标人，或者两个以上投标人对同一工程项目的工程造价咨询业务；

(7) 是否签订工程造价咨询合同；

(8) 是否执行《建设工程工程量清单计价规范》；

(9) 是否执行项目所在地市级工程造价管理机构发布的市场价格信息；

(10) 是否出具有虚假记载、误导性陈述的建设工程造价成果文件；

(11) 法人及法定代表人是否在成果文件上签章，并加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章。

2. 注册造价工程师执业行为的检查。

查阅执业人员注册证书、工程造价成果文件、现场就有关问题询问签署文件的人员，查看是否有以下情况：

(1) 是否允许他人以自己名义从事工程造价咨询业务；

(2) 是否高估冒算、低估少算工程造价；

(3) 是否签署有虚假记载、误导性陈述的建设工程造价成果文件；

(4) 是否根据执业范围在本人形成的工程造价成果文件上签字并加盖执业印章；

(5) 是否超出执业范围、注册专业范围执业。

(三) 检查依据

1. 《山西省建设工程造价管理条例》

第五条编制建设工程造价，依据下列规范、指标、定额、价格信息进行：

(一) 工程量清单计价规范；

(二) 投资估算指标、设计概算定额、施工图预算定额、工程费用定额、工期定额；

(三) 人工、材料、设备、施工机械台班等市场价格信息；

(四) 企业定额；

(五) 国家和省规定的其他依据。

前款第一项、第二项由省人民政府建设主管部门制定发布，第三项由设区的市工程造价管理机构发布。

第二十一条从事建设工程造价咨询的企业和个人，应当依法取得工程造价咨询企业资质和执业资格。

第二十二条工程造价咨询企业和工程造价专业人员应当按照工程建设标准、规范和造价依据等，出具建设工程造价成果文件，并对文件的真实性、准确性和完整性负责。

工程造价咨询企业出具的建设工程造价成果文件应当加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章，并由执行咨询业务的注册造价工程师签字、加盖执业印章。

第二十三条工程造价咨询企业不得有下列行为：

- （一）出租、出借、转让资质证书；
- （二）超越资质等级范围承接业务；
- （三）同时接受招标人和投标人，或者两个以上投标人对同一工程项目的工程造价咨询业务；
- （四）转包承接的工程造价咨询业务；
- （五）以给予回扣、低于成本收费等方式承接业务；
- （六）高估冒算、低估少算工程造价；
- （七）串通虚报工程造价；
- （八）出具有虚假记载、误导性陈述的建设工程造价成果文件；
- （九）法律、法规禁止的其他行为。

第二十四条工程造价专业人员不得有下列行为：

- （一）出租、出借、转让资格证书；
- （二）以个人名义承接工程造价咨询业务；
- （三）允许他人以自己名义从事工程造价咨询业务；
- （四）同时在两个或者两个以上单位执业；
- （五）高估冒算、低估少算工程造价；
- （六）签署有虚假记载、误导性陈述的建设工程造价成果文件；

(七) 法律、法规禁止的其他行为。

2. 《工程造价咨询企业管理办法》（建设部令第149号，根据住房城乡建设部令第24号、住房城乡建设部令第32号、住房和城乡建设部令第50号修正）

第九条甲级工程造价咨询企业资质标准如下：

(一) 已取得乙级工程造价咨询企业资质证书满3年；

(二) 技术负责人已取得一级造价工程师注册证书，并具有工程或工程经济类高级专业技术职称，且从事工程造价专业工作15年以上；

(三) 专职从事工程造价专业工作的人员（以下简称专职专业人员）不少于12人，其中，具有工程（或工程经济类）中级以上专业技术职称或者取得二级造价工程师注册证书的人员合计不少于10人；取得一级造价工程师注册证书的人员不少于6人，其他人员具有从事工程造价专业工作的经历；

(四) 企业与专职专业人员签订劳动合同，且专职专业人员符合国家规定的职业年龄（出资人除外）；

(五) 企业近3年工程造价咨询营业收入累计不低于人民币500万元；

(六) 企业为本单位专职专业人员办理的社会基本养老保险手续齐全；

(七) 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第二十五条禁止的行为。

第十条乙级工程造价咨询企业资质标准如下：

（一）技术负责人已取得一级造价工程师注册证书，并具有工程或工程经济类高级专业技术职称，且从事工程造价专业工作10年以上；

（二）专职专业人员不少于6人，其中，具有工程（或工程经济类）中级以上专业技术职称或者取得二级造价工程师注册证书的人员合计不少于4人；取得一级造价工程师注册证书的人员不少于3人，其他人员具有从事工程造价专业工作的经历；

