

市住房局行政权力清单（59项）

序号	省公布行政权力名称	类型	事实依据
1	供热许可证审批	行政许可	一、《黑龙江省城市供热条例》（2016年12月16日修订）： 第十七条第一款 供热经营实行许可证制度。第十八条 《供热许可证》由市、县供热主管部门负责审查和发放。
2	新建、扩建、改建供热工程审批	行政许可	《黑龙江省城市供热条例》（2016年12月16日修订）： 第九条 建设单位在办理建设工程规划许可证前，应当向供热主管部门提出申请，供热主管部门根据供热专项规划确定供热方案，建设单位应当按照供热方案进行建设。工程竣工后，应当组织供热单位参加专项验收。热源建设单位在项目列入年度建设投资计划前，应当取得相应供热主管部门核发的技术论证报告书。第十一条第一款 新建、扩建、改建供热工程，应当符合供热专项规划，并经当地供热主管部门同意。
3	商品房预售许可证核发	行政许可	《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日通过，2009年8月27日修订）： 第四十五条 商品房预售，应当符合下列条件：（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（二）持有建设工程规划许可证；（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。
4	对区（县）住建系统行政主管部门具体行政行为不服的行政复议	行政复议	《中华人民共和国行政复议法》（1999年4月29日通过，2009年8月27日修订）： 第十二条 对县级以上地方各级人民政府工作部门的具体行政行为不服的，由申请人选择，可以向该部门的本级人民政府申请行政复议，也可以向上一级主管部门申请行政复议。
5	房产测绘成果审核	其他	一、《房产测绘管理办法》（2000年建设部、国家测绘局令第83号）： 第十八条 用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对测绘单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理； 二、《商品房销售管理办法》（2001年建设部令第88号）： 第三十四条第二款 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。
6	对商品房预售资金实施监督检查	其他	一、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日通过，2009年8月27日修订）： 第四十五条第三款 商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。 二、《城市商品房预售管理办法》（2004年7月20日修正）： 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。商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定。 三、《黑龙江省城市房地产开发管理条例》（1997年8月20日通过，2015年4月17日修订）： 第三十四条 开发企业预售商品房所得价款，必须专款用于开发项目建设，接受开发主管部门和同级财政部门的监督管理。
7	住房专项维修资金使用方案的审核、备案及维修资金账户的监督检查	其他	一、《住宅专项维修资金管理办法》（2007年建设部、财政部令第165号）： 第二十二条第（五）项 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

8	房屋租赁登记备案	其他	<p>一、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日通过, 2009年8月27日修订):</p> <p>第七条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分, 各司其职, 密切配合, 管理全国房地产工作。县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。第五十四条 房屋租赁, 出租人和承租人应当签订书面租赁合同, 约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款, 以及双方的其他权利和义务, 并向房产管理部门登记备案。</p> <p>二、《商品房屋租赁管理办法》(2011年住房和城乡建设部令第5号): 第四条 …县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。第十四条 房屋租赁合同订立后三十日内, 房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。</p>
9	商品房预售合同备案	其他	<p>《城市商品房预售管理办法》(1994年11月15日建设部令第40号发布, 根据2001年8月15日《建设部关于修订〈城市商品房预售管理办法〉的决定》、2004年7月20日《建设部关于修订〈城市商品房预售管理办法〉的决定》修订):</p> <p>第四条 …市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内城市商品房预售管理。第十条 商品房预售, 开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日内, 向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。</p>
10	商品房现售备案	其他	<p>一、《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第248号, 1998年7月20日起施行, 2011年1月8日修订)</p> <p>第四条 … 县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。</p> <p>二、《城市商品房销售管理办法》(2001年建设部令第88号) 第五条… 直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门(以下简称房地产开发管理部门)按照职责分工, 负责本行政区域内商品房销售管理工作。第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。</p>

