

东莞市房产管理局文件

东房〔2011〕21号

东莞市房地产市场行政处罚工作程序

松山湖房管局、各镇（街）房管所、房地产开发建设单位、物业服务企业、房地产估价机构、房地产经纪机构：

为促进东莞市房地产市场健康有序发展，规范房地产市场企业和服务人员的经营行为，维护公共利益和社会秩序，促进房地产市场执法工作程序化、规范化，结合我市实际，制定本工作程序。东莞市房产管理部门实施行政处罚，适用本规定程序，法律、法规另有规定的，从其规定。

一、执法依据

根据《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《物业服务企业资质管理办法》、《住宅专项维修资金管理

办法》、《房地产经纪管理办法》、《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》和《广东省房地产评估条例》等规定，编制执法依据（详见附件 1）和本工作的执法程序。

二、执法种类

本程序适用于以上执法依据规定的行政处罚种类，包括：

- （一）警告；
- （二）罚款；
- （三）没收违法所得；
- （四）责令停止营业；
- （五）吊销资质证书；
- （六）法律、行政法规规定的其他行政处罚。

三、执法程序

（一）立案。对于收到举报或发现的违法行为，认为应当给予处罚，经初步核查属实后，市房产管理局批准立案，首先填写《立案呈批表》（附件 2）报房产市场管理科负责人审批和分管领导批示，由房产市场管理科负责人安排行政执法人员负责办理，作好查处违法行为的准备工作。

（二）调查取证。执法人员可视乎情况需要由房产市场管理科执法人员或镇（街）房管所执法人员组成，执法人员与当事人有直接利害关系的，应当回避。调查取证时应当有不少于两名执法人员参加，并出示执法证件，全面、客观、公正地调查，收集有关证据，但不得妨碍企业正常的生产经

营活动，不得索取或者收受企业的财物，不得谋取其他利益。

调查取证前行政执法人员应当向当事人发出《东莞市房产管理局行政执法告知书》（附件 3），当事人应当签收《东莞市房产管理局送达回证》（附件 4）。现场检查时，须制作《东莞市房产管理局现场检查笔录》（附件 5）交付现场当事人或见证人审阅无误后逐页在笔录上签名或盖章。调查要求：必须客观公正地调查收集有关证据，包括收集书证、物证、证人证言、视听材料、当事人陈述、鉴定结论、勘验笔录和现场笔录；必要时可对现场进行拍照、录音、录像等；只有查证属实的证据，才能作为处罚的依据。

执法人员可视乎案件所需，向当事人发出《东莞市房产管理局询问调查通知书》（附件 6），通知当事人在规定的时间到指定的地点接受询问调查并提交相应的资料，当事人应当签收送达回证。

（三）集体讨论。调查取证结束后，由房产市场管理科开展讨论，提出行政处罚建议。

（四）提出初步意见。房产市场管理科经讨论后根据违法事实和法律依据提出初步处理意见，向当事人发出《东莞市房产管理局行政处罚意见告知书》（附件 7），告知当事人作出行政处罚决定的事由、理由、依据及当事人依法享有的权利，当事人应当签收送达回证。

经调查，当事人的违法行为不存在的，作撤销立案处理，并告知当事人；行政执法人员应当填写《撤销立案呈批表》（附件 8）报分管领导审批。

（五）陈述与申辩。当事人有权进行陈述和申辩。执法科室必须充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当进行复核；当事人提出的事实、理由或者证据成立的，执法科室应当采纳。整个过程应当做好《东莞市房产管理局询问笔录》（附件 9），并由当事人逐页签名或盖章。