（三）企业与专职专业人员签订劳动合同，且专职专业人员符合国家规定的职业年龄（出资人除外）；

（四）企业为本单位专职专业人员办理的社会基本养老保险手续齐全；

（五）暂定期内工程造价咨询营业收入累计不低于人民币50万元；

（六）申请核定资质等级之日前无本办法第二十五条禁止的行为。

第十九条 工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动，不受行政区域限制。

甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务。

乙级工程造价咨询企业可以从事工程造价2亿元人民币以下的各类建设项目的工程造价咨询业务。

第二十一条 工程造价咨询企业在承接各类建设项目的工程造价咨询业务时，应当与委托人订立书面工程造价咨询合同。

工程造价咨询企业与委托人可以参照《建设工程造价咨询合同》（示范文本）订立合同。

3. 《注册造价工程师管理办法》（建设部令第150号，根据住房和城乡建设部令第32号、住房和城乡建设部令第50号修正）

第十五条一级注册造价工程师执业范围包括建设项目全过程的工程造价管理与工程造价咨询等，具体工作内容：

- （一）项目建议书、可行性研究投资估算与审核，项目评价造价分析；
- （二）建设工程设计概算、施工预算编制和审核；
- （三）建设工程招标投标文件工程量和造价的编制与审核；
- （四）建设工程合同价款、结算价款、竣工决算价款的编制与管理；
- （五）建设工程审计、仲裁、诉讼、保险中的造价鉴定，工程造价纠纷调解；
- （六）建设工程计价依据、造价指标的编制与管理；
- （七）与工程造价管理有关的其他事项。

二级注册造价工程师协助一级注册造价工程师开展相关工作，并可以独立开展以下工作：

- （一）建设工程工料分析、计划、组织与成本管理，施工图预算、设计概算编制；
- （二）建设工程量清单、最高投标限价、投标报价编制；
- （三）建设工程合同价款、结算价款和竣工决算价款的编制。

第十八条注册造价工程师应当根据执业范围，在本人形成的工程造价成果文件上签字并加盖执业印章，并承担相应的法律责任。最终出具的工程造价成果文件应当由一级注册造价工程师审核并签字盖章。

第二十条注册造价工程师不得有下列行为：

- （一）不履行注册造价工程师义务；
- （二）在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；
- （三）在执业过程中实施商业贿赂；
- （四）签署有虚假记载、误导性陈述的工程造价成果文件；
- （五）以个人名义承接工程造价业务；
- （六）允许他人以自己名义从事工程造价业务；
- （七）同时在两个或者两个以上单位执业；
- （八）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章；
- （九）超出执业范围、注册专业范围执业；
- （十）法律、法规、规章禁止的其他行为。

四、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

建设工程消防设计审查验收监督检查

（二）检查内容和方法

综合运用资料审查、实地核查、网络监测等方法，重点查看以下内容：

1. 市、县建设行政主管部门建设工程消防设计审查验收管理机制建设，制度建立，宣贯培训，业务办理等情况；

2. 工程建设项目各方责任主体的相关活动是否符合建设工程消防设计审查有关法律法规、政策制度、标准规范等要求；

3. 建设单位是否存在明示或者暗示设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，降低建设工程消防设计、施工质量的行为；

4. 建设单位是否按照工程消防设计要求和合同约定，选用合格的消防产品和满足防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

5. 建设单位组织有关单位进行建设工程竣工验收时，是否对建设工程符合消防要求进行查验；

6. 设计单位是否按照建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准进行设计，编制符合要求的消防设计文件，是否存在违反国家工程建设消防技术标准强制性条文的行为；

7. 设计单位在设计文件中选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备，是否注明规格、性能等技术指标，是否符合国家规定的标准；

8. 施工单位是否按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件组织施工，是否擅自改变消防设计进行施工，降低消防施工质量；

9. 施工单位是否按照消防设计要求、施工技术标准和合同约定检验消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备的质量，是否使用合格产品；

10. 工程监理单位是否按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件实施工程监理；

11. 工程监理单位是否在消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备使用、安装前，核查产品质量证明文件，是否同意使用或者安装不合格的消防产品和防火性能不符合要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

12. 设计、施工、监理单位是否按规定参加建设单位组织的建设工程竣工验收，相应对建设工程消防设计、施工质量签章确认，并对建设工程消防设计、施工质量承担相应的设计、施工、监理责任。

13. 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，是否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。

（三）检查依据

1. 《中华人民共和国消防法》（第四条县级以上人民政府其他有关部门在各自的职责范围内，依照本法和其他相关法律、法规的规定做好消防工作第五十二条县级以上人民政府有关部门应当根据本系统的特点，有针对性地开展消防安全检查，及时

督促整改火灾隐患。)

2. 《建设工程质量管理条例》(第四十三条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。)

3. 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(建设部令第51号)第三条:县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门依职责承担本行政区域内建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

五、房地产类企业资质及市场行为检查工作指引

(一) 抽查事项

1. 房地产开发企业资质及市场行为监督管理的检查
2. 房地产估价机构、房地产经纪机构及市场行为监督管理的检查
3. 注册房地产估价师监督检查

(二) 检查内容和方法

1. 房地产开发企业资质及其市场行为监督管理的检查。综合运用资料审查、实地核查、网络监测等方法,检查房地产开发企业是否按照资质管理规定从事开发活动,是否存在超越资质许可范围承担开发业务、擅自预售商品房等违法违规和不规范经营行为。

