

## 15-2、临沂市房产和住房保障局

# 责 任 清 单

二〇一五年七月



# 目 录

一、部门主要职责 .....	( 1 )
二、部门职责边界 .....	( 6 )
三、事中事后监管制度 .....	( 10 )
(一) 住房保障工作的监督检查 .....	( 10 )
(二) 保障性住房配售、配租的审核监管 .....	( 14 )
(三) 房产测绘成果审核利用及管理工作监督检查 .....	( 16 )
(四) 房屋安全大检查工作的监督检查 .....	( 18 )
(五) 房地产开发经营活动的监督检查 .....	( 20 )
(六) 房地产开发企业资质审批的事中事后监管 .....	( 23 )
(七) 物业服务企业经营服务活动中的监督检查 .....	( 26 )
(八) 房地产销售市场的监督检查 .....	( 28 )
(九) 重大案件查处制度 .....	( 31 )
(十) 对属地管理行政执法职权的监督检查 .....	( 34 )
(十一) 规范行政处罚裁量权 .....	( 37 )
四、公共服务事项 .....	( 38 )
五、责任追究机制 .....	( 39 )



# 一、部门主要职责

部门名称 (盖章)

序号	主要职责	具体责任事项	追责依据及追责情形
1	负责有关房地产业方针、政策和法律法规工作的贯彻执行	<p>①负责贯彻执行国家、省有关房地产业的方针、政策和法律、法规。</p> <p>②负责起草全市有关房产和住房保障管理的规范性文件。</p> <p>③负责拟订全市房产和住房保障管理的发展规划，并组织实施。</p> <p>④承担市住房委员会和市住房公积金管理委员会赋予的各项工作。</p>	<p>1. 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月国务院令 第248号，2011年1月国务院令 第588号修订）第四十条：在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的。</p> <p>2. 《物业管理条例》（2003年6月国务院令 第379号，2007年国务院令 第504号修订）第六十九条：利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。</p> <p>3. 《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月建设部令 第77号）第二十五条：在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权，徇私舞弊的。</p> <p>4. 《物业管理企业资质管理办法》（2007年10月建设部令 第167号）第二十二条：对不符合法定条件的企业颁发资质证书的；对符合法定条件的企业不予颁发资质证书的；对符合法定条件的企业未在法定期限内予以审批的；利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。</p> <p>5. 《房地产估价机构管理办法》（2005年10月建设部令 第142号，2013年10月住房和城乡建设部令 第14号修订）第五十五条：对不符合法定条件的申请人准予房地产估价机构资质许可或者超越职权作出准予房地产估价机构资质许可决定的；对符合法定条件的申请人不予房地产估价机构资质许可或者不在法定期限内作出准予房地产估价机构资质许可决定的；利用职务上的便利，收受他人财物或者其他利益的；不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。</p> <p>6. 依法应追责的其他情形。</p>
2	承担全市住房保障工作的相关责任	<p>⑤承担保障城镇低收入家庭住房的责任。</p> <p>⑥负责拟订住房保障相关政策并指导实施。</p> <p>⑦负责拟订廉租住房规划及政策，会同有关部门做好中央、省和市廉租住房资金安排并监督实施。</p> <p>⑧编制全市住房保障发展规划和年度计划并监督实施。</p> <p>⑨负责全市城乡安康居住工程的实施工作。</p>	<p>1. 《山东省经济适用住房管理办法》（2006年11月省政府令 第192号）第四十五条：未组织实施经济适用住房建设计划的；未按规定程序和条件进行购（租）房资格审查的；违法向经济适用住房开发建设单位收费的；为经济适用住房购买人提供虚假证明材料的；不依法履行其他法定职责并造成严重后果的。</p> <p>2. 《公共租赁住房管理办法》（2012年5月住房和城乡建设部令 第11号）第三十三条：不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。</p> <p>3. 《经济适用住房管理办法》（2007年12月建住房〔2007〕258号）第四十四条：在经济适用住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的。</p> <p>4. 依法应追责的其他情形。</p>

序号	主要职责	具体责任事项	追责依据及追责情形
3	承担推进住房制度改革的责任	<p>⑩负责组织实施住房建设和住房制度改革，拟订全市住房政策。</p> <p>⑪负责编制全市住房建设规划和年度计划，并组织实施。</p>	<p>《行政监察法》、《公务员法》、《行政机关公务员处分条例》、《山东省行政程序规定》等法律法规规章规定的追责情形。</p>
4	负责全市房地产的监督管理工作	<p>⑫承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。</p> <p>⑬负责会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行。</p> <p>⑭负责负责全市房地产业行政复议、行政应诉等工作。</p> <p>⑮负责城市规划区内房产纠纷、信访案件的调查处理。</p> <p>⑯负责全市房地产市场信息系统及预警预报分析系统的建设、管理。</p> <p>⑰负责全市房地产业的统计工作。</p>	<p>1. 《城市房地产管理法》（1994年7月通过，2007年8月修订）第七十条：玩忽职守、滥用职权的。</p> <p>2. 《山东省物业管理条例》（2009年1月通过）第九十九条：在进行建设工程规划审批和设计审查时，未就住宅小区配套建筑及设施设备的配置、专业经营设施设备的建设标准征求房地产开发、物业管理等部门和专业经营单位意见的；未按照本条例规定对住宅小区综合验收、交接进行监管的；未按照本条例规定筹备、组织召开业主大会会议的；挪用物业质量保修金和专项维修资金的；未按照本条例规定召集或者参加物业管理联席会议的；发现违法行为或者接到违法行为报告、投诉不及时作出处理的；其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。</p> <p>3. 《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》（2014年11月通过）第四十六条：对不符合法定条件的房屋征收事项作出房屋征收决定的；违反公示、公布、公告、征求意见、听证、评估等房屋征收法定程序实施房屋征收与补偿的；违反房屋征收法定补偿内容、标准实施房屋征收与补偿的；违反规定办理应当暂停办理的限制事项手续的；非法干预评估活动和评估结果的；违法组织实施强制搬迁的；未及时核实、处理投诉、举报的；其他不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。</p> <p>4. 《山东省城市房地产交易管理条例》（1994年6月通过，2004年7月修订）第四十八条：滥用职权、徇私舞弊的。</p> <p>5. 依法应追责的其它情形。</p>

