

囊谦县住房和城乡建设局权力清单

一、基本情况

根据中共玉树州委办公室、玉树州人民政府办公室印发的《囊谦县机构改革实施方案》（玉办发〔2019〕7号）和中共囊谦县委囊谦县人民政府《关于县政府机构设置的通知》（囊发〔2019〕2号），设囊谦县住房和城乡建设局，为县政府工作部门。

二、主要职责

（一）贯彻执行国家和省有关住房城乡建设和人民防空的方针政策 and 法律法规。起草住房城乡建设和人民防空规范性文件草案。拟订住房城乡建设和人民防空发展规划并组织实施。研究提出住房城乡建设和人民防空方面的问题，并提出建议。

（二）承担保障城乡中低收入家庭住房的责任。建立和完善住房保障管理制度。拟订保障性住房、危旧房改造的中长期规划和政策建议，并组织实施。

（三）负责全县城镇建设风貌研究,制订相关办法;负责城镇、乡镇、农村设计和建筑风貌管理工作;承担历史文化名城（镇、村）及传统街区、建筑文化遗产保护和监督管理有关工作。

（四）承担推进住房制度改革的责任，组织实施住房制度改革相关政策。

（五）负责工程建设管理工作。配合有关部门做好重点工程项目建设以及征收拆迁的协调工作。负责建设工程招标投标监督管理和工程施工许可。监督指导施工图设计审查、防雷设计审查及备案工作。

（六）承担指导、规范村镇建设的责任。组织实施村镇工程

规划建设和技术服务。监督执行村镇建设工程技术标准。负责农村危房改造的改善工作。

（七）承担建设工程质量和施工安全监管的责任。组织实施建设工程质量、安全生产和竣工验收备案的规章制度。负责施工企业安全生产许可的监督管理。参与建设工程质量、施工安全事故调查处理。

（八）承担建筑市场监督管理、规范市场秩序、推动建筑行业发展的责任。

（九）承担建筑节能和行业科技成果推广的责任。组织实施建筑业科技发展规划和政策，贯彻落实国家和地方标准，负责全县建筑节能管理和新型墙体材料的推广应用工作。

（十）承担房地产市场监督管理、规范市场秩序、促进房地产业发展的责任。组织实施房地产业中长期规划和产业政策。负责房地产开发、房地产转让、房屋租赁及房地产中介服务的监督管理。负责房地产市场监测分析。

（十一）承担城镇市政公用事业规划编制，监督实施城镇燃气、供热行业发展规划、政策。承担城镇燃气、供热运营和安全管理。对市政公用设施安全运营进行监督、检查。

（十二）监督实施城乡建设防灾减灾规划。负责房屋建筑及其附属设施及市政设施建设工程的抗震设防、施工、监理等的监督管理。

（十三）承担县城乡住房建设工作领导小组办公室的日常工作。

（十四）拟订通信警报规划、平战结合发展及计划并组织实施。负责人民防空组织指挥的保障工作。负责人民防空指挥通信

网络信息化建设。监督城镇防空袭方案和各项保障方案的落实。指导群众防空组织建设和训练工作。指导、检查战备值勤。指导和督促检查平战结合工作。指导人民防空工程设施和指挥、通信设备开发利用及平战功能转换，推进防空防灾一体化建设。负责人防工程拆除、新建民用建筑项目审批。管理人民防空经费和物资，并对使用情况实施监督检查，依法收缴易地建设费。战时组织人民群众开展防空袭，配合城镇防卫、要地防空作战，协助有关部门消除空袭后果，恢复生产和生活秩序。

(十五) 完成县委、县政府交办的其他任务。

(十六) 有关职责分工。

县发展和改革委员会（县工业商务和信息化局）负责天然气、石油的生产、运行、流通、供应保障等行业管理，按管行业管安全的原则负责天然气、石油行业(含输储设施)生产、运行、流通、供应保障等方面安全管理。负责天然气、石油行业规划建设，编制行业发展规划并组织实施，按有关规定核准天然气、石油(含输储设施)行业固定资产投资项，按管业务管安全的原则负责天然气、石油行业规划安全，参与天然气、石油项目建设工程质量监督。按有关规定对原油、成品油流通进行监督管理。县住房和城乡建设局负责拟订城乡燃气、供热行业发展规划、政策并监督实施，指导城镇燃气、供热运营和安全管理。

三、行政权力事项及依据

(一) 行政许可（共 25 项）

1、燃气经营者改动市政燃气设施审批

依据：《城镇燃气管理条例》（国务院 2010 年 10 月 19 日）第 38 条 燃气经营者改动市政燃气设施，应当制定改动方案，报县级以上地方人民政

府燃气管理部门批准。改动方案应当符合燃气发展规划，明确安全施工要求，有安全防护和保障正常用气的措施。

2、施工单位的主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员安全任职资格考核认定的审核

依据：1. 《中华人民共和国安全生产法》（中华人民共和国主席令第十七号，2002年6月29日）。第20条生产经营单位的主要负责人和安全生产管理人员必须具备与本单位所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。危险物品的生产、经营、储存单位以及矿山、建筑施工单位的主要负责人和安全生产管理人员，应当由有关主管部门对其安全生产知识和管理能力考核合格后方可任职。考核不得收费。

2. 《建设工程安全生产管理条例》（国务院令 第393号，2003年11月24日）。第36条施工单位的主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员应当经建设行政主管部门或者其他有关部门考核合格后方可任职。

3、商品房预售许可证核发。

依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令 第72号）。

第44条 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产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设

4、建设项目选址意见书

依据：《中华人民共和国城乡规划法》（主席令 第74号 2007.10.28）第

36 条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（青海省人民代表大会常务委员会公告第 33 号 2011.11.24）第 27 条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当持建设项目选址申请书，需要批准、核准的建设工程的证明文件，标明拟选址位置的地形图和法律、法规规定的其他材料向城乡规划主管部门申请核发建设项目选址意见书。

5、建设用地规划许可证

依据：《中华人民共和国城乡规划法》第 37 条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。

在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用

地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（青海省人民代表大会常务委员会公告第 33 号 2011.11.24）第 29 条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位持建设项目批准、核准、备案文件、建设项目选址意见书和有关材料，向所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门申请建设用地规划许可证。建设单位取得建设用地规划许可后，方可申请用地”。

第 30 条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

6、建设工程施工许可证

依据：《中华人民共和国建筑法》（主席令 11 届第 46 号修订 2011.4.22）第 7 条 建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

