

北京市住宅项目物业服务 合规手册

(2023年版)



北京市住房和城乡建设委员会

2023年12月

北京市住宅项目物业服务

合规手册

(2023年版)

北京市住房和城乡建设委员会

2023年12月

说 明

根据“6+4”一体化综合监管“一业一册”工作指引要求，针对住宅项目物业服务场景，由市住房城乡建设委牵头，编制了《北京市住宅项目物业服务合规手册》。编制本手册的目的，旨在一次性告知物业服务企业从事本行业经营活动应遵守的监管规则 and 标准，并提示违规风险和法律责任。本手册第一篇为住宅项目物业服务合规指南，明确物业服务的内容标准和风险提示；第二篇为案例提示，引用物业服务领域违法违规处罚典型案例，提示物业服务合规经营；第三篇为法规摘编，梳理汇总物业服务法律法规和部门规章，以及住宅物业服务场景综合检查单，为物业规范服务提供依据遵循。本手册不作为强制性文件执行，应配合相关法律法规、政策文件和强制性标准使用。物业服务企业参照本手册内容开展经营活动，更易达到各政府部门监管要求，监管人员执行的监管尺度也相对统一，企业也可采取恰当的措施以达到相应监管要求。另，本手册不单独作为行政监督及行政处罚的依据；依据法律法规、政策文件和强制性标准的修订和调整动态更新，确保准确性及时性。

目录

第一篇	1
一、物业服务基础服务合规指南	3
(一) 物业服务客户服务场所合规指南	3
(二) 物业服务人员合规指南	5
(三) 物业服务制度合规指南	7
(四) 物业服务档案合规指南	8
(五) 物业服务标识合规指南	10
(六) 物业服务客户服务合规指南	11
(七) 物业服务专项服务委托合规指南	14
(八) 物业服务装饰装修管理合规指南	15
(九) 承接查验合规指南	18
(十) 前期物业服务合规指南	22
(十一) 物业管理合规指南	24
(十二) 物业的使用与维护合规指南	29
(十三) 其他管理合规指南	33
1. 有限空间	33
2. 高空坠物	34
3. 车位	35
二、共用部位及共用设施设备运行、检修养护合规指南	37
(一) 综合管理合规指南	37
(二) 共用部位检修养护合规指南	39
(三) 中央空调系统检修养护合规指南	43
(四) 供水系统(二次供水)设施检修养护合规指南	45
(五) 排水系统检修养护合规指南	52
(六) 照明和电气设备检修养护合规指南	57
(七) 安全防范系统检修养护合规指南	64
(八) 电梯检修养护合规指南	70
(九) 地下空间管理合规指南	80
(十) 水景检修养护合规指南	87
(十一) 消防安全防范及设施检修养护合规指南	88
三、绿化养护合规指南	99
(一) 养护标准	99
(二) 绿化养护内容	102
(三) 工作检查和记录要求	109
四、环境卫生维护合规指南	110
(一) 生活垃圾的分类与收集	110
(二) 建筑垃圾的收集管理	115
(三) 市容环境卫生	117
(四) 灭四害	119
(五) 物业共用部分清洁	120
(六) 工作检查和记录	124
五、公共秩序维护合规指南	125

(一) 相关要求.....	125
(二) 服务标准.....	129
(三) 风险提示.....	131
第二篇	135
一、物业服务企业违法事项——市场监督管理部门处罚案例	137
案例一：电梯未按照安全技术规范要求维护保养	137
案例二：使用未经定期检验的电梯.....	137
案例三：使用检验不合格的电梯.....	138
二、物业服务企业违法事项——公安机关处罚、人民法院判决案例	139
案例一：携犬出户时未对犬束犬链.....	139
案例二：养犬地址与权证地址不符.....	139
案例三：物业工作利用职务之便售卖业主信息.....	140
案例四：物业经理利用职务之便售卖业主信息.....	140
三、物业服务企业违法事项——水务部门处罚案例	141
案例一：二次供水设备间未上锁.....	141
案例二：未取得生活饮用水卫生许可证供水.....	141
案例三：擅自从消防设施取水.....	142
四、物业服务企业违法事项——消防救援部门处罚案例	143
案例一：消防设施缺失、占用消防车道.....	143
案例二：未落实消防安全管理措施.....	143
案例三：未及时发现并消除火灾隐患.....	144
五、物业服务企业违法事项——城市管理执法部门处罚案例	145
案例一：物业公司厨余垃圾和其他垃圾混合收集.....	145
案例二：物业公司管理小区未进行垃圾分类.....	145
案例三：小区锅炉房无事故隐患排查制度.....	146
案例四：未按照垃圾分类规定管理垃圾分类收集容器.....	146
六、物业服务企业违法事项——园林绿化部门处罚案例	147
案例一：擅自截除树木主干、去除树冠.....	147
案例二：未经许可私自砍伐树木.....	147
案例三：未经许可私自迁移树木.....	148
七、物业服务企业违法事项——人防部门处罚案例	149
案例一：未经批准，擅自使用、改造人防工程.....	149
案例二：擅自改造人防工程，私加管道.....	149
案例三：物业公司擅自占用人防空间堆放杂物.....	150
八、物业服务企业违法事项——住房城乡建设部门处罚案例	151
案例一：物业公司未按照物业服务管理合同约定的服务等级提供物业服务.....	151
案例二：物业公司未在小区物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新公示信息.....	153
案例三：物业公司管理区域未配备房屋建筑结构安全管理员.....	155
案例四：高空抛物物业担责.....	156
第三篇	157
物业服务行业法律法规和部门规章摘编	159

目 录.....	159
摘 编.....	175
市容监管方面.....	175
绿化监管方面.....	184
垃圾管理方面.....	191
设备设施监管方面.....	205
日常监管方面.....	238
安全监管方面.....	247
消防救援方面.....	259
停车管理方面.....	276
北京市物业管理场景综合检查单.....	281
物业管理方面.....	283
资金使用方面.....	292
安全管理方面.....	293
地下空间管理方面.....	295
停车管理方面.....	299
用水管理方面.....	300
消防管理方面.....	307
绿化养护方面.....	317
生活垃圾分类方面.....	321
电梯安全使用方面.....	326
秩序维护方面.....	333

第一篇

北京市住宅项目 物业服务合规指南

一、物业服务基础服务合规指南

物业服务企业开展物业服务，应符合法定要求，履行约定义务。物业服务基础服务合规指南以《物业管理条例》《北京市物业管理条例》《住宅物业服务标准》（DB11/T 751-2010）等相关法规规章为依据，明确开展物业服务的基本要求。

（一）物业服务客户服务场所合规指南

根据《北京市物业管理条例》《住宅物业服务标准》《住宅物业管理项目“晒服务标准、晒收费标准”专项行动工作方案》：

1. 物业服务企业应设置客户服务场所，配置基本办公设备，并在小区内有明显指引标识。（一至五级）

2. 物业服务企业应在客户服务场所内及物业管理区域内显著位置设置公示栏，公示以下内容，公示位置不少于2处：（一至五级）

（1）物业服务企业营业执照或加盖企业公章的营业执照复印件、项目负责人姓名、联系方式和照片、物业服务投诉电话；

（2）物业服务内容和标准、收费标准和方式。晒服务标准：公开物业服务合同约定的服务标准、停车及其他有偿服务的服务项目、服务标准、服务方式和投诉电话等；晒收费标准：公开物业服务、停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等。服务标准应当与收费标准一一对应。

(3) 电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

(4) 上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

(5) 上一年度公共水电费用分摊情况、公共收益收支与专项维修资金使用情况；

(6) 业主进行房屋装饰装修活动的情况；

(7) 物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

(8) 其他应当公示的信息。

3. 客户服务场所工作时间，工作日不少于 8 小时，其他时间设置值班人员。（一至四级）

客户服务场所工作时间，工作日不少于 12 小时，节假日不少于 8 小时，其他时间设置值班人员（五级）。

4. 设置并公示 24 小时服务电话及投诉电话。（一至五级）

风险提示

根据《北京市物业管理条例》：

第九十四条 违反本条例第七十条规定，物业服务人未按照规定如实公示有关信息的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改的，处一千元以上五千元以下的罚款。

（二）物业服务人员合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 应配备物业服务项目负责人。项目负责人应具备物业服务企业或相关企业管理工作经历。（一至五级）

2. 物业服务企业应配备相关岗位的从业人员。实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，物业服务企业应当具备相应资质或者委托具备相应资质的单位及个人实施；委托实施的，应当明确各自的安全管理责任。（一至五级）

如：电梯维修、空调制冷维修、强电运行维修、消防监控等专业人员均应持证上岗；直接从事供水工作的人员应取得健康体检合格证。

3. 从业人员应佩戴标志。（一级）

从业人员统一着装，佩戴标志。（二级）

从业人员分岗位统一着装、佩戴标志。（三级）

从业人员分岗位统一着装，佩戴标志，配备专业工具。（四至五级）

4. 按需求配备具有外语会话能力的管理人员；按需求配备具有急救能力的工作人员。（五级）

根据《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第229号）：

自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当配备房屋建筑安全管理员。安全管理员应当具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知识。

风险提示

根据《北京市房屋建筑使用安全管理办法》：

自行管理的单位或者受托管理的物业服务企业未配备安全管理人员的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

（三）物业服务制度合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 物业服务企业应建立相关制度，包括共用部位及共用设施设备维修保养、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护、垃圾分类、房屋管理、维修管理、二次供水管理、电梯管理、装饰装修管理、值班、财务管理、收费管理、培训与考核、安全生产、项目负责人社区报到管理制度。（一至五级）

2. 物业服务企业应建立突发公共事件应急预案体系，包括但不限于消防及紧急疏散、电梯困人救援、高空坠物、设施设备突发故障等专项应急预案。同时物业服务企业应当按照要求服从政府统一指挥，在街道办事处、乡镇人民政府指导下积极配合居民委员会、村民委员会开展工作，依法落实应急预案和各项应急措施。（一至五级）

