关于印发《南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）》的通知

宁房规字〔2020〕2号

江北新区建交局、各区房产（住建）局，局机关各处室、各直属单位：

为统一和规范全市房屋使用安全领域行政处罚的裁量尺度，促进公开、公平、公正执法，提高执法公信力，我局研究制定了《南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）》，现印发给你们，请结合工作实际遵照执行。本通知自2020年10月29日起实施，有效期至2028年8月24日止。

　　　　　　　　　　　　　 南京市住房保障和房产局

2020年10月29日

|  |
| --- |
| **南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）** |
| **处罚事项名称** | **罚则依据** | **违法行为阶次裁量参照基准** | **处罚幅度裁量参照基准** |
| 对房屋使用安全责任人装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施，或者超过设计标准增大荷载的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十条　房屋使用安全责任人违反本条例第十一条第一项、第二项规定，装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施，或者超过设计标准增大荷载的，由区房屋安全行政主管部门责令限期改正，恢复原状，并可处以一万元以上五万元以下罚款；行为严重的，可处以五万元以上十万元以下罚款。逾期不改正的，由区房屋安全行政主管部门依法申请人民法院强制执行。 | 一、违法行为轻微（造成房屋局部结构产生安全隐患的）(1)拆除具有抗震功能的非主体承重结构的构件，数量少且不明显影响安全的；(2)在现浇柱、梁上打孔，孔径较小，未伤及受力钢筋的（主筋）。(3)在承重墙上开门、开窗，开挖壁柜，削薄墙体但宽度较小或墙面开洞面积≤10％的；(4)在圈梁、构造柱上打孔，未破坏纵向主筋的。（5）超过设计标准增大荷载（0~30%）二、违法行为一般（造成房屋局部结构产生较大安全隐患的）(1)在钢筋混凝土承重墙上开门、窗、洞口且变动部位少孔径较小的；(2)在承重梁、柱上多处开孔且孔径较大，破坏受力钢筋的；（3)在承重墙上多处开门窗洞口；在承重墙上开挖壁柜、削薄承重墙体面积较大的。（5）超过设计标准增大荷载（30%~70%）三、违法行为严重（造成房屋结构产生严重安全隐患或造成相邻房屋明显裂损的。）(1)在钢筋砼承重墙、梁、板、柱上开门、窗、洞口且变动部位多、面积大；(2)部分或全部拆除一侧钢筋砼承重墙或凿断主要构件的受力钢筋；（3）拆除承重墙或在承重墙、梁、板、柱上多处开门、窗洞（孔）；(4)在承重墙上开挖壁柜且变动部位多孔径大。（5）超过设计标准增大荷载（70%以上）。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，恢复原状，可处以1万元以上3万元（不含）以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，恢复原状，可处以3万元以上5万元以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，恢复原状，可处以5万元至10万元的罚款。 |
| 对房屋使用安全责任人未经许可变动房屋结构或者未按照许可的方案施工的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十一条　房屋使用安全责任人违反本条例第十二条、第十六条规定，未经许可或者未按照许可的方案施工的，由区房屋安全行政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；行为严重的，可处以三万元以上五万元以下罚款；造成经济损失的，房屋使用安全责任人依法承担赔偿责任。 | 一、违法行为轻微(1)未经许可，拆除个别非承重墙；(2)未经许可，楼面结构层开、扩洞口面积未超出《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》规定标准30%，且洞口长宽比未超出规定标准的。二、违法行为一般(1)未经许可，拆除部分非承重墙；(2)未经许可，楼面结构层开、扩洞口面积超出《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》规定标准30%-70%且洞口长宽比未超出规定标准，或洞口面积未超出规定标准30%但洞口长宽比超出规定标准的。三、违法行为严重(1)未经许可，拆除大部分非承重墙体；(2)未经许可，楼面结构层开、扩洞口面积超出《南京市房屋结构变动安全许可实施细则》规定标准70%以上，或洞口面积超出规定标准30-70%且洞口长宽比超出规定标准的。四、开、扩多个洞口或洞口超出板跨区域的，可结合对房屋使用安全的危害程度按上一级阶次认定。未按许可的方案施工视为未经许可。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可处以5千元以上1万5千元（不含）以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，可处以1万5千元以上3万元以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，可处以3万元至5万元的罚款。 |
| 对建设单位未将房屋的结构型式、设计使用年限、楼（屋）面设计荷载或者白蚁防治等使用注意事项书面告知买受人的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十二条　建设单位违反本条例第十八条第一款规定，未将房屋的结构型式、设计使用年限、楼（屋）面设计荷载或者白蚁防治等使用注意事项书面告知买受人的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以五千元以上三万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：应告知事项有一项未告知买受人的；二、违法行为一般：应告知事项有两项未告知买受人的；三、违法行为严重：应告知事项有三项及以上未告知买受人的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以5千元以上1万元（不含）以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，并可处以1万以上1万5千元（不含）以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，并可处以1万5千元以上3万元以下的罚款。 |