第 8 条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- （一）已经办理该建筑工程用地批准手续；
- （二）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；
- （三）需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- （四）已经确定建筑施工企业；
- （五）有满足施工需要的施工图纸及技术资料；
- （六）有保证工程质量和安全的具体措施；

(七) 建设资金已经落实；

(八) 法律、行政法规规定的其他条件。

建设行政主管部门应当自收到申请之日起十五日内，对符合条件的申请颁发施工许可证

7、城市规划内临时建设许可

依据：《城乡规划法》第 44 条在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民政府城乡规划主管部门批准。

8、城市桥梁上架设各类市政管线审批。

依据：《建设工程安全生产管理条例》（国务院令 第 393 号）

第 6 条规定，建设单位应当向施工单位提供施工现场及毗邻

区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料，气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，并保证资料的真实、准确、完整。第十条规定，建设单位在申请领取施工许可证时，应当提供建设工程有关安全施工措施的资料。依法批准开工报告的建设工程，建设单位应当自开工报告批准之日起 15 日内，将保证安全施工的措施报送建设工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

第 42 条规定，建设行政主管部门在审核发放施工许可证时，应当对建设工程是否有安全施工措施进行审查，对没有安全施工措施的，不得颁发施工许可证。

9、城市燃气经营许可初步审批

依据：《青海省城镇燃气管理办法》第二章 第 8 条 县级以上人民政府燃气行政部门应当会同城镇规划部门，根据当地国民经济和社会发展规划、城镇总体规划等编制燃气专业规划，并按照规定程序报经批准后组织实施。

第二章 第 10 条 新建、改建、扩建燃气工程项目，应当符合燃气专

业规划、燃气安全规定和工程建设强制性标准，经燃气行政主管部门核准后，按照国家和我省的有关规定办理审批手续或备案手续，未经批准或备案的，不得发放施工许可证，建设单位不得组织施工。

10、乡村建设规划许可证

依据：（1）《中华人民共和国城乡规划法》（国务院令 第 74 号 2007.10.28）第 41 条（2）《青海省实施中华人民共和国城乡规划法办法》（青海省人大常委会公告 33 号 2011.11.24）第 38 条、第 39 条

11、施工总承包、专业承包序列三级资质核发、劳务分包序列资质

依据：《青海省人民政府决定取消和调整的行政审批等事项目录》（省政府令 101 号）下放 32 项

12. 从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批

依据：《青海省人民政府决定取消和调整的行政审批等事项目录》（省政府令第 109 号 2015.4.18）决定取消或改为后置的工商登记前置审批事项目录第 32 项

13. 燃气经营许可证核发（第二批后置第 12 条）

依据：《城镇燃气管理条例》（国务院令 第 583 号 2010.11.19）第 15 条

《青海省人民政府决定取消和调整的行政审批等事项目录》（省政府令第 109 号 2015.4.18）决定取消或改为后置的工商登记前置审批事项目录第 33 项

14、临时占用或挖掘城市道路的批准

依据：《城市道路管理条例》（国务院令 第 198 号 1996.6.4）第 29 条 依附于城市道路建设各种管线、杆线等设施的，应当经市政工程行政主管部门批准，方可建设。

第 30 条 未经市政工程行政主管部门和公安交通管理部门批准，任何单位或者个人不得占用或者挖掘城市道路。

15、依附于城市道路建设各种管线、杆线等设施的审批

依据：《城市道路管理条例》（国务院令第 198 号 1996.6.4）第 29 条 依附于城市道路建设各种管线、杆线等设施的，应当经市政工程行政主管部门批准，方可建设。

第 30 条 未经市政工程行政主管部门和公安交通管理部门批准，任何单位或者个人不得占用或者挖掘城市道路。

16、城市建筑垃圾处置核准

依据：《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第 412 号 2004.6.29）第 101 项。

《玉树州人民政府决定取消和下放的行政审批项目目录》（玉政 2015）49、77 号

17、从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批

依据：《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第 412 号 2004.6.29）第 102 项。

《玉树州人民政府决定取消和下放的行政审批项目目录》（玉政 2015）49、77 号

18、特殊车辆在城市道路行驶审批

依据：《城市道路管理条例》（国务院令第 198 号 1996.6.4）第 28 条 履带车、铁轮车或者超重、超高、超长车辆需要在城市道路上行驶的，事先须征得市政工程行政主管部门同意，并按照公安交通管理部门指定的时间、路线行驶。

军用车辆执行任务需要在城市道路上行驶的，可以不受前款限制，但是应当按照规定采取安全保护措施。

19、因工程建设改装、拆除、迁移城市公共供水设施；工程施工、设备维修等原因暂停供水审批

依据：《城市供水条例》（国务院令第 158 号）第 22 条 城市自来水供水企业和自建设施对外供水的企业应当保持不间断供水。由于工程施工、设备维修等原因确需停止供水的，应当经城市供水行政主管部门批准并提前 2 4 小时通知用水单位和个人；因发生灾害或者紧急事故，不能提前通知的，应当在抢修的同时通知用水单位和个人，尽快恢复正常供水，并报告城市供水行政主管部门。

第 30 条 因工程建设确需改装、拆除或者迁移城市公共供水设施的，建设单位应当报经县级以上人民政府城市规划行政主管部门和城市供水行政主管部门批准，并采取相应的补救措施。

20、拆除环境卫生设施核准

依据：《城市市容和环境卫生管理条例》（国务院第 101 号令 1992.6.28）第 22 条 一切单位和个人都不得擅拆除环境卫生设施；因建设需要必须拆除的，建设单位必须事先提出拆迁方案，报城市人民政府市容环境卫生行政主管部门批准。

21、城市排水许可证核发

依据："《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第 412 号）第 103 项；

《城市排水许可管理办法》（建设部建城 330 号）第二条、第七条

第 2 条 在中华人民共和国境内申请城市排水许可，对排水户向城市排水管网及其附属设施排放污水的活动实施监督管理，适用本办法

第 7 条 排水户需要向城市排水管网及其附属设施排放污水的，应当持有关材料向所在地排水管理部门申请办理城市排水许可证书。排水管理部门应当自受理申请之日起 20 日内作出决定。

本办法实施前已向城市排水管网及其附属设施排放污水的排水户，应当按照前款规定申请办理城市排水许可证书。对符合许可条件的，予以核发城市排水许可证书；对不符合许可条件的，由排水管理部门责令限期改正，符合条件后，予以核发城市排水许可证书。

