

# 市住建部门监管服务手册

## 一、房地产估价机构

监管部门:南阳市住房和城乡建设局、南阳市市场监督管理局

房地产估价机构及注册房地产估价师要严格落实《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》及《注册房地产估价师管理办法》等相关法律法规、规章及估价规范要求,规范经营行为。

### (一) 主体资格合规

《资产评估法》第十六条“设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案”。

### (二) 经营行为合规

评估机构不得有下列行为:

- 1.利用开展业务之便,谋取不正当利益;
- 2.允许其他机构以本机构名义开展业务,或者冒用其他机构名义开展业务;
- 3.以恶性压价、支付回扣、虚假宣传,或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务;
- 4.受理与自身有利害关系业务;
- 5.分别接受利益冲突双方的委托,对同一评估对象进行评估;
- 6.出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;

7.聘用或者指定不符合资产评估法规定的人员从事评估业务;

8.违反法律、行政法规的其他行为。

### (三) 从业人员合规

评估专业人员不得有下列行为:

- 1.私自接受委托从事业务、收取费用;
- 2.同时在两个以上评估机构从事业务;
- 3.采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务;
- 4.允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务;
- 5.签署本人未承办业务的评估报告;
- 6.索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物,或者谋取其他不正当利益;
- 7.签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;
- 8.违反法律、行政法规的其他行为。

### (四) 日常管理合规

申请人(房地产估价师)有下列情形之一的,不予注册:

- 1.不具有完全民事行为能力的;
- 2.刑事处罚尚未执行完毕的;
- 3.因房地产估价及相关业务活动受刑事处罚,自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满5年的;
- 4.因前项规定以外原因受刑事处罚,自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满3年的;

5.被吊销注册证书，自被处罚之日起至申请注册之日止不满3年的；

6.以欺骗、贿赂等不正当手段获准的房地产估价师注册被撤销，自被撤销注册之日起至申请注册之日止不满3年的；

7.申请在2个或者2个以上房地产估价机构执业的；

8.为现职公务员的；

9.年龄超过65周岁的；

10.法律、行政法规规定不予注册的其他情形。

监管部门：

南阳市住房和城乡建设局房地产市场监管科

电话：0377-63171113

地址：南阳市工业南路719号

南阳市市场监督管理局信用监管科

电话：0377-63169310

地址：南阳市张衡大道296号

## 二、工程造价咨询企业

监管部门:南阳市住房和城乡建设局、南阳市市场监督管理局

工程造价咨询企业要严格落实《工程造价咨询企业管理办法》(中华人民共和国建设部令第**149**号)、《注册造价工程师管理办法》(中华人民共和国建设部令第**150**号)以及住房和城乡建设部令第**16**号《建设工程施工发包与承包计价管理办法》、第**50**号《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》《住房和城乡建设部办公厅关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》(建办标〔**2021**〕**26**号)等相关法律法规、规章及技术规范要求,规范经营行为。

### (一) 主体资格合规

1.从事工程造价咨询的企业应当在营业执照经营范围中有显示。

2.专职从事工程造价专业的专职人员不少于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。

### (二) 经营行为合规

1.工程造价咨询企业从事工程造价咨询活动,应当遵循独立、客观、公正、诚实信用的原则,不得损害社会公共利益和他人合法权益。

2.不得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。

3.不得以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争。

4.不得转包承接的工程造价咨询业务。

### （三）从业人员合规

1.从事工程造价咨询专业人员应取得一、二级造价工程师注册证书。

2.企业与专职专业人员签订劳动合同。

3.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。

### （四）日常管理合规

1.企业要健全信息管理制度、推进信用体系建设，要在全国工程造价咨询管理系统完善并及时更新相关信息，企业要对所填写信息的真实性和准确性负责。

2.企业要严格落实技术档案管理制度、质量控制制度、财务管理制度。

3.企业要认真归档投标文件、投标报价、中标通知书、造价咨询合同、项目人员配备、工程造价咨询工作方案、工程造价咨询成果文件、过程文件等资料。

监管部门：

南阳市住建局标准科

电话：0377-63186112

地址：南阳市工业南路 719 号

南阳市市场监督管理局信用监管科

电话：0377-63169310

地址：南阳市张衡大道 296 号

### 三、建筑市场的监督检查

监管部门：南阳市城市管理局、南阳市住房和城乡建设局

建筑市场的监督检查按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《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）等相关法律法规、规章及估价规范要求,规范经营行为。