11	保障性住房资格登记	其他	<p>一、《公共租赁住房管理办法》(2012年住建部令第11号)： 第九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。”</p> <p>二、《廉租住房保障办法》(2007年建设部令第162号)： 第四条 国务院建设主管部门指导和监督全国廉租住房保障工作。县级以上地方人民政府建设(住房保障)主管部门负责本行政区域内廉租住房保障管理工作。廉租住房保障的具体工作可以由市、县人民政府确定的实施机构承担。第十七条：(五)经审核，家庭收入、家庭住房状况符合规定条件的，由建设(住房保障)主管部门予以公示，公示期限为15日；对经公示无异议或者异议不成立的，作为廉租住房保障对象予以登记，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。</p> <p>三、《哈尔滨市人民政府关于推进保障性住房并轨运行的实施意见》(哈政发〔2015〕4号)： 第五条第(二)项：登记。市住房保障实施机构应当在3个工作日内，将区政府指定住房保障机构复审通过的申报材料转给市工信部门，由市工信部门在5个工作日内，利用哈尔滨市人口信息共享系统，对申请对象的住房、收入等情况进行核查，并将核查结果反馈给市住房保障实施机构。对系统核查疑似不符合条件的申请人，由市住房保障实施机构视情况分别转市人社、公安、民政、商务、市场监管等部门和住房登记、公积金管理机构进行数据核实，同时转区政府指定住房保障实施机构，由其组织街道办事处或乡(镇)政府进行实地调查核实，并在5个工作日内将核实意见反馈给市住房保障实施机构。对经核实符合保障性住房条件的申请人，由市住房保障实施机构报市住房部门进行汇总后，在媒体上公示7日。对公示期满无异议或异议理由不成立的，由市住房保障实施机构予以登记。</p>
12	对房地产经纪机构和房地产经纪人员实施监督检查	其他	<p>《房地产经纪管理办法》(2011年建设部、发改委、人社部令第8号)： 第二十八条第一款 建设(房地产)主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。</p>
13	房地产开发项目手册定期验核(市区内有在建项目的建设单位)	其他	<p>一、《城市房地产开发经营管理条例》(1998年国务院令第248号，1998年7月20日起施行，2011年1月8日修订)： 第十九条 房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在房地产开发项目手册中，并定期送房地产开发主管部门备案。</p> <p>二、《黑龙江城市房地产开发管理条例》(1997年8月20日通过，2015年4月17日修订)： 第二十三条 开发企业应当将开发项目建设过程中的主要事项和有关部门对房地产开发活动的审查处理意见，记录在房地产开发项目手册中，并定期送开发主管部门核验。</p> <p>三、《商品房销售管理办法》(2001年建设部令第88号)： 第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。</p>
14	对存量房交易资金实施管理	其他	<p>一、《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》(建住房〔2006〕321号)： 第五条 建立存量房交易结算资金管理制度。发展交易保证机构，专门从事交易资金监管。</p> <p>二、《住房城乡建设部办公厅关于印发〈房屋交易与产权管理工作导则〉的通知》(建办房〔2015〕45号)： 第四章4.4 各地应建立存量房交易资金监管制度，结合本地实际，制定存量房交易资金监管办法。交易资金监管一般程序：(一)签订资金监管协议；(二)按协议内容将交易资金存入监管账户；(三)交易完成并取得房屋所有权证后，完成交易资金拨付。</p> <p>三、《哈尔滨市人民政府关于印发〈哈尔滨市存量房交易资金监督管理办法〉的通知》(哈政发法字〔2012〕7号) 第五条第一款 市房产行政主管部门负责全市存量房交易资金的监管工作，并组织实施本办法。</p>

15	公有住房售房单位提报使用售房资金审批	其他	一、《哈尔滨市人民政府关于印发〈哈尔滨市1996年深化住房制度改革的意见〉的通知》（哈政发〔1996〕11号）： 三、建立和完善售房资金的管理、使用制度。出售公有住房资金由市房改资金管理中心统一管理，专户存储，所有权、使用权归售房单位不变。售房单位使用时，须经批准，保证专款专用。
16	房地产经纪机构备案	其他	《房地产经纪管理办法》（2011年建设部、发改委、人社部令第8号）： 第十一条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起30日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。
17	组织对征收评估机构实施综合信用评价管理，定期评价并依法公布评价结果	其他	《哈尔滨市国有土地上房屋征收与补偿办法》（2013年市政府令第7号）： 第三十九条第一款 市房屋征收部门应当会同市区有关部门对评估机构和房屋拆除单位实施综合信用评价管理，定期评价并依法公布评价结果。
18	前期物业服务招标投标备案	其他	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130号，自2003年9月1日起施行） 第十一条：招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的10日前，提交以下材料报物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。
19	前期物业服务招标投标中标备案	其他	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130号，自2003年9月1日起施行）第三十七条：招标人应当自确定中标人之日起15日向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。
20	挪用专项维修资金的，情节严重的处罚	行政处罚	《物业管理条例》（2003年国务院令第379号，2016年2月6日修订）： 第六十一条违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；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。
21	物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的处罚	行政处罚	《物业管理条例》（2003年国务院令第379号，2016年2月6日修订） 第六十条 违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，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，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。