（六）听证。对作出责令停产停业、吊销资质证书、较大数额罚款等行政处罚决定之前，应当告知当事人有要求举行听证的权利，向当事人发出《东莞市房产管理局行政处罚听证告知书》（附件 10），当事人应当签收送达回证。当事人要求听证的，应当在收到我局告知书之日起 3 日内提出。法规科按照《中华人民共和国行政处罚法》和《广东省行政处罚听证程序实施办法》的有关规定主持召开听证会。法规科应当在听证的 7 日前，向当事人发放《东莞市房产管理局听证会通知书》（附件 11），通知当事人举行听证的时间、地点；听证由法规科工作人员主持，听证主持人、听证员、书记员应当持有行政执法证；整个过程应当做好《东莞市房产管理局听证笔录》（附件 12），笔录应当交当事人审核无误后签字或者盖章。

听证结束后，由法规科对当事人在听证会上提出的事实、理由和证据进行复核，提出处罚意见，制作《东莞市房产管理局听证会报告书》（附件 13），由房产市场管理科和法规科会签后，报局领导签发。

（七）处罚决定。行政执法人员应当制作《行政处罚决定审批表》（附件 14）和《东莞市房产管理局行政处罚决定书》（附件 15），并经法规科会签，报局领导签发。

（八）送达。执法人员应当在 7 日内将《东莞市房产管理局行政处罚决定书》送达当事人（单位），当事人应当签收送达回证，如需罚款的，同时发出缴款通知书。

（九）结案方式。执行和结案。行政处罚决定由房产市场管理科执行，并填写《行政处罚结案表》（附件 16）。

（十）公告。行政处罚决定作出后，房产市场管理科应当在“东莞市房产管理局公众信息网”等媒体上公布，并在相应企业和人员诚信档案的不良记录栏中载明。

物业服务企业行政处罚的情况作为物业服务企业招投标、资质管理、评优和日常监督管理的重要参考依据。

房地产估价机构的行政处罚情况作为估价机构资质管理、评优和日常监督管理的重要参考依据。

房地产经纪机构行政处罚情况作为经纪机构备案管理、评优和日常监督管理的重要参考依据。

（十一）行政复议和行政诉讼。当事人对行政处罚决定不服的，可向省住房和城乡建设厅或市人民政府申请行政复议；当事人提起行政诉讼的，由法规科负责应诉事宜。触犯刑律的违法案件要及时移交司法机关处理。

四、处罚执行程序

行政处罚一旦作出，就具有法律效力，处罚决定中所确

定的义务必须得到履行。执行程序包括两项重要内容:

(一) 实行处罚机关与收缴机构相分离。在行政处罚决定作出后,作出处罚的市房产管理局及其工作人员开具处罚决定书和缴款通知书给当事人,当事人自收到处罚决定书之日起 15 日内凭缴款通知书到相关代收银行缴交罚款。代收银行收款后开具相关财政票据给当事人。

(二) 行政处罚的强制执行。行政处罚决定作出后,当事人应当在法定期限内自觉履行处罚所设定的义务,如果当事人没有正当理由逾期不履行,则由市房产管理局填写《行政处罚强制执行申请书》(附件 17)申请人民法院强制执行。

以上工作程序自公布之日起施行。

- 附件:
1. 房地产市场行政处罚执法依据
 2. 立案呈批表
 3. 东莞市房产管理局行政执法告知书
 4. 东莞市房产管理局送达回证
 5. 东莞市房产管理局现场检查笔录
 6. 东莞市房产管理局询问调查通知书
 7. 东莞市房产管理局行政处罚意见告知书
 8. 撤销立案呈批表
 9. 东莞市房产管理局询问笔录
 10. 东莞市房产管理局行政处罚听证告知书
 11. 东莞市房产管理局听证会通知书
 12. 东莞市房产管理局听证笔录

13. 东莞市房产管理局听证会报告书
14. 行政处罚决定审批表
15. 东莞市房产管理局行政处罚决定书
16. 行政处罚结案表
17. 行政处罚强制执行申请书



二〇一一年八月二十三日

主题词：房产 行政处罚 程序

抄送：市法制局、市财政局、市中级人民法院

东莞市房产管理局办公室

2011年8月23日印发

附件1:

房地产市场行政处罚执法依据

一、法律、法规执法依据

根据《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《物业服务企业资质管理办法》、《住宅专项维修资金管理办 法》、《房地产经纪管理办法》、《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》和《广东省房地产评估条例》的规定，编制以下执法依据。