2. 房地产估价机构、房地产经纪机构及其市场行为监督管理的检查。

综合运用资料审查、实地核查、网络监测等方法,检查房地

产估计机构、房地产经纪机构实际情况是否与备案登记事项一致；是否存在违规承揽评估业务、出具虚假估价报告、经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务、经纪机构和人员违规收费等违法违规和不规范经营行为。

3. 注册房地产估价师监督管理的检查。

综合运用资料审查、实地核查、网络监测等方法，检查房地产估价师到岗履职情况及是否有挂靠、转让出借注册证书、未经注册擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动等违法违规和不规范经营行为。

（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）
第四条国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。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。县级以上人民政府负责土地管理工作的部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第三十四条违反本条例规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十六条违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

2. 《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）

第四条国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作；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企业的资质管理工作。

第十九条企业未取得资质证书从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十条企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十一条企业有以下行为之一的，由原资质审批部门公告资质证书作废，收回证书，并可处以1万元以上3万元以下的罚款：（一）隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；（二）涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第二十三条企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级，并可处以1万元以上2万元以下的罚款。

第二十四条企业不按照规定办理变更手续的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正，并可处以5000元以上1万元以下的罚款。

3. 《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）

第五条国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。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。

第三十七条未取得房地产开发企业资质证书，擅自销售商品房的，责令停止销售活动，处5万元以上10万元以下的罚款。

第三十八条违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

第三十九条在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第四十一条房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

第四十二条房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下

罚款。（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；（四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；（五）分割拆零销售商品住宅的；（六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预定款性质费用的；（七）未按照规定向买受人明示

《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第四十三条房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

4. 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40号）

第四条国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理；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。

第十三条开发企业未取得《商品房预售许可证》预售商品房的，依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条的规定处罚。

第十四条开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由

房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款。

第十五条开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的，由房地产管理部门责令停止预售，撤销商品房预售许可，并处3万元罚款。

5. 《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部、发展改革委、人力资源和社会保障部令第8号）

第五条县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工，分别负责房地产经纪活动的监督和管理。

第三十三条违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款。（一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；（二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；

（三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；（五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。

第三十五条违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自

对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。

第三十六条违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十七条违反本办法第二十五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项、第（十）项的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

6. 《房地产估价机构管理办法》（住建部令第142号）第五条国务院住房城乡建设主管部门负责全国房地产估价机构的监督管理工作。省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

第四十七条未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第四十九条有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款：（一）违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；（二）违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；（三）违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第五十条有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）违反本办法第二十六条规定承揽业务的；

（二）违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；（三）违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。

第五十一条违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条违反本办法第三十一条规定，房地产主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产主管部门责令改正。

第五十三条房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，

依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

7. 《注册房地产估价师管理办法》（住建部令第151号）

第五条国务院建设主管部门对全国注册房地产估价师注册、执业活动实施统一监督管理。省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的注册、执业活动实施监督管理。市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的执业活动实施监督管理。

第三十三条隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价师注册的，建设（房地产）主管部门不予受理或者不予行政许可，并给予警告，在1年内不得再次申请房地产估价师注册。

第三十四条聘用单位为申请人提供虚假注册材料的，由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，并可处1万元以上3万元以下的罚款。

第三十五条以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的，由国务院建设主管部门撤销其注册，3年内不得再次申请注册，并由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门处以罚款，其中没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条违反本办法规定，未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的，所签署的估价报告无效，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，

责令停止违法活动，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条违反本办法规定，未办理变更注册仍执业的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以5000元以下的罚款。

第三十八条注册房地产估价师有本办法第二十六条行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令其改正，没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条违反本办法规定，注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提供房地产估价师信用档案信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期未改正的，可处以1000元以上1万元以下的罚款。

六、建设工程安全生产监督管理检查工作指引

（一）检查事项

1. 各县（市、区）建设行政主管部门日常安全监督情况的检查
2. 建筑业企业安全生产许可证条件的检查
3. 建筑业企业安全生产责任制落实情况的检查
4. 房屋市政工程安全生产情况的检查
5. 房屋市政工程“安管人员”、特种作业人员日常考核情况的检查

（二）检查内容和方法

1. 各县（市、区）建设行政主管部门日常安全监督情况的检查。

通过听取汇报、查阅文件资料、询问人员等，检查各县（市、区）建设行政主管部门日常安全监督情况，并通过检查若干房屋市政工程项目印证相关监督管理情况。

2. 建筑业企业安全生产许可证条件的检查。

建筑业企业发生生产安全事故后，或出现其他降低安全生产条件情况，通过查阅文件资料、询问人员、检查企业承揽的项目等，对企业安全生产许可证条件进行复核，主要复核建筑业企业以下内容：

