

对擅自预售商品房的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》</p> <p>第四十五条第一款 商品房预售，应当符合下列条件：（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（二）持有建设工程规划许可证；（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（四）向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。</p> <p>第六十八条 违反本法第四十五条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房地产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。</p> <p>2. 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日中华人民共和国国务院令 第248号发布，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）</p> <p>第三十六条 违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。</p> <p>3. 《商品房销售管理办法》（2001年3月14日建设部令第88号发布 自2001年6月1日起施行）</p> <p>第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。</p> <p>4. 《城市商品房预售管理办法》（中华人民共和国建设部令 第131号 2004年）</p> <p>第十三条 开发企业未取得《商品房预售许可证》预售商品房的，依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条的规定处罚。</p> <p>5. 《陕西省城市房地产市场管理条例》（1995年11月3日陕西省第八届人民</p>		

	<p>代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年5月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正)</p> <p>第十七条 房地产开发企业预售商品房，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条规定的条件，并持下列文件向县级以上房产管理部门办理预售登记，经审核取得《商品房预售许可证》，并向土地管理部门登记备案后，方可预售：（一）营业执照和资质证书；（二）建设项目的《建设用地规划许可证》、《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》等证件；（三）工程施工进度计划；（四）投入开发建设的资金已达工程建设总投资的百分之二十五以上的证明；（五）商品房预售方案和交付使用后的物业管理措施。</p> <p>第四十六条 违反本条例第十七条规定，未取得《商品房预售许可证》，擅自预售商品房的，由县级以上房产管理部门责令停止销售活动，补办许可证，并可处销售价款百分之三至百分之十的罚款。</p>
<p>责任事项</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《陕西省城市房地产市场管理条例》</p>
备注	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图

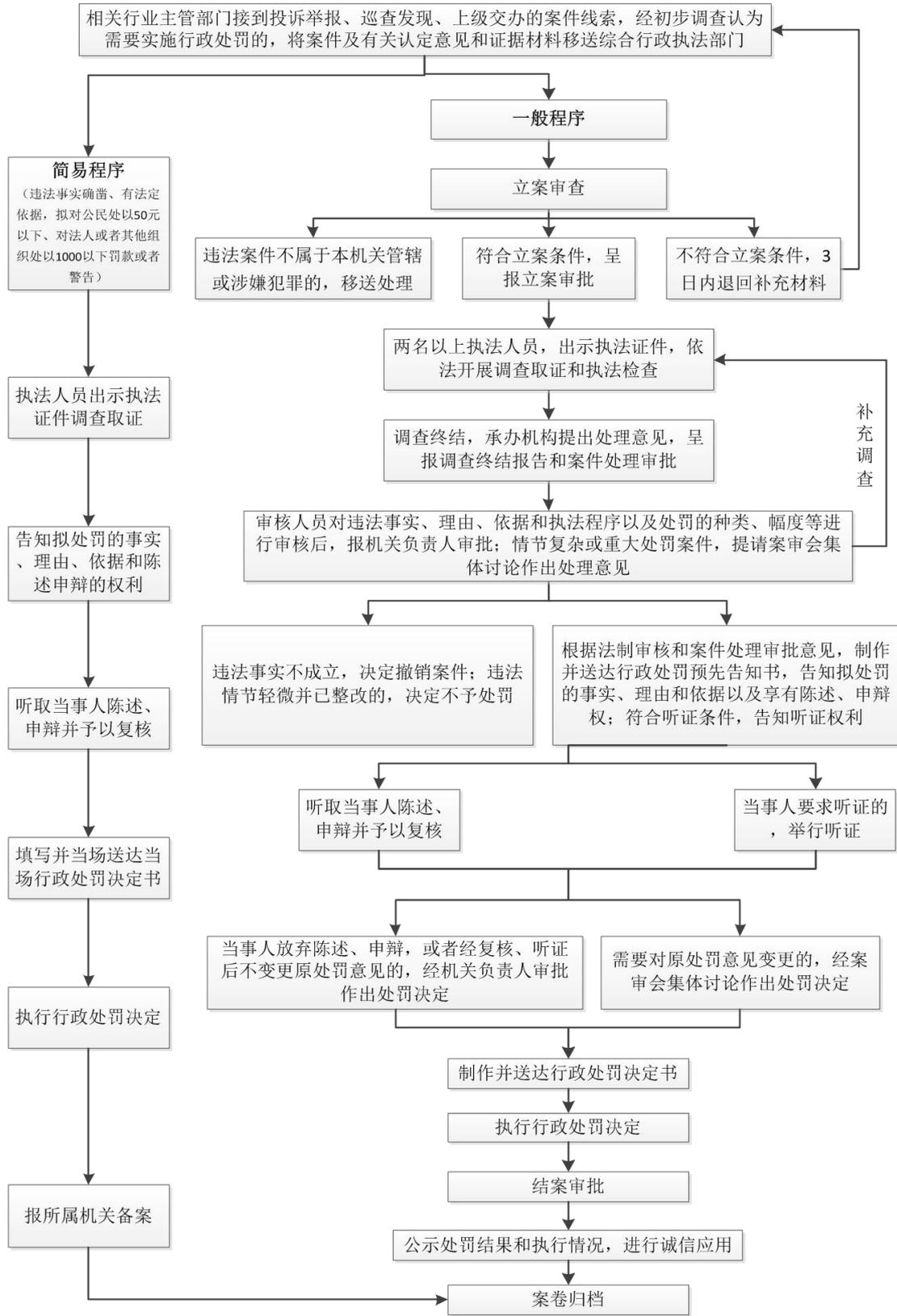


对不申报或瞒报房地产成交价格的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省城市房地产市场管理条例》（1995年11月3日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年5月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正）</p> <p>第二十二条 实行房地产成交价格申报制度。</p> <p>房地产权利人转让房地产，应当如实申报成交价格，不得瞒报。</p> <p>房地产转让应当以申报的房地产成交价格作为缴纳税费的依据，成交价格明显低于正常市场价格，以评估价格作为缴纳税费的依据。</p> <p>第四十七条 违反本条例第二十二条规定，不申报或瞒报房地产成交价格的，分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令申报，并可分别处以二千元至二万元的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>		

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
<p>责任依据</p>	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《陕西省城市房地产市场管理条例》</p>
<p>备注</p>	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图

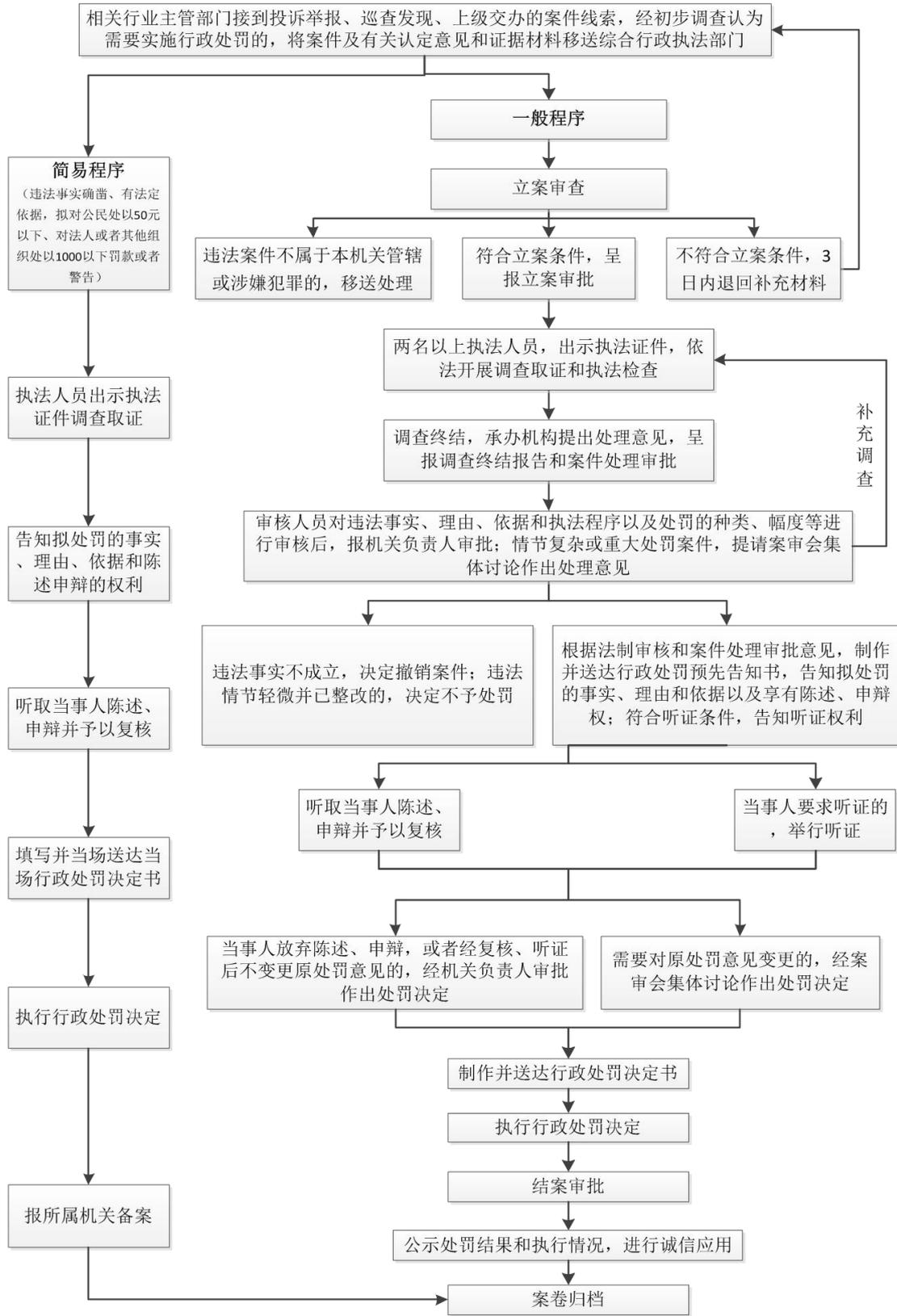


对开发企业不按规定使用商品房预售款项的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市商品房预售管理办法》（中华人民共和国建设部令 第 131 号 2004 年）</p> <p>第十四条 开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p>		

	8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。 9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对开发企业以不正当手段取得商品房预售许可证的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市商品房预售管理办法》（中华人民共和国建设部令 第 131 号 2004 年）</p> <p>第十五条 开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可证的，由房地产管理部门责令停止预售，撤销商品房预售许可证，并处 3 万元罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。 		

	<p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》 《城市商品房预售管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

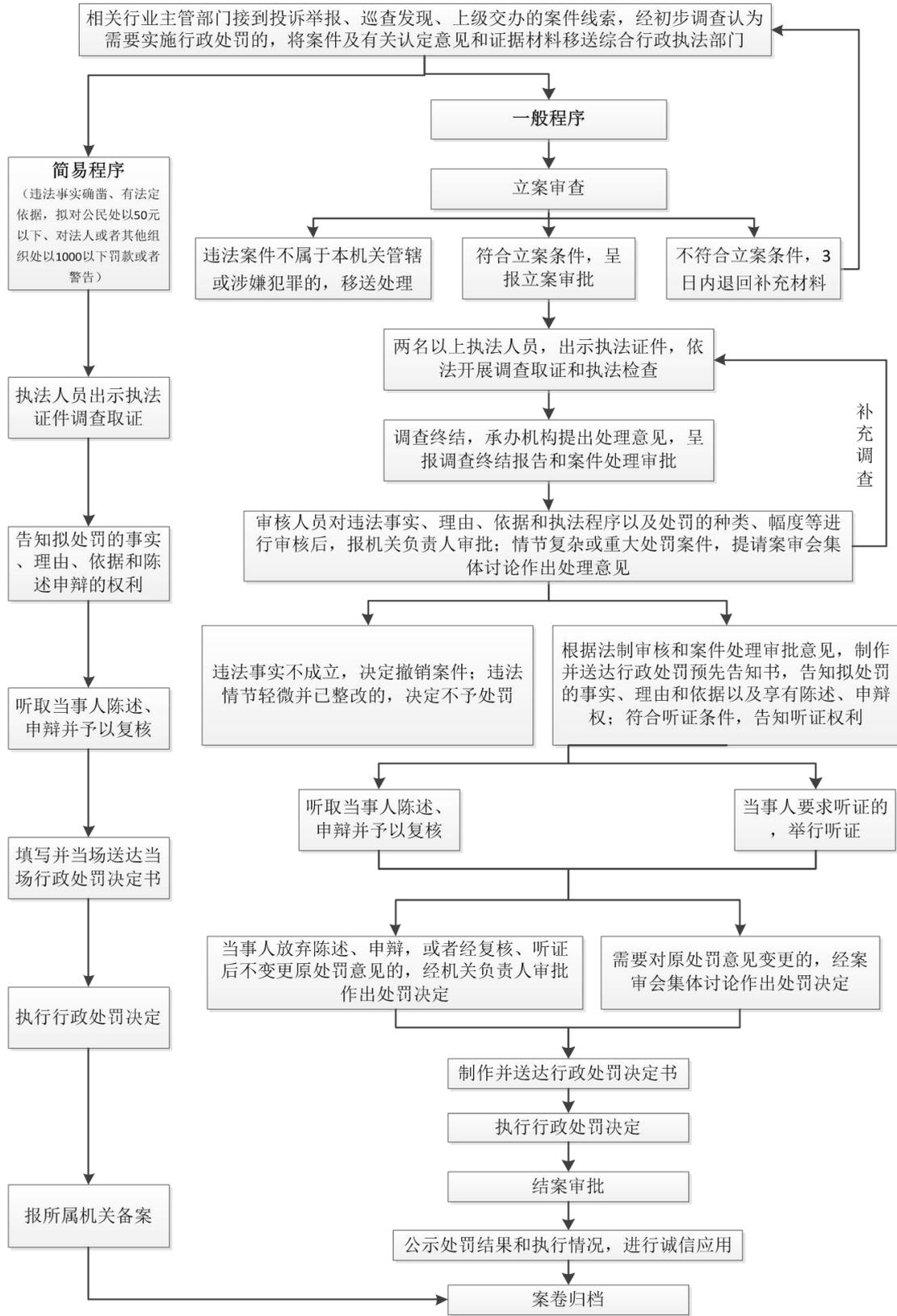


对开发企业在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《商品房销售管理办法》（2001年3月14日建设部令第88号发布 自2001年6月1日起施行）</p> <p>第三十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人 		

	<p>不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》 《商品房预售管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产行政主管部门的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《商品房销售管理办法》(2001年3月14日建设部令第88号发布 自2001年6月1日起施行)</p> <p>第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以2万元以上3万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p>		

	<p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》《商品房预售管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产开发企业违法销售商品房的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《商品房销售管理办法》（2001年3月14日建设部令第88号发布 自2001年6月1日起施行）</p> <p>第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款：（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；（四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；（五）分割拆零销售商品住宅的；（六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；（七）未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>		

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《商品房预售管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《商品房销售管理办法》（2001年3月14日建设部令第88号发布自2001年6月1日起施行）</p> <p>第四十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p>		

	<p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《商品房预售管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对违反规定将不准上市出售的已购公有住房和经济适用住房上市出售的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（1999年4月22日建设部令第69号发布）</p> <p>第五条 已取得合法产权证书的已购公有住房和经济适用住房可以上市出售，但有下列情形之一的已购公有住房和经济适用住房不得上市出售：（一）以低于房改政策规定的价格购买且没有按照规定补足房价款的；（二）住房面积超过省、自治区、直辖市人民政府规定的控制标准，或者违反规定利用公款超标准装修，且超标部分未按照规定退回或者补足房价款及装修费用的；（三）处于户籍冻结地区并已列入拆迁公告范围内的；（四）产权共有的房屋，其他共有人不同意出售的；（五）已抵押且未经抵押权人书面同意转让的；（六）上市出售后形成新的住房困难的；（七）擅自改变房屋使用性质的；（八）法律、法规以及县级以上人民政府规定其他不宜出售的。</p> <p>第十四条 违反本办法第五条的规定，将不准上市出售的已购公有住房和经济适用住房上市出售的，处以10000元以上30000元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、</p>		

	<p>法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对违反规定将已购公有住房和经济适用住房上市出售后，又以非法手段按成本价购买公有住房或政府提供优惠政策建设的住房的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（1999年4月22日建设部令第69号发布）</p> <p>第十三条 已购公有住房和经济适用住房上市出售后，该户家庭不得再按照成本价或者标准价购买公有住房，也不得再购买经济适用住房等政府提供优惠政策建设的住房。</p> <p>第十五条 违反本办法第十三条的规定，将已购公有住房和经济适用住房上市出售后，该户家庭又以非法手段按照成本价（或者标准价）购买公有住房或者政府提供优惠政策建设的住房的，由房地产行政主管部门责令退回所购房屋，不予办理产权登记手续，并处以10000元以上30000元以下罚款；或者按照商品房市场价格补齐房价款，并处以10000元以上30000元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当</p>		

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对不办理抵押登记的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省城市房地产市场管理条例》（2010年修正本）</p> <p>第二十五条 抵押房地产，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，抵押合同签订后二十日内持有关证件到房产管理部门、土地管理部门申请抵押登记。抵押合同自登记之日起生效。</p> <p>第四十八条 违反本条例第二十五条规定，不办理抵押登记的，分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令补办登记手续，并可分别处以抵押的房屋价款和土地使用权价款百分之一至百分之五的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人</p>		

	<p>不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省城市房地产市场管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

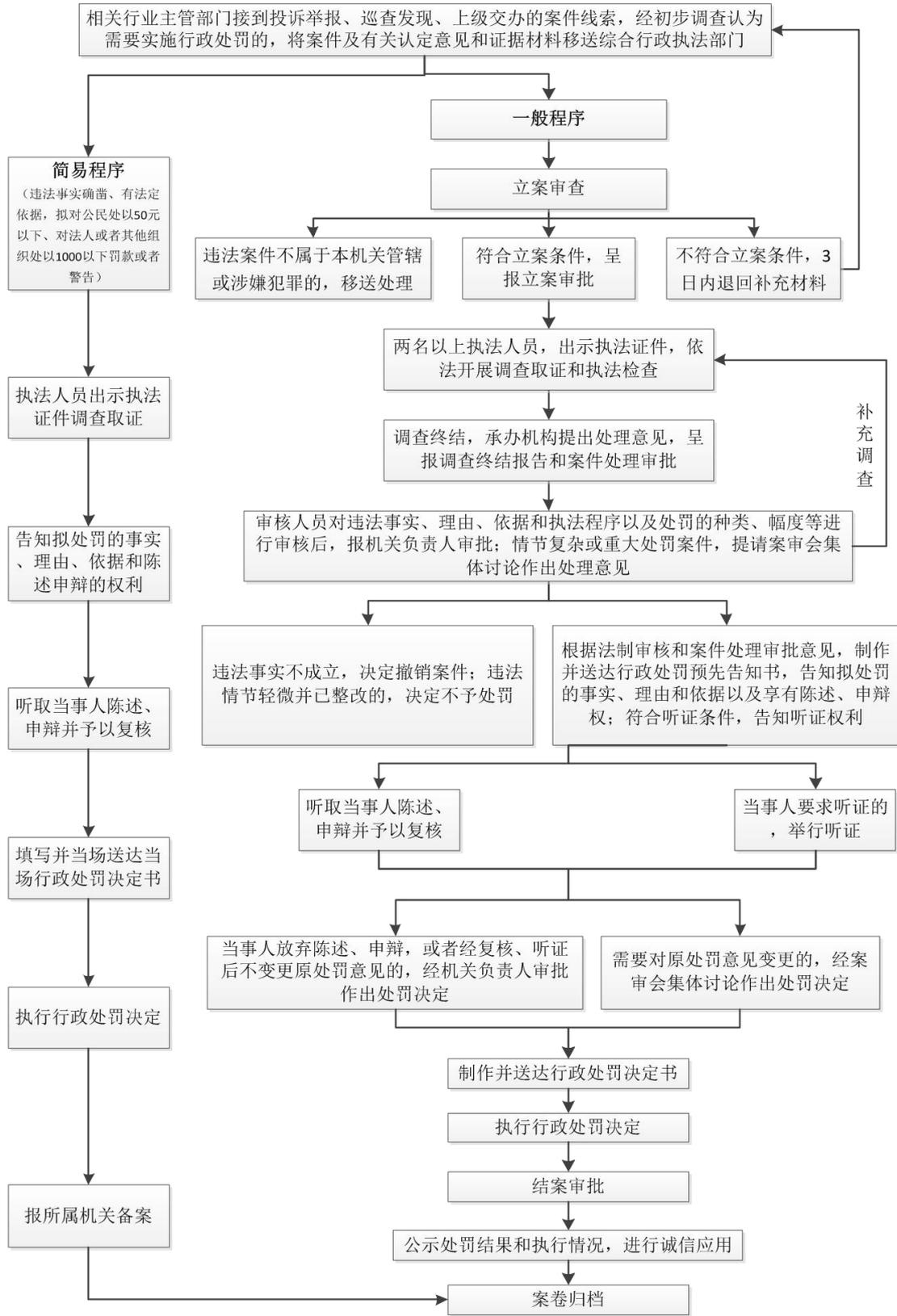


对房地产经纪机构和人员违规行为的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产经纪管理办法》（2011年1月20日住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号公布 根据2016年4月1日《住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部关于修改〈房地产经纪管理办法〉的决定》修订）</p> <p>第三十三条：违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款：（一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；（二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；（三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；（五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当</p>		