序号	主要职责	具体责任事项	追责依据及追责情形
5	负责房产的监督管理工作	<p>⑱负责城市规划区内房屋确权登记发证、买卖、租赁、转让、抵押、交换及二手房资金的监管等工作。</p> <p>⑲负责指导各县房产管理工作。</p>	<p>1. 《城市房地产管理法》（2008年8月通过）第七十一条：房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权的。 房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的。</p> <p>2. 《不动产登记暂行条例》（2014年12月公布）第二十九条：不动产登记机构登记错误给他人造成损害，或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的。 第三十条：不动产登记机构工作人员进行虚假登记，损毁、伪造不动产登记簿，擅自修改登记事项，或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的；给他人造成损害的；构成犯罪的。 第三十一条：伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的；有违法所得的；给他人造成损害的；构成违反治安管理行为的；构成犯罪的。 第三十二条：不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员，查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息，或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动，给他人造成损害的；有关责任人员构成犯罪的。</p> <p>3. 《房屋登记办法》（2008年1月通过）第九十二条：房屋登记机构及其工作人员违反本办法规定办理房屋登记，给他人造成损害的。 第九十三条：房屋登记机构工作人员有下列情形之一的：（一）擅自涂改、毁损、伪造房屋登记簿；（二）对不符合登记条件的登记申请予以登记，或者对符合登记条件的登记申请不予登记；（三）玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。</p> <p>4. 《山东省城市房地产交易管理条例》（1994年6月通过，2010年9月修正）第四十一条：房地产交易管理人员违反本条例规定滥用职权、徇私舞弊的。</p> <p>5. 《城市房屋租赁管理办法》（1995年5月发布）第三十四条：房屋租赁管理工作人员徇私舞弊、贪污受贿的。</p> <p>6. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月发布，2001年8月修正）第十八条：房地产管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的。</p>
6	负责城市商品房及房地产市场的监督管理工作	<p>⑳负责城市规划区内的城市商品房预（销）售管理、合同备案管理、商品房预售资金的监管。</p> <p>㉑负责全市房地产市场的管理与监督检查。</p>	<p>1. 《山东省商品房销售管理条例》（2005年3月31日山东省第十届人民代表大会常务委员第十三次会议通过）商品房销售管理部门及其工作人员有下列行为之一的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：（一）对符合商品房预售条件的房地产开发企业不予颁发预售许可证明或者对不符合商品房预售条件的房地产开发企业颁发预售许可证明的；（二）发现商品房销售违法行为不予查处的；（三）未在规定期限内办理有关许可、登记手续的；（四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。</p> <p>2. 依法应追责的其它情形。</p>
7	负责房地产中介、置业担保、测绘管理工作	<p>㉒负责全市房地产中介行业管理和房地产估价企业的二、三资质申报、审批工作。</p> <p>㉓负责全市房地产估价师、房地产经纪人的注册登记报批工作</p> <p>㉔监督管理全市住房置业担保工作。</p> <p>㉕负责城市规划区内房产测绘管理及成果应用监督工作，指导全市的房产测绘工作。</p>	<p>1. 《注册房地产估价师管理办法》（2006年3月7日通过，自2007年3月1日起施行。）第四十一条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门，在房地产估价师注册管理工作中，有下列情形之一的，由其上级行政机关或者监察机关责令改正，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：</p> <p>2. 《房地产估价机构管理规定》（于2005年10月12日以建设部令第142号发布，根据2013年10月16日中华人民共和国住房和城乡建设部令第14号修正。）第五十五条资质许可机关有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，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。</p> <p>3. 依法应追责的其它情形。</p>

序号	主要职责	具体责任事项	追责依据及追责情形
8	负责房屋征收及后续管理工作	②⑥负责城市规划区内政府委托房屋的征收补偿管理工作。	<p>1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十条：市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；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。</p> <p>2. 依法应追责的其它情形。</p>
		②⑦指导各县的国有土地房屋征收补偿管理工作及全市集体土地房屋征收补偿工作。	
9	负责城市房地产综合开发工作	②⑧负责全市城市房地产综合开发建设的指导、实施和监督工作。	<p>1. 《城市房地产管理法》（1994年7月通过，2007年8月修订）第七十条：玩忽职守、滥用职权的。</p> <p>2. 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月通过）第四十条：在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、营私舞弊、滥用职权，构成犯罪的依法给予行政处分。</p> <p>3. 《山东省城市房地产开发经营管理条例》（1995年10月通过，2004年11月第二次修正）第五十八条在确定项目开发者、竣工验收以及实施房地产开发经营管理等工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按管理权限由其所在单位或者有关部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p> <p>4. 《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月通过）第二十五条工作人员在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。</p> <p>5. 依法应追责的其它情形。</p>
		②⑨编制实施全市城市房地产综合开发规划和年度计划。	
		③⑩负责城市规划区内的房地产开发经营管理工作。	
		③⑪负责全市房地产开发企业的资质管理工作。	



序号	主要职责	具体责任事项	追责依据及追责情形
10	负责物业管理及房屋安全管理工作	<p>③②负责城市规划区内物业管理和房屋安全管理工作。</p> <p>③③负责全市物业企业、房屋安全鉴定资质的审查、申报、审批工作。</p> <p>③④负责城市规划区内住房维修资金、物业保证金归集、管理和使用工作。</p> <p>③⑤负责全市物业从业人员培训和持证上岗工作。</p> <p>③⑥对物业管理行业执行法规政策情况进行督查，指导规范物业管理行为。</p> <p>③⑦负责城市规划区内房屋安全鉴定和国有直管公房的经营管理。</p> <p>③⑧负责编制城市规划区内的危旧房屋改造计划及房屋安全督查工作，指导全市的房屋安全管理工作。</p> <p>③⑨承办城市规划区内的白蚁蚁情的调查监控和白蚁防治的规划协调指导工作，负责白蚁预防与灭治工作的组织实施。</p>	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月国务院令第379号，2007年8月国务院第504号令修改）第六十九条：违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。</p> <p>2. 《山东省物业管理条例》（2009年1月通过）第九十九条：物业主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府和其他有关部门的工作人员在物业管理工作中，有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：在进行建设工程规划审批和设计审查时，未就住宅小区配套建筑及设施设备的配置、专业经营设施设备的建设标准征求房地产开发、物业管理等部门和专业经营单位意见的；未按照本条例规定对住宅小区综合验收、交接进行监管的；未按照本条例规定筹备、组织召开业主大会会议的；挪用物业质量保修金和专项维修资金的；未按照本条例规定召集或者参加物业管理联席会议的；发现违法行为或者接到违法行为报告、投诉不及时作出处理的；其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。</p> <p>3. 《物业服务企业资质管理办法》（2004年3月17日发布，自2004年5月1日起施行。2007年11月26日根据《建设部关于修改的决定》修正。同时，更名为《物业服务企业资质管理办法》）第二十二条 资质审批部门有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：（一）对不符合法定条件的企业颁发资质证书的；（二）对符合法定条件的企业不予颁发资质证书的；（三）对符合法定条件的企业未在法定期限内予以审批的；（四）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；（五）不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。</p> <p>4. 《住宅室内装饰装修管理办法》（2002年2月通过，2011年1月修正）第四十三条：有关部门的工作人员接到物业管理单位对装修人或者装饰装修企业违法行为的报告后，未及时处理，玩忽职守的，依法给予行政处分。</p> <p>5. 《城市房屋白蚁防治管理规定》（1999年10月通过，2004年5月修正）第十八条：白蚁防治单位违反本规定从事白蚁防治工作，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。第十九条：国家机关工作人员在城市房屋白蚁防治管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p> <p>6. 依法追究责任的其它情形。</p>

