

文昌湖区住房城乡建设系统 随机抽查工作指引

(第三版)

文昌湖区城乡建设局

2023年4月

目 录

1 绿色建筑与装配式建筑检查工作指引	1
2 建筑节能检查工作指引	3
3 建设工程勘察设计市场与质量执法检查检查工作指引	7
4 建筑市场行为检查工作指引	11
5 房屋建筑工程颁发施工许可证后监督检查工作指引	13
6 建筑领域农民工工资支付和清欠检查工作指引	15
7 建筑业企业检查工作指引	17
8 监理企业检查工作指引	19
9 工程建设项目招标代理机构检查工作指引	21
10 对城乡建设档案和地下管线工程档案管理工作检查工作指引 ..	26
11 工程造价事项检查工作指引	31
12 建设工程质量检测机构检查工作指引	40
13 预拌混凝土企业检查工作指引	47
14 房地产开发企业监督检查工作指引	52
15 房地产开发企业资质检查工作指引	58
16 房地产中介机构监督检查工作指引	61
17 住房租赁机构从业行为检查工作指引	63
18 供热行业监督检查工作指引	64
19 城镇燃气经营使用安全监督检查工作指引	66
20 消防设计审查监督检查工作指引	69
21 建设工程消防验收备案检查工作指引	72
22 质量安全扬尘抽查工作指引	76
23 历史文化名城名镇名村保护检查工作指引	79
24 城市道路桥梁等市政基础设施安全监督检查工作指引	81
25 住房保障行为检查工作指引	84
26 园林绿化工程建设情况检查工作指引	85

绿色建筑与装配式建筑检查工作指引

一、抽查事项

(一) 检查工程项目是否符合法律、法规、规章等关于绿色建筑的各项规定

(二) 检查工程项目是否符合法律、法规、规章等关于装配式建筑的各项规定

二、检查内容和方法

(一) 检查工程项目是否符合法律、法规、规章等关于绿色建筑的各项规定。

1. 资料检查

(1) 检查被检项目的行政审批文件及施工图纸，检查施工图纸是否按建设条件进行设计；

(2) 施工图纸中绿色建筑有无违法、违规现象。

2. 现场检查

(1) 按图施工情况；

(2) 所用建筑节能材料是否符合建筑节能要求。

(二) 检查工程项目是否符合法律、法规、规章等关于装配式建筑的各项规定。

1. 资料检查

(1) 检查被检项目的行政审批文件及施工图纸，检查施工图纸是否按建设条件进行设计；

(2) 施工图纸中装配式建筑有无违法、违规现象。

2. 现场检查：检查按图施工情况。

三、检查依据

(一) 《民用建筑节能条例》（国务院令 第 530 号）

第五条 县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域民用建筑节能的监督管理工作。

(二) 《山东省民用建筑节能条例》（2012 年 11 月通过）

第四条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内建筑节能监督管理工作。

(三) 《山东省绿色建筑促进办法》（山东省人民政府令 第 323 号）

第二十条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门应当通过随机抽查、专项检查等方式，加强对绿色建筑运行情况的监督管理，确保各项技术措施发挥实际效果。

建筑节能检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 建筑节能信息公示的检查
- (二) 墙体材料使用情况的检查
- (三) 建筑节能分项工程施工过程的检查

二、检查内容和方法

- (一) 建筑节能信息公示的检查。

检查在售楼处和施工现场是否将建筑节能信息置于醒目位置及公示内容是否与图纸一致。

- (二) 墙体材料使用情况的检查。

查看墙体材料是否使用《山东省建筑节能推广和限制禁止使用技术产品目录》中限制禁止的产品。

- (三) 建筑节能分项工程施工过程的检查。

查阅有无建筑节能专项施工方案；保温材料有无见证取样报告，其导热系数、燃烧性能检测结果能否满足图纸设计要求；保温材料厚度是否符合节能设计要求；外窗有无见证取样报告，其传热系数、气密性指标检测结果能否满足图纸设计要求；有无将未经认定的技术与产品作为建筑节能技术与产品宣传推广的情况等。

三、检查依据

- (一) 《民用建筑节能条例》（国务院令第 530 号）

第五条 县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域民用建筑节能的监督管理工作。

第三十七条 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，

由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：

（一）明示或者暗示设计单位、施工单位违反民用建筑节能强制性标准进行设计、施工的；

（二）明示或者暗示施工单位使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备的；

（三）采购不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备的；

（四）使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的。

第四十条 违反本条例规定，施工单位未按照民用建筑节能强制性标准进行施工的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处民用建筑项目合同价款 2%以上 4%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十一条 违反本条例规定，施工单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未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进行查验的；

（二）使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备的；

（三）使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的。

(二) 《山东省民用建筑节能条例》(2012年11月通过, 2018年9月21日修订)

第四条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内建筑节能监督管理工作。

第五十一条 违反本条例规定, 建设单位、设计企业、施工企业在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术与产品的, 由住房城乡建设主管部门责令改正, 处十万元以上二十万元以下罚款。

第五十二条 违反本条例规定, 建设单位未在施工现场公示建筑节能信息的, 由住房城乡建设主管部门责令改正; 逾期不改正的, 处三万元以上五万元以下罚款。

第五十三条 违反本条例规定, 建设单位未按照规定组织建筑节能专项验收的, 由住房城乡建设主管部门责令改正, 处三万元以上五万元以下罚款。

第五十七条 违反本条例规定, 将未经认定的技术与产品作为建筑节能技术与产品宣传推广的, 由住房城乡建设主管部门责令改正, 没收违法所得, 并处五万元以上十万元以下罚款。

(三) 《淄博市新型墙体材料发展应用与民用建筑节能条例》(2002年4月通过, 2010年10月29日修订)

第三十五条 市、区县人民政府应当组织有关部门, 对民用建筑节能和既有民用建筑节能改造情况进行监督检查。

第四十条 违反本条例规定, 使用不符合产品标准的新型墙体材料与建筑节能产品, 以及使用粘土砖的, 由市、区县建设行政主管部门责令停止使用, 可以处以一万元以上三万元以下罚

款。

第四十一条 伪造、涂改、出租、出借、转让新型墙体材料和建筑节能技术与产品认定证书的，由市、区县建设行政主管部门处以一万元以上三万元以下罚款。

建设工程勘察设计市场与质量执法 检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 注册建筑师执业资格制度落实情况的检查
- (二) 勘察设计注册工程师执业资格制度落实情况的检查
- (三) 勘察设计市场行为与资质的监督检查
- (四) 勘察、设计活动的监督检查
- (五) 房屋建筑和市政工程抗震设防监督检查

二、检查内容和方法

(一) 注册建筑师执业资格制度落实情况的检查。

检查证书和执业印章是否在有效期内；对其权利和义务的落实情况进行检查；检查劳动合同及缴纳社会保险的清单，并核查是否存在“挂靠”注册的行为；检查其执业业绩，核查其执业行为是否规范，是否有超越国家规定的执业范围执行业务的情况。

(二) 勘察设计注册工程师执业资格制度落实情况的检查。

检查证书和执业印章是否在有效期内；对其权利和义务的落实情况进行检查；检查劳动合同及缴纳社会保险的清单，并核查是否存在“挂靠”注册的行为；检查其执业业绩，核查其执业行为是否规范，是否有超越国家规定的执业范围执行业务的情况。

(三) 勘察设计市场行为与资质的监督检查。

检查勘察设计企业资质合规情况。

(四) 勘察、设计活动的监督检查。

检查勘察设计成果质量的法律、法规和强制性标准执行情况

况，检查施工图设计文件审查机构资格合规情况，检查施工图设计文件审查机构的审查行为。

（五）房屋建筑和市政工程抗震设防监督检查。

检查有关单位执行抗震设防管理规定情况，重点检查超限高层建筑工程抗震设防管理规定情况。

检查程序：

1. 下发勘察设计市场执法检查通知；
2. 检查方出示相应的检查文件或证件，明确监督检查内容；
3. 被检企业如实提供相关文件资料；
4. 检查方按检查方案对检查内容逐一进行检查；
5. 检查方将检查情况予以记录，并由被检企业负责人和检查人员签字确认；
6. 在监督检查中发现被检企业专业技术人员达不到资质标准要求或者其他违法行为和重大质量安全问题的，核实后依法提出行政处理或者行政处罚建议，下发执法告知书。

三、检查依据

（一）《建设工程质量管理条例》（2019年4月23日修正版）

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。

(二) 《建设工程勘察设计管理条例》(2017年10月23日公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》对条例进行修改)

第三十一条 国务院建设行政主管部门对全国的建设工程勘察、设计活动实施统一监督管理。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勘察、设计活动的监督管理。

县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程勘察、设计活动实施监督管理。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有关专业建设工程勘察、设计活动的监督管理。

(三) 《山东省建设工程勘察设计管理条例》(2018年修正)

第五条 省住房城乡建设行政主管部门负责全省建设工程勘察设计活动的监督管理工作。

设区的市、县(市)住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内建设工程勘察设计活动的监督管理工作。

交通运输、水利等有关部门应当按照职责分工，做好相关建设工程勘察设计活动的管理工作。

(四) 《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)

第三十六条 国务院建设主管部门对注册建筑师注册执业活动实施统一的监督管理。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。

(五) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令第137号发布,第32号令修改)

第五条 国务院住房城乡建设主管部门对全国的注册工程师的注册、执业活动实施统一监督管理;国务院铁路、交通、水利等有关部门按照国务院规定的职责分工,负责全国有关专业工程注册工程师执业活动的监督管理。

县级以上地方人民政府住房城乡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;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,负责本行政区域内有关专业工程注册工程师执业活动的监督管理。

(六) 《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(建设部令第13号发布,第46号令修改)

