

# 濮阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室文件

濮工程改革办〔2021〕8号

---

## 濮阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室 关于印发濮阳市工程建设项目中介超市管理办法的 通 知

各县（区）人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，市人民政府各部门：

为持续优化我市营商环境，按照《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）和《河南省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发河南省深化工程建设项目审批制度改革优化办理建筑许可营商环境实施方案的通知》（豫工程改革办〔2021〕5号）文件

精神，现将《濮阳市工程建设项目中介超市管理办法》印发给你们，请抓好贯彻落实。

附件：《濮阳市工程建设项目中介超市管理办法》



# 濮阳市工程建设项目中介超市管理办法

## 第一章 总则

### 第一条 目标要求。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大精神，持续深化“放管服”改革，按照相关工作部署，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，以整合资源、推动共享、优化流程、创新监管为重点，以信息化为支撑，依托河南政务服务网建设全市统一的工程建设项目中介服务超市，规范投资审批中介服务行为，提升中介服务质量和效率，结合我市实际，制定本管理办法。

### 第二条 功能定位。

（一）规范管理功能，统一开发。以河南政务服务网为依托，完善提升中介服务网上交易平台功能，建立中介服务超市为业主、中介机构和部门提供信息公开、咨询查询、信誉推介、申请入驻、登记管理、竞争选取、结果反馈、信息发布、合同管理、监督评价、信用管理等服务。通过基础信息采集梳理，建立全市中介机构基础档案信息库，管理并公开中介机构名称、法人、资质、服务项目、注册资金、服务承诺、服务业务、诚信等级、地址、电话等信息。

(二) 交易服务功能。业主在中介服务超市发布购买中介服务信息后，由入驻中介服务超市的中介机构按照网上报名、公开竞价、公开选取等程序竞争获取中标资格，再由中介服务网公示中标结果，实现选取中介机构“一站式”交易服务。

(三) 监督评价功能，通过中介服务超市实现网上公开选取购买中介服务，全程跟踪监督并记录选取情况和服务质量等管理信息。根据业主评价和审批部门的评价信息客观作出中介机构星级评定信息。

### **第三条 建设原则。**

(一) 全面开放。按照“公开、公平、公正和非禁即入”的原则，全面开放我市工程建设项目中介服务市场，除法律法规有特别规定外，不得设置区域性、行业性和部门间中介服务机构执业限制。打破地域、行业垄断和保护，激发市场活力，培育发展开放型、竞争型的中介服务市场。

(二) 平等竞争。行业协会不得组织或变相组织有关机构实行垄断行为。各级使用财政性资金的行政机关事业单位或国有企业应当采取平等竞争方式，公开选取购买除法律法规规定公开招标以外的工程建设项目领域中介服务。企业可根据自愿原则或者业务需要，自主选择选取方式公开选取购买中介机构服务。

(三) 强化监管。按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管，谁要求、谁监管”的原则，市行业主管部门会同审批部门协同加

强对本行业中介服务机构和人员的监管，维护开放公平、规范有序的中介市场环境。配合建立的濮阳市工程建设项目中介服务事项清单，落实监管主体责任，配合信用体系和考核评价机制，实行宽进严管、惩戒淘汰的清退制度。

（四）规范高效。完善中介机构服务规范和标准，优化服务流程，规范执业行为，提高服务质量。统一建立全市中介机构基础档案、业务数据和项目信息库，实现数据整合、资源共享、运行高效。