3. 物业服务企业应建立物业服务工作记录，包括企业文化、规章制度、服务理念等。（一至五级）

4. 物业服务企业应建立培训与考核体系，定期组织，并建立培训与考核的管理档案。培训与考核范围包括：员工入职培训、员工岗位培训、安全生产培训等。（三至五级）

（四）物业服务档案合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 建立物业管理档案，包括：（一至五级）

（1）小区共有部分经营管理档案；

（2）小区监控系统、电梯、水泵、有限空间、消杀、有害（毒）药剂等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（3）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

（4）住宅装饰装修管理资料；

（5）业主名册；

（6）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

（7）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料；

（8）生活垃圾处理台账等相关资料；

（9）业主委员会、物业管理委员会成立及日常往来等相关资料；

（10）安全生产管理档案资料；

（11）物业服务合同备案档案资料；

（12）建立物业管理日常服务档案及投诉、报修等工作记录；

（13）建立日常秩序维护、环境维护方面的维护记录和档案。

2. 应配备档案管理人员。（一至三级）

配备专职档案管理人员，有档案资料室。（四至五级）

3. 应用计算机管理基本信息、基础资料。（一至二级）

应用计算机管理基本信息、基础资料、维修保养资料、收费资料等。（三至五级）

4. 负责保管建设单位、改造施工单位等依法向物业企业移交的档案资料。

5. 档案管理应遵守有关保密规定，不得外泄业主资料。

根据《北京市房屋建筑使用安全管理办法》：

房屋建筑所有权人或者受托管理人应当对房屋建筑进行检查维护，发现危及房屋建筑使用安全的问题时，应当及时向住房城乡建设行政主管部门报告，并有权对危害房屋建筑使用安全的行为进行制止。

自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当按照住房城乡建设行政主管部门的规定建立房屋建筑使用安全管理档案。

风险提示

根据《北京市物业管理条例》：

物业服务企业未建立、保存相关档案和资料的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，处二万元以上五万元以下的罚款。

未按照规定建立房屋建筑使用安全管理档案并如实记录的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；并可以处1万元以上3万元以下罚款。

（五）物业服务标识合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 应设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标识。

（一至五级）

2. 物业服务企业的库房、档案室等应设置明显、完好的“严禁烟火”“禁止吸烟”标识；发现有安全风险隐患的，及时设置警示标识并告知业主。（一至五级）

3. 消防设备设施、电梯、逃生通道、安全出口、有限空间等重点部位和设施设备须设置专用标识；作业施工期间应设置警示标识；绿地、水景、假山、雕塑等部位须设置温馨提示；楼宇玻璃大门应有醒目的防撞条等防护措施及警示标识；电表箱、消防箱应保持箱体、插销、表具和器材完好，设置警示标识；生活垃圾和建筑垃圾应分类堆放，并分别设置标识；窨井、污水处理池等须保持盖板完好，维修保养时应设置围护和警示标识。

标识应清晰、完整、准确，不得遮挡、转向、涂改、移位或转为他用。（一至五级）

（六）物业服务客户服务合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况、本年度收支预算。（一至四级）

每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况、本年度收支预算；每年第三季度公示上半年物业服务合同履行情况、收支情况。每月公示上月主要工作计划完成情况及下月主要工作计划。（五级）

2. 涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项，物业服务企业应在主要出入口张贴通知，也可通过短信、微信、电话等方式履行告知义务。（一至五级）

3. 对于服务范围内出现的违反治安、规划、环保等法律法规规定的行为，物业服务企业应履行及时发现、劝阻责任；劝阻无效的，及时报告相关行政主管部门。（一至五级）

4. 水、电急修 20 分钟内，其他报修按双方约定时间到达现场；由专项服务企业负责的设施设备维修应在 30 分钟内告知。（一至二级）

水、电急修 20 分钟内，其他报修按双方约定时间到达现场；由专项服务企业负责的设施设备维修应在 30 分钟内告知业主或使用人。报修进行回访。（三级）

水、电急修 20 分钟内，其他报修 30 分钟内到达现场；由专项服务企业负责的设施设备维修应在 30 分钟内告知业主或使用人。报修回访率不少于 30%。（四级）

水、电急修 15 分钟内，其他报修 30 分钟内到达现场；由专项服务企业负责的设施设备维修应在 30 分钟内告知业主或使用人。报修

回访率不少于 30%。（五级）

4. 业主或使用人提出的意见、建议、投诉在 3 个工作日内回复。

（一至二级）

业主或使用人提出的意见、建议、投诉在 2 个工作日内回复。（三级）

业主或使用人提出的意见、建议、投诉在 2 个工作日内回复。投诉回访率达到 100%。（四级）

业主或使用人提出的意见、建议、投诉在 1 个工作日内回复。投诉回访率达到 100%。（五级）

5. 每年公开征集 1 次物业服务意见，公示整改情况。（一至三级）

每年至少公开征集 1 次物业服务意见，问卷率 80%以上，公示整改情况。（四级）

每年至少公开征集 1 次物业服务意见，问卷率 85%以上，公示整改情况。（五级）

三级以上标准要求每年公开征集物业服务意见，保留征询意见问卷、满意率统计表、整改措施及实施方案、公示情况记录等资料。

问卷率是指实际回收的有效问卷数量占业主数量的百分比。

6. 应配合相关部门进行公益性宣传。（一至二级）

应设置公共信息栏；配合相关部门进行公益性宣传。（三至四级）

应设置公共信息栏，每月至少更新 1 次；应配合相关部门进行公益性宣传。（五级）

三级以上标准要求设立公共信息栏用于宣传，宣传材料应张贴有序、更新及时、保持美观。

7. 应按规定投保物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险。

（一至五级）

8. 每月组织 1 次项目服务质量检查，重要节假日前组织安全检查。（三至五级）

三级以上标准要求每月检查 1 次物业服务质量，重要节假前组织房屋及共用设施设备检查、消防安全检查等，对发现的问题、整改措施、整改结果等进行记录。

9. 每年组织业主参观共用设施设备机房。（三至五级）

10. 应每年至少组织 1 次社区文化活动。（三级）

应每年至少组织 2 次社区文化活动。（四级）

应每年至少组织 3 次社区文化活动。（五级）

三级以上标准要求组织社区文化活动，并应充分考虑活动中可能存在的风险，避免发生意外。

11. 重要节日可以进行美化装饰。（四至五级）

12. 可与业主另行约定，提供特约增值服务。（三至五级）

13. 为客户提供相关便民物资。（四至五级）

（七）物业服务专项服务委托合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 物业服务企业需要专项服务委托的，应建立专项服务委托管理制度，对共用设施设备维修养护、环境卫生、公共秩序维护等专项服务企业的资质、操作人员的职业资格证书进行确认，与专项服务企业订立专项服务委托合同及安全生产协议，明确各方权利义务。（一至五级）

2. 电梯、消防等具有专业资质要求的设施设备的维修和养护，应由具有资质的专业机构或者人员实施。其中涉及到电梯作业、有限空间作业、高空作业、压力容器操作等危险作业的，物业服务企业应在委托工作实施前进行安全技术交底工作，并履行相应的审批手续。（一至五级）

3. 专项服务企业人员佩戴标识。（一至二级）

专项服务企业人员统一着装，佩戴标识。（三至五级）

4. 对专项服务进行监督及评价。（一至五级）

5. 制定检查计划，对不合格项实施整改，并定期汇总。（一至五级）

（八）物业服务装饰装修管理合规指南

根据《住宅室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令第110号）：

物业服务企业应做到以下五点：

（1）物业服务企业应当受理业主或使用人的装饰装修申报登记。

（2）物业服务企业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。

（3）装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当与物业服务企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议，协议应当包括装饰装修工程的实施内容、实施期限、允许施工的时间、废弃物的清运与处置、住宅外立面设施及防盗窗的安装要求、禁止行为和注意事项等。

（4）禁止物业服务企业向装修人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

（5）物业服务企业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。

根据《住宅物业服务标准》：

1. 物业服务企业应建立装饰装修管理服务制度。（一至五级）

2. 物业服务企业应建立装饰装修管理档案。（一至五级）

3. 受理业主或使用人的装饰装修申报登记，与业主或使用人、装饰装修企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议，告知业主或使用人在装饰装修工程中的禁止行为和注意事项。（一至五级）

4. 装饰装修期间每日巡查1次现场并填写巡视记录，发现业主或者物业使用人未签订装饰装修服务协议或者违反相关规定及装饰装修服务协议的，物业服务人应当及时劝阻；拒不改正的，物业服务人

应当及时向相关行政主管部门及业主、业委会报告，并在物业管理区域内公示。（一至五级）

5. 装饰装修结束后进行检查，对违反住宅室内装饰装修管理服务协议的当事人按照约定处理。（一至五级）

6. 委托清运装修垃圾的，应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖措施，在2日内清运。

自行清运装修垃圾的，应采用袋装运输或密闭运输的方式，在2日内清运。（一至五级）

根据《关于进一步加强建筑垃圾治理工作的通知》（京建法〔2018〕5号）：

1. 实施物业管理的居民住宅小区，居民装修垃圾应当由物业服务企业统一清运，业主、装饰装修企业不得自行清运。物业服务企业受托清运居民装修垃圾，应当明码标价并选择具有经营许可的运输企业，与运输企业签订委托清运合同，与消纳场签订处置协议，并依法取得消纳证。物业服务企业不得允许无经营许可运输企业的运输车辆进入物业管理区域收集或运输居民装修垃圾。

2. 关于装修垃圾，物业服务企业须做到以下几点：

（1）加强居民装修垃圾的日常管理，在物业管理区域内设立居民装修垃圾暂存点，设置明显标识。

（2）督促业主、装饰装修企业按照袋装方式，投放居民装修垃圾，每周组织清运不少于1次。

（3）居民装修垃圾不得与有害垃圾、厨余垃圾、可再生资源和其他生活垃圾混装混运。

根据《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》（京建发〔2023〕277号）：

住宅物业管理项目的物业服务企业不得向业主或者物业使用人收取或者变相收取住宅室内装饰装修管理服务费和住宅室内装饰装修保证金（含装修押金）。

风险提示

《关于进一步加强建筑垃圾治理工作的通知》：

对物业服务企业未按照相关要求履行建筑垃圾管理职责的，住房城乡建设部门可视情节轻重，采取以下处理措施：进行全市通报批评；进行记分处理；在物业管理曝光平台记录。

（九）承接查验合规指南

根据《承接查验办法》（建房〔2010〕165号）

1. 本办法所称物业承接查验，是指承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

2. 建设单位制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

3. 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当包含物业承接查验的内容。

4. 建设单位应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

5. 实施承接查验的物业，应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；

（二）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；

（三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

（四）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；

（五）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（六）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