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产经纪管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产经纪机构擅自对外发布房源信息、擅自划转客户交易结算资金的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产经纪管理办法》（2011年1月20日住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号公布 根据2016年4月1日《住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部关于修改〈房地产经纪管理办法〉的决定》修订）</p> <p>第二十二条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息。</p> <p>房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。</p> <p>第三十五条 违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。</p> <p>第二十四条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。</p> <p>交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。</p> <p>第三十六条 违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>		

<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
<p>责任依据</p>	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产经纪管理办法》</p>
<p>备注</p>	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图

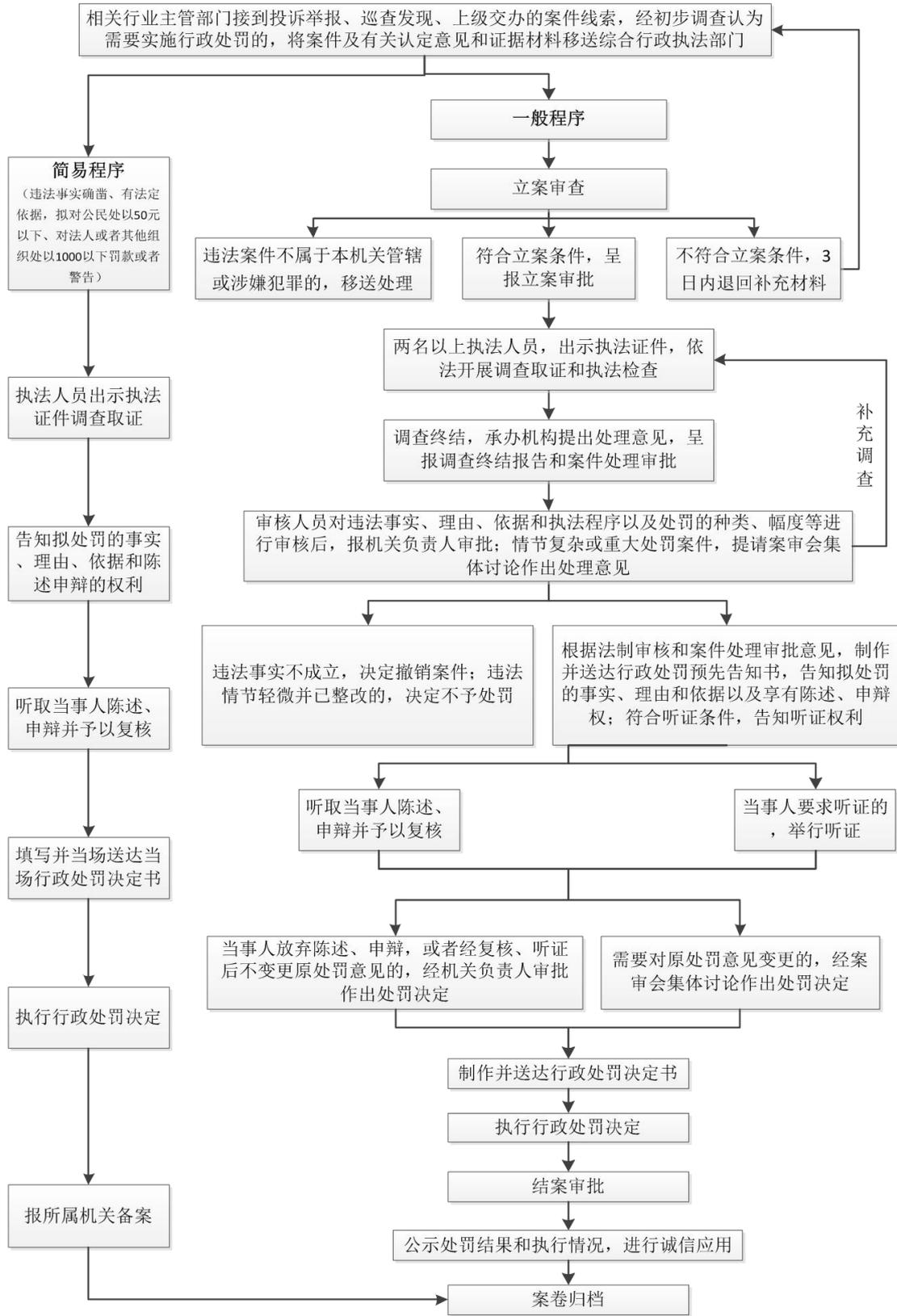


对以欺瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；改变房屋内部结构分割出租；侵占、挪用房地产交易资金；承购、承租自己提供经纪服务的房屋；为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产经纪管理办法》（2011年1月20日住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号公布 根据2016年4月1日《住房和城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部关于修改〈房地产经纪管理办法〉的决定》修订）</p> <p>第二十五条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；（六）改变房屋内部结构分割出租；（七）侵占、挪用房地产交易资金；（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；（九）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；（十）法律、法规禁止的其他行为。</p> <p>第三十七条 违反本办法第二十五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项、第（十）项的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对</p>		

	房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产经纪管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

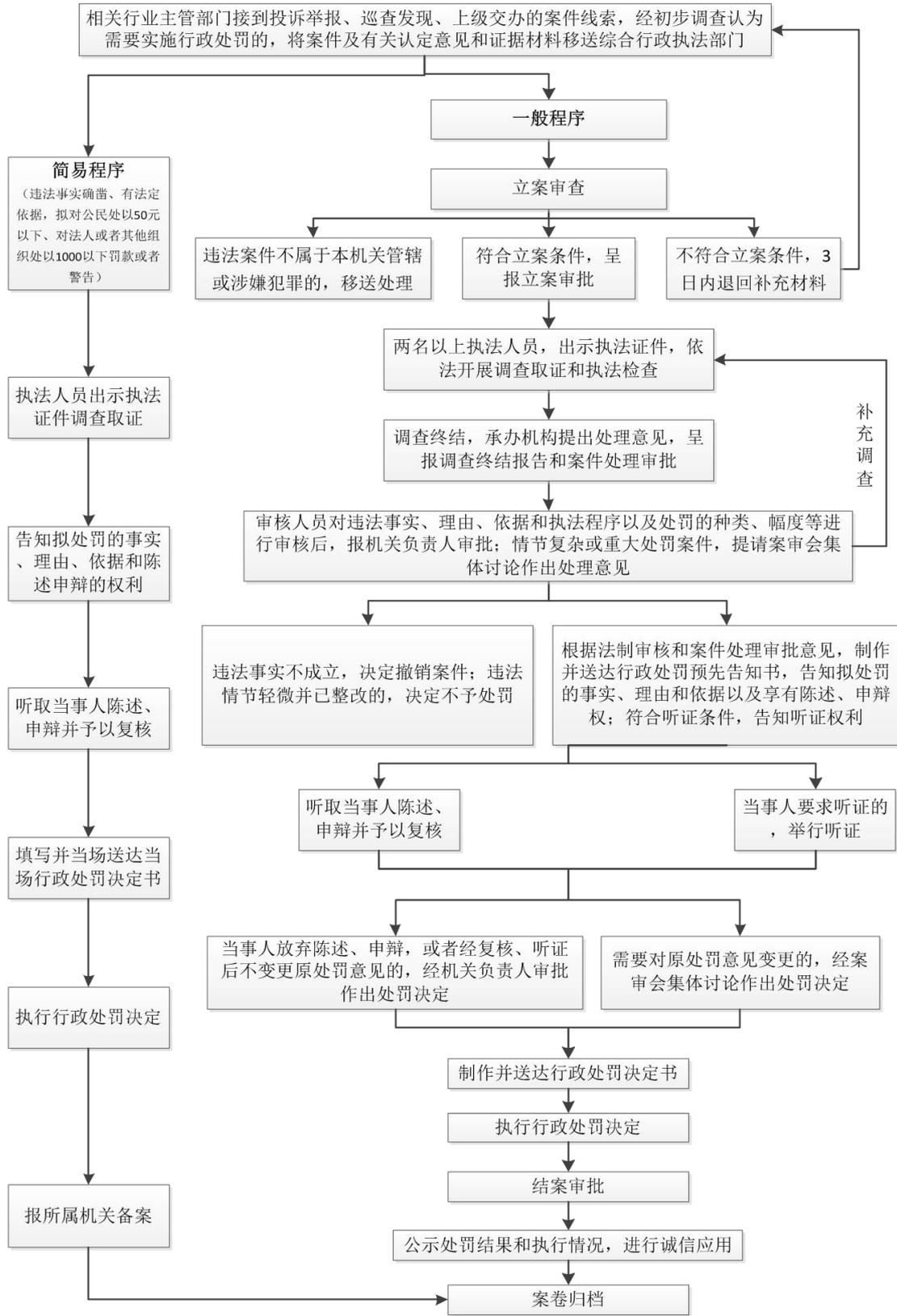


未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越 资质等级承揽估价业务的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布 根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第四十七条 未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>2. 《陕西省城市房地产市场管理条例》（1995年11月3日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年5月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正）</p> <p>第四十二条 实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员必须经过专业培训，按国家有关规定，取得估价师执业资格证书，并办理注册登记手续。</p> <p>房地产价格评估人员同评估当事人有利害关系的，应当回避。</p> <p>第五十条 违反本条例第四十二条规定，未取得资格证书进行房地产价格评估活动的，由县级以上房产管理部门责令停止活动，没收违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和</p>		

	<p>申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《陕西省城市房地产市场管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

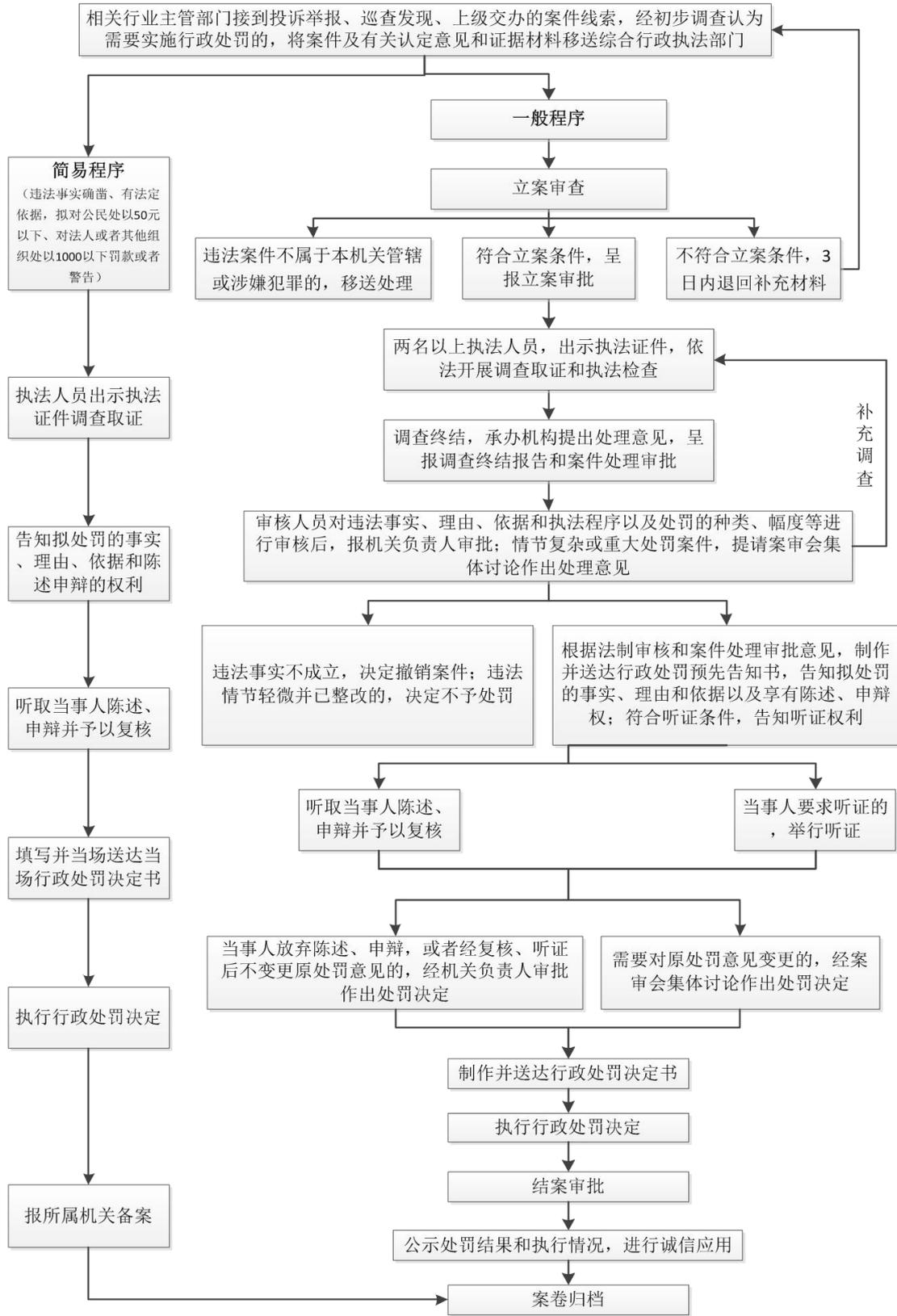


对房地产估价机构及执行房地产估价业的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避未回避的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布 根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）、</p> <p>第二十七条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。</p> <p>第五十一条 违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>		

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产估价机构管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产估价师未经注册擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动，以及注册房地产估价师未办理变更注册仍执业的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《注册房地产估价师管理办法》 2006年12月25日建设部令第151号公布 根据2016年9月13日中华人民共和国住房和城乡建设部令第32号《住房城乡建设部关于修改<勘察设计注册工程师管理规定>等11个部门规章的决定》修正自2016年10月20日起施行）</p> <p>第三十六条 违反本办法规定，未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的，所签署的估价报告无效，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令停止违法活动，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>第三十七条 违反本办法规定，未办理变更注册仍执业的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以5000元以下的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情</p>		

	<p>况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《注册房地产估价师管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产评估机构违反规定从业的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布 根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第二十条第二款 分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。</p> <p>第二十六条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。</p> <p>第二十九条第一款 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。</p> <p>第二款 经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。</p> <p>第三十二条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少2名专职注册房地产估价师签字。</p> <p>第五十条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：</p> <p>（一）违反本办法第二十六条规定承揽业务的；</p> <p>（二）违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；</p> <p>（三）违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。</p>		

<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
<p>责任依据</p>	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产估价机构管理办法》</p>
<p>备注</p>	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图

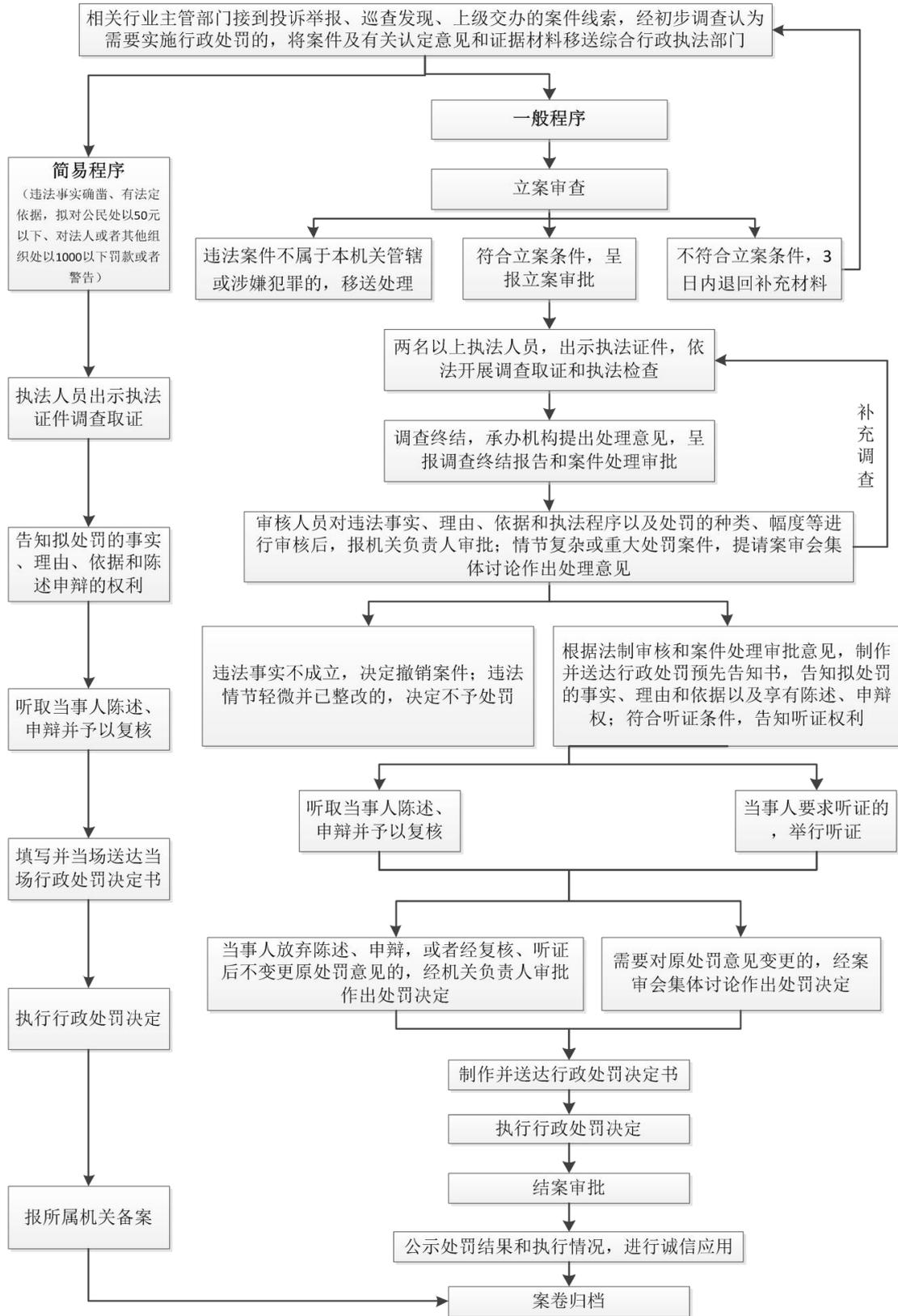


对以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册房地产估价师证书的 处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《注册房地产估价师管理办法》 2006 年 12 月 25 日建设部令第 151 号公布 根据 2016 年 9 月 13 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 32 号《住房城乡建设部关于修改<勘察设计注册工程师管理规定>等 11 个部门规章的决定》修正自 2016 年 10 月 20 日起施行)</p> <p>第三十五条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的，由国务院建设主管部门撤销其注册，3 年内不得再次申请注册，并由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门处以罚款，其中没有违法所得的，处以 1 万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下且不超过 3 万元的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事 		

	<p>人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《注册房地产估价师管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

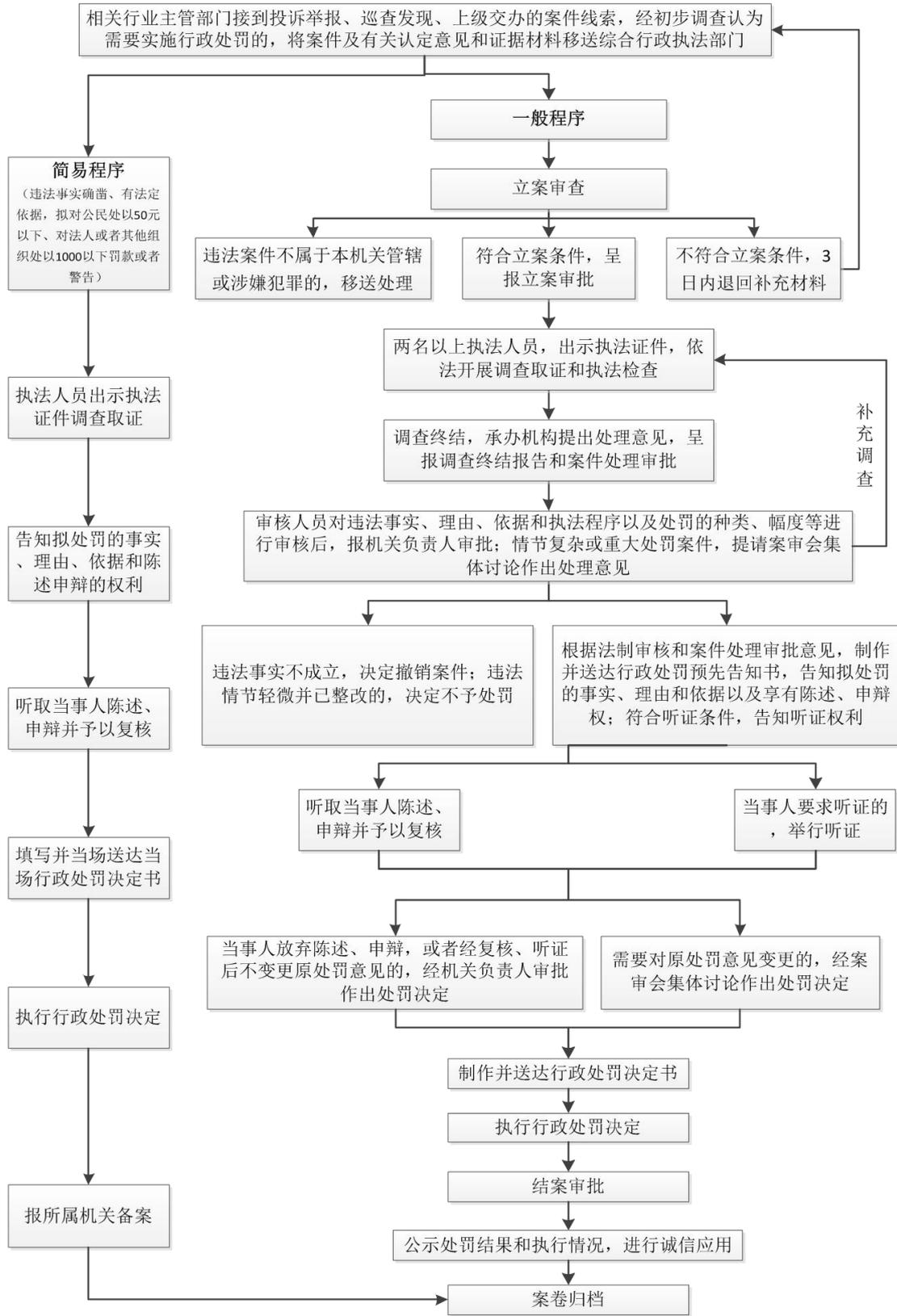


对聘用单位为注册房地产估价师证书申请人提供虚假注册材料的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《注册房地产估价师管理办法》 2006 年 12 月 25 日建设部令第 151 号公布 根据 2016 年 9 月 13 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 32 号《住房城乡建设部关于修改<勘察设计注册工程师管理规定>等 11 个部门规章的决定》修正自 2016 年 10 月 20 日起施行)</p> <p>第三十四条 聘用单位为申请人提供虚假注册材料的，由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，并可处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实 		