（1）是否建立、健全安全生产责任制，制定完备的安全生产规章制度和操作规程；

（2）是否保证本单位安全生产条件所需资金的投入；

（3）是否设置安全生产管理机构，按照国家有关规定配备专职安全生产管理人员；

（4）主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员是否经建设主管部门或者其他有关部门考核合格；

（5）特种作业人员是否经有关业务主管部门考核合格，取得特种作业操作资格证书；

（6）管理人员和作业人员是否每年至少进行一次安全生产教育培训并考核合格；

（7）是否依法参加工伤保险，依法为施工现场从事危险作业

的人员办理意外伤害保险，为从业人员交纳保险费；

(8) 施工现场的办公、生活区及作业场所和安全防护用具、机械设备、施工机具及配件是否符合有关安全生产法律、法规、标准和规程的要求；

(9) 是否有职业危害防治措施，并为作业人员配备符合国家标准或者行业标准的安全防护用具和安全防护服装；

(10) 是否有对危险性较大的分部分项工程及施工现场易发生重大事故的部位、环节的预防、监控措施和应急预案；

(11) 是否有生产安全事故应急救援预案、应急救援组织或者应急救援人员，配备必要的应急救援器材、设备。

3. 建筑业企业安全生产责任制落实情况的检查。

通过查阅文件资料、询问人员、检查企业承揽的项目等，检查建筑业企业安全生产责任制的落实情况。

4. 房屋市政工程安全生产情况的检查。

随机检查企业承揽的工程项目，通过查阅文件资料（重点是专项施工方案、安全技术交底、日常检查整改等）、询问人员、检查实体防护情况（重点检查深基坑、高大模板、脚手架、高处作业、起重机械、临时用电等危险性较大的分部分项工程等），检查房屋市政工程安全生产等情况。

5. 建筑施工企业“安管人员”、特种作业人员日常考核情况的检查。

通过查阅文件资料、询问人员、检查各地考核机构等，检查各地对建筑施工企业“安管人员”、特种作业人员日常考核监

督管理情况。

（三）检查依据

1. 各县（市、区）建设行政主管部门日常安全监督情况的检查。

《中华人民共和国安全生产法》第九条

《中华人民共和国建筑法》第五章

《建设工程安全生产管理条例》等

2. 建筑业企业安全生产许可证条件的检查

《安全生产许可证条例》

《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》等

3. 建筑业企业安全生产责任制落实情况的检查。

《中华人民共和国建筑法》第五章

《建设工程安全生产管理条例》等

4. 房屋市政工程安全生产情况的检查。

《建设工程安全生产管理条例》

《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》

《建筑起重机械安全监督管理规定》及相关建筑施工安全生产标准规范等

5. 房屋市政工程“安管人员”、特种作业人员日常考核情况的检查。

《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全管理规定》

《关于印发〈建筑施工特种作业人员管理规定〉的通知》

(建质[2008]75号)等

七、建筑施工扬尘污染防治监督管理检查工作指引

(一) 抽查事项

1. 各县(市、区)住建领域大气污染防治主管部门日常监督管理情况的检查
2. 建筑(含市政道路)施工扬尘防治措施落实情况的检查
3. 拆除工程扬尘防治措施落实情况的检查
4. 混凝土搅拌站环境综合整治情况的检查

(二) 检查内容和方法

1. 各县(市、区)住建领域大气污染防治主管部门日常大气污染防治监督情况的检查。

通过听取汇报、抽查监管部门落实文件及工作部署情况(文件、检查通报,抽查部门督办、交办问题整改情况。并通过检查若干个房建工地、市政道路、混凝土搅拌站核实主管部门监督管理情况。

2. 建筑工程(含市政工程)、拆除工程施工扬尘污染防治和混凝土搅拌站环境综合整治的检查。

认真落实山西省大气污染防治重点工作任务,通过查阅文件、检查通报等留痕工作材料,对建筑施工现场进行扬尘污染防治措施落实情况核查,主要核查施工现场以下内容:

- (1) 是否建立扬尘防治专项工作方案,各方责任主体制定符合本工程的扬尘防治专项工作方案,建设单位在开工前是否向监管部门提交扬尘防治专项工作方案;

(2) 建筑工程是否足额拨付扬尘防治专项费用；

(3) 拆除工程发包单位是否足额拨付扬尘防治费；

(4) 是否成立项目和企业扬尘防治领导小组管理机构，按照有关规定配备专职扬尘管理人员；

(5) 是否落实扬尘防治各方责任主体责任，各方责任主体是否按照专项方案开展扬尘治理工作；

(6) 建筑施工工地是否落实扬尘防治“六个百分之百”；县级以上城市建成区内施工现场禁止露天搅拌混凝土，现场未密闭搅拌砂浆、灰土拌合、严控拆除工程扬尘作业污染；安装视频和扬尘在线监控设备并联网；