（七）法律、法规规定的其他条件。

6. 实施物业承接查验，主要依据下列文件：

- （一）物业买卖合同；
- （二）临时管理规约；
- （三）前期物业服务合同；
- （四）物业规划设计方案；
- （五）建设单位移交的图纸资料；
- （六）建设工程质量法规、政策、标准和规范。

7. 物业承接查验按照下列程序进行：

- （一）确定物业承接查验方案；
- （二）移交有关图纸资料；
- （三）查验共用部位、共用设施设备；
- （四）解决查验发现的问题；
- （五）确认现场查验结果；
- （六）签订物业承接查验协议；
- （七）办理物业交接手续。

8. 现场查验 20 日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

- （一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- （二）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- （三）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （五）承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

9. 物业服务企业应当对下列物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收：

（一）共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等；

（三）共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

10. 建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务企业现场检查和验收的内容。

根据《北京市物业管理条例》：

1. 街道办事处、乡镇人民政府参加物业承接查验，指导监督辖区内物业管理项目的移交和接管，指导、协调物业服务人依法履行义务，调处物业管理纠纷，统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。

2. 建设单位与前期物业服务人应当在区住房和城乡建设或者房屋主管部门的指导、监督下，共同确认物业管理区域，对物业管理区

域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议，并向业主公开查验的结果。

承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改，或者委托前期物业服务人整改。

风险提示

根据《承接查验办法》：

物业服务企业擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。

建设单位、物业服务企业未按本办法履行承接查验义务的，由物业所在地房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，作为不良经营行为记入企业信用档案，并予以通报。

（十）前期物业服务合规指南

根据《北京市物业管理条例》：

1. 建设单位承担前期物业服务责任。建设单位销售房屋前，应当选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同。前期物业服务合同期限最长不超过二年，具体期限在前期物业服务合同中约定。

2. 建设单位与前期物业服务人应当在区住房和城乡建设或者房屋主管部门的指导、监督下，共同确认物业管理区域，对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议，并向业主公开查验的结果。承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在 30 日内予以整改，或者委托前期物业服务人整改。

3. 在办理物业承接查验手续时，建设单位应当向前期物业服务人移交下列资料：

（1）物业管理区域划分相关文件；

（2）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理必需的其他资料。

物业已投入使用，上述资料未移交的，应当移交；资料不全的，应当补齐。

4. 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业费，由建设单位承担。

5. 建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务和应当承担的责任等事项依法作出约定，并在销售场所显著位置公示。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

风险提示

根据《北京市物业管理条例》：

建设单位不移交或者补齐资料的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正；逾期不改的，处五万元以上十万元以下罚款。

（十一）物业管理合规指南

根据《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令第 379 号）：

物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

根据《北京市物业管理条例》：

1. 接受委托提供物业服务的企业应当具有独立法人资格，拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供物业管理专业服务的能力，有条件在物业管理区域设立独立核算的服务机构。

2. 业主委员会或者物业管理委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业服务人签订书面合同，就物业服务内容和标准、费用、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

物业服务合同签订或者变更之日起十五日内，物业服务企业应当将物业服务合同报街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。

3. 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

（1）提供物业服务符合国家和本市规定的标准、规范；

（2）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

（3）定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；

(4) 对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关；

(5) 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

(6) 对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；

(7) 不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；

(8) 履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；

(9) 配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

4. 物业服务企业应当指派项目负责人。项目负责人应当在到岗之日起三日内到项目所在地的居民委员会、村民委员会报到，在居民委员会、村民委员会的监督、指导下参与社区治理工作。

5. 物业管理相关主体可以委托专业评估机构对物业承接和查验、物业服务标准和费用测算、专项维修资金使用方案、物业服务质量等进行评估。

6. 物业服务人可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业服务企业，但是不得将物业服务合同约定的全部事项一并委托给第三方。

7. 物业服务企业可以对拒不缴纳物业费的业主依法提起诉讼或者申请仲裁。

酬金制项目，物业服务企业应当与业主委员会或者物业管理委员会建立物业费和共用部分经营收益的共管账户。

8. 物业服务人利用共用部分从事经营活动的，应当将公共收益单

独列账。

公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额 30%的，50%以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金，剩余部分的使用由业主共同决定。

9. 物业服务合同期限届满前六个月，业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面告知业主委员会或者物业管理委员会。

物业服务合同期限届满、业主没有共同作出续聘或者另聘物业服务人决定，物业服务人按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前六十日书面告知对方。

10. 业主共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起三十日内履行下列交接义务，并且退出物业管理区域：

(1) 移交物业共用部分；

(2) 移交档案和资料，执行《北京市物业管理条例》第二十一条和七十一条规定的内容；

(3) 结清预收、代收的有关费用；

(4) 物业服务合同约定的其他事项。

原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对

共用部位、共用设施设备进行查验。

11. 本市建立应急物业服务机制。物业管理区域突发失管状态时，街道办事处、乡镇人民政府应当组织有关单位确定应急物业服务人，提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业服务的，街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月，费用由全体业主承担。

应急物业服务期间，街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主共同决定选聘新物业服务人，协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

风险提示

《物业管理条例》：

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：

（一）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。

《北京市物业管理条例》：

第九十一条 违反本条例第六十三条规定，物业服务人未按规定将物业服务合同报街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告；逾期不改的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第九十二条 违反本条例第六十五条第（一）项至第（六）项规

定，物业服务人提供服务未遵守相关规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告，处五千元以上一万元以下的罚款；违反第（七）项规定，物业服务人泄露业主个人信息的，由公安机关依法处理；违反第（八）项规定，物业服务人未履行生活垃圾分类管理责任人责任的，由城市管理综合行政执法部门依照生活垃圾分类管理条例予以处理。

第九十三条 违反本条例第六十六条规定，物业服务企业项目负责人未按时报到的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告；逾期不改的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第九十六条 违反本条例第七十四条规定，物业服务人挪用、侵占公共收益的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令退还，并处挪用、侵占金额二倍以下的罚款。

第九十七条 物业服务人违反本条例第七十六条第一款规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正；逾期不改的，对物业服务人予以通报，对拒不移交有关资料或者财物的，处一万元以上十万元以下的罚款；拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起处每日一万元的罚款。物业服务人有违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

（十二）物业的使用与维护合规指南

根据《北京市物业管理条例》：

1. 业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。

业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：

- （一）损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构；
- （二）擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营；
- （三）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间；
- （四）违反国家规定，制造、储存、使用、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；
- （五）违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电；
- （六）擅自拆改供水、排水、再生水等管线；
- （七）从建筑物中抛掷物品；
- （八）制造超标噪音；
- （九）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；
- （十）擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备；
- （十一）擅自改变物业规划用途；
- （十二）违反规定饲养动物；
- （十三）违反规定出租房屋。

发生本条第二款规定行为的，利害关系人有权投诉、举报，业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人应当及时劝阻；劝阻无效的，应当向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法机关报告。

2. 物业服务人应当对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的设施设备和部位加强日常巡查和定期养护；采取必要的安全保障措施，防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。排除安全风险隐患需要使用专项维修资金的，按照本市相关规定办理。

3. 建筑物专有部分存在安全隐患，危及公共利益或者他人合法权益的，业主不履行维修养护义务的，可以由物业服务人报经业主委员会、物业管理委员会同意，或者按照临时管理规约、管理规约的约定，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由业主承担。

风险提示

根据《北京市物业管理条例》：

第九十八条 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处：

（一）违反本条例第七十八条第二款第（一）项规定的，由区住房和城乡建设或者房屋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）违反本条例第七十八条第二款第（二）项规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款；对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有违法所得的，责令退还违法所得；

（三）违反本条例第七十八条第二款第（三）项规定的，由城市管理综合行政执法部门依照城乡规划法律法规给予责令拆除或者回填、罚款等处罚；

（四）违反本条例第七十八条第二款第（四）项规定的，由公安机关依照治安管理处罚法律法规予以处罚；

（五）违反本条例第七十八条第二款第（五）项规定的，由消防救援机构责令改正，拒不改正的，处五百元以上五千元以下的罚款；

（六）违反本条例第七十八条第二款第（六）项规定的，由水主管部门责令限期改正，处一万元以上三万元以下的罚款；

（七）违反本条例第七十八条第二款第（七）项规定的，由公安机关给予警告，处五百元以上五千元以下的罚款；

（八）违反本条例第七十八条第二款第（八）项规定的，由公安机关责令改正，拒不改正的，处二百元以上五百元以下的罚款；

（九）违反本条例第七十八条第二款第（九）项规定的，由城市管理综合行政执法部门责令改正，拒不改正的，处五百元以上五千元以下的罚款；

（十）违反本条例第七十八条第二款第（十）项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道，或者损坏消防设施的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处五百元的罚款；占用、堵塞、封闭其他共用部位，或者损坏其他共用设施设备的，由城市管理综合行政执法部门责令改正，给予警告，对单位处二千元以上二万元以下的罚款，对个人处二百元以上五百元以下的罚款；

（十一）违反本条例第七十八条第二款第（十一）项规定的，由规划自然资源主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型应当缴纳的土地使用权地价款数额的二倍处以罚款；情节严重的，依法无偿收回土地使用权；