22	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；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；擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的处罚	行政处罚	《物业管理条例》（2003年国务院令第379号，2016年2月6日修订） 第六十四条 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： （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； （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； （三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。 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。
23	未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途行为的处罚	行政处罚	《物业管理条例》（2003年国务院令第379号，2016年2月6日修订） 第六十三条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，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，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，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。
24	建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的处罚	行政处罚	行政法规、国务院、《物业管理条例》（2003年国务院令第379号，2016年2月6日修订） 第五十七条 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。第六十二条 违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，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，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。

25	建设单位、物业服务企业不移交有关资料的处罚	行政处罚	《物业管理条例》(2003年国务院令379号,2016年2月6日修订) 第五十八条 违反本条例的规定,不移交有关资料的,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;逾期仍不移交有关资料的,对建设单位、物业服务企业予以通报,处1万元以上10万元以下的罚款。
26	住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准,擅自采用协议方式选聘物业服务企业的处罚	行政处罚	《物业管理条例》(2003年国务院令379号,2016年2月6日修订) 第五十六条 违反本条例的规定,住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准,擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,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,可以并处10万元以下的罚款。
27	建设单位或者其他单位未按照供热主管部门批准的供热方案进行建设;未经验收或者验收不合格的供热工程投入使用;擅自采购、安装供热计量装置和室温调控装置;各类工程施工单位因施工造成供热设施损坏的处罚	行政处罚	《黑龙江省城市供热条例》(2011年08月12日通过;2016年12月16日修订) 第五十八条 (一)未按照供热主管部门批准的供热方案进行建设的,责令停止建设,逾期不改正的,予以拆除,并处10万元以上20万元以下罚款; (二)未经验收或者验收不合格的供热工程投入使用的,责令限期改正并处以供热工程造价10%至15%的罚款。 建设单位或者其他单位违反本条例第十条规定擅自采购、安装供热计量装置和室温调控装置的,责令停止安装或者拆除,逾期不改正的,由供热主管部门会同有关部门予以拆除。 各类工程施工单位违反本条例第五十一条规定,因施工造成供热设施损坏的,处以1万元以上3万元以下罚款。
28	未经供热单位同意,连接或者隔断供热设施;改动供热设施,影响供热质量;安装热水循环装置或者放水装置;改变热用途;改动热计量及温控设施;改变供热采暖方式;盗用供热系统热水的处罚	行政处罚	《黑龙江省城市供热条例》(2011年08月12日通过,2016年12月16日修订) 第六十条 用户违反本条例下列规定的,由供热主管部门给予以下处罚: (一)违反本条例第三十八条 第一项、第二项、第三项、第四项、第五项的,责令停止违法行为,限期改正。逾期不改的,处以5千元以上1万元以下罚款;(二)违反本条例第三十八条 第六项规定,擅自改变供热采暖方式的,责令限期改正。对其他用户造成损害的,由用户负责赔偿;(三)违反本条例第三十九条 第二款规定,盗用供热系统热水的,处以2万元以上3万元以下罚款。 第三十八条 未经供热单位同意,用户不得有下列行为: (一)连接或者隔断供热设施;(二)改动供热设施,影响供热质量;(三)安装热水循环装置或者放水装置;(四)改变热用途;(五)改动热计量及温控设施;(六)改变供热采暖方式。用户违反前款规定或者损害供热设施,给他人造成损失的,应当依法承担责任。 第三十九条 第二款用户盗用供热系统热水或者由于室内装修影响正常检修和擅自改动室内供热设施,给供热单位和其他用户造成损害的,应当依法承担赔偿责任。
29	在城市供热设施地面及地下安全保护范围内修建建筑物构筑物、挖坑掘土植树打桩、爆破作业、堆放垃圾、杂物的,擅自改变、拆卸或者移动共用的供热管网和标志、井盖、阀门、仪表等设施的处罚	行政处罚	《黑龙江省城市供热条例》(2011年08月12日通过,2016年12月16日修订) 第六十一条 违反本条例第四十九条、第五十条 规定,由供热主管部门责令停止违法行为,限期采取改正、补救措施;逾期未改正、补救的,拆除违法建筑物、构筑物,对个人处以200元以上1千元以下罚款,对单位处以1万元以上3万元以下罚款;造成损害的,承担赔偿责任。 第四十九条 城市供热设施地面及地下安全保护范围内,禁止下列行为:(一)修建建筑物、构筑物;(二)挖坑、掘土、植树、打桩;(三)爆破作业;(四)堆放垃圾、杂物等;(五)其他影响供热设施安全的行为。 第五十条 任何单位和个人未经热源单位或者供热单位同意,不得擅自改变、拆卸或者移动共用的供热管网和标志、井盖、阀门、仪表等设施。