(7) 重污染天气情况下扬尘临时管控措施和应急预案执行情况，配备必要的应急设备、器材等。

3. 建设单位、发包方扬尘防治落实情况的检查。

通过查阅专项扬尘防治方案、费用落实情况、日常项目检查等，检查建设单位、发包方扬尘防治措施的落实情况。

(三) 检查依据

1. 《中华人民共和国大气污染防治法》

第六十八条 地方各级人民政府应当加强对建设施工和运输的管理，保持道路清洁，控制料堆和渣土堆放，扩大绿地、水面、湿地和地面铺装面积，防治扬尘污染。

住房城乡建设、市容环境卫生、交通运输、国土资源等有关部门，应当根据本级人民政府确定的职责，做好扬尘污染防治工作。

第六十九条 建设单位应当将防治扬尘污染的费用列入工程造价，并在施工承包合同中明确施工单位扬尘污染防治责任。施工单位应当制定具体的施工扬尘污染防治实施方案。

从事房屋建筑、市政基础设施建设、河道整治以及建筑物拆除等施工单位，应当向负责监督管理扬尘污染防治的主管部门备案。

施工单位应当在施工工地设置硬质围挡，并采取覆盖、分段作业、择时施工、洒水抑尘、冲洗地面和车辆等有效防尘降尘措施。建筑土方、工程渣土、建筑垃圾应当及时清运；在场地内堆存的，应当采用密闭式防尘网遮盖。工程渣土、建筑垃圾应当进行资源化处理。

施工单位应当在施工工地公示扬尘污染防治措施、负责人、扬尘监督管理主管部门等信息。

暂时不能开工的建设用地，建设单位应当对裸露地面进行覆盖；超过三个月的，应当进行绿化、铺装或者遮盖。

第七十条 运输煤炭、垃圾、渣土、砂石、土方、灰浆等散装、流体物料的车辆应当采取密闭或者其他措施防止物料遗撒造成扬尘污染，并按照规定路线行驶。

装卸物料应当采取密闭或者喷淋等方式防治扬尘污染。城市人民政府应当加强道路、广场、停车场和其他公共场所的清扫保洁管理，推行清洁动力机械化清扫等低尘作业方式，防治扬尘污染。

八、建设工程质量监督检查工作指引

（一）抽查事项

1. 在建工程建设有关责任主体质量行为的检查
2. 在建工程资料的检查
3. 在建工程实体质量的检查
4. 《住宅工程质量通病防治技术规程》执行情况的检查

（二）检查内容和方法

1. 工程建设有关责任主体质量行为的检查。

检查建设有关责任主体是否按要求贯彻落实法律法规、执行国家工程建设强制性技术标准。检查建设单位在工程开工前是否按要求办理施工许可证、质量监督手续；施工单位资质情况、项目经理资格和履职情况、项目部人员配备及到位情况是否符合相关规定要求；监理单位是否对分包单位的资质情况进行核查，隐蔽工程、检验批、分项、分部工程是否按要求进行质量验收等。

2. 工程资料的检查。

检查施工记录、工程质量验收记录、施工试验报告等，是否按规定实施。现场使用原材是否建立台账，原材料、成品、半成品、构配件出厂质量证明文件和进场检验报告是否齐全。

3. 工程实体质量的检查。

检查现场模板工程、钢筋工程、混凝土工程、砌体工程是否按照相关规定进行施工。重点检查地基基础和主体结构实体质量，检测人员现场检测混凝土强度、现浇板板厚、钢筋保护层等。

4. 《住宅工程质量通病防治技术规程》执行情况的检查。
询问项目负责人，并翻阅相关材料。检查工程是否按照《住宅工程质量通病防治技术规程》，开展住宅工程质量常见问题防治工作。

（三）检查依据

1. 《建设工程质量管理条例》

第四十三条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。

2. 《建设工程质量管理条例》

第四十六条建设工程质量监督管理，可以由建设行政主管部门或者其他有关部门委托的建设工程质量监督机构具体实施。

3. 《建设工程质量管理条例》

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。

4. 《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第5号)

第三条工程质量监督管理的具体工作可以由县级以上地方人民政府建设主管部门委托所属的工程质量监督机构（以下简称监督机构）实施。

第四条本规定所称工程质量监督管理，是指主管部门依据有关法律法规和工程建设强制标准，对工程实体质量和工程建设、

勘察、设计、施工、监理单位（以下简称工程质量责任主体）和质量检测等单位的工程质量行为实施监督。

第五条工程质量监督管理应当包括下列内容：

- （一）执行法律法规和工程建设强制性标准的情况；
- （二）抽查涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程实体质量；
- （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；
- （四）抽查主要建筑材料、建筑构配件的质量；
- （五）对工程竣工验收进行监督；
- （六）组织或者参与工程质量事故的调查处理；
- （七）定期对本地区工程质量状况进行统计分析；
- （八）依法对违法违规行为实施处罚。

