

# 市房产管理服务中心

## 权力事项事中事后监管细则目录

序号	权力事项名称	权力性质
1	房地产开发企业资质核定	行政许可
2	商品房预售许可	行政许可
3	城市危险房屋鉴定	其他权力
4	房屋交易合同网签备案	其他权力
5	新建住宅小区竣工综合查验备案	其他权力
6	物业维修资金交存确认与使用申请核准	其他权力
7	房屋交易资金监管	其他权力
8	公租房租金收缴	其他权力
9	房产测绘成果审核	其他权力

# 1、房地产开发企业资质核定事中事后监管细则

## 一、监管任务

通过对房地产开发资质审批的动态监管，进一步规范房地产开发资质审批事项，进一步规范房地产开发企业经营行为，促进国家有关政策、法规实施，促进和保障房地产业健康发展。

### （一）办理流程监管

- 1、是否存在对符合法定条件的核准申请不予受理、许可的行为；
- 2、是否存在对不符合有关法律法规项目而予以核准的行为；
- 3、是否存在擅自增设、变更该项目的核准程序或核准条件的行为；
- 4、是否存在擅自变更、延期、撤销已核准项目的行为；
- 5、是否存在其他违反法律法规政策规定的行为。

### （一）行政相对人监管

- 1、人员管理。专业管理人员数量及中级以上职称管理人员是否与企业资质等级相匹配；工程技术、财务、统计等业务部门负责人职称状况是否与企业资质等级相匹配。
- 2、项目管理。从事开发经营时间是否符合企业资质等级；项目竣工面积、在建面积是否与企业资质等级相匹配。
- 3、是否存在涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的情况。

## 二、事中监管措施与监管程序

### （一）监管措施

1、信息公开。将办理流程、办理时限、办理结果等信息向社会公开发布。

2、定期督查。行政主管部门每半年进行一次办理事项全面督查。

3、抽样检查。行政主管部门每年对办理事项按照20%比例抽样检查。

### （二）监管程序

1、对办理事项开展材料审查。

2、对检查项目、内容、发现的问题等及时作出记录，形成检查报告。

3、对检查发现问题，督促整改落实到位。

## 三、事后监管措施与监管程序

### （一）监管措施

1、日常监督检查。重点是有无未取得资质证书从事房地产开发经营的、超越资质等级从事房地产开发经营等情况以及专项整治检查、上级交办事项的检查、举报投诉检查等。

2、年度检查。每年对房地产开发企业进行一次年度全面检查。

3、证后监督抽查。每年对获证企业进行随机抽查。

4、重点检查。对群众举报投诉较多的企业实时进行重点检查。

## （二）监管程序

1、受理投诉、举报。公布举报电话和电子信箱，接受投诉、举报。

2、依法处置违法行为。按照法律法规规定，加大违法违规行为查处力度。符合立案条件的进行立案，依法进行行政处罚。

3、强化社会监督。依法保障公众的知情权和监督权，拓宽社会公众参与监管的渠道和方式。

## 四、责任追究

### （一）对单位行政人员

1、加强层级监督。上级行政主管部门按规定对下级行政主管部门是否履行监管责任进行监督问责。

2、加强人员监督。对不作为、乱作为情况，按规定进行监督问责。

3、健全责任追究机制。实行过错责任追究，根据过错责任的大小实施相应的追究方式。

4、强化对行政权力行使人的监管。制定和执行规范的权力运行流程和标准，严格依照规定运行权力。

5、加强对公职人员的问责。国家工作人员不履行法定职责、超越或者滥用法定职权的，依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### （二）对行政相对人

1、企业未取得资质从事房地产开发经营的，应当责令限期改正；逾期不改正的，提请工商行政管理部门吊销营业执照。

2、企业超越资质等级从事房地产开发经营的，应当责令限期改正；逾期不改正的，吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

