

梁溪区住房和城乡建设局企业行政合规指导清单

适用于物业服务企业：

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (科室)
1	物业服务企业应当依法办理承接查验备案手续,并将承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告	物业服务企业未将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告	《无锡市物业管理条例》第六十七条 违反本条例第三十一条第二款规定,物业服务企业未将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告的,由县级市、区物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处以二万元以上十万元以下罚款。	★	物业服务企业应当依法办理承接查验备案手续,并将承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告	区住房和城乡建设局 物业管理科 83158206
2	物业服务企业未经业主大会同意,不得擅自改变物业管理用房的用途	物业服务企业未经业主大会同意,擅自改变物业管理用房的用途	《物业管理条例》第六十二条 违反本条例的规定,未经业主大会同意,物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告,并处1万元以上10万元以下的罚款;有收益的,所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。	★	物业服务企业改变物业管理用房的用途,必须经过业主大会同意	区住房和城乡建设局 物业管理科 83158206

备注：1.本清单并未涵盖所有违法违规行爲；合规建议仅为行政指导，不作为企业免责依据。

2.风险等级：发生频率较高的为★★★，发生频率一般的为★★，发生频率较少的为★。

适用于建设单位：

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (科室)
1	建设单位应当对建设工程组织竣工验收后交付使用	建设单位未组织竣工验收擅自交付使用	【行政法规】《建设工程质量管理条例》(2019 修订) 第十六条第三款 建设工程经验收合格的，方可交付使用。 第五十八条第(六)项 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任： (一) 未组织竣工验收，擅自交付使用的；	★★★	建设单位应当对建设工程组织竣工验收后交付使用	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134
2	国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查	依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的	《中华人民共和国消防法》 第十一条第一款 国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查，住房和城乡建设主管部门依法对审查的结果负责。 第十二条 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。 第五十八条第一款 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款： (一) 依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；	★★	建设单位应当将上述特殊建设工程的消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查	区住房和城乡建设局 行政许可服务科 83158320

3	国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工,建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收	依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格,擅自投入使用的	《中华人民共和国消防法》 第十三条第一、三款 国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工,建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。 依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格的,禁止投入使用;其他建设工程经依法抽查不合格的,应当停止使用。 第五十八条第一款 违反本法规定,有下列行为之一的,由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业,并处三万元以上三十万元以下罚款: (二)依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格,擅自投入使用的;	★★★	特殊建设工程竣工后,建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收	区住房和城乡建设局 行政许可 服务科 83158320
4	其他建设工程,建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案	未依照消防法规规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的	《中华人民共和国消防法》 第十三条第一、二款 国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工,建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。 前款规定以外的其他建设工程,建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案,住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。 第五十八条第三款 建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的,由住房和城乡建设主管部门责令改正,处五千元以下罚款。 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》 第二条 特殊建设工程的消防设计审查、消防验收,以及其他建设工程的消防验收备案(以下简称备案)、抽查,适用本规定。	★★★	其他建设工程,建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案	区住房和城乡建设局 行政许可 服务科 83158320

			本规定所称其他建设工程,是指特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。 第三十四条 其他建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内,建设单位应当报消防设计审查验收主管部门备案。建设单位办理备案,应当提交下列材料: (一)消防验收备案表; (二)工程竣工验收报告; (三)涉及消防的建设工程竣工图纸。			
5	建筑施工企业应当按照消防设计文件和消防技术标准施工	建筑施工企业不按照消防设计文件和消防技术标准施工,降低消防施工质量的	《中华人民共和国消防法》 第九条 建设工程的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准。建设、设计、施工、工程监理等单位依法对建设工程的消防设计、施工质量负责。 第二十六条第一款 建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准;没有国家标准的,必须符合行业标准。 第五十九条 违反本法规定,有下列行为之一的,由住房和城乡建设主管部门责令改正或者停止施工,并处一万元以上十万元以下罚款:(三)建筑施工企业不按照消防设计文件和消防技术标准施工,降低消防施工质量的。	★★★	建设工程的消防施工必须符合国家工程建设消防技术标准。施工单位依法对建设工程的消防施工质量负责	区住房和城乡建设局 行政许可 服务科 83158320

