**陕西省西咸新区综合行政执法局**

**行政处罚自由裁量基准**

**（八）房管执法**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **权力**  **编码** | **职权**  **名称** | **设定**  **依据** | **罚则** | **裁量**  **情节** | **裁量**  **结果** | **极值处**  **罚建议** |
|  |  | 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 | 《陕西省物业管理条例》（2021）  第八十六条 建设单位和业主应当依照有关规定缴存维修资金。未按照规定缴存首期维修资金的，建设单位不得将房屋交付买受人。建设单位、业主在申请不动产权登记或者抵押登记时，应当同时向不动产登记机构提供已足额缴纳维修资金的相关凭证。  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  根据2004年6月30日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过　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批准的《关于修改〈西安市城市居住区物业管理条例〉的决定》第一次修正  根据2005年6月30日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过　2005年7月30日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准的《关于修改〈西安市城市居住区物业管理条例〉的决定》第二次修正  2009年12月30日西安市第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议第一次修订通过　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第二次修订通过　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  根据2020年10月21日西安市第十六届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过　2020年11月26日陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准的《西安市人民代表大会常务委员会关于修改〈西安市保护消费者合法权益条例〉等65部地方性法规的决定》第三次修正）  第八十八条　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。  　　业主在办理房屋入住手续时，应当提供陕西省住宅专项维修资金专用收据；未提供专用收据的，建设单位不得将房屋交付使用；已入住的住宅小区，仍有部分未售出房屋的，由建设单位在办理不动产权属初始登记时代为交存住宅专项维修资金。 | 《陕西省物业管理条例》（2021）  第一百一十一条 违反本条例第八十六条规定，业主未提供缴存维修资金凭证，建设单位擅自将房屋交付使用的，由县级以上住房和城乡建设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交纳维修资金的义务。 | 备注：本条中的责令限期不属于行政处罚种类，本项应属于行政监督管理事项，不宜作为行政处罚事项。（对于该行为的规定，2009年和2021年的法规内容相同，仅条款不同，因此，不论按照尚未生效的新法还是现行有效的法规，该事项均不属于行政处罚事项。） |  |  |
|  |  | 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 | 《陕西省物业管理条例》  第八十七条 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。  第八十八条　下列费用不得从专项维修资金中列支：  （一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；  《西安市物业管理条例》  第九十条　使用住宅专项维修资金相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有物业的建筑面积比例按照下列规定分摊：  　　（一）用于小区共用设施设备维修和更新、改造的，由小区业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从小区业主交存的　住宅专项维修资金中列支；  （二）用于整幢楼本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该幢业主交存的住宅专项维修资金中列支；  　　（三）用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由本单元内业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该单元业主交存的住宅专项维修资金中列支。  　　使用住宅专项维修资金，涉及尚未售出的住宅物业、非住宅物业或者建设单位、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，分摊维修和更新、改造费用。 | 《陕西省物业管理条例》  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。 | 一般：积极改正的 | 由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正 |  |
| 严重：逾期不改正的  注：《西安市物业管理条例》仅有第90条规定，没有罚则。 | 处应分摊费用两倍的罚款，并转入该物业管理区域专项维修资金专户。 |
|  |  | 对挪用专项维修资金的行为的处罚 | 《陕西省物业管理条例》  第八十七条　住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主以及出售公有住房的单位，应当交存专项维修资金。  　　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。 | 《陕西省物业管理条例》  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。 | 一般：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 | 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。 |
| 严重：物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的 | 情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书 |
|  |  | 对建设单位未按规定交纳、补存物业保修金的处罚 | 《陕西省物业管理条例》  第八十一条第三款 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。  《西安市物业管理条例(2021修正)》  第八十五条　建设单位应当依照国务院及其住房建设行政主管部门的规定对物业保修期内的建设工程质量承担保修义务。不动产权属初始登记前，建设单位应当按照规定向物业管理行政主管部门设立的保修金专门账户交存物业保修金。  物业保修期内，建设单位不履行保修义务的，业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以向物业管理行政主管部门提出物业保修金使用申请。需要委托建筑工程质量检测机构鉴定的，鉴定费用由责任人承担。  　　物业管理行政主管部门应当在保修金动用后三个工作日内书面通知建设单位。建设单位应当在收到书面通知之日起十五日内足额补存。  　　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申请仲裁或者提起诉讼，由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。逾期不申请仲裁或者不起诉的，视为其认可承担维修责任。 | 《陕西省物业管理条例》  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部分0.5‰的滞纳金，可以处十万元以上三十万元以下的罚款。 | 一般：建设单位未按规定交纳、补存物业保修金，及时缴纳的 | 由县级以上物业管理行政主管部门责令限期交纳 |  |