九、房屋建筑和市政工程农民工工资支付情况及工程建设领域四项保证金清理规范、建筑业企业资质及市场行为、注册建造师、注册监理工程师监督检查工作指引

（一）抽查事项

1. 房屋建筑和市政工程农民工工资支付情况及工程建设领域四项保证金清理情况的检查
2. 建筑业企业资质及市场行为的检查
3. 注册建造师执业行为的检查
4. 注册监理工程师执业行为的检查

（二）检查内容和方法

1. 房屋建筑和市政工程农民工工资支付情况及工程建设领域四项保证金清理情况的检查。

检查施工总承包单位农民工工资保证金缴存情况、农民工工资支付专户开户情况、签订三方协议通过专用账户委托银行直接向农民工发放工资情况、维权公示情况，建筑工人生物识别实名制考勤情况，施工现场施工总承包单位、专业承包、劳务分包单位人员花名册、劳动合同、考勤表、工资表等台账。通过招标文件、施工合同、相应的收付款凭证等检查四项保证金的收款单位是否依法依规收取并及时退还，建设单位是否提供工程款支付担保，农民工工资保证金是否实行差异化管理，银行保函、商业保险、第三方担保方式替代现金形式保证金情况，是否存在强制收取现金保证金问题。

2. 建筑业企业资质及市场行为的检查。

检查建设单位是否按规定办理施工许可证；核查施工、监理单位资质证书是否在有效期内，在住房城乡建设部官网“全国建筑市场监管公共服务平台”查询企业资质证书有效期。检查企业是否在资质等级许可的范围内承揽建设工程施工业务；检查建设单位是否将建设工程施工业务发包给不具有相应资质等级的施工、监理单位；监理单位是否对分包单位的资质情况进行核查；是否存在肢解发包工程行为；施工总承包企业是否存在施工转包、违法分包行为等违法行为。

3. 注册建造师执业行为的检查。

检查注册建造师劳动合同、注册单位和社保缴纳单位是否一

致等；注册建造师在建项目到岗履职情况、是否超资质担任项目经理、是否存在挂靠情形。

4. 注册监理工程师执业行为的检查。

检查注册监理工程师劳动合同、注册单位和社保缴纳单位是否一致等；注册监理工程师在建项目到岗履职情况、是否超资质担任总监、是否存在挂靠情形。

（三）检查依据

1. 《保障农民工工资支付条例》（国务院令724号）第三十九条人力资源社会保障行政部门、相关行业工程建设主管部门和其他有关部门应当按照职责，加强对用人单位与农民工签订劳动合同、工资支付以及工程建设项目实行农民工实名制管理、农民工工资专用账户管理、施工总承包单位代发工资、工资保证金存储、维权信息公示等情况的监督检查，预防和减少拖欠农民工工资行为的发生。

第四十九条建设单位未依法提供工程款支付担保或者政府投资项目拖欠工程款，导致拖欠农民工工资的，县级以上地方人民政府应当限制其新建项目，并记入信用记录，纳入国家信用信息系统进行公示。

2. 《住房城乡建设部财政部关于切实做好清理规范工程建设领域保证金有关工作的通知》（建市〔2016〕149号）第七条强化监督检查。各地住房城乡建设、财政主管部门要加强对市、县住房城乡建设、财政主管部门的指导和监督，并对清理规范工作进行检查。落实责任追究制度，对工作不力的，要

严格追究责任，并予以通报批评。

3. 《关于进一步推进房屋建筑和市政工程建设领域建筑工人实名制管理工作的通知》（建市〔2019〕1号）

第一条建设单位负责督促建筑企业落实建筑工人实名制管理的各项措施，将项目实施实名制管理产生的费用列入工程造价，依照合同约定及时足额将相应工程款拨付至建筑企业在银行开设的工资专用账户。

第二条工程监理企业负责加强工程款及工资性工程款（劳务费）申请表的审核，对上报工资表存在未足额支付情形的，要督促建筑企业整改，并在每月月报中通报并记录建筑企业按月足额支付农民工工资情况。

第三条总承包企业（包括施工总承包、工程总承包、专业承包企业，下同）对所承接工程项目的建筑工人实名制管理负总责；分包企业对其招用的建筑工人实名制管理具体负责，并配合总承包企业做好实名制管理相关工作。

4. 住房城乡建设部《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》（建市规〔2019〕1号）

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的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。第十三条任何单位和个人发现违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为的，均可向工程所在地县级以上人民政府住

房和城乡建设主管部门进行举报。

第十五条县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门对本行政区域内发现的违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为，应当依法进行调查，按照本办法进行认定，并依法予以行政处罚。

5. 《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部令第22号）

企业应当按照其拥有的资产、主要人员、已完成的工程业绩和技术装备等条件申请建筑业企业资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

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。

上级住房城乡建设主管部门应当加强对下级住房城乡建设主管部门资质管理工作的监督检查，及时纠正建筑业企业资质管理中的违法行为。

第二十五条住房城乡建设主管部门、其他有关部门的监督检查人员履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查企业提供建筑业企业资质证书、企业有关人员的注册执业证书、职称证书、岗位证书和考核或者培训合格证书，有关施工业务的文档，有关质量管理、安全生产管理、合同管理、档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件；