（十二）违反本条例第七十八条第二款第（十二）项、第（十三）项规定的，由公安机关依照治安管理处罚法律法规予以处罚。

第一百条 物业服务人违反本条例第八十八条第一款规定的，由

区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，处二万元以上五万元以下的罚款。

（十三）其他管理合规指南

1. 有限空间

根据《有限空间作业安全技术规范 DB11/T852—2019》：

（一）制定作业方案并明确人员职责

实施有限空间作业前，作业单位应对作业环境及作业过程进行风险评估，分析可能存在的危险有害因素，提出消除、控制危害的措施，制定作业方案，并经本单位安全生产管理人员审核，负责人批准。作业单位应按照有限空间作业方案，明确作业负责人、监护者、作业者及其安全职责。

（二）作业审批

有限空间作业前，应进行作业审批。有限空间作业审批表应经单位审批责任人签字确认，并存档保存至少 1 年。有限空间作业审批表应至少包括有限空间名称、作业单位名称、作业内容、作业时间、可能存在的危险有害因素、作业相关人员、主要安全防护措施、作业负责人意见及签字项、审批责任人意见及签字项等内容。

（三）安全交底

有限空间作业前，作业负责人应对实施作业的全体人员进行安全交底，告知作业内容、作业方案、作业现场可能存在的危险有害因素、作业安全要求及应急处置措施等，并履行签字确认手续。

（四）设备设施配置与检查

作业前，应对安全防护设备、个体防护装备、应急救援设备设施、作业设备和工具的齐备性和安全性进行检查，发现问题应立即补充、修复或更换。

（五）封闭作业区域及安全警示

作业前，应封闭作业区域，并在出入口周边显著位置设置有限空

间作业安全告知牌。夜间实施作业，应在作业区域周边显著位置设置警示灯，地面作业人员应穿戴高可视警示服，高可视警示服应至少满足 GB20653 规定的 1 级要求，使用的反光材料应符合 GB20653 规定的 3 级要求。占用道路进行有限空间作业，应设置符合 DB11/854 规定的交通安全设施作业区域周边显著位置应设置作业单位信息公示牌。信息公示牌应至少包括作业单位名称及注册地址、作业审批责任人姓名及联系方式、作业负责人姓名及联系方式和作业内容等。

其他具体作业要求和参考示例，参见《有限空间作业安全技术规范 DB11/T852—2019》。

2. 高空坠物

根据《关于进一步加强物业管理区域高空坠物安全防范工作的通知》（京建发〔2019〕317号）：

各物业企业要增强责任意识 and 安全意识，按照“三查、两告、一宣传”的要求开展高空坠物隐患排查整改和宣传指引工作。

（一）全面检查整改建筑外墙装饰和玻璃幕墙破损、外立面墙砖空鼓、户外广告牌（牌匾）锈蚀松动、建筑物悬挂物和搁置物松动等；排查整改业主凉台杂物堆积、空调护栏或支架松动、空调室外机堆放杂物等；排查整改企业内部高空作业制度缺失、监控设备运行不正常和高空坠物安全防范措施不到位等。

（二）对检查发现存在安全隐患的问题要制定措施及时整改，暂时无法整改的要设立警示标识，设置围蔽设施，并加大巡查力度，加强安全防护。对存在问题和整改情况要建立台账，及时向业主委员会和属地社区居委会报告。属于业主专有部位的安全隐患，要及时告知业主整改，并跟进整改情况。

（三）物业服务企业在专项治理期间，围绕宣传法规、提示责任、

提醒义务等方面，通过微信、海报、宣传单张等多种方式，集中向业主宣传高空坠物安全防范工作。通过宣传指引，提示广大业主尽责任、守义务，及时对外窗边沿螺丝和窗框松动进行修理，及时清理凉台、窗台和空调室外机堆放的杂物，彻底消除搁置物和悬挂物坠落风险，并坚持文明的生活习惯，杜绝高空抛物。同时，提醒业主警惕高楼墙面装饰、窗户玻璃碎片等坠落物和其他丢弃物，留意警示标识和围蔽设施。

3. 车位

根据《北京市物业管理条例》：

1. 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

2. 违反本条例第八十条规定，将车位、车库提供给业主以外的其他人的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，有违法出租所得的，责令退还违法所得，按每个违法出租车位处五千元以上一万元以下的罚款；拒不改正的，按每个违法出租车位处每月二千元的罚款。

根据《北京市机动车停车条例》：

1. 任何单位和个人不得擅自在道路上和其他公共区域内设置固定或者可移动障碍物阻碍机动车停放和通行；不得在未取得所有权和专属使用权的停车泊位上设置地桩、地锁。物业服务企业应当在物业管理协议和车位租赁协议中予以明示并统一管理。

违反前款规定，擅自设置固定或者可移动障碍物的，道路范围内

由公安机关交通管理部门责令停止违法行为，迅速恢复交通；实行物业管理的居住小区公共区域内，由住房城乡建设部门依据物业管理的相关规定进行处罚；其他公共场所内，由城市管理综合执法部门责令停止违法行为，恢复原状，并处五百元以上一千元以下罚款。

非电动汽车不得占用电动汽车专用泊位。违反规定的，由公安机关交通管理部门责令改正，依法给予处罚。

2. 调整居住小区内业主共有的停车泊位的收费价格时，应当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。违反规定，未按照规定程序调整居住小区停车收费价格的，由住房城乡建设部门责令限期改正，并处10万元罚款。

二、共用部位及共用设施设备运行、检修 养护合规指南

物业设备设施管理是指物业服务企业的工程管理人员通过熟悉和掌握设备设施的原理性能，对其进行正确地使用、保养与维修，使之保持最佳运行状态，从而为业主和使用人提供舒适、安全的环境。物业设施设备的正确使用与完善管理，也体现出物业服务企业的技术水平与管理水平。

（一）综合管理合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 组织实施房屋使用安全情况检查、评估。（一至五级）
2. 检查发现问题的处置（一至五级）

（1）共用部位检查中发现的问题，应按照责任范围编制修缮计划，并按计划组织修缮；共用设施设备运行中出现的故障及检查中发现的问题，应及时组织修复。

（2）对属于大、中修、更新改造范围的共用部位、共用设施设备维修，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会（物业管理委员会）提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修，属于应急维修范畴的按照专项维修资金应急使用流程支取。

3. 每年第四季度制定下一年度维修养护计划。（一至五级）
4. 特种设备按照有关规定运行、维修养护和定期检测。（一至五级）
5. 雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行检查、落实防范措施，并做好记录。（一至五级）
6. 设备机房
 - (1) 每月清洁 1 次，室内无杂物。（一至三级）
每半个月清洁 1 次，室内无杂物。（四级）
每周清洁 1 次，室内无杂物。（五级）
 - (2) 设置挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板。（一至五级）
 - (3) 在明显易取位置配备消防器材，确保完好有效。（一至五级）
 - (4) 设施设备标识、标牌齐全。（一至五级）
 - (5) 张贴或悬挂相关制度、证书。（一至五级）
 - (6) 交接班记录、工作日志等齐全、完整。（一至五级）

（二）共用部位检修养护合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 房屋结构

每年检查 1 次梁、板、柱等结构构件，外观出现变形、开裂等现象时，应申请房屋安全鉴定，同时采取必要的防护措施。按照鉴定结果组织修缮。（一级）

每半年检查 1 次梁、板、柱等结构构件，外观出现变形、开裂等现象时，应申请房屋安全鉴定，同时采取必要的防护措施。按鉴定结果组织修缮。（二级）

每季度检查 1 次梁、板、柱等结构构件，外观出现变形、开裂等现象时，应申请房屋安全鉴定，同时采取必要的防护措施。按鉴定结果组织修缮。（三至五级）

2. 建筑部件

（1）每年检查 1 次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件等。（一级）

每半年检查 1 次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件等。（二级）

每季度检查 1 次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件等。（三至五级）

（2）每年巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃等。（一级）

每半年巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃等。（二级）

每季度巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃等。（三级至五级）

(3) 每年检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚；室外屋面、散水等。（一级）

每半年检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚；室外屋面、散水等。（二级）

每季度检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚；室外屋面、散水等。（三级）

每 2 个月检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚；室外屋面、散水等。（四级至五级）

(4) 每年上汛前、政府发布暴雨预警及强降雨后检查屋面防水和雨落管等。（一至五级）

每年上汛前、政府发布暴雨预警及强降雨后对屋面防水层、保护层及上一汛期中的漏水点进行全面检查，不得出现防水层或保护层鼓包破损、裂纹、接口开裂等现象。对屋面的雨水落水口、落水管进行检查，清理屋面的杂物，确保雨水落水口无堵塞，管线畅通。对于管线开裂、脱落、渗水等，及时更换或修复。（一至五级）

(5) 巡视时如发现窗框松动、门窗扇开关不灵活、糟朽、开焊、小五金缺损等情况应修补。修补后的钢木门窗应开关灵活不松动，框与墙体结合牢固，五金齐全；玻璃安装牢固，窗纱绷紧，不露纱头。（一至五级）

(6) 物业共用部分的室内墙面及顶棚不应出现开裂空鼓、剥落现象，修缮后的内墙面及顶棚应恢复原有功能，抹面应接搓平整、不起泡、不翘边，面层与基层结合牢固。吊顶的龙骨应整齐，无明显变

形。吊顶板整洁无污渍，不缺边角。

室内地面、散水不应出现起砂、空鼓、松动的情况，维修后应平整、光滑、接搓平顺。

外墙应保持整洁。墙皮和涂料不起皮，不开裂。外墙砖不松动，不空鼓。外檐抹灰、块料面层因局部严重空鼓有脱落危险的，应及时排除险情，排除后应不存在安全隐患。在冬、夏季节交换的高温差时期，要特别加强对墙面装饰材料的检查和维修，防止高空坠落伤人的现象发生。