	<p>和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《注册房地产估价师管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提供房地 产估价师信用档案信息的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《注册房地产估价师管理办法》 2006 年 12 月 25 日建设部令第 151 号公布 根据 2016 年 9 月 13 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 32 号《住房城乡建设部关于修改<勘察设计注册工程师管理规定>等 11 个部门规章的决定》修正自 2016 年 10 月 20 日起施行)</p> <p>第三十九条 违反本办法规定,注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提供房地产估价师信用档案信息的,由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正;逾期未改正的,可处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任:收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件,应予以审查,决定是否立案。 2. 调查阶段责任:对立案的案件,指定专人负责,执法人员不得少于两人,与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件,允许当事人陈述和申辩;行政机关在收集证据时,可以采取抽样取证的方法;调查终结后,拟写调查终结报告,并按程序审批。 3. 审查阶段责任:审查调查终结报告,对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查,根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任:作出处罚决定前,应制作《行政处罚预先告知书》,送达当事人,告知当事人违法事实、理由及依据,并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利;符合听证规定,制作并送达《行政处罚听证告知书》,依据当事人申请,召开听证会。 5. 决定阶段责任:制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定,申请行 		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《注册房地产估价师管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对注册房地产评估师违规执业的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《注册房地产估价师管理办法》 2006年12月25日建设部令第151号公布 根据2016年9月13日中华人民共和国住房和城乡建设部令第32号《住房城乡建设部关于修改<勘察设计注册工程师管理规定>等11个部门规章的决定》修正自2016年10月20日起施行)</p> <p>第二十六条 注册房地产估价师不得有下列行为：</p> <p>（一）不履行注册房地产估价师义务；（二）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；（三）在执业过程中实施商业贿赂；（四）签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；（五）在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；（六）允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；（七）同时在2个或者2个以上房地产估价机构执业；（八）以个人名义承揽房地产估价业务；（九）涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书；（十）超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；（十一）严重损害他人利益、名誉的行为；（十二）法律、法规禁止的其他行为。</p> <p>第三十八条 注册房地产估价师有本办法第二十六条行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令其改正，没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与</p>		

	<p>当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《注册房地产估价师管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的

处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第四十六条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处1万元以上3万元以下的罚款，申请人3年内不得再次申请房地产估价机构资质。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none">立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实		

	<p>和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产估价机构管理办法》
备注	流程图

对房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第四十八条 违反本办法第十七条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行</p>		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产估价机构管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产估价机构不按规定设立分支机构或新设立分支机构不按规定备案的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第二十条第一款 一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。</p> <p>第二十一条 分支机构应当具备下列条件：</p> <p>（一）名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司（分所）”的形式；</p> <p>（二）分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作3年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；</p> <p>（三）在分支机构所在地有3名以上专职注册房地产估价师；</p> <p>（四）有固定的经营服务场所；</p> <p>（五）估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。</p> <p>注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。</p> <p>第二十二条第一款 新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起30日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。</p> <p>第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款：</p> <p>（一）违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；</p>		

	<p>(二) 违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；</p> <p>(三) 违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。</p>
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产估价机构管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

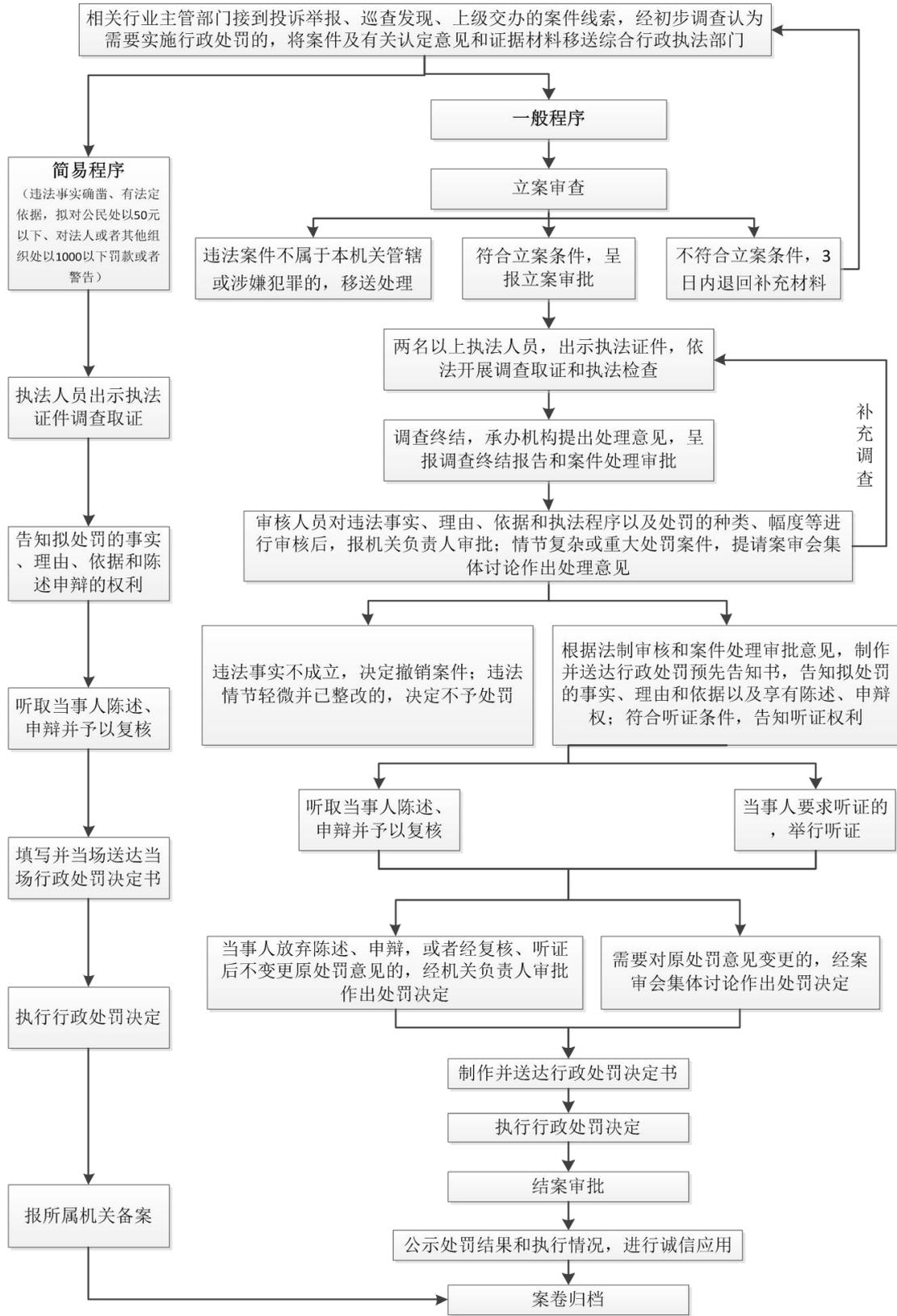


对房地产估价人员不按估价程序和价格标准，造成严重估价失误，弄虚作假故意抬高或压低标的物的价值或价格的，利用工作之便牟取私利，因工作失职给国家和人民财产造成巨大损失的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《城市房地产市场评估管理暂行办法》（1992年9月7日 建设部建房字第579号发布）</p> <p style="text-align: center;">第十七条 估价人员有下列行为之一的，房地产行政主管部门可以根据情节，给予警告，通报批评直至吊销估价人员资格证书。构成犯罪的，由司法机关追究其刑事责任。</p> <p style="text-align: center;">（一）不按照估价程序和价格标准，造成严重估价失误的；</p> <p style="text-align: center;">（二）弄虚作假，故意抬高或者压低标的物的价值或价格的；</p> <p style="text-align: center;">（三）利用工作之便牟取私利的；</p> <p style="text-align: center;">（四）因工作失职给国家和人民财产造成重大损失的。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当</p>		

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产估价机构涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；违反房地产估价规范和标准；出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；擅自设立分支机构；未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号发布根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号第一次修正 根据2015年5月4日《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第三十三条 房地产估价机构不得有下列行为：</p> <p>（一）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；</p> <p>（二）超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；</p> <p>（三）以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；</p> <p>（四）违反房地产估价规范和标准；</p> <p>（五）出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；</p> <p>（六）擅自设立分支机构；</p> <p>（七）未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；</p> <p>（八）法律、法规禁止的其他行为。</p> <p>第五十三条 房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法</p>		

	追究刑事责任。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产估价机构管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者 有重大差错的评估报告的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《国有土地上房屋征收与补偿条例》（2011年1月19日国务院令 第590号）</p> <p>第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p>		

	<p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



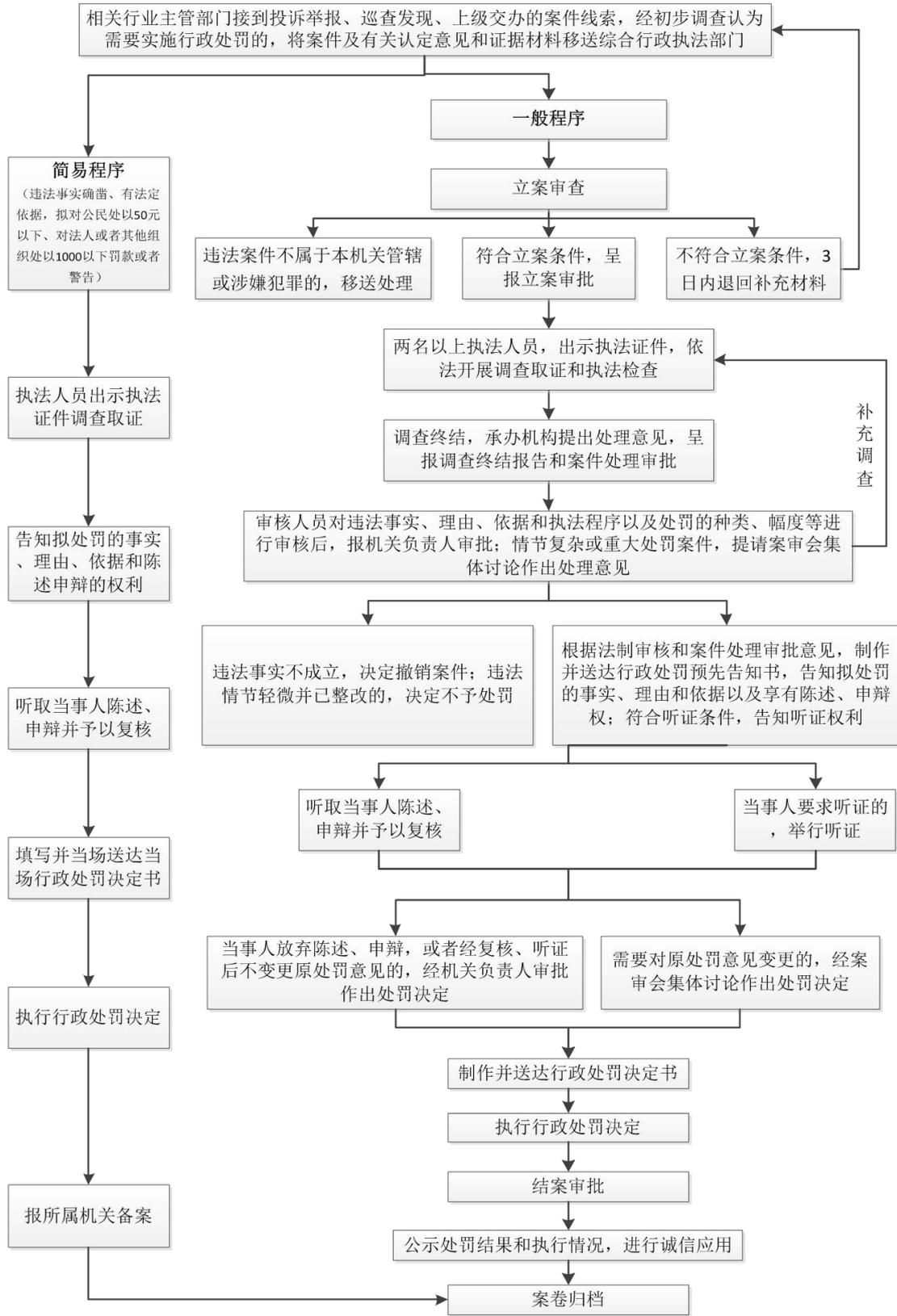
对住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p style="text-indent: 2em;">第五十六条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，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，可以并处10万元以下的罚款。</p> <p>2. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="text-indent: 2em;">第四十七条第二款 住宅物业的建设单位，应当采用招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于三个或者住宅规模不超过三万平方米的，经物业所在地县（市、区）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。</p> <p style="text-indent: 2em;">第一百条 违反本条例第四十七条第二款规定，住宅物业的建设单位未通</p>		

	<p>过招标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五万元以上十万元以下的罚款。</p> <p>3. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第四十九条第一款 现售商品房出售之日三十日前，预售商品房取得《商品房预售许可证》前，住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式完成物业服务企业选聘；投标人少于三个或者住宅规模不超过三万平方米的，经区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写</p>

	<p>调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对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的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p>第五十七条 违反本条例的规定，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的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 		

	<p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位、物业服务企业不报送、移交有关资料和证书， 损坏、隐匿、销毁物业资料和财务的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p>第五十八条 违反本条例的规定，不移交有关资料的，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；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。</p> <p>2. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修正 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第五十三条 建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：</p> <p>（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；</p> <p>（二）共用设施设备清单；</p> <p>（三）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；</p> <p>（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；</p> <p>（五）业主名册；</p> <p>（六）物业管理必需的其他资料。</p> <p>物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。</p> <p>建设单位应当自业主委员会选举产生之日起十日内，将物业管理区域的土</p>		

地使用证、物业管理用房产权证移交业主委员会。

第六十九条 物业服务企业退出物业管理区域时，应当向业主委员会移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

- （一）业主共有的结余资金；
- （二）第五十三条规定的资料；
- （三）物业服务用房；
- （四）维修、保养物业形成的技术资料；
- （五）物业管理期间配置的属业主共有的固定设施设备；
- （六）其他应当移交的资料和财物。

物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物。

第一百零七条 违反本条例第五十三条、第六十九条第一款规定，建设单位、物业服务企业不移交有关资料和证书的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处一万元以上十万元以下罚款。

违反本条例第六十九条第二款规定，物业服务企业损坏、隐匿、销毁物业资料和财物的，由县级以上物业管理行政主管部门责令追回；造成损失的，依法承担赔偿责任。

4. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）

第十条 建设单位应当报送筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

- （一）业主名册；
- （二）物业管理区域划分证明；
- （三）房屋及建筑面积清册；

- (四) 建筑规划总平面图；
- (五) 共用设施设备交付使用备案证明；
- (六) 物业服务用房配置资料；
- (七) 成立业主大会必需的其他资料。

第五十三条 建设单位应当在现场查验二十日前向物业服务企业移交下列资料：

- (一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (二) 共用设施设备清单；
- (三) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (五) 业主名册；
- (六) 承接查验所必需的其他资料。

第七十四条第一款 物业服务企业退出物业管理区域，应当撤出管理区域内的物业服务人员，并向业主委员会履行下列交接义务：

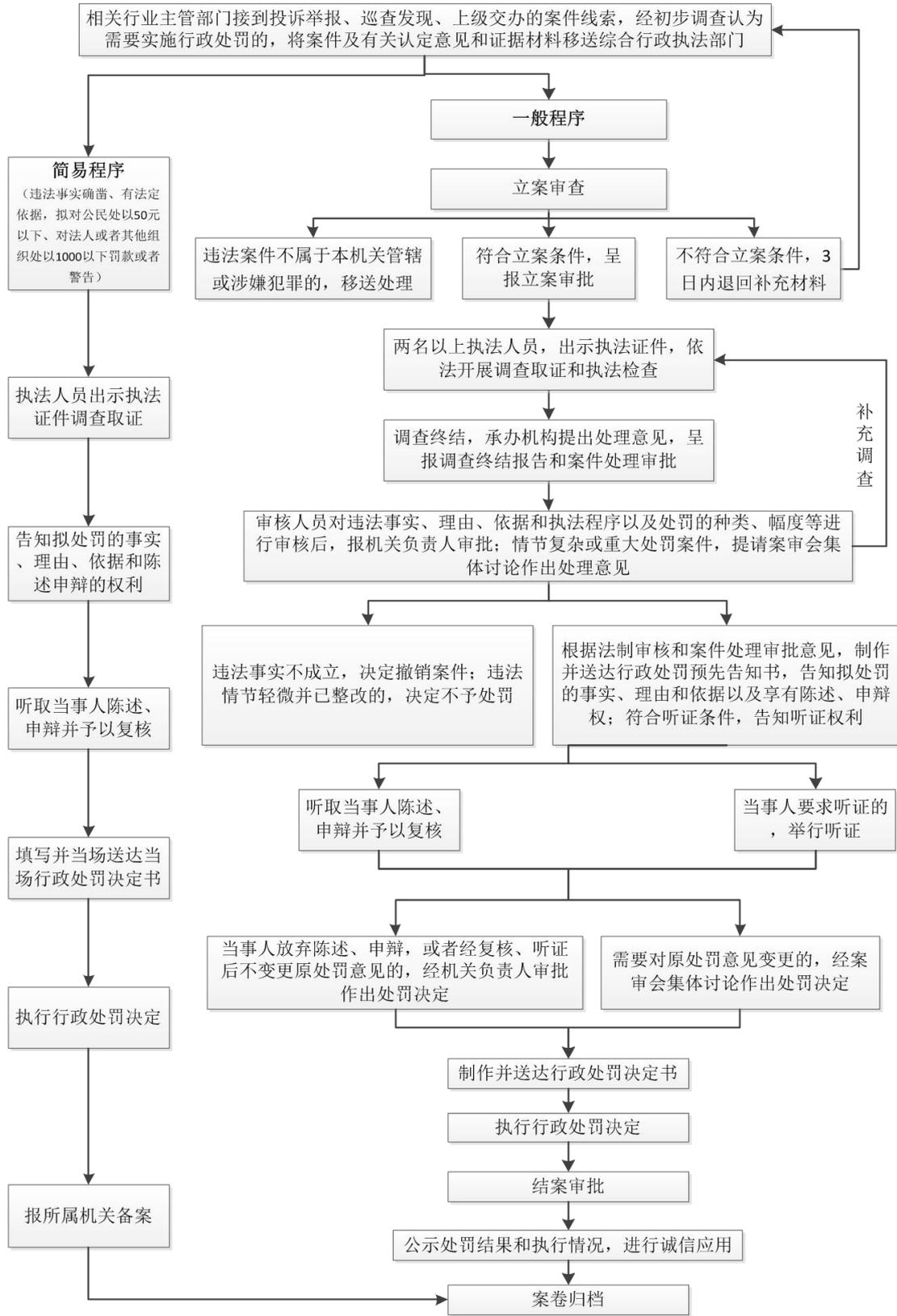
- (一) 移交本条例第五十三条规定的相关资料；
- (二) 移交物业资料，实行酬金制的，还应当移交物业服务期间的财会资料；
- (三) 物业管理用房；
- (四) 清退预收、代收的有关费用及利用共用部位、共用设施设备经营收益；
- (五) 法律、法规规定的其他事项。

第二款 物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物。

第一百零五条 违反本条例第十条、第五十三条、第七十四条第一款规定，建设单位、物业服务企业不报送、移交有关资料的，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十

	<p>万元以下罚款。</p> <p>违反本条例第七十四条第二款规定，物业服务企业损坏、隐匿、销毁物业资料和财物的，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会责令追回；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的 人员从事物业管理的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第五十七条第二款 物业管理专业人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。</p> <p>第一百零六条第三款 违反本条例第五十七条第二款规定，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的，由县级以上物业管理行政主管部门责令停止违法行为，处五万元以上二十万元以下罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当 		

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对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的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p>第五十九条 违反本条例的规定，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，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款。委托所得收益，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>2. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第六十三条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第六十三条规定，物业服务企业将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人的，由县级以上物</p>		

	<p>理行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款 30%以上 50%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>5. 《西安市物业管理条例》（1999 年 3 月 30 日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999 年 5 月 27 日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016 年 10 月 25 日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016 年 11 月 24 日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第六十五条第一款 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担设施设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、</p>