第四条 国务院住房城乡建设主管部门负责对全国的施工图审查工作实施指导、监督。

县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门负责对本行政区域内的施工图审查工作实施监督管理。

建筑市场行为检查工作指引

一、抽查事项

(一) 建设单位是否存在违法发包行为的检查

(二) 施工企业是否存在转包、违法分包、挂靠、出借资质、超越资质承接业务行为的检查

二、检查内容和方法

(一) 建设单位是否存在违法发包行为的检查。

检查建设手续、施工资料、工程款拨付、现场人员工资发放、材料采购、现场人员资格证书从业单位等情况，必要时对现场施工人员进行抽查询问核查。

(二) 施工企业是否存在转包、违法分包、挂靠、出借资质、超越资质承接业务行为的检查。

检查资质证书、施工合同、施工资料、工程款拨付、现场人员工资发放、材料采购、现场人员资格证书从业单位等情况，必要时核对注册人员保险缴纳情况，对现场施工人员进行抽查询问核查。

三、检查依据

(一) 《中华人民共和国建筑法》（2019年修订）

第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

(二) 《建筑工程质量管理条例》（2019年修订）

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。

(三)《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 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。

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。

房屋建筑工程颁发施工许可证后 监督检查工作指引

一、抽查事项

(一) 房屋建筑工程项目颁发施工许可证后的检查

(二) 注册执业师执业资格制度落实情况的检查

二、检查内容和方法

(一) 房屋建筑工程项目颁发施工许可证后的检查。

施工企业：检查项目负责人是否与中标通知书、施工许可证一致，项目负责人在岗履职情况；监理企业：检查项目总监是否与中标通知书、施工许可证一致，项目总监在岗履职情况。

(二) 注册执业师执业资格制度落实情况的检查。

建造师和监理师：检查证书和执业印章是否在有效期内；对其权利和义务的落实情况进行检查；核查是否存在“挂靠”注册的行为（必要时检查劳动合同及缴纳社会保险的清单）；检查其执业业绩，核查其执业行为是否规范，是否有超越国家规定的执业范围执行业务的情况。

检查资质资格证书、中标资料、施工合同、施工许可、施工（监理）资料记录签字及熟悉程度等情况，必要时核对施工现场监控、注册人员身份信息、劳动合同和保险缴纳情况。

三、检查依据

(一) 《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）

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：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企业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。

(二) 《关于印发〈建筑施工项目经理质量安全责任十项规定(试行)〉的通知》(建质〔2014〕123号)

(三)《建筑工程项目总监理工程师质量安全责任六项规定》(建市〔2015〕35号)

(四)《注册建造师管理规定》(建设部令第153号发布，住房城乡建设部令第32号修改)

第四条 县级以上人民政府住房城乡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。

第二十七条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、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。

(五)《注册监理工程师管理规定》(建设部令第147号发布，住房城乡建设部令第32号修改)

第四条 国务院住房城乡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住房城乡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。

建筑领域农民工工资支付和清欠 检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 建筑领域农民工工资支付情况的检查
- (二) 清欠各项制度落实情况的监督检查

二、检查内容和方法

- (一) 建筑领域农民工工资支付情况的检查。

检查在建项目农民工工资审核发放公示表是否由农民工本人亲自签字按手印；检查在建项目是否有银行签章的工资发放流水，并且流水人员、金额是否与审核发放公示表吻合；现场随机抽查工人，了解是否足额发放工资，是否发放至银行卡。

- (二) 清欠各项制度落实情况的监督检查。

1. 建设单位制度落实：检查建设单位是否按月足额拨付工资性工程款至农民工工资专户，提供银行对账单进行核对；检查建设单位工程款是否按合同拨付工程款，是否执行过程分段结算，需提供银行对账单等证明资料。

2. 施工企业制度落实：检查“一书两金一户一卡”制度是否严格落实；检查施工现场电子考情是否实现，是否已经与省农民工工资支付平台完成对接；检查劳务机构是否设置并发挥作用；检查现场维权公示牌、清欠制度标语等设置情况；检查务工人员劳动合同是否严格按照要求签订。

三、检查依据

- (一) 《保障农民工工资支付条例》（国令第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。

（二）《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1号）

住房城乡建设、交通运输、水利等部门要切实履行行业监管责任，规范工程建设市场秩序，督促企业落实劳务用工实名制管理等制度规定，负责督办因挂靠承包、违法分包、转包、拖欠工程款等造成的欠薪案件。

（三）《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2016〕1号文件全面治理拖欠农民工工资问题的实施意见》（鲁政办发〔2016〕41号）

住房城乡建设、交通运输、水利等工程建设行业主管部门履行行业监管责任，加强工程建设项目管理，规范工程建设市场秩序，督促企业落实劳务用工实名制管理等制度规定，负责本领域工资保证金管理办法的制定实施和因挂靠承包、违法分包、转包、拖欠工程款等造成的欠薪案件的查处和督办。

（四）《淄博市工程建设领域农民工工资支付监督管理实施办法》（淄人社发〔2019〕36号）

第十五条第五款 日常检查监督落实。在建工程项目所在地工程建设行业主管部门通过日常清欠检查和专项检查等方式，对建设工程各方主体执行农民工工资支付制度情况进行监督检查，发现未按规定执行的，按程序进行处理。

建筑业企业检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 企业净资产是否达标的检查
- (二) 企业注册建造师是否达标的检查
- (三) 企业技术负责人是否达标的检查
- (四) 企业中级及以上职称人员是否达标的检查
- (五) 企业技术工人是否达标的检查

二、检查内容和方法

- (一) 企业净资产是否达标的检查。

检查企业净资产是否达到相应资质类别等级标准。

- (二) 企业注册建造师是否达标的检查。

检查企业注册建造师人数和专业是否达到相应资质类别最低等级标准。

- (三) 企业技术负责人是否达标的检查。

检查企业技术负责人是否达到相应资质类别等级标准。

- (四) 企业中级及以上职称人员是否达标的检查。

检查企业中级及以上职称人员人数和专业是否达到相应资质类别最低等级标准。

- (五) 企业技术工人是否达标的检查。

检查企业技术工人人数和专业是否达到相应资质类别最低等级标准。

检查方法：实地核查、书面检查和相关主管部门网络平台信息确认相结合。

三、检查依据

(一) 《建筑业企业资质管理规定》(住房城乡建设部第22号令)

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。

被撤回建筑业企业资质证书的企业,可以在资质被撤回后3个月内,向资质许可机关提出核定低于原等级同类别资质的申请。

(二) 《建筑业企业资质标准》(建市〔2014〕159号)

(三) 《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》(建市〔2015〕20号)

(四) 《关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》(建市〔2016〕226号)

监理企业检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 监理企业信息报送情况检查
- (二) 市场行为检查
- (三) 监理企业资质资格检查
- (四) 其它违法、违规行为检查

二、检查内容和方法

- (一) 监理企业信息报送情况检查。

监理企业在“淄博市建设行业综合业务管理平台”(<http://js.zibo.gov.cn/>)等官方网站中填报的基本信息、人员信息等是否真实有效。

- (二) 市场行为检查。

检查《工程监理企业资质管理规定》第十六条行为，是否发生安全生产事故，根据主管部门的通报、处罚、诚信记录进行核查。

- (三) 监理企业资质资格检查。

根据《工程监理企业资质管理规定》规定的资质条件，查看营业执照、资质证书、办公地点、组织机构、规章制度、检测设备，官方网站查询人员注册情况。

- (四) 其它违法、违规行为检查。

检查是否存在其它违法、违规行为。

三、检查依据

《工程监理企业资质管理规定》(建设部令第158号)

第四条 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。

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。

国务院、住房城乡建设部、山东省住房城乡建设厅出台的规范性文件。

工程建设项目招标代理机构 检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 工程建设项目招标代理机构信息报送情况检查
- (二) 代理合同完整性及合规性检查
- (三) 招标内容及形式合规性检查
- (四) 资格条件和招标文件条款设置合法合规性检查
- (五) 评标委员会组建合规性检查
- (六) 信息公开检查
- (七) 招投标书面情况报告及档案检查
- (八) 其它违法、违规行为检查

二、检查内容和方法

- (一) 工程建设项目招标代理机构信息报送情况检查。

检查代理机构在“工程建设项目招标代理机构信息报送系统”(<http://221.214.94.41:81/xyzj/>)中填报的单位基本信息、近3年代表性业绩信息、专职人员信息等是否真实有效。

- (二) 代理合同完整性及合规性检查。

检查代理委托合同是否采用国家制定的合同示范文本，签订内容是否完整、合法合规，代理的内容和范围是否与委托合同内容相一致。

- (三) 招标内容及形式合规性检查。

查看公开招标项目标段划分是否合理，有无肢解发包行为，是否存在规避招标，有无公开招标转邀请招标的行为。

- (四) 资格条件和招标文件条款设置合法合规性检查。

检查招标文件中的资格条件、资格审查方法、评标办法等设

置是否具有明显倾向性，是否排斥、限制潜在投标人，是否设置不合规准入条件。主要检查施工单位、监理单位资质要求是否合规，建造师、项目总监资格要求是否合规，招标文件是否采用示范文本等。

（五）评标委员会组建合规性检查。

检查评标委员会组建是否合规，评委专业选取是否合规。评标委员会由招标人的代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

（六）信息公开检查。

检查招标公告和中标公示内容是否按相关要求在公共资源交易平台进行信息发布。招标公告应载明招标项目名称、内容、范围、规模、资金来源、投标资格能力要求、获取招标文件的时间及方式、递交投标文件的截止时间及方式等事项；中标公示应载明中标候选人排序、名称、投标报价、质量、工期、评标情况、中标候选人承诺的项目负责人姓名及其相关证书名称编号等事项。

（七）招投标书面情况报告及档案检查。

检查招投标书面情况报告是否完整、是否及时备案，相关人员签字是否齐全，招标投标档案资料是否齐全。

（八）其它违法、违规行为检查。

检查在招投标活动中是否存在其它违法、违规行为。

三、检查依据

（一）山东省住房和城乡建设厅《关于做好工程建设项目招标代理机构信息报送和事中事后监管工作的通知》（鲁建建管函

〔2018〕4号)