| 对房屋使用安全责任人、建设单位、建筑幕墙安全维护人拒不委托鉴定可能危害公共安全的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十四条　房屋使用安全责任人违反本条例第二十条规定、建设单位违反本条例第二十一条第一款规定、建筑幕墙安全维护人违反本条例第四十五条规定，拒不委托鉴定可能危害公共安全的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正；逾期仍不委托鉴定的，可对个人处以二千元以上一万元以下罚款，对单位处以一万元以上五万元以下罚款；因拒不委托鉴定造成后果的，可对个人处以一万元以上五万元以下罚款，对单位处以五万元以上二十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：逾期3个工作日以内仍未委托鉴定的；二、违法行为一般：逾期3个工作日（不含）以上，5个工作日以内仍未委托鉴定的；三、违法行为严重：逾期超过5个工作日仍未委托鉴定的。四、造成后果轻微：造成财产损失20万元（不含）以内的；五、造成后果一般：造成财产损失20万元以上，50万元（不含）以内的；六、造成后果严重：造成人身伤害或者财产损失50万元以上的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可对个人处以2千元以上4千元(不含)以下的罚款，可对单位处以1万元以上2万元(不含)以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，可对个人处以4千元以上6千元(不含)以下的罚款，可对单位处以2万元以上3万元(不含)以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，可对个人处以6千元以上1万元(不含)以下的罚款，可对单位处以3万元以上5万元以下的罚款。4、因拒不委托鉴定造成后果轻微的，可对个人处以1万元以上2万元(不含)以下的罚款，可对单位处以5万元以上7万元(不含)以下的罚款；5、因拒不委托鉴定造成后果一般的，可对个人处以2万元以上3万元(不含)以下的罚款，可对单位处以7万元以上10万元(不含)以下的罚款；6、因拒不委托鉴定造成后果严重的，可对个人处以3万元以上5万元(不含)以下的罚款，可对单位处以10万元以上20万元以下的罚款。 |
| 对建设单位未向买受人提供建筑幕墙使用维护说明书的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十八条建设单位违反本条例第四十六条规定，未向买受人提供建筑幕墙使用维护说明书的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以三万元以上五万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：提供的建筑幕墙使用维护说明书内容不全，且未造成严重后果的；二、违法行为一般：提供的建筑幕墙使用维护说明书内容不全造成严重后果，或者未提供建筑幕墙使用维护说明书但未造成后果的；三、违法行为严重：未提供建筑幕墙使用维护说明书造成严重后果的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可处以3万元以上3万5千元(不含)以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，可处以3万5千元以上4万元(不含)以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，可处以4万元以上5万元以下的罚款。 |
| 对房屋使用安全责任人拒绝或者拖延履行危险房屋治理责任的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十五条　房屋使用安全责任人违反本条例第二十七条第三款规定，拒绝或者拖延履行危险房屋治理责任的，由区房屋安全行政主管部门责令限期治理；逾期仍不治理的，可对个人处以五千元以上三万元以下罚款，对单位处以三万元以上十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：逾期3个工作日以内仍未治理危房的；二、违法行为一般：逾期3个工作日（不含）以上，5个工作日以内仍未治理危房的；三、违法行为严重：逾期超过5个工作日仍未治理危房的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，可对个人处以5千元以上1万元（不含）以下的罚款；可对单位处以3万元以上5万元（不含）以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，可对个人处以1万元以上2万元（不含）以下的罚款；可对单位处以5万元以上7万元（不含）以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，可对个人可处以2万元以上3万元以下的罚款；可对单位处以7万元以上10万元以下的罚款。 |
| 对阻挠实施危险房屋应急抢险措施的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十五条　单位或者个人违反本条例第三十三条规定，阻挠实施危险房屋应急抢险措施的，由区房屋安全行政主管部门责令改正，并可对个人处以五千元以上三万元以下罚款，对单位处以三万元以上十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：造成工期延误1天以内，且未造成后果的；二、违法行为一般：造成工期延误1天（不含）以上2天以内，或者造成财产损失50万元以下的；三、违法行为严重：造成工期延误3天以上，或者造成财产损失超过50万元，或者造成人身伤害的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可对个人处以5千元以上1万元（不含）以下的罚款；对单位处以3万元以上5万元（不含）以下的罚款。2、违法行为一般的，责令改正，并可对个人处以1万元以上2万元（不含）以下的罚款；对单位处以5万元以上7万元（不含）以下的罚款。3、违法行为严重的，责令改正，并可对个人处以2万元以上3万元以下的罚款；对单位处以7万元以上10万元以下的罚款。 |