	<p>法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

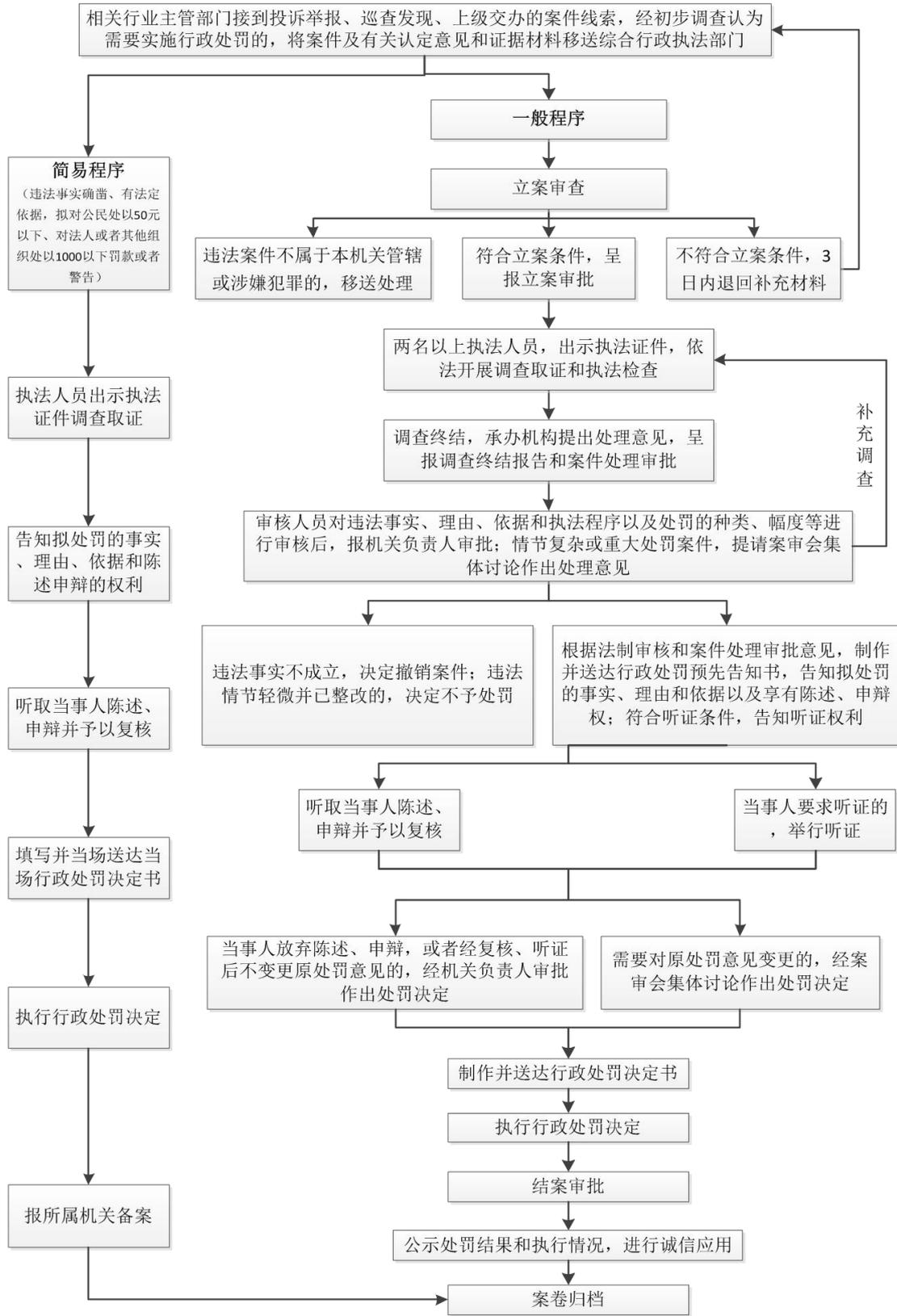


对物业服务企业未在物业管理区域内公示服务内容、服务标准、收费项目及收费标准等事项的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第六十四条第三款 物业服务企业应当在物业管理区域内公示服务内容、服务标准、收费项目及收费标准等事项。</p> <p>第一百零九条 违反本条例第六十四条第三款规定，物业服务企业未在物业管理区域内公示服务内容、服务标准、收费项目及收费标准等事项的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上三万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p>		

	<p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

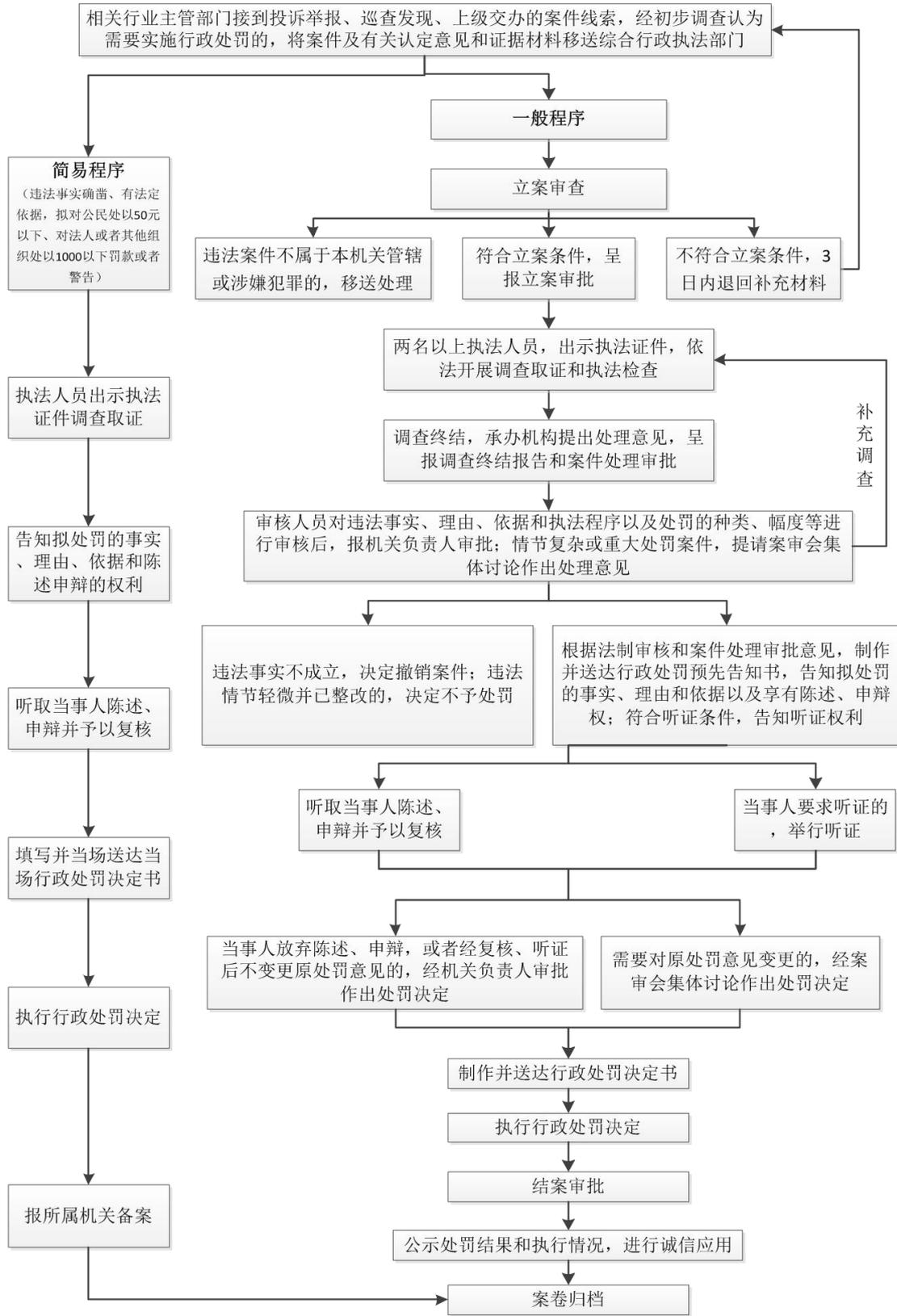


对物业服务企业不按规定公布物业管理区域的水、用电量及 计费方式的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第六十五条第二款 物业服务企业应当每月公布物业管理区域的水、电总用量，业主的水、电总用量，物业服务企业的水、用电量，公摊的水、电用量和费用的计算方式。物业服务企业收取水、电费用不得改变政府定价。</p> <p>第一百一十条 违反本条例第六十五条第二款规定，物业服务企业不按规定公布物业管理区域的水、电总用量，业主的水、电总用量，物业服务企业的水、用电量，公摊的水、电用量和费用的计算方式的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上三万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情</p>		

	<p>况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



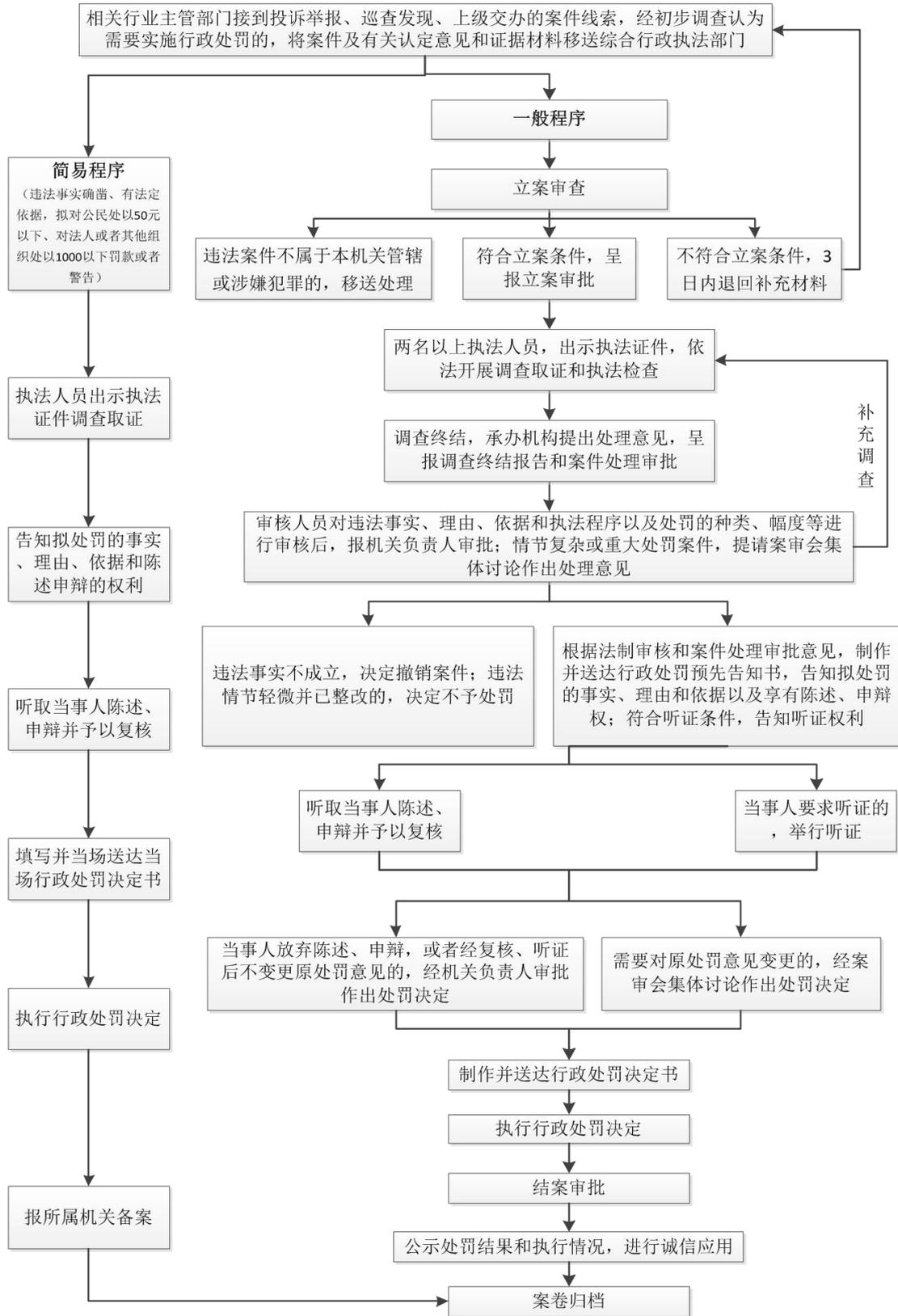
对原物业服务企业未及时退出物业管理区域的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第六十八条第三款 业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百一十一条 违反本条例第六十八条第三款规定，原物业服务企业未及时退出物业管理区域的，由县级以上物业管理行政主管部门责令其限期退出；逾期未退出的，处五万元以上三十万元以下的罚款。</p> <p>2. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第七十三条第一款 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会，决定续聘或者选聘新的物业服务企业。业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满七日前与物业服务企业续签物业服务合同。业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内撤出物业管理区域，并配合新选聘的物业服务企业</p>		

	<p>办理交接手续，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人

	<p>不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》、《西安市物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对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的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p>第六十一条 违反本条例的规定，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的，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，应给予警告，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。</p> <p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第五十四条第一款 新建物业管理区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房：</p> <p>（一）物业建筑面积三十万平方米以下的，按物业建筑面积的3%提供，但最低不得少于一百平方米；</p> <p>（二）物业建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的3%提供外，超过部分按1%的标准提供；</p> <p>（三）具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物</p>		

业管理用房建筑面积的 50%。

第一百零四条 违反本条例第五十四条第一款规定，建设单位未按规定配置物业管理用房的，由县级以上物业管理行政主管部门责令改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下罚款。

3. 《西安市物业管理条例》（1999 年 3 月 30 日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999 年 5 月 27 日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016 年 10 月 25 日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016 年 11 月 24 日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）

第五十六条第一款 新建物业应当在物业管理区域内配置物业管理用房。物业管理用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付，其面积、位置应当符合《建设工程规划许可证》及《居住区公建配套设施建设合同》要求，并在建设工程规划设计方案中载明。建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房：

（一）物业建筑面积三十万平方米以下的，按物业建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米；

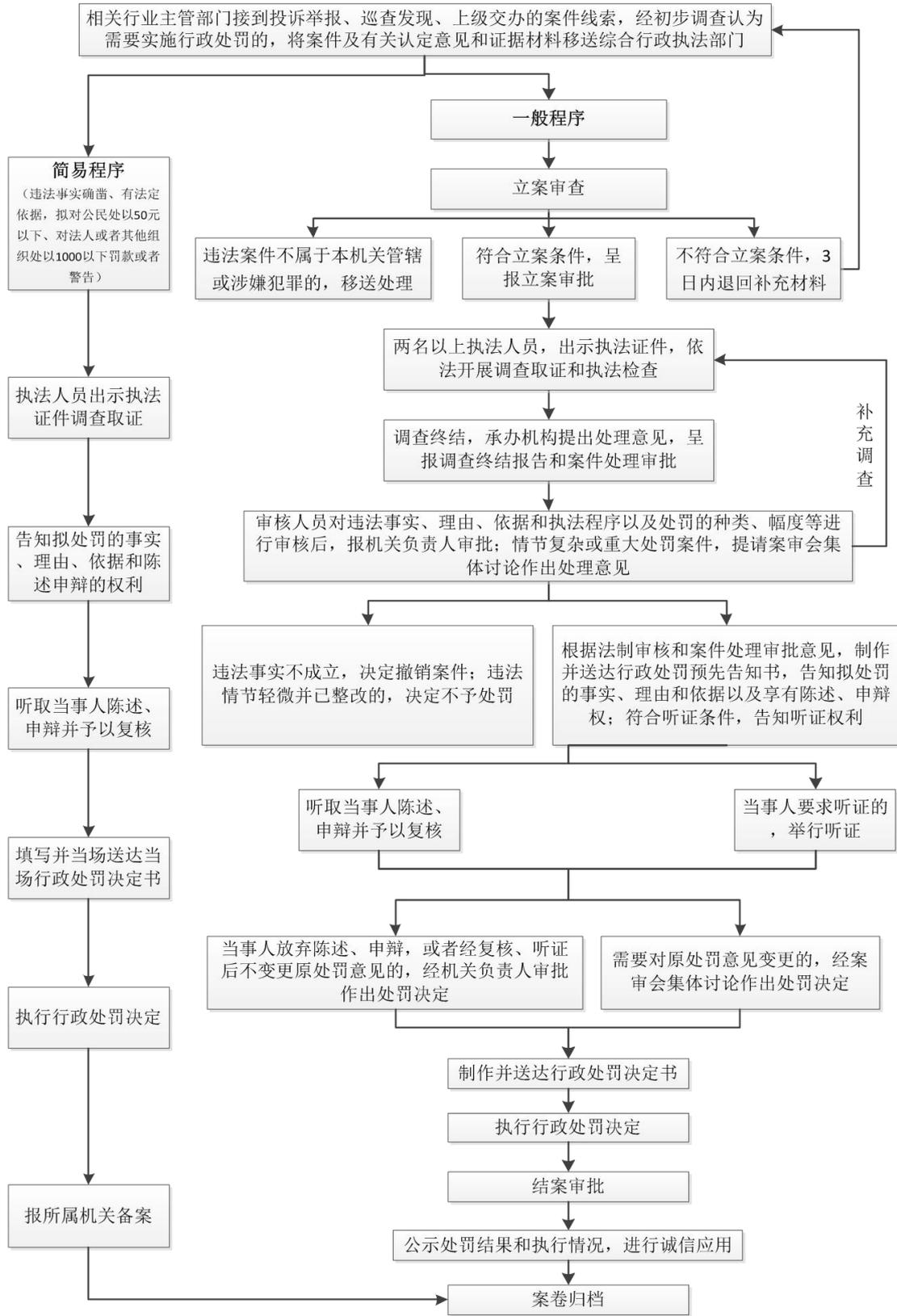
（二）物业建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供；

（三）物业管理用房应当按照办公用房标准设计，具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的百分之五十。

第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物

	<p>业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。 7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。 8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。 9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对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的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p>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，应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。</p> <p>2. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第五十四条第三款 物业管理用房属于全体业主共有，并依法办理产权登记，建设单位、物业服务企业不得改变其用途。业主委员会不得将物业服务用房转让或者改作他用。</p> <p>第一百零五条 违反本条例第五十四条第三款规定，物业服务企业擅自改变物业服务用房用途的，由县级以上物业管理行政主管部门责令改正，给予警告，</p>		

	<p>并处一万元以上十万元以下罚款；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。</p> <p>3. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第五十六条第三款 物业管理用房属全体业主共有，无偿提供给物业服务企业使用。任何单位和个人不得将物业管理用房转让、出租或者改作他用。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当</p>

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对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、共用设施设备进行经营的处罚

权利类型	行政处罚	行政层次	新区级
实施依据	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p style="text-indent: 2em;">第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，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，并按照本条第二款的规定处以罚款；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：</p> <p style="text-indent: 2em;">（一）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；</p> <p style="text-indent: 2em;">（二）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；</p> <p style="text-indent: 2em;">（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p> <p style="text-indent: 2em;">个人有前款规定行为之一的，处1000元以上1万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处5万元以上20万元以下的罚款。</p> <p>2. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p>		

第七十一条 物业使用中不得有下列行为：

- （一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗；
- （二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；
- （三）擅自将住宅改变为经营性用房；
- （四）存放易燃、易爆、剧毒和放射性物品；
- （五）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；
- （六）侵占绿地，毁坏花草树木；
- （七）乱倒垃圾、乱堆杂物；
- （八）乱设摊点、乱停车辆；
- （九）违反规定饲养动物；
- （十）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪声；
- （十一）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱悬挂；
- （十二）法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

发生上述行为时，业主有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理。

第七十二条 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。因物业维修或者公共利益确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意，在约定期限内恢复原状。