3、企业有涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的，应当公告资质证书作废，收回证书。

## 五、保障措施

1、实施“审批查”改革。按照简政放权、放管结合、转变职能的要求，推进“审、批、查”相互分离、相互衔接，切实加强事中事后监管力量，彻底解决“重审批轻监管”的问题。

2、建立权责清单动态管理机制。根据有关法律、法规、规章的颁布、修改、废止、解释和上级政府取消调整权力事项等情况，适时按规定调整权责清单。

3、加强组织协调。强化组织领导，健全协调机制，落实监管措施，确保事中事后监管工作有序推进。

4、加强普法宣传。运用多种方式宣传有关法律法规，提升管理相对人和公众的法律意识。

5、强化人员培训。加强对监管执法人员有关法律、法规、标准和专业知识与执法能力培训，并适时组织考核。

6、强化绩效考核。将权力运行情况纳入年度工作考核内容，保证权力规范运行。

## 2、商品房预售许可事中事后监管细则

为做好商品房预售许可、预售资金监管的事中事后监管工作，规范房地产开发企业销售行为，确保预售资金优先用于商品房项目建设，维护购房人的合法权益，制定以下监督检查制度。

### 一、监督检查对象

市区范围内申请商品房预售许可的房地产开发企业。

### 二、监督检查内容

(一)房地产开发企业销售商品房前是否依法取得了商品房预售许可证，并按照许可的内容、位置、面积等进行销售；

(二)房地产开发企业是否在销售现场公示商品房预售许可证或主动向购房人出示商品房预售许可证；

(三)房地产开发企业是否将预售所得款项优先用于工程项目建设；是否存在挪用、截留、延期支付等违规行为；

(四)房地产开发企业是否配合监管部门进行预售资金使用情况检查工作。

### 三、监督检查措施及方式

(一)自查。房地产开发企业根据商品房预售许可、预售资金监管要求开展自查工作，发现问题及时整改。

(二)专项检查。根据购房人反映较多的问题，确定本年度的监督检查重点内容，制定监督检查工作方案和计划，开展专项监督检查。根据群众投诉举报，对违规销售商品房的行为进行查处。

(三)不定期随机抽查。采取不定期的形式,对市区范围内房地产开发企业销售商品房、使用预售资金行为进行督导检查,检查频次按照工作时期情况确定,原则上每年开展一次,每次随机抽查不少于十家房地产开发企业。

#### 四、监督检查程序

(一)制定监督检查计划。确定检查范围、内容、时间和工作要求、并将有关通知印发给被检查对象。

(二)开展监督检查。在完成自查的基础上,通过听取被检查单位情况汇报,查阅相关文件和账单,勘察现场,交流座谈等方式,了解掌握工作情况,查找问题和薄弱环节。

(三)督促落实整改。对检查发现的问题,及时发出整改通知,要求被检查单位在规定期限内完成整改并报告整改情况。

#### 五、监督检查处理

对检查发现的问题,依照《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》等法律、法规、规章的有关规定进行处理。

### 3、城市危险房屋鉴定事中事后监管细则

为深入推进简政放权、放管结合、优化服务，加强房屋安全鉴定事中事后监管工作，规范行政行为，根据《城市危险房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》、《安徽省政府权力运行监管办法》和《宿州市城市房屋安全管理办办法》、《宿州市城区居民危险房屋改建审批办法》等，结合我市房屋鉴定工作实际，制定本监管细则。

#### 一、监管任务

加强城市房屋安全管理，保证危险房屋得到及时治理，保障房屋所有人、使用人居住和使用安全，促进房屋有效利用。

#### 二、事中监管措施与监管程序

##### （一）材料审查

房屋所有人或使用人向鉴定机构提出鉴定申请时，必须持有证明其具备相关民事权利的合法证件，提供有关的技术资料，并填写《房屋安全鉴定申请书》。

审查以下材料：

1、居民身份证或具备相关民事权利的合法证件、房屋所有权证明或房屋使用人证明、办理城区危旧房改造审批的需提供宿州市居民危旧房屋改建审批表。

2、建筑装饰装修方案涉及房屋安全的向房屋安全鉴定机构申请需提交建筑装饰机构资质、房屋所有权证明或房屋使用人证明、建筑装饰方案及房屋建筑设计相关技术资料。

##### （二）现场检查

进行房屋安全鉴定，必须有两名以上鉴定人员现场参加。对特殊复杂的鉴定项目，鉴定机构可另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。

