

《南京市房产行政处罚、行政强制裁量基准（市定事项）》政策解读

一、《基准》制定的背景

行政执法裁量基准是行政机关执法的具体尺度和标准，对推动严格规范公正文明执法、保障法律法规规章有效实施、维护社会公平正义具有重要意义。

根据《江苏省政府办公厅关于统筹推进行政裁量权基准制定和管理工作的通知》（苏政办发〔2023〕1号）有关规定，国家法律法规、部门规章和省级地方法规、政府规章设定的行政执法事项由省行政主管部门负责制定裁量基准，市级地方法规及政府规章设定的行政执法事项由设区市行政主管部门负责制定裁量基准。为全面统一规范相关市设权力事项的执行尺度，加强对全市相关房产行政执法工作的监督指导，现依照《南京市住宅物业管理条例》、《南京市房屋租赁管理办法》、《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》、《南京市房屋使用安全管理条例》等法规规章规定的条件、种类、时限和幅度等，结合具体情形制定了《基准》。

二、《基准》主要内容

《基准》共包括4类15项内容，其中物业管理类8项，房屋租赁类3项，近现代建筑保护类3项，房屋安全类行政强制措施1项。《基准》逐一对《南京市住宅物业管理条例》、《南京市房屋租赁管理办法》、《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》中行政处罚事项和《南京市房屋

使用安全管理条例》中行政强制事项的裁量权进行了规范。

《基准》在深入剖析违法行为不同性质的基础上，紧紧围绕违法行为所产生的危害程度及对相关行政管理秩序的侵害程度，分别利用是否按要求改正、违规面积大小、违规金额多少、影响程度及后果轻重等要素，对违法行为进行必要的解析描述并依次定档，按照不同的情节将违法行为划分为二至五个阶次，并对应了不同的罚款金额区间，力求情形描述和等次划分既合法、合理、可行，又过罚相当，充分匹配立法宗旨和目的。

《基准》属于行政规范性文件，按规定一般自发布之日起 30 日后施行，有效期一般不超过 5 年，故《基准》定于 2023 年 9 月 1 日起开始施行，有效期定为 5 年。