烟道不应有裂缝、破损、堵塞，修缮后应保持通畅。（一至五级）

3. 附属构筑物

（1）每半年巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。（一级）

每季度巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。
（二级）

每月巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。
（三级）

每 2 周巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。
（四级）

每周巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。
（五级）

（2）每半年检查 1 次雨、污水管井等。（一至二级）

每季度检查 1 次雨、污水管井等。（三级）

每月检查 1 次雨、污水管井等。（四至五级）

（3）每年度巡查 1 次大门、围墙、围栏。（一级）

每半年巡查 1 次大门、围墙、围栏。（二级）

每月巡查 1 次大门、围墙、围栏等。（三级）

每 2 周巡查 1 次大门、围墙、围栏等。（四级）

每周巡查 1 次大门、围墙、围栏等。（五级）

（5）每年检测 1 次防雷装置，检测率不低于 100%。于每年上汛前即 6 月 15 日前完成检测。（一至四级）

每年检测 1 次防雷装置，检测率不低于 100%。于每年上汛前即 6 月 15 日前完成检测。信号系统应加装信号级电涌保护器。（五级）

（三）中央空调系统检修养护合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机、风机盘管、风道、水处理等设施设备进行系统性检查。（一至五级）

2. 运行期间每日巡查 1 次空调系统，保证室内温度符合相关规定。（一至五级）

3. 每年清洗消毒 1 次新风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体、风机盘管滤网等。（一至三级）

每年清洗消毒 1 次新风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体等；每年清洗消毒 2 次风机盘管滤网；每两年清洗消毒 1 次风管。（四至五级）

4. 每年对空调系统进行 1 次整体性维修养护。（二至五级）

5. 制定节能措施，每月对能源消耗进行统计、分析。（三至五级）

6. 每年检查 1 次管道、阀门并除锈。（三至五级）

7. 每年检验 1 次压力容器、仪表及冷却塔噪声。（三至五级）

根据《北京市民用建筑节能管理办法》：

1. 公共建筑和居住建筑的使用人应当提高节能意识，在日常使用中注意节电、节水、节能。

2. 任何人不得损坏、擅自拆改建筑物围护结构保温层、供热计量装置与调控系统、能耗计量设施等。

根据《关于严格执行公共建筑空调温度控制标准的通知》（国发〔2006〕28 号）要求，控制室内温度，夏季不低于 26 摄氏度，冬季

不高于 20 摄氏度。

根据卫生部《公共场所集中空调通风系统卫生管理办法》（卫监督发〔2006〕53号）要求，建立空调卫生管理制度和应急预案。

风险提示

根据《北京市民用建筑节能管理办法》：

第四十二条 违反本办法第三十三条规定，损坏建筑物围护结构保温层的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，情节严重的可处 1000 元以上 1 万元以下罚款。损坏供热计量装置与调控系统的，由城市管理综合执法部门责令改正，可处 500 元以上 1000 元以下罚款；情节严重，影响正常供热的，可处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

（四）供水系统（二次供水）设施检修养护合规指南

根据《生活饮用水卫生监督管理办法》（建设部 卫生部令第 53 号）：

1. 供水单位应负责权属范围内，供水设施运行安全并保障水质达标；物业单位应负责小区红线内供水单位未运行接管的共用供水设施（含二次供水、楼内立管及庭院管线等）运行安全并保障水质达标。

2. 从事二次供水设施清洗消毒的单位必须取得当地人民政府卫生行政部门的卫生许可后，方可从事清洗消毒工作。清洗消毒人员，必须经卫生知识培训和健康检查，取得体检合格证后方可上岗。

根据《城市供水水质管理规定》（建设部令第 156 号）：

1. 供水单位对其供应的水的质量负责，其中，经二次供水到达用户的，二次供水的水质由二次供水管理单位负责。城市供水水质应当符合国家有关标准的规定。

2. 二次供水管理单位，应当建立水质管理制度，配备专（兼）职人员，加强水质管理，定期进行水质检测并对各类储水设施清洗消毒（每半年不得少于 1 次）。不具备相应水质检测能力的，应当委托经质量技术监督部门资质认定的水质检测机构进行检测。

根据《北京市节水条例》：

1. 居民用水户应当自觉遵守下列规定：

（一）了解水情水价，增强节水意识；

（二）学习节水知识，掌握节水方法，培养节水型生活方式；

（三）选用节水型生活用水器具并保障良好运行，不购买国家明

令淘汰的落后的、耗水量高的设备和产品；

（四）积极配合节水改造，发现跑冒滴漏等情况及时维修。

居民生活用水确需变更为非居民用水的，居民用水户应当及时向供水单位报告，纳入非居民用水户管理，单独计量、缴费。

2. 禁止将再生水、供暖等非饮用水管网与供水管网连接；禁止将雨水管网、污水管网、再生水管网混接。禁止破坏或者损坏供水管网、雨水管网、污水管网、再生水管网及其附属设施。

3. 加强取用水设施设备的运行维护，保障节水设施正常运行，防止发生跑冒滴漏等情况。

4. 现场制售饮用水的单位和个人应当按照有关标准规范，安装尾水回收设施，对尾水进行利用，不得直接排放尾水，并依照本市有关规定向设施所在地卫生健康部门备案。

5. 任何单位和个人不得从园林绿化、环境卫生、消防等公共用水设施非法用水。

6. 园林绿化用水应当采用喷灌、微灌等节水灌溉方式；不具备节水灌溉条件的，应当采取其他节水措施，并有计划地组织开展节水改造。

7. 供水单位、用水户应当依法使用经检定合格的水计量设施（含远传水计量设施），并保持正常使用；不得擅自停止使用或者拆除水计量设施，不得破坏其准确度。

根据《北京市物业管理条例》：

物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：擅自拆改供水、

排水、再生水等管线。

根据《住宅物业服务标准》：

1. 按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，生活水箱每年应不少于一次清洗消毒、水质化验，化验结果应符合国家生活饮用水卫生标准。（一至五级）

2. 每日巡视 1 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。（一至二级）

每日巡视 2 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。（三至五级）

3. 每半年切换 1 次备用水泵。（一级）

每季度切换 1 次备用水泵。（二级）

每 2 个月切换 1 次备用水泵。（三级）

每月切换 1 次备用水泵。（四至五级）

4. 每年检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护 1 次水泵。（一至二级）

每年检查不低于 2 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护 1 次水泵。（三级）

每季度检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护 1 次水泵。（四至五级）

5. 每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆，每年入冬前对暴露管道进行防冻处理。（一至五级）

6. 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加双锁，钥匙由专人分别保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。（一至五级）

7. 设施设备运行正常，无跑冒滴漏、无污染；水箱及管道无锈蚀；做好日常巡视、维修、养护、水箱清洗消毒的工作记录。（一至五级）

根据《住宅二次供水设施设备运行维护技术规程》（DB11/T118-2016）：

1. 二次供水设施设备应由专业人员，对设施设备的运行、维修保养进行管理。

2. 二次供水设施设备应建立健全相关管理制度和操作规程。

3. 二次供水设施设备的管理应建立健全设备日巡检、定期维保、维修、应急处置等过程的相关记录和档案。

4. 二次供水设施设备的管理应制定相应的安全运行应急预案。

5. 埋地式生活饮用水储水池周围 10 米以内严禁有垃圾堆放点等污染源；周围 2 米以内严禁有污染物。

6. 二次供水设施设备在运行、定期维保、维修、应急处置时均不得与非饮用水管道连接。

关于二次供水设施设备的资料管理、运行管理、人员管理、安全管理的相关要求具体参见《住宅二次供水设施设备运行维护技术规程》（DB11/T118-2016）。

风险提示

根据《生活饮用水卫生监督管理办法》：

违反本办法规定，有下列情形之一的，县级以上地方人民政府卫生行政部门应当责令限期改进，并可处以 20 元以上 5000 元以下的罚款：

(三) 供水单位未取得卫生许可证而擅自供水的;

(四) 供水单位供应的饮用水不符合国家规定的生活饮用水卫生标准的;

(五) 未取得卫生行政部门的卫生许可擅自从事二次供水设施清洗消毒工作的。

根据《城市供水水质管理规定》(建设部令第 156 号):

违反本规定, 有下列行为之一的, 由直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门给予警告, 并处以 3 万元的罚款:

(二) 城市供水单位、二次供水管理单位未按规定进行水质检测或者委托检测的;

(六) 二次供水管理单位, 未按规定对各类储水设施进行清洗消毒的;

(七) 城市供水单位、二次供水管理单位隐瞒、缓报、谎报水质突发事件或者水质信息的;

根据《北京市城市公共供水管理办法》(北京市人民政府令第 22 号):

擅自拆卸、挪动公共供水设施, 或除紧急需要擅自动用消防栓的, 责令恢复原状, 处责任单位 1000 元以下罚款。

根据《北京市物业管理条例》:

业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定, 按照规划用途合理、安全使用物业。业主、物业使用人、物业服务人等不得擅自拆改供水、排水、再生水等管线

违反本规定的，由水主管部门责令限期改正，处一万元以上三万元以下的罚款。

根据《北京市节水条例》：

1. 居民生活用水变更为非居民用水未及时向供水单位报告的，由水务部门责令限期改正，按照相应的水价限期补缴水费；逾期不改正的，处应补缴水费一倍以上三倍以下罚款。

2. 非居民用水户未保障节水设施正常运行，造成浪费用水的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以下罚款。

3. 有下列行为之一的，由水务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并承担相关费用，对单位处五万元以上十万元以下罚款，对个人处一万元以上五万元以下罚款：

（一）产生或者使用有毒有害物质的单位将其生产用水管网与供水管网直接连接的；

（二）将再生水、供暖等非饮用水管网与供水管网连接的；

（三）将雨水管网、污水管网、再生水管网混接的。

4. 破坏或者损坏供水管网、雨水管网、污水管网、再生水管网及其附属设施的，由水务部门责令改正，恢复原状或者采取其他补救措施，处十万元以下罚款；造成严重后果的，处十万元以上三十万元以下罚款；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。

5. 园林绿化用水未采用节水灌溉方式或者未采取其他节水措施，造成浪费用水的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万

元以上五万元以下罚款。

6. 住宅小区、单位内部的景观用水使用地下水、自来水的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

7. 现场制售饮用水的单位或者个人未安装尾水回收设施对尾水进行利用的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，责令拆除，处五千元以上二万元以下罚款；未按照规定备案的，由卫生健康部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下罚款。