### （三）鉴定程序

鉴定危险房屋执行建设部《危险房屋鉴定标准》。鉴定工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护建筑等，还应参照有关专业技术标准、规范和程序进行。

经鉴定属危险房屋有随时倒塌危险的，鉴定机构现场下发现场危险房屋通知书。

房屋鉴定机构在限时承诺的一个工作日内签发房屋鉴定报告书。特殊情况下的鉴定不超过五个工日。房屋安全鉴定报告书在正常使用条件下，有效期限一般不超过一年。

### 三、事后监管措施与监管程序

房屋安全鉴定报告经审核人审核审批，对鉴定报告内容有疑问的，须经现场勘查后核实再移交审批人签发。

任何单位和个人发现在房屋安全鉴定工作中存在违法违规行为时，有权向上级主管机构举报，主管机构及时核实、处理，并将处理结果及时反馈给举报人。

申请鉴定人对鉴定结果有异议的，可以自收到鉴定报告之日起15日内向本鉴定机构书面提出，也可向其他有资质的鉴定机构申请重新鉴定。

### 四、责任追究

#### （一）对单位行政人员

## 1、实施主体

房屋安全鉴定人员、审核人、审批人。

## 2、追究依据

根据《城市危险房屋管理规定》、《宿州市城市房屋安全管理规定》。房屋安全鉴定违反规定，给当事人造成损失的，承担相应的赔偿责任；造成重大质量事故或者其他严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。国家机关工作人员在房屋安全鉴定工作中，有滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守情形的。依照国务院《行政机关公务员处分条例》的规定给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

有下列情形之一的，鉴定机构应承担民事或行政责任

（一）因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的；

（二）因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效期限内发生事故的；

（三）因拖延鉴定时间发生事故的。

## 3、追究程序

依照国务院《行政机关公务员处分条例》的的规定程序追究责任。

（二）对行政相对人

## 1、实施主体

房屋所有者（使用者）申请人。

## 2、追究依据

根据《城市危险房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》。房屋申请人提供房屋虚假信息、材料蒙骗鉴定机构获取房屋安全鉴定报告文书的、或伪造鉴定文书的，依法取消鉴定文书，造成损失的依法追究刑事责任。

### 3、追究程序

依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》程序追究责任人。

## 五、保障措施

（一）房屋安全鉴定工作专业性强、技术性高，房屋安全鉴定人员应每年定期培训学习提高业务知识。

（二）按照简政放权、转变职能的要求，切实加强事中事后监管力量，进一步完善监管措施，畅通举报渠道，严肃查处问题，保障房屋安全鉴定工作的事中事后监管有序推进。

## 4、房屋交易合同网签备案事中事后监管细则

### 一、监管任务

1、依法开展监管工作。依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000年安徽省人民代表大会常务委员会公告第96号）第十七条等法律法规规定，采取多种监管措施，依法规范商品房预售合同备案市场。

2、明确监管任务。通过对商品房预售合同备案行为采取要件审查、合同审核、意思表示等程序，审核商品房预售合同备案要件是否真实、有效、审查申请程序是否合法、合规。通过对办结件的审查，检验办理流程和办结受理件过程中是否有违法违规现象。