#### （一）主体资格合规

招标人是依照《中华人民共和国招标投标法》规定提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织。投标人是响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。

#### （二）经营行为合规

1.招标项目按照国家有关规定需要履行项目审批手续的，应当先履行审批手续，取得批准。

2.招标人应当有进行招标项目的相应资金或者资金来源已经落实，并应当在招标文件中如实载明。

3.投标人应当具备承担招标项目的能力；

4.国家有关规定对投标人资格条件或者招标文件对投标人资格条件有规定的，投标人应当具备规定的资格条件。

5.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。

#### （三）从业人员合规

招标代理机构代理招标业务，应当遵守招标投标法和招

招标投标法实施条例关于招标人的规定。招标代理机构不得在所代理的招标项目中投标或者代理投标，也不得为所代理的招标项目的投标人提供咨询。

#### （四）日常管理合规

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。

投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的，投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标的，中标无效，处中标项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款，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，取消其一年至二年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格并予以公告，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。

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。依据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《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》等相关规定进行处罚。

对认定有转包、违法分包违法行为的施工单位，对认定有挂靠行为的施工单位或个人，对认定有转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本单位的名义承揽工程的施工单位，依据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《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》等相关规定进行处罚。

监管部门：

南阳市住建局建筑市场监管科

电话：0377-61165971

地址：南阳市孔明大道市城市更新服务中心四楼 401 室

行政处罚机构：

南阳市城市管理执法支队

电话：0377-63550216

地址：河南省南阳市卧龙区中州西路 619 号

## 四、在建项目质量及安全监督

监管部门：南阳市住房和城乡建设局、南阳市气象局

在建项目质量及安全监督要严格按照《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《民用建筑节能条例》《河南省建设工程质量管理条例》《河南省绿色建筑条例》《河南省大气污染防治条例》《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》《河南省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理实施办法》等相关法律法规、规章及技术规范要求，规范参建各方行为。

### （一）扬尘治理

1.严格落实施工工地“十个百分之百”扬尘防治措施和“三员”、“两禁止”管理制度，突出抓好土石方开挖，市政等线性工程的扬尘治理，重点堵住渣土物料覆盖、非道路移动机械管理等监管漏洞，既保证重大建设工程、民生保障类、装配式建筑等达到扬尘治理标准的项目正常施工，又促进扬尘防治水平整体提升。

2.建设单位应当将施工扬尘防治费用列入工程造价，在工程施工招标文件中明确施工现场扬尘防治的具体要求，在与中标单位签订的施工合同中明确施工现场扬尘防治的内容。

### （二）施工安全质量监管

#### 1.监理单位行为

（1）按照相关规定，配备与工程项目规模和技术难度

相适应的总监理工程师、各专业监理工程师。

(2) 加强对工程项目的重点部位、关键工序实施监理。

(3) 严格审查危险性较大工程施工方案，认真核验特种作业人员上岗资格证书。

(4) 督促质量安全隐患整改，及时报告违法违规行为。

(5) 切实发挥工程监理施工现场“三控三管一协调”(成本控制、进度控制、质量控制，职业健康安全与环境管理、合同管理、信息管理，组织协调) 职责作用。

(6) 监理单位应严格按照委托监理合同的约定履行监理义务，对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给建设单位造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

## 2. 施工单位行为

(1) 应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程，禁止超越本单位资质承揽工程，禁止转包或违法分包工程。

(2) 健全工程质量安全管理体系并有效运行，设立项目管理机构，明确项目负责人，配备与工程项目规模和技术难度相适应的施工现场管理人员和专业技术人员，落实质量安全责任。

(3) 项目经理应严格落实带班制度，带班时要全面掌握工程项目质量安全状况，加强对重点部位、关键环节的控制，及时消除质量隐患，认真做好带班生产记录并签字存档备查；项目经理每月带班生产时间不少于本月施工时间的80%，因其他事务需要离开施工现场时，应向工程项目的建