22、商业活动占用城市公共绿地的审批。

依据：《城市绿化条例》（中华人民共和国国务院令第 100 号）第 20 条 任何单位和个人都不得擅自占用城市绿化用地；占用的城市绿化用地，应当限期归还。

因建设或者其他特殊需要临时占用城市绿化用地，须经城市人民政府城市绿化行政主管部门同意，并按照有关规定办理临时用地手续。

23、修剪、砍伐城市树木的审批。

依据：《城市绿化条例》（中华人民共和国国务院令第 100 号）第 21 条 任何单位和个人都不得损坏城市树木花草和绿化设施。砍伐城市树木，必须经城市人民政府城市绿化行政主管部门批准，并按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。

24. 乡村建设规划许可证

依据：（1）《中华人民共和国城乡规划法》（国务院令第 74 号 2007. 10. 28）第 41 条

（2）《青海省实施中华人民共和国城乡规划法办法》（青海省人大常委会公告 33 号 2011. 11. 24）第 38 条、第 39 条

25. 施工总承包、专业承包序列三级资质核发、劳务分包序列资质

依据：《青海省人民政府决定取消和调整的行政审批等事项目录》（省政府令 101 号）下放 32 项

（二）行政处罚（共 62 项）

1、建设单位改变临时建设的建筑物性质的处罚

依据：青海省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法 第 63 条 建设单位改变临时建设的建筑物性质的，由城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。

2、建设单位未经城乡规划主管部门定位放线开工建设的处罚

依据：《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（青海省人民代表大会常务委员会公告第 33 号 2011.11.24） 第 64 条 建设单位未经城乡规划主管部门定位、放线开工建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设，经核查符合建设工程规划许可证规定的可以复工，并处以一千元以上五千元以下的罚款。

3、建设单位未取得建设工程核实确认书，组织建设工程竣工验收的处罚

依据：《青海省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（青海省人民代表大会常务委员会公告第 33 号 2011.11.24） 第 65 条 建设单位未取得建设工程规划核实确认书，组织建设工程竣工验收的，由城乡规划主管部门责令限期改正；逾期不改的，处于一万以上三万元以下的罚款。

4、城乡规划编制单位有下列行为之一的：（一）超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；（二）违反国家有关标准编制城乡规划的处罚

依据：《中华人民共和国城乡规划法》第 62 条 城乡规划编制单位有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正，处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的；（二）违反国家有关标准编制城乡规划的。依法取得资质证书

承揽城乡规划编制工作的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为，依照前款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的，由原发证机关吊销资质证书，依照本条第一款规定处以罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

5、未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的处罚

依据：《中华人民共和国城乡规划法》第 64 条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

6、建设单位或者个人有下列行为之一的：（一）未经批准进行临时建设的；（二）未按照批准内容进行临时建设的；（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的处罚

依据：《中华人民共和国城乡规划法》第 66 条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：（一）未经批准进行临时建设的；（二）未按照批准内容进行临时建设的；（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

7、建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向建设行政主管部门报送有关竣工验收资料的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 59 条 违反本条例规定，建设工程竣工验收后，建设单位未向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案的，责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款。

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

依据：《建设工程质量管理条例》第 54 条 违反本条例规定，建设单位将建设工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工单位或者委托给不具有相应资质等级的工程监理单位的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款。

9、建设单位将建设工程肢解发包的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第五十五条“违反本条例规定，建设单位将建设工程肢解发包的，责令改正，处工程合同价款百分之零点五以上百分之一以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，并可以暂停项目执行或者暂停资金拨付”。

10、建设单位有下列行为之一的：（一）迫使承包方以低于成本的价格竞标的；（二）任意压缩合理工期的；（三）明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的；（四）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的；（五）建设项目必须实行工程监理而未实行工程监理的；（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的；（七）明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的；（八）未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 56 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 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

11、建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 57 条 违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

12、建设单位有下列行为之一的：（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处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 58 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。

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

依据：《建设工程质量管理条例》第 64 条 违反本条例规定，施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

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

依据：《建设工程质量管理条例》第 65 条“违反本条例规定，施工单位未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验，或者未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测的，责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

15、施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 66 条 违反本条例规定，施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

16、工程监理单位有下列行为之一的：（一）与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量的；（二）将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 67 条 工程监理单位有下列行为之一的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

17、涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 69 条 违反本条例规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处五十万元以上一百万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

18、房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的处罚

依据：《建设工程质量管理条例》第 69 条 违反本条例规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处五十万元以上一百万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款。有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。

19、建设单位有下列行为之一的：（一）对勘察、设计、施工、工程监理等单位提出不符合安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求的；（二）要求施工单位压缩合同约定的工期的；（三）将拆除工程发包给不具有相应资质等级的施工单位的处罚

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 55 条 违反本条例的规定，建设单位有下列行为之一的，责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任。

20、勘察单位、设计单位有下列行为之一的：（一）未按照法律、法规和工程建设强制性标准进行勘察、设计的；（二）采用新结构、新材料、新工艺的建设工程和特殊结构的建设工程，设计单位未在设计中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议的处罚。

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 56 条 “违反本条例的规定，勘察单位、设计单位有下列行为之一的，责令限期改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级，直至吊销资质证书；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任。

21、工程监理单位有下列行为之一的：（一）未对施工组织设计中的安全技术措施或者专项施工方案进行审查的；（二）发现安

全事故隐患未及时要求施工单位整改或者暂时停止施工的；（三）施工单位拒不整改或者不停止施工，未及时向有关主管部门报告的；（四）未依照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理的处罚

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 57 条“违反本条例的规定，工程监理单位有下列行为之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停业整顿，并处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，降低资质等级，直至吊销资质证书；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任。

22、施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施安装、拆卸单位有下列行为之一的：（一）未编制拆装方案、制定安全施工措施的；（二）未由专业技术人员现场监督的；（三）未出具自检合格证明或者出具虚假证明的；（四）未向施工单位进行安全使用说明，办理移交手续的处罚

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 61 条 违反本条例的规定，施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施安装、拆卸单位有下列行为之一的，责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级，直至吊销资质证书。

23、施工单位挪用列入建设工程概算的安全生产作业环境及安全施工措施所需费用的处罚

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 63 条 违反本条例的规定，施工单位挪用列入建设工程概算的安全生产作业环境及安全施工措施所需费用的，责令限期改正，处挪用费用 20%以上 50%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