### 二、流程监管

规范受理工作。对符合备案条件的申请在1个工作日内予以备案并发给《商品房预售合同备案证明》；不符合受理条件的，告知理由；需要补正材料的，一次性告知。

### 三、公开公告

1、推行信息公开公示制度。做到办理环节公开透明，接收社会监督。

2、公开主要监管依据。根据监管需要，梳理有关法律法规和规范性文件，列明主要监管依据，并予以公开。

3、实行行政执法公示。依法公开执法案件主体信息、案

由、依据和办理结果，依法推进行政审核、行政处罚等结果告知或公示。

#### 四、事中监管程序和措施

1 现场检查。在办理现场采取不打招呼、不设定时间的方式对受理、审核、申请表填写等过程进行检查，对受理资料和办结时限采取跟踪办结件方式进行时效审核。

2、受理投诉、举报。公布监督举报电话和电子邮箱，接受投诉、举报。属于职权范围的应当受理并及时处理；不属于职权范围的，应当移交有权处理机关并通知投诉举报人。

#### 五、事后监管程序和措施

1、制定检查方案，并经审核批准。现场检查应根据检查目的、类型确定；检查方案应包括日程安排、检查标准和检查内容、检查组成员组成和分工。

2、开展材料审查。检查前确定检查类型，采取当场查验、询问有关人员等方式，抽取部分资料对要件和当事人信息进行审核，对监督检查中知悉的备检资料涉及产权信息和租赁合同内容等应当保密。

3 形成监督检查报告。应当以检查报告的形式告知检查单位，如实记录现场检查和资料检查过程，并作出综合评定意见，需要整改的应当提出整改内容和整改期限。检查报告内容包括被检查单位的基本情况、检查内容、方式，发现的问题和建议；检查人员和被检单位主要负责人的签字等内容。

#### 六、责任追溯

1、加强层级监督。宿州市房地产市场管理处对全市房屋商品房预售合同备案部门是否履行监管责任进行监督问责，对日常监管中发现的问题是否依法处理，是否存在不作为、乱作为等进行监督问责，对上级机关交办的案件是否认真调查并按时报告调查结果，进行监督问责。

2、加强人员监督。对不符合商品房预售合同备案条件的申请人进行备案；或者对符合审批条件的申请人不进行备案；或者超越法定职权、超过法定期限、不按法定程序进行备案，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。加强对日常监管人员的监督，主要是对监管人员是否定期赴现场检查、是否严格监管、是否认真填报检查事项进行监督问责。

六、建立责任追究机制。监管责任追究实行过错责任追究，根据过错责任的大小实施相应的追究方式。包括：责令改正、责令作出书面检查、给予通报批评、调离工作岗位或者停职、给予行政处分、没收和追缴违法违纪所得；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

## 七、保障措施

1 实施审批查改革。高度重视备案事中事后监管工作，按照“审、批、查”相互分离、相互衔接和简政放权、放管结合、转变职能的要求，强化组织领导，完善监管办法，落实保障措施，严肃查处问题，确保事中事后监管工作有序进行。

2、强化人员培训。加强对租赁备案监管人员法律、法规、

标准和专业知识等的培训，并组织考核。不具备相应知识和能力的，不得从事监管工作。

## 八、强化绩效考核。

将商品房预售合同备案运行程序中参与审核、备案人员德能勤绩纳入年度绩效考核内容，保障权力的规范运行。

加强普法宣传。运用多种方式宣传商品房预售合同备案的法律法规，提升管理相对人和公众的法律意识。

# 5、新建住宅小区竣工综合查验备案事中事后 监管细则

## 一、监管任务

通过对新建住宅小区综合查验备案的动态监管，进一步加强住宅小区开发建设指导和监督，规范住宅小区综合查验行为，维护业主合法权益，促进和保障房地产业健康发展。

### （一）办理流程监管

- 1、是否存在对符合法定条件的备案申请不予受理的行为；
- 2、是否存在对不符合有关法律法规项目而予以备案的行为；
- 3、是否存在擅自增设、变更该项目的备案程序或备案条件的行为；
- 4、是否存在擅自变更、撤销已备案项目的行为；
- 5、是否存在其他违反法律法规政策规定的行为。