8. 从园林绿化、环境卫生、消防等公共用水设施非法用水的，由水务部门责令停止违法行为，对单位处一万元以上十万元以下罚款，对个人处一千元以上一万元以下罚款。

9. 供水单位、用水户擅自停止使用或者拆除水计量设施的，由水务部门责令限期改正，对单位处五千元以上二万元以下罚款，对个人处五百元以上五千元以下罚款；破坏水计量设施准确度的，由水务部门责令限期改正，可以处二千元以下罚款。

（五）排水系统检修养护合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 排水设施

（1）每年上汛前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理、疏通。排水、排污管道应通畅，无堵塞外溢现象。（一至五级）

（2）每次降雨前后对主要排水口、管井进行检查。（三至四级）
每次降雨前后及过程中对主要排水口、管井进行检查。（五级）

2. 污水泵

汛期每半月巡视不少于1次，平时每季巡视1次，检查设备运行状态；每年养护1次。（一级）

汛期每周巡视1次，平时每月巡视1次，检查设备运行状态；每月进行1次手动启动测试；每年养护1次。（二级）

汛期每周巡视3次，出现雨情时每天不低于2次巡视，平时每周巡视1次，检查设备运行状态；每2周进行1次手动启动测试；每年养护不低于1次。（三级）

汛期每日巡视1次，出现雨情时每日不低于2次巡视，平时每周巡视1次，检查设备运行状态；每2周进行1次手动启动测试；每季度养护1次。（四至五级）

3. 化粪池

视小区入住情况和化粪池满溢度进行清掏，清掏维护周期每年不少于1次。（一级）

每半年检查 1 次化粪池；组织安排清掏。（二至三级）

每季度检查 1 次化粪池；每半年安排清掏 1 次。（四级）

每月检查 1 次化粪池；每半年安排清掏不少于 1 次。（五级）

根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法》（住房和城乡建设部令第 56 号）：

1. 排水户向排水行为发生地的城镇排水主管部门申请领取排水许可证。城镇排水主管部门应当自受理申请之日起 15 日内作出决定。

集中管理的建筑或者单位内有多个排水户的，可以由产权单位或者其委托的物业服务人统一申请领取排水许可证，并由领证单位对排水户的排水行为负责。

因施工作业需要向城镇排水设施排入污水的，由建设单位申请领取排水许可证。

2. 排水许可证的有效期为 5 年。

因施工作业需要向城镇排水设施排水的，排水许可证的有效期限，由城镇排水主管部门根据排水状况确定，但不得超过施工期限。

3. 排水户不得有下列危及城镇排水设施安全的活动：

（一）向城镇排水设施排放、倾倒剧毒、易燃易爆、腐蚀性废液和废渣；

（二）向城镇排水设施排放有害气体和烹饪油烟；

（三）堵塞城镇排水设施或者向城镇排水设施内排放、倾倒垃圾、渣土、施工泥浆、油脂、污泥等易堵塞物；

（四）擅自拆卸、移动、穿凿和接入城镇排水设施；

(五)擅自向城镇排水设施加压排放污水;

(六)其他危及城镇排水与污水处理设施安全的活动。

风险提示:

根据《城镇排水与污水处理条例》(中华人民共和国国务院令第六41号):

排水户未取得污水排入排水管网许可证向城镇排水设施排放污水的,由城镇排水主管部门责令停止违法行为,限期采取治理措施,补办污水排入排水管网许可证,可以处50万元以下罚款;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。

排水户不按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水的,由城镇排水主管部门责令停止违法行为,限期改正,可以处5万元以下罚款;造成严重后果的,吊销污水排入排水管网许可证,并处5万元以上50万元以下罚款,可以向社会予以通报;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。

根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法》:

排水户拒不接受水质、水量监测或者妨碍、阻挠城镇排水主管部门依法监督检查的,由城镇排水主管部门给予警告;情节严重的,处3万元以下罚款。

在城镇排水与污水处理设施覆盖范围内,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。

排水户未取得排水许可，向城镇排水设施排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期采取治理措施，补办排水许可证，可以处 50 万元以下罚款；对列入重点排污单位名录的排水户，可以处 30 万元以上 50 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。

排水户未按照排水许可证的要求，向城镇排水设施排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期改正，可以处 5 万元以下罚款；造成严重后果的，吊销排水许可证，并处 5 万元以上 50 万元以下罚款，对列入重点排污单位名录的排水户，处 30 万元以上 50 万元以下罚款，并将有关情况通知同级环境保护主管部门，可以向社会予以通报；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。

排水户名称、法定代表人等其他事项变更，未按本办法规定及时向城镇排水主管部门申请办理变更的，由城镇排水主管部门责令改正，可以处 1 万元以下罚款。

根据《北京市市容环境卫生条例》：

对厕所的粪便应当排入污水处理系统或者贮（化）粪池。

城镇地区内负有清掏粪便责任的单位应当及时清掏，对清掏的粪便密闭运输，并倾倒在指定的消纳场所。

违反第一款、第二款规定的，责令改正，并处 1000 元以上 2000 元以下罚款；其中违反第二款规定，随意倾倒粪便的，处 5000 元以

上 5 万元以下罚款。

根据《北京市物业管理条例》：

业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。业主、物业使用人、物业服务人等不得擅自拆改供水、排水、再生水等管线。

违反本规定的，由水主管部门责令限期改正，处一万元以上三万元以下的罚款。

（六）照明和电气设备检修养护合规指南

根据《配电室安全管理规范》（DB11/T527-2021）：

1. 应建立、健全配电室安全生产岗位责任制、各项运行管理制度和安全操作规程，主要内容上墙明示。

2. 配电室的各种记录档案应分类归档，设计、施工、竣工验收的图纸、图表等文件长期保存，其他记录至少保存1年。

3. 应根据配电室的设备规模、自动化程度、操作的繁简程度和用电负荷的类别，开展从业人员的安全教育和培训，使之具备必要的安全生产知识、安全操作技能和应急救援知识。

4. 应编制配电室应对设备异常、停电、触电、汛害、电器设备火灾爆炸等情况的应急预案，应急预案编制应符合GB/T29639有关要求，并至少每3年修订一次，且在现场备存。

5. 配电室应急预案演练每年不少于2次，演练结束后应分析演练中的问题，对演练效果进行评估，撰写演练总结报告。

6. 新建或改造的电力用户配电室应按智能化运维的要求建设智能运维系统。

7. 采用智能化运维的配电室应配置智能运维系统，并应建立智能运维安全管理制度、定期开展智能运维培训。

8. 配电室内各设备的设置和运行应符合消防安全要求，配电室应建立消防应急处置措施，定期开展消防安全检查。

关于配电室的设备管理、设施管理、运行维护、人员要求、重大活动安全用电的具体要求的相关要求具体参见《配电室安全管理规范》（DB11/T527-2021）。

根据《住宅物业服务标准》：

1. 楼内照明

每月巡视 1 次，一般故障 3 日内修复；复杂故障 1 周内修复。完好率不低于 80%，满足使用要求。电光源和照明灯具完好，当照度低于设计标准的 80%时，应进行维修。（一级）

每月巡视 1 次，一般故障 2 日内修复；复杂故障 1 周内修复。完好率不低于 85%，满足使用要求。电光源和照明灯具完好，当照度低于设计标准的 80%时，应进行维修。（二级）

每月巡查 1 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 5 日内修复。亮灯率 90%以上。电光源和照明灯具完好，当照度低于设计标准的 80%时，应进行维修。（三级）

每月巡查 1 次，一般故障 12 小时内修复，复杂故障 1 日内修复；亮灯率 95%以上。电光源和照明灯具完好，当照度低于设计标准的 80%时，应进行维修。（四级）

每班巡视 1 次，一般故障 6 小时内修复；复杂故障 12 小时内修复。亮灯率 98%以上。电光源和照明灯具完好，当照度低于设计标准的 80%时，应进行维修。（五级）

2. 楼外照明

每月巡视 1 次，一般故障 3 日内修复；复杂故障 2 周内修复。完好率不低于 80%，满足使用要求。照度低于设计标准 80%时，应进行维修。（一级）

每半月巡视 1 次，一般故障 2 日内修复；复杂故障 2 周内修复。完好率不低于 85%，满足使用要求。照度低于设计标准 80%时，应进

行维修。（二级）

每周巡视1次，一般故障1日内修复；复杂故障1周内修复；每月调整1次时间控制器。完好率不低于90%，满足使用要求。照度低于设计标准80%时，应进行维修。（三级）

每周巡视3次；一般故障1日内修复；复杂故障5日内修复；每2周调整1次时间控制器。完好率不低于95%。照度低于设计标准80%时，应进行维修。（四级）

每日巡视1次，一般故障12小时内修复；复杂故障3日内修复；每2周调整1次时间控制器。完好率不低于98%。照度低于设计标准80%时，应进行维修。（五级）

3. 应急照明

(1) 每日巡视1次，发现故障，即时修复。（一至五级）

(2) 应急照明包括安全照明灯、疏散照明灯、疏散指示灯、楼层指示灯。高于100米的建筑物内的应急照明断电后，依靠蓄电池维持时间应不少于30分钟，低于100米的应不少于20分钟。应急照明灯具的集中式或自带式蓄电池都应定期进行充放电。（一至五级）

4. 低压柜

每月巡视1次设备运行状况；每年养护1次，养护内容包括紧固、测试、清扫。（一级）

每半月巡视1次设备运行状况；每年养护1次，养护内容包括紧固、测试、清扫；每年检查1次电气安全。（二级）

每日巡视1次设备运行状况；每半年养护1次，养护内容包括紧

固、检测、清扫；每年检查 1 次电气安全。（三级）

每日巡视 2 次设备运行状况；每半年养护 1 次，养护内容包括紧固、测试、清扫；每年检查 1 次电气安全；每半年检测 1 次接地电阻；每年校验 1 次仪表。（四级）

每日巡视 3 次设备运行状况；每半年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每年检查 2 次电气安全；每半年检测 1 次接地电阻；每年校验 1 次仪表。（五级）

