



昆明市西山区综合行政执法局  
昆明市西山区自然资源局  
昆明市西山区住房和城乡建设局  
昆明市西山区政务服务管理局  
关于印发西山区优化营商环境，实行容错纠错  
柔性执法减免责“四张清单”（试行）的通知  
西综执规〔2025〕1号

各街道办事处，区政府各办局：

为落实行政执法体制改革要求，践行“优化营商环境、规范行政执法、推进包容审慎监管”核心目标，依据《中华人民共和国行政处罚法》《优化营商环境条例》等法律法规及相关政策文件，西山区综合行政执法局、西山区自然资源局、西山区住房和城乡建设局、西山区政务服务管理局共同制定《西山区优化营商环境，实行容错纠错柔性执法减免责“四张清单”（试行）》，现印发本文件，自印发之日起30日后正式实施，试行期一年，请认真遵照执行。



# 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

(此页无正文)

昆明市西山区综合行政执法局

昆明市西山区自然资源局

昆明市西山区住房和城乡建设局

昆明市西山区政务服务管理局

2025年11月24日



# 西山区优化营商环境，实行 容错纠错柔性执法减免责“四张清单” 实施意见（试行）

为持续优化营商环境，激发市场主体活力，推动经济社会高质量发展，根据党中央、国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的决策部署，以及省委、省政府、市委、市政府打造市场化、法治化一流营商环境的工作要求，现结合我区实际，推行容错纠错柔性执法减免责“四张清单”。

## 一、目的意义

推行容错纠错柔性执法减免责“四张清单”，旨在优化营商环境，保护创新积极性，营造稳定、公平、透明的法治化营商环境。通过彰显执法温度，坚持处罚与教育相结合、刚性手段与柔性措施相统一，对市场主体特别是新业态和初次轻微违法行为给予适度包容，体现执法的“温度”与“尺度”，以促进社会和谐，引导市场主体自觉守法、主动纠错，构建亲清政商关系，维护公平正义的市场秩序。

## 二、实施依据

本意见的制定与实施，主要依据以下法律法规和政策规定：

一是依据《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政强制法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《物业管理条例》《云南省城乡规划条例》《云南省违法建



筑处置规定》等相关法律法规。

二是国务院办公厅《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》第四条规定：“县级人民政府及其部门可以在法定范围内，对上级行政机关制定的行政裁量权基准适用的标准、条件、种类、幅度、方式、时限予以合理细化量化。地方人民政府及其部门在制定行政裁量权基准过程中，可以参考与本地区经济发展水平、人口规模等相近地方的有关规定。”

三是云南省人民政府《转发国务院关于进一步贯彻实施〈中华人民共和国行政处罚法〉文件的通知》（云政发〔2022〕8号）、云南省人民政府办公厅《关于积极推行行政执法包容审慎监管的意见》（云政办发〔2022〕51号），云南省住房和城乡建设厅《关于印发云南省住房城乡建设领域减免责清单的通知》（云建规〔2023〕1号）中，关于规范行政执法自由裁量权及积极推行柔性执法的相关措施。

## 三、实施内容

### （一）免予行政处罚事项清单

适用情形：对符合适用情形（如初次违法、违法行为轻微、危害后果轻微、及时改正等）的违法行为。

处理方式：依法不予立案或不予处罚，体现最大包容度，重在教育引导。

### （二）减轻行政处罚事项清单

适用情形：对符合适用情形（如主动消除或减轻危害后果、



未实际进行施工、未造成实际损失等）的违法行为。

处理方式：依法在法定处罚幅度以下给予处罚，降低惩戒负担，鼓励主动纠错。

### （三）从轻行政处罚事项清单

适用情形：对符合适用情形（如积极配合调查、如实陈述违法行为、立即改正且损坏程度较轻等）的违法行为。

处理方式：依法在法定处罚幅度内选择较低限处罚，体现过罚相当。

### （四）免予行政强制事项清单

适用情形：对符合适用情形（如通过教育、劝诫、责令改正等）免予行政强制的行为。

处理方式：明确依法不予实施行政强制措施，最大限度减少对市场主体正常经营活动的干扰。

## 四、实施原则

为确保柔性执法政策发挥实效，在推行过程中遵循以下原则：

### （一）坚持公平公正原则

各行政执法部门必须严格依据法律法规和《西山区容错纠错柔性执法减免责“四张清单”》行使职权，确保同等情况同等对待，不同情况区别处理，做到执法标准统一、程序规范、结果透明，杜绝选择性执法、随意执法，切实维护市场公平正义。