### （一）行政相对人监管

- 1、项目各专项验收手续是否完备。
- 3、是否存在涂改、提供虚假资料的情况。

## 二、事中监管措施与监管程序

### （一）监管措施

- 1、信息公开。将办理流程、办理时限、办理结果等信息向社会公开发布。
- 2、定期督查。行政主管部门每半年进行一次办理事项全面督查。

3、抽样检查。行政主管部门每年对办理事项按照20%比例抽样检查。

## （二）监管程序

- 1、对办理事项开展材料审查。
- 2、对检查项目、内容、发现的问题等及时作出记录，形成检查报告。
- 3、对检查发现问题，督促整改落实到位。

## 三、事后监管措施与监管程序

### （一）监管措施

1、日常监督检查。重点对未进行住宅小区综合查验备案擅自交付使用的情况以及专项整治检查、上级交办事项的检查、举报投诉检查等。

2、年度检查。每年对房地产开发企业进行一次年度全面检查。

3、事后监督抽查。每年对竣工项目进行随机抽查。

4、重点检查。对群众举报投诉较多的企业实时进行重点检查。

### （二）监管程序

1、受理投诉、举报。公布举报电话和电子信箱，接受投诉、举报。

2、依法处置违法行为。按照法律法规规定，加大违法违规行为查处力度。符合立案条件的进行立案，依法进行行政处罚。

3、强化社会监督。依法保障公众的知情权和监督权，拓宽社会公众参与监管的渠道和方式。

#### 四、责任追究

##### （一）对单位行政人员

1、加强层级监督。上级行政主管部门按规定对下级行政主管部门是否履行监管责任进行监督问责。

2、加强人员监督。对不作为、乱作为情况，按规定进行监督问责。

3、健全责任追究机制。实行过错责任追究，根据过错责任的大小实施相应的追究方式。

4、强化对行政权力行使人的监管。制定和执行规范的权力运行流程和标准，严格依照规定运行权力。

5、加强对公职人员的问责。国家工作人员不履行法定职责、超越或者滥用法定职权的，依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

##### （二）对行政相对人

1、企业未进行住宅小区综合查验备案擅自交付使用的，应当责令限期改正；逾期不改正的，按照有关法律法规实施处罚。

2、企业存在涂改、提供虚假备案资料的情况，应当公告备案事项作废，收回备案登记。

#### 五、保障措施

1、建立权责清单动态管理机制。根据有关法律、法规、规章的颁布、修改、废止、解释和上级政府取消调整权力事项等情况，适时按规定调整权责清单。

2、加强组织协调。强化组织领导，健全协调机制，落实监管措施，确保事中事后监管工作有序推进。

3、加强普法宣传。运用多种方式宣传有关法律法规，提升管理相对人和公众的法律意识。

4、强化人员培训。加强对监管执法人员有关法律、法规、标准和专业知识与执法能力培训，并适时组织考核。

5、强化绩效考核。将权力运行情况纳入年度工作考核内容，保证权力规范运行。

## 6、物业维修资金交存确认与使用申请核准事中事后监管细则

为加强对维修资金管理，根据《安徽省物业专项维修资金管理办法》结合我市实际制定本监管细则：

### 一、监管要求

住宅专项维修资金管理实行专户存储，专款专用，所有人决策，政府监督的原则。

### 二、事中监管

1、在归集管理方面：严格执行《安徽省物业专项维修资金管理办法暂行办法》，业主在办理房屋权属登记前在行政服务中心大厅缴交点，统一交存到维修资金管理中心专户，并按栋、按户设置明细账目。自存入专户之日起记账到户，结息到户。

2、使用管理方面：为进一步规范维修资金使用管理，在《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》的基础上出台了《宿州市物业专项维修资金使用审批程序》，更加明确了资金的缴交程序，缴交范围及相关执行标准。规定了使用环节的提交要件，受理规程、时限等相关规定，制定了《宿州市物业专项维修资金使用申报表》等五种配套专用表格。为建立好、管理好、监督好、使用好维修资金提供了更为完善的政策保障体系。