#### **第四条 入驻范围。**

申请入驻中介服务超市的中介机构必须满足以下条件：

（一）经有关部门批准设立或登记，符合相关行业资质类型和执业条件的中介机构。

（二）有自己的名称、组织机构和场所，有与其业务活动相适应的从业人员。

（三）能独立承担相应的法律责任。具有良好的服务信誉，近三年内没有不良信用记录。

（四）法律、法规规定的其他条件。

#### **第五条 中介事项范围。**

中介服务超市提供的中介服务纳入《濮阳市工程建设项目中介服务事项清单》的事项，主要包括：

| 序号 | 审批阶段       | 中介服务事项名称           | 涉及的审批服务项目   | 审批部门      | 中介服务提供主体         | 服务办理时限  | 收费依据 |
|----|------------|--------------------|---|-----------|------------------|---------|------|
| 1  | 立项用地规划许可阶段 | 地质灾害危险性评估          | 地质灾害危险性评估   | 自然资源和规划部门 | 具备资质的地质灾害危险性评估单位 | 15 个工作日 | 市场价  |
| 2  | 立项用地规划许可阶段 | 土地评估报告             | 划拨国有建设用地使用权审核、协议出让国有建设用地使用权审核、国有建设用地使用权审核、招拍挂方式出让国有建设用地批复 | 自然资源和规划部门 | 具有相应土地评估资质的评估机构  | 15 个工作日 | 市场价  |
| 3  | 立项用地规划许可阶段 | 建设用地规划许可证附件        | 建设用地规划许可  | 自然资源和规划部门 | 纳入联合测绘中介名录库的测绘单位 | 5 个工作日  | 市场价  |
| 4  | 立项用地规划许可阶段 | 建设项目使用林地可行性报告      | 勘查、开采矿藏和各项建设工程占用或者征收、征用林地审核                               | 林业部门      | 无                | 合同约定    | 市场价  |
| 5  |            |                    | 临时占用林地审批  | 林业部门      | 无                | 合同约定    | 市场价  |
| 6  | 工程建设许可阶段   | 建设工程设计方案编制         | 建设工程（含临时建设）规划许可证核发  | 自然资源和规划部门 | 具有乙级及其以上规划资质的机构  | 15 个工作日 | 市场价  |
| 7  | 工程建设许可阶段   | 修建性详细规划编制          | 建设工程（含临时建设）规划许可证核发  | 自然资源和规划部门 | 具有乙级及其以上规划资质的机构  | 合同约定    | 市场价  |
| 8  | 工程建设许可阶段   | 建设工程（含临时建设）规划许可证附件 | 建设工程（含临时建设）规划许可证核发  | 自然资源和规划部门 | 纳入联合测绘中介名录库的测绘单位 | 5 个工作日  | 市场价  |
| 9  | 工程建设许可阶段   | 建设项目安全预评价报告        | 金属冶炼建设项目安全设施设计审查  | 应急管理部门    | 具有相应资质的安全评价机构    | 合同约定    | 市场价  |
| 10 | 工程建设许可阶段   | 建设项目安全预评价报告        | 非煤矿山建设项目安全设施设计审查  | 应急管理部门    | 具有相应资质的安全评价机构    | 合同约定    | 市场价  |
| 11 | 工程建设许可阶段   | 建设项目安全条件评价报告       | 危险化学品生产、储存建设项目安全条件审查                                      | 应急管理部门    | 具有相应资质的安全评价机构    | 合同约定    | 市场价  |

|    |          |                |                        |             |                  |   |  |
|----|----------|----------------|------------------------|-------------|------------------|---|--|
| 12 | 工程建设许可阶段 | 建设项目安全设施设计     | 金属冶炼建设项目安全设施设计审查       | 应急管理部门      | 具有相应资质的安全评价机构    | 合同约定  | 市场价  |
| 13 | 工程建设许可阶段 |                | 危险化学品生产、储存建设项目安全设施设计审查 | 应急管理部门      | 具有相应资质的安全评价机构    | 合同约定  | 市场价  |
| 14 | 工程建设许可阶段 |                | 非煤矿山建设项目安全设施设计审查       | 应急管理部门      | 具有相应资质的安全评价机构    | 合同约定  | 市场价  |
| 15 | 工程建设许可阶段 | 文物勘探报告         | 建设工程（政府购买服务以外项目）       | 文物行政部门      | 具有资质的业务单位        | 20个工作日  | 河南省考古勘探经费预算编制规范（试行）  |
| 16 | 施工许可阶段   | 施工图设计文件审查      | 施工许可（政府购买服务以外项目）       | 城乡建设部门      | 施工图审查机构          | 大型房屋建筑工程市政基础设施工程为10个自然日，中型及以下房屋建筑工程、市政基础设施工程为7个工作日。 | 市场价  |
| 17 | 竣工验收阶段   | 建设工程竣工规划核实测量报告 | 建设工程竣工规划核实             | 自然资源和规划部门   | 纳入联合测绘中介名录库的测绘单位 | 15个工作日  | 市场价  |
| 18 | 竣工验收阶段   | 消防设施检测合格证明     | 建设工程消防验收               | 市、县城乡建设部门   | 具有相应消防检测资质的机构    | 7日  | 豫维检（2016）001号：一类高层4.5元/m <sup>2</sup> 二类高层2.5元/m <sup>2</sup> 公建10元/m <sup>2</sup> |
| 19 | 竣工验收阶段   | 电梯监督检验         | 特种设备使用登记               | 县、区市场监督管理部门 | 省特检院濮阳分院         | 5个工作日   | 豫价市（1990）27号，豫财综（1991）42号，豫价市字（1990）27号，豫财预（2010）6号。700元/台                         |
| 20 | 竣工验收阶段   | 特定工程和场所防雷装置检测  | 雷电防护装置竣工验收             | 气象部门        | 濮阳市气象局（事业单位）     | 15个工作日  | 市场价  |

