

住房城乡建设 违法违规行为和处罚指引

ZHUFANG CHENGXIANG JIANSHE
WEIFA WEIGUI XINGWEI DINGXING HE CHUFA ZHIYIN



中央广播电视大学出版社

住房城乡建设违法违规 行为定性和处罚指引

库博雷克公共管理咨询 著

中央广播电视大学出版社·北京

图书在版编目(CIP)数据

住房城乡建设违法违规行为定性和处罚指引 / 库博雷克公共管理咨询著. —北京: 中央广播电视大学出版社, 2015. 6

ISBN 978 - 7 - 304 - 06975 - 9

I. ①住… II. ①库… III. ①房地产法—行政执法—中国②城乡建设—行政执法—中国 IV. ①D922. 181
②D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 071967 号

版权所有,翻印必究。

住房城乡建设违法违规行为定性和处罚指引

ZHUFANG CHENGXIANG JIANSHE WEIFA WEIGUI XINGWEI DINGXING HE CHUFA ZHIYIN

库博雷克公共管理咨询 著

出版·发行: 中央广播电视大学出版社

电话: 营销中心 010 - 66490011

总编室 010 - 68182524

网址: <http://www.crtvup.com.cn>

地址: 北京市海淀区西四环中路 45 号

邮编: 100039

经销: 新华书店北京发行所

策划编辑: 孙 勃

版式设计: 库博雷克公共管理咨询有限公司

责任编辑: 许 进

责任校对: 宋亦芳

责任印制: 赵连生

印刷: 北京中科印刷有限公司

印数: 0001 ~ 2000

版本: 2015 年 6 月第 1 版

2015 年 6 月第 1 次印刷

开本: 787 × 1092 1/16

印张: 33.75 字数: 674 千字

书号: ISBN 978 - 7 - 304 - 06975 - 9

定价: 188.00 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

目 录

绪篇 住房城乡建设违法行为构成认定和法律适用 / 001

一、住房城乡建设违法行为构成及认定 / 001

(一) 住房城乡建设行政违法及构成 / 001

行政违法的特征 / 001

行政违法与刑事犯罪的关系 / 003

行政违法的构成 / 004

(二) 住房城乡建设行政违法的认定 / 005

违法客体的认定 / 005

违法客观方面的认定 / 005

违法主体的认定 / 008

违法主观方面的认定 / 013

二、住房城乡建设行政处罚法律适用规则 / 016

(一) 法律适用概述 / 016

法律适用的原则 / 016

法律适用的要求 / 019

(二) 法律适用规则 / 019

法律适用一般规则 / 019

其他情况下的法律适用规则 / 022

法律规范中特殊用语的理解与适用 / 023

(三) 住房城乡建设行政处罚自由裁量 / 024

规范行政处罚自由裁量权应遵循的原则 / 024

规范行政处罚自由裁量权的制度建设 / 024

行政处罚自由裁量的关键环节 / 025

第一章 住房保障类违法违规行为 / 027

一、廉租住房方面 / 027

(一) 个人或家庭 / 027

1. 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 / 027
2. 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 / 027

(二) 主管部门及其工作人员 / 028

3. 在廉租住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的 / 028

二、公共租赁住房方面 / 029

(一) 个人或家庭 / 029

4. 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的 / 029
5. 以欺骗等不正当手段,登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的 / 029
6. 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的 / 030
7. 改变所承租公共租赁住房用途的 / 030
8. 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的 / 031
9. 在公共租赁住房内从事违法活动的 / 031
10. 无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的 / 031

(二) 房地产经纪机构及其经纪人员 / 032

11. 提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的 / 032

(三) 主管部门及其工作人员 / 032

12. 向不符合条件的对象出租公共租赁住房的 / 032
13. 未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的 / 033
14. 改变公共租赁住房的保障性质、用途,以及配套设施的规划用途的 / 033
15. 在公共租赁住房管理工作中不履行规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的 / 034

三、经济适用房方面 / 034

(一) 个人或家庭 / 034

16. 未取得资格的家庭购买经济适用住房或参加集资合作建房的 / 034

17. 弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件, 骗购经济适用住房或单位集资合作建房的 / 035