### 三、事后监管

(一)是物业专项维修资金的专用票据领取、开票、注销、复核都由明确专人负责。中间环节层层查验，实行责任追

究制，实行三级财务记账复核制。日清月结，由银行与维修资金财务科对账复核。当时发现票账不符、账账不符的当时负责核查；（二）是业主使用维修资金前实施监督。业主使用资金前需使双向受益业主 2/3 以上签字同意并公示不少于 7 日。要求申请主体单位对提交要件的真实性给予确认承诺，动员业主实施自行监督；

（三）是施工过程监督。施工过程中，工程量较大的，要求聘请专业的施工监理机构进驻监督。业主、业委会、物业服务企业全程监督。施工结束，实行综合验收制度。在工程竣工验收的结算报告上由各方签字确认；

（四）是实行审计监督。工程竣工后，工程结算金额较大的，需经专业审计机构进行决算审计后方可视其有效，强化审计决算的有效性和必要性的管理。

这些监督措施的实施既确保了物业公用部位，共用设施，设备得到及时修缮维护，又监督了资金的合法、合理、安全有效使用。确保了资金管理严格规范，使用合理有效。

#### 四、责任追溯

（一）违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的物业专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额 2 倍以下的罚款；物业管理企业挪用物业专项维修资金，情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

(二)违反本办法规定，使用、保存、核销物业专项维修资金专用票据的，依照有关法律、法规的规定给予处罚。

# 7、房屋交易资金监管事中事后监管细则

## 一、监管任务

1、依法开展监管工作。依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000年安徽省人民代表大会常务委员会公告第96号）第十七条等法律法规规定，采取多种监管措施，依法规范商品房预售合同备案市场。

2、明确监管任务。通过对商品房预售资金监管行为采取要件审查、合同审核、意思表示等程序，审核商品房预售资金监管要件是否真实、有效、审查申请程序是否合法、合规。通过对办结件的审查，检验办理流程和办结受理件过程中是否有违法违规现象。

## 二、流程监管

规范受理工作。不符合受理条件的，告知理由；需要补正材料的，一次性告知。

## 三、公开公告

1、推行信息公开公示制度。做到办理环节公开透明，接收社会监督。

2、公开主要监管依据。根据监管需要，梳理有关法律法规和规范性文件，列明主要监管依据，并予以公开。

3、实行行政执法公示。依法公开执法案件主体信息、案由、依据和办理结果，依法推进行政审核、行政处罚等结果告知或公示。

#### 四、事中监管程序和措施

1 现场检查。在办理现场采取不打招呼、不设定时间的方式对受理、审核、申请表填写等过程进行检查，对受理资料和办结时限采取跟踪办结件方式进行时效审核。

2、受理投诉、举报。公布监督举报电话和电子邮箱，接受投诉、举报。属于职权范围的应当受理并及时处理；不属于职权范围的，应当移交有权处理机关并通知投诉举报人。

#### 五、事后监管程序和措施

1、制定检查方案，并经审核批准。现场检查应根据检查目的、类型确定；检查方案应包括日程安排、检查标准和检查内容、检查组成员组成和分工。

2、开展材料审查。检查前确定检查类型，采取当场查验、询问有关人员等方式，抽取部分资料对要件和当事人信息进行审核，对监督检查中知悉的备检资料涉及产权信息和租赁合同内容等应当保密。

3 形成监督检查报告。应当以检查报告的形式告知检查单位，如实记录现场检查和资料检查过程，并作出综合评定意见，需要整改的应当提出整改内容和整改期限。检查报告内容包括被检查单位的基本情况、检查内容、方式，发现的问题和建议；检查人员和被检单位主要负责人的签字等内容。

#### 六、责任追溯

1、加强层级监督。宿州市房地产市场管理处对全市房屋商品房预售合同备案部门是否履行监管责任进行监督问责，对

日常监管中发现的问题是否依法处理，是否存在不作为、乱作为等进行监督问责，对上级机关交办的案件是否认真调查并按时报告调查结果，进行监督问责。

2、加强人员监督。对不符合商品房预售合同备案条件的申请人进行备案；或者对符合审批条件的申请人不进行备案；或者超越法定职权、超过法定期限、不按法定程序进行备案，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。加强对日常监管人员的监督，主要是对监管人员是否定期赴现场检查、是否严格监管、是否认真填报检查事项进行监督问责。