### （二）坚持教育与处罚相结合原则

将教育引导贯穿于执法全过程，对于适用柔性执法的情形，



必须将批评教育、指导约谈、责令改正等非强制性或低强制性措施作为优先选项或前置程序；通过教育使当事人充分认识错误、主动纠正违法行为、自觉遵守法律规定，实现法律规范目的，提升市场主体守法自觉性。

### （三）坚持过罚相当原则

行政处罚的种类、幅度必须与违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度相当；严格依据《西山区容错纠错柔性执法减免责“四张清单”》中对不同违法情节的界定和对应的处理方式，准确适用裁量基准，确保惩戒的合法性与合理性。

### （四）坚持合法时效原则

建立清单动态调整机制，当相关法律法规规章及上级政策作出修改或调整时，清单应及时进行合法性审查并相应更新，确保其内容始终合法有效、适应发展需要。

### （五）坚持权责统一原则

在赋予执法部门柔性执法裁量权的同时，必须强化执法监督与责任约束。各执法部门要建立健全内部执法监督、层级监督与社会监督机制，通过案卷评查、执法评议考核、投诉举报处理等方式，防范柔性执法裁量权滥用（该严不严、放纵违法）或急于行使（该柔不柔、过度执法）等问题，确保执法权力在阳光下运行。对违法或不当行使裁量权的行为，将依法追究相关责任。

## 五、印发执行

本文件自印发之日起30日后正式实施，试行期一年（行政



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

处罚案件适用时限以行政处罚决定书落款时间为节点）。本文件由西山区综合行政执法局牵头，西山区自然资源局、西山区住房和城乡建设局、西山区政务服务管理局联合负责解释。

附件： 1.免予行政处罚事项清单  
2.减轻行政处罚事项清单  
3.从轻行政处罚事项清单  
4.免予行政强制事项清单



## 免予行政处罚事项清单

| 序号 | 违法行为                   | 设定法律依据   | 适用情形   | 处理方式             | 备注 |
|----|------------------------|--|--|------------------|----|
| 1  | 未取得建设工程规划许可证进行建设       | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条，《云南省城乡规划条例》第四十五条，《昆明市城乡规划条例》第五十八条  | 在综合行政执法部门收到线索时，当事人已取得建设工程规划许可证。                  | 不予立案。            |    |
| 2  | 未取得建筑工程施工许可证进行建设       | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《中华人民共和国建筑法》第六十四条，《建设工程质量管理条例》第五十七条，《建筑工程施工许可管理办法》第十二条 | 在综合行政执法部门收到线索时，当事人已取得建筑工程施工许可证。                  | 对建设单位和施工单位均不予立案。 |    |
| 3  | 建设工程施工图设计文件未经审查，擅自施工   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《建设工程质量管理条例》第五十六条                                      | 在综合行政执法部门收到线索时，当事人已取得房屋建筑和市政基础设施工程设计文件和施工图审查合格书。 | 不予立案。            |    |
| 4  | 未按照国家规定办理工程质量监督手续，擅自施工 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《建设工程质量管理条例》第五十六条                                      | 在综合行政执法部门收到线索时，当事人已取得昆明市建设工程质量监督注册书。             | 不予立案。            |    |



