

龙岩市城市管理局文件

龙城规〔2024〕1号

龙岩市城市管理局关于进一步加强 物业管理与行政执法协调配合工作的通知

各县（市、区）城市管理局，局属各单位，各物业服务企业：

为进一步加强全市物业小区（指物业服务企业承接提供物业服务的住宅小区，下同）环境秩序管理工作，通过“联防联治”实现“共建共管共促”，提升城市居民文明意识，共同营造良好的居住环境，根据《福建省物业管理条例》以及《龙岩市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的意见》（龙政办〔2021〕53号）有关精神，现将物业管理与行政执法协调配合工作相关事项通知如下：

一、理清执法事项清单

1. 动态调整事项清单。市城市管理局汇总物业小区内常见违法行为，编制《物业小区常见执法事项清单》（详见附件1）。各县（市、区）城市管理局可结合本地实际对事项清单进行调整补充。市、县（市、区）城市管理局对清单事项要实行动态管理，结合群众日常投诉纠纷集中点及时补充执法事项，并根据法律法规及上级文件关于部门职责分工调整的规定，及时调整事项的主管部门。

二、压实企业主体责任

2. 提高巡查制止效率。各物业服务企业要加强业务培训，督促管理人员熟悉相关法规政策，准确掌握各类违法违规行具体内容及对应执法主体。对本小区内常发性的违法行为，要认真研究对策，强化预防措施，努力提升住宅小区居住环境。对住宅小区内违规装修、装修过程中雨污错接、未按规定进行垃圾分类等可预见的违法违规行为，物业服务企业要提前告知禁止行为和注意事项。要建立物业小区日常安全巡视检查制度，规定物业工作人员的巡查频次、检查重点等内容。对正在发生的违法违规行为要第一时间制止，并根据（临时）管理规约采取管理措施，并保留劝阻、制止的相关佐证材料。对存在消防、电气、坠落、塌陷等安全隐患的，要第一时间处置、消除隐患，处置完毕前应采取警示、隔离措施。

3. 规范报告登记制度。各物业服务企业对发生在物业小区内的违法违规行爲，经劝阻、制止无效的，应在12小时内向相应的行政主管部门报告。一般采取书面报告形式，也可以采取微信、短信、电话报告等方式，并以邮件回执、电话（微信）截图等形式保留报告相关部门的佐证材料。各物业服务企业要按照“一事一档”的要求整理归档劝阻、制止、报告的相关佐证，制作年度或季度工作台账。各物业服务企业应当积极配合行政执法部门开展监督检查、行政处罚等工作，依法为执法部门提供由企业保管的相关材料。

三、加强部门联动协作

4. 推动公布举报方式。各县（市、区）城市管理局要根据《福建省物业管理条例》第六十九条规定，协调公安、市场监管、生态环境、住建、消防等相关部门提供投诉举报方式，在物业小区内醒目位置张贴公布，便于业主投诉举报和物业服务企业第一时间报告。

5. 强化执法监督力度。各县（市、区）城市管理局及市局下属各单位对属于本单位管辖的违法违规行为严禁推诿扯皮、拖而不办，也不得以应由物业企业先行介入为由怠于履职。各县（市、区）城市管理局要适时邀请相关行政主管部门开展物业小区安全生产方面的联合执法检查，借助相关部门的专业力量督促提升物业小区安全管理，积极推动“执法力量进小区”。

6. 加强部门信息共享。各县（市、区）城市管理局及我局下属单位在执法过程中，发现属于其他行政主管部门的事项，应及时移送相关部门。市、县（市、区）城市管理局对其他部门抄送的涉及物业服务企业的行政处理决定，要制作台账进行登记，并依法依规及时录入信用信息；每年年底前函请同级相关行政主管部门收集汇总本年度对物业服务企业做出的行政处理决定，并登记运用。对其他部门抄送的涉及物业小区的违法违规、安全生产等问题，要督促物业服务企业配合协助、推动解决。

四、强化行业监管力度

7. 用好用实信用信息。市、县（市、区）城市管理局发现或收到其他部门移送的关于物业服务企业对物业小区内违法违规行为未劝导、制止、报告，拒不配合行政执法部门工作的，或物业服务企业存在违法违规行为等情况，依法依规予以公开通报并实施信用惩戒，且相关决定作为本行业本部门牵头或参与的评先评优的重要参考。相关行为依法应予以行政处罚的，应按照规定及时立案做出行政处罚决定，不得以通报方式取代行政处罚决定。