注：追责依据及追责情形栏目中，《行政监察法》、《行政许可法》、《行政处罚法》、《国家赔偿法》、《公务员法》、《行政机关公务员处分条例》、《山东省行政执法监督条例》等普遍适用的法律法规作为追责依据及其规定的追责情形，不再逐一列出。

## 二、部门职责边界

序号	管理事项	相关部门	职责分工及协调配合机制	相关依据	事例
1	棚户区改造工作	市房产局	负责棚户区改造规划、计划的制定，指导棚户区改造工作的组织实施。	<p>1. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）</p> <p>2. 《临沂市人民政府关于加快实施棚户区改造的意见》（临政发〔2010〕16号）</p>	<p>市房产局在棚户区改造检查中发现某县棚户区改造工程建设存在以下违法违规行为：1、个别保障性住房项目未办理土地农转用手续即开工建设；2、各级财政补助资金未按时拨付到项目。检查组作出如下处理：对未按规定办理土地农转用手续进行项目建设情况转交市国土资源部门进行调查处理；对财政补助资金未及时拨付情况转交市财政部门进行调查处理。</p>
	市发改委	负责棚户区改造项目立项，配合房产和住房保障部门编制审批棚户区改造项目拆迁计划。			
	市财政局	负责参与棚户区改造规划、年度计划、项目实施方案和支持政策拆迁补偿安置方案的制定。			
	市国土局	负责落实土地供应政策。			
	市监察局、审计局	负责改造资金使用的监督。			
2	商品房预售资金监管	市房产局	负责接受预售人预售备案申请，审查负责资金监管的监管银行资格，对市区商品房预售资金的存入、支出、使用实施监督管理。	<p>1. 《城市房地产管理法》（1994年7月中华人民共和国主席令第29号公布，2007年8月修订）；</p> <p>2. 《商品房销售管理办法》（2001年3月建设部第88号）；</p> <p>3. 《山东省商品房销售条例》，2005年3月31日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过；</p> <p>4. 《临沂市市区商品房预售款监管办法》（临政办发〔2009〕87号）。</p>	<p>由临沂市房产和住房保障局与各商业银行市级分行签订《临沂市商品房预售资金监管合作协议》，确定具体支行作为承办预售资金监管业务的监管银行。房地产开发企业在办理商品房预售前，提出商品房预售资金监管申请，出具《临沂市市区商品房预售资金监管账户开户申请书》。开发企业自主选择监管银行后，监管部门、开发企业、监管银行三方签订《临沂市商品房预售资金监管三方协议》，明确监管面积及监管金额等事项，监管部门发放《临沂市商品房预售资金监管备案证书》。</p>
	中国人民银行临沂市中心支行	负责对银行机构开立、变更、撤销商品房预售资金监管专用账户情况进行监督管理。			
	中国银行业监督管理委员会临沂监管分局	负责监督监管银行开展预售资金监管工作。			

序号	管理事项	相关部门	职责分工及协调配合机制	相关依据	事例
3	物业监管工作	市房产局	负责在《房地产开发项目建设条件意见书》中，对基础设施和公共服务设施及建成后的产权界定和管理使用提出明确要求；在办理开发项目经营许可时，以《房地产开发项目建设条件意见书》为依据，与开发企业签订房地产开发项目建设合同书，明确物业服务用房的标准；在图纸联合审查环节，落实物业服务用房的具体面积和位置；在住宅小区竣工综合验收时，加强对物业服务用房等小区配套公共设施的落实。开发项目须经竣工综合验收备案后，方可交付使用。	<p>1. 《山东省物业管理条例》（2009年1月通过）；</p> <p>2. 《临沂市人民政府关于进一步加强物业管理工作的意见》（临政发〔2014〕28号）。</p>	<p>1、市房产局督促某小区物业企业将供热换热站申请移交到供热专营单位管理，市住建局指导供热经营单位予以接管。</p> <p>2、某小区破绿种菜，私搭乱建，市房产局督促物业企业对此进行劝阻、制止无效后，由物业企业向市城市管理局报告，市城市管理局依法对此进行查处。</p> <p>3、某小区物业服务未达到物业服务合同约定标准并不按规定收费，由房产局督促该物业企业规范服务，达到合同约定标准服务，由物价局对不按规定收费的行为依法进行查处。</p> <p>4、某小区出现占用、堵塞和封闭消防通道事件，市房产局督促该物业企业要加强管理并及时报告公安部门，市公安局依法进行查处。</p> <p>5、某小区电梯老旧经常出现故障，市房产局督促该物业企业做好应急预案措施并及时联系电梯维保单位，市质监局进行安全监察，督促使用单位、维保单位做好特种设备的相关工作；依法查处安装、改造、维修和使用特种设备中的违规行为。</p> <p>6、某小区住宅楼内无营业执照开办会所，市房产局督促物业企业进行劝阻制止并报告市工商局，市工商局牵头相关部门对此进行查处。</p>
		市规划局	负责严格按照设计规范和工程标准对居住小区详细规划进行审查，按规定标准设置物业管理、社区用房等配套公建，并在审查的规划图纸中明确标注位置和面积，做好配套公建的规划竣工验收工作。		
		市住建局	负责加强对工程质量监督管理，监督施工单位严格落实工程质量保修责任，并协助配合房地产开发主管部门监督房地产开发企业严格落实对业主承担的房屋保修责任；指导供水、供热、供气等专营单位加快专营设施设备的移交接管工作。		

序号	管理事项	相关部门	职责分工及协调配合机制	相关依据	事例
3	物业监管工作	市城管局	<p>负责加大执法力度，对违章搭建建筑物、构筑物、私开门窗等违反规划规定的行为依法进行查处；对违反城镇容貌标准和管理规约安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩、户外广告牌等设施的行为依法进行查处；对随意倾倒垃圾、杂物等违反市容环境卫生规定的行为依法进行查处；对破坏公共园林绿地和市政设施的行为依法进行查处；对因从事餐饮、娱乐、建设等经营活动造成的油烟、噪声等污染行为依法进行查处。</p>	<p>1. 《山东省物业管理条例》（2009年1月通过）</p> <p>2. 《临沂市人民政府关于进一步加强物业管理工作的意见》（临政发〔2014〕28号）</p>	<p>1、市房产和住房保障局督促某小区物业企业将供热换热站申请移交到供热专营单位管理，市住建局指导供热经营单位予以接管。</p> <p>2、某小区破绿种菜，私搭乱建，市产和住房保障局督促物业企业对此进行劝阻、制止无效后，由物业企业向市城市管理局报告，市城市管理局依法对此进行查处。</p> <p>3、某小区物业服务未达到物业服务合同约定标准并不按规定收费，由房产和住房保障局督促该物业企业规范服务，达到合同约定标准服务，由物价局对不按规定收费的行为依法进行查处。</p> <p>4、某小区出现占用、堵塞和封闭消防通道事件，市房产和住房保障局督促该物业企业要加强管理并及时报告公安部门，市公安局依法进行查处。</p> <p>5、某小区电梯老旧经常出现故障，市房产和住房保障局督促该物业企业做好应急预案措施并及时联系电梯维保单位，市技术质量监督局进行安全监察，督促使用单位、维保单位做好特种设备的相关工作；依法查处安装、改造、维修和使用特种设备中的违规行为。</p> <p>6、某小区住宅楼内无营业执照开办会所，市房产和住房保障局督促物业企业进行劝阻制止并报告市工商局，市工商局牵头相关部门对此进行查处。</p>
		市物价局	<p>加强物业服务收费的监督管理，及时受理物业服务收费咨询及投诉，协调解决因物业管理收费引发的矛盾和纠纷；对超标准和超范围收费、不按规定明码标价、强制服务并收费等行为依法进行查处。</p>		