二、物业服务执法依据

(一)根据国务院颁布的由2007年10月1日起施行的《物业管理条例》，涉及执法依据条例有：

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第五十七条 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。

第五十八条 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。

第五十九条 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。

第六十条 违反本条例的规定，未取得资质证书从事物业管理的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门没收违法所得，并处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。

以欺骗手段取得资质证书的，依照本条第一款规定处罚，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第六十一条 违反本条例的规定，物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，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，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。

第六十三条 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。

第六十四条 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。

第六十五条 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。

第六十六条 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：

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的；

2、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；

3、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。

（二）根据从 2009 年 3 月 1 日起施行的《广东省物业管理条例》，涉及执法依据条例有：

第六十二条 建设单位未按照本条例第十二条规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的，或者未按照本条例第十四条规定向业主大会筹备组提供相关文件资料的，由物业所在地县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以处五万元以下的罚款。

建设单位未按照本条例第三十八条规定提供物业服务用房的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期提供；逾期不提供的，责令向业主大会交纳相应价款，用于

解决物业服务用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第六十三条 物业服务企业有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门按照以下规定予以处罚：

（一）业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业不按规定退出物业管理区域的，责令限期退出；逾期拒不退出的，处五万元以上十五万元以下的罚款，并由颁发其资质证书的房地产行政主管部门吊销其资质证书；

（二）损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，可处五万元以上二十万元以下的罚款。

物业服务企业违反本条例第三十七条第二款规定，擅自提高收费标准，增加收费项目的，由县级以上人民政府价格行政主管部门根据有关法律法规的规定予以处罚。

第六十四条 物业服务企业人员对业主或者物业使用人采取人身、财产侵害等行为的，应当依法承担民事责任；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条 业主委员会作出的决定违反法律法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担民事责任。

业主委员会违反法律法规规定，严重侵害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，由政府有关部门依法追究其责任。

第六十六条 业主委员会委员违反本条例第三十条规定的，由县级以上人民政府相关行政主管部门依法处理，并在其

物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会委员职务终止后未将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会，业主委员会任期届满后未及时将有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并给予警告。

第六十七条 违反本条例规定，泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动的，依法追究法律责任。

第六十八条 违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第一项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

（二）违反第二项、第四项、第五项规定的，由县级以上人民政府城乡规划行政主管部门依照有关法律法规的规定查处。

（三）违反第三项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县级以上人民政府建设行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

（四）违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。

(五)违反第八项、第九项、第十项、第十一项、第十二项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

(三)根据从2007年11月26日起施行的《物业服务企业资质管理办法》，涉及执法依据条例有：

第十八条 有下列情形之一的，资质审批部门或者其上级主管部门，根据利害关系人的请求或者根据职权可以撤销资质证书：

(一)审批部门工作人员滥用职权、玩忽职守作出物业服务企业资质审批决定的；

(二)超越法定职权作出物业服务企业资质审批决定的；

(三)违反法定程序作出物业服务企业资质审批决定的；

(四)对不具备申请资格或者不符合法定条件的物业服务企业颁发资质证书的；

(五)依法可以撤销审批的其他情形。

第十九条 物业服务企业超越资质等级承接物业管理业务的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第二十条 物业服务企业出租、出借、转让资质证书的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第二十一条 物业服务企业不按照本办法规定及时办理资质变更手续的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门责令限期改正，可处2万元以下的罚款。

(四)根据从2008年2月1日起施行的《住宅专项维

修资金管理办 法》，涉及执法依据条例有：

第三十五条 公有住房售房单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府财政部门会同同级建设（房地产）主管部门责令限期改正：

（一）未按本办法第八条、第十二条第三款规定交存住宅专项维修资金的；

（二）违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的；

（三）未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十六条 开发建设单位违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的，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，处以 3 万元以下的罚款。

开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，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，处以 1 万元以下的罚款。