本通知自 2024 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年。

附件：1. 物业小区常见执法事项清单

2. 违法违规行为巡查日志（参考文本）

3. 违法违规行为劝阻通知书（参考文本）
4. 违法违规行为报告书（参考文本）
5. 违法违规行为劝阻报告情况登记表（参考文本）



（此件主动公开）

附件 1

物业小区常见执法事项清单

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(一) 对住宅小区内违规饲养动物行为的监管				
1	饲养动物干扰他人正常生活的，或者携犬出户时未束犬链牵引、未为大型犬配戴嘴套的	公安部门	<p>《福建省物业管理条例》</p> <p>第八十四条第二款</p> <p>违反本条例第五十条第二款规定，业主、物业使用人饲养犬只干扰他人正常生活，破坏环境卫生和公共设施，或者携犬出户时未束犬链牵引、未为大型犬配戴嘴套的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律、法规的规定予以处罚。</p>	
2	住宅小区内违规饲养家禽家畜影响市容环境卫生的	城市管理 部门	<p>《城市市容和环境卫生管理条例》</p> <p>第三十三条 按国家行政建制设立的市的市区内，禁止饲养鸡、鸭、鹅、兔、羊、猪等家畜家禽；因教学、科研以及其他特殊需要饲养的除外。</p> <p>第三十五条 饲养家畜家禽影响市容和环境卫生的，由城市人民政府市容环境卫生行政主管部门或者其委托的单位，责令其限期处理或者予以没收，并可处以罚款。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(二) 对涉及消防安全事项的监管				
3	建筑物外墙装修装饰影响防火、逃生、灭火救援； 高层民用建筑设置户外广告牌、外装饰妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援	消防救援 部门	<p>《福建省消防条例》</p> <p>第六十四条 违反本条例第二十五条第二款、第三十六条第一款规定，单位有下列行为之一的，由消防救援机构或者乡（镇）人民政府、街道办事处责令改正，处五千元以上二万元以下罚款：</p> <p>（一）建筑物外墙装修装饰、建筑屋面使用和设置广告牌、防盗等设施，影响防火、逃生和灭火救援的；</p> <p>个人有前款行为之一的，处警告或者一百元以上五百元以下罚款。</p> <p>《高层民用建筑消防安全管理规定》</p> <p>第四十七条 违反本规定，有下列行为之一的，由消防救援机构责令改正，对经营性单位和个人处 2000 元以上 10000 元以下罚款，对非经营性单位和个人处 500 元以上 1000 元以下罚款：</p> <p>（二）高层民用建筑设置的户外广告牌、外装饰妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援，或者改变、破坏建筑立面防火结构的；</p>	<p>高层民用建筑包括：</p> <p>1. 高层住宅建筑，是指建筑高度大于 27 米的住宅建筑。</p> <p>2. 高层公共建筑，是指建筑高度大于 24 米的非单层公共建筑。</p> <p>下同。</p>

