

附件：

行政相对人法律风险重点问题防控清单

序号	违法风险点	行政相对人	风险等级	法律依据	法律后果	防控措施	责任部门
1	采用欺骗手段骗购经济适用住房的	经济适用住房申请及购买对象；出具证明的单位及个人	高风险	<p>《郑州市经济适用住房管理办法》</p> <p>第二十三条：购买经济适用住房应当持下列材料向户籍所在地街道办事处或者乡、镇人民政府提出申请：</p> <p>（一）经济适用住房申请审批表；</p> <p>（二）户口簿和身份证；</p> <p>（三）婚姻状况证明；</p> <p>（四）月收入证明；</p> <p>（五）住房情况证明；</p> <p>（六）市人民政府规定的其他材料。</p> <p>前款所规定的月收入证明和住房情况证明，申请人有工作单位的，由其所在工作单位出具；无工作单位的，由其户籍所在社区出具。因工作调动、转业等原因由外地迁郑的人员，其住房情况证明应由迁出地房管部门出具。</p>	<p>《郑州市经济适用住房管理办法》</p> <p>第四十三条：采用瞒报、虚报等欺骗手段，骗购经济适用住房的，由市住房保障和房地产管理部门责令其退还所购经济适用住房，并依法注销其房屋所有权登记。购房人5年内不得再次申请购买经济适用住房。</p> <p>退回所骗购经济适用住房的房价款时应当考虑折旧等因素。所骗购的经济适用住房是购房人及共同申请的家庭成员唯一住房的，由购房人按同期同地段同类型普通商品住房市场价补交购房款。</p> <p>对出具虚假证明的单位和个人，由有关部门依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>	<p>1. 加强法律法规政策宣传；</p> <p>2. 监督服务中告知提醒；</p> <p>3. 提高行政指导频率。</p>	住房保障处、市保障性住房中心
2	取得完全产权前将经济适用住房用于出租、经营的	已购买经济适用住房的保障对象	高风险	<p>《郑州市经济适用住房管理办法》</p> <p>第三十六条：经济适用住房产权为有限产权。购房人可以在交纳土地收益（含土地出让金）等相关价款后，取得完全产权。取得完全产权后，住房性质变更为普通商品住房。</p> <p>经济适用住房在取得完全产权前不得用于出租、经营。</p>	<p>《郑州市经济适用住房管理办法》</p> <p>第四十四条：违反本办法规定，取得完全产权前将经济适用住房用于出租、经营的，责令改正，并处以2000元以上5000元以下罚款。</p>	<p>1. 加强法律法规政策宣传；</p> <p>2. 监督服务中告知提醒；</p> <p>3. 提高行政指导频率。</p>	住房保障处、市保障性住房中心

3	公共租赁住房服务过程中的违规行为	公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位	高风险	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第二十四条：公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。</p> <p>政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。</p> <p>第二十五条：公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。</p>	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第三十四条：公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由市、县级人民政府住房保障主管部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：</p> <p>（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；</p> <p>（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；</p> <p>（三）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。</p> <p>公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第三十三条处理。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监督服务中告知提醒；</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	住房保障处、市保障性住房中心
4	隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的	公共租赁住房申请对象及保障对象	高风险	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第八条：申请人应当根据市、县级人民政府住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意市、县级人民政府住房保障主管部门核实其申报信息。</p>	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第三十五条：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，市、县级人民政府住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监督服务中告知提醒；</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	住房保障处、市保障性住房中心

5	违规使用公共租赁住房	公共租赁住房承租人	高风险	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第二十六条：承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。</p> <p>第二十七条：承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：</p> <p>（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；</p> <p>（二）改变所承租公共租赁住房用途的；</p> <p>（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；</p> <p>（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；</p> <p>（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。</p> <p>承租人拒不退回公共租赁住房的，市、县级人民政府住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，市、县级人民政府住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。</p>	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第三十六条：承租人有下列行为之一的，由市、县级人民政府住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：</p> <p>（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；</p> <p>（二）改变所承租公共租赁住房用途的；</p> <p>（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；</p> <p>（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；</p> <p>（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。</p> <p>有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监督服务中告知提醒；</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	<p>住房保障处、市保障性住房中心</p>
---	------------	-----------	-----	---	--	---	-----------------------

