

住建领域常见易发违法行为合规指引

编制单位：[大同市住房和城乡建设局]

发布日期：[2026年5月29日]

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
1	违规预售	房地产开发企业在未取得《商品房预售许可证》时即以认购、定金、排号、VIP卡、签订意向书或“房屋转让合同”等方式收取购房款或类似款项的行为	<p>【法律依据】《城市房地产开发经营管理条例》第二十二条第四项 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：（四）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。</p> <p>《商品房销售管理办法》第二十二条第一款 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。</p> <p>【违法责任】《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>	中	加强对新建商品房的全过程监管，做到风险及时预警。发现房地产开发企业违法行为的，立即下达《责令整改通知书》，依法要求其立即停止违法行为、限期改正；并将行政检查案卷及证明材料移送市城市管理综合行政执法局实施行政处罚。	房地产市场科 电话：7201178

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
2	工程发包与承包	建设单位将工程发包给不具有相应资质条件的单位；承包单位将其承包的全部工程转给他人的，或者将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转给其他单位	<p>【法律依据】《中华人民共和国建筑法》第二十四条第二款 建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。</p> <p>第二十八条 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。</p> <p>第二十九条第三款 禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。</p> <p>【违法责任】《中华人民共和国建筑法》第六十五条第一款 发包单位将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位的，或者违反本法规定将建筑工程肢解发包的，责令改正，处以罚款。</p> <p>第六十七条第一款：承包单位将承包的工程转包的，或者违反本法规定进行分包的，责令改正，没收违法所得，并处罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。</p>	高	<ol style="list-style-type: none"> 1. 发包前严格核查承包单位资质证书、安全生产许可等证明材料，留存复印件归档备查。 2. 合同中明确禁止转包、违法分包条款，约定违约责任。 3. 项目实施过程中定期核查人员社保、资金流向、材料采购记录，发现异常依法及时处置。 	建筑与勘察设计市场监管科 电话：7950250

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
3	住宅专项维修资金管理	挪用住宅专项维修资金	<p>【法律依据】《住宅专项维修资金管理办法》第十八条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。</p> <p>【违法责任】《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条第一款 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额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>	高	严格限定使用范围，严守法定决策程序，落实信息公开与监督。	物业管理科 电话：7201176
4	物业服务	承接未经查验或者查验不合格的物业	<p>【法律依据】《山西省物业管理条例》第三十条第三款 对于承接查验发现的问题，建设单位应当明确整改措施和时限，并按时完成整改。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。</p> <p>【违法责任】《山西省物业管理条例》第六十八条第一项 违反本条例规定，物业服务企业有下列情形之一，由县级以上人民政府物业管理主管部门予以处罚： (一)承接未经查验或者查验不合格的物业的，责令限期改正，处五万元以上二十万元以下的罚款。</p>	高	严格落实查验程序，规范问题处置与交接办理，完善备案与档案管理。	物业管理科 电话：7201176

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
5	物业服务	未按照要求公示有关信息	<p>【法律依据】《山西省物业管理条例》第四十一条物业服务企业应当在物业服务区域内显著位置持续公示下列信息，确保信息真实并及时更新：（一）物业服务企业的营业执照，服务电话、投诉电话、项目负责人的基本情况；（二）物业服务事项、服务质量标准、收费标准和收取办法；（三）电梯、消防设施等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式和维修保养信息；（四）专业经营单位的服务范围和联系方式；（五）物业服务区域内共用部位、共用设施设备等有共有部分信息；（六）物业服务区域内车位、车库的产权性质和分布情况；（七）上一年度物业服务合同履行以及物业费收取和电梯维修保养、公共水电费用等支出情况、本年度物业费收支预算；（八）其他应当公示的信息。</p> <p>物业服务企业受委托经营业主共有部分、使用住宅专项维修资金的，应当在物业服务区域内显著位置持续公示上一年度业主共有部分的经营与收益情况、住宅专项维修资金使用情况。业主有权查询公示内容，对应当公示但未公示信息或者已公示信息的内容提出书面异议的，物业服务企业应当及时予以书面答复。</p> <p>【违法责任】《山西省物业管理条例》第六十八条第四项 违反本条例规定，物业服务企业有下列情形之一，由县级以上人民政府物业管理主管部门予以处罚：（四）未按照要求公示有关信息的，责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下的罚款。</p>	中	严格落实法定公示内容，规范公示位置与方式，保障业主查阅与异议权，确保信息真实准确。	物业管理科 电话：7201176