30	未按照供热专项规划确定的管网布局和供热方案，擅自为建设单位接入供热管网；擅自拆除、迁移、改建、变卖热源设施；未取得《供热许可证》擅自从事供热经营；拒不与用户签订合同；供热设施超负荷运行；停热8小时以上未及时通知用户；分散锅炉间歇式供热运行时间少于16小时；推迟供热或者提前停热；截留、倒卖或者转售热能，或者以节能减排、低温长供等为由降低供热温度；未对居民室内供热设施进行维修、养护、清洗、除锈的处罚	行政处罚	<p>《黑龙江省城市供热条例》(2011年08月12日通过，2016年12月16日修订)</p> <p>第五十九条 (一) 违反本条例第九条规定，未按照供热专项规划确定的管网布局和供热方案，擅自为建设单位接入供热管网的，没收其违法所得，并处以5万元以上10万元以下罚款；</p> <p>(二) 违反本条例第十二条第四款规定，擅自拆除、迁移、改建、变卖热源设施的，没收其违法所得，并处以5万元以上10万元以下罚款；</p> <p>(三) 违反本条例第十七条规定，未取得《供热许可证》擅自从事供热经营的，责令停止违法活动，没收违法所得，并处以5万元以上10万元以下罚款；(四) 违反本条例第二十五条规定，拒不与用户签订合同的，处以5千元以上1万元以下罚款；(五) 违反本条例第二十六条第二款规定，供热设施超负荷运行的，处以5万元以上10万元以下罚款；(六) 违反本条例第二十八条规定，停热8小时以上未及时通知用户的，处以5千元罚款；供热设施发生故障，未立即组织抢修恢复供热的，处以1万元以上2万元以下罚款；(七) 违反本条例第二十九条规定，分散锅炉间歇式供热运行时间少于16小时的，处以一万元罚款；(八) 违反本条例第三十条第二款规定的，应当按照推迟供热或者提前停热日数退还用户热能，并处以等额罚款；(九) 违反本条例第三十条第三款规定，截留、倒卖或者转售热能的，或者以节能减排、低温长供等为由降低供热温度的，处以10万元以上20万元以下罚款；(十) 违反本条例第五十三条规定，未对居民室内供热设施进行维护、养护、清洗、除锈的，处以2万元以上10万元以下罚款。</p>
31	供热单位擅自转让、出租供热经营项目的；供热单位擅自将运行的主要供热设施变卖的；供热单位擅自停业、歇业、弃管的；供热单位擅自对供热区域推迟供热、提前停热、中途停热的；供热单位擅自转让、移交、接管供热设施、供热区域的；供热单位对供热设施不履行养护、维修和更新改造义务的；环境保护审批手续不完备或者供热设施达不到环境保护标准的；锅炉不符合节能或者安全技术标准或者超过报废期限继续使用的；供热质量不符合本条例规定标准的；供热单位未按照规定缴纳供热质量保证金的；《供热许可证》未经年检或者年检不合格的处罚	行政处罚	<p>《黑龙江省城市供热条例》(2011年8月12日通过，2016年12月16日修订)</p> <p>第二十四条： 供热单位有下列情形之一的，主管部门应当责令改正；逾期未改正的，依法吊销其《供热许可证》：</p> <p>(一) 擅自转让、出租供热经营项目的；</p> <p>(二) 擅自将运行的主要供热设施变卖的；</p> <p>(三) 擅自停业、歇业、弃管的；</p> <p>(四) 擅自对供热区域推迟供热、提前停热、中途停热的；</p> <p>(五) 擅自转让、移交、接管供热设施、供热区域的；</p> <p>(六) 对供热设施不履行养护、维修和更新改造义务的；</p> <p>(七) 环境保护审批手续不完备或者供热设施达不到环境保护标准的；</p> <p>(八) 锅炉不符合节能或者安全技术标准或者超过报废期限继续使用的；</p> <p>(九) 供热质量不符合本条例规定标准的；</p> <p>(十) 未按照规定缴纳供热质量保证金的；</p> <p>(十一) 《供热许可证》未经年检或者年检不合格的；</p> <p>(十二) 法律、法规规定应当停止经营活动的其他行为。</p> <p>对于擅自停业、歇业、弃管以及被依法吊销《供热许可证》的，当地人民政府应当组织其他供热单位临时接管。供热单位擅自停业、歇业、弃管，给他人造成损失的，应当予以赔偿。弃管的供热单位的资产由当地人民政府依法处置。</p>
32	房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房行为的处罚	行政处罚	<p>《商品房销售管理办法》(2001年建设部令第88号)：</p> <p>第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门(以下统称房地产开发主管部门)按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。第四十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。</p>

33	开发企业未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房的处罚	行政处罚	<p>《城市房地产开发经营管理条例》（2011年1月8日修订） 第三十九条 违反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>《黑龙江省城市房地产开发管理条例》（1997年8月20日通过，2015年4月17日修订）： 第三十条 开发企业在开发项目建设过程中，可以预售商品房，但必须向开发项目所在地房地产管理部门申请，取得《商品房预售许可证》后方可进行。第四十五条 违反本条例第三十条规定，开发企业未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房的，由房地产管理部门责令停止预售活动，并处一万元至五万元的罚款。</p>
34	在房产面积测算不执行国家标准、规范和规定，弄虚作假、欺骗房屋权利人，房产面积测算失误，造成重大损失的处罚	行政处罚	<p>《房产测绘管理办法》（2000年建设部、国家测绘局令第83号）： 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：（一）在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的；（二）在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；（三）房产面积测算失误，造成重大损失的。</p>