24、施工单位有下列行为之一的：（一）施工前未对有关安全

施工的技术要求作出详细说明的；（二）未根据不同施工阶段和周围环境及季节、气候的变化，在施工现场采取相应的安全施工措施，或者在城市市区内的建设工程的施工现场未实行封闭围挡的；（三）在尚未竣工的建筑物内设置员工集体宿舍的；（四）施工现场临时搭建的建筑物不符合安全使用要求的；（五）未对因建设工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等采取专项防护措施的处罚

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 64 条 违反本条例的规定，施工单位有下列行为之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停业整顿，并处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任。

25、施工单位有下列行为之一的：（一）安全防护用具、机械设备、施工机具及配件在进入施工现场前未经查验或者查验不合格即投入使用的；（二）使用未经验收或者验收不合格的施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施的；（三）委托不具有相应资质的单位承担施工现场安装、拆卸施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设设施的；（四）在施工组织设计中未编制安全技术措施、施工现场临时用电方案或者专项施工方案的处罚

依据：《建设工程安全生产管理条例》第 65 条 违反本条例的规定，施工单位有下列行为之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停业整顿，并处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，降低资质等级，直至吊销资质证书；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依照刑法有关规定追究刑事责任；造成损失的，依法承担赔偿责任。

26、房地产开发企业在销售商品房中未按照规定的现售条件现售商品房的；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；返本销售或者变相返本销售商品房的；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；分割拆零销售商品住宅的；不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；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；委托没有资格的机构代理销售商品房的处罚

依据：《商品房销售管理办法》(建设部令第88号2001.4.4)第42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。

27、对开发企业不按规定使用商品房预售款项的；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的处罚

依据：《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 88 号 2001.4.4）第 14 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。

《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 88 号 2001.4.4）第 15 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的，由房地产管理部门责令停止预售，撤销商品房预售许可，并处 3 万元罚款。

28、对房地产开发企业在销售商品房过程中违法行为的处罚

依据：《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号 2001.4.4）第 42 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。

29、对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

依据：《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号 2001.4.4）第 39 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。

30、对房地产开发企业在销售商品房活动中违法行为的处罚

依据:《商品房销售管理办法》(建设部令第 88 号 2001. 4. 4)第 42 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。

31、对未取得或超越资质等级从事房地产开发经营的处罚

依据:《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第 588 号 2011. 12. 29)第三十五条 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。

32、对房地产开发企业将未经验收或者验收不合格的房屋交付使用的处罚

依据: 《城市房地产开发经营管理条例》第 36 条 违反本条例规定, 将未经验收的房屋交付使用的, 由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期补办验收手续; 逾期不补办验收手续的, 由县级以上人民政府房地产开发主管部门组织有关部门和单位进行验收, 并处 10 万元以上 30 万元以下的罚款。经验收不合格的, 依照本条例第三十七条的规定处理。

第 37 条 违反本条例规定，将验收不合格的房屋交付使用的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期返修，并处交付使用的房屋总造价 2% 以下的罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任；造成重大伤亡事故或者其他严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

33、对擅自预售商品房的处罚

依据：《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令 第 588 号 2011.1.8）
第 39 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，可以并处收取的预付款 1% 以下的罚款。

《商品房销售管理办法》（建设部令 第 88 号 2001.4.4）第 38 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。

34、对出租房屋属于违法建筑，不符合安全、防灾等工程建设强制性标准，违反规定改变房屋使用性质，未以原设计的房间为最小出租单位对外出租以及法律、法规规定禁止出租的其他情形的处罚

依据：《商品房屋租赁管理办法》（建设部令 第 6 号 2010.12.1）第 6 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。

第 8 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。

第 21 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。

第 22 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。

35、对以隐瞒或者欺骗等不正当手段取得审核同意或者获得住房保障的处罚

依据：《廉租住房保障办法》（建设部令第 162 号 2007.9.26）第 29 条 城市低收入住房困难家庭隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请廉租住房保障的，建设（住房保障）主管部门不予受理，并给予警告。

第 30 条 对以欺骗等不正当手段，取得审核同意或者获得廉租住房保障的，由建设（住房保障）主管部门给予警告；对已经登记但尚未获得廉租住房保障的，取消其登记；对已经获得廉租住房保障的，责令其退还已领取的租赁住房补贴，或者退出实物配租的住房并按市场价格补交以前房租。

36、对隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况，取得住房保障的处罚

依据：《青海省保障性住房管理办法》（青政办〔2012〕287 号 2012.10.31）第 51 条 享受保障性住房的居民家庭有下列情形之一的，由州（地）市、县级住房城乡建设部门作出取消保障资格的决定，保障性住房产权所有部门或单位收回或者回购保障性住房：

（一）虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等情况取得保障性住房的；

（二）违规出售、出租、出借，或者擅自改变住房用途且拒不整改的；

(三)无正当理由连续6个月以上未在廉租住房或者公共租赁住房居住的；

(四)无正当理由连续6个月以上未交纳廉租住房或者公共租赁住房租金的；

(五)家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，不再符合廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房保障条件的；

(六)其他违反保障性住房政策规定的。

第57条 享受保障性住房的保障对象违反本办法第57条的，由州(地)市、县级住房城乡建设部门责令限期改正；情节严重、拒不改正的，取消保障资格，收回保障性住房；被取消资格的，5年内不得再次提出住房保障申请。

37、对承租人违反公共租赁住房相关规定的处罚

依据:《青海省保障性住房管理办法》(青政办[2012]287号 2012.10.31)

第51条 享受保障性住房的居民家庭有下列情况之一的，由州(地)市、县级住房城乡建设部门作出取消保障资格的决定，保障性住房产权所有部门或单位收回或者回购保障性住房：

(一)虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等情况取得保障性住房的；

(二)违规出售、出租、出借，或者擅自改变住房用途且拒不整改的；

(三)无正当理由连续6个月以上未在廉租住房或者公共租赁住房居住的；

(四)无正当理由连续6个月以上未交纳廉租住房或者公共租赁住房租金的；

(五)家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，不再符合廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房保障条件的；

(六)其他违反保障性住房政策规定的。

第 57 条 享受保障性住房的保障对象违反本办法第五十一条的，由州(地)市、县级住房城乡建设部门责令限期改正；情节严重、拒不改正的，取消保障资格，收回保障性住房；被取消资格的，5 年内不得再次提出住房保障申请。