设单位请假，经批准后方可离开，离开期间应委托项目相关负责人负责其外出时的日常工作。

（4）项目部应配备齐全项目涉及到的相关图集、规范及标准；对测量仪器、设备、工具等进行使用前符合性检查，所从事测量的作业人员应经专业培训，考核合格后持证上岗。

（5）编制施工组织设计、施工方案，经审批后组织实施；按规定进行技术交底，积极推行可视化交底；根据工程具体情况制订防治工程质量常见问题的专项方案，并在施工中落实。

（6）按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得偷工减料；工程设计的修改由原设计单位负责，建筑施工企业不得擅自修改工程设计。

（7）按照工程设计要求、施工技术标准和合同约定，对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，检验应当有书面记录和专人签字，未经检验或者检验不合格的不得使用。

（8）建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，做好隐蔽工程的质量检查和记录；隐蔽工程在隐蔽前，施工单位应当通知建设（监理）单位。

（9）结合工程特点和相关规范标准编制质量检测方案，并按经监理单位审核通过的方案实施检测。

（10）做好建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土等进场检验，及时报监理单位审查，未经监理单位审查合格的不得擅自使用。

(11) 需见证取样检测的建筑材料、建筑构配件和设备等，未经监理单位见证取样并经检验合格的，不得擅自使用。

(12) 项目部根据工程实际情况编制混凝土同条件养护试块留置方案，由施工单位有关部门审核、技术负责人审批，并经现场总监理工程师审批后方可进行混凝土工程施工。

(13) 施工单位对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料，应当在建设单位或者工程监理单位监督下现场取样，并送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

(14) 发现质量隐患、发生质量事故时，及时报告建设单位、监理单位，同时及时向质量监督机构报告；按规定处置不合格试验报告及不符合规定的实体质量。

(15) 积极落实工程质量手册制度，推进工程质量管理标准化，并落实到每个项目、每道工序和每位员工，落实到工程建设全过程。

(16) 建立、健全教育培训制度，加强对职工的教育培训，未经教育培训或者考核不合格的人员，不得上岗作业。

(17) 建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

### 3.质量验收程序

(1) 检验批应由专业监理工程师组织施工单位项目专业质量检查员、专业工长等进行验收。检验批验收记录应由施工单位项目质量检查员和专业监理工程师签字；施工单位填写的检验批验收记录一式三份，并有建设单位、监理单位

和施工单位各保存一份。

(2) 分项工程应由专业监理工程师组织施工单位项目专业技术负责人等进行验收。分项工程验收记录应由施工单位项目专业技术负责人和专业监理工程师签字；施工单位填写的分项工程验收记录一式三份，并有建设单位、监理单位和施工单位各保存一份。

(3) 分部工程应由总监理工程师组织施工单位项目负责人和项目技术负责人等进行验收；勘察、设计单位项目负责人和施工单位技术、质量部门负责人应参加地基与基础分部工程的验收；设计单位项目负责人和施工单位技术、质量部门负责人应参加主体结构、节能分部工程验收。分部工程验收记录应由施工单位项目负责人、勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、总监理工程师签字；施工单位填写的分部工程验收记录一式四份，并有建设单位、监理单位、施工单位和城建档案馆各保存一份。

(4) 单位工程中的分包工程完工后，分包单位应对所承包的工程项目进行自检，并应按规定的程序进行验收；验收时，总包单位应派人参加；分包单位应将所分包工程的质量控制资料整理完整，并移交给总包单位。

(5) 单位工程完工后，施工单位应组织有关人员进行自检，总监理工程师应组织各专业监理工程师对工程质量进行竣工预验收；存在施工质量问题时，应由施工单位整改，整改完毕后，由施工单位向建设单位提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。

(6) 建设单位收到竣工验收报告后，应由建设单位项目负责人组织监理、施工、设计、勘察等单位项目负责人进行单位工程验收；单位工程竣工验收记录应由建设单位项目负责人、施工单位项目负责人、勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、总监理工程师签字；施工单位填写的单位工程竣工验收记录一式五份，并有建设单位、监理单位、施工单位、设计单位和城建档案馆各保存一份。