序号	管理事项	相关部门	职责分工及协调配合机制	相关依据	事例
3	物业监管工作	市公安局	<p>要加强指导和督促物业服务企业开展安全防范工作，严厉打击打架斗殴、传销、强买强卖、强装强卸等违法犯罪行为；加强对流动人口的管理；对饲养动物干扰他人正常生活、恶意堵门等违反治安规定的行为进行制止和查处。公安消防部门要指导物业服务企业做好防火救灾等消防管理及宣传工作，对未制定消防安全制度、未组织防火检查和消防培训及演练的依法进行查处；对占用、堵塞和封闭消防通道、疏散通道和安全出口、妨碍消防车辆通行的行为依法进行查处；对在小区内设立、储存易燃易爆危险品的行为依法进行查处。</p>	<p>1. 《山东省物业管理条例》（2009年1月通过）</p> <p>2. 《临沂市人民政府关于进一步加强物业管理工作的意见》（临政发〔2014〕28号）</p>	<p>1、市房产局督促某小区物业企业将供热换热站申请移交到供热专营单位管理，市住建局指导供热经营单位予以接管。</p> <p>2、某小区破绿种菜，私搭乱建，市房产局督促物业企业对此进行劝阻、制止无效后，由物业企业向市城市管理局报告，市城市管理局依法对此进行查处。</p> <p>3、某小区物业服务未达到物业服务合同约定标准并不按规定收费，由房产局督促该物业企业规范服务，达到合同约定标准服务，由物价局对不按规定收费的行为依法进行查处。</p> <p>4、某小区出现占用、堵塞和封闭消防通道事件，市房产局督促该物业企业要加强管理并及时报告公安部门，市公安局依法进行查处。</p> <p>5、某小区电梯老旧经常出现故障，市房产局督促该物业企业做好应急预案措施并及时联系电梯维保单位，市质监局进行安全监察，督促使用单位、维保单位做好特种设备的相关工作；依法查处安装、改造、维修和使用特种设备中的违规行为。</p> <p>6、某小区住宅楼内无营业执照开办会所，市房产局督促物业企业进行劝阻制止并报告市工商局，市工商局牵头相关部门对此进行查处。</p>
		市质监局	<p>负责对物业管理区域内的电梯等特种设备进行安全监察，督促使用单位做好特种设备的注册登记、维保、作业人员持证上岗等工作；依法查处安装、改造、维修和使用特种设备中的违规行为；对违法安装计量器具的行为依法进行查处；调查处理物业管理区域内的特种设备事故。</p>		
		市工商局	<p>负责依法把好企业和个体工商户注册登记关，申请人需提交经营场所合法使用证明后予以登记；对市场主体住所（经营场所）的实际情况与工商登记不符的，依法作出处理；对未取得营业执照擅自在物业管理区域内从事经营活动的，依法监督检查处。</p>		

## 三、事中事后监管制度

### （一）住房保障工作的监督检查

推进保障性安居工程建设管理，加快解决城镇中低收入家庭住房困难，是各级政府的重要职责。市级部门主要负责对县（区）履行住房保障职能、实施保障性安居工程建设管理进行指导和监督。

#### 一、监督检查对象

全市行政区域内履行住房保障职能的相关部门及其实施机构；保障性安居工程建设项目及其建设主体。

#### 二、监督检查内容

（一）城镇住房保障工作总体水平。主要包括：城镇住房保障覆盖率达到有关要求情况，住房保障覆盖面按要求扩大到中低收入家庭情况等。

（二）城镇住房保障规划、计划编制和实施情况。主要包括：编制规划和年度计划情况，按照规划和计划实施情况。

（三）保障性安居工程建设政策落实情况。主要包括：落实保障性安居工程建设有关优惠政策情况。

（四）年度保障性安居工程建设、竣工、分配进展情况。主要包括：按照上级政府签订的目标责任书建设要求任务完成情况，

竣工任务、分配任务完成情况。

（五）保障性住房分配、管理制度建设和实施情况。主要包括：保障性住房分配政策、管理制度建设情况以及制度实施情况。

（六）保障性安居工程质量安全和设施配套情况。主要包括：保障性安居工程质量安全按照国家和省有关规定的执行情况，设施配套情况。

（七）城镇住房保障信息公开情况。主要包括：新建项目建设地点设立公示牌情况，竣工项目设立永久性公示牌情况，年度开工任务和建设进度在门户网站上公示情况，保障性住房项目分配公示情况等。

（八）执行工程建设基本程序情况。主要包括：执行国家和省有关规定完备建设手续情况，项目招投标管理情况等。

（九）财政补助资金使用情况。主要包括：财政补助资金设立专户，专账管理情况。

### **三、监督检查方式**

（一）不定期召开会议，每年至少召开四次，听取县（区）城镇住房保障工作汇报；

（二）对县（区）实施城镇住房保障工作情况、保障性安居工程项目建设情况进行专项巡查、检查，通过听取汇报、查阅资料、现场检查等方式；

（三）实行保障性安居工程建设报表、相关报表等信息报送

制度；

（四）对受理的住房保障有关投诉、举报依法进行调查处理；

（五）法律、法规规定的其他监督方式。

#### **四、监督检查措施**

监督检查人员有权调阅各县（区）住房保障管理工作台账；各县、区履行住房保障职能的相关部门和城镇住房保障实施机构及其有关人员要予以协助和配合，如实反映情况，提供有关资料，不得隐瞒、阻挠或者拒绝监督检查。

#### **五、监督检查程序**

（一）制定检查方案。确定检查范围、检查内容、检查安排、检查工作要求等，制定具体实施方案。

（二）下发检查通知。按照检查方案总体要求，明确检查时间和人员，下发通知。

（三）实地检查。采取听取工作汇报、查阅档案资料、核查项目现场等方式，对县（区）履行住房保障职能、实施保障性安居工程建设管理情况进行专项监督、检查。

（四）反馈检查结果。检查结束后将检查情况进行反馈。对检查中发现的问题，要求被检查单位按相关法律、法规规定及时进行处理，并上报整改报告。

（五）督促整改复查。对已整改的问题进行实地复查，督导未整改项目抓紧整改。



## 六、监督检查措施及处理

（一）在监督检查中，发现存在未按规定严格履行住房保障职能、落实国家和省保障性安居工程政策等情形的，责令整改。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的相关部门及其工作人员依法依规追究责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