38、开发建设单位未按规定交存首期住宅专项维修资金将房屋交付买受人的处罚

依据：《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）第 36 条第一款（制定机关：建设部，财政部，制定时间：2008 年 3 月 2 日 1 日）；

39、行使城市规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权处罚

依据：中华人民共和国主席令第七十四号《中华人民共和国城乡规划法》

第 40 条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计

方案的总平面图予以公布。

第 41 条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。

在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第 64 条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第 65 条 在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第 68 条 城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

40、随地吐痰、便溺，乱扔果皮、纸屑和烟头等废弃物的处

罚

41、在城市建筑物、设施以及树木上涂写、刻画或者未经批准张挂、张贴宣传品等的处罚

42、在城市人民政府规定的街道的临街建筑物的阳台和窗外，堆放、吊挂有碍市容的物品的处罚

43、不按规定的时间、地点、方式，倾倒垃圾、粪便的处罚

44、不履行卫生责任区清扫保洁义务或者不按规定清运、处理垃圾和粪便的处罚

45、运输液体、散装货物不作密封、包扎、覆盖，造成泄漏、遗撒的处罚

46、临街工地不设置护栏或者不作遮挡、停工场地不及时整理并作必要覆盖或者竣工后不及时清理和平整场地，影响市容和环境卫生的处罚

(40-46) 依据：《城市市容和环境卫生管理条例》(国务院令第 101 号颁布 2011.1.8 修订) 第 34 条 有下列行为之一者，城市人民政府市容环境卫生行政主管部门或者其委托的单位除责令其纠正违法行为、采取补救措施外，可以并处警告、罚款：

(一) 随地吐痰、便溺，乱扔果皮、纸屑和烟头等废弃物的；

(二) 在城市建筑物、设施以及树木上涂写、刻画或者未经批准张挂、张贴宣传品等的；

(三) 在城市人民政府规定的街道的临街建筑物的阳台和窗外，堆放、吊挂有碍市容的物品的；

(四) 不按规定的时间、地点、方式，倾倒垃圾、粪便的；

(五) 不履行卫生责任区清扫保洁义务或者不按规定清运、处理垃圾和粪便的；

(六) 运输液体、散装货物不作密封、包扎、覆盖，造成泄漏、遗撒的；

(七) 临街工地不设置护栏或者不作遮挡、停工场地不及时整理并作必要覆盖或者竣工后不及时清理和平整场地，影响市容和环境卫生的。

47、经批准擅自饲养家畜家禽影响市容和环境卫生的处罚

依据：《城市市容和环境卫生管理条例》（国务院令第 101 号颁布 2011.1.8 修订）第 35 条 未经批准擅自饲养家畜家禽影响市容和环境卫生的，由城市人民政府市容环境卫生行政主管部门或者其委托的单位，责令其限期处理或者予以没收，并可处以罚款。

48、违反物业管理规定行为的处罚。

依据：《物业管理条例》（制定机关：国务院，制定时间：（2003 年国务院令第 379 号颁布，2007 年第 504 号令修改））；

第 57 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管理企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业管理企业的，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，可以并处 10 万元以下的罚款。

第 58 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。

第 59 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、物业管理企业予以通报，处 1 万元以上 10 万元以下的罚款。

第 60 条 违反本条例的规定，未取得资质证书从事物业管理的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门没收违法所得，并处 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。

以欺骗手段取得资质证书的，依照本条第一款规定处罚，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第 61 条 违反本条例的规定，物业管理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，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，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。

第 62 条 违反本条例的规定，物业管理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；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。

第 63 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；物业管理企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第 64 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，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，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

第 65 条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业管理企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 1 万元以上 10 万元以下的罚款；有收

益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第 66 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：

（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；

（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；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处 1 0 0 0 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 2 0 万元以下的罚款。

第 67 条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业管理企业可以向人民法院起诉。

第 68 条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第 69 条 违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

49、对物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违法行

为不及时报告的处罚

依据：《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第9号2011.1.26）第42条 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的，由房地产行政主管部门给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费2至3倍的罚款。

50、违反本条例的规定，未取得资质证书从事物业管理的处罚；

依据：《物业管理条例》（国务院令第504号）（制定机关：国务院，制定时间：2003年9月1日（国务院令第379号），2007年10月1日修订）；第六十条 违反本条例的规定，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，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，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。

51、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处罚

依据：《物业管理条例》（国务院令第504号）（制定机关：国务院，制定时间：2003年9月1日（国务院令第379号），2007年10月1日修订）；第六十一条违反本条例的规定，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，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，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。

52、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

依据：《物业管理条例》（国务院令第504号）（制定机关：国务院，制定时间：2003年9月1日（国务院令第379号），2007年10月1日修订）；

第六十二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；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。

53、对建设单位违反物业管理相关规定的处罚

依据：《物业管理条例》（国务院令 第 504 号 2007.8.26）第 57 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，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，可以并处 10 万元以下的罚款。

第 58 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。

第 59 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。

第 64 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，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，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

54、对物业服务企业违反物业管理相关规定行为的处罚

依据：《物业管理条例》（国务院令 第 504 号 2007.8.26）第 60 条 违反

本条例的规定，未取得资质证书从事物业管理的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门没收违法所得，并处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。以欺骗手段取得资质证书的，依照本条第一款规定处罚，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第61条 违反本条例的规定，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，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，处5万元以上20万元以下的罚款。

第62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；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第63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；物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第65条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第66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：（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；(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；(三)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。”“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。

55、对物业服务企业违反企业资质管理规定的处罚

依据：《物业服务企业资质管理办法》(建设部令第164号2007.11.26)
第19条 物业服务企业超越资质等级承接物业管理业务的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第20条 物业服务企业出租、出借、转让资质证书的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第21条 物业服务企业不按照本办法规定及时办理资质变更手续的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门责令限期改正，可处2万元以下的罚款。

56、对物业服务企业擅自撤离的处罚

依据：《青海省物业管理条例》(青海省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过2015.3.27)第87条 无正当理由拒绝或者停止服务的，责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款

57、擅自将住宅改变为经营性用房的处罚

依据：《青海省物业管理条例》(青海省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过2015.3.27)第89条 擅自改变物业使用性质，将住宅改变为经营性用房的，由业主委员会根据管理规约约定进行协调、处理；协调、处理不成的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门会同工商、