第三十七条 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。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资

质证书。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

直辖市、市、县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

直辖市、市、县人民政府财政部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府财政部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主大会违反本办法第二十六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令改正。

第三十九条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

二、房地产经纪管理执法依据

根据住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部共同颁布的由2011年4月1日起施行的《房地产经纪管理办法》，涉及执法依据条例有：

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。

第三十四条 违反本办法第十八条、第十九条、第二十五条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。

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，并处以1万元以上3万元以下罚款。

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。

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。

三、房地产评估管理执法依据

（一）根据建设部颁布的由2005年12月1日起施行的《房地产估价机构管理办法》，涉及执法依据条例有：

第四十四条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十五条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处1万元以上3万元以下的罚款，申请人3年内不得再次申请房地产估价机构

资质。

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。

第四十七条 违反本办法第十六条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。

第四十八条 有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款：

- （一）违反本办法第十九条第一款规定设立分支机构的；
- （二）违反本办法第二十条规定设立分支机构的；
- （三）违反本办法第二十一条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，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）违反本办法第二十五条规定承揽业务的；
- （二）违反本办法第二十八条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；
- （三）违反本办法第十九条第二款、第二十八条第二款、

第三十一条规定出具估价报告的。

第五十条 违反本办法第二十六条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，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。

第五十一条 违反本办法第三十条规定，房地产行政主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产行政主管部门责令改正。

第五十二条 房地产估价机构有本办法第三十二条行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，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。

第五十三条 违反本办法第三十四条规定，房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，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。

（二）根据从2007年3月1日起施行的《注册房地产估价师管理办法》（建设部令第151号），涉及执法依据条例有：

第三十三条 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价师注册的，建设（房地产）主管部门不予受理或者不予行政许可，并予以警告，在1年内不得再次申请房地产估价师注册。

第三十四条 聘用单位为申请人提供虚假注册材料的，由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，并可处以1万元以上3万元以下的罚款。

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。

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。

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。

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。

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。

（三）根据从 1994 年 9 月 1 日起施行的《广东省房地产评估条例》，涉及执法依据条例有：

第十七条 房地产评估机构及其评估专业人员违反本条例，有下列行为之一的，由房地产管理部门会同有关部门给予处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）擅自办理评估业务的，责令停止营业，没收违法所得，并处违法所得五倍以下的罚款；

（二）擅自提高收费标准的，责令退还多收评估费，并处多收评估费五倍以下的罚款；

（三）利用职权牟取私利的，没收其违法所得，并处违法所得三倍以下的罚款；

（四）故意提高或者压低估价，损害当事人利益的，除赔偿经济损失外，并处所收评估费五倍以下的罚款。

附件 2:

立案呈批表

案件来源				
案发时间		受理日期		
违法单位	名称		法人代表	
	地址		电话	
当事人 或直接责 任人基本 情况	姓名		联系地址	
	职务		联系电话	
	单位名称			
	单位地址			
案情简介				
科室意见	1、依据《_____》第_____条，建议立案。 2、拟由_____具体承办。 负责人（盖章）：_____年_____月_____日			
分管副局长意见	审批人（盖章）：_____年_____月_____日			
备注				

附件 3:

东莞市房产管理局行政执法告知书

东房告字〔2011〕第 号

_____:

现发现（收到）你_____

违法行为（投诉），根据_____

现我局对以上违法行为进行调查，请你单位及涉案人员积极配合调查。

联系地址:

联系人:

联系电话:

年 月 日

附件 4:

东莞市房产管理局 送达回证

东房送字〔2011〕第 号

受送达人			
案 由			
送达单位			
送达地点			
送达文书	送达人	收到日期	收件人签字
备注	<p>1、送达文书应交给受送达人本人，如本人不在可以交给其成年家属或所在单位负责人代收。</p> <p>2、如代收，收件人应在收件人栏内签名或盖章，并注明与受送达人的关系。</p> <p>3、受送达人或代收人拒绝接收或不签名、盖章时，送达人可邀请相关证人到场，说明情况，把文书留在其住处，在送达回证上记明拒绝的事由和送达日期，由送达人签名，即认为已经送达。</p>		