| 严重：逾期不交纳的  注：  1、《西安市物业管理条例(2021修正)》仅有第85条的规定，没有罚则。 | 自逾期之日起按日加收滞纳部分0.5‰的滞纳金，可以处十万元以上三十万元以下的罚款。 |
|  |  | 对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处罚 | 《陕西省物业管理条例》  第九十六条　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代管；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。  《西安市物业管理条例(2021修正)》  第八十八条　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。 | 《陕西省物业管理条例》  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。  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。  《西安市物业管理条例(2021修正)》  第一百一十一条　违反本条例第八十八条第一款规定，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。 | 一般：及时转交的 | 由县级以上物业管理行政主管部门责令限期转交 |  |
| 严重：逾期未转交的 | 处专项维修资金总额1％以上5％以下的罚款 |
|  |  | 对未按规定将代收的维修资金转入维修资金专户的处罚 | 《西安市住宅专项维修资金管理办法》  第二十条　本办法实施前，建设单位或者物业服务企业已代收的维修资金，应当按照有关规定将代收的维修资金划转至物业管理行政主管部门设立的维修资金专户。 | 《西安市住宅专项维修资金管理办法》  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。 | 一般：及时转入的 | 由物业行政管理部门责令限期转入专户 |  |
| 严重：对拒不转入专户的 | 处维修资金总额1％以上5％以下的罚款 |
|  |  | 对违反规定出租房屋的处罚 | 第八条　有下列情形之一的房屋不得出租：  　　（一）无房屋所有权证或者其他合法权属证明的；  　　（二）共有房屋未取得其他共有人同意的；  　　（三）房屋权属有争议的；  　　（四）属于违法、违章建筑的；  　　（五）不符合房屋安全标准的；  　　（六）已抵押而未经抵押权人同意的；  　　（七）法律、法规规定不得出租房屋的其他情形。 | 《西安市城市房屋租赁条例》  第三十四条　违反本条例第八条规定出租房屋的，责令限期改正，对没有违法所得的，可以处五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。 | 较轻：首次发现及时改正的 | 处以2000以下罚款。 |  |
| 一般：发现两次以上的 | 处以2000以上5000以下罚款。 |
| 较严重：违法所得在5000以上的 | 处违法所得一倍以上二倍以下 |
| 严重：违法所得在5000-1万元的 | 处违法所得二倍以上三倍以下罚款，但最高不得超过三万原。 |
|  |  | 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 | 《西安市城市房屋租赁条例》  第六条　房屋租赁实行登记备案制度。  房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同签订之日起三十日内，向区县住房建设行政主管部门登记备案。  以与他人合作、合伙、合资、联营或者承包给他人经营，变相出租、转租房屋的，按照房屋租赁进行登记管理。  第九条　房屋租赁合同变更或者期满、解除的，房屋租赁当事人应当在三十日内到区县住房建设行政主管部门办理变更登记或者注销登记手续。  第三十条  房屋转租应当签订转租合同，转租人应当按照本条例第六条、第九条规定办理登记手续。 | 《西安市城市房屋租赁条例》  第三十三条　违反本条例第六条、第九条、第三十条第二款规定，出租、转租房屋未办理登记手续或者未办理变更登记、注销登记手续的，责令限期改正；个人逾期不改正的，处一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款。 | 一般：再次通知、及时改正的； | 个人： 500以下罚款；  单位：处以1000-5000罚款。 |  |
| 严重：逾期拒不配合； | 个人：处以500-1000罚款；  单位：处以5000-1万元罚款。 |
| 房屋租赁合同变更或者期满、解除不办理变更登记或者注销登记手续的 | 按逾期租金额处以百分之十至百分之三十的罚款 |
|  |  | 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 |  | 注：本处罚事项名称较为笼统，已为第59-60项所吸收。 | 一般： |  |  |
| 严重： |  |
|  |  | 对不具备规定条件从事城市房屋白蚁防治业务的处罚 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  　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。 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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。 | 轻微：首次发现积极改正的 | 责令改正 |  |
| 一般：发现两次的 | 责令改正，并处以1万元以上2万元以下的罚款 |
| 严重：发现三次以上的 | 责令改正，并处以2万元以上3万元以下的罚款 |
|  |  | 对白蚁防治单位不按施工技术规范和操作程序进行白蚁防治的处罚 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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和操作程序进行防治。 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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。 | 轻微：首次发现积极改正的 | 责令限期改正 |  |
| 一般：发现两次的 | 责令改正责令限期改正，并处以1万元以上2万元以下的罚款 |
| 严重：发现三次以上的 | 责令限期改正，并处以2万元以上3万元以下的罚款 |
|  |  | 对白蚁防治单位违规使用不合格药物的处罚 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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。 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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。 | 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。 |  |
