

# 钦州市 住房和城乡建设局文件

钦市建字〔2022〕41号

---

## 钦州市住房和城乡建设局关于印发《钦州市 住房和城乡建设局“双随机、一公开” 工作指引》的通知

局属各单位、机关各科室：

现将《钦州市住房和城乡建设局“双随机、一公开”工作指引》  
印发给你们，请认真贯彻执行。

钦州市住房和城乡建设局  
2022年5月5日



# 钦州市住房和城乡建设局“双随机、一公开”

## 工作指引目录

一、房地产市场秩序检查工作指引 .....	- 3 -
二、保障性安居工程进展情况检查抽查工作指引.....	- 5 -
三、白蚁防治监督检查抽查工作指引.....	- 6 -
四、对建筑业企业资质及招标投标活动的监督检查工作指引-	7 -
五、房建市政工程勘察设计质量抽查工作指引.....	- 9 -
六、物业行业监督检查工作指引.....	- 10 -
七、建设工程消防检测（查验）技术服务机构诚信综合评价工作指引.....	- 11 -
八、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工作指引.....	- 14 -

# 房地产市场秩序检查工作指引

## 一、抽查事项

- (一) 房地产开发企业销售现场的检查；
- (二) 未取得《商品房预售许可证》预售商品房；
- (三) 商品房销售明码标价的检查；
- (四) 未按规定在商品房买卖合同签订之日起 30 日内完成备案手续。

## 二、检查内容和方法

### (一) 房地产开发企业销售现场的检查

检查房地产开发企业是否将“五证一书”和商品房预售资金监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示。

### (二) 未取得《商品房预售许可证》预售商品房

检查房地产开发企业预售的楼栋是否取得《商品房预售许可证》，且是否将《商品房预售许可证》在商品房销售场所显著位置公示。

### (三) 商品房销售明码标价的检查

检查房地产开发企业是否在商品房销售场所显著位置放置明码标价公示牌、一房一价销控表，且是否一次性公开全部可售房源

- (四) 未按规定在商品房买卖合同签订之日起 30 日内完成备案手续

查看房地产开发企业与购房人签订的商品房买卖合同以及合同备案证明，看是否按规定完成备案。

采取随机抽取的方式进行实地检查。

### **三、检查依据**

《城市房地产开发经营管理条例》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。

# 保障性安居工程进展情况检查抽查工作指引

## 一、抽查事项

(一)全市棚户区改造和公共租赁住房项目开工、基本建成年度任务完成情况。

(二)全市租赁补贴发放年度任务完成情况。

## 二、检查内容和方法

(一)检查内容：

1.对棚户区改造和公共租赁住房项目开工、基本建成年度任务完成情况的抽查。核查项目是否取得施工许可、五方验收或竣工验收备案表等材料。

2.租赁补贴发放年度任务完成情况。核查全市租赁补贴发放对象、发放金额是否符合相关规定；发放户数是否完成任务指标。

(二)检查方法：采取随机抽取检查项目的方式进行。

## 三、检查依据

《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区住房保障工作考核问责暂行办法的通知》(桂政办发〔2011〕76号)第十二条至十五条。

# 白蚁防治监督检查抽查工作指引

## 一、抽查事项

白蚁防治工作监督检查。

## 二、检查内容和方法

(一)检查内容：核查白蚁防治机构的营业执照，办公场所产权证明或租房协议书，生物、药物检测和建筑工程等专业的专业技术人员的合法证明材料，白蚁防治质量管理相关制度，白蚁防治合同，涉及新建、改建、扩建房屋、装饰装修的白蚁防治收费项目相关收费票据，白蚁防治工程管理台账，药物三证，药物管理台账等情况。

(二)检查方法：采取随机抽取检查的方式进行。

## 三、检查依据

(一)《城市房屋白蚁防治管理规定》(1999年10月15日建设部令第72号发布，根据2004年7月20日建设部令第130号修正，2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正)第五条；

(二)《广西壮族自治区城市房屋白蚁防治管理暂行办法》(桂建房〔2007〕81号)第三条。

# 对建筑业企业资质及招标投标活动的监督检查工作指引

## 一、抽查事项

(一) 建筑业企业资质动态核查。

(二) 本行政区域内房屋建筑和市政基础设施工程项目招标投标行为。

## 二、检查内容和方法

(一) 建筑业企业资质动态核查。

核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。

(二) 本行政区域内房屋建筑和市政基础设施工程项目招标投标行为。

核查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。

采取随机抽取检查企业及项目的方式进行。

## 三、检查依据

(一) 《中华人民共和国建筑法》第六十六条；

(二) 《建筑业企业资质管理规定》第四条、第二十四条；

(三)《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》第二十七条;