环保、卫生等有关行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门处五千元以上二万元以下罚款。

58、对拆改房屋承重结构和侵占、损坏物业的共用部位及设施设备行为的处罚

依据：《青海省物业管理条例》（青海省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2015.3.27）第 89 条 损坏房屋承重结构、主体结构的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门责令立即改正，恢复原状，可以处一万元以上五万元以下罚款；情节严重的，处五万元以上十万元以下罚款。

59、挪用专项维修资金的处罚

依据：《物业管理条例》（国务院令 第 504 号）第六十三条（制定机关：国务院，制定时间：2003 年 9 月 1 日（国务院令 379 号），2007 年 10 月 1 日）

60、行使城市市容和环境卫生管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权；强制拆除不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或者设施的处罚

依据：《城市市容和环境卫生管理条例》国务院 101 号令 第 37 条 凡不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或者设施，由城市人民政府市容环境卫生行政主管部门会同城市规划行政主管部门，责令有关单位和个人限期改造或者拆除；逾期未改造或者未拆除的，经县级以上人民政府批准，由城市人民政府市容环境卫生行政主管部门或者城市规划行政主管部门组织强制拆除，并可处以罚款

第 38 条 损坏各类环境卫生设施及其附属设施的，城市人民政府市容环境卫生行政主管部门或者其委托的单位除责令其恢复原状外，可以并处罚款；盗窃、损坏各类环境卫生设施及其附属设施，应当给予治安管理处罚

的，(第 39 条)侮辱、殴打市容和环境卫生工作人员或者阻挠其执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任

61、行使城市绿化管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权处罚

依据：国务院令第 100 号《城市绿化条例》第 27 条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由城市人民政府城市绿化行政主管部门或者其授权的单位责令停止侵害，可以并处罚款；造成损失的，应当负赔偿责任；应当给予治安管理处罚的，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的有关规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一)损坏城市树木花草的；(二)擅自修剪或者砍伐城市树木的；(三)砍伐、擅自迁移古树名木或者因养护不善致使古树名木受到损伤或者死亡的；(四)损坏城市绿化设施的。

第 28 条 未经同意擅自占用城市绿化用地的，由城市人民政府城市绿化行政主管部门责令限期退还、恢复原状，可以并处罚款；造成损失的，应当负赔偿责任。

第 29 条 未经同意擅自在城市公共绿地内开设商业、服务摊点的，由城市人民政府城市绿化行政主管部门或者其授权的单位责令限期迁出或者拆除，可以并处罚款；造成损失的，应当负赔偿责任。

对不服从公共绿地管理单位管理的商业、服务摊点，由城市人民政府城市绿化行政主管部门或者其授权的单位给予警告，可以并处罚款；情节严重的，由城市人民政府城市绿化行政主管部门取消其设点申请批准文件，并可以提请工商行政管理部门吊销营业执照

62、行使市政管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚的处罚

依据：国务院令 第 198 号《城市道路管理条例》第 30 条 未经市政工程行政主管部门和公安交通管理部门批准，任何单位或者个人不得占用或者挖掘城市道路。

第 31 条 因特殊情况需要临时占用城市道路的，须经市政工程行政主管部门和公安交通管理部门批准，方可按照规定占用。

经批准临时占用城市道路的，不得损坏城市道路；占用期满后，应当及时清理占用现场，恢复城市道路原状；损坏城市道路的，应当修复或者给予赔偿。

第 32 条 城市人民政府应当严格控制占用城市道路作为集贸市场。确需占用城市道路作为集贸市场的，应当经县级以上城市人民政府批准；未经批准，擅自占用城市道路作为集贸市场的，市政工程行政主管部门应当责令限期清退，恢复城市道路功能。

本条例施行前未经县级以上城市人民政府批准已经占用城市道路作为集贸市场的，应当按照本条例的规定重新办理审批手续。

第 33 条 因工程建设需要挖掘城市道路的，应当持城市规划部门批准签发的文件和有关设计文件，到市政工程行政主管部门和公安交通管理部门办理审批手续，方可按照规定挖掘。

新建、扩建、改建的城市道路交付使用后 5 年内，大修的城市道路竣工后 3 年内不得挖掘；因特殊情况需要挖掘的，须经县级以上城市人民政府批准。

（三）行政给付（共 1 项）

1、保障性住房资格核准

依据：《关于印发襄谦县棚改廉租住房分配入住管理办法的通知》（制定机关：襄谦县政府，制定时间：2012 年 3 月 14 日）第 6 条申请县级棚改廉租住房的条件和对象，申请者必须同时具备以下条件：

(一) 具有襄谦县城镇居民户口；

(二) 共和地区人均住房建筑面积低于 15 平方米以下的住房困难家庭；

(三) 共和地区城镇居民家庭人均可支配收入低于上年度全省人均可支配收入 110% 的家庭。

达到以上条件，并具有下列情形者可以优先考虑；1、城镇低保户；2、二级以上重度残疾人家庭、享受抚恤补助的重点优抚对象家庭；3、因旧城改造、城镇重点工程建设被拆迁家庭；4、原县属企业、事业单位破产、下岗职工、遗属及单亲家庭；5、国有农牧场职工。

(四) 行政确认 (共 1 项)

1. 商品房买卖合同备案

依据：《城市房地产开发经营管理条例》第二十七条第二款、房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内，到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

《城市商品房预售管理办法》(制定机关：国务院，制定时间：1998 年 7 月 20 日)；第十条商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起 30 日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。房地产管理部门应当积极应用网络信息技术，逐步推行商品房预售合同网上登记备案。商品房预售合同登记备案手续可以委托代理人办理。委托代理人办理的，应当有书面委托书。

(五) 行政检查 (共 5 项)

1、城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查

依据：《中华人民共和国城乡规划法》第 51 条 县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查

查”；青海省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法 第五十七条“县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当依法加强对城乡规划编制、审查、审批、实施、修改的监督检查，及时查处违反城乡规划的行为，公开监督检查情况和处理结果，接受社会监督。

2、建设项目规划执行情况监督检查

依据：《中华人民共和国城乡规划法》第 51 条 县级以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对城乡规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

青海省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法 第 58 条 县级以上人民政府城乡规划主管部门和乡、镇人民政府应当公布举报电话和电子邮箱，接到有关违法建设的举报后，对举报事项属于本部门职责范围的，应当及时受理并依法进行核实、处理、答复；不属于本部门职责范围的，应当转交有权处理的部门，并告知举报人。

3、建筑市场监督检查

依据：《中华人民共和国建筑法》第 2 条 在中华人民共和国境内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督管理、应当遵守本法。本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建设和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