## 第二章 运行规则

### 第六条 注册协议。

1、申请注册的业主和中介机构确保所填写的资料均真实有效，不得冒用他人身份、企业名称注册、不得发布有关违反法律规定的信息，对所发布的信息承担完全责任。

2、不得以任何手段非法篡改、破坏、删除，本网站数据库中的内容，不得制作、传播计算机病毒，不得利用网站信息资源从事非法活动，对网站造成危害，将追究相关法律责任。

3、请妥善保管好所注册账号的用户名和密码，可随时变更账号密码。

4、注册成功后，均默认愿意公开注册单位的资料信息。

5、因使用本中介服务超市而产生的各种纠纷，将依据中华人民共和国的有关法律解决。

### 第七条 业主发布需求公告规则。

1、业主发布需求公告前应熟悉本网站的相关规定，同意接受发布须知中相关要求。

2、发布需求公告的业主必须在河南政务服务网注册，注册信息及发布中介服务需求信息应真实、准确、完整。

3、需求公告需经管理员审核，审核通过后才能在中介服务超市上公开。

4、业主可根据自身工作实际提出选取中介机构的相关要求，经审核通过发布公告后不得随意变更相关要求。



5、组织网上竞价的业主方在竞价活动中应遵守本网站中的各项规则，保持自身竞价行为的有效性和严肃性，并依照相关法律法规规定进行业务洽谈和订约。

6、业主按照本规定规则发布需求公告，接受相关行业主管部门监督，成功选取中介机构后要信守承诺，履行义务，完成对中介机构的评价。

7、业主需求项目属于《政府采购法》、《招标投标法》等法律规定范围的，应当按照相关法律法规规定执行。

#### **第八条 业务运行流程。**

业主单位在濮阳市工程建设项目中介超市（以下简称中介超市）购买中介服务，遵照“一事一选”的原则（测绘业务应遵照联合测绘相关规定执行），按如下流程公开选取中介机构：

一、 业主发布需求公告。业主单位通过服务网提出公开选取中介机构申请，并在网上登记以下信息：

- 1、业主单位名称以及项目名称；
- 2、中介服务内容、服务时限及服务费用；
- 3、公开选取中介的方式和报名时间、竞价时间；
- 4、资质要求（如果没有资质要求可以不勾选资质要求），包含资质的类别、行业、服务范围、等级等内容。

二、中介机构报名。报名时间开始后，根据业主设定的相关要求，系统自动向符合要求的中介机构发送公告信息，同时向中介机构联系人发送手机短信，邀请中介机构参加报名，公开选取

中介活动不接受现场报名，报名时间截止后，中介服务网不再接受报名申请。参与竞价的中介机构少于3家（除“自主选择”和“竞价+自主选择”类型以外），业主可编辑公告重新申请发布或取消已发布的公告选择其他竞价类型。

四、公开选取中介机构。按照选择的选取中介机构方式，根据相关规则公开选取中介机构。

五、生成中标确认书以及合同备案。中选结果产生后，报名的中介机构将收到中选结果短信。中介服务超市成交信息栏目将公示中标结果。中介服务超市会自动生成《濮阳市中介服务超市公开选取中介机构确认书》，供业主和中标中介使用。