(二) 主管部门及其工作人员 / 035

18. 在经济适用住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的 / 035

第二章 城乡规划类违法违规行 为 / 037

一、城乡规划方面 / 037

(一) 地方政府、主管部门及其他有关部门 / 037

1. 依法应当编制城乡规划而未组织编制的 / 037
2. 未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的 / 037
3. 制定或者作出与城乡规划法律、法规、规章和国家有关文件相抵触的规定或者决定, 造成不良后果或者经上级机关、有关部门指出仍不改正的 / 039
4. 在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围以外设立各类开发区和城市新区的 / 039
5. 违反风景名胜区规划, 在风景名胜区内设立各类开发区的 / 040
6. 违反规定以会议或者集体讨论决定方式要求城乡规划主管部门对不符合城乡规划的建设项目发放规划许可的 / 040
7. 委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的 / 041
8. 未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的 / 041
9. 超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的 / 042
10. 对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的 / 043
11. 利用职权或者职务上的便利, 为自己或者他人谋取私利, 违反法定程序干预控制性详细规划的编制和修改, 或者擅自修改控制性详细规划的 / 044
12. 违反规划条件核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的 / 044

13. 利用职权或者职务上的便利,为自己或者他人谋取私利,违反规定调整土地用途、容积率等规划条件核发规划许可,或者擅自改变规划许可内容 / 045
14. 在国有建设用地使用权出让合同签订后,违反规定调整土地用途、容积率等规划条件的 / 045
15. 未依法对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的 / 045
16. 未征求规划地段内利害关系人意见,同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图的 / 046
17. 发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为,而不予查处或者接到举报后不依法处理的 / 047
18. 利用职权或者职务上的便利,为自己或者他人谋取私利,违反规定对违法建设降低标准进行处罚,或者对应当依法拆除的违法建设不予拆除的 / 047
19. 在规划管理过程中,因严重不负责任致使国家利益遭受损失的 / 047
20. 在已经划定的城市绿线范围内违反规定审批建设项目的 / 048
21. 违反规定,批准在城市蓝线范围内进行建设的 / 048
22. 违反规定,批准在城市黄线范围内进行建设的 / 049
23. 违反规定,擅自在城市紫线范围内审批建设项目和批准建设的 / 050
24. 将城市规划服务任务委托给未取得《外商投资企业城市规划服务资格证书》的外商投资企业,或者将总体规划服务任务委托给外商投资城市规划服务企业的 / 050
25. 在城市地下空间的开发利用管理工作中,建设行政主管部门和城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的 / 051
26. 对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的 / 052
27. 未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的 / 052
28. 对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的 / 053

- 29. 对未在乡、村庄规划区建设用地范围内取得乡村建设规划许可证的
建设单位或者个人办理用地审批手续,造成不良影响的 / 053

(二) 规划编制单位 / 054

- 30. 超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的 / 054
- 31. 违反国家有关标准编制城乡规划的 / 054
- 32. 未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的 / 055
- 33. 以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的 / 055
- 34. 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请城乡规划编制单位资质的 / 056
- 35. 以欺骗、贿赂等不正当手段取得城乡规划编制单位资质证书的 / 056
- 36. 不再符合相应的资质条件继续承揽城乡规划编制工作的 / 056
- 37. 外商投资城市规划服务企业未取得《外商投资企业城市规划服务资格证书》承揽城市规划服务任务的 / 057
- 38. 外商投资城市规划服务企业从事城市总体规划编制服务的 / 057
- 39. 外商投资城市规划服务企业弄虚作假,骗取《外商投资企业城市规划服务资格证书》的 / 057
- 40. 外商投资城市规划服务企业被收回资格证书后不办理注销登记的 / 058
- 41. 未按照规定要求提供信用档案信息的 / 058

(三) 建设单位或个人 / 058

- 42. 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 / 058
- 43. 违反规定,擅自调整容积率进行建设的 / 060
- 44. 未经城乡规划主管部门许可,擅自改变规划条件、设计方案,或者不按照规划要求配建公共设施及配套工程的 / 061
- 45. 以伪造、欺骗等非法手段获取建设项目规划许可手续的 / 062
- 46. 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 / 062
- 47. 未经批准进行临时建设的 / 063
- 48. 未按照批准内容进行临时建设的 / 063
- 49. 临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的 / 064
- 50. 未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的 / 064

