

周口市住房和城乡建设局文件

周建法〔2023〕7号

周口市住房和城乡建设局 关于印发《周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单（试行）》 的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、市住房和城乡建设监察支队：

为进一步优化营商环境，深入贯彻落实《行政处罚法》《河南省优化营商环境条例》和河南省住房和城乡建设厅建立的《河南省住房城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单》的精神，结合法治政府建设要求，建立包容审慎“四张清单”，激发市场活力，推进服务型行政执法，现将《周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单（试行）》印发给你们，请遵照执行。

全市各住房和城乡建设主管部门要准确理解使用免于处罚的核心要义，对列入清单的处罚事项依法不予行政处罚时，要严格按照适用情形，结合违法行为的事实、证据等进行综合判定，不得擅自放宽或者变更适用情形，确保轻微违

法行为免于处罚工作落实到位，避免执法人员因免于处罚而消极、拖延执法，影响当事人的合法权益。

各住房和城乡建设主管部门要坚持处罚和教育相结合，在作出不予行政处罚决定前，应对当事人进行批评教育，责令当事人改正或者限期改正违法行为；并签署承诺书，引导当事人自觉守法。当事人拒不改正、逾期不改正或者改正后仍不符合要求的，应当依法予以行政处罚。

轻微违法行为免于处罚清单实行动态管理，并根据法律法规变化和执法实践及时调整。各住房和城乡建设主管部门可以结合本地区执法实际，在充分调研论证的基础上，制定本地区免于处罚清单。

- 附件：1. 《周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单（试行）》
2. 承诺书（参考样式）



附件 1:

周口市住房和城乡建设领域市场主体轻微违法行为免于处罚清单（试行）

序号	类别	事项名称	实施依据	免罚情形
1	<p style="text-align: center;">房地产 管理类</p>	<p style="text-align: center;">擅自预售商品房的。</p>	<p>《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条，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，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。</p> <p>《商品房销售管理办法》第三十八条，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。</p>	<p>初次违法，未取得预售许可擅自对外预售商品5套（含）以下或共收取100万元（含）以下预付款，及时改正，未造成危害后果。</p>
2	<p style="text-align: center;">质量安全类</p>	<p style="text-align: center;">对建设单位在工程竣工验收合格之日起15日内未办理工程竣工验收备案的处罚</p>	<p>《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（住房和城乡建设部令第2号）第九条：“建设单位在工程竣工验收合格之日起15日内未办理工程竣工验收备案的，备案机关责令限期改正，处20万元以上50万元以下罚款。”</p> <p>《建设工程质量管理条例》第五十六条“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：（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。”</p>	<p>市政工属于小型工程的；其他涉案工程面积20000m²以下的（不含），有证据证明无主观过错，在逾期后30日内报送备案的，且未造成危害后果。</p>

序号	类别	事项名称	实施依据	免罚情形
3	质量安全类	未取得施工许可证或开工报告未经批准擅自施工的	<p>《中华人民共和国建筑法》第七条 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。</p> <p>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。</p> <p>《建设工程质量管理条例》第五十七条 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。</p>	<p>市政工程属于小型工程的；其他涉案工程面积在20000m²以下的（不含），初次违法且及时改正，项目已经有资质的质量检测部门鉴定不存在质量安全问题，未造成危害后果，并有证据证明无主观过错。</p>
4	质量安全类	未办理工程质量监督手续擅自施工的	<p>《建设工程质量管理条例》第十三条 建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。</p> <p>《建设工程质量管理条例》第五十六条 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：</p> <p>（一）迫使承包方以低于成本的价格竞标的；</p> <p>（二）任意压缩合理工期的；</p> <p>（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；</p> <p>（四）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的；</p> <p>（五）建设项目必须实行工程监理而未实行工程监理的；</p> <p>（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的；</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p>	<p>市政工程属于小型工程的；其他涉案工程面积在20000m²以下的（不含），初次违法且及时改正，项目已经有资质的质量检测部门鉴定不存在质量安全问题，未造成危害后果，并有证据证明无主观过错。</p>

序号	类别	事项名称	实施依据	免罚情形
5	质量安全类	建设单位未组织竣工验收,擅自投入使用的	<p>《建设工程质量管理条例》第十六条 建设单位收到建设工程竣工验收报告后,应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。建设工程竣工验收应当具备下列条件:</p> <p>(一) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容;</p> <p>(二) 有完整的技术档案和施工管理资料;</p> <p>(三) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告;</p> <p>(四) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件;</p> <p>(五) 有施工单位签署的工程保修书。</p> <p>建设工程经验收合格的,方可交付使用。</p> <p>《建设工程质量管理条例》第五十八条 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;</p> <p>(一) 未组织竣工验收,擅自交付使用的;</p> <p>(二) 验收不合格,擅自交付使用的;</p> <p>(三) 对不合格的建设工程按照合格工程验收的。</p>	<p>有下列情形之一的:</p> <p>1. 属于未组织竣工验收交付使用的历史遗留问题,投入使用主体责任已出具工程质量合格文件,经行业主管部门确认已按照相关要求整改到位,且改正之前未造成危害后果的;</p> <p>2. 当事人首次违法,投入使用主体责任已出具工程质量合格文件,经行业主管部门确认已按照相关要求整改到位,且改正之前未造成危害后果的。</p> <p>3. 当事人有证据足以证明没有主观过错的,投入使用主体责任已出具工程质量合格文件,因客观情况无法按要求改正,但项目经有资质检测部门鉴定确认无质量安全问题,且在作出处罚决定之前未产生危害后果的。</p>

序号	类别	事项名称	实施依据	免罚情形
6	<p style="text-align: center;">物业服务类</p>	<p>对业主、物业服务人擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营的行为进行处罚</p>	<p>《物业管理条例》第五十四条：利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。</p> <p>《物业管理条例》第六十三条第一款第（三）项：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：</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p> <p>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。</p>	<p>初次违法，危害后果轻微，及时改正。</p>

附件 2:

承诺书（参考样式）

编号:

_____:

你单位执法人员_____、_____、在_____年_____月_____日的监督检查中发现我（单位：_____）存在_____

_____违法行为，执法人员已向我（单位）进行了相关告知和批评教育，并要求我（单位）予以改正。我（单位）对以上情况确认无误，并自愿承诺：

1、立即予以改正；

2、在_____年_____月_____日前改正，并将整改情况说明及相关证明材料送达你单位。

若我（单位）未履行上述承诺，愿依法承担相应的法律责任。

承诺人签名或盖章:

年 月 日

附：当事人身份证（营业执照）复印件

注：本承诺书一式两份，执法部门和当事人各一份。