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
4	堆放物品、停放机动车等占用消防车登高场地的	消防救援部门	<p>《福建省消防条例》</p> <p>第六十四条 违反本条例第二十五条第二款、第三十六条第一款规定，单位有下列行为之一的，由消防救援机构或者乡（镇）人民政府、街道办事处责令改正，处五千元以上二万元以下罚款</p> <p>（二）占用消防车登高操作场地，妨碍消防车登高操作的。</p> <p>个人有前款行为之一的，处警告或者一百元以上五百元以下罚款。</p>	
5	损坏、挪用消防设施、器材；擅自停用、拆除消防设施、器材）	消防救援部门	<p>《中华人民共和国消防法》</p> <p>第六十条 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：</p> <p>（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；</p>	
6	消防设施、器材、消防安全标志配置、设置不符合标准；消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效。	消防救援部门	<p>（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；</p> <p>（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
7	占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口；其他妨碍安全疏散行为	消防救援部门	<p>(四) 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；</p> <p>(五) 占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；</p> <p>个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。</p> <p>有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。</p>	
8	埋压、圈占、遮挡消火栓；占用防火间距	消防救援部门		
9	占用、堵塞、封闭消防车通道	消防救援部门		
10	电器产品的安装、使用不符合规定；燃气用具的安装、使用不符合规定	消防救援部门	<p>《中华人民共和国消防法》</p> <p>第六十六条 电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测不符合消防技术标准和管理规定的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止使用，可以并处一千元以上五千元以下罚款。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
11	高层民用建筑未设置外墙外保温材料提示性和警示性标识；未及时修复破损、开裂和脱落的高层民用建筑外墙外保温系统。	消防救援部门	《高层民用建筑消防安全管理规定》 第四十七条 违反本规定，有下列行为之一的，由消防救援机构责令改正，对经营性单位和个人处 2000 元以上 10000 元以下罚款，对非经营性单位和个人处 500 元以上 1000 元以下罚款： （三）未设置外墙外保温材料提示性和警示性标识，或者未及时修复破损、开裂和脱落的外墙外保温系统的； （七）在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，拒不改正的。	
12	在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车拒不改正；在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口为电动自行车充电拒不改正。	消防救援部门		
（三）对危害公共安全的监管				
13	在住宅小区内储存危险物质的	公安部门	《中华人民共和国治安管理处罚法》 第三十条 违反国家规定，制造、买卖、储存、运输、邮寄、携带、使用、提供、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质的，处十日以上十五日以下拘留；情节较轻的，处五日以上十日以下拘留。	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
14	道路施工，对沟井坎穴不设覆盖物、防围和警示标志或者故意损毁、移动覆盖物、防围和警示标志的问题	公安部门	<p>《中华人民共和国治安管理处罚法》</p> <p>第三十七条 有下列行为之一的，处五日以下拘留或者五百元以下罚款；情节严重的，处五日以上十日以下拘留，可以并处五百元以下罚款：</p> <p>（二）在车辆、行人通行的地方施工，对沟井坎穴不设覆盖物、防围和警示标志的，或者故意损毁、移动覆盖物、防围和警示标志的；</p> <p>（三）盗窃、损毁路面井盖、照明等公共设施的。</p>	
15	盗窃、损毁路面井盖、照明等公共设施的	公安部门		
16	高空抛物的	公安部门	<p>《中华人民共和国刑法》</p> <p>第二百九十一条之二 从建筑物或者其他高空抛掷物品，情节严重的，处一年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金。</p>	
（四）对经营者经营行为违法的监管				
17	经营者（包括物业服务企业）违反明码标价规定进行收费，或者收取未标明的费用的	市场监督管理部门	<p>《中华人民共和国价格法》</p> <p>第四十二条 经营者违反明码标价规定的，责令改正，没收违法所得，可以并处五千元以下的罚款。</p> <p>《价格违法行为行政处罚规定》</p> <p>第十三条 经营者违反明码标价规定，有下列行为之一的，责令改正，没收违法所得，可以并处 5000 元以下的罚款：</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
			(一) 不标明价格的; (二) 不按照规定的内容和方式明码标价的; (三) 在标价之外加价出售商品或者收取未标明的费用的; 《明码标价和禁止价格欺诈规定》 第二十二条 经营者违反本规定有关明码标价规定的,由县级以上市场监督管理部门依照《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》有关规定进行处罚。	
18	未取得营业执照经营的	市场监督管理部门	《无证无照经营查处办法》 第十三条 从事无照经营的,由工商行政管理部门依照相关法律、行政法规的规定予以处罚。法律、行政法规对无照经营的处罚没有明确规定的,由工商行政管理部门责令停止违法行为,没收违法所得,并处1万元以下的罚款。	
19	明知他人无照经营而为其提供场所,或提供保管、仓储等条件的	市场监督管理部门	《无证无照经营查处办法》 第十四条 明知属于无照经营而为经营者提供经营场所,或者提供运输、保管、仓储等条件的,由工商行政管理部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以处5000元以下的罚款。	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
20	餐饮经营者未取得食品生产经营许可证经营的处罚	市场监管管理部门	<p>《中华人民共和国食品安全法》</p> <p>第一百二十二条 违反本法规定，未取得食品生产经营许可从事食品生产经营活动，或者未取得食品添加剂生产许可从事食品添加剂生产活动的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门没收违法所得和违法生产经营的食品、食品添加剂以及用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品；违法生产经营的食品、食品添加剂货值金额不足一万元的，并处五万元以上十万元以下罚款；货值金额一万元以上的，并处货值金额十倍以上二十倍以下罚款。</p>	
21	明知餐饮经营者未取得食品生产经营许可证仍为其提供场所或其他条件的	市场监管管理部门	<p>明知从事前款规定的违法行为，仍为其提供生产经营场所或者其他条件的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处五万元以上十万元以下罚款；使消费者的合法权益受到损害的，应当与食品、食品添加剂生产经营者承担连带责任。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(五) 对违反电梯安全运行行为的监管				
22	电梯使用管理单位未按照规定履行电梯日常使用管理义务的	市场监督管理部门	<p>《福建省电梯安全管理条例》</p> <p>第四十七条 违反本条例第十九条第一项至第三项规定，电梯使用管理单位未按照规定履行电梯日常使用管理义务的，由县级以上地方人民政府特种设备安全监督管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。</p> <p>违反本条例第十九条第四项至第十一项规定，电梯使用管理单位未按照规定履行电梯日常使用管理义务的，由县级以上地方人民政府特种设备安全监督管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下罚款。</p>	<p>1. 未委托物业服务企业或者其他管理人管理的，所有权人为电梯使用管理单位；</p> <p>2. 出租配有电梯的场所，租赁合同中应当约定电梯使用管理单位，明确相关责任义务；未约定或者约定不明的，所有权人为电梯使用管理单位；</p>
23	电梯维护保养单位未履行相关义务的	市场监督管理部门	<p>《福建省电梯安全管理条例》</p> <p>第四十九条第二款</p> <p>违反本条例第三十条第一款第四项、第五项、第七项至第十项、第三十一条规定，电梯维护保养单位未履行相关义务的，由县级以上地方人民政府特种设备安全监督管理部门责令限期改正，处二万元以上十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(六) 对违反市容和环境卫生行为的监管				
24	在树木、建筑物的外墙、楼道或者其他市政公用设施上擅自喷涂、张贴小广告的，或在居民住宅小区乱发小广告的	城市管理 部门	<p>《龙岩市文明行为促进条例》</p> <p>第四十七条 在天桥、隧道、电线杆、树木、建筑物的外墙、楼道或者其他市政公用设施上擅自喷涂、张贴小广告，或者在城市交通繁华路段和居民住宅小区乱发小广告的，由城市管理行政执法部门责令改正，采取清理补救措施，并可以处二百元以上一千元以下的罚款；拒不改正的，加倍罚款。</p>	
25	未将生活垃圾分类投放到指定收集点的收集容器内，随意倾倒、抛撒、焚烧或者堆放生活垃圾的	城市管理 部门	<p>《福建省城乡生活垃圾管理条例》</p> <p>第六十四条 违反本条例第二十六条第一款规定，未将生活垃圾分类投放到指定收集点的收集容器内，随意倾倒、抛撒、焚烧或者堆放生活垃圾的，由设区的市、县(市、区)人民政府城乡生活垃圾监督管理部门责令停止违法行为，限期改正；逾期不改正的，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处二百元以下的罚款。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
26	未将大件废弃家具投放到指定的地点或者交由收集、运输单位处理的	城市管理部门	<p>《福建省城乡生活垃圾管理条例》</p> <p>第六十六条 违反本条例第二十八条第一款规定，未将大件废弃家具投放到指定的地点或者交由收集、运输单位处理的，由设区的市、县(市、区)人民政府城乡生活垃圾监督管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处二百元以下的罚款。</p>	
27	故意损毁生活垃圾分类收集容器等相关设施、设备的	公安部门	<p>《龙岩市生活垃圾分类管理办法》</p> <p>第三十九条 违反本办法第十七条规定，故意损毁生活垃圾分类收集容器等相关设施、设备的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>	
28	乱倒垃圾、污水	城市管理部门	<p>《福建省城市市容和环境卫生管理办法》</p> <p>第三十条 单位或个人有下列行为之一的，由市容环境卫生行政主管部门或其委托的单位责令其改正、采取补救措施，并可按下列规定处以罚款；拒不改正的，加倍罚款：</p> <p>(二)乱倒垃圾、粪便、污水，随地便溺、焚烧树叶或垃圾的，处以十元至五十元罚款；</p> <p>(三)违反本办法第九条、第十条、第十一条、第十二条第(五)项、第十三条规定的，处以以一百元至一千元罚</p>	
29	擅自设置大型户外广告，影响市容的	城市管理部门		
30	擅自占道摆摊设点、堆放物料或从事其他生产、经营活动的	城市管理部门		