- 51. 擅自改变城市绿线内土地用途、占用或者破坏城市绿地的 / 064
- 52. 在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对城市生态环境造成破坏活动的 / 065
- 53. 未经直辖市、市、县人民政府建设主管部门（城乡规划主管部门）批准在城市黄线范围内进行建设活动的 / 065
- 54. 擅自改变城市黄线内土地用途的 / 066
- 55. 在城市黄线范围内，未按规划许可的要求进行建设的 / 066
- 56. 违反规定，在城市蓝线范围内进行各类建设活动的 / 067
- 57. 未经市、县人民政府城乡规划行政主管部门批准，在城市紫线范围内进行建设活动的 / 067
- 58. 进行城市地下空间的开发建设，违反城市地下空间的规划及法定实施管理程序规定的 / 068

二、历史文化名城名镇名村保护方面 / 068

（一）地方政府及主管部门 / 068

- 59. 未组织编制保护规划 / 068
- 60. 未按照法定程序组织编制保护规划的 / 069
- 61. 擅自修改保护规划的 / 069
- 62. 未将批准的保护规划予以公布的 / 070
- 63. 因保护不力，导致已批准公布的历史文化名城、名镇、名村被列入濒危名单的 / 070
- 64. 在历史文化名城、名镇、名村保护范围内，未按照保护规划要求或未履行法定程序，批准改变园林绿地、河湖水系等自然状态的活动的 / 070
- 65. 未按照保护规划要求或未履行法定程序，批准在核心保护范围内进行影视摄制、举办大型群众性活动的 / 071
- 66. 在历史文化名城、名镇、名村保护范围内，未按照保护规划要求或未履行法定程序，批准其他影响传统格局、历史风貌或者历史建筑的活动的 / 071
- 67. 在历史文化名城、名镇、名村核心保护范围内，批准除必要的基础设施和公共服务设施以外的新建、扩建活动的 / 072
- 68. 在历史文化名城、名镇、名村核心保护范围内，未按照保护规划要求或未履行法定程序为新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施项目核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的 / 072

- 69. 在历史文化名城、名镇、名村核心保护范围内, 未按照保护规划要求或未履行法定程序审批拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施 / 073
- 70. 未按照保护规划和程序批准对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的 / 073
- 71. 未按照保护规划要求和法定程序批准历史建筑迁移异地保护或拆除 / 073

(二) 建设单位或个人 / 074

- 72. 在历史文化名城、名镇、名村保护范围内, 开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的 / 074
- 73. 在历史文化名城、名镇、名村保护范围内, 占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等的 / 075
- 74. 在历史文化名城、名镇、名村保护范围内, 修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等的 / 075
- 75. 未经城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准, 改变园林绿地、河湖水系等自然状态的 / 076
- 76. 未经城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准, 进行影视摄制、举办大型群众性活动的 / 077
- 77. 未经城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准, 拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的 / 077
- 78. 未经城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准, 对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的 / 078
- 79. 未经城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准, 进行其他影响传统格局、历史风貌或者历史建筑的活动的 / 079
- 80. 在活动过程中对传统格局、历史风貌或者历史建筑构成破坏性影响的 / 079
- 81. 在历史建筑上刻划、涂污的 / 080
- 82. 损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑的 / 081
- 83. 擅自设置、移动、涂改或者损毁历史文化街区、名镇、名村标志牌的 / 081

三、村镇规划建设方面 / 081

(一) 村庄和集镇 / 081

- 84. 在村庄、集镇规划区内, 未按规划审批程序批准而取得建设用地批准文件的 / 081
- 85. 在村庄、集镇规划区内, 未按规划审批程序批准或者违反规划的规定进行建设的 / 082
- 86. 农村居民未经批准或者违反规划的规定建住宅的 / 083
- 87. 未取得设计资质证书承担建筑跨度、跨径和高度超出规定范围的工程以及二层以上住宅的设计任务或者未按设计资质证书规定的经营范围, 承担设计任务的 / 083
- 88. 未取得施工资质等级证书或者资质审查证书或者未按规定的经营围, 承担施工任务的 / 083
- 89. 不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的 / 084
- 90. 未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的 / 084
- 91. 为无证单位提供资质证书, 超过规定的经营范围, 承担设计、施工任务或者设计、施工的质量不符合要求, 情节严重的 / 084
- 92. 损坏村庄和集镇的房屋、公共设施的 / 085
- 93. 乱堆粪便、垃圾、柴草, 破坏村容镇貌和环境卫生的 / 085
- 94. 擅自在村庄、集镇规划区内的街道、广场、市场和车站等场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施的 / 085
- 95. 损坏村庄、集镇内的文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施, 以及国家邮电、通信、输变电、输油管道等设施的 / 086