|  |  | 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 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  第十一条　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。 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  第十六条　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。 | 一般：在规定期限内配合整改的； | 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2万元以上2万5千元以下罚款； |  |
| 严重：拒不整改的 | 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2万元以上3万元以下的罚款。 |
|  |  | 对建设单位未按规定进行白蚁预防的处罚 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  第十一条　建设单位在办理房屋产权登记手续时，应当向房地产行政主管部门出具按照本规定实施房屋白蚁预防的证明文件。 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  第十六条　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。 | 一般：首次发现的 | 责令改正，并处以1万元以上2万元以下的罚款 |  |
| 严重：发现两次以上的 | 责令改正，并处以2万元以上3万元以下的罚款 |
|  |  | 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 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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。 | 《城市房屋白蚁防治管理规定》  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。 | 注：此项无裁量权。 | 对责任人处以1000元的罚款。 |  |
|  |  | 对房产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 | 《房产测绘管理办法》  第三条　房产测绘单位应当严格遵守国家有关法律、法规，执行国家房产测量规范和有关技术标准、规定，对其完成的房产测绘成果质量负责。  房产测绘单位应当采用先进技术和设备，提高测绘技术水平，接受房地产行政主管部门和测绘行政主管部门的技术指导和业务监督。 | 《房产测绘管理办法》  第二十一条　房产测绘单位有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告并责令限期改正，并可处以１万元以上３万元以下的罚款；情节严重的，由发证机关予以降级或者取消其房产测绘资格：  　　（一）在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的；  　　（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，造成重大损失的。 | 轻微：态度积极，在规定期限内整改的 | 给予警告并责令限期改正，并可处以１万元以上2万元以下的罚款 |  |
| 一般：在规定期限内拒不整改的 | 给予警告并责令限期改正，并可处以2万元以上３万元以下的罚款 |
| 较严重：造成一定损失， | 由发证机关予以降级 |
| 严重：造成严重损失的 | 由发证机关取消其房产测绘资格 |
|  |  | 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 | 《陕西省房地产开发企业资质管理办法》  第三条　开发企业应当按照本办法的规定申请核定、延续企业资质等级。  　　未取得房地产开发资质等级证书（以下简称资质证书）的企业，不得从事房地产开发经营业务。 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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。  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营业执照。 | 未取得资质等级证书从事房地产开发经营 | 一般：首次发现及时改正的 | 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 |  |
| 严重：逾期不改的 | 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。 |
| 超越资质等级从事房地产开发经营 | 一般：首次发现及时改正的 | 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 |
| 严重：逾期不改的 | 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营业执照。 |
|  |  | 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 | 《陕西省房地产开发企业资质管理办法》  第十六条　任何单位和个人，不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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：  　　(一)隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；  　　(二)涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。 | 一般：隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的 | 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2万元以下的罚款 |  |
| 严重：涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的 | 由原资质审批部门公告资质证书作废，收回证书，并可处以2万元以上3万元以下的罚款 |
|  |  | 对房地产开发企业不按照规定办理变更手续的处罚 | 《房地产开发企业资质管理规定》  第十四条　企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。  第十五条　企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更30日内，向原资质审批部门办理变更手续。 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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。 | 一般：首次发现积极改正的 | 由原资质审批部门予以警告、责令限期改正 |  |
| 严重：拒不改正的 | 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。 |
|  |  | 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 | 《西安市民 用 建 筑 节 能 条 例》  第二十七条　房地产开发企业在销售商品房时，应当按照国家规定向购买人公示所销售房屋的建筑节能信息，并在商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明。第九条　民用建筑建设项目的建设、设计、审查、施工、检测、监理等单位应当执行国家和地方建筑节能强制性标准。  　　建设、设计、施工单位不得使用国家和省、市禁止使用的技术、工艺和产品。 | 《西安市民 用 建 筑 节 能 条 例》  第六十条　违反本条例第二十七条规定，房地产开发企业在销售商品房时，未公示建筑节能信息的，由住房建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上五万元以下的罚款；对以上信息作虚假宣传的，由住房建设行政主管部门责令改正，处五万元以上二十万元以下的罚款。 | 轻微：逾期十日以内的 | 处以三万以上四万元以下罚款 |  |