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
31	饮食单位和其他单位或居民的炉口、烟囱等排污口不得朝向街面的	城市管理部门	款;(四)在规定街道的临街建筑物的阳台和窗外堆放吊挂物品,或在市区道路冲洗机动车辆,搭建、封闭阳台、破墙开店、设置大型户外广告,影响市容的,处以一百元至一千元罚款。	
32	破墙开店,影响市容的	城市管理部门		
33	在规定街道的临街建筑物的阳台和窗外堆放吊挂物品,影响市容的	城市管理部门		
(七)对燃气管理的监管				
34	侵占、毁损、擅自拆除、移动公共区域的燃气设施的	住建部门	《城镇燃气管理条例》 第五十一条 违反本条例规定,侵占、毁损、擅自拆除、移动燃气设施或者擅自改动市政燃气设施的,由燃气管理部门责令限期改正,恢复原状或者采取其他补救措施,对单位处5万元以上10万元以下罚款,对个人处5000元以上5万元以下罚款;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。 违反本条例规定,毁损、覆盖、涂改、擅自拆除或者移动燃气设施安全警示标志的,由燃气管理部门责令限期改正,恢复原状,可以处5000元以下罚款。	
35	毁损、覆盖、涂改、擅自拆除或者移动燃气设施安全警示标志的	住建部门		