| 对发生危及房屋安全情形，建设单位未采取相应治理措施排险、修复的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十四条第二款建设单位违反本条例第二十一条第二款规定，未采取相应治理措施的，由区房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以五万元以上二十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：发生危及房屋安全情形，一天内未采取相应治理措施的；二、违法行为一般：发生危及房屋安全情形，一天（不含）以上三天以内未采取相应治理措施的；三、违法行为严重：发生危及房屋安全情形，超过三天未采取相应治理措施的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以5万元以上10万元（不含）以下的罚款。2、违法行为一般的，责令改正，并可处以10万元以上15万元（不含）以下的罚款。3、违法行为严重的，责令改正，并可处以15万元以上20万元以下的罚款。 |
| 对房屋安全鉴定单位提供虚假鉴定报告的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十三条　房屋安全鉴定单位违反本条例第十九条第二款规定，提供虚假鉴定报告的，由市房屋安全行政主管部门没收违法所得，并可处以五万元以上十万元以下罚款；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。 | 一、违法行为轻微：事实描述与实际状况不符，但不影响鉴定结论的；二、违法行为一般：事实描述与实际状况大面积不符，造成鉴定结论评级与实际相差一级的；三、违法行为严重：事实描述与实际状况大面积不符，造成鉴定结论评级与实际相差两级及以上的。 | 1、违法行为轻微的，没收违法所得，并可处以5万元以上6万元（不含）以下的罚款。2、违法行为一般的，没收违法所得，并可处以6万元以上7万元（不含）以下的罚款。3、违法行为严重的，没收违法所得，并可处以7万元以上10万元以下的罚款。 |
| 对建设单位未向白蚁防治管理机构申请办理白蚁预防服务的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十六条第一款　建设单位违反本条例第三十六条规定，未向白蚁防治管理机构申请办理白蚁预防服务的，由房屋安全行政主管部门责令停止施工，采取补救措施，并可处以一万元以上五万元以下罚款；行为严重的，可处以五万元以上二十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：未及时申办白蚁预防服务，但能采取补救措施，不妨碍后期白蚁预防施工，不影响白蚁预防效果的；二、违法行为一般：未及时申办白蚁预防服务，对后期白蚁预防施工造成一定妨碍，但能采取补救措施，对白蚁防治效果未构成严重影响的；三、违法行为严重：未及时申办白蚁预防服务，后期白蚁预防工作已无法正常施工，对白蚁预防效果造成严重影响的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以1万元以上3万(不含)以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，并可处以3万元以上5万元以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，并可处以5万元以上20万元以下的罚款。 |
| 对建设单位未向不动产登记行政主管部门出具房屋白蚁预防证明文件的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十六条第二款建设单位违反本条例第四十条规定，办理房屋所有权首次登记时，未向不动产登记行政主管部门出具房屋白蚁预防证明文件的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，并可处以三万元以上五万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：已取得房屋白蚁防治预防证明，但在办理首次登记时未向不动产登记行政主管部门出具该证明的；二、违法行为一般：已申办白蚁预防服务，但尚未取得房屋白蚁预防证明文件，办理首次登记时未能向不动产登记行政主管部门出具的；三、违法行为严重：未申办白蚁预防服务，办理首次登记的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，并可处以3万元以上3万5千元(不含)以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，并可处以3万5千元以上4万元(不含)以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，并可处以4万元以上5万元以下的罚款。 |
| 对白蚁防治单位未使用国家规定的药物或者未按照规定程序进行防治的处罚 | 地方性法规《南京市房屋使用安全管理条例》第六十七条白蚁防治单位违反本条例第三十八条规定，未使用国家规定的药物或者未按照规定程序进行防治的，由房屋安全行政主管部门处以五千元以上三万元以下罚款；行为严重的，处以三万元以上十万元以下罚款。 | 一、违法行为轻微：存有标签、喷码等要素信息不清晰、不全、涂改或损毁的药物，或者未按规定要求保管药物，或者未按规定程序进行防治但未造成后果的；二、违法行为一般：存有未在中国农药信息网登记的药物，或者未按规定程序进行防治但未造成严重后果的；三、违法行为严重：使用未在中国农药信息网登记的药物，或未按规定程序进行防治造成严重后果的。 | 1、违法行为轻微的，责令改正，处以5千元以上2万(不含)以下的罚款；2、违法行为一般的，责令改正，处以2万元以上3万元以下的罚款；3、违法行为严重的，责令改正，处以3万元以上10万元以下的罚款。 |