| 一般：逾期十日以上 | 处以四万以上五万元以下罚款 |
| 较严重：虚假宣传未造成严重后果的 | 处以五万以上十万元以下罚款 |
| 严重：虚假宣传造成严重后果的 | 处以十万以上二十万元以下罚款 |
|  |  | 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 | 《房地产开发企业资质管理规定》  第二十二条　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。 | 《房地产开发企业资质管理规定》  第二十二条　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。 | 一般：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 |  |
| 严重：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。 |
|  |  | 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 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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。 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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。 | 一般：首次发现积极改正的 | 由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级 |  |
| 严重：拒不改正的 | 由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级，并处以1万元以上2万元以下的罚款。 |
|  |  | 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 | 《建设工程质量管理条例》  第十六条　建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。  　　建设工程竣工验收应当具备下列条件：  　　（一）完成建设工程设计和合同约定的各项内容；  　　（二）有完整的技术档案和施工管理资料；  　　（三）有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；  　　（四）有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；  　　（五）有施工单位签署的工程保修书。  　　建设工程经验收合格的，方可交付使用。 | 《建设工程质量管理条例》  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。 | 一般：未组织竣工验收，擅自交付使用的 | 责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之二点五以下的罚款 | 造成损失的，依法承担赔偿责任 |
| 较严重：验收不合格，擅自交付使用的 | 处工程合同价款百分之二点五以上百分之三以下的罚款 |
| 严重：对不合格的建设工程按照合格工程验收的 | 处工程合同价款百分之三以上百分之四以下的罚款 |
|  |  | 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 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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。  　　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。  　　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。  　　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。  　　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。 | 《房地产开发企业资质管理规定》  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。 | 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 |  |
|  |  | 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 | 《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》  第二十一条　符合下列条件的开发项目，可以进行转让。  　　（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；  　　（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。  开发项目转让时，土地使用权也随之转让。  第二十三条　转让开发项目按下列规定执行：  　　（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、法规和市人民政府有关规定；  　　（二）受让方应当在项目转让合同签订之日起30日内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；  　　（三）受让方持土地使用权变更证件与市建设行政管理部门签订项目承包责任书。原项目承包责任书自行失效。 | 《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》  第二十六条　违反本办法由市建设行政管理部门按下列规定处罚：  （二）违反本办法第二十一条规定，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；  （四）违反本办法第二十三条规定的，责令限期改正，处以2000元以上10000元以下的罚款；  （五）违反第二十四条规定，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； | 违反规定转让开发项目 | 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 |  |
| 不按程序转让开发项目 | 责令限期改正，处以2000元以上10000元以下的罚款； |
| 私下联合开发项目 | 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 |
|  |  | 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 | 《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》  第六条　综合开发用地的总体规划和年度建设用地计划，由市建设行政管理部门会同市发改、国土、规划等行政管理部门共同拟定，报市人民政府批准后实施。  第二十二条　用于居民拆迁安置的建设用地，不得转让。 | 《西安市城市建设综合开发项目管理暂行办法》  第二十六条　违反本办法由市建设行政管理部门按下列规定处罚：  （三）违反本办法第二十二条规定的，责令改正，处以10000元以下的罚款，并可取消开发资格； | 一般：违法转让未造成严重后果的 | 责令改正，处以5000元以下的罚款 |  |
| 严重： | 处以5000以上10000元以下的罚款，并可取消开发资格 |