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
36	未与燃气经营者共同制定燃气设施保护方案，采取相应的安全保护措施，擅自施工的	住建部门	<p>《城镇燃气管理条例》</p> <p>第五十条 违反本条例规定，在燃气设施保护范围内从事下列活动之一的，由燃气管理部门责令停止违法行为，限期恢复原状或者采取其他补救措施，对单位处5万元以上10万元以下罚款，对个人处5000元以上5万元以下罚款；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：</p> <p>（四）未与燃气经营者共同制定燃气设施保护方案，采取相应的安全保护措施，从事敷设管道、打桩、顶进、挖掘、钻探等可能影响燃气设施安全活动的。</p>	
（八）对侵占、损害小区公共绿化的监管				
37	擅自移植、砍伐住宅小区的树木的	城市管理 部门	<p>《龙岩市城市绿化条例》</p> <p>第三十五条 任何单位和个人不得擅自移植、砍伐住宅小区的树木，不得擅自占用住宅小区的绿地，不得破坏住宅小区的绿地的地形地貌、水体和植被。</p> <p>移植、砍伐住宅小区的树木，应当由业主委员会组织召开业主大会，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
38	通过堆放、圈占等方式占用住宅小区内的绿地的	城市管理部门	因树木死亡、危及公共安全、发生检疫性病虫害或者其他严重病虫害需要砍伐住宅小区树木的，报经城市绿化主管部门批准后即可砍伐。 第四十五条 违反本条例第三十五条规定，侵占、损坏物业管理区域内绿地的，依照《福建省物业管理条例》第八十三条处罚。	
39	破坏住宅小区绿地的地形地貌、水体和植被的	城市管理部门		
40	未经批准移植或非正常修剪树木的	城市管理部门	<p>《龙岩市城市绿化条例》</p> <p>第三十五条 任何单位和个人不得擅自移植、砍伐住宅小区的树木，不得擅自占用住宅小区内的绿地，不得破坏住宅小区绿地的地形地貌、水体和植被。</p> <p>移植、砍伐住宅小区的树木，应当由业主委员会组织召开业主大会，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。</p> <p>因树木死亡、危及公共安全、发生检疫性病虫害或者其他严重病虫害需要砍伐住宅小区树木的，报经城市绿化主管部门批准后即可砍伐。</p> <p>第四十五条 违反本条例第三十五条规定，侵占、损坏物业管理区域内绿地的，依照《福建省物业管理条例》第八十</p>	根据《龙岩市中心城区园林树木修剪导则（试行）》，中心城区内物业企业修剪树木应及时主动联系辖区城市管理执法大队申请技术指导，发现未按规范修剪行为，应及时制止并报送执法大队。

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
41	未经批准砍伐或因移植、非正常修剪树木造成死亡的	城市管理部门	<p>三条处罚。</p> <p>《福建省城市园林绿化管理条例》</p> <p>第十八条 任何单位和个人不得擅自砍伐、移植城市树木。因特殊需要砍伐、移植的，须经园林绿化主管部门同意。因自然灾害、事故灾害等突发事件，必须砍伐、移植树木（不含古树名木）的，可先行处理，砍伐、移植树木的应当在三天内到园林绿化主管部门补办有关手续。</p> <p>《福建省城市园林绿化管理条例》</p> <p>第二十五条第一款第（五）项未经批准移植或非正常修剪树木的，责令其立即停止，并处以 500 至 1000 元罚款；第二十五条第一款第（六）项 未经批准砍伐或因移植、非正常修剪树木造成死亡的，责令其按树木评估价赔偿损失，并处以该评估价的 50%的罚款。</p>	
42	擅自占用住宅小区内绿地的，破坏住宅小区绿地的地形地貌、水体和植被的	城市管理部门		
43	管理养护责任人未履行管理养护责任的	城市管理部门	<p>《龙岩市城市绿化条例》</p> <p>第四十一条 违反本条例规定，管理养护责任人未履行管理养护责任的，由城市绿化主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二千元以上一万元一下罚款。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(九) 对违法建设、违规装修行为的监管				
44	住宅小区内未取得建设工程规划许可证进行建设的	龙岩中心城区 11 个镇(街)内为市城市管理局; 新罗区其他区域及其他县(市、区)为城市管理部门或自然资源部门, 依职责确定。	<p>《中华人民共和国城乡规划法》</p> <p>第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设; 尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的, 限期改正, 处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款; 无法采取改正措施消除影响的, 限期拆除, 不能拆除的, 没收实物或者违法收入, 可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。</p>	龙岩中心城区 11 个镇(街)是指新罗区东城、南城、西城、北城、中城、东肖、曹溪、西陂、龙门、铁山、红坊等; (下同)

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
45	将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的	龙岩中心城区11个镇(街)内为城市管理局;新罗区其他区域及其他县(市、区)为城市管理部门或住建部门,依职责确定。	《住宅室内装饰装修管理办法》 第三十八条 住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的,由城市房地产行政主管部门责令改正,并处罚款: (一)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的,或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的,对装修人处5百元以上1千元以下的罚款,对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款; (二)损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的,对装饰装修企业处1千元以上5千元以下的罚款; (三)擅自拆改供暖、燃气管道和设施的,对装修人处5百元以上1千元以下的罚款; (四)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的,对装修人处5百元以上1千元以下的罚款,对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款。	
46	拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的			
47	损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的			
48	擅自拆改供暖、燃气管道和设施的			
49	未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的			