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
6	安全生产	特种作业人员未持证上岗	<p>【法律依据】《中华人民共和国安全生产法》第三十条第一款 生产经营单位的特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，方可上岗作业。</p> <p>【违法责任】《中华人民共和国安全生产法》第九十七条第七项 生产经营单位有下列行为之一的，责令限期改正，处十万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿，并处十万元以上二十万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处二万元以上五万元以下的罚款：（七）特种作业人员未按照规定经专门的安全作业培训并取得相应资格，上岗作业的。</p>	中	建立特种作业人员台账，定期组织培训考核；作业前核查证件有效期。	工程质量安全监管科 电话：7950225

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
7	建筑节能	新建建筑未按照建筑节能强制性标准设计、施工	<p>【法律依据】《民用建筑节能条例》第十四条第一款 建设单位不得明示或者暗示设计单位、施工单位违反民用建筑节能强制性标准进行设计、施工，不得明示或者暗示施工单位使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备。</p> <p>第十五条 设计单位、施工单位、工程监理单位及其注册执业人员，应当按照民用建筑节能强制性标准进行设计、施工、监理。</p> <p>【违法责任】《民用建筑节能条例》第三十七条第一项 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：（一）明示或者暗示设计单位、施工单位违反民用建筑节能强制性标准进行设计、施工的。</p> <p>第三十九条：违反本条例规定，设计单位未按照民用建筑节能强制性标准进行设计，或者使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处10万元以上30万元以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>第四十条：违反本条例规定，施工单位未按照民用建筑节能强制性标准进行施工的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处民用建筑项目合同价款2%以上4%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	高	施工图严格执行节能强制标准；施工按图施工；节能专项验收必须合格。	建设科技与标准定额科 电话：7950298

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
8	建筑节能	使用国家明令禁止的节能技术、材料、设备	<p>【法律依据】《民用建筑节能条例》第十一条 国家推广使用民用建筑节能的新技术、新工艺、新材料和新设备，限制使用或者禁止使用能源消耗高的技术、工艺、材料和设备。国务院节能工作主管部门、建设主管部门应当制定、公布并及时更新推广使用、限制使用、禁止使用目录。国家限制进口或者禁止进口能源消耗高的技术、材料和设备。建设单位、设计单位、施工单位不得在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备。</p> <p>【违法责任】《民用建筑节能条例》第三十七条第四项 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：（四）使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的。</p> <p>第三十九条 违反本条例规定，设计单位未按照民用建筑节能强制性标准进行设计，或者使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处10万元以上30万元以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p> <p>第四十一条第三项 违反本条例规定，施工单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：（三）使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的。</p>	中	采购前核对禁限用目录；进场材料设备核验；留存合格证明。	建设科技与标准定额科 电话：7950298

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
9	建筑节能	擅自变更建筑节能设计、降低节能标准	<p>【法律依据】《民用建筑节能条例》第十四条 建设单位不得明示或者暗示设计单位、施工单位违反民用建筑节能强制性标准进行设计、施工，不得明示或者暗示施工单位使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备。按照合同约定由建设单位采购墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备的，建设单位应当保证其符合施工图设计文件要求。</p> <p>【违法责任】《民用建筑节能条例》第三十七条第二项 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：（二）明示或者暗示施工单位使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备的。</p>	高	节能设计变更须重新审查；严禁擅自降低保温、门窗、气密等指标。	建设科技与标准定额科 电话：7950298
10	建筑节能	未进行建筑节能分部工程验收即投入使用	<p>【法律依据】《民用建筑节能条例》第十七条 建设单位组织竣工验收，应当对民用建筑是否符合民用建筑节能强制性标准进行查验；对不符合民用建筑节能强制性标准的，不得出具竣工验收合格报告。</p> <p>【违法责任】《民用建筑节能条例》第三十八条 违反本条例规定，建设单位对不符合民用建筑节能强制性标准的民用建筑项目出具竣工验收合格报告的，由县级以上地方人民政府建设主管部门责令改正，处民用建筑项目合同价款2%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	高	节能分项、分部验收全覆盖；验收资料齐全方可竣工验收。	建设科技与标准定额科 电话：7950298