在监督检查中，发现保障性安居工程建设项目和建设主体存在违反工程建设基本程序、工程建设强制性标准，工程质量安全存在安全隐患、违规使用财政补助专项资金等情形的，责令整改；情节严重的，按照有关法律法规给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）对未按规定报送保障性安居工程建设报表及相关报表的，或者工作进度明显滞后的，给予通报批评。

（三）监督检查人员不按照规定履行监督检查职责，在监督检查中有违法违规行为的，按照国家工作人员有关纪律规定进行处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **(二) 保障性住房配售、配租的监督检查**

为规范保障性住房配售、配租申请人资格的审核，加强阳光操作，达到公开、公平、公正及应保尽保的效果和目的，特制定如下监督检查制度。

### **一、监督检查对象**

城区所有保障性住房申请人。

### **二、监督检查内容**

检查申请人是否符合受保障资格。

### **三、监督检查方式**

由市房产和住房保障局牵头，协同公安、民政等部门对保障房申请人资格共同审核，审核结果通过公示，接受社会监督，对有异议者再进行调查落实，确保申请人资格符合保障条件。

### **四、监督检查措施**

通过沂蒙晚报和房产局网站对申请人资格联审结果进行公示，接受社会监督，如有异议，继续跟踪调查落实，确保达到公平、公正的目的。

### **五、监督检查程序**

先对通过联审后的申请人相关信息进行公开公示，接受群众监督，如公示期内无异议，开始下一工作流程。如公示期间有提出异议的，对异议情况重新审核落实。

## 六、监督检查处理

对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的，由主管部门按原价格并考虑折旧等因素收回所购住房，并依法追究责任人，对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。对以欺骗等不正当手段，取得审核同意或获得公共租赁住房保障的，由主管部门给与警告；对已登记但尚未获得住房保障的，取消其登记；对已获得保障的责令其退还已领取的租赁住房补贴，或退出实物配租的住房并按市场价格补交房租。

### **（三）房产测绘成果审核利用及管理工作监督检查**

为加强房产测绘管理，规范房产测绘行为，保护房屋权利人的合法权益，制定以下监督检查制度。

#### **一、监督检查对象**

房产测绘机构

#### **二、监督检查内容**

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。

#### **三、监督检查方式**

（一）不定期抽查。根据测绘机构的测绘项目，不定期检查界址点的准确性、测算依据及测算方法。

（二）根据反映人的投诉举报，进行针对性检查。

#### **四、监督检查措施**

（一）听取工作汇报。要求测绘单位、测绘人员自查并提供自查报告。

（二）开展事项询问。围绕监督检查的有关事项，向测绘单位、测绘人员进行询问。

（三）查阅测绘成果。检查测绘报告的各要素是否齐全，委托手续是否完备。

（四）实地查看项目。对测绘项目，现场检查房屋布局是否

与测绘成果平面图一致，房屋的尺寸是否在允许误差范围。

（五）受理投诉举报。对提出的投诉举报组成专门调查组依法进行核实处理，并及时反馈。

## **五、监督检查程序**

（一）下发监督检查通知。通知被监督检查单位，告知监督检查内容和有关要求。

（二）向监督检查对象反馈检查结果。反馈检查基本情况、存在问题，并提出下一步工作要求。

（三）督促整改落实。施测单位根据检查结果组织整改落实，并在规定期限内上报整改情况。

## **六、监督检查处理**

对检查发现的问题，按照《房产测绘管理办法》的规定进行处理。

## **（四）房屋安全大检查工作的监督检查**

为确保全市所有房屋的安全状况，保护房屋权利人的合法权益和居住安全，制定以下监督检查制度。

### **一、监督检查对象**

全市所有房屋

### **二、监督检查内容**

对全市所有房屋的安全状况进行检查

### **三、监督检查方式**

（一）统一检查。按照工作计划，由各县区人民政府配合对全市所有房屋进行彻底安全排查。

（二）专项检查。对个别存在问题严重的房屋进行专项检查，排除安全隐患。

（三）不定期抽查。在统一检查后不定时不定期对城市房屋安全现状进行抽查。

（四）根据投诉举报，开展执法检查，对于违法私自改变房屋结构，影响房屋安全使用的进行严厉查处，并要求恢复。

### **四、监督检查措施**

（一）要求县（区）进行自查并提供自查报告，现场听取汇报。

（二）到现场进行实地勘察，切实排除安全隐患。

（三）对投诉举报的监督检查，根据举报内容，组成专门调查组，实地进行勘察，并责令违法违规单位或个人限期整改，将房

屋恢复原貌。

## **五、监督检查程序**

（一）制定监督检查方案。确定定检查范围、检查内容，检查安排、检查工作要求及具体检查细则。

（二）下发监督检查通知。由各县区各单位提供自查报告。

（三）对于有问题存在安全隐患的单位或房屋责令限期整改或停止使用。

## **六、监督检查处理**

下达限期整改通知书责令房屋所有或使用单位对危旧房屋进行修复，或封存停止使用。

## **（五）房地产开发经营活动的监督检查**

为真正形成“源头控制、过程监管、终端把关”的监管体系，进一步加强房地产开发经营活动的监督管理，特制定如下管理制度。

### **一、监督检查对象**

全市房地产开发企业，各县区房地产开发主管部门。

### **二、监督检查内容**

（一）房地产企业贯彻执行房地产相关法律、法规、政策等情况。

（二）县（区）房地产开发管理部门贯彻法律法规情况，履行职责的情况，对检查中发现的问题是否依法提出整改意见或组织查处。

（三）依法应当监督检查的其他内容

### **三、监督检查方式**

（一）统一检查。按照工作计划，在对开发企业进行房地产开发项目手册检查时，针对房地产开发企业开展执法检查，每半年开展一次。

（二）专项检查。根据省住房和城乡建设厅和市委、市政府要求，针对房地产市场状况，结合调控要求组织开展房地产市场的专项检查。具体数量根据省住房和城乡建设厅和市委、市政府



统筹安排确定，每次检查原则不少于 8 个县（区），每县（区）不少于 2 家房地产开发企业

（三）根据投诉举报，开展执法检查，或转交所属县（区）房地产开发主管部门进行查处。

#### **四、监督检查措施**

（一）要求县（区）房地产主管部进行自查并提供自查报告，现场听取汇报。

（二）查阅各县区房地产主管部门在受理，审查、审批等环节的有关资料。

（三）到房地产开发企业办公地、施工现场开展对企业的监督检查，落实政策检查、整改回访等要求，查阅开展生产经营活动有关资料。

（四）对投诉举报的监督检查，根据举报内容，组成专门调查组，对企业或开发主管部门监督检查。

#### **五、监督检查程序**

（一）制定监督检查方案。确定定检查范围、检查内容，检查安排、检查工作要求及具体检查细则。

（二）下发监督检查通知。专项检查时，通知被监督检查单位，告知监督检查内容和有关要求，对活动进行部署。

（三）实施检查。内容分为现场检查和非现场检查。非现场检查主要对被检查单位报送的自查报告资料进行检查、分析；现

场检查，通过听取被检查单位情况汇报、核查相关资料、检查现场等形式进行。

监督检查采取听汇报、查阅资料、现场核查等方式，对企业实施监督检查。监督检查时，至少要有两名执法人员参加，出示有效证件，对监督检查的情况和处理结果予以纪律，并由被检查房地产企业负责人签字确认后归档。