(二) 进入被检查企业进行检查，查阅相关资料；

(三) 纠正违反有关法律、法规和本规定及有关规范和标准的行为。

监督检查人员应当将监督检查情况和处理结果予以记录，由监督检查人员和被检查企业的有关人员签字确认后归档。第二十六条住房城乡建设主管部门、其他有关部门的监督检查人员在实施监督检查时，应当出示证件，并要有两名以上人员参加。有关企业和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

第二十八条取得建筑业企业资质证书的企业，应当保持资产、主要人员、技术装备等方面满足相应建筑业企业资质标准要求的条件。

企业不再符合相应建筑业企业资质标准要求条件的，县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门、其他有关部门，应当责令其限期改正并向社会公告，整改期限最长不超过3个月；企业整改期间不得申请建筑业企业资质的升级、增项，不能承揽新的工程；逾期仍未达到建筑业企业资质标准要求条件的，资质许可机关可以撤回其建筑业企业资质证书。

6. 《工程监理企业资质管理规定》（建设部令第158号）

第三条从事建设工程监理活动的企业，应当按照本规定取得工程监理企业资质，并在工程监理企业资质证书（以下简称资质证书）许可的范围内从事工程监理活动。

第四条国务院建设主管部门负责全国工程监理企业资质的

统一监督管理工作。国务院铁路、交通、水利、信息产业、民航等有关部门配合国务院建设主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的监督管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程监理企业资质的统一监督管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通、水利、信息产业等有关部门配合同级建设主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的监督管理工作。

第十六条工程监理企业不得有下列行为：

（一）与建设单位串通投标或者与其他工程监理企业串通投标，以行贿手段谋取中标；

（二）与建设单位或者施工单位串通弄虚作假、降低工程质量；

（三）将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字；

（四）超越本企业资质等级或以其他企业名义承揽监理业务；

（五）允许其他单位或个人以本企业的名义承揽工程；

（六）将承揽的监理业务转包；

（七）在监理过程中实施商业贿赂；

（八）涂改、伪造、出借、转让工程监理企业资质证书；

（九）其他违反法律法规的行为。

第十七条工程监理企业合并的，合并后存续或者新设立的工程监理企业可以承继合并前各方中较高的资质等级，但应当

符合相应的资质等级条件。

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。

第二十条建设主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查单位提供工程监理企业资质证书、注册监理工程师注册执业证书，有关工程监理业务的文档，有关质量管理、安全生产管理、档案管理等企业内部管理制度的文件；

（二）进入被检查单位进行检查，查阅相关资料；

（三）纠正违反有关法律、法规和本规定及有关规范和标准的行为。

第二十一条 建设主管部门进行监督检查时，应当有两名以上监督检查人员参加，并出示执法证件，不得妨碍被检查单位的正常经营活动，不得索取或者收受财物、谋取其他利益。有关单位和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

7. 《注册建造师管理规定》（建设部令153号）

第三条本规定所称注册建造师，是指通过考核认定或考试合格取得中华人民共和国建造师资格证书(以下简称资格证书)，并按照本规定注册，取得中华人民共和国建造师注册证书(以下简称注册证书)和执业印章，担任施工单位项目负责人及从事相关活动的专业技术人员。

未取得注册证书和执业印章的，不得担任大中型建设工程项目的施工单位项目负责人，不得以注册建造师的名义从事相关活动。

第四条国务院建设主管部门对全国注册建造师的注册、执业活动实施统一监督管理；国务院铁路、交通、水利、信息产业、民航等有关部门按照国务院规定的职责分工，对全国有关专业工程注册建造师的执业活动实施监督管理。

县级以上地方人民政府建设主管部门对本行政区域内的注册建造师的注册、执业活动实施监督管理；县级以上地方人民政府交通、水利、通信等有关部门在各自职责范围内，对本行政区域内有关专业工程注册建造师的执业活动实施监督管理。

第五条注册建造师实行注册执业管理制度，注册建造师分为一级注册建造师和二级注册建造师。

取得资格证书的人员，经过注册方能以注册建造师的名义执业。

第七条取得一级建造师资格证书并受聘于一个建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等单位的人员，应当通过聘用单位向单位工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门提出注册申请。

第十条注册证书和执业印章是注册建造师的执业凭证，由注册建造师本人保管、使用。

注册证书与执业印章有效期为3年。

一级注册建造师的注册证书由国务院建设主管部门统一

印制，执业印章由国务院建设主管部门统一样式，省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门组织制作。

第十四条注册建造师需要增加执业专业的，应当按照第七条的规定申请专业增项注册，并提供相应的资格证明。

第二十条取得资格证书的人员应当受聘于一个具有建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或者多项资质的单位，经注册后方可从事相应的执业活动。