6	提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务	房地产经纪机构及其经纪人员	高风险	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第三十二条：房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。</p>	<p>《公共租赁住房管理办法》</p> <p>第三十七条：违反本办法第三十二条的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设(房地产)主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚款。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.加强法律法规政策宣传； 2.监督服务中告知提醒； 3.提高行政指导频率。 	住房保障处、市保障性住房中心
---	-----------------------	---------------	-----	--	--	--	----------------

7	未在经纪机构经营场所醒目位置公示有关信息的	房地产经纪机构	高风险	<p>《房地产经纪管理办法》</p> <p>第十五条：房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：</p> <p>（一）营业执照和备案证明文件；</p> <p>（二）服务项目、内容、标准；</p> <p>（三）业务流程；</p> <p>（四）收费项目、依据、标准；</p> <p>（五）交易资金监管方式；</p> <p>（六）信用档案查询方式、投诉电话及 12358 价格举报电话；</p> <p>（七）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；</p> <p>（八）法律、法规、规章规定的其他事项。</p> <p>分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。</p> <p>房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。</p>	<p>《房地产经纪管理办法》</p> <p>第三十三条：违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以 1 万元罚款；对房地产经纪机构处以 1 万元以上 3 万元以下罚款：</p> <p>（一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；</p> <p>（二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；</p> <p>（三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；</p> <p>（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；</p> <p>（五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监督服务中告知提醒；</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	市场监督管理处
---	-----------------------	---------	-----	---	--	---	---------

8	房地产估价机构未取得相应资质从事估价业务的	房地产估价机构	高风险	<p>《估价机构管理办法》</p> <p>第二十四条：从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。</p> <p>一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。</p> <p>二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。</p> <p>三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。</p> <p>暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务。</p>	<p>《估价机构管理办法》</p> <p>第四十六条：未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监督服务中告知提醒；</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	市场监督管理处
9	未按要求进行房屋租赁登记备案	住房租赁企业	高风险	<p>《河南省房屋租赁管理办法》</p> <p>第十六条：房屋租赁实行登记备案制度。</p> <p>房屋租赁合同订立后30日内，房屋出租人应当持下列材料到省辖市或者县（市）住房城乡建设（房产）部门办理房屋租赁登记备案：</p> <p>出租人和承租人的身份证明；</p> <p>（二）房屋所有权证书或者其他合法证明；</p> <p>（三）房屋租赁合同；</p> <p>（四）房屋转租的，原出租人同意转租的书面证明；</p> <p>（五）出租委托代管房屋的，需提交委托人授权出租的书面证明；</p> <p>（六）法律、法规和规章规定的其他材料。</p> <p>房屋出租人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。</p> <p>第十九条：房屋租赁合同重要内容变更的，出租人应当自原租赁合同变更之日起30日内到原租赁登记备案部门办理登记变更手续。</p>	<p>《河南省房屋租赁管理办法》</p> <p>第二十六条：（三）违反本办法第十六条、第十九条规定的，责令限期改正；个人逾期不改正的，可以处1000元以下的罚款；单位逾期不改正的，可以处1000元以上1万元以下的罚款；</p>	<p>1.加大法律法规政策宣传；</p> <p>2.强化市场监督检查</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	租赁处