备注: 1.本清单并未涵盖所有违法违规行爲;合规建议仅为行政指导,不作为企业免责依据。

2. 风险等级是指发生频率,发生频率较高的为★★★,发生频率一般的为★★,发生频率较少的为★。

适用于勘察、设计、施工、监理单位：

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (科室)
1	施工单位在施工中不偷工减料，不使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备；施工单位要严格按照工程设计图纸或者施工技术标准施工	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	【行政法规】《建设工程质量管理条例》（2019 修订） 第二十八条第一款 施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。 第二十九条 施工单位必须按照工程设计要求、施工技术标准 and 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。 第六十四条 违反本条例规定，施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，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的，责令改正，处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。	★★★	施工单位在施工中不偷工减料，不使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。施工单位要严格按照工程设计图纸或者施工技术标准施工	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134
2	施工单位必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从	施工单位未从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，或者提供了劳动防	《中华人民共和国安全生产法》 第四十五条 生产经营单位必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。 《建筑施工作业劳动防护用品配备及使用标准》JGJ184-2009 2.0.4 进入施工现场人员必须佩戴安全帽。作业人员必须戴安全帽、穿工作鞋和工作服；应按作业要求正确使用劳动防护用品。在 2m 及以上的无可靠安全防护设施的高处、悬崖和陡坡作业时，	★★★	进入施工现场人员必须佩戴安全帽。作业人员必须戴安全帽、穿工作鞋和工作服；应按作业要求正确使用劳动防护用品。在 2m	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134

	业人员按照使用规则佩戴、使用	护用品未监督、教育其按照使用规则佩戴、使用	必须系挂安全带。 《安全生产违法行为行政处罚办法》 第四十五条 生产经营单位及其主要负责人或者其他人员有下列行为之一的，给予警告，并可以对生产经营单位处1万元以上3万元以下罚款，对其主要负责人、其他有关人员处1千元以上1万元以下的罚款： （一）违反操作规程或者安全管理规定作业的；		及以上的无可靠安全防护设施的高处、悬崖和陡坡作业时，必须系挂安全带。施工单位应做好监督、教育工作	
3	施工单位配备的项目经理不得擅自变更或者离岗	施工单位配备的项目经理擅自变更或者离岗	【地方政府规章】《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理办法》第十九条 施工单位应当履行下列工程质量义务： （一）按照规定配备相应的工程项目管理人员、检测仪器并规范标准，项目经理不得擅自变更和离岗，现场质量检查员应当由施工单位直接派驻，并对施工单位负责。 第二十五条第（二）项 违反本办法第十九条规定，施工单位有下列行为之一的，由住房和城乡建设行政主管部门责令改正，并可处5000元以上3万元以下罚款： （二）项目经理擅自变更或者离岗的。	★★★	施工单位配备的项目经理不得擅自变更或者离岗	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134
4	施工单位按照工程建设强制性标准施工	施工单位违反工程建设强制性标准	【部门规章】《实施工程建设强制性标准监督规定》（2015修正） 第十八条 施工单位违反工程建设强制性标准的，责令改正，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。	★★	施工单位按照工程建设强制性标准施工	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134

5	施工单位对建筑土方、工程渣土、建筑垃圾及时清运；施工单位采用密闭式防尘网遮盖	施工单位未对建筑土方、工程渣土、建筑垃圾及时清运，或者未采用密闭式防尘网遮盖	【法律】《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 修正）第六十九条第三款 施工单位应当在施工工地设置硬质围挡，并采取覆盖、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。建筑土方、工程渣土、建筑垃圾应当及时清运；在场地内堆存的，应当采用密闭式防尘网遮盖。工程渣土、建筑垃圾应当进行资源化处理。 第一百一十五条 违反本法规定，施工单位有下列行为之一的，由县级以上人民政府住房城乡建设等主管部门按照职责责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款；拒不改正的，责令停工整治：（二）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。	★★	施工单位对建筑土方、工程渣土、建筑垃圾及时清运；施工单位采用密闭式防尘网遮盖	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134
6	施工单位按照规定采取扬尘污染防治措施	施工单位未按照规定采取扬尘污染防治措施	【法律】《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 修正）第一百一十五条 违反本法规定，施工单位有下列行为之一的，由县级以上人民政府住房城乡建设等主管部门按照职责责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款；拒不改正的，责令停工整治：（一）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；（二）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。违反本法规定，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，由县级以上人民政府住房城乡建设等主管部门依照前款规定予以处罚。	★★	施工单位按照规定采取扬尘污染防治措施	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134

7	监理工程师等注册执业人员应当正确履行自己的义务，确保工程质量无问题	监理工程师等注册执业人员因过错造成质量事故	【行政法规】《建设工程质量管理条例》（2019 修订） 第三十八条 监理工程师应当按照工程监理规范的要求，采取旁站、巡视和平行检验等形式，对建设工程实施监理。 第七十二条 违反本条例规定，注册建筑师、注册结构工程师、监理工程师等注册执业人员因过错造成质量事故的，责令停止执业 1 年；造成重大质量事故的，吊销执业资格证书，5 年以内不予注册；情节特别恶劣的，终身不予注册。	★	注册建筑师、注册结构工程师、监理工程师等注册执业人员应当正确履行自己的义务，确保工程质量无问题	梁溪区建设工程质量安全监督站 83158134
---	-----------------------------------	-----------------------	---	---	---	----------------------------

备注：1.本清单并未涵盖所有违法违规行爲；合规建议仅为行政指导，不作为企业免责依据。

2. 风险等级是指发生频率，发生频率较高的为★★★，发生频率一般的为★★，发生频率较少的为★。