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
11	绿色建筑	新建建筑未按绿色建筑强制性标准进行设计	<p>【法律依据】《山西省绿色建筑发展条例》第十七条第一款 设计单位应当按照绿色建筑建设指标进行建筑工程方案设计和施工图设计，编制绿色建筑专项设计文件。</p> <p>【违法责任】《山西省绿色建筑发展条例》第四十二条 违反本条例规定，设计单位降低绿色建筑建设指标进行设计的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处十万元以上三十万元以下的罚款；情节严重的，依法降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	高	方案阶段编制绿建专篇；施工图审查核验绿建内容。	建设科技与标准定额科 电话：7950298
12	绿色建筑	未按规定采用绿色建材、节能技术设备	<p>【法律依据】《山西省绿色建筑发展条例》第十五条 建设单位应当按照绿色建筑建设指标要求进行建设，并在施工现场的显著位置公示绿色建筑建设指标相关信息。建设单位不得要求设计、施工、监理、检测等单位降低绿色建筑建设指标进行设计、施工、监理和检测。</p> <p>【违法责任】《山西省绿色建筑发展条例》第四十条 违反本条例规定，建设单位要求设计、施工、监理、检测单位降低绿色建筑建设指标进行设计、施工、监理、检测的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处二十万元以上五十万元以下的罚款。</p>	中	优先使用绿色建材推广目录产品；建立进场核验与台账。	建设科技与标准定额科 电话：7950298

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
13	绿色建筑	未按绿色施工方案施工、落实绿色建造要求	<p>【法律依据】《山西省绿色建筑发展条例》第十七条第二款 施工、监理单位应当按照绿色建筑建设指标和施工图设计文件进行施工、监理，编制绿色建筑专项施工、监理方案。</p> <p>【违法责任】《山西省绿色建筑发展条例》第四十三条 违反本条例规定，施工单位未按照绿色建筑建设指标和施工图设计文件进行施工的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处民用建筑项目合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；情节严重的，依法降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。</p>	高	施工前编制绿色施工方案；落实节材、节水、节能、环保。	建设科技与标准定额科 电话：7950298
14	绿色建筑	竣工验收未查验绿色建筑落实情况或违规验收	<p>【法律依据】《山西省绿色建筑发展条例》第十六条第一款 建设单位组织竣工验收时，应当对民用建筑是否符合绿色建筑建设指标要求进行专项验收；对不符合要求的，不得出具竣工验收合格报告。</p> <p>【违法责任】《山西省绿色建筑发展条例》第四十一条 违反本条例规定，建设单位对不符合绿色建筑建设指标要求的民用建筑项目出具竣工验收合格报告的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处民用建筑项目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>	高	开展绿建专项查验；资料齐全达标后方可验收通过。	建设科技与标准定额科 电话：7950298

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
15	建设工程消防设计审查	未经审查施工建设	<p>【法律依据】《中华人民共和国消防法》第十二条 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。</p> <p>【违法责任】《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第一项 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的。</p>	高	建设工程开工建设前，在办理施工许可证时应当确认建设项目是否需要依法办理消防设计审查，如果需要，需向属地住建部门提交消防设计审查申请。	建设工程消防验收审验监管科 电话：7950282
16	建设工程消防验收	未经验收投入使用	<p>【法律依据】《中华人民共和国消防法》第十三条第三款 依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。</p> <p>【违法责任】《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第二项 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（二）依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格，擅自投入使用的。</p>	高	建设工程依法办理消防设计审查的，在工程竣工后且在投入使用前应当由住建部门验收合格。	建设工程消防验收审验监管科 电话：7950282

序号	合规事项类别	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级（高/中/低）	合规建议与操作指引	指导部门及联系方式
17	建设工程消防备案	未经备案投入使用	<p>【法律依据】《中华人民共和国消防法》第十三条第二款 前款规定以外的其他建设工程，建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。</p> <p>【违法责任】《中华人民共和国消防法》第五十八条第三款 建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。</p>	高	<p>建设项目在办理施工许可证时被告知不需要办理消防设计审查和验收的，应当在工程竣工后5个工作日内向属地住建部门备案。</p>	<p>建设工程消防验收审验监管科 电话：7950282</p>