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
50	未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构的	龙岩中心城区 11 个镇(街)内(范围同上)为市城市管理局;新罗区其他区域及其他县(市、区)为城市管理部门或住建部门,依职责确定。	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》</p> <p>第五条 住宅室内装饰装修活动,禁止下列行为:</p> <p>(一)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,变动建筑主体和承重结构;</p> <p>《建设工程质量管理条例》</p> <p>第六十九条 违反本条例规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程,没有设计方案擅自施工的,责令改正,处 50 万元以上 100 万元以下的罚款;房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的,责令改正,处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。</p> <p>有前款所列行为,造成损失的,依法承担赔偿责任。</p>	<p>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、连接接点和基础等。</p> <p>承重结构,是指直接将本身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。</p>

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
51	装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的	住建部门	<p>《住宅室内装饰装修管理办法》</p> <p>第三十五条 装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，由城市房地产行政主管部门责令改正，处5百元以上1千元以下的罚款。</p>	
52	侵占物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的	城市管理部门	<p>《福建省物业管理条例》</p> <p>第八十四条 违反本条例第五十条第一款规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按下列规定处以罚款；造成损失的，责任人应当依法予以赔偿：</p> <p>（一）侵占物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的，对个人处一千元以上五千元以下罚款，对单位处五万元以上十万元以下罚款；（二）损坏物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的，对个人处二千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万元以下罚款。</p>	<p>物业共用部位包括：建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、通风采光井等；</p> <p>物业共用设施设备包括电梯、天线、照明、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物、构筑物等。</p>
53	损坏物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的	城市管理部门		

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
54	在雨水、污水分流地区将污水排入雨水管网的	住建部门	<p>《城镇排水与污水处理条例》</p> <p>第四十九条 违反本条例规定,城镇排水与污水处理设施覆盖范围内的排水单位和个人,未按照国家有关规定将污水排入城镇排水设施,或者在雨水、污水分流地区将污水排入雨水管网的,由城镇排水主管部门责令改正,给予警告;逾期不改正或者造成严重后果的,对单位处10万元以上20万元以下罚款,对个人处2万元以上10万元以下罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。</p>	
(十) 对环境污染防治的监管				
55	超过噪声排放标准排放社会生活噪声的	公安部门	<p>《中华人民共和国噪声污染防治法》</p> <p>第八十一条 违反本法规定,有下列行为之一,由地方人民政府指定的部门责令改正,处五千元以上五万元以下的罚款;拒不改正的,处五万元以上二十万元以下的罚款,并可以报经有批准权的人民政府批准,责令停业:</p> <p>(一) 超过噪声排放标准排放社会生活噪声的;</p>	
56	在商业经营活动中使用高音广播喇叭或者采用其他持续反复发出高噪声的方法进行广告宣传的	公安部门	<p>(二) 在商业经营活动中使用高音广播喇叭或者采用其他持续反复发出高噪声的方法进行广告宣传的;</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
57	未对商业经营活动中产生的其他噪声采取有效措施造成噪声污染的	公安部门	（三）未对商业经营活动中产生的其他噪声采取有效措施造成噪声污染的。 《龙岩市人民政府办公室关于印发〈中华人民共和国噪声污染防治法〉部分条款部门职责分工的通知》（龙政办〔2022〕55号）附件第11条。	
58	未遵循“因特殊需要必须连续施工作业”的，应当取得地方人民政府住房和城乡建设、生态环境主管部门或者地方人民政府指定的部门的证明，并在施工现场显著位置公示或者以其他方式公告附近居民”规定的	住建、水利、交通运输等部门 依据工程建设施工类型分别确定行政主管部门	《中华人民共和国噪声污染防治法》 第七十七条违反本法规定，建设单位、施工单位有下列行为之一，由工程所在地人民政府指定的部门责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款：拒不改正的，可以责令暂停施工：（一）超过噪声排放标准排放建筑施工噪声的；（二）未按照规定取得证明，在噪声敏感建筑物集中区域夜间进行产生噪声的建筑施工作业的。 《龙岩市人民政府办公室关于印发〈中华人民共和国噪声污染防治法〉部分条款部门职责分工的通知》（龙政办〔2022〕55号）附件第2和第7条。	
59	建筑工地超标排放施工噪音的	生态环境部门	《中华人民共和国噪声污染防治法》 第七十七条违反本法规定，建设单位、施工单位有下列行为之一，由工程所在地人民政府指定的部门责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款：拒不改正的，可以责令暂	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
60	未取得证明在夜间进行产生噪声的施工作业的	城市管理 部门	<p>停施工:(一)超过噪声排放标准排放建筑施工噪声的;(二)未按照规定取得证明,在噪声敏感建筑物集中区域夜间进行产生噪声的施工作业的。</p> <p>《龙岩市人民政府办公室关于印发〈中华人民共和国噪声污染防治法〉部分条款部门职责分工的通知》(龙政办〔2022〕55号)附件第2和第7条。</p>	
61	使用高音广播喇叭的	公安部门	<p>《中华人民共和国噪声污染防治法》</p> <p>第八十二条 违反本法规定,有下列行为之一,由地方人民政府指定的部门说服教育,责令改正;拒不改正的,给予警告,对个人可以处二百元以上一千元以下的罚款,对单位可以处二千元以上二万元以下的罚款:</p> <p>(一)在噪声敏感建筑物集中区域使用高音广播喇叭的;</p> <p>(二)在公共场所组织或者开展娱乐、健身等活动,未遵守公共场所管理者有关活动区域、时段、音量等规定,未</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
62	组织或者开展娱乐、健身等活动，未遵守公共场所管理者有关活动区域、时段、音量等规定，未采取有效措施造成噪声污染，或者违反规定使用音响器材产生过大音量的	公安部门	采取有效措施造成噪声污染，或者违反规定使用音响器材产生过大音量的； （三）对已竣工交付使用的建筑物进行室内装修活动，未按照规定在限定的作业时间内进行，或者未采取有效措施造成噪声污染的； （四）其他违反法律规定造成社会生活噪声污染的。 《龙岩市人民政府办公室关于印发〈中华人民共和国噪声污染防治法〉部分条款部门职责分工的通知》 （龙政办〔2022〕55号）附件第7条。	
63	室内装修活动，未按照规定在限定的作业时间内进行，或者未采取有效措施造成噪声污染的	城市管理 部门		