(7) 单位工程竣工验收记录应加盖建设、监理、施工、设计、勘察单位公章。

### (三) 工程造价监督检查

1.发承包双方在合同中的约定应包括合同价款约定方式，预付工程款、工程进度款、工程竣工价款的支付和结算方式，以及合同价款的调整情形等。

2.发承包双方在合同中确定合同价款时，应当考虑市场环境和生产要素价格变化对合同价款的影响。

3.发承包双方应当在合同中约定，发生下列情形时合同价款的调整方法：法律、法规、规章或者国家有关政策变化影响合同价款的；工程造价管理机构发布价格调整信息的；经批准变更设计的；发包方更改经审定批准的施工组织设计造成费用增加的；

4.发承包双方应当根据各级住房城乡建设主管部门的规定，结合工程款、建设工期等情况在合同中约定预付工程款的具体事宜。

5.工程完工后，合同中应有按照国家有关工程造价管理

的规范规定进行竣工结算的约定。

#### （四）民用建筑节能监督检查

1.严格落实外墙外保温工程质量首要责任，严禁把外墙外保温工程违法发包，重点做好督促设计单位要针对外墙外保温工程施工进行专项设计，明确细部构造和技术要求，并出具施工图设计文件。主要包括：浆料保温层和主体结构粘接专项设计，板材保温层和主体结构连接专项设计，抹面层和主体结构粘接、连接和防开裂专项设计，饰面层防开裂专项设计，顶层收口和防水专项设计，底部勒脚收口和防水专项设计，人可接触部位的外墙防磕碰专项设计，门窗洞口交接部位、各种挑出件交接部位、阴阳角部位、分隔缝或分割槽、防火隔离带设计、山墙面及迎风外墙面薄弱部位增强专项设计，不得简单照搬标准和图集。

2.参建各方责任主体应严格依法履行职责，确保施工质量。严格落实施工、监理、材料供应商及检测单位主体责任，严禁转包、违法分包、资质挂靠等违法违规行为。建设、施工、监理单位对外墙外保温工程施工质量负责，材料供应商对提供的外墙外保温工程材料质量负责，检测单位对出具的检测报告负责。

#### （五）绿色建筑监督检查

1.按照绿色建筑发展专项规划等相关规划，需要进行绿色建筑建设或者改造的建设、设计、施工、施工图设计文件审查、监理等单位，应当按照绿色建筑等级和标准的要求实施。

2.建设单位在可行性研究报告或者项目申请报告中，应当包含建筑能耗、可再生能源利用及建筑碳排放分析报告，并明确绿色建筑等级和标准要求；在进行建设项目咨询、设计、施工、监理的招标或者委托时，应当向相关单位明示建筑工程的绿色建筑等级及标准要求，并组织实施；应当加强对绿色建筑建设全过程的质量管理，承担项目绿色建筑实施首要责任。

3.设计单位应当按照绿色建筑等级和标准进行设计，项目选用的材料、构件、设备应当符合绿色建筑标准要求。

4.施工图设计文件审查机构对施工图设计文件是否符合绿色建筑等级和标准要求进行审查。对不符合绿色建筑等级和标准要求的，施工图设计文件审查机构不得出具审查合格书。

5.施工单位应当按照审查合格的施工图设计文件和绿色建筑标准要求，将绿色建筑技术措施等相关内容纳入施工方案并组织实施。

施工单位应当在施工现场显著位置公示项目的绿色建筑等级以及绿色建筑主要技术措施。

6.监理单位应当按照施工图设计文件和绿色建筑标准要求，结合施工方案，编制绿色建筑监理方案并组织实施。

7.建设单位在组织竣工验收时，应当对建筑是否符合施工图设计文件和绿色建筑标准进行查验。对不符合施工图设计文件和绿色建筑标准的，不得出具竣工验收合格报告。

#### （六）扬尘治理费用监督检查

建设单位应当将施工扬尘防治费用列入工程造价,在建设过程施工合同中明确施工现场扬尘防治的内容,明确施工现场扬尘防治的具体要求,并在合同中将扬尘治理费用依照我省现行计价依据及相关配套政策足额计取。

