**《厦门市物业管理若干规定》（2011年6月1日施行，2021年修订）**

**（2024年修订裁量权基准）**

| **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 | 违法建造 | 《厦门市物业管理若干规定》第二十七条第二款 业主或者使用人不得违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、改变建筑设计使用功能。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十三条 违反本规定第二十七条第二款规定的，由城市管理行政执法部门责令其限期改正，可以处以二万元以上五万元以下的罚款；拒不改正的，由城市管理行政执法部门依法申请人民法院强制执行。 | 轻微 | 侵占物业管理区域内公共场地、共用部位、共用设施设备进行新建、扩建和改建建筑物、构筑物、其他设施,或者在建（构）筑物内增设楼板及梁柱、增设墙体一套改多套，在室外增设建筑物、构筑物和其它设施等，或者建设地下室，面积在5平方米以内的。 | 责令限期改正，可以处以二万元以上三万元以下罚款 | 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作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.增设轻质隔墙且不涉及一套改多套的，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”。 |
| 一般 | 侵占物业管理区域内公共场地、共用部位、共用设施设备进行新建、扩建和改建建筑物、构筑物、其他设施,或者在建（构）筑物内增设楼板及梁柱、增设墙体一套改多套，在室外增设建筑物、构筑物和其它设施等,或者建设地下室，面积在5至15平方米的。 | 责令限期改正，可以处以三万元以上四万元以下罚款 |
| 严重 | 侵占物业管理区域内公共场地、共用部位、共用设施设备进行新建、扩建和改建建筑物、构筑物、其他设施,或者在建（构）筑物内增设楼板及梁柱、增设墙体一套改多套，在室外增设建筑物、构筑物和其它设施等,或者建设地下室，面积在15平方米以上的。 | 责令限期改正，并处以四万元以上五万元以下罚款 |
| 2 | 擅自改动房屋建筑主体和承重结构 | 《厦门市物业管理若干规定》第二十七条第二款 业主或者使用人不得违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、改变建筑设计使用功能。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十三条 违反本规定第二十七条第二款规定的，由城市管理行政执法部门责令其限期改正，可以处以二万元以上五万元以下的罚款；拒不改正的，由城市管理行政执法部门依法申请人民法院强制执行。 | 轻微 | 拆除、变动建筑物的建筑主体等2平方米以下或拆改承重结构等1平方米以下的。 | 责令限期改正，可以处以二万元以上三万元以下罚款 | 1-3同上。  4.增设轻质隔墙，可以不适用本项规定处理。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.经原设计单位或者具有相应资质的单位出具设计方案或鉴定意见，符合相关技术规范或标准的，可以不予处罚。  建筑主体是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础；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 | 拆除、变动建筑物的建筑主体等2至4平方米或拆改承重结构等1至2平方米的。 | 责令限期改正，可以处以三万元以上四万元以下罚款 |
| 严重 | 拆除、变动建筑物的建筑主体等4平方米以上或拆改承重结构等2平方米以上的。 | 责令限期改正，并处以四万元以上五万元以下罚款 |
| 3 | 改变建筑设计使用功能 | 《厦门市物业管理若干规定》第二十七条第二款 业主或者使用人不得违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、改变建筑设计使用功能。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十三条 违反本规定第二十七条第二款规定的，由城市管理行政执法部门责令其限期改正，可以处以二万元以上五万元以下的罚款；拒不改正的，由城市管理行政执法部门依法申请人民法院强制执行。 | 轻微 | 改变建筑设计使用功能，面积在5平方米以内的 | 责令限期改正，可以处以二万元以上三万元以下罚款 | 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“改变设计图纸确定的卫生间、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 | 改变建筑设计使用功能，面积在5至15平方米的 | 责令限期改正，可以并处三万元以上四万元以下罚款 |