第一条 做好招标代理机构信息报送工作。各级住房城乡建设部门要按照建办市〔2017〕77号文件精神，通知本辖区内进行工商注册的招标代理机构，按照自愿原则通过“工程建设项目招标代理机构信息报送系统”（<http://221.214.94.41:81/xyzj/>）报送信息，包括招标代理机构的营业执照相关信息、具有工程建设类职称的专职人员、近3年代表性业绩、联系方式等。数据上传至省级建筑市场监管一体化工作平台，最终报送至住房城乡建设部“全国建筑市场监管公共服务平台”（以下简称“公共服务平台”）对外公开，供招标人根据工程项目实际情况选择参考。

第二条 确保报送信息真实准确。招标代理机构对报送信息的真实性和准确性负责，并及时核实其在“公共服务平台”的信息内容。信息内容发生变化的，应当及时更新。任何单位和个人如发现招标代理机构报送虚假信息，可向招标代理机构工商注册所在地住房城乡建设主管部门举报。工商注册所在地住房城乡建设主管部门应当及时组织核实，对涉及非本地工程业绩的，可商请工程所在地住房城乡建设主管部门协助核查，工程所在地住房城乡建设主管部门应当给予配合。对存在报送虚假信息行为的招标代理机构，工商注册所在地住房城乡建设主管部门应当将其弄虚作假行为信息逐级推送至“公共服务平台”对外公布。

（二）《中华人民共和国招标投标法》（2017年修订）

第四条 任何单位和个人不得将依法必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标。

第六条 依法必须进行招标的项目，其招标投标活动不受地区或者部门的限制。任何单位和个人不得违法限制或者排斥本地

区、本系统以外的法人或者其他组织参加投标，不得以任何方式非法干涉招标投标活动。

第十五条 招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，并遵守本法关于招标人的规定。

第十六条 招标人采用公开招标方式的，应当发布招标公告。依法必须进行招标的项目的招标公告，应当通过国家指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布。招标公告应当载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及获取招标文件的办法等事项。

第十八条 招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇。

第三十七条 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。依法必须进行招标的项目，其评标委员会由招标人的代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

前款专家应当从事相关领域工作满八年并具有高级职称或者具有同等专业水平，由招标人从国务院有关部门或者省、自治区、直辖市人民政府有关部门提供的专家名册或者招标代理机构的专家库内的相关专业的专家名单中确定；一般招标项目可以采取随机抽取方式，特殊招标项目可以由招标人直接确定。

与投标人有利害关系的人不得进入相关项目的评标委员会；已经进入的应当更换。

评标委员会成员的名单在中标结果确定前应当保密。

第四十七条 依法必须进行招标的项目，招标人应当自确定中标人之日起十五日内，向有关行政监督部门提交招标投标情况

的书面报告。

第四十九条 违反本法规定，必须进行招标的项目而不招标的，将必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标的，责令限期改正，可以处项目合同金额千分之五以上千分之十以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，可以暂停项目执行或者暂停资金拨付；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第五十条 招标代理机构违反本法规定，泄露应当保密的与招标投标活动有关的情况和资料的，或者与招标人、投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益的，处五万元以上二十五万元以下的罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，禁止其一年至二年内代理依法必须进行招标的项目并予以公告，直至由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

前款所列行为影响中标结果的，中标无效。

第五十一条 招标人以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人的，对潜在投标人实行歧视待遇的，强制要求投标人组成联合体共同投标的，或者限制投标人之间竞争的，责令改正，可以处一万元以上五万元以下的罚款。

对城乡建设档案和地下管线工程档案 管理工作检查工作指引

一、抽查事项

(一) 区县城建档案管理机构城建档案和地下管线工程档案管理情况的检查

(二) 城建档案和地下管线工程档案归档规范情况的检查

(三) 建设单位城建档案归集过程中“两书”管理制度执行情况情况的检查

(四) 地下管线管理单位、建设单位、权属单位已形成的管线工程竣工资料向城建档案管理机构移交报送情况的检查

二、检查内容和方法

(一) 区县城建档案管理机构城建档案和地下管线工程档案管理情况的检查。

检查人员、设施、设备配置情况，财务独立、固定办公场所等情况；检查档案保管、库房建设情况（现场）；档案利用登记台帐。

(二) 城建档案和地下管线工程档案归档规范情况的检查。

检查归档制度的建立情况，对接收档案整理编制情况进行现场检查，查验整理流程，对业务指导、人员培训教育情况进行检查，查看工程档案报送接收台帐。

(三) 建设单位城建档案归集过程中“两书”管理制度执行情况情况的检查。

检查城建档案管理工作文件，是否建立“两书”归集管理程

序、归集管理制度以及办理制度，检查“两书”管理台账，现场检查档案库房设施设备以及管理人员情况。

（四）地下管线管理单位、建设单位、权属单位已形成的管线工程竣工资料向城建档案管理机构移交报送情况的检查。

检查建立地下管线竣工资料管理制度的情况，现场查验资料是否完整，检查声像资料移交报送情况，查看移交报送登记情况。

三、检查依据

（一）《城市建设档案管理规定》（根据2019年3月住建部第47号令修订）

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年建设部令第136号发布，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。

（三）《淄博市城乡建设档案管理条例》（2018年10月25日淄博市第十五届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过；2018年11月30日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议批准）

第六条 市、区县住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内城乡建设档案的管理工作，城乡建设档案管理机构具体负责城乡建设档案的接收、收集、保管和利用等日常管理工作。

第十六条 从事城乡建设活动的法人和其他组织，应当根据有关法律、法规和本条例的规定，做好城乡建设档案的管理工作，并向城乡建设档案管理机构移交档案。

第十七条 住房城乡建设行政主管部门管理的建设工程，建设单位应当在工程竣工验收后、备案前，根据建设工程施工许可权限向同级城乡建设档案管理机构移交档案。

建设单位应当于项目开工前十五日内与城乡建设档案管理机构签订建设工程档案移交责任书。

第二十二条 移交的城乡建设档案应当符合以下规定：

（一）内容真实、准确、完整；

（二）档案材料为原件，依照有关规定也可以移交副本或者复制件。移交复制件的，注明原件的保存处，并加盖原件保存单位印章；

（三）建设工程竣工图图样清晰，与工程实体相符，签章手续完备；

（四）采用建筑信息模型技术的建设工程，一并移交建筑信息模型技术资料；

（五）按照有关规范整理立卷，使用符合国家标准的档案装具；

（六）符合技术规范的其他要求。

第二十三条 城乡建设档案管理机构应当在三个工作日内，

对移交的城乡建设档案载体质量、目录编制等进行核对。符合规定要求的，城乡建设档案管理机构应当出具城乡建设档案接收证明书，并登记、编目、入库。

第二十四条 建设单位签订建设项目合同应当明确建设工程档案的责任单位、编制套数、编制费用、质量要求和移交时间等内容。

第二十五条 建设单位应当归集、管理建设工程开工前、施工中、竣工后形成的纸质、电子、声像等文件材料，并于建设工程竣工验收前组织勘察、设计、施工和监理等单位进行工程档案验收。

勘察、设计、施工和监理等单位应当对形成的建设工程文件材料整理立卷，并于工程档案验收前移交建设单位。

工程档案验收合格后，建设单位应当形成档案验收报告，与建设工程文件材料一并归档。

（四）《淄博市地下管线管理条例》（淄博市第十四届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过，山东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准，自2017年1月1日起施行）

第三十三条 城建档案和地下管线管理机构应当制定地下管线探测及信息化技术规程，组织基础信息普查和补测补绘，建立地下管线信息综合管理系统，并及时将普查资料、补测补绘资料录入系统，实行动态管理。

地下管线权属单位应当根据探测及信息化技术规程，建立并维护各自的专业管线信息系统，实现与地下管线信息综合管理系

统的数据共享，并对其信息数据的准确性、完整性、时效性负责。

地下管线权属单位、管理单位应当于每年六月底、十二月底以前，向城建档案和地下管线管理机构报送更新的地下管线信息数据，并对信息数据的质量负责。

第三十四条 地下管线建设工程开工前，建设单位应当与城建档案和地下管线管理机构签订地下管线建设工程竣工档案移交责任书。

建设单位应当自地下管线建设工程竣工验收合格之日起十五日内，向城建档案和地下管线管理机构移交竣工档案，同时提供测绘成果、声像资料以及竣工档案的电子文档。城建档案和地下管线管理机构应当自接收竣工档案之日起三个工作日内，向建设单位出具城建档案接收证明书。建设单位移交的竣工档案，应当真实、准确、完整。

工程造价事项检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 企业资质标准的检查
- (二) 执业行为的检查
- (三) 注册造价工程师执业资格制度落实情况的检查
- (四) 招标控制价成果的检查
- (五) 竣工结算文件成果的检查
- (六) 建设工程造价计价的监督检查

二、检查内容和方法

(一) 企业资质标准的检查。

1. 检查工程造价咨询专业人员是否达到资质标准；
2. 技术负责人是否符合规定；
3. 劳动合同、养老保险是否符合资质标准要求；
4. 工程造价咨询收入是否达到资质标准要求。

(二) 执业行为的检查。

查看是否存在涂改、倒卖、出租、出借资质证书，或者以其他形式非法转让资质证书；超越资质等级业务范围承接工程造价咨询业务；同时接受招标人和投标人或两个以上投标人对同一工程项目的工程造价咨询业务；以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；转包承接的工程造价咨询业务；企业名称、组织形式、注册资本及股东、注册地、企业住所、法定代表人、技术负责人等事项发生变更，未按规定及时办理资质证书变更手续的行为。

(三) 注册造价工程师职业资格制度落实情况的检查。

查看注册造价工程师证书和执业印章是否在有效期内；检查劳动合同及缴纳社会保险的清单，并核查是否存在“挂靠”注册的行为；检查其执业业绩，核查其执业行为是否规范；检查其权利和义务的落实情况。

（四）招标控制价成果的检查。

对实行工程量清单计价的工程，编制的招标控制价是否符合国家、省关于工程造价计价规范、规则的相关规定；查看成果文件是否符合山东省工程建设标准《建设工程造价咨询服务规范》，咨询成果文件归档内容是否齐全；工程造价咨询专业人员在成果文件上签字盖章是否齐全。