5. 低压配电箱和线路

每季度巡视 1 次设备运行状态；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、测试、清扫等。（一至二级）

每月巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、测试、清扫。（三级）

每月巡视 2 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、测试、清扫；每半年切换 1 次双路互投开关。（四级）

每周巡视 1 次设备运行状态；每半年养护 1 次，养护内容包括紧固、测试、清扫；每半年切换 1 次双路互投开关。（五级）

6. 控制柜

每季度巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、调试、清扫。（一级）

每月巡视 1 次设备运行状态；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、测试、清扫、调试。（二级）

每 2 周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧

固、测试、调试、清扫。（三级）

每周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 2 次，养护内容包括紧固、测试、调试、清扫；每半年校正 1 次各种电器元件或控制设备的设定值；每年检查 1 次远控装置。（四级）

每周巡视 2 次设备运行状态；每年养护 2 次，养护内容包括紧固、测试、调试、清扫；每季度校正 1 次各种电器装置或控制设备的设定值；每年检查 2 次各类远控装置和节能装置。（五级）

7. 发电机

每季度试运行 1 次，保证正常运行。（一至二级）

每月试运行 1 次，保证运行正常；每年活化 1 次蓄电池；每周巡视 1 次充电机和蓄电池。（三级）

每月试运行 1 次，保证运行正常；每年 1 次带负荷运行；每年活化 2 次蓄电池；每日巡视 1 次充电机和蓄电池。（四级）

每月试运行 1 次，保证运行正常；每年 2 次带负荷运行；每年活化 2 次蓄电池；每班巡视 1 次充电机和蓄电池。（五级）

8. 配电室、楼层配电间

（1）防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好。
（一至二级）

防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；电缆进出线和开关标识准确。（三级）

防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；电缆进出线和开关标识清晰、准确。（四至五级）

(2) 检查低压柜各个支路的负荷情况，电气元件和连接点温度，各种表计异常误差，柜内积尘情况，异常噪声和气味，各类电气元件的设定值的异常变化，进出线的护口，锁具、柜体，各种标识标牌，指示灯，各种电器装置或控制设备的设定参数，按钮，转换开关，远控装置。

定期切换 EPS 主备电源和末端双路电源互投开关，定期对蓄电池充放电。（一至五级）

(3) 配电室的门口应设置挡鼠板，其高度不低于 0.4 米。所有穿过变电室墙壁、顶棚和地面的线槽，线管周围的空隙应严密封堵。配电室应保持干燥。室内各种标识标牌完备。（一至五级）

风险提示

根据《中华人民共和国电力法》：

第三十二条第一款 用户用电不得危害供电、用电安全和扰乱供电用电秩序。

第六十五条 违反本法第三十二条规定，危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序的，由电力管理部门责令改正，给予警告；情节严重或者拒绝改正的，可以中止供电，可以并处五万元以下的罚款。

根据《电力设施保护条例》（中华人民共和国国务院令 239 号）：

第二十七条 违反本条例规定，危害发电设施、变电设施和电力线路设施的，由电力管理部门责令改正；拒不改正的，处 10000 元以下的罚款。电力主管部门有权制止并责令其限期改正；情节严重的，可处以罚款；凡造成损失的，电力主管部门还应责令其赔偿，并建议

其上级主管部门对有关责任人员给予行政处分。

根据《供用电监督管理办法》：

第三十二条第一款 用户用电不得危害供电、用电安全和扰乱供电、用电秩序。

第六十五条 违反本法第三十二条规定，危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序的，由电力管理部门责令改正，给予警告；情节严重或者拒绝改正的，可以中止供电，可以并处五万元以下的罚款。

（七）安全防范系统检修养护合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 报警控制管理主机

每日巡查 1 次，检查设备运行状态；每月表面清洁 1 次；每年内部除尘 1 次。检查设备表面和内部线路板、电子元器件表面的积尘情况。应使用投涮干净拧干无滴水的抹布擦拭设备表面；用吹吸风机，吹除或吸取内部灰尘，对顽垢可先用软毛刷清除。（一至五级）

2. 对讲门口机

每半年检查 1 次按键、显示屏等；每年表面清洁 1 次；每年内部除尘 1 次。要求按键灵敏有效、显示屏显示正常、通话清晰、固定牢固、防水状况良好。（一至二级）

每月检查 1 次按键、显示屏等；每月表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。要求按键灵敏有效、显示屏显示正常、通话清晰、固定牢固、防水状况良好。（三级）

每 2 周检查 1 次按键、显示屏等；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。要求按键灵敏有效、显示屏显示正常、通话清晰、固定牢固、防水状况良好。（四级）

每周检查 1 次按键、显示屏等；每周表面清洁 1 次；每季度内部除尘 1 次。要求按键灵敏有效、显示屏显示正常、通话清晰、固定牢固、防水状况良好。（五级）

3. 网络控制箱

每半年检查 1 次外观、接线；每半年表面清洁 1 次；每年内部除

尘 1 次。外观无变形，接线紧固。（一至二级）

每半年检查 1 次外观、接线；每季度表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。外观无变形，接线紧固。（三级）

每季度检查 1 次外观、接线；每季度表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。外观无变形，接线紧固。（四级）

每月检查 1 次外观、接线；每月表面清洁 1 次；每季度内部除尘 1 次。外观无变形，接线紧固。（五级）

4. 图像采集设备

每周检查 1 次监视画面、录像功能；每月表面清洁 1 次；每年内部除尘 1 次。要求监视画面图像清晰，录像功能正常，矩阵开关摇杆灵活有效，图像切换正常。（一至二级）

每周检查 1 次监视画面、录像功能；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。要求监视画面图像清晰，录像功能正常，矩阵开关摇杆灵活有效，图像切换正常。（三级）

每周检查 2 次监视画面、录像功能；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。要求监视画面图像清晰，录像功能正常，矩阵开关摇杆灵活有效，图像切换正常。（四级）

每日检查 1 次监视画面、录像功能；每周表面清洁 1 次；每季度内部除尘 1 次。要求监视画面图像清晰，录像功能正常，矩阵开关摇杆灵活有效，图像切换正常。（五级）

5. 摄像机

每年检查 1 次聚焦、红外夜视、接线、防水状况等，进行相应的

调校；每年镜头表面清洁 1 次。摄像机镜头表面清洁时要用镜头纸擦拭，要求聚焦清晰、红外夜视正常、防水状况良好、固定牢靠、接线连接正常。环境恶劣时，表面清洁可缩短周期增加频次。（一级）

每半年检查 1 次聚焦、红外夜视、接线、防水状况等，进行相应的调校；每年镜头表面清洁 1 次。摄像机镜头表面清洁时要用镜头纸擦拭，要求聚焦清晰、红外夜视正常、防水状况良好、固定牢靠、接线连接正常。环境恶劣时，表面清洁可缩短周期增加频次。（二级）

每季度检查 1 次聚焦、红外夜视、接线、防水状况等，进行相应的调试；每季度镜头表面清洁 1 次；每年防护罩内部除尘 1 次。摄像机镜头表面清洁时要用镜头纸擦拭，要求聚焦清晰、红外夜视正常、防水状况良好、固定牢靠、接线连接正常。环境恶劣时，表面清洁可缩短周期增加频次。（三至五级）

6. 云台

每年检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每年表面清洁 1 次。云台转动部位无锈涩，运转灵活无噪音，接线可靠。（一级）

每半年检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每半年表面清洁 1 次。云台转动部位无锈涩，运转灵活无噪音，接线可靠。（二级）

每半年检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每半年表面清洁 1 次；每年转动部位上润滑油 1 次。云台转动无锈涩，运转灵活无噪音，接线可靠。（三级）

每季度检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每季度表面清洁 1 次；每年转动部位上润滑油 1 次。云台转动部位无锈涩，运转灵活

无噪音，接线可靠。（四级）

每季度检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每季度表面清洁 1 次；每半年转动部位上润滑油 1 次。云台转动部位无锈涩，运转灵活无噪音，接线可靠。（五级）

7. 巡更点

每半年检查 1 次外观，发现故障隐患，即时排除；每半年表面清洁 1 次；每日存储巡更记录。要求固定牢固、外观良好、存储记录有效可靠。（一级）

每季度检查 1 次外观，发现故障隐患，即时排除；每季度表面清洁 1 次；每日存储巡更记录。要求固定牢固、外观良好、存储记录有效可靠。（二级）

每月检查 1 次外观，发现故障隐患，即时排除；每月表面清洁 1 次；每日存储巡更记录。要求固定牢固、外观良好、存储记录有效可靠。（三级）

每 2 周检查 1 次外观，发现故障隐患，即时排除；每 2 周表面清洁 1 次；每日存储巡更记录。要求固定牢固、外观良好、存储记录有效可靠。（四级）

每周检查 1 次外观，发现故障隐患，即时排除；表面清洁 1 次；每日存储巡更记录。要求固定牢固、外观良好、存储记录有效可靠。（五级）

8. 读卡器

每季度检查 1 次外观；每季度表面清洁 1 次，查看防水状况。要

求固定牢固、键盘灵敏有效、读卡时蜂鸣器声音正常、防水状况良好。

(一至四级)

每周检查1次外观；每周表面清洁1次，查看防水状况。要求固定牢固、键盘灵敏有效、读卡时蜂鸣器声音正常、防水状况良好。(五级)

9. 电磁锁门锁

每季度检查1次吸力、外观、接线。要求固定牢固、吸力达标、外观无变形、接线紧固。(一至二级)

每2个月检查1次吸力、外观、接线。要求固定牢固、吸力达标、外观无变形、接线紧固。(三级)

每月检查1次吸力、外观、接线。要求固定牢固、吸力达标、外观无变形、接线紧固。(四级)

每2周检查1次吸力、外观、接线。要求固定牢固、吸力达标、外观无变形、接线紧固。(五级)

10. 出门按钮

每季度检查1次开锁功能、接线。要求牢固可靠、开锁正常、无污损。(一至二级)

每2个月检查1次开锁功能、接线。要求牢固可靠、开锁正常、无污损。(三级)