业主和中标中介根据确认书签订合同后，由中标中介上传合同扫描件到服务网进行备案。项目结束后由中标中介上传结果材料到中介服务超市进行备案，业主对项目的服务进行打分评价。

### **第九条 公开选取方式。**

选取中介机构有下列五种方式，具体规则如下：

1、自主选择。业主在发布需求公告时，从符合条件的中介机构名单中直接选取某中介机构，公告审核通过后选取完成，随即系统自动发布该中介服务项目的成交信息。

2、随机选择。业主发布需求公告，报名时间截止后，系统在已报名的中介机构名录中随机选取某中介机构为中选单位。报名时间和随机选取开始时间由业主在发布需求公告时明确，报名时间最短1个自然日，最长7个自然日。选取开始后，系统将

从参与报名的中介机构中随机选取某中介机构为中选单位，系统自动发布该中介服务项目成交信息。

3、竞价+随机选择。业主发布需求公告，明确竞价开始时间和报价区间。竞价开始后报名的中介机构可在中介服务超市根据当前出价情况多次调低自己的报价，在规定的时间内最终最低报价者为中选单位。系统自动发布该中介服务项目的成交信息。

4、每个采购项目竞价时间不超过 30 分钟，每次报价时效 5 分钟，未达到最低限价前。不得报同一价格，出现新的更低报价时效重置，没有新的报价时，当前报价即为最低价。达到最低限价时，其他中介机构可同时报价，5 分钟报价时效结束后，在竞最低价的中介机构中进行随机选择。

5、竞价+自主选择。业主发布需求公告，明确报名截止时间和报价区间。在报名期间内中介机构可多次修改自己的报价，报名结束后，业主可在参与报价的中介机构中自主选取某中介机构为中选单位，随即系统自动发布该中介服务项目的成交信息；业主也可放弃选取中介机构，但需说明原因，系统根据该原因自动发布取消采购公告。

6、均价比选。中介机构报名后，在公告规定的报价时间内进行报价，最多报价 3 次，以最后 1 次的报价结果为准。报价时不显示各机构报价，报价结束后，再统一显示各中介机构报价。由电脑程序选择最接近各中介机构最后报价均价的机构作为中选中介机构。如出现高于平均值的报价和低于平均值的报价，且

分别于报价平均值的价差相同时，选取低于平均值的报价机构作为最终中选机构。如出现 2 个相同最低价差报价时，则通过电脑程序从中随机选取一家作为中选中介机构。系统显示各中介机构最终报价、均价、中选中介机构和中选价格。

#### **第十条 取消公告管理。**

中介服务超市对网站中取消公告的行为进行管理。取消发布公告有两种情况，第一种为正常原因取消公告；第二种为非正常原因取消公告。

取消公告内容将在网站通知公告栏目给予公示。非正常原因取消公告中，由中介机构原因造成，记不良记录一次。

##### **一、 正常原因取消公告**

- 1、报名中介数低于公开选取要求的最低报名数；
- 2、资质要求过高，网站中无满足条件的中介；
- 3、业主采购需求内容不规范、错误的；

##### **二、 非正常原因取消公告**

- 1、业主没有提供完整材料，导致合同无法履行的；
- 2、中介机构提供虚假信息；
- 3、中介机构资质或其他证明材料不全；
- 4、中介机构无法全部满足服务内容；
- 5、中介机构主观恶意不履行；
- 6、中介机构互相串通操纵竞价，以行贿手段谋取中选；