（五）竣工结算文件成果的检查。

竣工结算文件其计价行为是否符合规范条文规定，是否按合同约定进行工程结算文件的编制和审核；成果文件是否符合山东省工程建设标准《建设工程造价咨询服务规范》，咨询成果文件归档内容是否齐全；工程造价咨询专业人员在成果文件上签字盖章是否齐全。

（六）建设工程造价计价的监督检查。

检查开展全过程造价咨询（含施工阶段）的在建工程过程结算文件计价是否符合国家、省关于工程造价计价规范、规则的计价规定，检查规费（含安全文明施工费）和税金等是否按国家或省级、行业建设主管部门的规定计算。

检查方法：现场检查、书面检查。

三、检查依据

（一）《山东省建设工程造价管理办法》（2012年4月28

日山东省人民政府令第 252 号公布, 根据 2018 年 1 月 24 日山东省人民政府令第 311 号修订)

第五条 省、设区的市、县(市)住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内建设工程造价活动的监督管理工作, 其所属的建设工程造价机构按照国家 and 省有关规定, 承担建设工程造价的具体工作。

第十八条 按照国家和省有关规定, 计入工程造价的工程排污费、社会保障费、住房公积金、安全文明施工费等费用项目, 必须按照规定标准计取, 不得作为降低总价参与竞争的手段。

第二十一条 实行工程量清单计价的工程, 应当按照国家和省建设工程工程量清单计价规定设立招标控制价。招标控制价是工程投标报价的最高限价, 应当与招标文件同时公布, 并由招标人报工程所在地住房城乡建设行政主管部门备案。

第二十五条 工程发承包双方应当在建设工程竣工验收后, 按照合同约定及时办理工程竣工结算。

第二十六条 竣工结算文件经发承包双方确认后, 发包人应当于工程竣工验收备案前, 按照规定报工程所在地住房城乡建设行政主管部门备案。

经备案的竣工结算文件应当作为工程结算价款支付的依据和工程竣工验收备案、交付使用的必备文件。

第三十一条 工程造价咨询企业承接工程造价咨询业务, 应当与委托人订立工程造价咨询合同, 并参照使用国家和省制定的合同示范文本。

第三十八条 住房城乡建设行政主管部门和其他有关部门,

应当依据各自管理权限对建设工程造价活动实施监督检查，对违法行为依法处理。被检查单位和个人应当予以配合，并按照规定提供相关资料。

第三十九条 住房城乡建设行政主管部门应当对建设工程造价咨询企业和工程造价专业人员进行动态管理，定期监督检查，并公布检查结果；

第四十一条 任何单位和个人对建设工程造价活动中的违法行为，有权向住房城乡建设行政主管部门或者其他有关部门进行举报，受理部门应当依法查处。

(二)住房和城乡建设部关于修改《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》的决定（第50号部令）

第九条 甲级工程造价咨询企业资质标准如下：

1. 已取得乙级工程造价咨询企业资质证书满3年；
2. 技术负责人已取得一级造价工程师注册，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；
3. 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，具有工程或者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；
4. 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）；
5. 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；

6. 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；

7. 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：

1. 技术负责人已取得一级造价工程师，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；

2. 专职专业人员不少于 6 人，其中，具有工程或者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；

4. 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）；

5. 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；

6. 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；

7. 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。

第十七条 工程造价咨询企业的名称、住所、组织形式、法定代表人、技术负责人、注册资本等事项发生变更的，应当自变更确立之日起 30 日内，到资质许可机关办理资质证书变更手续。

第二十二条 工程造价咨询企业从事工程造价咨询业务，应

当按照有关规定的要求出具工程造价成果文件。工程造价成果文件应当由工程造价咨询企业加盖有企业名称、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。

第二十五条 工程造价咨询企业不得有下列行为：

（一）涂改、倒卖、出租、出借资质证书，或者以其他形式非法转让资质证书；

（二）超越资质等级业务范围承接工程造价咨询业务；

（三）同时接受招标人和投标人或两个以上投标人对同一工程项目的工程造价咨询业务；

（四）以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

（五）转包承接的工程造价咨询业务；

（六）法律、法规禁止的其他行为。

第三十九条 违反本办法第十七条规定，工程造价咨询企业不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处以1万元以下的罚款。

第三十九条 工程造价咨询企业有本办法第二十五条行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门或者有关专业部门给予警告，责令限期改正，并处以1万元以上3万元以下的罚款。

（三）《注册造价工程师管理办法》（建设部令第150号，根据住房城乡建设部令第32号修正）

第四条 省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门对本行政区域内注册造价工程师的注册、执业活动实施监督管理，并实施本行政区域二级注册造价工程师的注册。

第十六条 注册造价工程师享有下列权利：

- (一) 使用注册造价工程师名称；
- (二) 依法从事工程造价业务；
- (三) 在本人执业活动中形成的工程造价成果文件上签字并加盖执业印章；
- (四) 发起设立工程造价咨询企业；
- (五) 保管和使用本人的注册证书和执业印章；
- (六) 参加继续教育。

第十七条 注册造价工程师应当履行下列义务：

- (一) 遵守法律、法规、有关管理规定，恪守职业道德；
- (二) 保证执业活动成果的质量；
- (三) 接受继续教育，提高执业水平；
- (四) 执行工程造价计价标准和计价方法；
- (五) 与当事人有利害关系的，应当主动回避；
- (六) 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密。

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。

第二十三条 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、法规和本办法的规定，对注册造价工程师的注册、执业和继续教育实施监督检查。

第三十一条 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请造价工程师

师注册的，不予受理或者不予注册，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请造价工程师注册。

第三十二条 聘用单位为申请人提供虚假注册材料的，由县级以上地方人民政府建设主管部门或者其他有关部门给予警告，并可处以1万元以上3万元以下的罚款。

(四) 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(住建部第16号令)

第六条 全部使用国有资金投资或者以国有资金投资为主的建筑工程(以下简称国有资金投资的建筑工程)，应当采用工程量清单计价；非国有资金投资的建筑工程，鼓励采用工程量清单计价。

国有资金投资的建筑工程招标的，应当设有最高投标限价；非国有资金投资的建筑工程招标的，可以设有最高投标限价或者招标标底。

最高投标限价及其成果文件，应当由招标人报工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门备案。

第十七条 发承包双方应当按照合同约定，定期或者按照工程进度分段进行工程款结算和支付。

第十九条 工程竣工结算文件经发承包双方签字确认的，应当作为工程决算的依据，未经对方同意，另一方不得就已生效的竣工结算文件委托工程造价咨询企业重复审核。发包方应当按照竣工结算文件及时支付竣工结算款。

竣工结算文件应当由发包方报工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门备案。

第二十一条 县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门应当依照有关法律、法规和本办法规定，加强对建筑工程发承包计价活动的监督检查和投诉举报的核查，并有权采取下列措施：

1. 要求被检查单位提供有关文件和资料；
2. 就有关问题询问签署文件的人员；
3. 要求改正违反有关法律、法规、本办法或者工程建设强制性标准的行为。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当将监督检查的处理结果向社会公开。

建设工程质量检测机构检查工作指引

一、抽查事项

(一) 建设工程质量检测机构资质证书取得和符合情况的检查

(二) 未取得建设工程质量检测资质或超出资质范围从事检测活动情况的检查

(三) 建设工程质量检测机构资质证书涂改和非法转让行为的检查

(四) 检测报告签字盖章和报告真实情况的检查

(五) 国家有关工程建设强制性标准、技术标准和规定执行情况

(六) 仪器设备及环境条件符合计量认证要求情况的检查

(七) 不符合条件的检测人员使用情况的检查

(八) 发现的违法违规行为未按规定上报情况的检查

(九) 档案资料管理和检测数据可追溯情况的检查

(十) 检测业务转包情况的检查

(十一) 伪造检测数据、出具虚假检测报告或者鉴定结论情况的检查

(十二) 检测结果不合格项目台账建立和上报情况的检查

(十三) 检测业务委托合同报住房城乡建设主管部门备案情况的检查

二、检查内容和方法

(一) 建设工程质量检测机构资质证书取得和符合情况的检查。

查看建设工程质量检测机构资质证书，是否在有效期内，对照资质证书副本检测范围及项目所列内容是否包含在《通过资质认定-计量认证项目表》中；是否与《建设工程质量检测管理办法》第 141 号附件一所列项目一致。

检查《检测人员一览表》及人员档案，是否符合《建设工程质量检测管理办法》第 141 号部令要求。查看主要检测仪器设备一览表，检查场所内仪器设备是否满足开展资质项目的要求。检查管理制度及质量控制措施，检查《质量手册》、《程序文件》是否齐全、现行有效。

(二) 未取得建设工程质量检测资质或超出资质范围从事检测活动情况的检查。

检查《建设工程质量检测管理办法》附件一规定范围内检测报告的检测项目是否在资质证书检测范围内；查看检测业务委托台账、检测报告台账或检测管理信息系统中报告统计台账，有无未取得建设工程质量检测资质擅自承担相应检测业务的行为。

(三) 建设工程质量检测机构资质证书涂改和非法转让行为的检查。

检查资质证书正本及副本是否有涂改情况；核实资质证书中检测机构名称、地址、法定代表人、技术负责人与实际是否一致；检查检测机构名称、地址、法定代表人、技术负责人的变更，是否在 3 个月内到原审批机关办理变更手续。

检查检测业务委托合同台账、合同专用章使用管理情况，排

查有无倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书的行为。

（四）检测报告签字盖章和报告真实情况的检查。

查看《建设工程质量检测管理办法》附件一规定范围内检测报告是否盖有建设工程质量检测资质检测专用章，报告中检测、校核、批准人员是否签名。是否按规定盖见证取样专用章。

对于检测报告的真实性，检查检测报告是否存在以下情况：数据或者结果与样品的实际情况明显出现偏差；出具检测报告标注数值，与对应检验检测原始记录和计算无法形成合理逻辑关系的数据；结果的判定结论，与测量数据的准确度以及参数的覆盖度不能形成合理逻辑关系的结果；样品或者抽样方案无法满足、支撑相应检验检测开展和判定。