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|   |                  |   |  |       |   |
|---|------------------|---|--|-------|---|
| 5 | 未取得建设工程规划许可证进行建设 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条，《云南省城乡规划条例》第四十五条，《昆明市城乡规划条例》第五十八条 | <ol style="list-style-type: none"><li>在综合行政执法部门收到线索时，责令当事人15日内补办许可证；当事人在期限内完成的，经行政主管部门（西山区自然资源局）技术认定影响程度轻微，对规划实施无实质影响的。</li><li>在综合行政执法部门收到线索时，建设工程完成工程建设进度不满5%或者未超过正负零，责令停工整改，当事人立即停工整改，经行政主管部门（西山区自然资源局）技术认定尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，且能提供正在补办许可证及无危害后果的证明材料。</li><li>省市区重点项目，为地方经济作出重大贡献（由相关部门提供作出重大贡献证明材料），或为公益事业作出重大贡献的（提供公益事业支付款项证明材料），且有无主观过错证明材料（由属地街道办事处或其他部门提供），经行政主管部门（西山区自然资源局）技术认定尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，并提供正在补办许可证的证明材料。</li><li>公共服务类的医疗、教育建设工程，行业主管部门能提供边批边建的无主观过错证明材料，经行政主管部门（西山区自然资源局）技术认定尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，并提供正在补办许可证的证明材料。</li><li>其他类型，包括但不限于省市区政府研究决定形成会议纪要；区政府办、区司法局、区综合执局、区自然资源局、区住建局、区行政审批局、街道办事处等部门联合研究决定形成会议纪要，并进行联审联批。</li></ol> | 不予处罚。 | 前置条件：首次违法的（在昆明市行政辖区内两年内未被行政处罚），且未损害群众利益，未造成舆情，未发生施工质量和施工安全事故，未接到相关投诉。 |
|---|------------------|---|--|-------|---|



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|   |                                   |  |  |                 |  |
|---|-----------------------------------|--|--|-----------------|--|
| 6 | 未取得建筑工程施工许可证进行建设                  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《中华人民共和国建筑法》第六十四条，《建设工程质量管理条例》第五十七条，《建筑工程施工许可管理办法》第十二条 | 在综合行政执法部门收到线索时，责令当事人15日内补办许可证。当事人在期限内完成，且行政主管部门（西山区住房和城乡建设局）提供违法行为无危害后果的证明材料。                    | 建设单位和施工单位均不予处罚。 | 前置条件：首次违法的（在昆明市行政辖区内两年内未被行政处罚），未损害群众利益，未造成舆情，未发生施工质量和施工安全事故，未接到相关投诉。 |
| 7 | 建设工程施工图设计文件未经审查，擅自施工              | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《建设工程质量管理条例》第五十六条                                      | 在综合行政执法部门收到线索时，责令当事人15日内补办房屋建筑和市政基础设施工程设计文件施工图审查合格书，在期限内完成，且行政主管部门（西山区住房和城乡建设局）提供违法行为无危害后果的证明材料。 | 不予处罚。           | 前置条件：首次违法的（在昆明市行政辖区内两年内未被行政处罚），未损害群众利益，未造成舆情，未发生施工质量和施工安全事故，未接到相关投诉。 |
| 8 | 未按照国家规定办理工程质量监督手续，擅自施工            | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《建设工程质量管理条例》第五十六条                                      | 在综合行政执法部门收到线索时，责令当事人15日内补办昆明市建设工程质量监督注册书，在期限内完成，且行政主管部门（西山区住房和城乡建设局）提供违法行为无危害后果的证明材料。            | 不予处罚。           | 前置条件：首次违法的（在昆明市行政辖区内两年内未被行政处罚），未损害群众利益，未造成舆情，未发生施工质量和施工安全事故，未接到相关投诉。 |
| 9 | 单位被处罚后，需要对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处罚的 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《建设工程质量管理条例》第七十三条，《建筑工程施工许可管理办法》第十五条                   | 其行为由上级单位、公司董事会、单位集体决策，主管人员和其他直接责任人员是执行者，而不是决策人，当事人有证据足以证明没有主观过错的。                                | 不予处罚。           | 前置条件：首次违法的（在昆明市行政辖区内两年内未被行政处罚），未损害群众利益，未造成舆情，未发生施工质量和施工安全事故，未接到相关投诉。 |



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|    |   |  |  |       |  |
|----|---|--|--|-------|--|
| 10 | 未经核准擅自运输建筑垃圾  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《城市建筑垃圾管理规定》第二十五条        | 1. 个人未经核准运输，且未随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾的。<br>2. 省市区重点工程，应急抢险抢修工程、市政工程，由行业主管部门提供相关证明材料，且初次违法，及时补办手续的。 | 不予处罚  |  |
| 11 | 未按照规定办理城市道路临时占用批准手续，擅自占用城市道路                              | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《昆明市城市道路管理条例》第三十一条       | 省市区重点工程、应急抢险抢修工程、市政工程，由行业主管部门提供相关证明材料，且初次违法，及时补办手续的。                                       | 不予处罚。 |  |
| 12 | 对超过三个月不能开工的建设用地的裸露地面，未进行绿化、铺装或者遮盖                         | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《中华人民共和国大气污染防治法》第一百一十五条  | 责令限期改正后，按期改正的。   | 不予处罚。 |  |
| 13 | 物业不移交有关资料   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《物业管理条例》第五十八条            | 责令限期改正后，按期改正的，且未造成不良影响的。   | 不予处罚。 |  |
| 14 | 未按期办理房地产租赁合同登记备案  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《昆明市城市房地产交易管理条例》第四十九条第五项 | 责令限期改正后，按期改正的。   | 不予处罚。 |  |
| 15 | 房地产中介服务机构及其人员未取得房地产中介服务机构资质证书、执业资格证书、岗位合格证书，擅自从事房地产中介服务业务 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条，《昆明市城市房地产交易管理条例》第五十一条    | 责令限期改正后，按期改正的。   | 不予处罚。 |  |