35	房地产经纪机构及其经纪人员提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的处罚	行政处罚	<p>《公共租赁住房管理办法》（2011年住房和城乡建设部令第11号）： 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。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>
36	房地产开发企业在销售商品房未按照规定的现售条件现售商品房的；未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；返本销售或者变相返本销售商品房的；采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；分割拆零销售商品住宅的；不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；委托没有资格的机构代理销售商品房的处罚	行政处罚	<p>《商品房销售管理办法》（2001年建设部令第88号）： 第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；（三）返本销售或者变相返本销售商品房的（四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；（五）分割拆零销售商品住宅的；（六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；（七）未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。</p>
37	房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的处罚	行政处罚	<p>《房地产经纪管理办法》（2011年中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国人力资源和社会保障部令第8号）： 第二十二条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息。房地产经纪机构与委托人签订房屋承租、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。第三十五条 违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，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，取消网上签约资格，并处1万元以上3万元以下罚款。</p>

38	<p>房地产估价机构涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书、超越资质或未取得资质承接业务、以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争、违反房地产估价规范和标准、出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告、擅自设立分支机构、未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务的处罚</p>	<p>行政处罚</p>	<p>《房地产估价机构管理办法》（2005年建设部令142号，修订根据2013令第14号）： 第三十三条 房地产估价机构不得有下列行为：（一）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；（二）超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；（三）以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；（四）违反房地产估价规范和标准；（五）出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；（六）擅自设立分支机构；（七）未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；（八）法律、法规禁止的其他行为。第四十七条 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，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，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。第五十三条 房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>
39	<p>在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的处罚</p>	<p>行政处罚</p>	<p>《商品房销售管理办法》（2001年建设部令第88号）： 第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。第三十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>
40	<p>房地产经纪机构和房地产经纪人员捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；改变房屋内部结构分割出租，侵占、挪用房地产交易资金；承租、承租自己提供经纪服务的房屋；为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务的处罚</p>	<p>行政处罚</p>	<p>《房地产经纪管理办法》（2011年建设部、发改委、人社部令第8号） 第二十五条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为： （一）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；（二）对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；（六）改变房屋内部结构分割出租；（七）侵占、挪用房地产交易资金；（八）承租、承租自己提供经纪服务的房屋；（九）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；（十）法律、法规禁止的其他行为。第三十七条 违反本办法第二十五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项、第（十）项的，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，取消网上签约资格，处以3万元罚款。</p>

