《厦门市住宅区物业管理条例》（2006年7月9日修正，2011年6月1日废止）

(2024年修改裁量权基准）

| **序号** | **违法行为** | **定案依据** | **处罚依据** | **违法情节** | | **处罚标准** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **情节分类** | **违法情节的详细的描述** |
| 1 | 损坏房屋承重结构 | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第十七条第一款第一项 在住宅区物业使用中禁止下列行为： （一）损坏房屋承重结构； | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第三十四条第一项 （一）损坏房屋承重结构，擅自改变房屋设计用途，占用、损坏住宅区内公共设施或房屋的共用部位、共用设备以及擅自移装共用设备；责令恢复原状，并可处以一千元以上一万元以下的罚款。 | 轻微 | 拆改承重结构1平方米以下的 | 责令恢复原状，并可处一千元以上二千元以下罚款 | 1.前任业主实施违法建造行为的，对现业主责令限期改正，不并处罚款。  2.在城市管理行政执法部门做出行政处罚决定之前,当事人自行拆除违法建造的，可以免予处罚。  3.本条款处罚的标准应参照《福建省物业管理条例》第五十条之规定。  4.增设轻质隔墙，不涉及一套改多套，可以不适用违法建造处理。轻质隔墙的定义依据住建部《建筑装饰装修工程质量验收标准》“8 轻质隔墙工程”。  5、承重结构是指直接将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接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。 |
| 一般 | 拆改承重结构1-2平方米的 | 责令恢复原状，并可处二千元以上五千元以下罚款 |
| 严重 | 拆改承重结构2平方米以上的；损坏梁、柱等主承重结构； | 责令恢复原状，并处五千元以上一万元以下罚款 |
| 2 | 擅改设计用途 | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第十七条第一款第二项 在住宅区物业使用中禁止下列行为：(二)擅自改变房屋设计用途和改变房屋外貌； | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第三十四条第一项 （一）损坏房屋承重结构，擅自改变房屋设计用途，占用、损坏住宅区内公共设施或房屋的共用部位、共用设备以及擅自移装共用设备；责令恢复原状，并可处以一千元以上一万元以下的罚款。 | 轻微 | 改变用途面积5平方米以下的 | 责令恢复原状，并可处一千元以上二千元以下罚款 | 1、本条款处罚的标准应参照《福建省物业管理条例》第五十条第一项“改变涉及图纸确定的卫生间、厨房位置”；第四项“擅自改变规划用途，将住宅、车位（库）、储藏间改变为经营性用房之规定”。  2.在城市管理行政执法部门作出行政处罚决定之前,当事人自行改正违法行为的，可以免予处罚。 |
| 一般 | 改变用途面积5-15平方米的 | 责令恢复原状，并可处二千元以上五千元以下罚款 |
| 严重 | 擅自改变用途面积15平方米以上的； | 责令恢复原状，并处五千元以上一万元以下罚款 |
| 3 | 占用、损坏公共设施或共用部位、设备及擅自移装共用设备的 | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第十七条第一款第三项 在住宅区物业使用中禁止下列行为： （三）占用、损坏住宅区内公共设施或房屋的共用部位、共用设备以及擅自移装共用设备； | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第三十四条第一项 （一）损坏房屋承重结构，擅自改变房屋设计用途，占用、损坏住宅区内公共设施或房屋的共用部位、共用设备以及擅自移装共用设备；责令恢复原状，并可处以一千元以上一万元以下的罚款。 | 轻微 | 占用面积5平方米以下的 | 责令恢复原状，并可处一千元以上二千元以下罚款 |  |
| 一般 | 占用面积5-15平方米的 | 责令恢复原状，并可处二千元以上五千元以下罚款 |
| 严重 | 占用面积15平方米以上的；损坏公用设施、共用部位、共用设备的；擅自移装共用设备 | 责令恢复原状，并处五千元以上一万元以下罚款 |
| 4 | 擅改房屋外貌 | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第十七条第一款第二项 在住宅区物业使用中禁止下列行为： （二）擅自改变房屋设计用途和改变房屋外貌； | 《厦门市住宅区物业管理条例（修正）》第三十四条第二项 （二）擅自改变房屋外貌，责令改正，并可处以一千元以上三千元以下罚款。 | 轻微 | 改变或增加的立面或平面面积5平方米以下的 | 责令恢复原状，并可处一千元罚款 |  |
| 一般 | 改变或增加的立面或平面面积5-15平方米的 | 责令恢复原状，并可处一千元以上二千元以下罚款 |
| 严重 | 改变或增加的立面或平面面积15平方米以上的 | 责令恢复原状，并处二千元以上三千元以下罚款 |