10	出租房屋不符合出租条件	住房租赁企业	高风险	<p>《河南省房屋租赁管理办法》</p> <p>第十条：出租房屋的结构及其附属设施应当符合建筑、消防等方面的安全条件。有下列情形之一的房屋，不得出租：</p> <p>（一）属于违法建筑的；</p> <p>（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；</p> <p>（三）经鉴定为危险房屋的；</p> <p>（四）违反规定改变房屋使用性质或者用途的；</p> <p>（五）有法律、法规和规章规定禁止出租的其他情形的。</p> <p>第十一条：出租住房的，出租人应当以原设计房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租。设计用途为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室的，不得出租供人员居住。</p>	<p>《河南省房屋租赁管理办法》</p> <p>第二十六条：房屋出租人有下列行为之一的，由县级以上住房城乡建设（房产）部门按照下列规定处罚：</p> <p>（一）违反本办法第十条规定出租房屋的，责令限期改正；逾期不改正的，可以处 5000 元以上 3 万元以下的罚款；</p> <p>（二）违反本办法第十一条规定出租住房的，责令限期改正；逾期不改正的，可以处 1000 元以上 5000 元以下的罚款；</p>	<p>1.加大法律法规政策宣传；</p> <p>2.强化市场监督管理；</p> <p>3.提高行政指导频率；</p> <p>4.提高房屋租赁合同登记备案率。</p>	租赁处
11	房地产开发在房屋交付使用时未向买受人提供质量保证书和使用说明书	房地产开发企业	高风险	<p>《郑州市城市房地产开发经营管理条例》</p> <p>第二十五条：房地产开发企业应当在房屋交付使用时，向买受人提供质量保证书和使用说明书。</p> <p>质量保证书应当列明保修范围、保修期限和保修责任等，其内容标准不得低于国家有关规定，并应当符合房屋买卖合同的约定。</p> <p>使用说明书应当附有房屋品质状况，并明示房屋合理使用方法。</p>	<p>《郑州市城市房地产开发经营管理条例》</p> <p>第四十一条：违反本条例第二十五条第一款规定，未向买受人提供质量保证书和使用说明书的，由市、县（市）、上街区房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以一千元以上五千元以下罚款；情节严重的，由原发证机关降低其资质等级或吊销其资质证书。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.提高行政指导频率。</p>	开发管理处

12	房地产开发企业未取得商品房预售许可证擅自预售商品房的	房地产开发企业	高风险	<p>《城市房地产开发经营管理条例》</p> <p>第二十二条：房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：</p> <p>（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；</p> <p>（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；</p> <p>（三）按提供的预售商品房计算，投入开发的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；</p> <p>（四）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。</p> <p>《河南省城市房地产开发经营管理条例》</p> <p>第二十七条第三款：未取得商品房预售许可证，不得有任何预售行为，不得向预购人收取任何预订性质的费用。</p>	<p>《城市房地产开发经营管理条例》</p> <p>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>《河南省城市房地产开发经营管理条例》</p> <p>第三十九条：房地产开发企业未取得商品房预售许可证预售商品房的，由房地产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，并处以 5 万元以上 10 万元以下的罚款。预售行为给买受人造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.加强普法宣传和行政指导，适时在相关媒体和企业售房场所张贴宣传告示，讲明商品房预售有关规定要求和法律后果。 2.注重新科技手段运用，增强主管部门日常行政监管能力。 3.加强部门联动和企业信用监管，推动联合惩戒，增强行政执法震慑力。 4.畅通投诉举报渠道，强化社会监督。 5.注重发挥行业协会自律作用。 	开发管理处
----	----------------------------	---------	-----	---	---	---	-------

13	<p>房地产开发企业未公示或者未在买卖合同中明确噪声污染以及建筑隔音性能的</p>	<p>房地产开发企业</p>	<p>低风险</p>	<p>《中华人民共和国噪声污染防治法》</p> <p>第六十七条：新建居民住房的房地产开发经营者应当在销售场所公示住房可能受到噪声影响的情况以及采取或者拟采取的防治措施，并纳入买卖合同。</p>	<p>《中华人民共和国噪声污染防治法》</p> <p>第八十三条第一款：违反本法规定，有下列行为之一，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，处1万元以上5万元以下的罚款；拒不改正的，责令暂停销售：</p> <p>（一）新建居民住房的房地产开发经营者未在销售场所公示住房可能受到噪声影响的情况以及采取或者拟采取的防治措施，或者未纳入买卖合同的；</p>	<p>1.对房地产开发企业、相关人员组织相应培训或宣教，并在售房场所张贴宣传告示。</p> <p>2.加强房屋竣工验收备案管理，建立日常巡查制度，公开举报渠道，及时发现、纠正、查处不合规行为。</p> <p>3.加强企业信用管理，推行告知承诺制度。</p>	<p>开发管理处</p>
----	---	----------------	------------	---	--	--	--------------