《建设工程质量管理条例》第 2 条 凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及实施对建设工程质量监督管理的，必须遵守本条例。本条例所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装及装修工程”“工程质量监督检查是指监督机构根据有关工程技术标准及规定，对责任主体和有关机构履行质量责任的行为以及对有关工程质量的文件、资料和工程实体质量等随即进行的抽样检查活动。主要有：(1)对责任主体和有关机构履行质量责任的行为的监督检查；(2)对

工程实体质量的监督检查；(3)对施工技术资料、监理资料以及检测报告等有关工程质量的文件和资料的监督检查；(4)对工程竣工验收的监督检查；(5)对混凝土预制构件及预拌混凝土质量的监督检查”；“安全生产监督检查各级建设行政主管部门及安全监督机构应结合本部门、本地区工作实际，认真贯彻以下各项安全生产监督管理制度，并在工作实践中不断创新安全监督机制，健全安全监管制度，改进监管方式，提高监管水平，主要有：(一)建筑施工企业安全生产情况；(二)建筑施工企业“三类人员”安全生产任职考核情况；(三)建筑工程安全施工措施备案情况；(四)建筑工程开工安全条件审查情况；(五)施工现场特种作业人员持证上岗情况；(六)施工起重机械使用登记情况；(七)建筑工程生产安全事故应急求援制度情况。

4、建筑节能监督检查

依据：《青海省民用建筑节能管理办法》 工程质量监督机构应加强民用建筑节能工程质量监督检查。在制定监督工作方案时应明确民用建筑节能工程质量监督的具体部位和内容，在监督检查时重点检查以下内容：(一)参建各方责任主体履行民用建筑节能工程质量责任和义务的情况；(二)执行经施工图审查机构审查合格的施工图设计文件情况；(三)涉及民用建筑节能效果的设计文件变更的重新审查情况；(四)民用建筑节能工程专项施工方案和监理实施细则的编制、审批及执行情况；(五)民用建筑节能工程使用的材料、设备、构件是否符合设计要求，是否按照国家有关技术标准、规范规程进行见证取样检测和复验；(六)民用建筑节能工程现场检测及结果是否符合有关要求；(七)民用建筑节能工程施工的关键工序和重要部位的质量控制是否符合有关要求；(八)民用建筑节能工程的检验批、分项工程和分部工程验收组织程序是否符合有关要求。工程质量监督机构在监督检查过程中，发现参建各方责任主体违反有关规定的，应当责令限期改正。

5、建设工程勘察设计活动的监督检查

依据：《青海省建设工程勘察设计管理条例》 各级建设行政主管部门应当加强对工程勘察设计单位的管理，对工程勘察设计单位接受其他单位和个人挂靠，转让、出租、出借本单位的资质证书、图签、印章，或者为其他单位和个人编制的工程勘察、设计文件代盖图签、印章的行为以及工程勘察设计人员在两个或者两个以上单位兼职从事业务等行为进行检查，依法处理”；《青海省建设工程勘察设计管理条例》“各级建设行政主管部门应当建立健全工程勘察设计质量监督制度，对工程勘察、设计的质量进行监督、检查，并定期向社会公布检查结果。各级建设行政主管部门应当建立健全工程勘察设计监督管理机构，配备具有相应技术水平和实践经验的监督管理人员，建立监督检查制度。

（六）行政监督（共 4 项）

1、建设工程质量与安全监督管理

依据：《中华人民共和国建筑法》第 6 条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实行统一监督管理。

第 13 条 《建设工程质量管理条例》第 2 条 凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及实施对建设工程质量监督管理的，必须遵守本条例。建设单位在领取施工许可证或者开工报告前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。

第 43 条 国家实行建设工程质量监督管理制度。国务院建设行政主管部门对全国的建设工程质量实施统一监督管理。县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程质量实施监督管理。

2、物业小区业主委员会备案。

依据：《物业管理条例》（制定机关：国务院，制定时间：2007 年 8 月 26 日修订）第 16 条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府

备案。业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

3、前期物业管理招标中标备案。

依据：《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《物业管理条例》（制定机关：住建部，制定时间：2003年7月）；第11条、招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的10日前，提交以下材料报物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案：（一）与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；（二）招标公告或者招标邀请书；（三）招标文件；（四）法律、法规规定的其他材料。

房地产行政主管部门发现招标有违反法律、法规规定的，应当及时责令招标人改正。

第37条：招标人应当向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人，并应当返还其投标书。招标人应当自确定中标人之日起15日内，向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。备案资料应当包括开标评标过程、确定中标人的方式及理由、评标委员会的评标报告、中标人的投标文件等资料。委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同

4、住宅物业建设单位采用协议方式选聘物业企业的备案

依据：《物业管理条例》（2003年，国务院令第379号颁布，2007年第504号令修改）；第二十四条国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业

(七) 行政征收（共 1 项）

1、房屋征收

依据：《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 4 条、市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

第 8 条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

(八) 行政裁决（共 1 项）

1、房屋拆迁行政裁决

依据：《城市房屋拆迁管理条例》第十六条：“拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。”

(九) 行政强制（共 1 项）

1、强制拆除不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或者设施

依据：《城市市容和环境卫生管理条例》（国务院令第 101 号颁布 2011.1.8 修订）第 37 条 凡不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或者设施，由城市人民政府市容环境卫生行政主管部门会同城市规划行政主管部门，责令有关单位和个人限期改造或者拆除；逾期未改造或者未拆除的，经县级以上人民政府批准，由城市人民政府市容环境卫生行政主管部门或者城市规划行政主管部门组织强制拆除，并可处以罚款。

（十）其他具体行政行为（共 15 项）

（1）风景名胜建设项目审批

依据：青海省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法 第 26 条 城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设，实现风景名胜区和周边城市、镇、村庄的基础设施、公共设施建设共享。

（2）建设工程质量监督手续办理

依据：《建设工程质量管理条例》第 13 条 建设单位在领取施工许可证或者开工报告前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。

2、行政备案

（1）房屋建筑工程竣工验收备案

依据：《建设工程质量管理条例》第 49 条 建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。

《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第 3 条 国务院建设行政主管部门负责全国房屋建筑工程和市政基础设施工程

（以下统称工程）的竣工验收备案管理工作。县级以上地方人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内工程的竣工验收备案管理工作。

第4条 建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，依照本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门（以下简称备案机关）备案。

