附件：

开封市住建领域行政相对人

违法风险点及防控措施

一、违法风险点

（一）重大违法风险点

1.施工工地扬尘污染

（1）施工单位：施工工地未设置硬质围挡，或者未采取覆盖、分段作业、择时施工、洒水抑尘、冲洗地面和车辆等有效防尘降尘措施的；建筑土方、工程渣土、建筑垃圾未及时清运，或者未采用密闭式防尘网遮盖的；未制定具体的施工扬尘污染防治实施方案；未向负责监督管理扬尘污染防治的主管部门备案；未在施工工地公示扬尘污染防治措施、负责人、扬尘监督管理主管部门等信息。

（2）建设单位：未对暂时不能开工的建设用地的裸露地面进行覆盖，或者未对超过三个月不能开工的建设用地的裸露地面进行绿化、铺装或者遮盖的；未将防治扬尘污染的费用列入工程造价，或者未在施工承包合同中明确施工单位扬尘污染防治责任。

2.涉黑涉恶

（1）在征地、租地、拆迁、工程项目建设等过程中煽动闹事；

（2）在建筑工程领域强揽工程、恶意竞标。

3.拖欠农民工工资

4.勘察、设计、施工、监理企业超越本单位资质等级承揽工程或以欺骗手段取得资质证书承揽工程

5.违反规定现场搅拌混凝土和砂浆

6.必须进行招标的项目而不招标，或者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

7.建设单位将建设工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工单位或者委托给不具有相应资质等级的工程监理单位

8.建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工

9.超越本单位资质等级承揽工程的、未取得资质证书承揽工程的、以欺骗手段取得资质证书承揽工程

10.建设工程安全违法

11.建筑起重机械设备违法

12.未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案

13.未组织竣工验收，擅自交付使用

14.验收不合格，擅自付使用

15.对不合格的建设工程按照合格工程验收

16.施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务

17.未取得商品房预售许可证预售商品房

18.建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工

19.房地产开发企业超越资质等级从事房地产开发经营

（二）较大违法风险点

1．勘察、设计企业超越本单位资质等级承揽工程或以欺骗手段取得资质证书承揽工程

2．以欺骗、贿赂等不正当手段取得工程造价咨询企业资质

3．以欺骗、贿赂等不正当手段取得勘察设计注册工程师注册证书

4．注册工程师在执业活动中以个人名义承接业务，涂改、出租、出借或者以形式非法转让注册证书或者执业印章，泄露执业中应当保守的秘密并造成严重后果的，超出本专业规定范围或者聘用单位业务范围从事执业活动，弄虚作假提供执业活动成果，其它违反法律、法规、规章的行为

5．未经注册擅自以注册建筑师名义从事注册建筑师业务

6．以个人名义承接注册建筑师业务、收取费用，同时受聘于二人以上建筑设计单位执行业务的，在建筑设计或者相关业务中侵犯他人合法权益，准许他人以本人名义执行业务，二级注册建筑师以一级注册建筑师的名义执行业务或者超越国家规定的执业范围执行业务

7．审查机构超出范围从事施工图审查、使用不符合条件审查人员、未按规定的内容进行审查、未按规定上报审查过程中发现的违法违规行为、未按规定填写审查意见告知书、未按规定在审查合格书和施工图上签字盖章、已出具审查合格书的施工图，仍有违反法律、法规和工程建设强制性标准

8．审查机构出具虚假审查合格书

9．建设单位压缩合理审查周期、提供不真实送审资料、对审查机构提出不符合法律、法规和工程建设强制性标准要求

10．建设单位迫使承包方以低于成本的价格竞标、任意压缩合理工期、明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量、施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工

11．勘察、设计单位未依据项目批准文件，城乡规划及专业规划，国家规定的建设工程勘察、设计深度要求编制建设工程勘察、设计文件的

12．勘察、设计、单位允许其他单位或者个人以本单位名义承揽工程

13．勘察单位未按照工程建设强制性标准进行勘察、设计单位未根据勘察成果文件进行工程设计、设计单位指定建筑材料、建筑构配件的生产厂、供应商、设计单位未按照工程建设强制性标准进行设计