（五）国家有关工程建设强制性标准、技术标准和规定执行情况检查。

查看检测报告中依据的技术标准是否过期或废止；检查检测报告依据的技术标准与原始记录、委托书是否一致；检查原始记录中检测过程和数据记录及结果计算是否符合工程建设强制性标准和其它技术标准的要求。

（六）仪器设备及环境条件符合计量认证要求情况的检查。

查看《仪器设备一览表》、《仪器设备检定校准周期表》、仪器设备档案，检查配备的仪器设备是否满足技术标准要求。查看仪器设备检定、校准证书是否按规定进行检定校准并确认。查看仪器设备是否进行状态标识。有环境条件要求的检测场所、设施设备是否按要求进行控制并记录，是否符合标准规范的要求。

(七) 不符合条件的检测人员使用情况的检查。

按《检测人员一览表》、查看检测人员档案，检查检测人员是否经培训合格，是否有岗位授权书；对照《通过资质认定-计量认证项目表》中授权签字人及其授权签字领域，检查是否有非授权签字人签发检测报告。查看社会保险证明、劳动合同及相关证明，排查检测人员是否同时在两个检测机构从业的行为。

(八) 发现的违法违规行为未按规定上报情况的检查。

检查检测过程中发现的建设单位、监理单位、施工单位违反有关法律、法规和工程建设强制性标准情况的记录及上报记录。

(九) 档案资料管理和检测数据可追溯情况的检查。

检查是否建立档案管理制度，并按管理制度整理归档，档案室是否有防虫、防火、防盗、防潮等措施。检查存档的检测报告委托单、原始记录、检测报告是否按年度统一编号且编号连续；检查委托单、原始记录、检测报告是否有抽撤、涂改现象。检查检测报告数据是否与原始记录一致或能溯源到原始记录。

(十) 检测业务转包情况的检查。

对照建设工程质量检测机构资质证书副本检测范围及项目，查看检测业务委托合同台账，检查是否未具备相关检测资质，签订了《建设工程质量检测管理办法》附件一规定范围的检测业务，并转包给其他检测机构检测的。

(十一) 伪造检测数据、出具虚假检测报告或者鉴定结论情况的检查。

查看检测报告是否按其检测依据规定的检测程序及方法进行检测；查看检测报告中是否存在数据、结论等实质性内容被更

改；是否未经检测就出具检测报告。

（十二）检测结果不合格项目台账建立和上报情况的检查。

检查《检测结果不合格项目台账》及是否有 24 小时内向住房城乡建设主管部门报告记录。

（十三）检测业务委托合同报住房城乡建设主管部门备案情况的检查。

查看《房屋建筑工程项目检测合同》是否盖备案章并注明备案编号；查看《检测业务委托台账》或检测管理信息系统中报告统计台账，对照《检测合同备案台账》，检查有无检测合同（受监工程）未向住房城乡建设主管部门备案或超出备案项目范围的行为。

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《建设工程质量检测管理办法》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；

第二十六条 违反《建设工程质量检测管理办法》规定，未取得相应的资质，擅自承担《建设工程质量检测管理办法》规定的检测业务的，其检测报告无效，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第二十八条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得资质证书的，由省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门撤销其资质证书，3年内不得再次申请资质证书；并由县级以上地方人民政府建设主管部门处以1万元以上3万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 检测机构违反《建设工程质量检测管理办法》规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，可并处1万元以上3万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 超出资质范围从事检测活动的；
- (二) 涂改、倒卖、出租、出借、转让资质证书的；
- (三) 使用不符合条件的检测人员的；
- (四) 未按规定上报发现的违法违规行为和检测不合格事项的；
- (五) 未按规定在检测报告上签字盖章的；
- (六) 未按照国家有关工程建设强制性标准进行检测的；
- (七) 档案资料管理混乱，造成检测数据无法追溯的；
- (八) 转包检测业务的。

第三十条 检测机构伪造检测数据，出具虚假检测报告或者

鉴定结论的，县级以上地方人民政府建设主管部门给予警告，并处3万元罚款；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

（二）山东省房屋建筑和市政工程质量监督管理办法（省政府令第308号）

第二十七条 工程质量检测单位应当对其出具的检测数据、结果负责，不得弄虚作假。

工程质量检测单位应当单独建立检测结果不合格项目台账；对涉及结构安全检测结果的不合格情况，应当及时向住房城乡建设主管部门报告。

工程质量检测单位应当在检测业务开始前，将检测业务委托合同报住房城乡建设主管部门备案。

第五十一条 违反《建设工程质量检测管理办法》规定，工程质量检测单位有下列行为之一的，由住房城乡建设主管部门处1万元以上3万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）检测数据、结果弄虚作假的；

（二）未将涉及结构安全检测结果的不合格情况向住房城乡建设主管部门报告的；

（三）未将检测业务委托合同报住房城乡建设主管部门备案的。

预拌混凝土企业检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 质量保证体系建立情况的检查
- (二) 技术装备具备情况的检查
- (三) 试验室配置和管理情况的检查
- (四) 原材料质量控制和检验情况的检查
- (五) 混凝土生产过程质量控制情况的检查
- (六) 产品质量检验情况的检查
- (七) 产品质量合格证明文件和档案管理情况的检查

二、检查内容和方法

(一) 质量保证体系建立情况的检查。

查看企业质量保证体系文件，是否制定技术管理、质量管理、试验室管理、生产经营管理、设备管理、档案管理等制度；是否设置质量管理部门和岗位，技术负责人和试验室主任是否履职。

(二) 技术装备具备情况的检查。

查看询问生产搅拌系统、废浆废料回收系统是否运行正常，检查是否有定期维护保养记录，现场查看设备外观是否清洁、无积尘无残渣；查看计量装置（原料秤）是否检定或校准、检定或校准证书是否在有效期内，是否有自检砝码和每月自检并记录，偏差是否符合标准要求；是否对计算机管理系统生产过程记录定期存档。

(三) 试验室配置和管理情况的检查。

检查试验室是否建立满足质量管理要求的制度文件（人员培训考核、仪器设备管理、样品管理、环境条件控制、记录和报告管理、档案管理等制度）

检查试验室场地环境是否整洁有序，布局是否合理便于操作；有环境条件控制要求的标准养护室、水泥室、配合比室等场所是否配置温湿度等环境条件控制设备设施，是否运转正常，温湿度控制是否符合标准要求。

检查试验室主任和试验人员是否履职（社保缴纳、工资发放情况），是否建立试验人员管理台账，检查人员档案内容是否齐全，是否经过培训上岗，试验室主任是否具备资格和任职文件、是否掌握试验方法标准。

检查试验室是否建立仪器设备管理台账、检定校准周期计划表，检查仪器设备配置是否齐全、是否满足检验项目要求，仪器设备是否检定或校准、检定或校准证书是否在有效期内，检查仪器设备档案内容是否齐全，主要仪器设备是否有操作规程；仪器设备是否进行状态标识，是否定期维护保养并记录；主要仪器设备是否填写使用记录，内容是否齐全可追溯。

检查试验样品是否正确编号标识，有状态调节要求的是否按标准要求实施并记录，有成型破型时限要求的是否按标准要求实施并记录；有备份要求的水泥、外加剂样品是否按标准要求存放处理；是否存在为施工单位代做试块（二维码试块）的严重造假违规行为。

检查是否建立试验方法标准规范台账，标准规范是否现行有

效；检查是否如实填写试验原始记录和出具试验报告，抽样单、记录和报告内容是否真实完整、是否对应一致，试验人员、校核人员、批准人员是否签名，试验报告是否盖检测专用章或单位公章。检查试验记录和报告是否及时整理、归档保存。

（四）原材料质量控制和检验情况的检查。

检查骨料场是否硬化、排水坡向是否合理，是否分品种规格分仓贮存，是否有混料现象，分仓是否有明显的标识；是否存放被明令禁止使用的原材料或废料垃圾等。胶凝材料储存仓是否标识。

检查是否建立原材料进场验收记录台账，主要内容是否完整可追溯、是否体现按规范要求的批量进行抽样检验；是否存在原材料未经检验已使用的情况；检查是否建立不合格原材料管理制度和处理记录台帐。

检查原材料是否按标准要求进行检验，检验合格后使用。

（五）混凝土生产过程质量控制情况的检查。

检查是否有生产用配合比，配合比中掺合料掺量是否符合技术标准要求，检查是否按标准要求对配合比开盘鉴定并记录，记录内容是否真实完整、符合合同和设计配合比要求；检查是否有每次开盘生产配合比一致性检查记录，是否有配合比调整通知单。

检查是否有生产过程质量控制记录、混凝土拌合物工作性能检验记录；检查混凝土搅拌时间是否符合标准要求。检查是否有混凝土强度试块、耐久性能试块按批次留置记录，试块组数和标

识是否符合要求，是否有检验报告及原始记录。

检查冬期施工搅拌混凝土时是否按要求采取提高拌合物温度等相关措施。

（六）产品质量检验情况的检查。

检查是否有混凝土出厂检验记录，内容是否真实完整、符合规范和合同要求。检查是否有混凝土不合格品管理制度及处理措施记录。

检查是否有混凝土强度统计记录、生产控制水平统计记录。

（七）产品质量合格证明文件和档案管理情况的检查。

检查混凝土出厂是否有出厂质量证明或合格证，内容是否真实完整，签名盖章是否齐全；检查是否建立档案管理制度，是否有人员专职负责，档案存放是否符合规定要求。

三、检查依据

（一）《山东省房屋建筑和市政工程质量监督管理办法》（省政府令 308 号）

第六条 建设、勘察、设计、施工、监理等工程质量责任主体，以及施工图审查、工程质量检测、预拌混凝土预拌砂浆及建筑构配件生产等与工程质量有关的单位，应当建立质量保证体系，落实工程质量责任，依法对工程质量负责。