取消发布公告信息发布后，原有的采购公告或中选公告将在

原有的栏目取消展示。业主在用户中心页面重新发布采购需求。

### **第三章不良信用和黑名单制度**

建立中介机构不良信用记录和黑名单制度。对于有损中介机构信用的行为记不良信用记录，并进行黑名单处罚。

#### **第十一条 不良信用记录。**

中介机构存在以下行为的，记不良信用记录：

- 1、非正常原因不履行中选结果，记录不良信用一次。
- 2、业主评价不合格，记不良信用一次。
- 3、未按合同约定时限内完成服务的，记不良信用一次。

因中介机构原因，中标后超过 15 个工作日未合同备案的，记不良信用一次。

其他违背诚信原则情形的，损害业主权益的行为，记不良信用一次。

#### **第十二条 黑名单制度。**

（一）列入“黑名单”情形。中介机构存在以下行为，经核实确认后，列入“黑名单”。

- 1、有 3 次及以上不良信用记录的。
- 2、提供虚假材料通过资质确认入驻中介服务超市的。
- 3、与业主单位或其他中介机构相互串通，搞“价格同盟”、联合“轮流坐庄”等不利于公开、公平竞争行为的。
- 4、在提供中介服务时，利用执业之便，谋取不正当利益的。
- 5、违反合同规定将项目进行转包或分包的。

6、有违法行为，受到相关部门处罚的。

(二) 惩罚措施。被列入“黑名单”的中介机构在一定时间内将受到如下惩罚：

- 1、无法收到业主需求公告通知和短信提醒；
- 2、暂停平台交易资格；
- 3、在网站内全网通报；
- 4、网站中介机构信息展示页，有被纳入黑名单的标记；

(三) 惩罚标准。被列入“黑名单”的时间为半年。存在违法行为的取消入驻资格。

(四) 解除黑名单制裁。中介机构在解除黑名单制裁后，所有惩罚措施将被去除。解除方式如下：

- 1、处罚时间到期系统自动解除制裁。
- 2、申诉成功。（线下中介机构向网站管理员提出申诉，若申诉成功管理员手动解除制裁。）

## 第四章中介机构星级评定

### 第十三条 评定方法。

星级评定实行得分制，总分为 100 分，由业主对中介机构进行打分。全程无人工干涉，得分结果公平、公正。星级评定得分对应相应的星级，中介机构初始默认为三星，表示评价为满意。

### 第十四条 评定标准。

#### (一) 星级评定标准

- 1、中介机构初始星级为三星，表示满意；

- 2、星级评定得分 95 - 100 分，为五星；
- 3、星级评定得分 85 - 95 （含）分，为四星；
- 4、星级评定得分 75 - 85 （含）分，为三星；
- 5、星级评定得分 65 - 75 （含）分，为二星；
- 6、星级评定得分 60 - 65 （含）分，为一星；
- 7、星级评定得分 60 分以下，没有星级。

## （二）业主评价评分标准

业主对已完成的中介服务项目实行“一事一评”，从服务质量、服务时效、服务态度、服务收费、服务规范 5 个方面进行打分，5 个方面得分的平均值为此次中介服务项目的得分。

5 个方面的评分标准为：非常满意的 90 - 100 分，满意的 80 - 90（含）分，基本满意的 70 - 80（含）分，一般的 60 - 70（含）分。不满意的记 0 分，并记不良信用一次。

打分依据为：

服务质量评价标准，是否按照有关法律法规、技术标准和规范等从事相关工作，没有因中介服务质量问题影响项目审批；服务时效评价标准，是否在服务实施过程中，对采购方提出的要求和需求能及时响应；

服务态度评价标准，是否一次性告知采购单位需提供的资料，及时告知中介服务进度和实施过程中的问题，对不可预见的需求和情况能友好协商、耐心处理；

服务收费评价标准，是否按照市场合理设定服务价格，是否

按照收费标准合理收取各项费用；

服务规范评价标准，各种证（照）是否齐全并予以公示，是否在规定的资质范围承揽业务，无恶意承揽业务、互相杀价，破坏行业规则。遵守行业规则、遵守保密规定；

5个方面得分的平均值为此次中介服务项目的得分。得分计算方法为：

$(\text{服务质量得分} + \text{服务时效得分} + \text{服务态度得分} + \text{服务收费得分} + \text{服务规范得分}) / 5$

中介机构所得的业主评价分为所有中介服务项目得分平均值乘以业主评价分占星级评定总分的百分比。计算方法为：

$(\text{所有中介服务项目得分} / \text{所有中介服务项目数}) * 50\%$ 。

## 第五章 附则

**第十五条** 本办法由濮阳市工程建设项目审批制度改革办公室负责解释。

**第十六条** 本办法自印发之日起施行。

---

濮阳市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室      2021年12月17日印发

---