(二) 建制镇 / 086

- 96. 在建制镇规划区内, 未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件, 占用土地的 / 086
- 97. 在建制镇规划区内, 未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证的规定进行建设的 / 086
- 98. 未取得相应的设计资质证书, 承担建筑跨度、跨径和高度超出规定范围的工程以及二层以上住宅的设计任务的 / 087
- 99. 未取得《施工资质等级证书》或者《资质审查证书》, 或者未按规定的经营围承担施工任务的 / 087
- 100. 未取得施工许可证而擅自开工的 / 088
- 101. 未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的 / 088
- 102. 不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构配件的 / 089

- 103. 损坏房屋、市政公用设施的 / 089
- 104. 擅自在建制镇规划区内修建临时建筑物、构筑物和其他设施的, 或者在批准临时使用的土地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施的 / 089
- 105. 破坏建制镇镇容和环境卫生的 / 090
- 106. 占用、损坏建制镇园林绿地、绿化设施和树木花草的 / 090

第三章 标准定额类违法违规行 / 092

一、强制性标准实施方面 / 092

(一) 建设单位 / 092

- 1. 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 / 092

(二) 勘察设计单位 / 094

- 2. 勘察设计单位未按照工程建设强制性标准进行勘察设计的 / 094

(三) 施工单位 / 095

- 3. 施工单位违反工程建设强制性标准的 / 095

(四) 监理单位 / 097

- 4. 工程监理单位违反强制性标准规定, 将不合格的建设工程以及建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的 / 097

(五) 注册执业人员 / 099

- 5. 注册执业人员未执行法律、法规和工程建设强制性标准的 / 099

二、工程造价方面 / 099

(一) 工程造价咨询单位 / 099

- 6. 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请工程造价咨询企业资质的 / 099
- 7. 以欺骗、贿赂等不正当手段取得工程造价咨询企业资质的 / 100
- 8. 未取得工程造价咨询企业资质从事工程造价咨询活动或者超越资质等级承接工程造价咨询业务的 / 100
- 9. 工程造价咨询企业不及时办理资质证书变更手续的 / 100
- 10. 工程造价咨询企业新设立分支机构不备案的 / 101
- 11. 工程造价咨询企业跨省、自治区、直辖市承接业务不备案的 / 101

12. 涂改、倒卖、出租、出借资质证书,或者以其他形式非法转让资质证书的 / 101
13. 超越资质等级业务范围承接工程造价咨询业务的 / 102
14. 同时接受招标人和投标人或两个以上投标人对同一工程项目的工程造价咨询业务的 / 102
15. 以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争的 / 102
16. 转包承接的工程造价咨询业务的 / 103
17. 在建筑工程计价活动中,出具有虚假记载、误导性陈述的工程造价成果文件的 / 103

(二) 执业人员 / 103

18. 造价工程师在最高投标限价、招标标底或者投标报价编制、工程结算审核和工程造价鉴定中,签署有虚假记载、误导性陈述的工程造价成果文件的 / 103
19. 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请造价工程师注册的 / 105
20. 聘用单位为申请人提供虚假注册材料的 / 105
21. 以欺骗、贿赂等不正当手段取得造价工程师注册的 / 105
22. 未经注册而以注册造价工程师的名义从事工程造价活动的 / 105
23. 未办理变更注册而继续执业的 / 106
24. 不履行注册造价工程师义务的 / 106
25. 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的 / 106
26. 在执业过程中实施商业贿赂的 / 107
27. 以个人名义承接工程造价业务的 / 107
28. 允许他人以自己名义从事工程造价业务的 / 107
29. 同时在两个或者两个以上单位执业的 / 108
30. 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章的 / 108
31. 注册造价工程师或者其聘用单位未按照要求提供造价工程师信用档案信息的 / 108

(三) 行政主管部门 / 109

32. 国家机关工作人员在建筑工程计价监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的 / 109

第四章 房地产市场类违法违规行爲 / 111

一、房地产开发 / 111

(一) 开发单位 / 111

1. 未取得资质等级证书从事房地产开发经营的 / 111
2. 超越资质等级从事房地产开发经营的 / 111
3. 隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的 / 112
4. 涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的 / 112
5. 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 / 113
6. 企业不按照规定办理变更手续的 / 113

(二) 主管部门及工作人员 / 113

7. 没有法律、法规的依据,向房地产开发企业收费的 / 113
8. 在房地产经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的 / 114