（四）检查结果汇总。检查工作完成后，公布定期检查结论或由现场检查人员将现场检查情况报上级主管部门。

（五）通报检查结果。根据检查的情况，对检查基本情况、存在问题进行通报，并提出下一步工作要求。

## **六、监督检查处理**

对检查发现的问题，根据《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》等法律法规规定处理，并将房地产企业违法违规行为和依法处罚的信息记入房地产企业信用评价档案。

## **（六）房地产开发企业资质审批的事中事后监管**

为切实加强房地产开发资质管理，改变“重许可、轻监管”现象，加强各房地产开发企业获得资质后的监督，特制定如下事中事后监管制度。

### **一、监督检查对象**

全市房地产开发企业，各县区房地产开发主管部门。

### **二、监督检查内容**

（一）是否存在隐瞒有关情况或者提供虚假材料取得企业资质的情况；

（二）是否存在企业现状达不到现行企业资质等级标准的情况；

（三）企业的市场行为是否规范。

### **三、监督检查方式**

（一）定期检查。对本行政区域内房地产企业按规定周期实施的检查。定期检查的周期一般为一年。

（二）随机抽查。对本行政区域内房地产企业进行的随机检查，每年1次，一次抽查比例不低于20%。

（三）专项稽查。对定期检查、抽查、日常监督管理或者投诉、举报处理中发现的存在违法违规嫌疑的企业实施的专门监督检查。

#### **四、监督检查程序**

（一）制定检查计划。确定检查范围、检查内容、检查安排、检查工作要求及具体检查细则，并进行部署。

##### **（二）实施检查**

1. 非现场检查：对被检查单位报送的资料进行检查、分析或者通过房地产开发管理系统对被检查单位的技术人员数量等信息进行检查；

2. 现场检查：通过听取被检查单位情况汇报、核查相关资料、检查现场等形式进行。

（三）检查结果汇总。检查工作完成后，公布检查结论或由现场检查人员将现场检查情况上报市房产和住房保障局。

（四）通报检查结果。根据检查的情况，对检查基本情况、存在问题进行通报，并提出下一步工作要求。

（五）整改后处理。督促各县（区）各开发企业认真落实整改，在规定期限内完成整改，并报告市房产和住房保障局。

#### **五、监督检查措施**

（一）要求被检查单位提供监督事项有关的文件、资料；

（二）要求被检查单位就监督事项涉及的问题作出解释和说明；

（三）责令被检查单位停止违反有关法律法规、规章的行为；

（四）要求被检查单位予以配合监督检查，不得妨碍和阻挠

依法进行的监督检查活动；

（五）进行监督检查时，要求各县（区）房地产开发行政主管部门予以配合。

## **六、监督检查处理**

对检查发现的问题，根据《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》等法律法规规定处理，并将房地产企业、从业人员的违法违规行为和依法处罚的信息记入房地产企业信用评价档案。

## **（七）物业服务企业经营服务活动的监督检查**

为加强全市物业管理，规范物业行为，保护业主的合法权益，制定以下监督检查制度。

### **一、监督检查对象**

全市物业服务企业，各县区物业主管部门

### **二、监督检查内容**

（一）物业服务企业贯彻执行物业相关法律、法规、政策等情况。

（二）县（区）物业主管部门贯彻法律法规情况，履行职责的情况。

（三）物业服务企业服务项目制度建设、公共秩序维护、公共设施设备管理、房屋及维修管理、环境卫生管理、绿化管理、长效管理制度建设等。

### **三、监督检查方式**

督促全市各县区采取定期和不定期相结合、抽查和普查相结合、明查与暗访相结合的方式对物业服务项目的服务状况进行检查考核，市房产和住房保障局每年不少于2次根据各县区检查情况对全市住宅小区进行不定期抽查，年终根据市、县区两级检查情况进行汇总通报。

### **四、监督检查措施**

（一）要求县（区）物业主管部进行自查并提供自查报告，现场听取汇报。

（二）到物业服务项目对物业服务企业的监督检查，落实服务是否规范、整改是否到位等。

（三）对投诉举报的监督检查，根据举报内容，组成调查组，对物业服务企业或物业主管部门监督检查。

## **五、监督检查程序**

（一）制定监督检查方案。确定检查范围、检查内容，检查安排、检查工作要求及具体检查细则。

（二）下发监督检查通知。专项检查时，通知被监督检查单位，告知监督检查内容和有关要求，对活动进行部署。

（三）实施检查。内容分为现场检查和非现场检查。非现场检查主要对被检查单位报送的自查报告资料进行检查、分析；现场检查，通过听取被检查单位情况汇报、核查相关资料、检查现场等形式进行。

（四）检查结果汇总。检查工作完成后，公布定期检查结论。

（五）通报检查结果。根据检查的情况，对检查基本情况、存在问题进行通报，并提出下一步工作要求。

## **六、监督检查处理**

对年度排名较差的物业服务企业进行重点监管，将相应不良行为记入该物业服务企业信用档案；物业企业在整改到位前不得参加招投标活动，不得承揽新的物业项目；列入重点监管范围的物业企业，视情况给予降级或注销资质处理（二级以上企业或市外企业向相应的主管部门提出处理意见）。

## **(八) 房地产销售市场的监督检查**

为进一步加大我市房地产销售市场监管力度，制定以下监督检查制度。

### **一、监督检查对象**

房地产开发企业、房地产估价机构、房地产经纪机构（以下简称房地产企业）。

### **二、监督检查内容**

（一）房地产企业贯彻执行房地产相关法律、法规、政策等情况，是否存在“未取得商品房预售许可证明预售商品房的、未经验收或经验收不合格即交付使用的”等违法行为。

（二）其他需要监督检查的内容。

### **三、监督检查方式**

（一）统一检查。市房产和住房保障局组织的年度执法检查，针对房地产企业进行开展执法检查。每年1次。

（二）专项检查。根据住房城乡建设部和山东省住房和城乡建设厅部署，针对房地产市场状况，结合调控要求组织开展房地产市场的专项检查。具体数量根据住房城乡建设部和山东省住房和城乡建设厅统筹安排确定。

（三）根据投诉举报，开展执法检查。

### **四、监督检查措施**



（一）要求房地产企业进行自查并提供自查报告，现场听取汇报；

（二）进入房地产开发企业、房地产估价机构、房地产经纪机构，查阅开展生产经营活动有关资料 and 人员资格证件；

（三）要求房地产开发企业、房地产估价机构、房地产经纪机构就检查发现的问题作出说明；

（四）对投诉举报的监督检查，根据举报内容，组成专门调查组，到发生地点进行检查。

## **五、监督检查程序**

（一）制定监督检查方案。确定检查范围、检查内容、检查安排、检查工作要求及具体检查细则。

（二）下发监督检查通知。专项检查时，通知被监督检查单位，告知监督检查内容和有关要求，对活动并进行部署。

（三）实施检查。内容分为现场检查和非现场检查。非现场检查主要对被检查单位报送的自查报告资料进行检查、分析；现场检查，通过听取被检查单位情况汇报、核查相关资料、检查现场等形式进行。