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和质量合格证明文件应当真实完整，不得弄虚作假。

第五十二条 违反本办法规定，预拌混凝土预拌砂浆及建筑构配件生产企业对生产过程质量控制资料弄虚作假的，由住房城乡建设主管部门处1万元以上3万元以下的罚款。

房地产开发企业监督检查工作指引

一、抽查事项

(一) 房地产开发项目建设条件意见书的检查

(二) 房地产开发项目建设方案备案及落实情况的检查

(三) 房地产开发项目交付条件（综合验收备案）及相关信息公示情况的检查

(四) 商品房预售资金监管信息公示情况的检查

(五) 预售资金收存情况的检查

(六) 预售资金使用情况的检查

二、检查内容和方法

(一) 房地产开发项目建设条件意见书的检查。

检查房地产开发项目是否按照房地产开发项目建设条件意见书要求开发建设。

(二) 房地产开发项目建设方案备案及落实情况的检查。

检查房地产开发项目是否办理项目开发建设方案备案手续；检查房地产开发企业是否按照项目开发建设方案载明的项目开发期数、开工竣工时间、开发进度以及基础设施和公共服务设施建设时序、交付使用时间等内容进行建设；检查房地产开发企业是否擅自变更项目开发建设方案。

(三) 房地产开发项目交付条件（综合验收备案）及相关信息公示情况的检查。

检查房地产开发项目的基础设施和公共服务设施是否与主体建筑同步交付使用；检查房地产开发企业交付使用项目是否取得竣工综合验收备案证明；检查房地产开发项目交付五日前，是

否在交房现场醒目位置公示开发项目竣工综合验收备案等证明，公示期限是否满足不少于三十日。

（四）商品房预售资金监管信息公示情况的检查。

检查房地产开发企业是否将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，是否将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示，是否在商品房预售合同中予以明确。

（五）预售资金收存情况的检查。

检查房地产开发企业商品房预售资金是否全部存入监管账户，房地产开发企业是否直接收存房价款；检查开发企业是否使用非监管账户收存预售资金；检查开发企业预售项目销售情况及监管账户资金收存、支出的银行对账单，对账单应当载明存款人、收款人信息，同时提供按揭贷款银行的贷款发放明细。

（六）预售资金使用情况的检查。

检查房地产开发企业预售资金监管额度以内的资金是否用于支付预售项目的工程款、材料款及供水、供气、供热配套费等工程建设相关费用。

三、检查依据

（一）《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。

（二）《山东省城市房地产开发经营管理条例》（省人大常委会第十八次会议 1995 年 10 月通过，2004 年 11 月修改）

第七条 城市人民政府的城市房地产开发行政主管部门（简

称开发主管部门)主管本辖区的房地产开发经营管理工作。

(三)《山东省商品房预售资金监管办法》(鲁建房字〔2017〕1号)

第三条 设区的市、县(市、区)住房城乡建设、房产管理部门(以下简称房地产主管部门)按照职责分工负责本行政区域内商品房预售资金监管。

第十一条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人,将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示,并在商品房预售合同中予以明确。

第十三条 商品房预售资金应当全部存入监管账户,房地产开发企业不得直接收存房价款。

(四)《淄博市房地产开发经营管理条例》(2017年11月1日淄博市第十五届人民代表大会常务委员会第九次会议通过2017年12月1日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

第四条 市、区县住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内房地产开发经营的监督管理,具体工作由房地产综合开发管理机构承担。市、区县房产管理机构按照职责,依法承担房地产经营管理工作。

第十八条 房地产开发建设用地使用权出让或者划拨前,市、县规划行政主管部门应当提出规划条件;市、区县住房城乡建设行政主管部门应当提出建设条件意见。

规划条件、建设条件意见应当纳入国有建设用地使用权出让合同的约定内容或者划拨决定书的规定内容。

规划条件应当明确地块位置、使用性质、开发强度以及基础设施和公共服务设施配置等内容；建设条件意见应当明确房地产开发企业资质等级、项目建设周期、基础设施和公共服务设施建设、代建保障性住房、住宅全装修、建筑节能以及住宅性能认定等要求。

房地产开发企业应当按照规划条件、建设条件意见进行开发建设。

房地产开发企业应当按照有关规定配套建设社区服务中心用房。

第十九条 房地产开发企业应当根据经审定的建设工程设计方案和建设条件意见，制定项目开发建设方案，并于项目开工前报房地产综合开发管理机构备案。分期开发的项目应当制定分期开发建设方案。项目开发建设方案应当载明项目开发期数、开工竣工时间、开发进度以及基础设施和公共服务设施建设时序、交付使用时间等内容。项目开发建设方案调整的，房地产开发企业应当将调整后的方案报送房地产综合开发管理机构备案。

第二十二条 房地产开发企业应当将项目开发建设方案实施情况、审查处理意见、住宅产业化技术使用情况等开发经营过程中的主要事项如实记载于房地产开发项目管理手册，并定期报送房地产综合开发管理机构备案。

第二十四条 房地产开发项目的基础设施和公共服务设施应当与主体建筑同步设计、同步建设、同步交付使用。

第二十八条 开发项目取得竣工综合验收备案证明后，方可交付使用。

第二十九条 房地产开发项目交付五日前，房地产开发企业应当书面告知房地产综合开发管理机构和房产管理机构，并在交房现场醒目位置公示开发项目竣工综合验收备案证明，以及符合本条例第二十七条第二款规定的证明材料。公示期限不得少于三十日。房地产综合开发管理机构应当对房地产开发项目交付条件和公示情况进行监督检查。

第三十三条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行开立商品房预售资金监管专用账户，并与监管银行、房产管理机构签订预售资金监管协议。商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得直接收存房价款。当资金总额达到既定监管额度后，房地产开发企业方可自行提取监管额度以外的资金，并优先用于预售项目工程建设。房地产开发企业取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明后，预售资金监管终止。房产管理机构可以根据房地产开发企业信用状况、资质等级等情况，按照有关规定降低商品房预售监管资金留存比例。

第四十四条 房地产开发企业违反本条例第十九条规定，未办理项目开发建设方案备案手续的，或者擅自变更项目开发建设方案的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款。

(五)《淄博市人民政府办公厅关于实行房地产开发项目建设条件意见书制度的通知》(淄政办发〔2011〕9号)

(六)《淄博市房地产开发项目建设条件意见书实施办法(试行)》(淄建发〔2011〕47号)

(七) 《关于贯彻落实房地产开发项目建设条件意见书制度的通知》(淄建发〔2011〕72号)

房地产开发企业资质检查工作指引

一、抽查事项

(一) 企业名称、住所、法定代表人变更情况的检查

(二) 有职称专业技术人员在岗在位情况的检查

(二) 企业开发经营行为的检查

二、检查内容和方法

(一) 企业名称、住所、法定代表人等变更情况的检查。

检查房地产开发企业资质证书登记的企业名称、住所、法定代表人等事项与营业执照登记的内容是否一致，不一致的是否在规定时间内办理了资质证书变更手续。检查房地产开发企业的工程技术、经营、财务、统计等业务负责人发生变更的，是否在规定时间内办理变更手续。

(二) 有职称专业技术人员在岗在位情况的检查。

书面检查时，企业提报书面的有职称专业技术人员身份证明、职称证书、劳动合同、社保缴纳凭证、公积金缴纳凭证，并检查有职称专业技术人员数量、结构和专业是否达到相应资质类别等级要求，劳动合同是否签订，社会保险、住房公积金是否按要求缴纳，并通过主管部门网络信息办公平台核实企业报送材料的真实性。

现场核查时，原则上要求有职称专业技术人员到场进行身份问询核实。确实无法到场的，也可通过技术手段远程进行，通过电话、视频、函询等方式对其身份和岗位情况进行核实，排查是否存在身份被冒用的情况。无正当理由拒不到场或未在规定期限内配合身份核实的，可认定为“不配合检查情节严重”。有职称

专业技术人员与登记情况不符或有明显欺骗隐瞒迹象的，可认定为“发现问题待后续处理”，对企业开展进一步调查。

（三）企业开发经营行为的检查。

通过书面检查和主管部门网络平台信息确认相结合，查看企业各项开发经营手续证明材料，询问相关主管人员、工作人员了解企业开发经营活动，排查是否存在违法违规行为，是否按照主管部门要求开展工作。

三、检查依据

（一）《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。

（二）《山东省房地产开发企业资质管理实施细则》（鲁建房字〔2017〕3号）

第二十八条 县级以上人民政府开发主管部门应当依照有关法律、法规和本实施细则，在开发企业资质有效期内，结合房地产开发项目手册、企业信用信息等实际情况对辖区内企业的资质许可条件及开发经营活动进行定期、不定期检查，每年随机抽查率不应低于20%，以加强对企业资质的动态监督管理。

检查中发现企业不再符合相应资质条件的，由资质许可机关通知企业限期改正，整改期限不少于一个月，整改过程中企业不得新申请资质。逾期不改的，由资质许可机关撤回其资质。

检查中发现企业其他违法违规开发经营行为的，违法行为发

生地县级以上人民政府开发主管部门应当依法查处或转交其他有权主管部门进行查处，并将违法事实、处罚结果或处理建议及时告知该企业的资质许可机关，同时将处罚结果记入房地产企业诚信管理服务系统。

（四）《淄博市房地产开发经营管理条例》

第十条 房地产开发企业的名称、住所、法定代表人等发生变更的，应当在办理工商变更登记后三十日内，到市住房城乡建设行政主管部门办理资质证书变更手续。

房地产开发企业的工程技术、经营、财务、统计等业务负责人发生变更的，应当在变更后三十日内持资格证书、劳动合同、社会保险缴纳凭证和住房公积金缴存证明到市房地产综合开发管理机构办理人员变更手续。

第四十二条 房地产开发企业违反本条例第十条第一款规定未办理资质证书变更手续的，违反第二款规定未办理人员变更手续的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

房地产中介机构监督检查工作指引

一、抽查事项

(一) 检查房地产估价机构是否备案且满足备案条件

(二) 检查房地产经纪机构是否备案

(三) 市场行为是否符合法律法规规章规定的规范

二、检查内容和方法

(一) 检查房地产估价机构是否备案且满足备案条件。

1. 房地产估价机构是否已在主管部门备案并在有效期内；
2. 专职注册房地产估价师数量是否符合要求；
3. 注册房地产估价师是否存在挂靠现象；
4. 是否有固定的经营服务场所；
5. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度是否健全。

