

物管、村居、装修企业、混凝土企业对违建行为的相关职责

一、物管职责

(一)《物业管理条例》

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

(二)《广东省物业管理条例》

第五十五条 物业管理区域内禁止下列行为：

(一) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

(二) 违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(三) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

(四) 破坏或者擅自改变房屋外观；

(五) 违法搭建建筑物、构筑物；

(六) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

(七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(八) 损毁树木、园林；

.....

物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

(三)《住宅室内装饰装修管理办法》

第五条 住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：

(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;

(二) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间;

(三) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸, 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;

(四) 损坏房屋原有节能设施, 降低节能效果;

(五) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第十五条 物业管理单位应当将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业。

装修人对住宅进行装饰装修前, 应当告知邻里。

第十七条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理, 发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的, 或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的, 或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的, 应当立即制止; 已造成事实后果或者拒不改正的, 应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的, 追究违约责任。

第三十条第二款 物业管理单位应当按照装饰装修管理服务协议进行现场检查, 对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的, 应当要求装修人和装饰装修企业纠正, 并将检查记录存档。

第四十二条 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的, 由房地产行政主管部门给予警告, 可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费 2 至 3 倍的罚款。

(四)《佛山市违法建设查处办法》

第十四条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业在其管理范围内发现违法建设行为的, 应当予以劝阻、制止, 做好书面记录; 劝阻、制止无效时, 应当在 3 个工作日内向城市管理和综合执法部门、违法建设所在地的镇人民政府报告。

第三十三条第二款 物业服务企业违反本办法第十四条规定, 不履行劝阻、制止和报告职责的, 住房和城乡建设部门应当将物业服务企业的违法信息录入房地产行业诚信档案管理系统, 对其违法行为进行披露, 并对其诚信记录进行扣分。

二、村居职责

《佛山市违法建设查处办法》

第十四条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业在其管理范围内发现违法建设行为的，应当予以劝阻、制止，做好书面记录；劝阻、制止无效时，应当在3个工作日内向城市管理和综合执法部门、违法建设所在地的镇人民政府报告。

第三十三条第一款 居民委员会、村民委员会违反本办法第十四条规定，不履行劝阻、制止和报告职责的，由其所属地区的街道办事处、镇人民政府予以通报批评，责令限期改正。

三、装修企业责任

《住宅室内装饰装修管理办法》

第五条 住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：

（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；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

（三）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（五）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体，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。

本办法所称承重结构，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。

第六条 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

（一）搭建建筑物、构筑物；

（二）改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

（三）拆改供暖管道和设施；

（四）拆改燃气管道和设施。

第十条 装饰装修企业必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，不得偷工减料，确保装饰装修工程质量。

第十一条 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

第十二条 装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施。

第十七条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的，或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的，或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。

第四十条 装修人或者装饰装修企业违反《建设工程质量管理条例》的，由建设行政主管部门按照有关规定处罚。

三、混凝土企业责任

《佛山市违法建设查处办法》

第十七条 相关单位和生产经营企业应当履行下列职责：

（三）预拌混凝土生产企业不得向没有建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目出售预拌混凝土。

第三十四条 相关单位和企业违反本办法第十七条规定的，由城市管理和综合执法部门按照下列规定予以处罚：

.....

（三）预拌混凝土生产企业违反本办法第十七条第一款第（三）项规定出售预拌混凝土的，责令改正；逾期不改正的，处1万元以上5万元以下罚款。

违反上述规定的，由作出处罚的城市管理和综合执法部门将相关处罚结果通报同级住房和城乡建设部门，由同级住房和城乡建设部门将其违法信息录入建筑业行业诚信管理平台，对其违法行为进行披露，并对其诚信记录进行扣分。