| 严重 | 改变建筑设计使用功能，面积在15平方米以上的 | 责令限期改正，并处以四万元以上五万元以下罚款 |
| 4 | 物业服务企业发现有业主或使用人的违法行为未立即制止，并在二十四小时内报告城市管理行政执法部门的 | 《厦门市物业管理若干规定》第二十七条第三款 物业服务企业发现业主或使用人存在违法行为时，应当立即制止，并在二十四小时内报告城市管理行政执法部门。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十四条 物业服务企业违反本规定第二十七条第三款规定的，由城市管理行政执法部门责令其改正；造成严重后果的，可以处以一千元以上五千元以下的罚款。 | 不予处罚 | 有制止违法行为但未在24小时内报告城管执法部门,且违法行为未既成事实的 | 责令改正 | 房屋装修应当在开工前向物业管理区域内的物业服务企业申报登记。物业服务企业应当将本条规定和房屋装修中的其他禁止行为、注意事项书面告知业主或者使用人，并由其签字确认。 |
| 一般 | 有制止但未在24小时内报告城管执法部门,使违法行为既成事实的 | 责令改正，处以一千元以上三千元以下罚款 |
| 严重 | 未制止违法行为，未在24小时内报告城管执法部门，使违法行为既成事实的 | 责令改正，并处三千元以上五千元以下罚款 |
| 5 | 施工单位在物业管理区域内开挖、埋设或者维修供电、给排水、排污、燃气、电信等管道管线，除抢修等紧急情况外，未与物业服务企业就开挖后的路面、绿地等恢复原状的事项签订协议后施工，并未就协议内容及其履行情况在物业管理区域内进行公示 | 《厦门市物业管理若干规定》第二十八条 在物业管理区域内开挖、埋设或者维修供电、给排水、排污、燃气、电信等管道管线，除抢修等紧急情况外，应当与物业服务企业就开挖后的路面、绿地等恢复原状的事项签订协议后方可施工，并就协议内容及其履行情况在物业管理区域内进行公示。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十五条 施工单位违反本规定第二十八条规定的，由城市管理行政执法部门责令改正；拒不改正的，可以处以一万元以上三万元以下的罚款。 | 轻微 | 开挖面积在50平方米以下的 | 责令改正；拒不改正的，可以处一万元以上一点五万元以下罚款 |  |
| 一般 | 开挖面积在50至100平方米的 | 责令改正；拒不改正的，可以处一点五万元以上二万元以下罚款 |
| 严重 | 开挖面积100平方米以上的；二次以上违法的 | 责令改正；拒不改正的，可以处二万元以上三万元以下罚款 |
| 6 | 未在划定的车位内按照标示停放车辆的 | 《厦门市物业管理若干规定》第二十九条 在物业管理区域内停放机动车时，应当在划定的车位内按照标示停放。物业服务企业对违反规定停放机动车的，应当及时予以制止。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十六条 违反本规定第二十九条规定，不听劝阻的，物业服务企业应当向城市管理行政执法部门报告，由城市管理行政执法部门责令其改正，可以处以一百元的罚款；造成严重影响物业管理区域管理秩序后果的，城市管理行政执法部门可以将该车辆拖至指定的地点并告知物业服务企业，有关费用由违法行为人承担。 | 不予处罚 | 初次违法并及时改正，没有造成危害后果 | 责令改正 | 1. 占用消防通道的，告知物业服务企业应按照《中华人民共和国消防法》第六十条，报告消防主管部门。 2. 可以优先将车辆拖至该小区公共停车位或其他不干扰机动车行驶、不影响燃气保护或消防救援的地点。 |
| 处罚 | 逾期未改正的 | 责令改正，处一百元罚款。 |
| 7 | 物业服务企业为业主指定搬运、装修等特约服务，或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务 | 《厦门市物业管理若干规定》第三十条 物业管理区域内，物业服务企业不得为业主指定搬运、装修等特约服务，或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务。 | 《厦门市物业管理若干规定》第四十七条 物业服务企业违反本规定第三十条规定的，由城市管理行政执法部门责令改正，可以处以五千元以上二万元以下的罚款。 | 轻微 | 物业服务企业在同一物业管理区域内为业主指定搬运、装修等特约服务的,或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务,首次违法的 | 责令改正,可以处以五千元以上一万元以下罚款 |  |
| 一般 | 物业服务企业在同一物业管理区域内为业主指定搬运、装修等特约服务的,或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务,2年内2次违法的 | 责令改正,处以一万元以上一万五千元以下罚款 |
| 严重 | 物业服务企业在同一物业管理区域内为业主指定搬运、装修等特约服务的,或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务, 造成严重危害后果的；2年内3次以上违法的。 | 责令改正,处以一万五千元以上两万元以下罚款 |