(四)《中华人民共和国招标投标法》第七条;

(五)《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》第四条。



# 房建市政工程勘察设计质量抽查工作指引

## 一、抽查事项

- (一) 全市房屋建筑工程勘察设计质量情况。
- (二) 全市市政公用设施工程抗震设防专项论证情况。

## 二、检查内容和方法

- (一) 全市房屋建筑工程勘察设计质量情况。

核查全市落实建设、勘察、设计单位项目负责人质量终身责任制情况；建设、勘察、设计、施工图审查等有关单位和执业人员执行有关法律法规和工程建设强制性标准情况。

- (二) 全市市政公用设施工程抗震设防专项论证情况。

核查各地应进行抗震专项论证的项目是否已经过组织论证；项目抗震专项论证技术资料、论证内容、论证意见、论证结论是否符合相关要求；项目施工图设计是否执行论证意见。

采取随机抽取检查项目的方式进行。

## 三、检查依据

- 《建设工程勘察设计管理条例》第三十一条。

# 物业行业监督检查工作指引

## 一、抽查事项

物业服务企业经营行为的监督检查。

## 二、检查内容和方法

### （一）基础管理情况的检查。

物业服务企业履行物业服务合同约定的服务工作情况；小区物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法；房屋及其公共设备档案资料齐全，分类成册。

### （二）秩序、消防、车辆管理情况的检查。

物业服务企业制定消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案，区域消防通道畅通，无杂物堆放，组织消防演练；机动车停车场管理制度完善，车辆进出登记情况。

### （三）环境卫生情况的检查。

物业小区垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀；建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作；房屋共用部位保持清洁。

### （四）履行法律法规情况的检查。

物业服务企业贯彻执行国务院《物业管理条例》（国务院令 第 504 号）、《广西壮族自治区物业管理条例》等相关法律法规，规范开展物业服务工作的情况。

## 三、检查依据

（一）《物业管理条例》（国务院令 第 504 号）；

（二）《广西壮族自治区物业管理条例》。

# 建设工程消防检测（查验）技术服务机构诚信综合评价工作指引

## 一、抽查事项

- （一）检测（查验）机构管理评价；
- （二）检测（查验）机构技术服务工作质量评价。

## 二、检查内容和方法

参照《广西壮族自治区建设工程质量检测机构诚信综合评价办法（试行）》，根据动态监管评分对建设工程消防检测技术服务机构开展诚信综合评价工作。采取“双随机，一公开”形式随机抽取在广西建设工程消防审查验收备案管理平台完成信息核实并已出具消防检测或查验报告的检测机构及建设工程。

- （一）检测（查验）机构管理评价。

对照建设工程消防检测技术服务机构综合考核评分内容，逐项记录评分。重点评价检测机构管理体系运行情况、从业人员配备情况、仪器设备使用维护情况和各项质量保证制度落实情况。

核查企业是否与劳动者签订具有法律效力的劳动合同，是否为所有从业人员连续缴纳社会保险；机构内部各项管理制度和工作指南是否完善健全，是否按照查验工作要求修订；从业人员证件是否注册到本机构，证件是否在有效期内，人员信息是否及时更新维护；是否能提供检测项目的合同，合同内容和要素是否符合要求；是否制定检测方案，是否按照检测方案开展检测，是否

按要求告知当地住房城乡建设主管部门；原始检测记录是否及时，真实，完整；仪器设备使用记录是否齐全，真实，管理规范；检测项目负责人职称是否满足要求及消防设施操作员数量是否符合检测业务的要求；是否通过监管系统出具带有二维码唯一性标识的检测报告；检测报告执行的标准、结论是否准确，签字盖章手续是否齐全等。

## （二）检测（查验）机构技术服务工作质量评价。

对照动态监管评价评分内容，随机抽取 10%~20%且不超过 80 条进行评分。重点评价是否存在从业行为或出具的报告（文件）虚假、失实，方案是否具备可操作性，各类岗位人员行为是否规范等情况。

1.核对合同和方案。查验合同签订是否符合要求，查验方案制定是否具备可操作性，方案是否与现场实际相符，是否明确工程实施各阶段查验内容和负责人，是否存在甩项、漏项等情况。