(二) 检查房地产经纪机构是否备案。

1. 房地产经纪机构是否已在主管部门备案并在有效期内；
2. 具有足够数量的房地产经纪人员；
3. 房地产经纪人是否存在挂靠现象；
4. 是否有固定的经营服务场所。

(三) 市场行为是否符合法律法规规章规定的规范。

1. 是否按照要求在经营场所醒目位置公示相关内容；
2. 机构及人员承揽业务行为、执业行为是否符合规定；
3. 房地产估价机构是否在等级范围内从事估价业务；
4. 房地产估价报告是否符合《房地产估价规范》的要求并按

照要求妥善保管；

5. 房地产经纪机构是否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；

6. 其他违反法律法规规章规定的行为。

三、检查依据

(一) 《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布，根据2013年10月16日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。

(二) 《房地产经纪管理办法》（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。

住房租赁机构从业行为检查工作指引

一、抽查事项

对全市长租、短租等住房租赁企业是否存在违法违规业务行为的检查。

二、检查内容和方法

住房租赁企业是否向主管部门推送开业信息；是否与承租人签订住房租赁合同；是否将房屋租赁合同向住建部门进行备案；是否存在发布虚假房源信息、是否存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为。必要时对现场工作人员抽查询问核查。

三、检查依据

（一）《商品房屋租赁管理办法》

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。

（二）《房地产经纪管理办法》

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。

供热行业监督检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 供热经营许可证的检查
- (二) 供热经营活动的检查
- (三) 延迟供热、提前结束供热或者拒绝用户直接缴纳热费的检查
- (四) 对热计量用户收费方式的检查
- (五) 擅自中断或者停止供热、停业的检查

二、检查内容和方法

- (一) 供热经营许可证的检查。

检查是否取得供热经营许可证。

- (二) 供热经营活动的检查。

检查企业是否按照供热经营许可证规定从事供热经营活动。

- (三) 延迟供热、提前结束供热或者拒绝用户直接缴纳热费的检查。

查看企业是否存在延迟供热、提前结束供热或者拒绝用户直接缴纳热费的问题。

- (四) 对热计量用户收费方式的检查。

查看供热企业对热计量用户是否按照用热量收费。

- (五) 擅自中断或者停止供热、停业的检查。

查看企业是否擅自中断或者停止供热、停业。

三、检查依据

《山东省供热条例》（2018 修正）

第十七条 供热企业应当具备下列条件，并取得供热主管部

门核发的供热经营许可证后，方可从事供热经营活动：（一）有可靠、稳定的热源和符合要求的供热设施；（二）有与供热规模相适应的资金和经培训具有相应资格的从业人员；（三）有规范的经营管理制度、操作规程、服务标准和应急保障措施；（四）供热能耗指标和污染物排放指标达到国家和省规定的标准；（五）法律、法规规定的其他条件。

第十八条 供热企业应当按照供热经营许可证的规定从事供热经营活动。

第二十一条 设区的市、县（市）人民政府应当确定当地采暖供热期。明确供热期起止日期，向社会公布，并根据气象情况适时调整供热期限。供热企业不得延迟或者提前结束供热。

第二十四条 用户具备分户用热计量条件的，供热企业应当按照用热量收费。

第三十条 供热企业应当按照供用热合同约定，连续稳定供热，不得擅自中断或者停止供热。

第三十一条 未经供热主管部门批准，供热企业不得擅自停业。

城镇燃气经营使用安全监督检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 企业燃气经营资质的检查
- (二) 企业经营中是否存在违法行为的检查
- (三) 企业安全管理制度建立及落实情况的检查

二、检查内容和方法

- (一) 企业燃气经营资质的检查。

查看燃气经营许可证。

- (二) 企业经营中是否存在违法行为的检查。

对燃气经营企业现场及资料进行检查，是否存在下列行为：

- (一) 向未经竣工验收或者验收不合格的燃气设施供气；
- (二) 在不具备安全条件的场所储存燃气；
- (三) 气瓶仓库超量存放充气气瓶；
- (四) 向未取得有关证件、检验标志的车辆充装车用燃气；
- (五) 向报废、改装、超期未检以及检验不合格的气瓶或者储气瓶组充装燃气；
- (六) 法律、法规禁止的其他行为。

对瓶装液化石油气经营企业现场及资料进行检查，是否遵守下列规定：（一）只能充装自有产权气瓶，并对气瓶进行建档登记；（二）充装的气瓶、燃气质量及充装量应当符合安全技术标准规范的要求；（三）做好气瓶充装前的检查，按安全操作规程进行充装，并做好充装记录；（四）负责气瓶的维护、保养，并按照规定将气瓶送检验机构进行检验，经检验不合格的，应当予以报废销毁；（五）对送气服务的人员和车辆进行管理，并承担相应责任。

- (三) 企业安全管理制度建立及落实情况的检查。

检查燃气经营企业是否建立燃气安全评估和风险管理体系、安全管理及责任追究制度，配备安全管理人员，明确安全管理责任，落实安全管理措施。

三、检查依据

《淄博市燃气管理条例》（2018年修正）

第十四条 从事燃气经营活动，应当依法取得省或者市燃气管理部门颁发的燃气经营许可证。

第十五条 燃气经营许可证实行年检制度。未经年检或者年检不合格的，不得继续从事燃气经营活动。

任何单位和个人不得伪造、变造、出租、出借、抵押、转让燃气经营许可证。

第十八条 燃气经营企业不得有下列行为：（一）向未经竣工验收或者验收不合格的燃气设施供气；（二）在不具备安全条件的场所储存燃气；（三）气瓶仓库超量存放充气气瓶；（四）向未取得有关证件、检验标志的车辆充装车用燃气；（五）向报废、改装、超期未检以及检验不合格的气瓶或者储气瓶组充装燃气；（六）法律、法规禁止的其他行为。

第十九条 瓶装液化石油气经营企业应当遵守下列规定：

（一）只能充装自有产权气瓶，并对气瓶进行建档登记；（二）充装的气瓶、燃气质量及充装量应当符合安全技术标准规范的要求；（三）做好气瓶充装前的检查，按安全操作规程进行充装，并做好充装记录；（四）负责气瓶的维护、保养，并按照规定将气瓶送检验机构进行检验，经检验不合格的，应当予以报废销毁；（五）对送气服务的人员和车辆进行管理，并承担相应责

任。

第三十八条 燃气经营企业应当建立燃气安全评估和风险管理体系、安全管理及责任追究制度，配备安全管理人员，明确安全管理责任，落实安全管理措施，消除安全隐患，避免事故发生。

消防设计审查监督检查工作指引

一、抽查事项

特殊建设工程消防设计审查

二、检查内容和方法

(一) 具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程:

1. 总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；
2. 总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；
3. 总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；
4. 总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；
5. 总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；
6. 总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；
7. 国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；
8. 城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；
9. 生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用

车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；

10. 国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；

11. 设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；

12. 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

（二）检查内容：

1. 《特殊建设工程消防设计审查申请表》（加盖建设单位公章）；

2. 新建、扩建工程以及依法需要办理建设工程规划许可的工程，应当提供建设工程规划许可证（加盖建设单位公章）；

3. 改造装饰装修工程应当提供工程所在建筑的验收意见书或备案情况登记表（加盖建设单位公章）；

4. 施工图审查机构出具的施工图设计文件合格书、消防设计技术审查合格书（加盖建设单位公章）；

5. 建设工程消防设计图纸（包含建筑、水、电、暖，每页加盖设计单位有效期内的资质章和审图中心审图章）；及总平面图一份（加盖设计单位有效期内的资质章）。

三、检查依据

《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责指导监督全国建设工程消防设计审查验收工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门（以下简称消防设计审查验收主管部门）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。

第十五条 对特殊建设工程实行消防设计审查制度。

特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，消防设计审查验收主管部门依法对审查的结果负责。

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。

建设工程消防验收备案检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 抽查办理的消防验收项目
- (二) 抽查办理的消防备案抽查项目

二、检查内容和方法：

(一) 检查内容

1、消防验收项目和消防验收备案抽查项目，检查建设单位申报材料是否齐全完整、符合法定形式，主管部门办理流程是否规范，办理结果是否符合相关法律法规及国家工程建设消防技术标准要求。

2、施工单位及技术服务机构是否履行相关消防责任与义务。消防验收备案抽查项目还要查看备案抽查程序是否规范合理。

3、实地检查，抽查各区县消防验收主管部门和建设单位、设计单位、施工单位、消防技术服务机构建设工程消防安全责任落实情况。

(二) 检查方法及程序

- 1、查阅消防验收、备案抽查项目案卷资料，
- 2、从各区县消防验收、备案抽查台账中随机抽取建设工程项目，现场检查测试。
- 3、检查结束后，通报检查情况，对存在问题的项目下发《整改通知书》，对违法违规项目下发《执法建议书》。

三、检查依据

- (一) 《中华人民共和国消防法》

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。

第五十八条 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；（二）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，擅自投入使用的；（三）本法第十三条规定的其他建设工程验收后经依法抽查不合格，不停止使用的；（四）公众聚集场所未经消防救援机构许可，擅自投入使用、营业的，或者经核查发现场所使用、营业情况与承诺内容不符的。

建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。

第五十九条 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门责令改正或者停止施工，并处一万元以上十万元以下罚款：（一）建设单位要求建筑设计单位或者建筑施工企业降低消防技术标准设计、施工的；（二）建筑设计单位不按照消防技术标准强制性要求进行消防设计的；（三）建筑施工企业不按照消防设计文件和消防技术标准施工，降低消防施工质量的；（四）工程监理单位与建设

单位或者建筑施工企业串通，弄虚作假，降低消防施工质量的。

(二) 《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）

(三) 住房和城乡建设部《建设工程消防设计审查验收工作细则》

(四) 《山东省建设工程消防验收技术导则》

质量安全扬尘抽查工作指引

一、抽查事项

(一) 抽查责任主体施工现场实体安全隐患及安全行为资料等；

(二) 抽查责任主体施工现场实体质量通病及质量验收资料等；

(三) 抽查责任主体施工现场扬尘防治设施配备及采取的扬尘防治措施等。

二、检查内容和方法

(一) 抽查责任主体施工现场实体安全隐患及安全行为资料等。

检查施工现场脚手架、模板支撑体系、起重设备设施、基坑工程、高处作业、临时用电、安全防护等分部分项工程，重点检查危险性较大的分部分项工程及关键岗位人员安全行为等是否符合法律法规及规范标准要求。