41	<p>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；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；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；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；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处罚</p>	行政处罚	<p>《房地产经纪管理办法》(2011年中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国人力资源和社会保障部令第8号)： 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：(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；(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；(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；(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；(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>
42	<p>对开发企业未如实填写或者未按时送验房地产开发项目手册行为的处罚</p>	行政处罚	<p>《黑龙江省城市房地产开发管理条例》(2016年12月16日修订) 第二十二条 开发企业应当将开发项目建设过程中的主要事项和有关部门对房地产开发活动的审查处理意见，记录在房地产开发项目手册中，并定期送开发主管部门核验。第三十四条 违反本条例第二十三条规定，开发企业未如实填写或者未按时送验房地产开发项目手册的，由开发主管部门责令限期改正，并处以一千元至五千元的罚款。</p>
43	<p>对以欺骗等不正手段登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，承租人转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房；改变所承租公共租赁住房用途；破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房拒不恢复原状；在公共租赁住房内从事违法活动；无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的处罚。</p>	行政处罚	<p>《公共租赁住房管理办法》(2012年住建部令第11号)： 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。以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市、县级人民政府住房保障主管部门处以1000元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，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。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：(一)转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；(二)改变所承租公共租赁住房用途的；(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；(四)在公共租赁住房内从事违法活动的；(五)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。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>
44	<p>对房地产开发企业未按规定使用商品房预售款项的处罚。</p>	行政处罚	<p>《城市商品房预售管理办法》(1994年建设部令第40号，2004年7月20日修订)： 第十四条 开发企业未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>
45	<p>对房地产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，未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记资料报送房地产行政主管部门的处罚。</p>	行政处罚	<p>一、《城市商品房预售管理办法》(1994年建设部令第40号，2004年7月20日修订)： 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。 二、《城市商品房销售管理办法》(2001年建设部令第88号)： 第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以2万元以上3万元以下罚款。</p>

46	对房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的处罚。	行政处罚	《房地产经纪管理办法》（2011年建设部、发改委、人社部令第8号）：第二十四条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。第三十六条 违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，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，取消网上签约资格，处以3万元罚款。
47	对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处罚。	行政处罚	《房地产估价机构管理办法》（2005年建设部令第142号，2013年10月16日修订）第四十七条 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，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，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。