### 减轻行政处罚事项清单

| 序号 | 违法行为   | 设定法律依据                                  | 适用情形                                 | 处理方式                     | 备注 |
|----|--|---|--------------------------------------|--------------------------|----|
| 1  | 擅自改变物业管理用房的用途                                    | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《物业管理条例》第六十二条       | 经提醒及时改正,非经营性使用且没有收益的。                | 责令限期改正,处以警告。             |    |
| 2  | 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的资料报送房地产行政主管部门  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十一条    | 商品房还未开始销售,情节轻微及时改正的。                 | 责令限期改正,处以警告。             |    |
| 3  | 未按照规定的现售条件现售商品房                                  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第一项 | 现售商品房面积不满300平方米。                     | 责令限期改正,处以警告。             |    |
| 4  | 未按照规定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    | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第二项 | 商品房还未开始销售,情节轻微,经提醒及时改正的。             | 责令限期改正,处以警告,并处以1万元以下的罚款。 |    |
| 5  | 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》 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第七项 | 商品房开发项目投资额不满2000万元的,情节轻微,未造成损失的。     | 责令限期改正,处以警告,并处以1万元以下的罚款。 |    |
| 6  | 委托没有资格的机构代理销售商品房                                 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第八项 | 商品房开发项目投资额不满1000万元,情节轻微,未造成损失等严重后果的。 | 责令限期改正,处以警告。             |    |
| 7  | 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房                         | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十三条    | 销售商品房面积不满500平方米的。                    | 责令限期改正,处以警告。             |    |



### 从轻行政处罚事项清单

| 序号 | 违法行为                                       | 设定法律依据   | 适用情形                                | 处理方式   | 备注 |
|----|--|--|-------------------------------------|--|----|
| 1  | 必须进行招标的项目而不招标的，将必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《中华人民共和国招标投标法》第四十九条                                    | 签订合同金额200万元以上不满400万元的，尚未造成不良影响和后果的。 | 责令限期改正，可处以项目合同金额5‰的罚款。   |    |
| 2  | 依法必须进行招标的项目的投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标     | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《中华人民共和国招标投标法》第五十四条，《建筑工程设计招标投标管理办法》第三十三条              | 未中标项目金额不满500万元的。                    | 处以中标项目金额5‰的罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以单位罚款数额5‰的罚款。                                  |    |
| 3  | 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                | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《建设工程质量管理条例》第五十七条，《建设工程质量管理条例》第七十三条，《建筑工程施工许可管理办法》第十二条 | 完成工程建设进度不满5%。                       | 责令停止施工，限期改正，对建设单位处以工程合同价款1‰的罚款。对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以单位罚款数额5‰的罚款。对施工单位处以5000元的罚款。 |    |
| 4  | 未组织竣工验收或验收不合格擅自交付使用的                       | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《建设工程质量管理条例》第五十八条，《建设工程质量管理条例》第七十三条                    | 限期改正后，验收合格的。                        | 责令改正，处以工程合同价款2‰的罚款。对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以单位罚款数额5‰至6‰的罚款。                          |    |