担任施工单位项目负责人的，应当受聘并注册于一个具有施工资质的企业。

第二十一条注册建造师的具体执业范围按照《注册建造师执业工程规模标准》执行。

注册建造师不得同时在两个及两个以上的建设工程项目上担任施工单位项目负责人。

注册建造师可以从事建设工程项目总承包管理或施工管理，建设工程项目管理服务，建设工程技术经济咨询，以及法律、行政法规和国务院建设主管部门规定的其他业务。

第二十二条建设工程施工活动中形成的有关工程施工管理文件，应当由注册建造师签字并加盖执业印章。

施工单位签署质量合格的文件上，必须有注册建造师的签字盖章。

第二十六条注册建造师不得有下列行

为：(一)不履行注册建造师义务；

(二)在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的

其他利益；

(三) 在执业过程中实施商业贿赂；

(四) 签署有虚假记载等不合格的文件；

(五) 允许他人以自己的名义从事执业活动；

(六) 同时在两个或者两个以上单位受聘或者执业；

(七) 涂改、倒卖、出租、出借或以其他方式非法转让资格证书、注册证书和执业印章；

(八) 超出执业范围和聘用单位业务范围内从事执业活

动；(九) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十七条县级以上人民政府建设主管部门、其他有关部门应当依照有关法律、法规和本规定，对注册建造师的注册、执业和继续教育实施监督检查。

第二十九条县级以上人民政府建设主管部门和有关部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

(一) 要求被检查人员出示注册证书；

(二) 要求被检查人员所在聘用单位提供有关人员签署的文件及相关业务文档；

(三) 就有关问题询问签署文件的人员；

(四) 纠正违反有关法律、法规、本规定及工程标准规范的行为。

第三十条注册建造师违法从事相关活动的，违法行为发生地县级以上地方人民政府建设主管部门或者其他有关部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果告知注册机关；依法应当

撤销注册的，应当将违法事实、处理建议及有关材料报注册机关。

8. 《注册监理工程师管理规定》（建设部令147号）

第三条本规定所称注册监理工程师，是指经考试取得中华人民共和国监理工程师资格证书（以下简称资格证书），并按照本规定注册，取得中华人民共和国注册监理工程师注册执业证书（以下简称注册证书）和执业印章，从事工程监理及相关业务活动的专业技术人员。

未取得注册证书和执业印章的人员，不得以注册监理工程师的名义从事工程监理及相关业务活动。

第四条国务院建设主管部门对全国注册监理工程师的注册、执业活动实施统一监督管理。

县级以上地方人民政府建设主管部门对本行政区域内的注册监理工程师的注册、执业活动实施监督管理。

第五条注册监理工程师实行注册执业管理制度。

取得资格证书的人员，经过注册方能以注册监理工程师的名义执业。

第六条注册监理工程师依据其所学专业、工作经历、工程业绩，按照《工程监理企业资质管理规定》划分的工程类别，按专业注册。每人最多可以申请两个专业注册。

第九条注册证书和执业印章是注册监理工程师的执业凭证，由注册监理工程师本人保管、使用。

注册证书和执业印章的有效期为3年。

第十七条取得资格证书的人员，应当受聘于一个具有建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或者多项资质的单位，经注册后方可从事相应的执业活动。从事工程监理执业活动的，应当受聘并注册于一个具有工程监理资质的单位。

十、建筑工程招标投标活动监督检查工作指引

（一）抽查事项

1. 建筑工程招标投标过程是否存在违法行为的检查；

（二）检查内容和方法

综合运用现场检查、书面检查、网络监测和实地核查等方法检查：

1. 是否具备依法招标条件；
2. 是否依法选择招标方式；
3. 招标代理是否存在违法行为；
4. 是否依法发布招标公告（资格预审公告）；
5. 是否依法编制、发售招标文件（资格预审文件）；
6. 是否依法组织招标；
7. 是否具备依法组织开标；
8. 是否存在串通投标、以他人名义投标等违法投标行为；
9. 是否依法组织评标；
10. 是否依法确定中标人；
11. 是否依法发放中标通知书和签订合同；
12. 是否依法提交招标投标情况的书面报告；

13. 是否依法受理异议、投诉并处理；
14. 是否依法处理招投标活动主体违法行为；
15. 是否存在其他违法违规行为。

（三）检查依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》

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。

2. 《中华人民共和国招标投标实施条例》（国务院令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。

3. 《关于国务院有关部门实施招标投标活动行政监督的职责分工的意见》（国办发[2000]34号）

第三条 对于招投标过程(包括招标、投标、开标、评标、

中标)中泄露保密资料、泄露标底、串通招标、串通投标、歧视排斥投标等违法活动的监督执法，按现行的职责分工，分别由有关行政主管部门负责并受理投标人和其他利害关系人的投诉。各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装项目和市政工程项目的招投标活动的监督执法，由建设行政主管部门负责；有关行政主管部门须将监督过程中发现的问题，及时通知项目审批部门，项目审批部门根据情况依法暂停项目执行或者暂停资金拨付。