48	对非一级资质房地产估价机构未按规定设立分支机构；分支机构名称未采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司（分所）”的形式；分支机构负责人不是注册后从事房地产估价工作3年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；在分支机构所在地未有3名以上专职注册房地产估价师；分支机构无固定的经营服务场所；分支机构无估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度不健全设立分支机构的。	行政处罚	《房地产估价机构管理办法》（2005年建设部令第142号，2013年10月16日修订）：第二十条 一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。第二十一条 分支机构应当具备下列条件：（一）名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司（分所）”的形式；（二）分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作3年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；（三）在分支机构所在地有3名以上专职注册房地产估价师；（四）有固定的经营服务场所；（五）估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款（一）违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；（二）违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；（三）违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。
49	对房地产估价业务未由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用；估价师以个人名义；分支机构未以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务；房地产估价机构未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；分支机构未以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章；未经委托人书面同意，房地产估价机构与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告；房地产估价报告未由房地产估价机构出具，未加盖房地产估价机构公章，或少于2名专职注册房地产估价师签字的处罚。	行政处罚	《房地产估价机构管理办法》（2005年建设部令第142号，2013年10月16日修订）：第二十六条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。第二十九条 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。第三十二条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少2名专职注册房地产估价师签字。第五十条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）违反本办法第二十六条规定承揽业务的；（二）违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；（三）违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。
50	对房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的处罚。	行政处罚	《房地产估价机构管理办法》（2005年建设部令第142号，2013年10月16日修订）：第二十七条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。第五十一条 违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

51	对以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的处罚。	行政处罚	《注册房地产估价师管理办法》（2006年建设部令第151号）： 第三十五条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的，由国务院建设主管部门撤销其注册，3年内不得再次申请注册，并由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门处以罚款，其中没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
52	对未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的处罚。	行政处罚	《注册房地产估价师管理办法》（2006年建设部令第151号）： 第三十六条 违反本办法规定，未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的，所签署的估价报告无效，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令停止违法活动，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。
53	对未办理变更注册仍执业的处罚。	行政处罚	《注册房地产估价师管理办法》（2006年建设部令第151号）： 第三十七条 违反本办法规定，未办理变更注册仍执业的，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；逾期不改正的，可处以5000元以下的罚款。