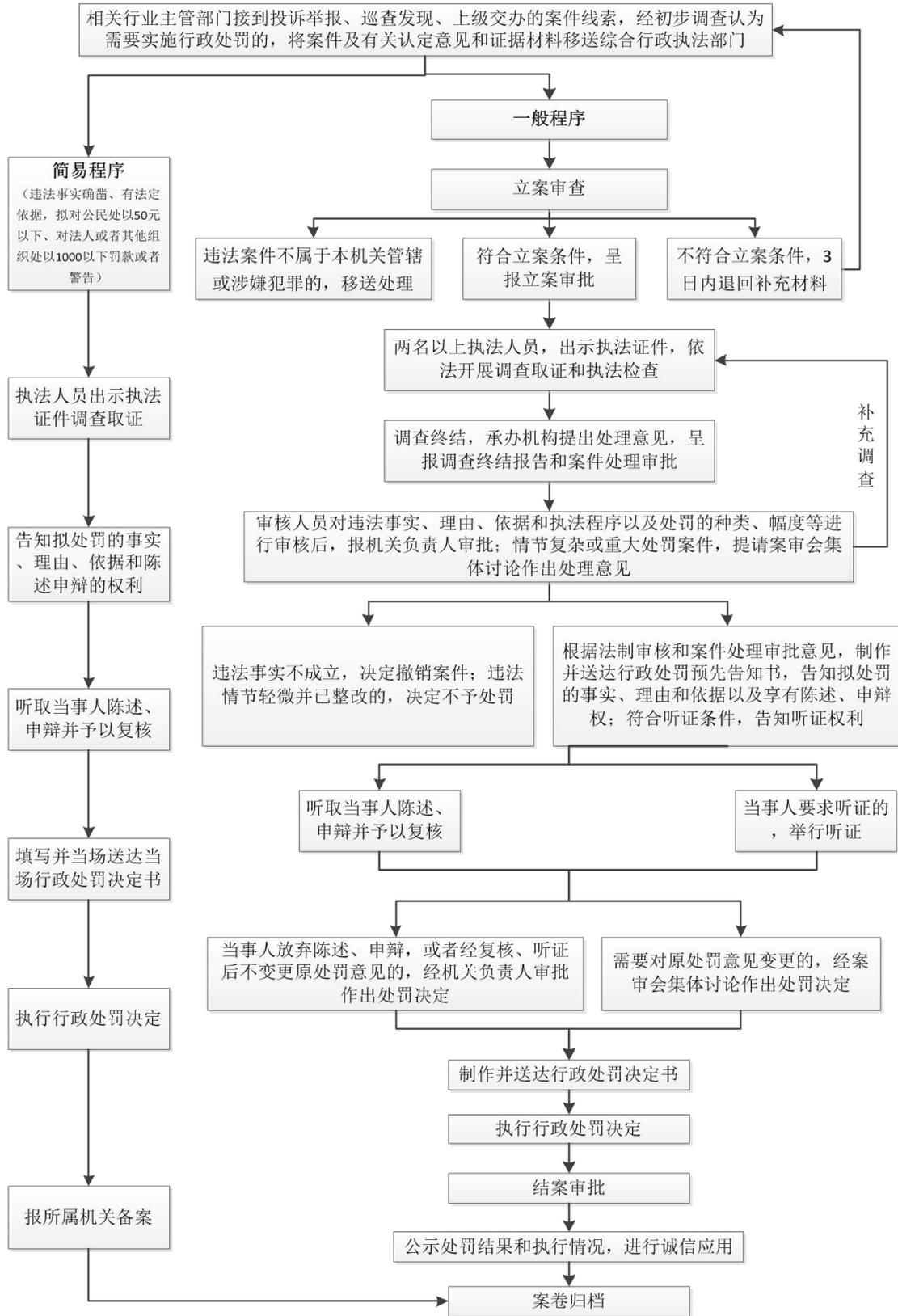
第七十六条 利用物业共用部位、共用设施设备从事广告、租赁等经营行为的，应当经相关业主、业主大会同意，并征求物业服务企业意见后，按照规定办理有关手续。所得收益属于全体业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第一百一十二条 违反本条例第七十一条、第七十二条、第七十六条规定，有下列行为之一的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下罚款；对单位处五万元以上二十万元以下罚款；

	<p>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：</p> <p>（一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗的；</p> <p>（二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备的；</p> <p>（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地的；</p> <p>（四）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p> <p>3. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第八十五条 利用物业共用部位、共用设施设备设置广告、车位车库和进行其他经营活动的，应当在征得相关业主、业主大会同意，并征求物业服务企业的意见后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写</p>

	<p>调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》 《西安市物业管理条例》</p>
备注	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图



对新建住宅的附属设施设备不符合规定条件交付使用的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第四十五条第一款 新建住宅建筑规划区内建设工程竣工验收合格后，其附属设施设备应当具备下列条件，方可交付使用：</p> <p>（一）生活用水纳入公共供水管网，并供水到户；</p> <p>（二）用电纳入供电网络，不得使用临时施工用电；</p> <p>（三）雨水、污水排放纳入雨水、污水排放系统；</p> <p>（四）在城市管道燃气、集中供热主管网覆盖的区域，完成住宅室内、室外燃气、供热管道的敷设且与相应管网连接，并安装燃气分户计量装置和热计量装置；</p> <p>（五）电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户，安全监控装置及其他安全防范设施设备、信报箱等按规划设计要求配置到位；</p> <p>（六）住宅区道路与城市道路或者公路直接相连；</p> <p>（七）按照规划要求完成住宅区的车库（位）、公共服务设施、公用消防设施的建设，具备必要的绿化用地和设施；</p> <p>（八）分期建设的住宅区，其相关配套设施应当满足交付使用部分基本使用功能的要求；</p> <p>（九）法律、法规、规章规定的其他条件。</p> <p>第九十九条 违反本条例第四十五条第一款规定，新建住宅的附属设施设备不符合规定条件交付使用的，由县级以上物业行政主管部门责令停止交付使</p>		

	用；拒不停止的，处交付使用住宅销售额1%以上3%以下的罚款。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位未按规定时限完成招标的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第四十八条 住宅物业的建设单位采用招标方式选聘物业服务企业时，现售商品房应当在出售前三十日完成招标，预售商品房应当在取得《商品房预售许可证》前完成招标。</p> <p>第一百零一条 违反本条例第四十八条规定，建设单位未按规定时限完成招标的，由县级以上物业管理行政主管部门责令改正，可以处一万元以上五万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当 		

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位未按时将临时管理规约和前期物业服务合同报 送备案的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第四十九条第二款 临时管理规约和前期物业服务合同应当自合同签订之日起十五日内，报物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门备案。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零二条 有下列情形之一的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上一万元以下罚款：（一）违反本条例第四十九条第二款规定，建设单位未按时将临时管理规约和前期物业服务合同报送备案的；（二）违反本条例第五十条第一款规定，建设单位未将备案后的临时管理规约在销售场所公示的；（三）违反本条例第六十条规定，物业服务企业未按时将物业服务合同报送备案的。</p> <p>2. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第五十条第一款 前期物业服务合同签订之日起十五日内，建设单位应当将前期物业服务合同和临时管理规约向区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会备案。区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会应当自备案之日起五个工作日内将备案情况书面报告市物业管理行政主管部门。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，</p>		

	<p>第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。 7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。 8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。 9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位拒不制定或者不公示业主临时规约的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第四十九条第一款 建设单位应当在销售物业前制定符合本条例第十八条第一款和第三款规定的临时管理规约，并与其选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同。</p> <p style="padding-left: 2em;">第五十条第一款 建设单位应当将备案后的临时管理规约在销售场所公示。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零二条 有下列情形之一的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上一万元以下罚款：（一）违反本条例第四十九条第二款规定，建设单位未按时将临时管理规约和前期物业服务合同报送备案的。（二）违反本条例第五十条第一款规定，建设单位未将备案后的临时管理规约在销售场所公示的；（三）违反本条例第六十条规定，物业服务企业未按时将物业服务合同报送备案的。</p> <p>2. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届</p>		

	<p>人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正)</p> <p>第四十八条 建设单位在销售物业前应当制定临时管理规约。临时管理规约包括下列内容：（一）使用维护物业共有部分的规则；（二）使用物业专有部分的权利和义务；（三）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；（四）分担物业管理区域各类费用的方式；（五）违反临时管理规约应当承担的责任。</p> <p>临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。</p> <p>临时管理规约的效力至业主大会通过的管理规约生效时终止。</p> <p>第五十条第二款 建设单位应当将备案后的临时管理规约在销售场所公示。</p> <p>第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》、《西安市物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对物业服务企业未按时将物业服务合同报送备案的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第六十条 物业服务企业应当自与业主委员会签订合同之日起十五日内，将物业服务合同报物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门备案。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零二条 有下列情形之一的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上一万元以下罚款：（一）违反本条例第四十九条第二款规定，建设单位未按时将临时管理规约和前期物业服务合同报送备案的。（二）违反本条例第五十条第一款规定，建设单位未将备案后的临时管理规约在销售场所公示的；（三）违反本条例第六十条规定，物业服务企业未按时将物业服务合同报送备案的。</p> <p>2. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第六十一条 业主委员会与选聘的物业服务企业应当签订物业服务合同。物业服务合同签订之日起十五日内，物业服务企业应当将物业服务合同报物业所在地区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会备案。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物</p>		

	业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规定处罚。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位在交接查验时，对不符合竣工验收资料的 物业共用部位、共用设施设备未处理的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第五十二条 建设单位和物业服务企业办理物业交接手续时，应当共同对物业的共用部位、共用设施设备进行交接查验，不符合竣工验收资料的，由建设单位负责处理。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零三条 违反本条例第五十二条规定，建设单位在交接查验时，对不符合竣工验收资料的物业共用部位、共用设施设备未处理的，由县级以上物业行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处五万元以上三十万元以下的罚款。</p> <p>2. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第五十二条第一款 新建住宅物业交付使用十五日前，建设单位应当与物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验，与竣工验收资料不符的，由建设单位负责整修。</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规</p>		

	定处罚。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》、《西安市物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对个人损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗的行为进行罚款。对单位损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第七十一条 物业使用中不得有下列行为：</p> <p>（一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗；</p> <p>（二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；</p> <p>（三）擅自将住宅改变为经营性用房；</p> <p>（四）存放易燃、易爆、剧毒和放射性物品；</p> <p>（五）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；</p> <p>（六）侵占绿地，毁坏花草树木；</p> <p>（七）乱倒垃圾、乱堆杂物；</p> <p>（八）乱设摊点、乱停车辆；</p> <p>（九）违反规定饲养动物；</p> <p>（十）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪声；</p> <p>（十一）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱悬挂；</p> <p>（十二）法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。</p>		

	<p>发生上述行为时，业主有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理。</p> <p>第一百一十二条 违反本条例第七十一条、第七十二条、第七十六条规定，有下列行为之一的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下罚款；对单位处五万元以上二十万元以下罚款；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：</p> <p>（一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗的；</p> <p>（二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备的；</p> <p>（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地的；</p> <p>（四）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对个人占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="text-align: center;">第七十一条 物业使用中不得有下列行为：</p> <p style="text-align: center;">（一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗；</p> <p style="text-align: center;">（二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；</p> <p style="text-align: center;">（三）擅自将住宅改变为经营性用房；</p> <p style="text-align: center;">（四）存放易燃、易爆、剧毒和放射性物品；</p> <p style="text-align: center;">（五）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；</p> <p style="text-align: center;">（六）侵占绿地，毁坏花草树木；</p> <p style="text-align: center;">（七）乱倒垃圾、乱堆杂物；</p> <p style="text-align: center;">（八）乱设摊点、乱停车辆；</p> <p style="text-align: center;">（九）违反规定饲养动物；</p> <p style="text-align: center;">（十）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪声；</p> <p style="text-align: center;">（十一）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱悬挂；</p> <p style="text-align: center;">（十二）法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。</p> <p>发生上述行为时，业主有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当劝阻、</p>		

制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理。

第一百一十二条 违反本条例第七十一条、第七十二条、第七十六条规定，有下列行为之一的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下罚款；对单位处五万元以上二十万元以下罚款；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：

（一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗的；

（二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备的；

（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地的；

（四）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

2. 《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）

第八十一条 物业管理区域内禁止下列行为：（三）占用或者损坏共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；

第一百零八条 违反本条例第四十九条第一款，第五十条第一款、第二款，第五十二条第一款，第五十六条第一款、第三款，第六十一条，第六十五条第一款，第七十三条第一款，第八十一条第三项，第八十五条规定，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会依照《陕西省物业管理条例》的规

	定处罚。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位、物业服务企业代收专项维修资金的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第八十九条第一款 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金足额存入住宅专项维修资金专户。建设单位、物业服务企业不得代收住宅专项维修资金。</p> <p>第一百一十三条 违反本条例第八十九条第一款规定，建设单位、物业服务企业代收住宅专项维修资金的，由物业管理行政主管部门责令限期移交；逾期未移交的，处所收金额百分之一以上百分之五以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p>		

	<p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《西安市物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对物业管理区域内发生重大事件、物业服务企业未及时报告的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第六十九条 本市实行物业服务重大事件报告制度。物业管理区域内发生下列情形之一的，物业服务企业应当向区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会及相关部门报告：</p> <p>（一）发生火灾、爆炸或者自然灾害等造成人身伤亡或者危及建筑物安全；</p> <p>（二）建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，且在八小时以内难以排除，严重危及业主、物业使用人及建筑物安全；</p> <p>（三）发生群体性突发事件，影响社会和谐稳定；</p> <p>（四）物业管理区域内发生重大伤亡事件；</p> <p>（五）其他影响业主、物业使用人正常生活的事件。</p> <p>第一百一十条 违反本条例第六十九条规定，物业服务企业未及时报告物业管理区域内发生的重大事件的，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会给予警告，并处五千元以上二万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与</p>		

	<p>当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《西安市物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

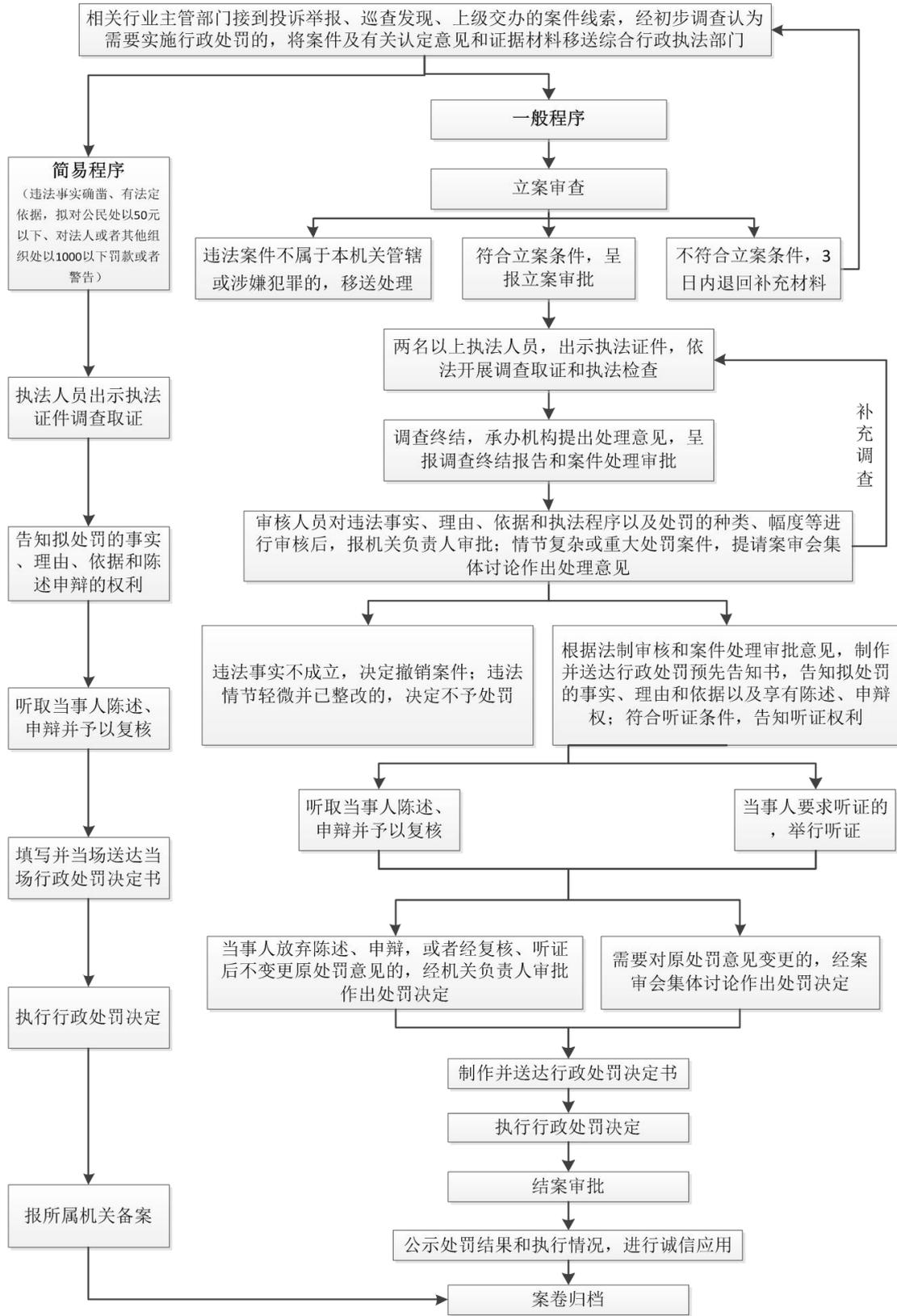


对建设单位未明示、公示物业管理、车位和车库相关信息的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第四十七条 物业管理区域划分后，建设单位在销售物业时，应当将下列材料向物业买受人明示，并作为买卖合同的附件：</p> <p>（一）物业管理区域的范围；</p> <p>（二）共用部位的名称、位置和面积；</p> <p>（三）共用设施设备的名称、用途；</p> <p>（四）物业管理用房的位置和面积。</p> <p>第八十二条第二款 建设单位在销售物业时，应当将拟出售、附赠或者出租车位、车库的相关信息在销售场所显著位置公示。</p> <p>第一百零七条 违反本条例第四十七条、第八十二条第二款规定，建设单位未明示、公示相关信息的，由区、县物业管理行政主管部门</p>		

	或者开发区管理委员会责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上五万元以下罚款。
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

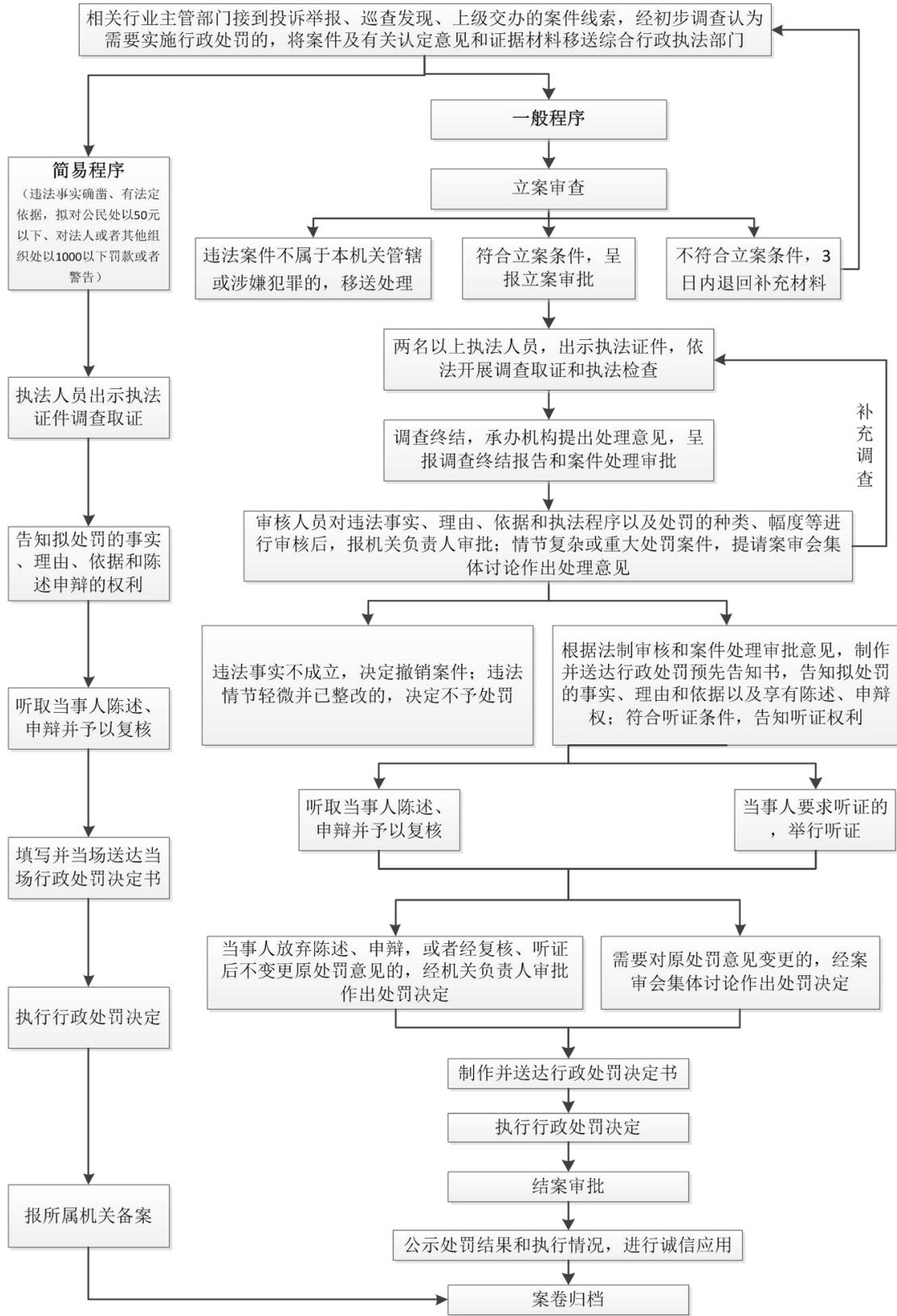


对房屋买受人未按规定交存首期住宅专项维修资金， 开发建设单位将房屋交付买受人的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部中华人民共和国财政部 第165号令）</p> <p style="text-align: center;">第十三条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。</p> <p style="text-align: center;">第三十六条第一款 开发建设单位违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行 		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《住宅专项维修资金管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示共用部位和共用设施设备经营收益情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《西安市物业管理条例》（1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 2016年10月25日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十五次会议修订通过 2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 第四次修正）</p> <p>第七十八条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示并及时更新：（五）水、电、热等公共能耗总量、明细及费用分摊方式；</p> <p>（六）共用部位和共用设施设备经营收益情况。</p> <p>第一百一十二条 违反本条例第七十八条第五项、第六项规定，物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示共用部位和共用设施设备经营收益情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的，由区、县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上三万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p>		

	<p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》《西安市物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对业主未提供交存专项维修资金凭证，建设单位擅自将房屋交付使用的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第九十一条第二款 业主在办理房屋入住手续时，应当提供交存专项维修资金的凭证；未提供凭证的，建设单位不得将房屋交付使用。</p> <p>第一百一十五条 违反本条例第九十一条第二款规定，业主未提供交存专项维修资金凭证，建设单位擅自将房屋交付使用的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由建设单位代业主履行缴纳专项维修资金的义务。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p>		