14	未在物业管理区域显著位置公示有关信息的	物业服务企业	高风险	<p>《河南省物业管理条例》</p> <p>第四十三条：物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示下列信息：</p> <p>（一）企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；</p> <p>（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况；</p> <p>（三）电梯、水、电、气、暖等设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式及维护保养情况；</p> <p>（四）业主交纳物业服务费用情况、公共水电分摊费用情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况；</p> <p>（五）物业管理区域内公共车位、共用车库经营所得收益和支出情况；</p> <p>（六）其他应当公示的信息。</p> <p>业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当答复。</p>	<p>《河南省物业管理条例》</p> <p>第八十六条：违反本条例第四十三条规定，物业服务企业未在物业管理区域显著位置公示有关信息的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.加强法律法规政策宣传； 2.监督服务中告知提醒； 3.提高行政指导频率。 	物业管理处
15	违规催交物业费	物业服务企业	高风险	<p>《河南省物业管理条例》</p> <p>第四十二条：业主应当按照合同约定支付物业费。物业费可以按月、季度预收，但是预收期限最长不得超过一年。</p> <p>业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。</p> <p>物业服务人不得采取停止或者限制供电、供水、供热、供气等方式催交物业费，也不得采取限制或者变相限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费。</p>	<p>《河南省物业管理条例》</p> <p>第六十七条：违反本条例第四十二条第三款规定，物业服务人采取停止或者限制供电、供水、供热、供气，限制或者变相限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费的，由区县(市)物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合执法部门处以一万元以上五万元以下罚款。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.加强法律法规政策宣传； 2.监督服务中告知提醒； 3.提高行政指导频率。 	物业管理处

16	<p>物业小区内擅自占用、挖掘道路、场地，损害业主共同利益的</p>	<p>业主、物业服务企业</p>	<p>低风险</p>	<p>《物业管理条例》</p> <p>第五十条第一款：业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。</p>	<p>《物业管理条例》</p> <p>第六十三条第一款第二项、第二款：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>(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>个人有前款规定行为之一的，处1千元以上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>1.在有关媒体和物业小区进行宣传，严格落实《城乡规划法》《河南省物业管理条例》有关规定要求和法律后果。</p> <p>2.指导社区、物业管理单位加强对负责区域未经许可建筑活动的监督管理，及时发现和制止违规行为并向主管部门报告。</p> <p>3.建立投诉举报热线，方便群众举报。</p> <p>4.依法查处违法行为，推行联合惩戒，提高法治震慑力。</p>	<p>物业管理处</p>
----	------------------------------------	------------------	------------	---	---	--	--------------

17	住宅装饰装修过程中擅自拆改建筑主体和承重结构的	住宅装修人或装修企业	高风险	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》</p> <p>第五条：住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：</p> <p>（一）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，变动建筑主体和承重结构；</p> <p>（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；</p> <p>（三）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；</p> <p>（四）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；</p> <p>（五）其他影响建筑结构和使用安全的行为。本办法所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接点和基础等。本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。</p> <p>第六条：装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：</p> <p>（一）搭建建筑物、构筑物；</p> <p>（二）改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；</p> <p>（三）拆改供暖管道和设施；</p> <p>（四）拆改燃气管道和设施。本条所列第（一）项、第（二）项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第（三）项行为，应当经供暖管理单位批准；第（四）项行为应当经燃气管理单位批准。</p>	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》</p> <p>第三十八条：住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的，由城市房地产行政主管部门责令改正，并处罚款：</p> <p>（一）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，对装修人处500元以上1000元以下的罚款，对装饰装修企业处1000元以上1万元以下的罚款；</p> <p>（二）损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的，对装饰装修企业处1000元以上5000元以下的罚款；</p> <p>（三）擅自拆改供暖、燃气管道和设施的，对装修人处500元以上1000元以下的罚款；</p> <p>（四）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，对装修人处500元以上1000元以下的罚款，对装饰装修企业处1000元以上1万元以下的罚款。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监督服务中告知提醒；</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	房屋安全管理处
----	-------------------------	------------	-----	--	---	---	---------