54	对注册房地产估价师不履行注册房地产估价师义务；在执业过程中索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；在执业过程中实施商业贿赂；签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；同时在2个或者2个以上房地产估价机构执业；以个人名义承揽房地产估价业务；涂改、出租、出借或者其他形式非法转让注册证书；超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；严重损害他人利益、名誉的行为的处罚。	行政处罚	《注册房地产估价师管理办法》（2006年建设部令第151号）： 第二十六条 注册房地产估价师不得有下列行为：（一）不履行注册房地产估价师义务；（二）在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；（三）在执业过程中实施商业贿赂；（四）签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；（五）在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；（六）允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；（七）同时在2个或者2个以上房地产估价机构执业；（八）以个人名义承揽房地产估价业务；（九）涂改、出租、出借或者其他形式非法转让注册证书；（十）超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；（十一）严重损害他人利益、名誉的行为；（十二）法律、法规禁止的其他行为。第三十八条 注册房地产估价师有本办法第二十六条行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令其改正，没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
55	对注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提供房地产估价师信用档案信息的处罚。	行政处罚	《注册房地产估价师管理办法》（2006年建设部令第151号）： 第三十九条 违反本办法规定，注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提供房地产估价师信用档案信息的，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；逾期未改正的，可处以1000元以上1万元以下的罚款。

56	<p>对出租房屋权属有争议；出租共有房屋未取得其他共有人书面同意；出租已被鉴定为危险房屋；开发企业预租商品房未取得商品房预售许可证或者将已经办理预售的商品房再行预租；房屋租赁关系的确立、变更，当事人未按照签订租赁合同之日起30日内到市房产行政主管部门登记备案；未取得商品房预售许可证预租商品房或已经办理预售的商品房再行预租；办理房屋租赁登记备案未提供房屋所有权证或者证明其权属的其他有效文件、当事人身份证明或者法律资格证明、房屋租赁合同、出租共有房屋的，未提交其他共有人同意出租的书面证明；出租委托代管房屋的，未提交委托人授权出租的合法有效证明；未按规定办理房屋转租登记备案的处罚。</p>	行政处罚	<p>《哈尔滨市城市房屋租赁管理办法》（2005年市政府令第133号，2017年10月26日修订）</p> <p>第六条 有下列情形之一的房屋不得出租：（一）房屋权属有争议的；（二）共有房屋未取得其他共有人书面同意的；（三）已被鉴定为危险房屋的；（四）法律、法规规定不得出租房屋的其他情形。第七条 房地产开发企业预租商品房，应当取得商品房预售许可证后方可进行。已经办理预售的商品房不得再行预租。本条前款所称商品房预租，是指房地产开发企业依法投资开发的商品房未竣工前，向承租人约定预出租商品房并收取一定金额预收款的行为。第十四条 房屋租赁关系的确立、变更，当事人应当自签订租赁合同之日起30日内到市房产行政主管部门登记备案。出租人从事房屋租赁经营活动，法律、法规和规章规定应当办理工商、税务登记的，依照规定办理。第十五条 办理房屋租赁登记备案，当事人应当提交下列文件：（一）房屋所有权证或者证明其权属的其他有效文件；（二）当事人身份证明或者法律资格证明；（三）房屋租赁合同；（四）出租共有房屋的，需提交其他共有人同意出租的书面证明；（五）出租委托代管房屋的，需提交委托人授权出租的合法有效证明。当事人应当对证明的真实性负责。第十六条 房地产开发企业预租商品房，应当按照本办法第十四条、第十五条规定办理登记备案手续。第二十九条 房屋转租当事人应当签订房屋转租合同。转租合同签订后30日内，转租当事人应当按照本办法的有关规定向市房产行政主管部门办理登记备案手续。第三十二条 违反本办法有下列情形之一的，由市房产行政主管部门责令改正，并按下列规定处罚：（一）违反本办法第六条（一）（二）（三）项规定，将不得出租的房屋出租的，对出租人处以1000元以上5000元以下的罚款；（二）违反本办法第七条规定，预租商品房未取得商品房预售许可证或者将已经办理预售的商品房再行预租的，对出租人处以2万元以上5万元以下的罚款；（三）违反本办法第十四条、第十六条、第二十九条规定，出租房屋没有登记备案的，对住宅租赁当事人处以200元以上1000元以下的罚款，对非住宅租赁当事人处以5000元以上5万元以下的罚款。</p>
57	<p>对擅自改修、改建、增添、拆除与主体结构相连接的设施设备；装饰装修、改修、改建擅自改变房屋主体结构和承重结构的处罚。</p>	行政处罚	<p>《黑龙江省城镇国有房产管理条例》（2000年6月6日修订）：</p> <p>第三十六条 违反本条例第十七条规定，由房产主管部门责令限期改正和恢复，并给予下列处罚：（一）擅自改修、改建、增添、拆除与主体结构相连接的设施设备的，处以1000元以上1万元以下的罚款；（二）装饰装修、改修、改建擅自改变房屋主体结构和承重结构的，处以5万元以上10万元以下罚款。</p>
58	<p>对不得拆改的建筑主体结构、承重结构进行拆改；未经批准或者备案擅自拆改建筑主体结构、承重结构的处罚。</p>	行政处罚	<p>《哈尔滨市城市房屋安全管理办法》（2007年市政府令第168号）：</p> <p>第三十八条 违反本办法规定有下列行为之一的，由市房产行政主管部门予以警告，责令停止违法行为、限期改正，情节严重的，对个人处以1000元以上1万元以下的罚款，对单位处以5万元以上10万元以下的罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）对不得拆改的建筑主体结构、承重结构进行拆改的；（二）未经批准或者备案擅自拆改建筑主体结构、承重结构的。</p>
59	<p>对申请人以提供虚假材料等欺骗手段取得房屋拆改批准手续或者办理房屋拆改备案的处罚。</p>	行政处罚	<p>《哈尔滨市城市房屋安全管理办法》（2007年市政府令第168号）：</p> <p>第三十九条 申请人以提供虚假材料等欺骗手段取得批准手续或者办理备案的，由市房产行政主管部门予以撤销，责令限期恢复拆改部位，属非经营行为的，处以200元以上1000元以下罚款；属经营行为的，处以5000元以上2万元以下罚款。给他人造成损害的，应当依法承担赔偿责任。</p>