	<p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对开发建设单位或者公有住房单位未按规定分摊住宅共用 部位、共用设施设备维修、更新和改造费用的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部中华人民共和国财政部 第 165 号令）</p> <p>第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。</p> <p>第三十六条第二款 开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以下的罚款。</p> <p>2. 《陕西省物业管理条例》（2000 年 9 月 23 日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004 年 8 月 3 日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008 年 12 月 12 日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010 年 3 月 26 日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第八十七条第三款 物业共用部位、共用设施设备保修期满后需要使用专项维修资金时，住宅物业、非住宅物业或者公有住房尚未售出，或者建设单位、公有住房售房单位保留自用、经营的，建设单位、公有住房售房单位应当按照该物业的建筑面积，分摊物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用。</p> <p>第一百一十四条 违反本条例第八十七条第三款规定，建设单位、公有住房售房单位未按规定分摊物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处应分</p>		

	<p>摊费用两倍的罚款，并转入该物业管理区域专项维修资金专户。</p>
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。 7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。 8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。 9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《住宅专项维修资金管理办法》、《陕西省物业管理条例》</p>
备注	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图



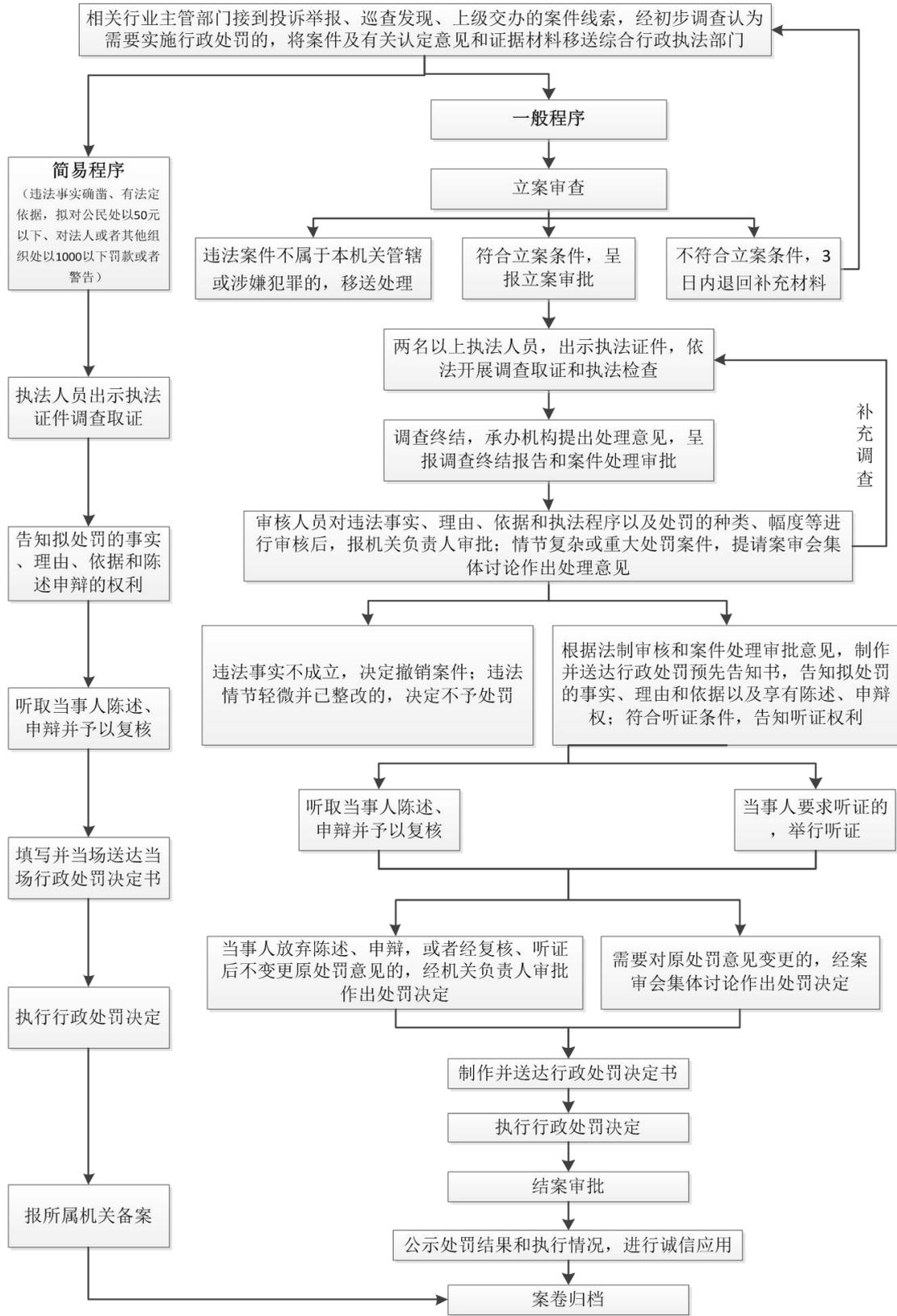
对挪用专项维修资金的行为的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《物业管理条例》（2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修正）</p> <p>第六十条 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，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；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。</p> <p>2. 《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部 第165号令）</p> <p>第三十七条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；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。</p> <p>物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。</p> <p>直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，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>直辖市、市、县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，同第三十七条第三款。</p> <p>3. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第八十七条第二款 专项维修资金属于业主所有，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。</p> <p>第一百一十四条 违反本条例第八十七条第二款规定，挪用专项维修资金的，由县级以上物业管理行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款；物业服务企业挪用专项维修资金，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，依法追究负有责任的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》</p> <p>《住宅专项维修资金管理办法》</p>
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对建设单位未按规定交纳、补存物业保修金的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第七十八条第一款 新建住宅物业、住宅区内的非住宅物业以及与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业，其建设单位应当在物业竣工验收合格后、申请不动产权属初始登记前，按照物业建筑安装总造价2%的比例，一次性向物业所在地的设区的市、县（市）物业管理行政主管部门设立的物业保修金专门账户交存物业保修金。</p> <p>第八十一条第二款 县（市、区）物业管理行政主管部门应当在物业保修金动用后三日内书面通知建设单位，建设单位应当自收到书面通知之日起十五日内足额补存。</p> <p>第三款 建设单位对维修责任承担有异议的，可以在前款规定的期限内依法提起民事诉讼或者申请仲裁，由人民法院或者仲裁委员会确定的责任人，在相关法律文书生效之日起十五日内补存物业保修金。逾期不起诉或申请仲裁的，视为其认可承担维修责任。</p> <p>第一百一十三条 违反本条例第七十八条第一款、第八十一条第二款、第三款规定，建设单位未按规定交纳、补存物业保修金的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期交纳；逾期不交纳的，自逾期之日起按日加收滞纳金0.5%的滞纳金，可以处十万元以上三十万元以下的罚款。</p>		
责任事项	1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审		

	<p>查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对未在规定时间内将商品住宅物业、非住宅物业专项维修资金交由物业行政主管部门代管的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p>第九十六条第一款 本条例实施前商品住宅业主、非住宅业主已经交存的专项维修资金，该物业管理区域业主大会尚未成立的，应当自本条例实施之日起三十日内交由设区的市、县（市）物业管理行政主管部门接管；已售公有住房专项维修资金，该物业管理区域业主大会尚未成立的，应当自本条例实施之日起三十日内交由设区的市、县（市）财政部门或者物业管理行政主管部门负责管理。</p> <p>第一百一十六条 违反本条例第九十六条第一款规定，未在规定时间内将商品住宅物业、非住宅物业专项维修资金交由物业行政主管部门代管的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期转交，逾期未转交的，处专项维修资金总额1%以上5%以下的罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、</p>		

	<p>法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对未按规定将代收的维修资金转入维修资金专户的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《陕西省物业管理条例》（2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第一百一十六条 违反本条例第九十六条第一款规定，未在规定时限内将商品住宅物业、非住宅物业专项维修资金交由物业行政主管部门代管的，由县级以上物业管理行政主管部门责令限期转交，逾期未转交的，处专项维修资金总额1%以上5%以下的罚款。</p> <p style="padding-left: 2em;">未在规定时限内转交已售公有住房专项维修资金的，由县级以上财政部门或者物业管理行政主管部门依照前款规定处罚。</p> <p>2. 《西安市住宅专项维修资金管理办法》（2009年11月23日西安市人民政府令第85号公布 根据2018年2月28日西安市人民政府令第133号《关于修改〈西安市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》修正）</p> <p style="padding-left: 2em;">第四十四条 建设单位、物业服务企业代收维修资金的，由物业管理行政主管部门责令限期移交，逾期未移交的，处所收金额百分之一以上百分之五以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与</p>		

	<p>当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
<p>责任依据</p>	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省物业管理条例》、《西安市住宅专项维修资金管理办法》</p>
<p>备注</p>	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图



对违反规定出租房屋的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）</p> <p>第六条 有下列情形之一的房屋不得出租：（一）属于违法建筑的；（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；（三）违反规定改变房屋使用性质的；（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。</p> <p>第八条 出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。</p> <p>厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。</p> <p>第二十一条 违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。</p> <p>第二十二条 违反本办法第八条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。</p> <p>2. 《陕西省城市房地产市场管理条例》（1995年11月3日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年5月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正）</p> <p>第三十一条第二款 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在地城市人民政府有关租赁的规定。</p> <p>第四十九条 违反本条例第三十一条第二款规定出租房屋的，责令改正，没收违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。</p>		

	<p>3. 《西安市城市房屋租赁条例》（2010年第二次修正）</p> <p>第八条 有下列情形之一的房屋不得出租：</p> <p>（一）无房屋所有权证或者其它合法权属证明的；</p> <p>（二）共有房屋未取得其他共有人同意的；</p> <p>（三）房屋权属有争议的；</p> <p>（四）属于违法、违章建筑的；</p> <p>（五）不符合房屋安全标准的；</p> <p>（六）已抵押而未经抵押权人同意的；</p> <p>（七）法律、法规规定不得出租房屋的其他情形。</p> <p>第三十六条 违反本条例第八条规定出租房屋的，除责令停止出租外，没收违法所得，并处警告或者违法所得一倍以下的罚款。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人</p>

	<p>不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《商品房屋租赁管理办法》、《陕西省城市房地产市场管理条例》、《西安市城市房屋租赁条例》</p>
备注	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图



未按规定办理房屋租赁登记备案或登记备案的变更、延续、 注销手续的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）</p> <p>第十四条第一款 房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。</p> <p>第十九条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。</p> <p>第二十三条 违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>		

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《商品房屋租赁管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对违反国家和房屋所在地城市人民政府有关租赁规定租赁住宅用房的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《陕西省城市房地产市场管理条例》（1995年11月3日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年5月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正）</p> <p>第三十一条第二款 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在地城市人民政府有关租赁的规定。</p> <p>第四十九条 违反本条例第三十一条第二款规定出租房屋的，责令改正，没收违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none">立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行		

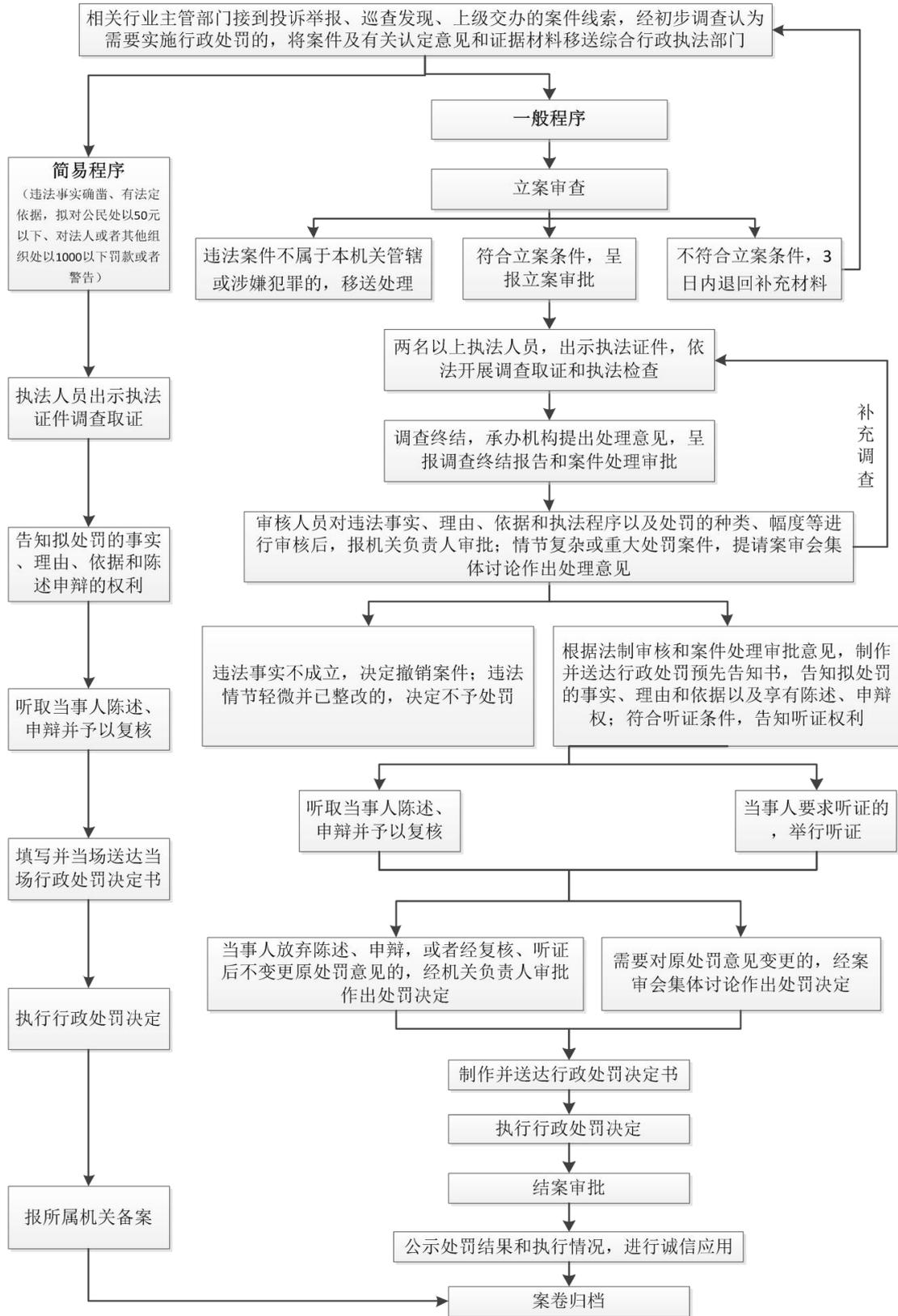
	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《陕西省城市房地产市场管理条例》
备注	流程图

对不具备规定条件从事城市房屋白蚁防治业务的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市房屋白蚁防治管理规定》（根据 2015 年 5 月 4 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第六条 设立白蚁防治单位，应当具备以下条件：（一）有自己的名称和组织机构；（二）有固定的办公地点及场所；（三）有生物、药物检测和建筑工程等专业的专职技术人员。</p> <p>第十三条 违反本规定第六条的规定，从事白蚁防治业务的，由房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令改正，并可处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实 		

	<p>和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房屋白蚁防治管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对白蚁防治单位不按施工技术规范 and 操作程序进行 白蚁防治的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市房屋白蚁防治管理规定》（根据 2015 年 5 月 4 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第九条 白蚁防治单位应当建立健全白蚁防治质量保证体系，严格按照国家和地方有关城市房屋白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。</p> <p>第十四条 白蚁防治单位违反本规定第九条规定的，由房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实 		

	<p>和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房屋白蚁防治管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对白蚁防治单位违规使用不合格药物的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市房屋白蚁防治管理规定》（根据 2015 年 5 月 4 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第十条 城市房屋白蚁防治应当使用经国家有关部门批准生产的药剂。白蚁防治单位应当建立药剂进出领料制度。药剂必须专仓储存、专人管理。</p> <p>第十五条 白蚁防治单位违反本规定第十条的规定，使用不合格药物的，由房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并处以 3 万元的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行 		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房屋白蚁防治管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

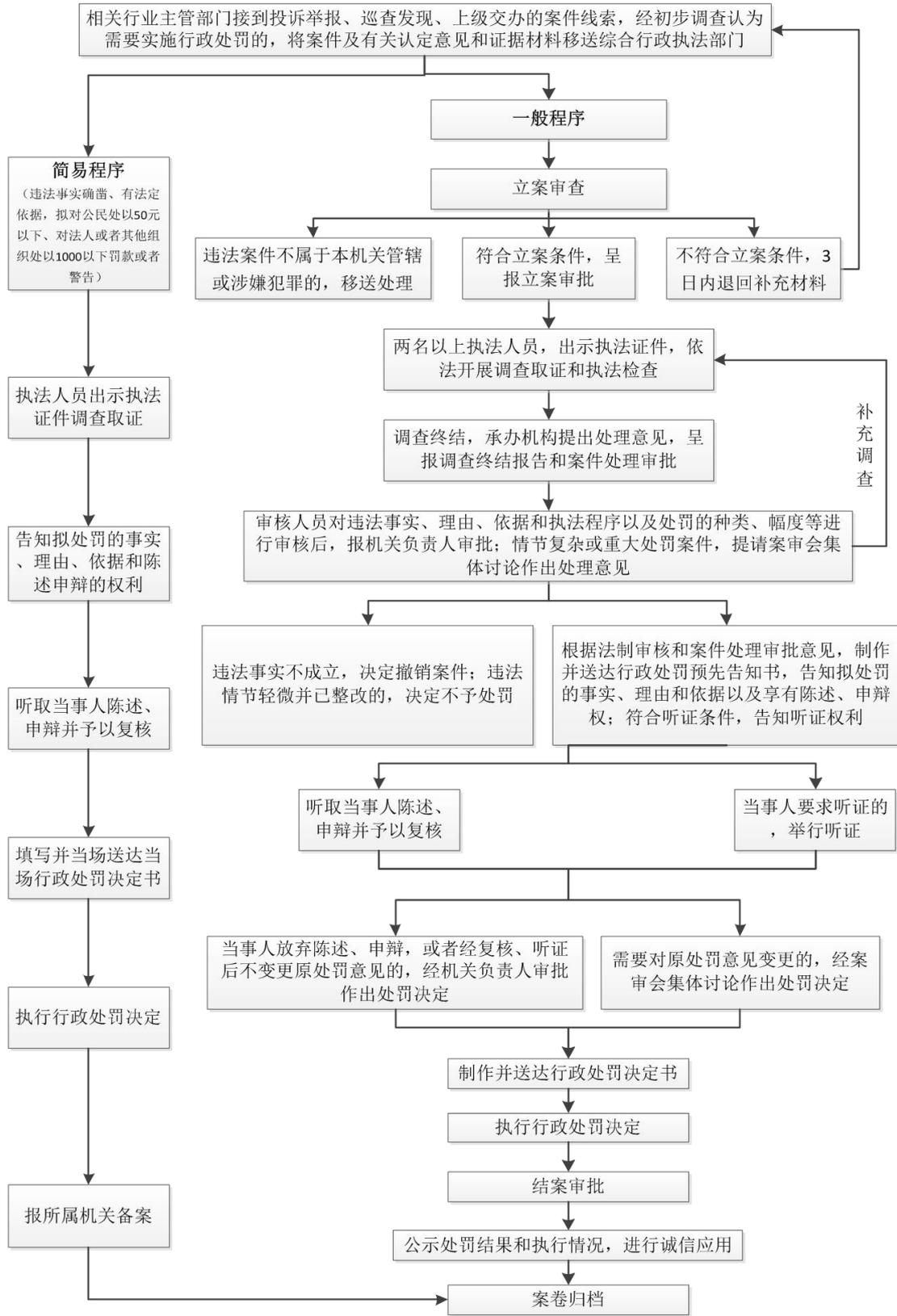


对房地产开发企业在进行商品房销（预）售时，应当向购房人出具该项目的《白蚁预防合同》或者其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中未包括白蚁预防质量保证的内容的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市房屋白蚁防治管理规定》（根据 2015 年 5 月 4 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第十一条第一款 房地产开发企业在进行商品房销（预）售时，应当向购房人出具该项目的《白蚁预防合同》或者其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容。</p> <p>第十六条第一款 房地产开发企业违反本规定第十一条第一款的规定，由房屋所在地的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，并处以 2 万元以上 3 万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当 		

	<p>事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房屋白蚁防治管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