18	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	开发企业	高风险	<p>《城市商品房销售管理办法》</p> <p>第七条: 开发企业申请预售许可,应当提交下列证件(复印件)及资料:</p> <p>(一) 商品房预售许可申请表;</p> <p>(二) 开发企业的《营业执照》和资质证书;</p> <p>(三) 土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证;</p> <p>(四) 投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明;</p> <p>(五) 工程施工合同及关于施工进度的说明;</p> <p>(六) 商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容,并应当附预售商品房分层平面图。</p> <p>第八条: 商品房预售许可依下列程序办理:</p> <p>(一) 受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料,材料齐全的,房地产管理部门应当当场出具受理通知书;材料不齐的,应当当场或者5日内一次性书面告知需要补充的材料。</p> <p>(二) 审核。房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。</p>	<p>《城市商品房销售管理办法》</p> <p>第十五条: 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,由房地产管理部门责令停止预售,撤销商品房预售许可,并处3万元罚款。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传;</p> <p>2.监督服务中告知提醒;</p> <p>3.提高行政指导频率。</p>	行政审批办公室
----	--	------	-----	---	---	---	---------

19	未在规定时间内将商品房预售合同报房地产管理部门备案	房地产开发企业	中风险	<p>《郑州市商品房销售管理办法》</p> <p>第二十八条:房地产开发企业和买受人在依法签订商品房预售合同后;房地产开发企业应在 30 日内,报市、县(市)、上街区房地产管理部门登记备案。</p>	<p>《郑州市商品房销售管理办法》</p> <p>第四十七条:违反本办法规定,有下列行为之一的,由市、县(市)、上街区城市管理综合执法部门责令改正,并可按下列规定给予处罚:</p> <p>(四)未按规定将商品房预售合同报房地产管理部门登记备案的,处以 1000 元以上 3000 元以下的罚款;</p>	<p>1、加强法律法规政策宣传;</p> <p>2、业务服务中告知提醒;</p> <p>3、提高行政指导频率。</p>	郑州市房地产市场和产权交易中心
20	房地产开发企业不按规定使用商品房预售款项的	房地产开发企业	高风险	<p>《城市商品房预售管理办法》</p> <p>第十一条:开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。</p>	<p>《城市商品房预售管理办法》</p> <p>第十四条:开发企业不按规定使用商品房预售款项的,由房地产管理部门责令限期纠正,并可处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。</p>	<p>1.强化事前行政指导。</p> <p>2.加强日常监管,严格预售款项专项资金管理审批,及时发现和纠正违规行为。</p> <p>3.公开举报电话、畅通投诉渠道,接受社会监督。</p> <p>4.发现违规行为责令限期改正,发现违法行为,及时移送违法线索。</p>	郑州市房地产市场和产权交易中心

21	未履行《郑州市商品房预售资金监管协议》	监管银行 (开发贷款银行、按揭贷款银行)	中风险	<p>《郑州市商品房预售资金监管办法》</p> <p>第十一条：中标的商业银行应当按照统一标准建立商品房预售资金的收入、支出台账，完善授权审批等内部管理制度，准确、及时上传数据，定期核查预售资金审批支出等环节的制度执行情况。</p> <p>第十九条：监管银行要按照预售资金三方监管协议做好监管账户监控，定期与市县住房保障部门进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用重点监管资金的，应当暂停拨付，并立即告知住房保障部门。</p>	<p>《郑州市商品房预售资金监管办法》</p> <p>第三十五条:监管银行存在下列情形之一的，由市住房保障部门要求其限期整改，并纳入考核评价。</p> <p>(一)未按照预售资金三方监管协议，定期与住房保障部门对账的；</p> <p>(二)未按照预售资金三方监管协议，在限定的期限内拨付资金的；</p> <p>(三)未按照预售资金三方监管协议，通过预售资金监管系统数据接口规范传输数据的。</p> <p>(四)其他未按照预售资金三方监管协议情形的。</p> <p>第三十六条:监管银行存在下列情形之一的，承担违约责任，由市住房保障部门取消监管银行资格；情节严重的，5年内不得作为预售资金监管银行：</p> <p>(一)违反预售资金三方监管协议，未经住房保障部门核实同意，擅自拨付重点监管资金的；</p> <p>(二)违反预售资金三方监管协议，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题，未停止拨付和告知住房保障部门的。</p> <p>(三)违反预售资金监管相关规定。</p>	<p>1.加强法律法规政策宣传；</p> <p>2.监管服务中告知提醒；</p> <p>3.完善预售资金监管信息系统建设；</p> <p>4.提高监管频率，及时督办告知，实时动态监管；</p> <p>5.建立完善监管银行考核评价体系；</p> <p>6.违规行为及时函告行业主管部门（中国人民银行郑州中心支行、河南银保监局），增强监管效能。</p>	郑州市房地产市场和产权交易管理中心
----	---------------------	-------------------------	-----	---	--	--	-------------------