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
64	对树木、花草喷洒剧毒、高毒农药的和焚烧沥青、油毡、橡胶、塑料、皮革、垃圾以及其他产生有毒有害烟尘和恶臭的物质	县级以上地方人民政府确定的监督管理部门 未确定主管部门的，由城市管理部门监管	<p>《中华人民共和国大气污染防治法》</p> <p>第一百一十九条 违反本法规定，在人口集中地区对树木、花草喷洒剧毒、高毒农药，或者露天焚烧秸秆、落叶等产生烟尘污染的物质的，由县级以上地方人民政府确定的监督管理部门责令改正，并可以处五百元以上二千元以下的罚款。</p> <p>违反本法规定，在人口集中地区和其他依法需要特殊保护的区域内，焚烧沥青、油毡、橡胶、塑料、皮革、垃圾以及其他产生有毒有害烟尘和恶臭气体的物质的，由县级人民政府确定的监督管理部门责令改正，对单位处一万元以上十万元以下的罚款，对个人处五百元以上二千元以下的罚款。</p>	
65	排放油烟的餐饮服务业经营者未安装油烟净化设施、不正常使用油烟净化设施或者未采取其他油烟净化措施，超过排放标准排放油烟的	城市管理部门	<p>《中华人民共和国大气污染防治法》</p> <p>第一百一十八条 违反本法规定，排放油烟的餐饮服务业经营者未安装油烟净化设施、不正常使用油烟净化设施或者未采取其他油烟净化措施，超过排放标准排放油烟的，由县级以上地方人民政府确定的监督管理部门责令改正，处五千元以上五万元以下的罚款；拒不改正的，责令停业整治。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(十一) 对房屋租赁的监管				
66	对房屋违规分割出租的	住建部门	<p>《商品房屋租赁管理办法》</p> <p>第八条 出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。</p> <p>厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。</p> <p>第二十二条 违反本办法第八条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。</p>	
67	将违法建筑，或将杂物间、车库等出租用于居住的	住建部门	<p>《商品房屋租赁管理办法》</p> <p>第六条 有下列情形之一的房屋不得出租：</p> <p>(一)属于违法建筑的；</p> <p>(二)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；</p> <p>(三)违反规定改变房屋使用性质的；</p> <p>(四)法律、法规规定禁止出租的其他情形。</p> <p>第二十一条 违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(十二) 对建设单位、施工单位的监管				
68	施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的	住建部门	<p>《建设工程质量管理条例》</p> <p>第六十六条 违反本条例规定，施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。</p>	<p>《建设工程质量管理条例》第四十条在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：</p> <p>(一)基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；</p> <p>(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；</p> <p>(三)供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；</p> <p>(四)电气管线、给排水管道、设备安装和</p>