2.重点核查层级报告和原始记录。核查查验工作是否有具体数据材料作为支撑，在诚信评价现场是否能提供各分部分项查验原始记录、工程实施各阶段查验问题整改清单，报告和记录填写是否规范，数据表述是否准确、严谨，记录的数据是否有计量数值和单位，是否做到数据溯源等情况。

3.核查查验机构人员是否履职。重点抽查查验技术人员是否掌握查验技能、是否了解项目基本情况。抽查参与查验的技术人员是否掌握相关系统的查验方法，是否对违反技术标准的问题提

出整改意见；技术负责人和项目负责人是否到场或了解现场情况，是否履行内部审核把关职责等情况。

### 三、检查依据

（一）《中华人民共和国消防法》（2021年4月29日修正版）第四条、第五十二条；

（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）第三条；

（三）《广西建设工程消防设计审查验收工作指导细则（试行）》（桂建发〔2020〕18号）第六条；

（四）《广西壮族自治区建设工程消防检测技术服务机构监督管理暂行规定》（桂建发〔2019〕14号）第九条、第十条；

（五）《自治区住房城乡建设厅关于进一步做好建设工程消防设计审查验收重点工作的通知》（桂建消〔2021〕1号）；

（六）《自治区住房城乡建设厅关于加强建设工程消防检测技术服务机构检测管理的通知》（桂建消〔2020〕4号）；

（七）《广西壮族自治区建设工程质量检测机构诚信综合评价办法（试行）》（桂建发〔2019〕2号）；

（八）《广西壮族自治区建设工程消防检测技术服务机构诚信综合评价细则》；

（九）《自治区住房城乡建设厅关于进一步加强建设工程消防技术服务机构动态监管评价工作的通知》。

# 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工作指引

## 一、抽查事项

(一) 建筑市场暨建筑工程质量安全层级监督检查。

(二) 建筑工程预拌混凝土质量、预拌混凝土生产企业资质和实验室管理行为暨建设工程违规使用海砂整治监督检查。

(三) 建设工程质量检测机构检测活动情况监督检查。

## 二、检查内容和方法

(一) 建筑市场暨建筑工程质量安全层级监督检查。

核查建筑工程建设、施工、监理、检测等各方责任主体及注册执业人员执行有关法律法规和工程建设强制性标准,规范市场行为,落实工程实体质量、施工现场安全生产、消防安全、文明施工、疫情防控等主体责任情况。

(二) 建筑工程预拌混凝土质量、预拌混凝土生产企业资质和实验室管理行为暨建设工程违规使用海砂整治监督检查。

现场抽查在建或已竣工建筑工程混凝土质量是否符合设计要求;预拌混凝土生产企业的主要人员、机械设备、试验室配备等方面是否符合建筑业企业资质标准;对在建项目建筑用砂进行检测,氯离子含量是否符合要求,以及在建建筑工程参建单位采购、检测、使用砂材的台账资料以及砂料堆场情况。

(三) 建设工程质量检测机构检测活动情况监督检查。

检测机构开展检测业务执行相关规定和标准情况，检测机构的检测行为以及工程质量检测信息化建设情况：检测机构人员、仪器设备、环境设施等达标情况。检测机构检测信息化建设情况，帮扶企业及时解决检测信息管理系统存在的问题。检测机构市场行为和质量行为，重点对检测合同登记情况、检测项目不合格闭合处理情况、唯一性标识执行情况、视频监控资料保存情况以及检测报告真实准确情况进行检查。地基基础检测现场，人员持证情况、仪器设备的安装和数据上传情况。

上述三项检查均采取随机抽取检查企业及项目的方式进行。

### **三、检查依据**

（一）《中华人民共和国建筑法》第四十三条；

（二）《建设工程质量管理条例》第四十三条、四十六条、四十七条、四十八条；

（三）《建设工程安全生产管理条例》第三十九条、四十条、四十二至四十四条；

（四）《中华人民共和国建筑法》第五十二条、第七十四条；

（五）《建设工程质量管理条例》第二十九条、第三十一条、第五十六条、第六十四条、第六十五条；

（六）《建筑业企业资质管理规定》第四条、第二十四条。

（七）《建设工程质量检测管理办法》第三条。

信息公开形式：主动公开

---

抄送：本局法规科、办存。

---

钦州市住房和城乡建设局

2022年5月7日印发

---