## 七、建立责任追究机制。

监管责任追究实行过错责任追究，根据过错责任的大小实施相应的追究方式。包括：责令改正、责令作出书面检查、给予通报批评、调离工作岗位或者停职、给予行政处分、没收和追缴违法违纪所得；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

## 八、保障措施

1 实施审批查改革。高度重视备案事中事后监管工作，按照“审、批、查”相互分离、相互衔接和简政放权、放管结合、转变职能的要求，强化组织领导，完善监管办法，落实保障措施，严肃查处问题，确保事中事后监管工作有序进行。

2、强化人员培训。加强对租赁备案监管人员法律、法规、标准和专业知识等的培训，并组织考核。不具备相应知识和能力的，不得从事监管工作。

## 九、强化绩效考核。

将商品房预售资金监管运行程序中参与审核、备案人员德能勤绩纳入年度绩效考核内容，保障权力的规范运行。加强普法宣传。运用多种方式宣传商品房预售资金监管的法律法规，提升管理相对人和公众的法律意识。

## 8、公租房租金收缴事中事后监管细则

### 一、监管任务

#### （一）对市本级业务科室及县（区）主管部门监管

市本级业务科室及县（区）主管部门贯彻法律法规和履行行政监管职责情况。主要包括公租房租金收缴的受理和对辖区内公租房租金收缴的监督检查及投诉处理情况等。

### 二、流程监管

规范受理工作。不符合受理条件的，告知理由；需要补正材料的，一次性告知。

### 三、公开公告

1、推行信息公开公示制度。做到办理环节公开透明，接收社会监督。

2、公开主要监管依据。根据监管需要，梳理有关法律法规和规范性文件，列明主要监管依据，并予以公开。

3、实行行政执法公示。依法公开执法案件主体信息、案由、依据和办理结果，依法推进行政审核、行政处罚等结果告知或公示。

### 四、事中监管程序和措施

1 现场检查。在办理现场采取不打招呼、不设定时间的方式对受理、审核、申请表填写等过程进行检查，对受理资料和办结时限采取跟踪办结件方式进行时效审核。

2、受理投诉、举报。公布监督举报电话和电子邮箱，接受投诉、举报。属于职权范围的应当受理并及时处理；不属于职权范围的，应当移交有权处理机关并通知投诉举报人。

## 五、事后监管程序和措施

1、制定检查方案，并经审核批准。现场检查应根据检查目的、类型确定；检查方案应包括日程安排、检查标准和检查内容、检查组成员组成和分工。

2、开展材料审查。检查前确定检查类型，采取当场查验、询问有关人员等方式，抽取部分资料对要件和当事人信息进行审核，对监督检查中知悉的备检资料涉及产权信息和租赁合同内容等应当保密。

3、形成监督检查报告。应当以检查报告的形式告知检查单位，如实记录现场检查和资料检查过程，并作出综合评定意见，需要整改的应当提出整改内容和整改期限。检查报告内容包括被检查单位的基本情况、检查内容、方式，发现的问题和建议；检查人员和被检单位主要负责人的签字等内容。

## 六、责任追溯

1、加强人员监督。对不符合公租房租金收缴条件的申请人进行备案；或者对符合审批条件的申请人不进行备案；或者超越法定职权、超过法定期限、不按法定程序进行备案，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。加强对日常监管人员的监督，主要是对监管人员是否定期赴现场检查、是否严格监管、是否认真

填报检查事项进行监督问责。

## 七、建立责任追究机制。

监管责任追究实行过错责任追究，根据过错责任的大小实施相应的追究方式。包括：责令改正、责令作出书面检查、给予通报批评、调离工作岗位或者停职、给予行政处分、没收和追缴违法违纪所得；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