22	利用非监管账户收取预售款	购房人、开发企业	中风险	<p>《郑州市商品房预售资金监管办法》</p> <p>第十六条：房地产开发企业应将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户,不得向银行提供非监管账户作为按揭放款账户。</p> <p>购房人缴交的定金、首付款、一次性付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部存入监管账户。</p>	<p>《郑州市商品房预售资金监管办法》</p> <p>第三十四条：开发企业存在下列情形之一的，由市住房保障部门责令其限期整改，并依法予以处罚，整改期间暂停项目网签备案服务：</p> <p>（一）未按本办法规定收存、支取、使用商品房预售资金的；</p> <p>（二）收取定金等其他款项未进入监管账户逃避资金监管的；</p> <p>（三）提供虚假证明材料申请使用重点监管资金的；</p> <p>（四）利用非监管账户收存商品房预售资金的；</p> <p>（五）未按本办法规定向购房人、贷款银行提供监管账户作为贷款到账账户的；</p> <p>（六）其他违反预售资金监管规定的行为。</p> <p>对逾期未整改到位的，按照相关规定，由市住房保障部门记入企业信用档案，并向社会公示。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.加强法律法规政策宣传； 2.监管服务中告知提醒； 3.完善预售资金监管信息系统建设； 4.实时动态监管，及时督办告知； 5.及时将违规行为移交城市综合执法部门，增强监管效能。 	郑州市房地产市场和产权交易管理中心
----	--------------	----------	-----	---	---	---	-------------------

23	不按房产测量规范和技术标准进行房产测绘	测绘企业、开发建设企业	低风险	<p>《房产测绘管理办法》</p> <p>第三条：房产测绘单位应当严格遵守国家有关法律、法规，执行国家房产测量规范和有关技术标准、规定，对其完成的房产测绘成果质量负责。</p> <p>房产测绘单位应当采用先进技术和设备，提高测绘技术水平，接受房地产行政主管部门和测绘行政主管部门的技术指导和业务监督。</p> <p>第四条：房产测绘从业人员应当保证测绘成果的完整、准确，不得违规测绘、弄虚作假，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。</p>	<p>《房产测绘管理办法》</p> <p>第二十条：未取得载明房产测绘业务的《测绘资格证书》从事房产测绘业务以及承担房产测绘任务超出《测绘资格证书》所规定的房产测绘业务范围、作业限额的，依照《中华人民共和国测绘法》和《测绘资格审查认证管理规定》的规定处罚。</p> <p>第二十一条：房产测绘单位有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告并责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；情节严重的，由发证机关予以降级或者取消其房产测绘资格：</p> <p>（一）在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的；</p> <p>（二）在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；</p> <p>（三）房产面积测算失误，造成重大损失的。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.加强房产测绘相关法律法规政策宣传； 2.加强对国家房产测量规范和有关技术标准、规定的学习培训； 3.加强房产测绘成果审核备案管理，纠正存在的问题错误； 4.加强对测绘企业、开发建设企业的信用评价，及时向相关信用行政主管部门抄报反馈企业存在的信用问题。 	郑州市房地产市场和产权交易管理中心
----	---------------------	-------------	-----	--	---	--	-------------------

24	开发企业代收维修资金后不按要求交至专户。	开发企业	高风险	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第九条：首期房屋专项维修资金，业主可以直接存入房屋专项维修资金专户，也可以委托房地产开发企业代交。</p> <p>业主应当在房屋交付使用前，将房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。委托房地产开发企业代交的，房地产开发企业应当自收到房屋专项维修资金之日起 30 日内，将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。尚未售出的房屋，由房地产开发企业在办理房屋所有权初始登记时代交该部分房屋的专项维修资金。</p>	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第三十八条：房地产开发企业违反本办法第九条第二款规定，逾期未将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户的，市、县（市）、上街区房地产主管部门应当责令限期交存，并由其按照相应的同期银行定期存款利率补交双倍利息。补交的利息计入房屋专项维修资金专户。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.倡导并督促开发企业诚信守法，按规定将代收的房屋专项维修资金交至专户。 2.向违规企业下达限期整改通知书，责令其限期缴纳。 3.依据具体情况，进行必要的风险提示。 4.多渠道开通维修资金线上交存渠道，减少开发企业代收代交的频次。 	郑州市物业维修基金管理中心
----	----------------------	------	-----	--	---	--	---------------