二、房屋销售 / 115

9. 违反规定预售商品房的 / 115
10. 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 / 116
11. 未取得房地产开发企业资质证书,擅自销售商品房的 / 116
12. 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 / 116
13. 将未经验收的房屋交付使用的 / 117
14. 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 / 118
15. 未按照规定的现售条件现售商品房的 / 118
16. 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 / 119
17. 返本销售或者变相返本销售商品房的 / 119
18. 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 / 120
19. 分割拆零销售商品住宅的 / 120
20. 不符合商品房销售条件,向买受人收取预订款性质费用的 / 120
21. 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 / 121

- 22. 委托没有资格的机构代理销售商品房的 / 121
- 23. 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 / 121
- 24. 未按规定使用商品房预售款项的 / 122
- 25. 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 / 122

三、房屋登记 / 123

(一) 单位或个人 / 123

- 26. 伪造、变造房屋权属证书、房屋登记证明,或者买卖、使用伪造、变造的房屋权属证书、房屋登记证明的 / 123
- 27. 违反国家规定,泄露不动产登记资料、登记信息,或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动的 / 123

(二) 登记机构及工作人员 / 124

- 28. 进行虚假登记,损毁、伪造不动产登记簿,擅自修改登记事项,或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的 / 124
- 29. 违反国家规定,泄露不动产登记资料、登记信息,或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动的 / 124

四、房屋征收补偿 / 124

(一) 征收实施单位 / 124

- 30. 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁的 / 124
- 31. 挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的 / 125

(二) 评估机构及估价师 / 125

- 32. 出具虚假或者有重大差错的评估报告的 / 125

五、房屋管理 / 126

(一) 居民住宅安全管理 / 126

- 33. 未按有关规范、标准、规定进行设计的 / 126
- 34. 施工单位擅自改动设计文件中安全防范设施内容的 / 127
- 35. 使用未经鉴定和鉴定不合格的产品、材料、设备的 / 127
- 36. 安全防范设施未经验收或验收不合格而交付使用的 / 127
- 37. 装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的 / 128

- 38. 装修人将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的 / 128
- 39. 装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料, 造成空气污染超标的 / 128
- 40. 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的 / 129
- 41. 损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的 / 129
- 42. 擅自拆改供暖、燃气管道和设施的 / 129
- 43. 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案, 擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的 / 130
- 44. 装饰装修企业不按照规定采取必要的安全防护和消防措施, 擅自动用明火作业和进行焊接作业的, 或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的 / 130
- 45. 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反规定的行为不及时向有关部门报告的 / 130

(二) 城市危房管理 / 131

- 46. 房屋所有人对房屋有险不查或损坏不修的 / 131
- 47. 经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施的 / 132
- 48. 使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质的 / 132
- 49. 使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施的 / 132
- 50. 行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋的 / 133
- 51. 鉴定机构因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的 / 133
- 52. 鉴定机构因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋, 并在有效时限内发生事故的 / 133
- 53. 鉴定机构因拖延鉴定时间而发生事故的 / 134

(三) 专项维修基金管理 / 134

- 54. 公有住房售房单位未按规定交存住宅专项维修资金的 / 134
- 55. 公有住房售房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 / 134
- 56. 公有住房售房单位未按规定分摊维修、更新和改造费用的 / 135
- 57. 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 / 135
- 58. 开发建设单位未按规定分摊维修、更新和改造费用的 / 135
- 59. 违反规定挪用住宅专项维修资金的 / 136
- 60. 未按规定利用住宅专项维修资金购买国债的 / 136

六、物业管理 / 137

(一) 建设单位 / 137

- 61. 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 / 137
- 62. 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 / 138
- 63. 不移交有关资料的 / 138
- 64. 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 / 138

(二) 物业服务单位 / 139

- 65. 违反规定不移交有关资料的 / 139
- 66. 未取得资质证书或以欺骗手段取得资质证书从事物业管理的 / 139
- 67. 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 / 140
- 68. 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 / 140
- 69. 挪用专项维修资金的 / 140
- 70. 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 / 141
- 71. 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 / 141
- 72. 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 / 142
- 73. 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的 / 142
- 74. 超越资质等级承接物业管理业务的 / 143
- 75. 出租、出借、转让资质证书的 / 143
- 76. 不按照规定及时办理资质变更手续的 / 143

(三) 业主、业主大会、业主委员会 / 144

- 77. 逾期不交纳物业服务费用的 / 144
- 78. 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 / 144
- 79. 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 / 144
- 80. 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的 / 145

(四) 主管部门及工作人员 / 146

- 81. 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的 / 146