附件 5:

东莞市房产管理局现场检查笔录

第_____页共_____页

检查地点: _____

检查时间: _____年____月____日____时____分至____时____分

当事人: 姓名 _____ 身份证 (□有□无) 号码 _____

单位 _____ 资质证书 (□有□无) 号码 _____

法定代表人 (负责人): _____ 电话: _____

告知事项 (宣读):

1、我们是东莞市房产管理局 _____ 科 (单位) 行政执法人员 _____、_____, 已向你 (单位) 出示了执法证件, 证件号为 _____、_____。

2、你 (单位) 承担的义务有: 积极协助执法人员检查。

3、你 (单位) 享有的权利有: 执法人员少于两人或者所出示的执法证件与其身份不符的, 有权拒绝调查; 有陈述事实和申辩的权利; 可以在 5 个工作日内, 向市房产管理局书面提出申诉。

现场检查情况:

当事人签名:

检查人员签名:

见证人签名:

记录人签名:

年 月 日

年 月 日

附件 6:

东莞市房产管理局 询问调查通知书

东房询字〔2011〕第 号

_____:

你(单位)_____

_____，

请你(单位)于_____年____月____日派员携带有关资料到
本局_____接受询问调查并配合核实有关情况。

逾期不到，将视为放弃，本局将依法做出处罚决定。

特此通知。

需携带资料：1、_____；

2、_____；

3、_____；

4、_____；

5、_____。

联系地址：

联系人：

联系电话：

年 月 日

附件 7:

东莞市房产管理局 行政 处 罚 意 见 告 知 书

案号：东房意告字〔2011〕第 号

你(单位) _____ 一案，
经调查和研究，认为 _____ 违
法事实清楚，拟给予如下行政处罚：

理由和依据是：

根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十一条、第三十二条之规定，你(单位)可在收到本告知书之日起 5 日内向我局提出书面陈述、申辩材料，逾期不陈述、申辩，视为你(单位)放弃上述权利。

联系人：

联系电话：

年 月 日

附件 8:

撤销立案呈批表

案件来源					
案发时间			受理日期		
违法单位	名 称			法人代表	
	地 址			电 话	
当 事 人 或 直 接 责 任 人 基 本 情 况	姓 名			联系地址	
	职 务			联系电话	
	单位名称				
	单位地址				
撤销立案 主要理由	<p>①经过立案，调查取证，认为当事人违法事实不能成立，不能给予行政处罚的； <input type="checkbox"/></p> <p>②当事人的违法行为情节轻微，依法可以不给予行政处罚的； <input type="checkbox"/></p> <p>③本案件不属于本机关职责范围，需要移送给其它机关的处理； <input type="checkbox"/></p> <p>④对当事人在陈述和申辩时提出的事实、理由和证据进行复核后，其提出的事实、理由或者证据成立。 <input type="checkbox"/></p>				
科室 意见	<p style="text-align: center;">依据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条，建议撤案。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">负责人(盖章): 年 月 日</p>				
分管副局 长意见	<p style="text-align: right; margin-right: 50px;">审批人(盖章): 年 月 日</p>				
备 注					

附件 9:

东莞市房产管理局 询问笔录

(共 页)

询问地点: _____

询问时间: _____年_____月_____日_____时

询问机关: _____

询问人: _____

记录人: _____

被询问人: 姓名_____性别____年龄____文化程度_____

职业_____工作单位_____

住址_____

问: _____

答: _____

被询问人签名或盖章: _____

附件 10:

东莞市房产管理局 行政处罚听证告知书

案号：东房听告字〔2011〕第 号

你(单位)_____一案，经调查和研究，认为_____违法事实清楚，拟给予如下行政处罚：

理由和依据是：

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十二条之规定，你(单位)可在收到本告知书之日起 3 日内向我局提出听证要求，逾期不提出的，视为你(单位)放弃上述权利。