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|   |   |   |   |                                     |  |
|---|---|---|---|-------------------------------------|--|
| 5 | 违反本条例规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营          | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《城市房地产开发经营管理条例》第三十四条    | 工程造价不满1000万元的。  | 责令限期改正，处以5万元的罚款。                    |  |
| 6 | 建筑施工现场不文明施工                                 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《云南省建筑施工现场管理规定》第二十一条    | 首次出现违反《云南省建筑施工现场管理规定》第十三条、第十四条任一不文明施工行为的。   | 责令改正，可处以500元的罚款。                    |  |
| 7 | 侵占城市公园、公共绿地或者改变其使用性质；毁损花草和绿化设施              | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《昆明市城镇绿化条例》第四十四条        | 1. 侵占城市公园、公共绿地或者改变其使用性质5平方米以上不满10平方米；<br>2. 毁损花草和绿化设施5平方米以上不满10平方米。                   | 责令改正，可处以100元以上不满200元的罚款。            |  |
| 8 | 未对超过三个月不能开工的建设用地的裸露地面进行绿化、铺装或者遮盖            | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《中华人民共和国大气污染防治法》第一百一十五条 | 逾期不改的，按裸露面积进行罚款，裸露面积不满1000平方米的。   | 责令限期改正，逾期不改的，处以1万元以上不满3万元的罚款。       |  |
| 9 | 损坏花坛、草坪或者行驶、停放车辆，燃放烟花爆竹；损坏绿篱、栏杆；钉栓刻划树木、攀折花木 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《昆明市城镇绿化条例》第四十六条第一款     | 1. 损坏花坛、草坪或者行驶、停放车辆，燃放烟花爆竹等损坏面积不满5平方米的；<br>2. 损坏绿篱、栏杆长度不满3米；<br>3. 钉栓刻划树木、攀折花木棵数不满3棵。 | 责令停止违法行为，可处以200元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。 |  |



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|    |   |   |   |  |  |
|----|---|---|---|--|--|
| 10 | 在绿地内擅自设置广告牌、营业摊点、堆放物料；开垦种植、饲养家畜家禽；偷盗、损坏雕塑、建筑小品等园林设施；倾倒垃圾污染物、污水、化学物品及残渣；取土、挖沙、采石 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《昆明市城镇绿化条例》第四十六条第二款 | 1. 在绿地内擅自设置广告牌、营业摊点、堆放物料；开垦种植、饲养家畜家禽；偷盗、损坏雕塑、建筑小品等园林设施的，超出规定整改修复时限5天以内未恢复原状的；<br>2. 在绿地内倾倒垃圾污染物、污水、化学物品及残渣；<br>3. 取土、挖沙、采石对绿地造成损坏，超出规定整改修复时限，造成绿地损坏面积达1平方米以上不满5平方米。 | 责令限期改正；逾期不改的，处以500元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。 |  |
| 11 | 在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对城市生态环境造成破坏活动                                | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《城市绿线管理办法》第十七条      | 1. 经责令整改后，能够主动配合，立即改正违法行为的，损坏程度较轻的；<br>2. 其他显著轻微的违法情形。  | 责令改正，处以1万元以上不满1.2万元的罚款。                |  |
| 12 | 住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业管理企业  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《物业管理条例》第五十六条       | 在商品房预售前及时改正，未给业主造成损失的。  | 责令限期改正，给予警告，可处以不满1万元的罚款。               |  |
| 13 | 建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《物业管理条例》第五十七条       | 建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位面积不满10平方米或者共用设施设备价值不满5万元的。   | 处以5万元以上不满7万元的罚款，给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。     |  |
| 14 | 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  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《物业管理条例》第五十九条       | 委托合同价款每年不满10万元的。  | 责令限期改正，处以委托合同价款30%的罚款。                 |  |
| 15 | 挪用专项维修资金  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，《物业管理条例》第六十条        | 数额不满1万元的。   | 给予警告，没收违法所得，可处以挪用数额0.5倍的罚款。            |  |