（四）检查结果汇总。检查工作完成后，公布定期检查结论。

（五）通报检查结果。根据检查的情况，对检查基本情况、存在问题进行通报，并提出下一步工作要求。

（六）整改后处理。落实整改的成果。

## 六、监督检查处理

对检查发现的问题，根据《城市房地产管理法》、《山东省物业管理条例》等法律法规规定处理，并将房地产企业、从业人员的违法违规行为和依法处罚的信息计入房地产企业和从业人员诚信档案。

## （九）重大案件查处制度

为加大对房产和住房保障领域重大违法违规案件的查处力度，制定市房产和住房保障局重大违法违规案件查处制度。

### 一、市房产和住房保障局负责查处的重大案件

#### （一）重大案件范围

1. 依照法律、法规和规章的规定，应当由市房产和住房保障局直接进行查办的案件；
2. 涉及跨设县区的重大违法违规案件；
3. 市级领导批转要求市房产和住房保障局进行立案查办的案件；
4. 其他需要市房产和住房保障局进行查处的重大违法案件。

#### （二）查办程序

1. 依据重大案件范围进行立案；
2. 依据《行政处罚法》、《山东省行政程序规定》规定的法定程序，告知当事人依法享有的权利；
3. 案件自立案之日起一般在 60 日内作出行政处罚（处理）决定；因案情复杂 60 日内不能办结的，经市房产和住房保障局主要负责人批准后，可延长 30 日；
4. 当事人不依法履行行政处罚决定的，依照《行政强制法》的规定申请人民法院强制执行。

## 二、市房产和住房保障局负责挂牌督办的重大案件

### （一）挂牌督办案件的范围

1. 群众反映强烈、严重影响社会稳定的案件；
2. 经市级以上主流新闻媒体曝光且社会影响恶劣的案件；
3. 市级领导批转市房产和住房保障局督办的案件。

### （二）督办程序

1. 确定督办案件。局有关业务科室对需要挂牌督办的案件提出拟挂牌督办的建议，经分管执法监察的局领导批准列为挂牌督办案件，特别重大案件报局长批准。

2. 下达督办通知。对挂牌督办案件以正式文件形式通知违法行为地的主管部门，同时抄送当地人民政府。挂牌督办案件通知书包括主办单位、协办单位、案件名称、主要违法行为、督办要求、办结时限和联系人等。

3. 案件查处。承办单位收到督办通知后，应当实行分管领导负责制和案件主办人责任制。案件办理期限一般不超过两个月，重大疑难案件经市房产和住房保障局批准可适当延期，最多延长30日。

### （三）督办结果

案件承办单位应当在办结时限内上报挂牌督办案件结案报告，同时提交解除挂牌督办审批表。市房产和住房保障局应及时对结案报告及相关证据材料进行审核，必要时可到现场进行实地

勘验。经审核认为督办案件处理意见符合相关法律法规规定的，经分管局长同意可批准解除挂牌督办审批申请；认为案件的处理意见达不到结案标准的，应责令案件承办单位提交新的案件办结报告。

#### （四）责任追究

案件承办单位有下列情形的，市房产和住房保障局可进行通报批评，情节严重的，可移交同级监察部门追究相关人员的行政法律责任：

1. 承办单位无故拖延或拒不办理的；
2. 未按照规定期限报送结案报告且无正当理由的；
3. 案件查处工作敷衍塞责，弄虚作假，导致案件定性严重错误的。

## **(十) 对属地管理行政执法职权的监督检查**

为切实做好房产和住房保障系统行政执法监督检查工作，防止和纠正违法或者不当的行政执法行为，维护公民、法人和其他组织的合法权益，切实提高房产和住房保障依法行政水平，制定以下监督检查制度。

### **一、职责权限**

市房产和住房保障局主要负责明确执法标准，规范裁量基准，对县、区进行监督指导。负责查处辖区内违法违规行，对辖区内房产和住房保障行政执法工作统筹协调和对县级部门的指导和监督。

县、区房产和住房保障主管部门主要负责日常监督检查、查处各类建设违法行为。

### **二、监督检查对象**

按照属地管理原则，依法从事房产和住房保障领域行政执法活动的县、区行政主管部门及其执法人员。

本制度所称行政执法活动，包括行政许可、行政处罚、行政强制、行政征收以及法律、法规、规章规定的其他行政执法活动。

### **三、监督检查内容**

监督检查内容主要包括：

(一) 检查法律、法规、规章的实施情况；

- (二) 检查房产和住房保障行政执法责任制落实情况;
- (三) 检查房产和住房保障综合执法的实施情况;
- (四) 检查行政执法裁量基准制度实施情况;
- (五) 检查行政执法主体的合法性;
- (六) 检查行政执法人员资格和证件管理工作;
- (七) 检查行政执法程序是否合法、正当;
- (八) 协调处理行政执法主体之间的执法争议;
- (九) 依法应当监督的其他事项。

#### **四、监督检查方式**

监督检查采取日常监督检查、专项监督检查、综合监督检查等方式进行，也可以采取抽查或者暗访等方式实施监督。

#### **五、监督检查措施**

进行监督检查时，可以听取被检查单位的汇报；查阅、复制、调取行政执法案卷和其他有关材料；询问执法机关有关人员、行政管理相对人和其他相关人员；组织实地调查、勘验，或者进行必要的录音、录像、拍照、抽样等；委托符合法定条件的社会组织进行鉴定、评估、检测、勘验；组织召开听证会、专家论证会；以及法律、法规、规章规定的其他方式。被检查单位及其有关人员应当予以协助和配合，如实反映情况，提供有关资料，不得隐瞒、阻挠或者拒绝行政执法监督检查。

#### **六、监督检查处理**

在监督检查中发现行政执法行为违法或者不当的，市房产和住房保障局应当发出《房产和住房保障行政执法监察意见书》。被检查单位应当自收到《房产和住房保障行政执法监察意见书》之日起三十日内，自行纠正违法或者不当的行政执法行为，并向市房产和住房保障局报告纠正落实情况。

被检查单位逾期未按照《房产和住房保障行政执法监察意见书》自行纠正违法或者不当的行政执法行为的，由市房产和住房保障局根据行政执法行为的性质、程度等情况，依据《山东省行政执法监督条例》的规定，按照职责权限分别作出责令限期履行、责令补正或者改正、撤销、确认违法或者无效等处理决定。

对于在全市开展的综合监督检查，监督检查工作结束后，市房产和住房保障局应对执法监督检查情况进行全面总结，对存在的普遍性问题提出整改意见和改进措施。



## （十一）规范行政处罚裁量权

根据《行政处罚法》、《山东省规范行政处罚裁量权办法》（省政府令第269号）要求，为规范行政处罚行为，正确行使行政处罚裁量权，促进严格、公正、文明执法，从源头上防止和减少滥用行政处罚裁量权的行为，预防和减少行政争议的发生，维护社会公平正义，保护公民、法人和其他组织的合法权益，制定了《山东省住房城乡建设系统行政处罚裁量基准（试行）》，具体内容已在临沂市房产和住房保障局门户网（<http://www.lyfdc.gov.cn/>）公布。