25	公房出售单位未按规定交存房屋专项维修资金的行为	公房出售单位	高风险	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第八条第一款：出售公房的，由售房单位从售房款中提取 30% 交存。</p> <p>第九条第三款：公房出售单位应当自收到售房款之日起 30 日内，将提取的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。</p> <p>第二十三条：房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新改造费用分摊办法，相关业主有约定的，从其约定，无约定的，按照下列规定分摊：</p> <p>（一）商品房之间，由相关业主按照各自拥有物业的建筑面积的比例分摊。</p> <p>（二）已售公有住房之间，按照相关楼幢建筑面积从公有住房房屋专项维修资金专户分账中按比例分摊。公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金不足时，差额部分由相关业主按照各自拥有物业建筑面积从房屋专项维修资金分户账中按比例分摊。</p> <p>已售公有住房与商品房之间，先按照建筑比例分摊到各相关物业，在按照本款第（一）项和第（二）项规定分摊；</p> <p>（四）未售出房屋，由房地产开发企业或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊</p>	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第三十六条：公有住房售房单位有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区房地产主管部门责令限期改正：</p> <p>（一）未按本办法第八条第一项、第九条第三款规定交存房屋专项维修资金的；</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 倡导并督促开发企业诚信守法，按规定将代收的房屋专项维修资金交至专户。 2. 向违规企业下达限期整改通知书，责令其限期缴纳。 3. 依据具体情况，进行必要的风险提示。 4. 多渠道开通维修资金线上交存渠道，减少开发企业代收代交的频次。 	郑州市物业维修基金管理中心
----	-------------------------	--------	-----	--	---	--	---------------

26	公房出售单位未按规定分摊维修和更新、改造费用的	公房出售单位	高风险	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第二十三条：房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新改造费用分摊办法，相关业主有约定的，从其约定，无约定的，按照下列规定分摊：</p> <p>（一）商品房之间，由相关业主按照各自拥有物业的建筑面积的比例分摊。</p> <p>（二）已售公有住房之间，按照相关楼幢建筑面积从公有住房房屋专项维修资金专户分账中按比例分摊。公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金不足时，差额部分由相关业主按照各自拥有物业建筑面积从房屋专项维修资金分户账中按比例分摊。</p> <p>已售公有住房与商品房之间，先按照建筑比例分摊到各相关物业，在按照本款第（一）项和第（二）项规定分摊；</p> <p>（四）未售出房屋，由房地产开发企业或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊。</p>	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第三十六条：公有住房售房单位有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区房地产主管部门责令限期改正：</p> <p>（二）未按本办法第二十三条的规定分摊维修和更新、改造费用的。</p>	<p>1.倡导并督促公房出售单位诚信守法，按规定分摊维修和更新、改造费用。</p> <p>2.向违规企业下达限期整改通知书，责令其限期缴纳。</p> <p>3.依据具体情况，进行必要的风险提示。</p>	郑州市物业维修基金管理中心
27	挪用维修资金的行为	房地产开发企业、物业服务企业、公有住房售房单位等	高风险	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第四条：房屋专项维修资金实行专户存储，专款专用，所有权人决策，政府监督的原则。</p>	<p>《郑州市房屋专项维修资金管理办法》</p> <p>第四十条：违法本办法规定，房地产开发企业、公有住房售房单位挪用房屋专项维修资金的，由市、县（市）、上街区房地产主管部门追回挪用的房屋专项维修资金，没收违法所得，并可以处以挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。</p> <p>物业服务企业挪用房屋专项维修资金，情节严重的，除按前款规定处罚外，并建议原办法资质证书的部门吊销其资质证书。</p>	<p>1.通过多种形式宣传维修资金专款专用的性质，明示挪用维修资金的严重后果。</p> <p>2.鼓励广大业主积极监督维修资金的交存、使用。</p>	郑州市物业维修基金管理中心