14．建设工程勘察、设计注册执业人员和其他专业技术人员未受聘于一个建设工程勘察、设计单位或者同时受聘于两个以上建设工程勘察、设计单位，从事建设工程勘察、设计活动

15．发包方将建设工程勘察、设计业务发包给不具有相应资质等级的建设工程勘察、设计单位

16．建设工程勘察、设计单位将所承揽的建设工程勘察、设计转包

17．勘察设计企业涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书

18．勘察单位勘察文件没有责任人签字或者签字不全，原始记录不按照规定记录或者记录不完整，不参加施工验槽，项目完成后，勘察文件不归档保存

19．未取得工程造价咨询企业资质从事工程造价咨询活动或者超越资质等级承接工程造价咨询业务

20．工程造价咨询企业涂改、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，法律、法规禁止的其他行为

21．施工单位取得资质证书或安全生产许可证后,降低或达不到规定的安全生产条件

22．建筑业企业隐瞒有关情况或者提供虚假材料进行建筑业企业资质申报,或弄虚作假取得企业资质

23．以欺骗、贿赂等不正当手段取得建筑业企业资质

24．未按照规定及时办理建筑业企业资质证书变更手续

25．企业在接受监督检查时，不如实提供有关材料，或者拒绝、阻碍监督检查

26．企业未按照规定要求提供企业信用档案信息

28．工程招标代理机构隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请工程招标代理机构资格

29．工程招标代理机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得工程招标代理机构资格

30．工程招标代理机构被责令限期办理后逾期不办理资格证书变更手续

31．工程招标代理机构未按照规定提供信用档案信息

32．未取得工程招标代理资格或者超越资格许可范围承担工程招标代理业务

33．工程招标代理机构涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让工程招标代理资格证书

34．以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册建造师注册证书

35．未办理注册建造师变更注册而继续执业

36．工程监理企业被责令限期办理后逾期不办理资质证书变更手续

37．以欺骗、贿赂等不正当手段取得检测机构资质证书

38．对涉及停业整顿、降低资质等级和吊销资质证书、暂扣、吊销安全生产许可证的违法行为

39．对建筑施工企业隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请安全生产许可证以及以欺骗、贿赂等不正当手段取得安全生产许可证

40．对监理企业以欺骗、贿赂等不正当手段取得工程监理企业资质证书

41．建设单位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

42．建设单位对不符合民用建筑节能强制性标准的，出具竣工验收合格报告

43．建设单位、设计单位、施工单位不得在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备

44.施工单位使用不符合施工图设计文件要求的材料或设备

45.工程监理单位未按照民用建筑节能强制性标准实施监理

46．房地产开发企业销售商品房，未向购买人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施等信息

47.预拌混凝土生产企业违规

48．招标代理机构泄露招标机密或与招标人、投标人串通

49．招标人排斥潜在投标人

50．招标人泄露招标机密

51．投标人串标或向招标人、评标委员会行贿

52．投标人弄虚作假骗取中标

53．评标委员会泄露评标机密、收受财物

54．评标委员会不依法推荐中标候选人

55．中标人违法转让、分包中标项目

56．招标人不依法与中标人依法签订合同

57．代理机构人员违规办理招标业务

58．对装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动

59．对装修人违反规定将住宅室内装饰装修给不具有相应资质等级的企业

60．将没有防水的房间或阳台改成卫生间或厨房的，或拆除连接阳台的砖、混凝土墙体

61．损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果

62．擅自拆改供暖、燃气管道和设施

63．未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载

64．装饰装修企业违反国家有关安全生产规定的安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除

65．物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告

66．涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工

67．公共建筑工程装修装饰人将未经室内空气质量检测或者经检测不合格的建筑物交付使用

68．建筑装修装饰施工单位未按照防水标准进行施工或者做闭水试验

69．房地产开发企业交付使用统一装修装饰的商品住宅时，未向购房人提供装修装饰竣工图、室内空气质量检测合格报告和包含装修装饰内容的《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》