(二) 抽查责任主体施工现场实体质量通病及质量验收资料等。

检查施工现场地基基础工程、钢筋工程、混凝土工程、钢结构工程、砌体工程、给排水工程、防水工程等是否符合法律法规及规范标准要求。

(三) 抽查责任主体施工现场扬尘防治设施配备及扬尘防治措施等。

检查扬尘在线监测监控、工地周边围挡、土（石）方开挖湿法作业、产尘物料堆放覆盖、路面、场地的硬化、车辆出入冲洗、渣土车辆密闭运输、非道路移动机械等是否符合相关规定。

三、检查依据

- (一) 《中华人民共和国建筑法》
- (二) 《建筑工程质量管理条例》
- (三) 《中华人民共和国安全生产法》
- (四) 《建设工程安全生产管理条例》
- (五) 《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》住房和城乡建设部令第 37 号
- (六) 《山东省房屋市政施工危险性较大分部分项工程安全管理实施细则》鲁建质安字〔2018〕15 号文
- (七) 《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生产管理规定》（住房和城乡建设部令第 17 号）
- (八) 《建筑施工安全检查标准》JGJ59-2011
- (九) 《施工脚手架通用规范》GB55023-2022
- (十) 《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》JGJ130-2011
- (十一) 《建筑施工承插型盘扣式钢管支架安全技术规程》JGJ231/T-2021
- (十二) 《建筑施工工具式脚手架安全技术规范》JGJ202-2010
- (十三) 《建筑施工高处作业安全技术规范》（JGJ80-2016）

- (十四) 《混凝土结构工程施工规范》 GB50666-2011
- (十五)《建筑施工悬挑脚手架安全技术与管理标准》DB37/T
5222—2022
- (十六) 《建筑施工起重吊装工程安全技术规范》
(JGJ276-2012)
- (十七) 《施工现场临时用电安全技术规范》 JGJ46--2005
- (十八) 《建设工程施工现场供用电安全规范》
GB50194--2014
- (十九) 《塔式起重机》 GB/T 5031-2019
- (二十) 《建筑施工塔式起重机安装、使用、拆卸安全技术
规程》 JGJ 196-2010
- (二十一)《施工现场机械设备检查技术规程》JGJ 160-2016
- (二十二) 《施工升降机安全规程》 GB10055-2017
- (二十三) 《高处作业吊篮》 GB/T19155-2017
- (二十四) 《建设工程施工现场消防安全技术规范》
GB50720-2011

历史文化名城名镇名村保护检查工作指引

一、抽查事项

(一) 历史文化名镇检查

(二) 历史文化名村检查

(三) 历史文化名城检查

二、检查内容和方法

(一) 历史文化名镇检查

检查内容：历史文化名镇保护规划成果（文本、图集、说明书、基础资料汇编）及编制和报批情况。

检查方法：采取现场检查的方式进行检查。

(二) 历史文化名村检查

检查内容：历史文化名镇保护规划成果（文本、图集、说明书、基础资料汇编）及编制和报批情况。

检查方法：采取现场检查的方式进行检查。

(三) 历史文化名城检查

检查内容：历史文化名城、街区保护规划（文本、图集、说明书、基础资料汇编、批复文件）编制、报批情况。

检查方法：采取现场检查的方式进行检查。

三、检查依据

《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》

第二十一条 城市、县人民政府应当在历史文化名城、名镇、名村、历史文化街区和传统风貌区确定公布后一年内完成保护规划编制。

历史文化名城、名镇保护规划应当纳入城市或者县、镇

国土空间总体规划，历史文化名村、历史文化街区 and 传统风貌区保护规划应当与村庄规划、详细规划相衔接。

第二十三条 保护规划的组织编制机关应当将保护规划草案予以公告，并且采取论证会、听证会等方式广泛征求专家和公众意见，公告时间不得少于三十日。

组织编制机关应当在报送审批的材料中附具专家和公众意见采纳情况及理由；经听证的，还应当附具听证笔录。

城市道路桥梁等市政基础设施安全监督检查工作指引

一、抽查事项

检查城市道路、桥梁等市政基础设施建设是否符合法律、法规、规章规定要求。

二、检查内容和方法

现场抽查各方责任主体安全生产行为。

主要内容：

建设单位：

1. 是否严格履行法律法规规定的安全生产责任。
2. 是否组织和督促监理、施工单位落实安全生产相关文件、会议要求，整改检查中提出的问题。
3. 是否对施工企业实施的项目安全生产管理工作进行监督检查。

监理单位：

4. 是否制定安全监理规划和安全监理实施细则。
5. 是否审查施工单位的安全生产保证体系和预防控制体系。
6. 是否审查施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案是否符合工程建设强制性标准。
7. 是否审查施工单位安全生产、文明施工费用使用情况。
8. 是否按照相关规定，进行分部分项验收。
9. 是否督促施工单位对安全生产隐患进行整改；情况严

重的，责令暂时停止施工，并及时通报建设单位；对拒不整改或者不停止施工的，及时报告有关行政主管部门。

10. 是否对施工企业实施的项目安全生产管理工作进行监督检查。

施工单位：

11. 是否建立安全生产保证体系，是否建立健全并落实各项安全生产管理制度及各项操作规程。

12. 项目负责人、专职安全管理人员是否持有在有效期内的安全生产考核合格证，特种作业人员是否持有相应工种的操作资格证书。是否按规定配备足够的专职安全管理人员（不得包括劳务分包、各专业分包单位的专职安全管理人员）。

13. 是否执行安全防护、文明施工措施费使用有关规定。

14. 是否在施工组织设计中编制安全技术措施和施工现场临时用电方案，危险性较大的分部分项工程是否编制安全专项施工方案，超过一定规模的危险性较大的分部分项工程是否组织专家进行论证；施工组织设计、专项施工方案是否经施工单位技术负责人、监理单位项目总监理工程师签字后实施。

15. 施工前是否按规定对施工人员进行书面安全技术交底。

16. 施工人员是否经过入场三级安全教育，并有安全教育记录卡，未经教育培训或者教育培训考核不合格的人员，不得上岗作业。

17. 是否建立健全生产安全事故隐患排查治理制度，定

期组织安全生产检查。是否建立一般事故隐患和重大事故隐患治理台账，对已发现重大事故隐患，是否按规定向本单位有关负责人和安全生产监督机构报告。

18. 危险性较大的分部分项工程是否经过验收。

19. 是否建立健全消防安全管理制度，并落实。

20. 是否制定生产安全事故应急救援预案，并定期组织演练。

21. 是否发放符合标准的劳动防护用品和安全防护设施，是否正确使用。

22. 根据工程实际情况，安全生产管理人员认为需要检查的其他相关内容。

三、检查依据

《中华人民共和国安全生产法》

第五十六条：负有安全生产监督管理职责的部门依法对生产经营单位执行有关安全生产的法律、法规和国家标准或者行业标准的情况进行监督检查。

《建设工程安全生产管理条例》

第四十条：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安全生产实施监督管理。

《房屋建筑和市政基础设施工程施工安全监督工作规定》（建质〔2014〕153号）、《房屋建筑和市政基础设施工程施工安全监督工作规程》（建质〔2014〕154号）、《市政工程施工安全检查标准》（CJJ/T 275-2018）等法律、法规、标准、规范性文件的规定。

住房保障行为检查工作指引

一、抽查事项

- (一) 检查住房保障部门权力和义务的落实情况；
- (二) 检查公租房动态管理情况；
- (三) 检查租赁补贴发放情况。

二、检查内容和方法

- (一) 检查住房保障部门权力和义务的落实情况。

检查住房保障部门申请审核、年度复核等资料归档情况、月份补贴金额发放明细、租金收缴等情况。

- (二) 检查公租房动态管理情况

检查承租人员家庭人口、收入、住房条件是否发生变化，是否存在出租、出借、长期闲置等行为。

- (三) 检查租赁补贴发放情况

检查补贴对象家庭人口、收入、住房条件是否发生变化。

三、检查依据

《淄博市公共租赁住房保障办法》(淄政办发〔2020〕14号)，第四十五条，市住房城乡建设部门应当会同相关部门，加强对公共租赁住房保障工作的监督检查。

园林绿化工程建设情况检查工作指引

一、抽查事项

(一) 建设单位是否存在违法发包行为的检查

(二) 园林施工企业是否存在转包、违法分包、挂靠、出借资质、超越资质承接业务行为的检查

二、检查内容和方法

(一) 建设单位是否存在违法发包行为的检查。

检查建设手续、施工资料、工程款拨付、现场人员工资发放、材料采购、现场人员资格证书从业单位等情况，必要时对现场施工人员进行抽查询问核查。

(二) 园林施工企业是否存在转包、违法分包、挂靠、出借资质、超越资质承接业务行为的检查。

检查资质证书、施工合同、施工资料、工程款拨付、现场人员工资发放、材料采购、现场人员资格证书等情况，必要时核对注册人员保险缴纳情况，对现场施工人员进行抽查询问核查。

三、检查依据

(一) 《中华人民共和国建筑法》（2019年修订）

第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

(二) 《建筑工程质量管理条例》（2019年修订）

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。

(三)《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 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。

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。

(四)《园林绿化工程建设管理规定》(建城〔2017〕251号)

第八条 投标人及其项目负责人应公开信用承诺,接受社会监督,信用承诺履行情况纳入园林绿化市场主体信用记录,作为事中事后监管的重要参考。

第九条 城镇园林绿化主管部门应当加强对本行政区内园林绿化工程质量安全监督管理。

第十四条 城镇园林绿化主管部门应加强本行政区域内园林绿化工程建设的事中事后监管,建立工程质量和诚信行为动态监管体制,负责园林绿化市场信用信息的归集、认定、公开、评价和使用等相关工作。