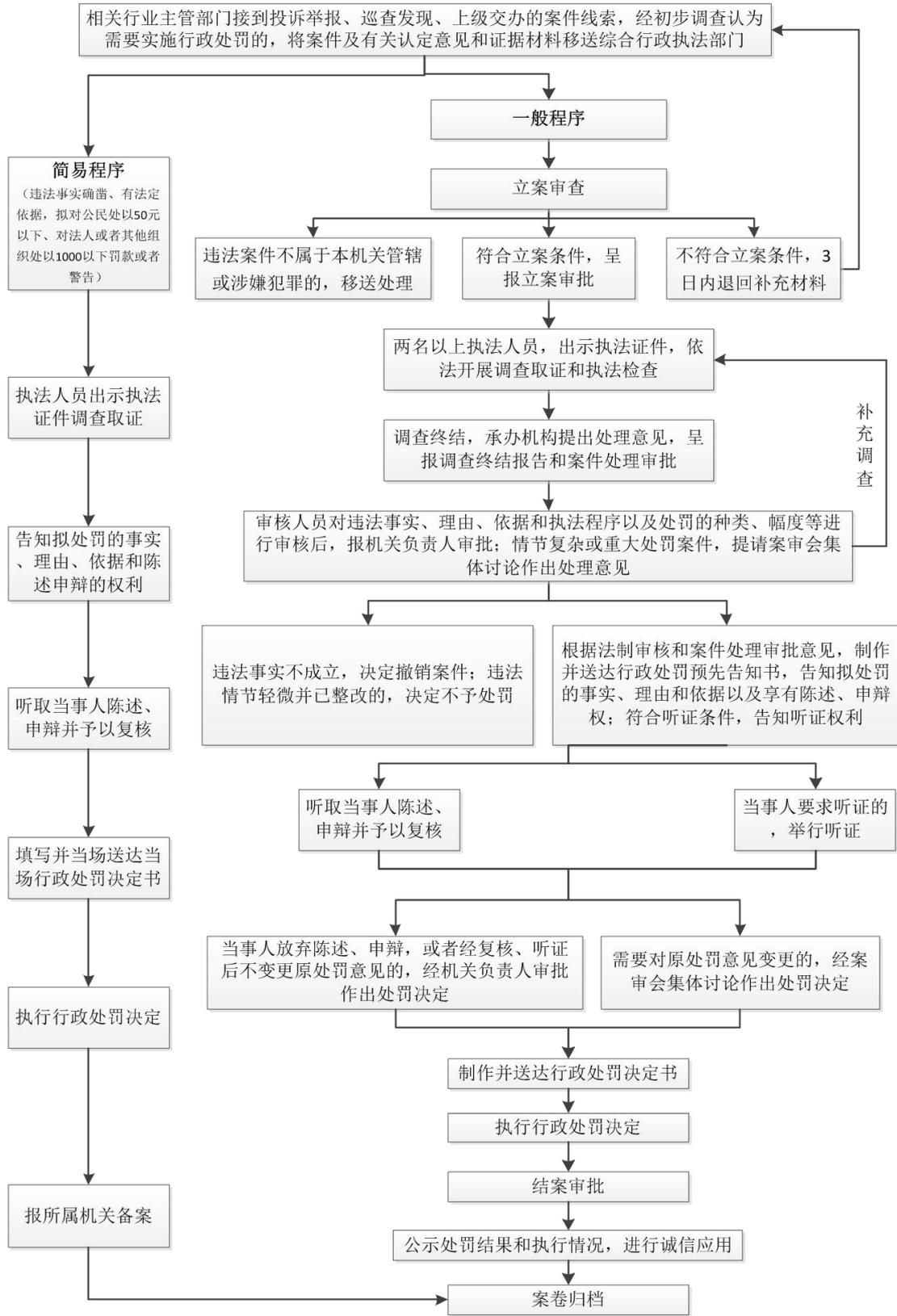


对建设单位未按规定进行白蚁防治的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市房屋白蚁防治管理规定》（根据 2015 年 5 月 4 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第十六条第二款 建设单位未按照本规定进行白蚁预防的，由房屋所在地的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，并处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 		

	<p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7 日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房屋白蚁防治管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对原有房屋和超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的，房屋所有人、使用人或者房屋管理单位未委托白蚁防治单位进行灭治的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《城市房屋白蚁防治管理规定》（根据 2015 年 5 月 4 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正）</p> <p>第十二条 原有房屋和超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的，房屋所有人、使用人或者房屋管理单位应当委托白蚁防治单位进行灭治。房屋所有人、使用人以及房屋管理单位应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查和灭治工作。</p> <p>第十七条 房屋所有人、使用人或者房屋管理单位违反本规定第十二条规定的，房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，可以对责任人处以 1000 元的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事 		

	<p>人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《城市房屋白蚁防治管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

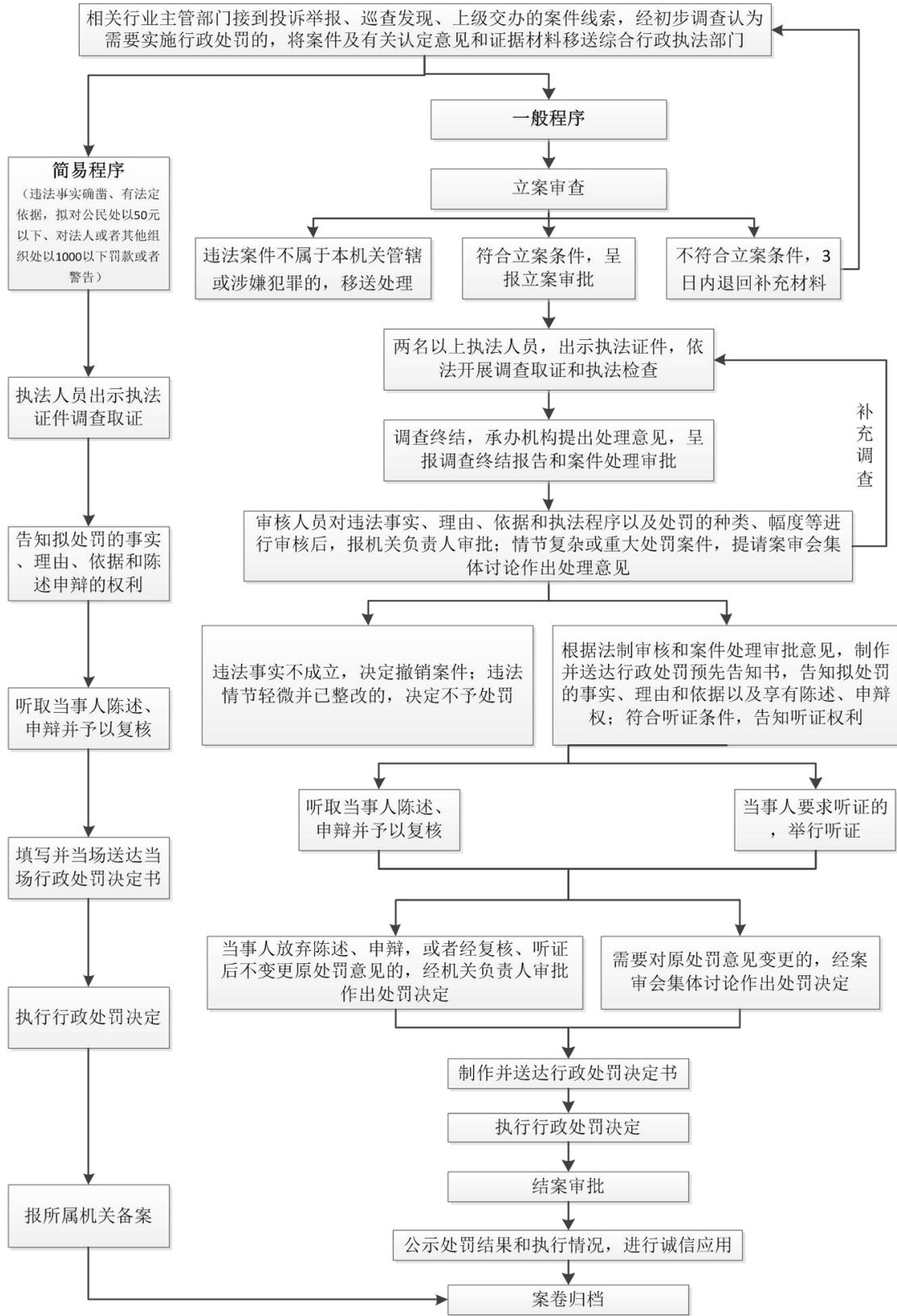


对房屋测绘单位在房产面积测算中不执行国有标准、规范和规定；在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；房产面积测算失误的，造成重大损失的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《房产测绘管理办法》（建设部 国家测绘局令 第 83 号）</p> <p style="text-align: center;">第二十一条 房产测绘单位有下列情况之一的，由县级以上房地产行政主管部门给予警告并责令限期改正，并可处以一万元以上三万元以下的罚款；情节严重的，由发证机关予以降级或取消其房产测绘资格：（一）在房产面积测算中不执行国有标准、规范和规定；（二）在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；（三）房产面积测算失误的，造成重大损失的。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实 		

	<p>和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》《房产测绘管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日中华人民共和国国务院令 第248号发布 根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修正 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订 根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）</p> <p>第三十四条 违反本条例规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。</p> <p>2. 《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日以建设部令 第77号发布 根据2015年5月4日住房和城乡建设部令 第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》修订）</p> <p>第十九条 企业未取得资质证书从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。</p> <p>第二十条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销</p>		

	<p>营业执照。</p> <p>3. 《陕西省城市房地产市场管理条例》（1995年11月3日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2010年5月27日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正）</p> <p>第七条 设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照。并在领取营业执照后三十日内到建设行政主管部门备案，到当地税务部门办理税务登记。</p> <p>建设行政主管部门根据有关规定对房地产开发企业进行审查，颁发《房地产开发企业资质证书》。对不符合条件的，提请工商行政管理部门处理。</p> <p>第四十四条 违反本条例第七条规定，未取得资质证书擅自进行房地产开发或超资质进行开发的，由县级以上建设行政主管部门责令停止开发，并可处以项目总投资百分之一以下的罚款。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求</p>

	<p>听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《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》、《陕西省城市房地产管理条例》、</p>
备注	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图

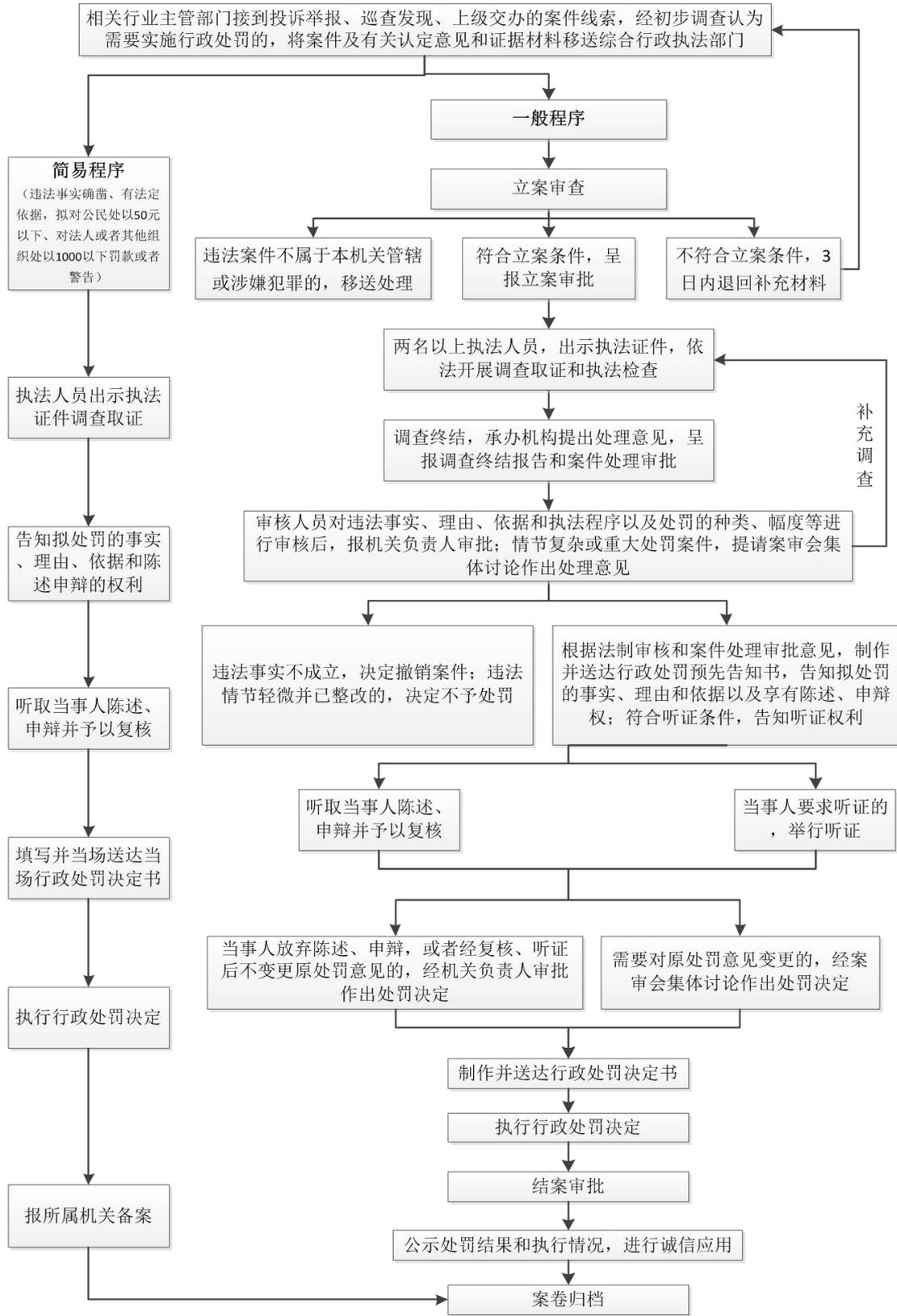


对房地产开发企业隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的， 涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日以建设部令第77号发布 根据2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》修订）</p> <p>第二十一条 企业有下列行为之一的，由原资质审批部门公告资质证书作废，收回证书，并可处以1万元以上3万元以下的罚款：</p> <p>（一）隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；</p> <p>（二）涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行</p>		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《房地产开发企业资质管理规定》、《中华人民共和国行政处罚法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

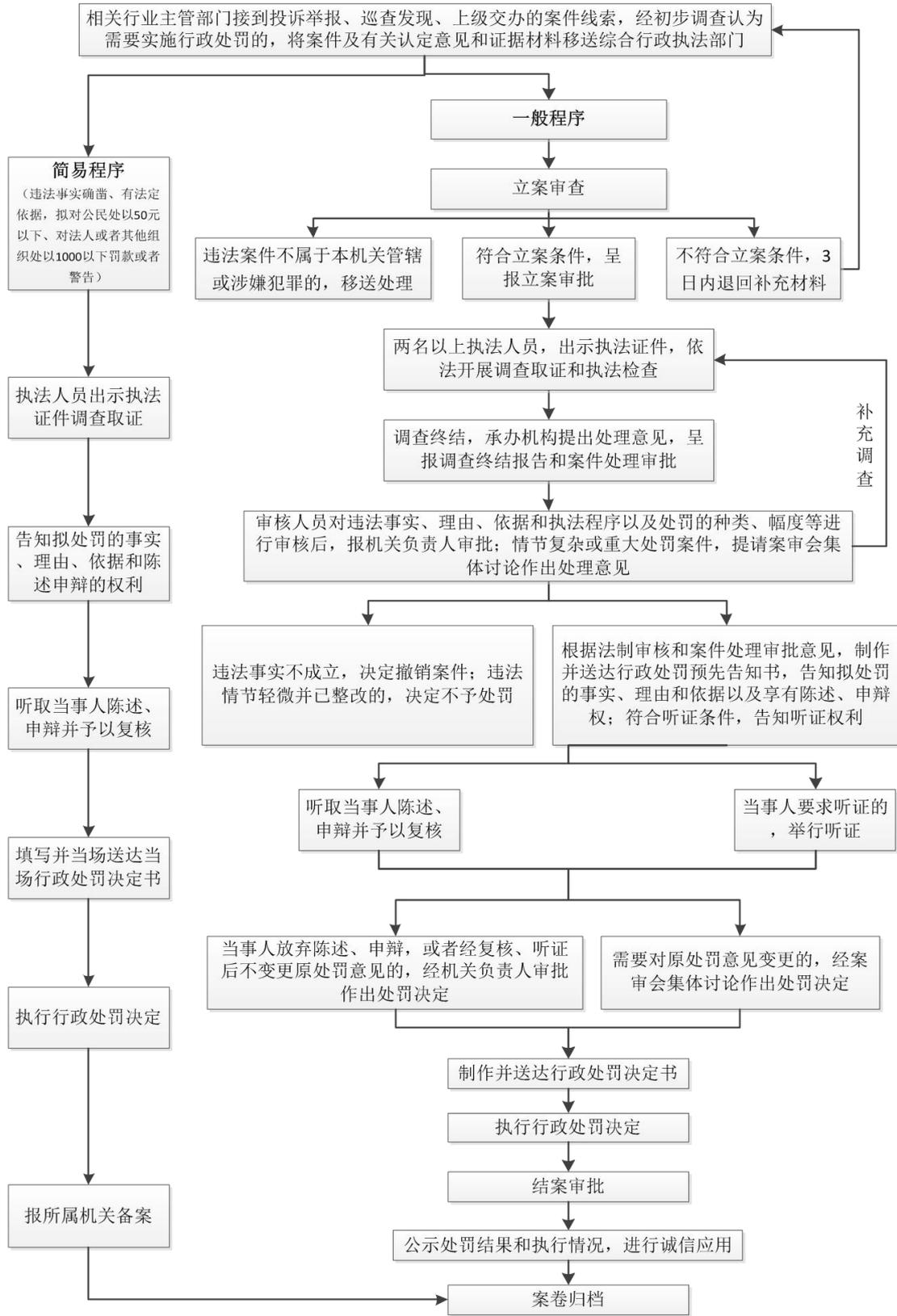


对房地产开发企业不按照规定办理变更手续的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日以建设部令第77号发布 根据2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》修订）</p> <p style="text-align: center;">第二十四条 企业不按照规定办理变更手续的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正，并可处以5000元以上1万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。 6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人 		

	<p>不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《房地产开发企业资质管理规定》、《中华人民共和国行政处罚法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

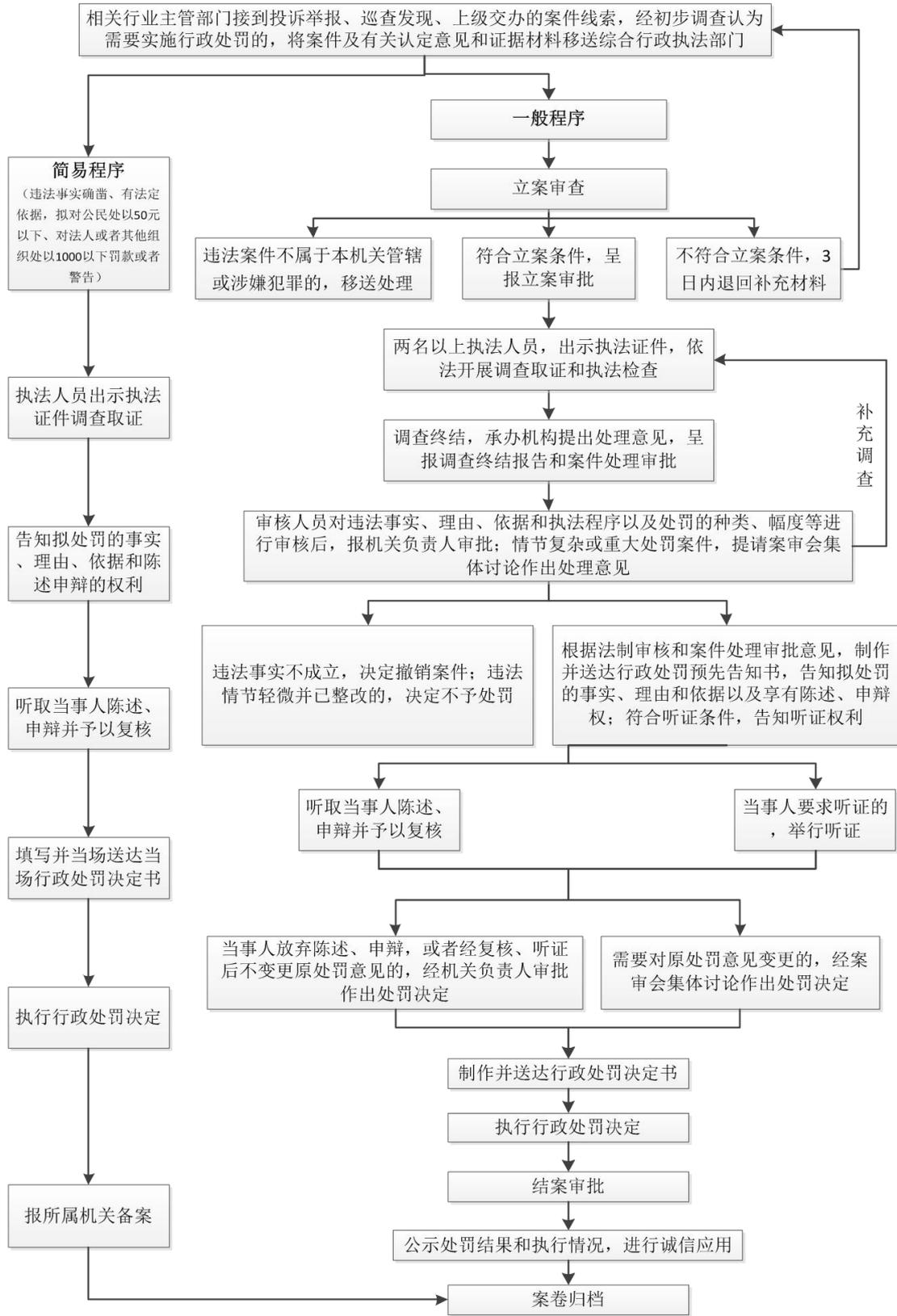


对房地产开发企业销售商品房，未向购买人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息，或者向购买人明示的所售商品房能源消耗指标与实际能源消耗不符的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《中华人民共和国节约能源法》</p> <p>第八十条 房地产开发企业违反本法规定，在销售房屋时未向购买人明示所售房屋的节能措施、保温工程保修期等信息的，由建设主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处三万元以上五万元以下罚款；对以上信息作虚假宣传的，由建设主管部门责令改正，处五万元以上二十万元以下罚款。</p> <p>2. 《民用建筑节能条例》</p> <p>第四十三条 违反本条例规定，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、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息，或者向购买人明示的所售商品房能源消耗指标与实际能源消耗不符的，依法承担民事责任；由县级以上地方人民政府建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处交付使用的房屋销售总额 2% 以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门降低资质等级或者吊销资质证书。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、</p>		