联系人：

联系电话：

年 月 日

附件 11:

东莞市房产管理局 听证会通知书

东房听通字〔2011〕第 号

_____:

你（单位）关于_____一案，
现定于_____年_____月_____日_____时_____分，
在_____公开举行听证会，请
准时参加。

听证主持人姓名_____，职务_____

听证员姓名_____，职务_____

听证员姓名_____，职务_____

书记员姓名_____，职务_____

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十二条规定，你
（单位）可以申请听证主持人回避。

注意事项如下：

一、请提前做好相关证据，通知证人和委托代理人参加；
二、委托代理人参加听证的，应当在听证会前提前向本局
提供授权委托书等相关证明材料；

三、申请延期举行的，应当在举行听证会前向本局提出，
由本局决定是否延期；

四、不按时参加听证会且未提前说明理由的，视为放弃听
证权利。

特此通知。

联系地址：

联系人：

联系电话：

年 月 日

附件 12:

东莞市房产管理局 听证笔录

(共 页)

听证地点: _____

听证时间: _____年_____月_____日_____时

听证机关: _____

主持人: _____

书记员: _____

当事人: 姓名_____性别_____年龄_____文化程度_____

职业_____工作单位_____

住址_____

听证记录:

听证主持人签字:

书记员签字:

当事人签字:

代理人签字:

本案调查人签字:

证人签字:

记录员签字:

其他有关人员:

附件 13:

东莞市房产管理局 听证会报告书

东房听书字〔2011〕第 号

案由			听证主持人	
			书记员	
听证会基本情况摘要：（详见听证笔录，笔录附后）				
所附证据材料清单	种类	证据名称	数量	
听证结论及处理意见：				
听证主持人签字： 年 月 日				
法规科审批意见：				
负责人（盖章）： 年 月 日				
备注：				

附件 14:

行政处罚决定审批表

案件名称		
立案时间		
办案科室 处理意见	当事人的 违法事实 和依据	
	触犯法律 法规的名 称、条款	
	拟作出行 政处罚决 定的依据	
	作出行政 处罚决定	
	负责人签名（盖章）:	年 月 日
局法规科 意见	负责人签名（盖章）:	年 月 日
分管副局 长意见	签名:	年 月 日
局长意见	签名（盖章）:	年 月 日

附件 15:

东莞市房产管理局 行政处罚决定书

东房罚字〔2011〕第 号

被处罚当事人:

地 址:

你(单位)作为_____的
行为(以_____等资料为证),
违反了_____的规定,依
据_____, 本局决定
对你(单位)作出如下的行政处罚:

现要求你(单位):

自收到本决定书之日起_____日内将_____元交
至_____, 并将罚款收据(复印件)送交我局。

如你(单位)不服本处罚决定,可以在收到本决定书之日
起_____日内向_____申请行政复议或者在收到
处罚决定书之日起_____内向_____提起行政诉讼。

年 月 日

附件 16:

行政处罚结案表

东房罚字〔2011〕第 号

案 由		承办人	
		承办科室	
行政处罚决定:			
承办科室负责人签名 (盖章):			
年 月 日			
执行情况:			
分管领导签名:			
年 月 日			
备注:			

附件 17:

行政处罚强制执行申请书

东房执字〔2011〕 号

东莞市_____人民法院:

申请人: 东莞市房产管理局

地址:

法定代表人:

电话:

被申请人(单位):

地址:

法定代表人:

案由: _____不履行《东莞市房产管理局行政处罚决定书》(东房罚字〔2011〕 号)。

对被申请人的_____行为,我局于____年____月____日依法作出了行政处罚决定,责令其_____。

《东莞市房产管理局行政处罚决定书》(东房罚字〔2011〕号)已于____年____月____日送达被申请人。

鉴于被申请人在法定期间内既未申请行政复议,也未向人民法院起诉,又不履行处罚决定,根据_____和《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条规定,特申请你院强制执行“_____”的行政处罚。

年 月 日