关于《南京市房产行政处罚自由裁量基准

（房屋使用安全类）》的解读

一、制定《基准》的必要性

2018年1月1日《南京市房屋使用安全条例》（以下简称条例）施行后，各区在实施行政处罚过程中，因没有统一的规范，尚存在对法规适用的理解不同、行政处罚执行的标准不一等问题。

在行政处罚过程中，行政机关享有依照法定的条件、种类、时限和幅度等，结合具体情形进行审查、判断并作出处理的裁量权。《南京市规范行政执法裁量权规定》 要求市级机关制定全市统一的行政执法裁量权基准，对裁量权的适用条件、情形等予以细化、量化。因此，制定《基准》既是我市房屋安全执法实务工作的迫切需要，也是我局履行指导监督职责的重要体现，对促进我市房屋安全领域公开、公平、公正执法具有较强的现实意义。

二、制定的基本过程

制定工作于今年7月启动。我局根据《条例》有关罚则规定，草拟了《基准》的框架性内容。我局结合多年来的监督管理和行政处罚实践经验，紧扣《条例》相关管理条款和处罚条款的核心要旨，对相关违法行为的具体情形进行细化、量化并界定阶次，同时在法定幅度内对每个阶次的罚款金额上下限做了规定。

8月7日，我局邀请各区局和专家参会，就《基准》的内容进行了深入研讨。8月27日，《基准》征求意见稿通过内部合法性审查。9月1日至9月30日，我局在官网上发布公告公开征求社会意见；期间，公告稿被中国南京网站采用，在市政府官网上同步发布。

三、《基准》的主要内容和措施

《条例》共设定了12项房产行政处罚事项，其中法定市级权限1项，法定区级权限5项，未明确规定管辖权的6项。所有事项中只有1项的处罚种类为没收违法所得加罚款，其余均为罚款。《基准》逐一对《条例》规定的12项处罚事项的裁量权进行了规范。按照《南京市行政机关行使行政处罚自由裁量权的指导意见》有关精神，将每种违法行为按不同的情形划分为轻微、一般、严重等三个阶次；与此相应，就罚款划定了较小金额、一般金额、较大金额等三个区间。

《基准》在深入剖析违法行为不同性质的基础上，紧紧围绕违法行为对房屋使用安全的危害程度及对相关行政管理秩序的侵害程度，分别或综合利用尺寸大小、数量多少、比例高低、时间长短、后果轻重等要素，对违法行为进行必要的解析描述并依次定档，力求既合法、合理、可行，做到过罚相当，又能充分匹配立法宗旨目的，为正确实施《条例》提供指引。

四、其它说明

《基准》既是行政处罚的裁量基准，也可以为日常监督管理、检查巡查、调查取证等工作指明方向。作为参照标准，《基准》从大处着眼，未能慨括违法行为的全部情形和情节，在具体适用过程中，案件承办机构尚需结合从轻、减轻、从重、加重等其他要素综合判断。同时，《基准》本身在施行过程中也需不断总结新情况、新问题进行必要的调整、补充和完善。

因《基准》制定是为了行政执法的需要，使用对象为各区房产行政主管部门。为避免行政执法裁量基准依据不足造成的真空期，不宜设置一个月的文件执行过渡时期，故本《基准》自印发之日起执行，

南京市住房保障和房产局

2020年10月30日