市房产和住房保障局对本系统规范行政处罚裁量权工作进行指导监督，并对行政处罚裁量标准规范的实施情况进行评估，根据法律、法规、规章的立改废以及经济社会发展需要作相应调整和完善。通过案卷评查等方式，加强对县、区房产和住房保障行政主管部门在执法实践中适用自由裁量基准的监督检查。

县、区房产和住房保障主管部门可以直接使用市房产和住房保障局公布的标准规范，也可结合本地实际，细化、量化行政处罚裁量基准的具体标准，并组织实施。

县、区房产和住房保障主管部门在建立和推行行政处罚裁量基准制度的同时，建立健全信息公开、投诉受理、案卷评查等配套制度。

## 四、公共服务事项

序号	服务事项	主要内容	承办机构	联系电话
1	通知保障房承租户缴纳房租及续签合同，做好直管公房和公租房维修	督促承租户及时缴纳房租，审核续签合同承租户资格及合同续签工作，对存在的质量和安全隐患的房屋进行维修，保证正常使用	住房保障中心 公房管理科	0539-8208192
2	房产档案的利用	房地产登记机构应依法提供房地产登记资料查询、复制利用服务。房地产登记资料利用应包括对外利用和对内利用。	临沂市房产登记 交易中心	0539-8217537
3	征收政策咨询	为群众提供房屋征收政策解释、咨询、答复等	市征收办	0539-8184162
4	征收档案的查询、办理	提供征收档案的查询、复印、丢失补办等	市征收办	0539-8184162

## 五、责任追究机制

为严格追究纳入责任清单实施范围的部门、单位及其工作人员不履行或者不正确履行职责的责任，根据有关法律法规规章，制定如下责任追究机制。

### 一、行政机关

（一）职责分工。行政机关依据《公务员法》、《行政机关公务员处分条例》、《事业单位人事管理条例》、《事业单位工作人员处分暂行规定》、《山东省行政执法监督条例》等法律法规规章的规定，对违法违纪的本机关工作人员、本机关所属事业单位的工作人员及下级行政机关追究责任。

（二）追责程序。行政机关应当依职权或根据公民、法人和其他组织投诉、举报的线索，对违法违纪的单位和人员进行调查，根据其违法违纪情节作出处理。对责任人员给予通报批评、告诫、离岗培训、调离执法岗位、处分，并由其承担相应行政赔偿责任；向下级行政机关发出《行政执法监督决定书》，责令限期履行，责令补正或者改正，撤销，确认违法或者无效。

参照《公务员法》管理的事业单位及其工作人员的责任追究，参照行政机关及其工作人员责任追究有关规定办理。

### 二、直属事业单位

（一）职责分工。直属事业单位依据《事业单位人事管理

条例》、《事业单位工作人员处分暂行规定》、《山东省行政执法监督条例》等法律法规规章的规定，对违法违纪的本单位工作人员追究责任。

（二）追责程序。直属事业单位应当依职权或根据公民、法人和其他组织投诉、举报的线索，按照干部人事管理权限，对本单位违法违纪的人员进行调查，根据其违法违纪情节作出处理。

### 三、公务员主管部门

（一）职责分工。公务员主管部门依据《公务员法》、《行政机关公务员处分条例》等法律法规规章的规定，对违反《公务员法》的行政机关和参照《公务员法》管理的事业单位追究责任。

（二）追责程序。公务员主管部门应当依职权或根据公民、法人和其他组织投诉、举报的线索，由公务员主管部门按照管理权限，对违法的行政机关和参公管理事业单位进行调查，根据其违法情节作出处理。

### 四、政府法制机构

（一）职责分工。政府法制机构依据《山东省行政执法监督条例》、《山东省行政程序规定》等法律、法规、规章的规定，依照法定职责，负责本级人民政府行政执法监督的具体工作。

（二）追责程序。政府法制机构依职权或根据公民、法人

和其他组织投诉、举报的线索，对行政机关及其工作人员的行政执法行为实施监督，根据违法或不当行政执法行为的性质、程度等情况，以同级政府名义向行政机关发出《行政执法监督决定书》，责令限期履行，责令补正或者改正，撤销，确认违法或者无效；对负有责任的工作人员暂扣或者吊销其行政执法证件。

## 五、监察机关

（一）职责分工。监察机关依据《行政监察法》、《行政监察法实施条例》等法律、法规、规章的规定，追究行政机关以及有关组织及其行政机关任命的其他人员的责任。

（二）追责程序。监察机关根据本级政府或上级监察机关的部署以及公民、法人或者其他组织控告或者检举的线索，对涉嫌违反行政纪律的行为进行检查或调查，作出监察决定或者提出监察建议。对被监察的部门给予通报批评或责令改正；对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分或者建议作出相应组织处理，并没收、追缴或者责令退赔违反行政纪律取得的财物。

## 六、人民检察院

（一）职责分工。人民检察院依据《刑法》、《刑事诉讼法》、《人民检察院刑事诉讼规则（试行）》等有关法律和司法解释的规定，追究国家工作人员贪污贿赂犯罪、渎职犯罪、利用职权实施的

非法拘禁、刑讯逼供、报复陷害、非法搜查的侵犯公民人身权利的犯罪以及侵犯公民民主权利的犯罪案件的刑事责任。

（二）追责程序。人民检察院在履行法律监督职责中发现涉嫌违法犯罪或接到举报的，应当依法立案、侦查，并根据侦查的结果，决定移送起诉、不起诉或撤销案件。

## 七、人民法院

（一）职责分工。人民法院依据《行政诉讼法》等有关法律和司法解释的规定，履行审判行政诉讼案件的职责。

（二）追责程序。人民法院依法审理行政诉讼案件，并就行政机关应当承担的责任作出相应判决。

## 八、协调配合机制

建立协调配合机制。有关部门、单位在查处违纪违法行为的过程中，发现工作人员涉嫌贪污贿赂、渎职侵权等违纪违法线索的，应当根据案件的性质，及时向监察机关或者人民检察院移送；有关部门、单位发现属于行政复议事项和行政诉讼、行政复议、行政赔偿、行政处罚等法律法规实施以及行政执法中带有普遍性问题的，应当移送政府法制机构处理；检察机关在行政执法检察监督过程中，发现相关行政机关及其工作人员存在违反行政纪律行为，拒不纠正且不构成犯罪的，应当移送监察机关处理；人民法院在审理行政案件中，认为行政机关的主管人员、直接责任人员违法违纪的，应当将有关材料移送监

察机关、该行政机关或者其上一级行政机关,认为有犯罪行为的,应当将有关材料移送公安、检察机关。

建立信息共享机制。充分利用已有电子政务网络和信息共享公共基础设施等资源,积极推进网上移送、网上受理、网上监督,提高衔接工作效率。