### (七) 强制性标准监督检查

1.设计单位应当按照强制性标准要求进行设计,项目选用的材料、构件、设备应当强制性标准要求。

2.施工图设计文件审查机构对施工图设计文件是否符合强制性标准要求进行审查。对不符合强制性标准要求的,施工图设计文件审查机构不得出具审查合格书。

3.施工单位应当按照审查合格的施工图设计文件,将强制性标准要求的质量及技术措施等相关内容纳入施工方案并组织实施。

4.施工单位应当按照审查合格的施工图设计文件,根据强制性标准要求结合项目实际情况制订切合实际的质量、安全等施工岗位及施工管理方面的规章制度,并严格执行。

监管部门:

南阳市住建局工程质量安全监管科、科技与标准科

电话: 0377-63583166      63156016

地址: 南阳市车站南路 719 号

南阳市气象局科

电话: 0377-67779989

地址: 南阳市

## 五、物业服务企业

监管部门:南阳市住房和城乡建设局、南阳市市场监督管理局、南阳市城市管理局、南阳市公安局、南阳市消防救援支队、南阳市自然资源和规划局

开发建设单位、物业服务企业及其从业人员要严格落实《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《河南省物业管理条例》等相关法律法规、规章要求,规范经营行为。

### (一) 主体资格合规

《河南省物业管理条例》第五十条第一款“物业服务企业应当自物业交接后三十日内,向物业所在地县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门办理备案手续”;第五十三条第三款“物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内,将服务合同报送物业所在地县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案”。

### (二) 经营行为合规

物业服务企业不得有下列行为:

1.擅自利用或者擅自允许他人利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、宣传和经营等活动,擅自设置或者擅自允许他人设置营业摊点;

2.泄露业主信息或者对业主进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力行为;

3.未在物业管理区域显著位置公示有关信息;

4.未按照规定办理移交手续;

- 5.未按照约定时间提前撤出物业管理区域;
- 6.侵占、损坏共用部位、共用设施设备;
- 7.违法搭建建筑物、构筑物、障碍物;
- 8.发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患，未立即采取措施，致使乘客滞留电梯轿厢；
- 9.电梯达到安全技术规范规定的报废条件，物业服务企业未及时公示并报告业主，未积极协调办理报废事宜；
- 10.违反法律、行政法规的其他行为。

### （三）从业人员合规

物业服务企业人员不得有下列行为：

- 1.对业主或者物业使用人实施人身、财产损害等行为；
- 2.以业主拖欠物业服务费为由，采取停止供电、供水、供气、供热以及其他损害业主合法权益的行为；
- 3.违反法律、行政法规的其他行为。

### （四）日常管理合规

建设单位、物业服务企业、专业经营单位不得有下列行为：

- 1.专业经营单位拒不接收或者拒不履行承担运行、维修和更新责任；
- 2.建设单位未及时报送文件资料、不提供筹备费用；
- 3.建设单位将车位车库出售给本区域业主以外的其他人；
- 4.建设单位对业主要求承租的车位、车库只售不租；
- 5.建设单位将未出售或者未附赠的车位、车库不优先出

租给本区域内业主，或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人租赁期限超过六个月；

6.物业服务企业未履行应由其承担的业务；

7.物业服务企业未按照法律、法规规定及物业服务合同约定落实安全防范措施，并协助公安等相关部门做好物业管理区域内的安全防范工作；

8.物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主人身、财产受到损害；

9.违反法律、行政法规的其他行为。

监管部门：

南阳市住房和城乡建设局住宅物业管理科

电话：0377-63583169

地址：南阳市工业南路 719 号

南阳市市场监督管理局价监科、特监科、广告科

电话：0377-61177716、63103966、63135208

地址：南阳市张衡东路 296 号

南阳市公安局治安管理支队保安全管理大队

电话：0377-61222527

地址：南阳市张衡路 1 号

南阳市消防救援支队

电话：0377-63506055

地址：南阳市宛城区建设东路 1658 号

南阳市自然资源和规划局

电话：0377-63108333

地址：南阳市滨河东路体育中心西

行政处罚机构：

南阳市城市管理执法支队

电话：0377-63550216

地址：河南省南阳市卧龙区中州西路619号