70．聘用单位为注册造价工程师申请人提供虚假注册材料

71．以欺骗、贿赂等不正当手段取得造价工程师注册

72．未经注册而以注册造价工程师的名义从事工程造价活动

73．注册造价工程师未办理变更注册而继续执业

74．注册造价工程师不履行注册造价工程师义务，在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益，在执业过程中实施商业贿赂，签署有虚假记载、误导性陈述的工程造价成果文件，以个人名义承接工程造价业务，允许他人以自己名义从事工程造价业务，同时在两个或者两个以上单位执业，涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章，法律、法规、规章禁止的其他行为

75．注册造价工程师或者其聘用单位未按照要求提供造价工程师信用档案信息

76．建设项目必须实行工程监理而未实行工程监理

77．未按照国家规定办理工程质量监督手续

78．明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备

79．对施工单位在施工中偷工减料，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为

80．对施工单位未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，或者未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测

81．与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量

82．将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的

83．涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工

84．建设单位未通过招标选聘物业或未经批准

85．建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权

86．建设单位、物业服务业不移交有关资料

87．未取得资质证书从事物业管理的或者以欺骗手段取得资质证书

88．物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动

89．物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人

90．挪用专项维修资金

91．建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房

92．物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途

93．擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；擅自利用物业共用部位、共用设施进行经营

94．物业服务企业超越资质等级承接物业管理业务

95．物业服务企业出租、出借、转让资质证书

96．物业服务企业不按照规定及时办理资质变更手续

97．开发建设单位违反规定将房屋交付买受人

98．开发建设单位未按规定分摊维修、更新和改造费用

99．挪用住宅专项维修资金

（三）一般违法风险点

1．未进行施工图审查的备案

2.未进行商品房现售备案

3.商品房预售合同未登记备案

4.异地房地产开发企业未备案

5.房地产开发项目手册未备案

6.转让房地产开发项目未备案

7.房地产经纪机构未备案

8.未进行房屋租赁登记备案

9.未办理开封市建筑节能材料及产品登记证书

10.未进行建筑起重机械设备备案

11.未进行建设工程安全施工措施审查备案

12.未进行建设工程招标控制价、合同价、结算价备案

13.未进行房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案

14.未进行经济适用住房合同备案

二、违法行为产生的主要原因

1.行政机关

（1）基层执法队伍不足，力量单薄，监管不全面；

（2）执法理念不够先进，不能将行政指导融入行政管理、行政执法的全过程，管理水平较低；

（3）处罚不力，日常监管与行政处罚衔接不畅；

（4）宣传教育不够，需要进一步加大住房建设相关法律法规的宣传。

2.行政相对人

（1）法治观念淡薄，不了解相关法律规定，合规人员、法律顾问配备不足；

（2）违法成本低，受经济利益驱动，片面追求高效而无视国家法律；

（3）诚信经营意识淡薄；

（4）侥幸心理，疏忽大意。

三、防控措施

1.行政机关

（1）深入工地，深入企业，加强住房建设相关法律法规的宣传；

（2）充实和加强执法力量。通过公务员招录等扩大执法队伍，加强执法队伍建设；

（3）加大执法人员的法治培训，规范执法程序，提高服务型行政执法的意识和水平；

（4）加强不同行政部门的沟通和协调，做到行政处罚和行政指导相结合、处罚和教育相结合；

（5）鼓励和支持企业合法经营，加强企业合规建设；

（6）深入落实国家企业信用信息公示、“红黑名单”等制度。

2.行政相对人

（1）深入学习住房建设相关法律法规，配齐合规人员和法律顾问，管控企业经营过程中的法律风险；

（2）提高合法经营、诚信经营意识，追求高效的同时也要依法办事，在追求经济利益的过程中要切实履行社会责任；

（3）推行品牌战略，提高质量，提升服务意识，树立市场良好口碑；

（4）自觉配合行政监管，接受公众监督、舆论监督和社会团体监督。

注：

1.重大违法风险点:实施重大行政处罚或行政强制措施、行政强制执行的违法行为或者某一时段、某一地域、某一行业易发、高发、多发的违法行为。

2.一般违法风险点:适用简易程序实施行政处罚的违法行为；违法行为轻微，经行政指导能及时纠正，未造成危害后果的违法行为；偶发、少见的违法行为或者法律没有明确规定，需要包容审慎监管的行为。

3.较大违法风险点:除了高风险和低风险之外的其他违法行为。