	<p>法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国节约能源法》</p> <p>《民用建筑节能条例》</p>
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产开发企业开发建设的项目工程质量低劣，发生重大 工程质量事故的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日以建设部令第77号发布 根据2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》修订）</p> <p style="text-align: center;">第二十三条 企业开发建设的项目工程质量低劣，发生重大工程质量事故的，由原资质审批部门降低资质等级；情节严重的吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行</p>		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产开发企业资质管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

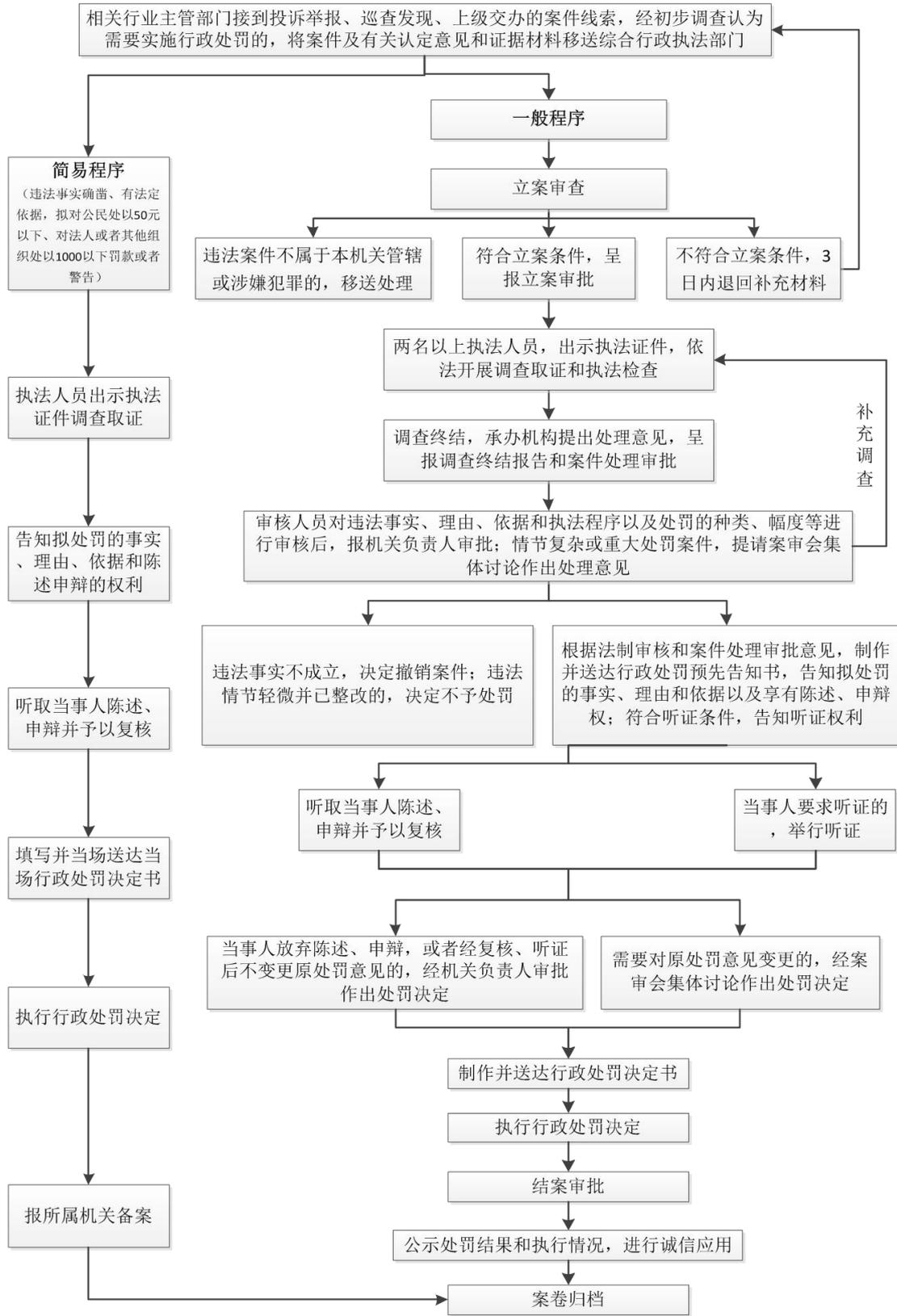


对房地产开发企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日以建设部令第77号发布 根据2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》修订）</p> <p style="text-align: center;">第二十三条 企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级，并可处以1万元以上2万元以下的罚款。</p>		
责任事项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。 2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。 3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。 4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。 5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行 		

	<p>政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产开发企业资质管理规定》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

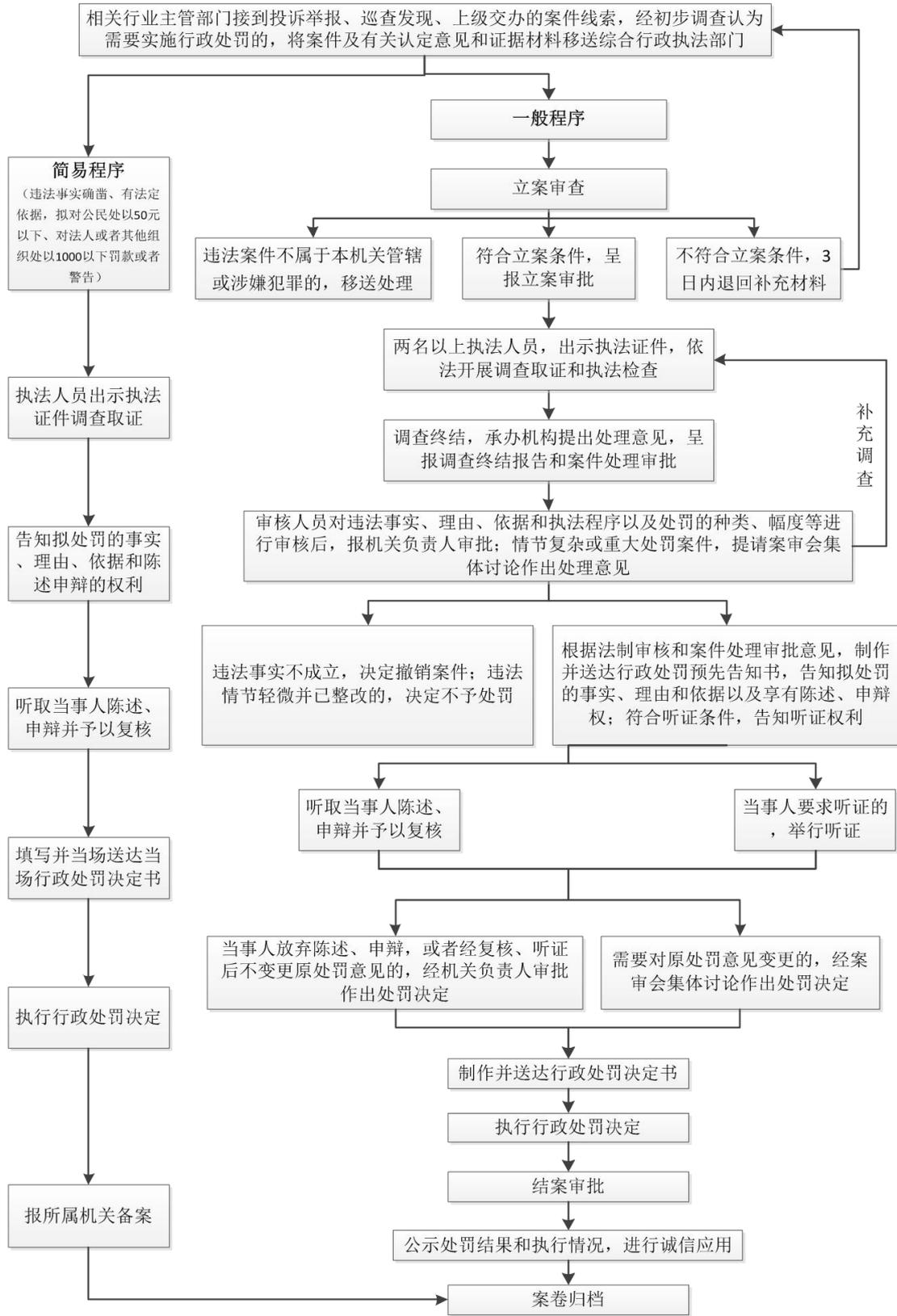


对将未组织竣工验收或对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《商品房销售管理办法》(2001年3月14日建设部令第88号发布 自2001年6月1日起施行)</p> <p>第四十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的,按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。</p> <p>2. 《建设工程质量管理条例》(2000年1月10日国务院第25次常务会议通过 根据2017年10月7日中华人民共和国国务院令 第687号公布,自公布之日起施行的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)</p> <p>第五十八条 违反本条例规定,建设单位有下列行为之一的,责令改正,处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款;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;(二)验收不合格,擅自交付使用的;(三)对不合格的建设工程按照合格工程验收的。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任:收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件,应予以审查,决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任:对立案的案件,指定专人负责,执法人员不得少于两人,与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件,允许当事人陈述和申辩;行政机关在收集证据时,可以采取抽样取证的方法;调查终结后,拟写调查终结报告,并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任:审查调查终结报告,对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查,根据不同情</p>		

	<p>况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
<p>责任依据</p>	<p>《中华人民共和国行政处罚法》、《商品房销售管理办法》、《建设工程质量管理条例》</p>
<p>备注</p>	<p>流程图</p>

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产开发企业在规定期限内无正当理由不参加资质年检或者不符合原定资质条件或者有不良经营行为的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>1. 《房地产开发企业资质管理规定》（2000年3月29日以建设部令第77号发布 根据2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》修订）</p> <p>第十七条 房地产开发企业的资质实行年检制度。对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。</p> <p>一级资质房地产开发企业的资质年检由国务院建设行政主管部门或者其委托的机构负责。</p> <p>二级资质及二级资质以下房地产开发企业的资质年检由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定办法。</p> <p>房地产开发企业无正当理由不参加资质年检的，视为年检不合格，由原资质审批部门注销资质证书。</p> <p>房地产开发主管部门应当将房地产开发企业资质年检结果向社会公布。</p> <p>2. 《陕西省房地产开发企业资质管理办法》（陕建发〔2019〕13号）</p> <p>第二十五条 有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销开发企业资质，开发企业应当及时将资质证书交回资质许可机关：（一）资质证书有效期届满未办理延续的；（二）开发企业依法终止的；（三）开发企业资质依法被撤销、撤回，或者资质证书依法被吊销的；（四）法律法规规定应当注销资质证书的其他情形。</p>		
责任事项	<p>1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审查，决定是否立案。</p>		

	<p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》、《房地产开发企业资质管理规定》、《陕西省房地产开发企业资质管理办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



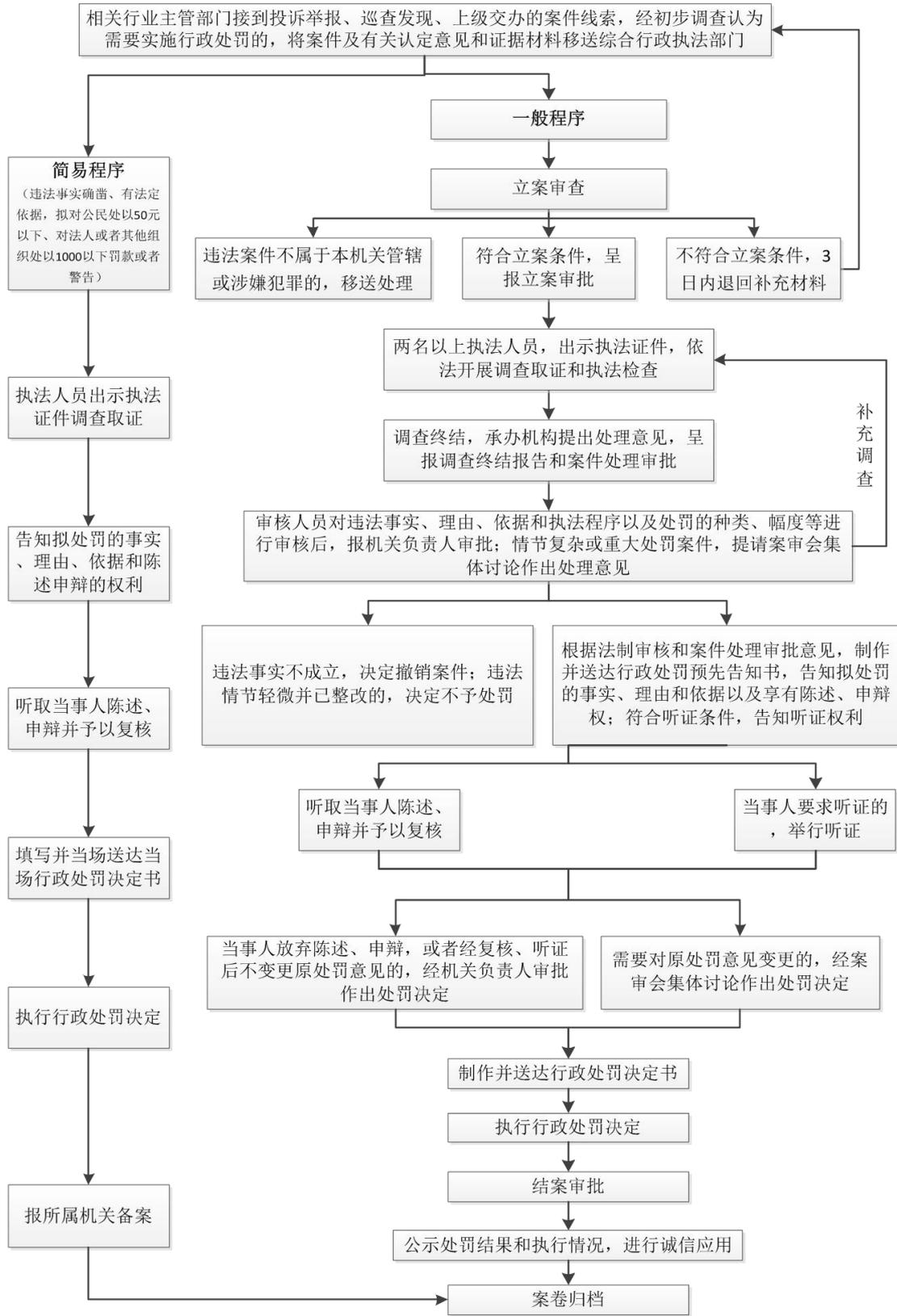
对房地产开发企业违反规定或不按程序转让开发项目或者 私下联合开发项目的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p>《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》（1996年4月25日发布，根据2004年8月15日西安市人民政府《关于修改〈西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法〉的决定》修正）</p> <p>第二十二 条 符合下列条件的开发项目，可以进行转让。</p> <p>（一）按照国有土地出让合同，已经支付了全部土地使用权出让金，并取得了土地使用权证书；</p> <p>（二）按照国有土地出让合同的约定已进行投资开发，属房屋建设工程的，须完成开发投资总额的25%以上；属于成片开发土地的，须形成工业用地或其他建设用地条件。</p> <p>开发项目转让时，土地使用权也随之转让。</p> <p>第二十三 条 用于居民拆迁安置的建设用地，不得转让。</p> <p>第二十四 条 转让开发项目按下列执行：</p> <p>（一）转让开发项目前，转让方和受让方必须签订书面转让合同，合同不得违反国家有关法律、法规 and 市人民政府有关规定；</p> <p>（二）转让方持项目转让合同和有关资料报市开发办批准；</p> <p>（三）受让方应在项目转让批准之日起30日内持项目开发批准文件到土地使用权转让行政管理部门办理土地使用权变更登记；</p> <p>（四）受让方持土地使用权变更证件与市开发办签订项目承包责任书。原项目承包责任书自行失效。</p>		

	<p>第二十五条 在项目的开发过程中,开发单位因资金等原因确需与其他开发单位联合实施的,参加联合开发的单位应符合国家有关房地产开发企业资质管理的规定。</p> <p>禁止私下联合开发。</p> <p>第二十八条 违反本办法由市建设委员会按下列规定处罚:</p> <p>(一)违反本办法第二十条规定,不如实填写或者不按规定时间交验《房地产开发项目手册》的,处以1000元以上10000元以下的罚款;</p> <p>(二)违反本办法第二十二条规定,转让开发项目的,收回项目,并视情节轻重给予降低资质等级或吊销资质证书的处罚;</p> <p>(三)违反本办法第二十三条规定的,责令改正,处以10000元以下的罚款,并可取消开发资格;</p> <p>(四)违反本办法第二十四条规定的,责令限期改正,处以2000元以上10000元以下的罚款;</p> <p>(五)违反第二十五条规定,未经批准擅自联合开发的,处以2000元以上10000元以下的罚款,并可给予降低资质等级处罚;</p> <p>(六)违反本办法第二十六条规定,未经批准擅自将基建项目转为开发项目的,责令限期补办项目开发手续,逾期不补办手续的,取消开发单位的开发资格;</p> <p>(七)违反本办法第二十七条规定,未经验收而交付使用或者验收不合格而交付使用的,责令限期改正,并可给予降低资质等级处罚。</p>
<p>责任事项</p>	<p>1.立案阶段责任:收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件,应予以审查,决定是否立案。</p> <p>2.调查阶段责任:对立案的案件,指定专人负责,执法人员不得少于两人,与</p>

	<p>当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p style="text-align: center;">9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图



对房地产开发企业将未经批准的基本建设项目转为开发项目的处罚

权利类型	行政处罚	实施机关	西咸新区综合行政执法局
实施依据	<p style="text-align: center;">《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》（1996年4月25日发布，根据2004年8月15日西安市人民政府《关于修改〈西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法〉的决定》修正）</p> <p style="text-align: center;">第二十六条 基本建设项目转为开发项目的，应报市开发办批准，并按开发项目的要求补办有关手续。未经批准，基本建设项目不得转为开发项目。</p> <p style="text-align: center;">第二十八条 违反本办法由市建设委员会按下列规定处罚：</p> <p style="text-align: center;">（一）违反本办法第二十条规定，不如实填写或者不按规定时间交验《房地产开发项目手册》的，处以1000元以上10000元以下的罚款；</p> <p style="text-align: center;">（二）违反本办法第二十二条规定，转让开发项目的，收回项目，并视情节轻重给予降低资质等级或吊销资质证书的处罚；</p> <p style="text-align: center;">（三）违反本办法第二十三条规定的，责令改正，处以10000元以下的罚款，并可取消开发资格；</p> <p style="text-align: center;">（四）违反本办法第二十四条规定的，责令限期改正，处以2000元以上10000元以下的罚款；</p> <p style="text-align: center;">（五）违反第二十五条规定，未经批准擅自联合开发的，处以2000元以上10000元以下的罚款，并可给予降低资质等级处罚；</p> <p style="text-align: center;">（六）违反本办法第二十六条规定，未经批准擅自将基建项目转为开发项目的，责令限期补办项目开发手续，逾期不补办手续的，取消开发单位的开发资格；</p> <p style="text-align: center;">（七）违反本办法第二十七条规定，未经验收而交付使用或者验收不合格而交付使用的，责令限期改正，并可给予降低资质等级处罚。</p>		
责任事项	1. 立案阶段责任：收到房管部门认定移送的当事人涉嫌违法的案件，应予以审		

	<p>查，决定是否立案。</p> <p>2. 调查阶段责任：对立案的案件，指定专人负责，执法人员不得少于两人，与当事人有直接利害关系的应当回避。调查时出示执法证件，允许当事人陈述和申辩；行政机关在收集证据时，可以采取抽样取证的方法；调查终结后，拟写调查终结报告，并按程序审批。</p> <p>3. 审查阶段责任：审查调查终结报告，对案件违法事实、证据、调查取证程序、法律适用处罚种类和幅度、当事人陈述申辩理由等方面进行审查，根据不同情况作出决定。</p> <p>4. 告知阶段责任：作出处罚决定前，应制作《行政处罚预先告知书》，送达当事人，告知当事人违法事实、理由及依据，并告知其享有的陈述、申辩、要求听证等权利；符合听证规定，制作并送达《行政处罚听证告知书》，依据当事人申请，召开听证会。</p> <p>5. 决定阶段责任：制作《行政处罚决定书》。行政处罚决定书要载明违法事实和证据、处罚依据和内容、处罚履行方式和期限。不服行政处罚决定，申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限等内容。</p> <p>6. 送达阶段责任：《行政处罚决定书》应当在宣告后当场交付当事人；当事人不在场的，7日内将行政处罚决定书送达当事人。</p> <p>7. 执行阶段责任：依照生效的《行政处罚决定书》实施处罚。</p> <p>8. 处罚结果反馈房管部门进行诚信应用。</p> <p>9. 其他法律法规规章文件规定应履行的责任。</p>
责任依据	《中华人民共和国行政处罚法》 《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》
备注	流程图

综合行政执法事项行政处罚流程图