《房屋建筑工程质量保修办法》第11条 保修完成后，由建设单位或者房屋建筑所有人组织验收。涉及结构安全的，应当报当地建设行政主管部门备案。

3、商品房预售合同备案

依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号2009.8.27）第45条 第二款商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

《青海省城市房地产管理条例》（青海省人大常委会2000.4.4）第17条 房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。

房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起30日内，持预售合同、房屋使用说明书和房屋质量保证书，到房产行政主管部门和土地管理部门登记备案。

4、商品房预售资金监管

依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》第44条第二款 商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）第11条 开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。”商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定。

5、房地产开发项目资本金解控。

依据： 1. 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）第

四条、第十三条 2. 《囊谦县房地产开发项目资本金管理办法实施细则》(制定机关：国务院，囊谦县政府，制定时间：1998年7月20日，2014年9月28日)；第二条 资本金监管具体执行标准。根据《青海省房地产开发经营管理办法》(青政办[2014]110号)第八条的规定“房地产开发项目依法交存项目资本金，普通商品住房项目资本金比例不低于项目建设总投资的20%，其他房地产开发项目资本金比例不低于项目建设总投资的30%，分期实施的开发项目，可分期交存项目资本金。未按照规定交存或足额交存资本金的房地产开发项目，不得开工建设。”所监管的必须是货币资金，不得以保函、信用证等冲抵。

6、房地产开发项目资本金监控。

依据： 1. 《城市房地产开发经营管理条例（国务院令第248号）》第四条、第十三条、《囊谦县房地产开发项目资本金管理暂行办法》(制定机关：国务院，囊谦县政府，制定时间：1998年7月20日，2014年10月1日)；第五条 项目资本金占项目总投资的比例不得低于20%，且建安及配套工程阶段项目资本金不得低于该阶段投资总额的30%。拆迁安置补偿资金的监管，按囊谦县房屋拆迁管理的规定执行。

7、房地产开发企业资质申报审核。

依据：1. 《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令248号)第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第77号)(制定机关：1. 国务院 2. 建设部，制定时间： 1.1998年7月20日 2.2000年3月29日) 第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管

理工作；县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

8、住宅专项维修资金归集、代管和使用核准。

依据：《住宅专项维修资金管理办法》（制定机关：建设部、财政部令第165号）。

第10条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

第11条 业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府财政部门或者建设（房地产）主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第12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存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维

修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第 22 条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；

（二）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

（五）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

9. 房地产开发企业资质申报审核。

依据：1. 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令 248 号）第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第 77 号）（制定机关：1.

国务院 2. 建设部，制定时间： 1. 1998 年 7 月 20 日 2. 2000 年 3 月 29 日) 第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作；县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

10. 影响古树名木的建设工程避让和保护措施审批、迁移古树名木审批

依据《国务院关于保留部分非行政许可审批项目的通知》(国办发〔2004〕62号)第84项

《城市绿化条例》第20条 任何单位和个人都不得擅自占用城市绿化用地；占用的城市绿化用地，应当限期归还。因建设或者其他特殊需要临时占用城市绿化用地，须经城市人民政府城市绿化行政主管部门同意，并按照有关规定办理临时用地手续。

第21条 任何单位和个人都不得损坏城市树木花草和绿化设施。砍伐城市树木，必须经城市人民政府城市绿化行政主管部门批准，并按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。

第25条 百年以上树龄的树木，稀有、珍贵树木，具有历史价值或者重要纪念意义的树木，均属古树名木。对城市古树名木实行统一管理，分别养护。城市人民政府城市绿化行政主管部门，应当建立古树名木的档案和标志，划定保护范围，加强养护管理。在单位管界内或者私人庭院内的古树名木，由该单位或者居民负责养护，城市人民政府城市绿化行政主管部门负责监督和技术指导。严禁砍伐或者迁移古树名木。因特殊需要迁移古树名木，必须经城市人民政府城市绿化行政主管部门审查同意，并报同级或者上级人民政府批准

11. 外地物业服务企业承接物业服务项目备案

依据：《青海省物业管理条例》(青海省第十二届人民代表大会常务委

员会第十八次会议通过 2015.3.27) 第 51 条 一个物业管理区域由一个物业服务企业提供物业管理服务。省外物业服务企业进入本省从事物业服务活动，应当到省人民政府住房和城乡建设行政主管部门办理资质核验备案手续。本省物业服务企业在非注册地承接物业服务项目，应当向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门备案。

12. 前期物业服务合同备案

依据：《青海省物业管理条例》（青海省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2015.3.27) 第 49 条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，持下列资料向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门办理备案手续：（一）前期物业服务合同；（二）临时管理规约；（三）物业承接查验协议；（四）建设单位移交资料清单；（五）查验记录；（六）交接记录；（七）其他与承接查验有关的资料。物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。

13. 物业维修资金交存确认与使用申请核准

依据：《住宅专项维修资金管理办法》（建设部令第 165 号 2007.12.4) 第 7 条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，并适时调整。

第 10 条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当委托所在地一

家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

第 11 条 业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府财政部门或者建设（房地产）主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第 22 条 “物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支”；“直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知”；“业主委员会依据使用方案审核同意，并报直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案；动用公有住房住宅专项维修资金的，经负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意；直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正”。

14. 城市户外广告、霓虹灯上设置大型广告及在桥梁、道路、路灯等市政设施上敷设管线、悬挂物的许可

依据：《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令 第 412 号）第 109 项。

《城市市容和环境卫生管理条例》第 11 条 在城市中设置户外广告、标语牌、画廊、橱窗等，应当内容健康、外型美观，并定期维修、油饰或者拆除。大型户外广告的设置必须征得城市人民政府市容环境卫生行政主管部门同意后，按照有关规定办理审批手续。

《关于加强户外广告、霓虹灯设置管理规定》（建设部）第 4 条 广告、霓虹灯的设置必须征得城市人民政府市容环境卫生行政主管部门同意后，按照有关规定办理审批手续。

15. 在街道两侧和公共场地临时堆放物料、搭建临时构筑物的许可

依据：《城市市容和环境卫生管理条例》第 14 条 任何单位和个人都不得在街道两侧和公共场地堆放物料、搭建建筑物、构筑物或者其他设施，因建设等特殊需要，在街道两侧和公共场地临时堆放物料，搭建非永久性建筑物、构筑物或其他设施的，必须征得城市人民政府市容环境卫生行政主管部门同意后，按照有关规定办理审批手续。