## 八、保障措施

1 实施审批查改革。高度重视备案事中事后监管工作，按照“审、批、查”相互分离、相互衔接和简政放权、放管结合、转变职能的要求，强化组织领导，完善监管办法，落实保障措施，严肃查处问题，确保事中事后监管工作有序进行。

2、强化人员培训。加强对租赁备案监管人员法律、法规、标准和专业知识等的培训，并组织考核。不具备相应知识和能力的，不得从事监管工作。

## 九、强化绩效考核。

将公租房租金收缴运行程序中参与审核、备案人员德能勤绩纳入年度绩效考核内容，保障权力的规范运行。

加强普法宣传。运用多种方式宣传公租房租金收缴的法律法规，提升管理相对人和公众的法律意识。

## 9、房产测绘成果审核事中事后监管细则

### 一、监管任务

#### （一）对市本级业务科室及县（区）主管部门监管

市本级业务科室及县（区）主管部门贯彻法律法规和履行行政监管职责情况。主要包括房产测绘成果审核受理情况等。

#### （二）对测绘机构监管

房产测绘机构贯彻执行相关法律法规情况，主要包括房产测绘机构是否取得估价资质、投诉举报问题是否整改。

用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理。取得资质后跟踪检查

#### 1、实施抽样检查

对照《房产测绘管理办法》定期抽取一定数量测绘报告进行审查，重点对测绘方法、测绘程序、测绘结果等内容进行检查评审。必要时组织行业内专家互审互查。

2、健全房产测绘机构信用档案。要按照《房产测绘管理办法》及时更新信用档案信息。

### 二、事中监管措施与监管程序

#### （一）监管措施

1、对属地管理的行政执法权进行监督检查。

2、规范行政处罚自由裁量权。

3、在市本级及县（区）主管部门开展日常检查的基础上，根据上级有关要求，开展专项检查和执法检查。可采取听取汇报、查阅资料、勘验现场等方式，实施监督检查。对房地产中介进行监督检查时，必须由两名以上工作人员参加，对监督检查的情况和处理结果予以记录。

## （二）监管程序

1、制定检查计划。市房产管理服务中心根据近期房产测绘的具体情况，制定检查计划，明确具体检查对象，检查内容和时间安排。

2、开展监督检查。主要采用听取汇报、查阅资料、勘验现场等方式进行，监督检查结束后，及时提出整改意见。

3、整改落实。市本级审批机构及县（区）主管部门和估价机构根据督查意见认真整改落实，并上报整改落实情况。

4、有关检查结果材料存档。

## 三、事后监管措施与监管程序

（一）个人和组织发现房地产测绘机构和从业人员违法活动的，有权向房地产主管部门举报，房地产行政主管部门应当及时核实，处理。

（二）对检查中发现的违法问题，符合立案条件的及时立案查处，并按照相关的规定，履行调查取证程序，并通过召开案件审理等方式讨论案件，作出决定。对作出的行政处罚决定，要严格执行。

（三）行政相对人对房地产主管部门在房地产测绘活动

中作出的具体行政行为不服的，可以自收到决定之日起 60 日内向上一级房地产测绘行政主管部门或者本级人民政府申请行政复议，也可于 6 个月内依法向人民法院提起行政诉讼。行政复议或者行政诉讼期间，行政决定不停止执行。

#### 四、责任追究

##### （一）对单位行政人员

1、实施主体：加强层次监督。上级行政主管部门按规定对下级行政主管部门是否履行监管责任进行监督问责。

2、加强人员监督。重点监督有关监管人员是否具备执法资格，对不作为、乱作为情况，按规定进行监督问责。

3、追究程序：按照《宿州市房产管理服务中心错案追究办法》执行。

##### （二）对行政相对人

1、实施主体：宿州市房产管理服务中心和各县（区）房地产管理主管部门按属地管理的原则实施。

2、追究依据：《房产测绘管理办法》、《商品房销售管理办法》等法律、法规。

3、追究程序：立案、调查取证、事先告知行政处罚。