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|    |  |  |   |  |  |
|----|--|--|---|--|--|
| 16 | 实际配置的物业管理用房建筑面积小于规定配置的物业管理用房   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《物业管理条例》第六十一条            | 小于不满5平方米的。  | 责令限期改正,给予警告,没收违法所得,处以10万元以上不满16万元的罚款。              |  |
| 17 | 擅自改变物业管理用房的用途  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《物业管理条例》第六十二条            | 持续时间不满1个月的。   | 责令限期改正,给予警告,处以1万元以上不满2万元的罚款。                       |  |
| 18 | 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;擅自占用、挖掘物业管理区域内道路;擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《物业管理条例》第六十三条            | 1.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不满10平方米的;<br>2.擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地占地面积不满10平方米的;<br>3.擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营,经营持续时间不满1个月的。 | 责令限期改正,给予警告,处以个人1000元,单位5万元的罚款。                    |  |
| 19 | 房地产开发企业未取得商品房预售许可证非办法或者变相预售商品房   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《昆明市城市房地产交易管理条例》第四十九条第一项 | 销售商品房1套或者收取定金或者房价款不满50万元的。  | 责令限期改正,没收违法所得,处以违法所得1%的罚款。                         |  |
| 20 | 未按期办理房地产租赁合同登记备案   | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《昆明市城市房地产交易管理条例》第四十九条第五项 | 责令限期补办,逾期15日未补办的。   | 责令限期补办,处以2000元以上不满3000元的罚款。                        |  |
| 21 | 未取得房地产中介服务机构资质证书、执业资格证书、岗位合格证书,擅自从事房地产中介服务业务;违反《昆明市城市房地产交易管理条例》第四十三条规定 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《昆明市城市房地产交易管理条例》第五十一条    | 逾期不满2日的。  | 责令限期改正,对责任人处以1000元的罚款,对责任单位处以1万元的罚款,有违法所得的,没收违法所得。 |  |



## 昆明市西山区人民政府行政规范性文件

|    |  |   |                              |                                  |  |
|----|--|---|------------------------------|----------------------------------|--|
| 22 | 装修人未申报登记擅自进行住宅室内装饰装修活动                           | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《住宅室内装饰装修管理办法》第三十五条 | 已完成不满50平方米装饰装修的。             | 责令改正,处以500元以上不满800元的罚款。          |  |
| 23 | 装修人违反规定将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业                 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《住宅室内装饰装修管理办法》第三十六条 | 装饰装修工程合同价款不满3万元的。            | 责令改正,处以500元以上不满800元的罚款。          |  |
| 24 | 未按照规定的现售条件现售商品房                                  | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第一项 | 现售商品房面积300平方米以上不满500平方米。     | 处以警告,责令限期改正,并可处以1万元的罚款。          |  |
| 25 | 未按照规定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    | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第二项 | 商品房开发项目不满2000平方米的。           | 处以警告,责令限期改正,并可处以1万元的罚款。          |  |
| 26 | 不符合商品房销售条件,向买受人收取预订款性质费用                         | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第六项 | 向买受人收取预订款性质费用不满5万元的。         | 处以警告,责令限期改正,并可处以1万元以上不满3万元的罚款。   |  |
| 27 | 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》 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第七项 | 商品房开发项目投资额2000万元以上不满4000万元的。 | 处以警告,责令限期改正,并可处以1万元的罚款。          |  |
| 28 | 委托没有资格的机构代理销售商品房                                 | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十二条第八项 | 商品房开发项目投资额1000万元以上不满2000万元的。 | 处以警告,责令限期改正,并可处以1万元的罚款。          |  |
| 29 | 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房                         | 《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条,《商品房销售管理办法》第四十三条    | 销售商品房面积在500平方米以上不满1000平方米的。  | 处以警告,责令停止销售,并可处以2万元以上不满2.2万元的罚款。 |  |



## 免予行政强制事项清单

| 序号 | 违法行为                     | 设定法律依据   | 适用情形                  | 处理方式    | 备注 |
|----|--------------------------|--|-----------------------|---------|----|
| 1  | 违法设置的户外广告                | 《昆明市户外广告管理条例》第三十条第一款                                       | 责令限期拆除，在期限内自行拆除。      | 免予行政强制。 |    |
| 2  | 正在建设的违法建筑                | 《中华人民共和国城乡规划法》第六十八条，《云南省违法建筑处置规定》第十五条，《昆明市违法建筑处置办法》第十一条第一款 | 当事人停止建设，在期限内自行拆除违法建筑。 | 免予行政强制。 |    |
| 3  | 城镇违法建筑                   | 《中华人民共和国行政强制法》第四十四条，《云南省违法建筑处置规定》第十九条，《昆明市违法建筑处置办法》第二十一条   | 责令限期拆除，在期限内自行拆除违法建筑。  | 免予行政强制。 |    |
| 4  | 不符合城市容貌标准、环境卫生标准的建筑物或者设施 | 《城市市容和环境卫生管理条例》第三十七条                                       | 当事人按规定进行改造或者拆除。       | 免予行政强制。 |    |