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
				装修工程，为 2 年。 其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。 建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。
69	房屋交付使用前，建设单位、物业服务企业未按照规定履行承接查验义务的	城市管理部门	《福建省物业管理条例》 第八十一条规定，违反本条例第四十三条、第四十四条规定，建设单位、物业服务企业未按照规定履行承接查验义务的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下罚款。	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
70	房屋开发建设单位未交存首期住宅专项维修资金将房屋交付购买人的	城市管理部门	<p>《住宅专项维修资金管理办法》</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>《住宅专项维修资金管理办法》</p> <p>第十三条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。</p> <p>第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。</p>
71	房屋开发建设单位未按照尚未售出的建筑面积分摊维修和更新、改造费用的			

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
(十三) 对违反人防规定行为的监管				
72	擅自拆除人民防空通信、警报设施的	人防部门	<p>《福建省人民防空条例》</p> <p>第四十条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府人民防空主管部门对当事人给予警告，责令限期改正，并可以按照以下规定处罚；造成损失的，应当依法赔偿损失；确实无法整改的，应当按照规定缴纳防空地下室易地建设费；构成犯罪的，依法追究刑事责任：</p> <p>（四）占用人民防空通信专用频率、使用与防空警报相同的音响信号或者擅自拆除人民防空通信、警报设施的。</p> <p>对个人处以五百元以上二千元以下罚款，对单位处以一万元以上二万元以下罚款；拒不改正的，对个人处以二千元以上五千元以下罚款，对单位处以二万元以上五万元以下罚款。</p>	

序号	事项名称	行政主管部门	执法依据	备注
73	侵占人民防空工程的	人防部门	<p>《中华人民共和国人民防空法》</p> <p>第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上人民政府人民防空主管部门对当事人给予警告，并责令限期改正违法行为，可以对个人并处五千元以下的罚款、对单位并处一万元至五万元的罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失：</p> <p>(一)侵占人民防空工程的；</p> <p>(三)违反国家有关规定，改变人民防空工程主体结构、拆除人民防空工程设备设施或者采用其他方法危害人民防空工程的安全和使用效能的；</p> <p>(七)向人民防空工程内排入废水、废气或者倾倒废弃物的。</p>	
74	改变人民防空工程主体结构、拆除人民防空工程设备设施或者采用其他方法危害人民防空工程的安全和使用效能的	人防部门		
75	向人民防空工程内排入废水、废气或者倾倒废弃物的	人防部门		
76	故意损坏人民防空设施或者在人民防空工程内生产、储存爆炸、剧毒、易燃、放射性等危险品的	公安部门	<p>《中华人民共和国人民防空法》</p> <p>第五十条 违反本法规定，故意损坏人民防空设施或者在人民防空工程内生产、储存爆炸、剧毒、易燃、放射性等危险品，尚不构成犯罪的，依照治安管理处罚法的有关规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p>	

附件 2

违法违规行巡查日志

物业服务企业（名称）：

巡查日期：

住宅小区基本情况	小区名称		地址	
	项目经理姓名		联系电话	
巡查发现情况	发现时间		违规人	
	违法违规内容			
劝阻制止情况	劝阻制止时间			
	劝阻制止结果			
报告情况	报告时间		报告方式	
	上报部门			
配合处置情况	处置部门		处置时间	
	处置结果			

- 备注：1. 物业服务企业未发现违法违规行为的，在巡查发现情况、劝阻制止、报告情况、配合处置情况中填写“无”；
 2. 同一违法违规行为填写一张，并于附件 2、3 统一留档；
 3. 表后应附现场照片。

巡查人员（签字）：

附件 3

编号：

违法违规为劝阻通知书

_____（小区名称）___栋（幢）___单元（号）___室___
（业主/使用人姓名）：

经查，您在物业使用过程中有_____行为，
该行为涉嫌违反了_____（法律、法规名称）的有
关规定，现依据《福建省物业管理条例》等相关法律法规
规定，请您立即停止上述违法违规行为，恢复物业原状。

（物业服务企业盖章）

年 月 日

签收人：

签收日期：

（注：本通知书一式二份，一份送达当事人、一份由物业服务企业留存。）

附件 4

编号：

违法违规行为报告书

_____（相关执法部门）：

本企业在巡查工作中发现，_____（小区名称）_____栋（幢）_____单元（号）_____室_____（业主/使用人姓名）在物业使用过程中有下列行为：

一、

二、

本企业已于_____年_____月_____日书面告知当事人立即停止违法违规行为。因劝阻、制止无效，现特向贵部门报告，恳请依法处理。

附件：1. 违法违规行为劝阻通知书

2. 违法违规行为主要证据（照片及相关记录说明）

（物业服务企业盖章）

年 月 日

（注：物业服务企业留存一份，同时抄送街道、业委会。）

附件 5

违法违规行爲劝阻报告情况登记表

物业服务项目名称:

序号	巡查发现时间	违法违规行爲地点	违法违规内容	制止情况	报告情况

抄送： 市 12345 平台。

龙岩市城市管理局办公室

2024 年 1 月 24 日印发