每月检查1次开锁功能、接线。要求牢固可靠、开锁正常、无污损。(四级)

每2周检查1次开锁功能、接线。要求牢固可靠、开锁正常、无

污损。（五级）

另外，设置周界电子入侵报警设备的，每季度检查 1 次接线、探测范围、防水状况等；每季度表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

固定牢固，防水良好，探测范围有效、无误报，接线紧固。（三级）

每 2 个月检查 1 次接线、探测范围、防水状况等；每 2 个月表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。固定牢固，防水良好，探测范围有效、无误报，接线紧固。（四级）

每月检查 1 次接线、探测范围、防水状况等；每月表面清洁 1 次；每季度内部除尘 1 次。固定牢固，防水良好，探测范围有效、无误报，接线紧固。（五级）

（八）电梯检修养护合规指南

根据《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》（国家市场监督管理总局令 第 74 号）：

第六十九条 电梯使用单位应当依法配备电梯安全总监和电梯安全员，明确电梯安全总监和电梯安全员的岗位职责。

电梯使用单位主要负责人对本单位电梯使用安全全面负责，建立并落实电梯使用安全主体责任的长效机制。电梯安全总监和电梯安全员应当按照岗位职责，协助单位主要负责人做好电梯使用安全管理工作。

第七十条 电梯使用单位主要负责人应当支持和保障电梯安全总监和电梯安全员依法开展电梯使用安全管理工作，在作出涉及电梯安全的重大决策前，应当充分听取电梯安全总监和电梯安全员的意见和建议。

第七十一条 电梯使用单位应当根据本单位电梯的数量、用途、使用环境等情况，配备电梯安全总监和足够数量的电梯安全员，并逐台明确负责的电梯安全员。

第七十五条 电梯使用单位应当建立基于电梯安全风险防控的动态管理机制，结合本单位实际，落实自查要求，制定《电梯安全风险管控清单》，建立健全日管控、周排查、月调度工作制度和机制。

第七十九条 电梯使用单位应当将主要负责人、电梯安全总监和电梯安全员的设立、调整情况，《电梯安全风险管控清单》《电梯安全总监职责》《电梯安全员守则》以及电梯安全总监、电梯安全员提出的意见建议、报告和问题整改落实等履职情况予以记录并存档备查。

第八十一条 电梯使用单位应当对电梯安全总监和电梯安全员

进行法律法规、标准和专业知识培训、考核，同时对培训、考核情况予以记录并存档备查。

第八十二条 电梯使用单位应当为电梯安全总监和电梯安全员提供必要的工作条件、教育培训和岗位待遇，充分保障其依法履行职责。

第八十五条 电梯使用单位是指实际行使电梯使用管理权的单位。符合下列情形之一的为电梯使用单位：

（三）委托物业服务企业等市场主体管理的，受委托方是使用单位；

（五）属于共有产权的，共有人须委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是使用单位。

根据《电梯日常维护保养规则 DB11/T418-2019》：

1. 电梯的日常维护保养应符合 TSGT5002 的规定。

2. 电梯的日常维护保养应由依法取得相关资质的单位（以下简称维保单位）进行。

3. 电梯使用单位应与维保单位签订电梯日常维护保养合同。电梯日常维护保养合同至少应包括内容如下：

——日常维护保养期限；

——日常维护保养内容；

——日常维护保养标准；

——双方责任、权利和义务

——电梯发生故障时的应急处置要求；

——争议及违约的处理方式。

4. 使用单位应根据本单位实际情况，建立电梯使用和运营安全管理制度，并且严格执行。安全管理制度至少应包括内容如下：

- 相关管理人员的职责；
- 安全操作规程；
- 日常检查制度；
- 维保制度；
- 定期报检制度；
- 电梯钥匙使用管理制度；
- 作业人员及相关运营服务人员的培训考核制度；
- 意外事件或事故的应急救援预案及应急救援演习制度；
- 安全技术档案管理制度。

5. 使用单位应建立特种设备安全技术档案并保证安全技术档案的完整。安全技术档案至少应包括内容如下：

- 设计文件、产品质量合格证明、安装及使用维护保养说明、监督检验证明等相关技术资料和文件；
- 特种设备使用登记表；
- 设备及其零部件、安全保护装置的产品技术文件；
- 电梯及其附属仪器仪表的维护保养记录；
- 安全附件和安全保护装置校验、检修、更换记录和有关报告；
- 安装、改造、重大修理的有关资料、报告等；
- 日常检查与使用状况记录、维保记录、年度自行检查记录或者报告书、应急救援演习记录；
- 安装、改造、重大修理监督检验报告书，定期检验报告书和定期自行检查记录；
- 故障和事故记录及事故处理报告。

6. 日常检查与使用状况记录、维保记录、年度自行检查记录或者报告书、应急救援演习记录、定期检验报告书、设备运行故障记录应

至少保存 4 年，其他资料应长期保存。

使用单位变更时，应随机移交安全技术档案。

7. 使用单位工作要求如下：

——应保持电梯紧急报警装置能够随时与使用单位安全管理机构或人员实现有效联系；

——应在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴有效的特种设备使用标志；

——应将电梯使用的安全注意事项和警示标志置于乘容易于注意的显著位置；

——应在电梯显著位置标明使用管理单位名称、应急救援电话和维保单位名称及其急修、投诉电话；

——应制定出现突发事件或事故的应急措施与救援预案，住宅项目可根据本单位条件和所使用电梯的特点，适时进行救援演练；

——电梯发生故障时，应立即采取措施，安抚乘客，组织电梯维修作业人员实施救援；

——在电梯出现故障或者发生异常情况时，应组织对其进行全面检查，消除电梯事故隐患后，方可重新投入使用；

——电梯发生事故时，应按照应急救援预案组织应急救援，排险和抢救，保护事故现场，并立即报告事故所在地特种设备安全监督管理部门和其他有关部门；

——应监督并且配合电梯安装、改造、修理和维保工作；

——应对电梯安全管理员进行电梯安全教育和培训；

——应按照安全技术规范的要求，及时采用新的安全与节能技术，对在用电梯进行必要的改造或者更新，提高在用电梯的安全与节能水平。

——应保证电梯的用电、消防、防雷、通风、通讯和报警等系统安全可靠，并保证机房、井道、底坑无漏水、渗水现象，通往机房、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通无阻、照明充分。

8. 使用单位应向维保单位提供资料如下：

——产品合格证；

——使用维护说明书；

——电气原理图；

——电气敷设图；

——安装说明书；

——电梯整机、安全部件和主要部件型式试验报告结论副本或结论复印件；

——电梯运行记录；

——故障及事故记录等。

9. 使用单位应配备安全管理负责人，使用单位安全管理负责人对本单位电梯的安全全面负责。

安全管理负责人工作要求如下：

——应协助主要负责人履行本单位特种设备安全的领导职责，确保本单位特种设备的安全使用；

——应宣传、贯彻《中华人民共和国特种设备安全法》以及有关法律、法规、规章和安全技术规范；

——应组织制定本单位特种设备安全管理制度，落实特种设备安全管理机构设置、安全管理员配备；

——应组织制定特种设备事故应急专项预案，并且定期组织演练；

——应对本单位特种设备安全管理工作实施情况进行检查；

——应组织进行隐患排查，并且提出处理意见；

——当安全管理员报告特种设备存在事故隐患应停止使用时，应立即作出停止使用特种设备的决定，并且及时报告本单位主要负责人。

10. 使用单位应设置电梯的安全管理机构或者配备电梯安全管理员，至少有一名取得相应资质的电梯安全管理员。

电梯安全管理员工作要求如下：

——应进行电梯运行的日常巡视，记录电梯日常使用状况；

——应制定和落实电梯的定期检验计划；

——应对电梯安全注意事项和警示标志的检查，确保其齐全清晰；

——应妥善保管电梯钥匙及其安全提示牌；

——发现电梯运行事故隐患需要停止使用的，有权作出停止使用的决定，并且立即报告本单位负责人；

——接到故障报警后，应立即赶赴现场，组织电梯维修作业人员实施救援；

——应实施对电梯安装、改造、修理和维保工作的监督，对维保单位的维保记录签字确认；

——检验时应到场并签字，自行检查记录或者报告书等电梯维保记录文件应由电梯安全管理员签字，并与持证人相对应。

根据《住宅物业服务标准》：

1. 电梯在投入使用前或者投入使用后 30 日内，应向相关行政主管部门办理使用登记。登记标识应置于或附着于电梯的显著位置。（一至五级）

2. 在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，应向电梯检验检测

机构提出定期检验申请。（一至五级）

3. 日常维护保养和定期检查中发现的问题应及时排除。（一至五级）

4. 应与具备专业资质的电梯制造、安装、改造、维修单位签订电梯维保合同，约定维护保养的内容、要求、频次、期限以及双方的权利、义务与责任。对专项服务企业的维修保养工作进行监督，对专项服务企业定期检修计划的落实情况进行监督。（一至五级）

5. 配备电梯安全管理人员，管理人员应当对电梯使用状况进行经常性检查。（一至五级）

6. 制定电梯应急救援预案并每半年演练 1 次。发生电梯困人或其它重大事件时，应立即启动事故应急预案，组织救援，并及时向相关行政主管部门报告。物业服务人员应在 15 分钟内到达现场，专业维修人员应在 30 分钟内到达现场。（一至三级）

制定电梯应急救援预案并每季度演练 1 次。发生电梯困人或其它重大事件时，应立即启动事故应急预案，组织救援，并及时向相关行政主管部门报告。物业服务人员应在 15 分钟内到达现场，专业维修人员应在 30 分钟内到达现场。（四级）

制定电梯应急救援预案并每月演练 1 次。发生电梯困人或其它重大事件时，应立即启动事故应急预案，组织救援，并及时向相关行政主管部门报告。物业服务人员应在 15 分钟内到达现场，专业维修人员应在 30 分钟内到达现场。（五级）

7. 电梯运行

(1) 在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴安全使用说明、安全注意事项和警示标识；（一至五级）

(2) 在电梯显著位置标明使用管理单位名称、24小时值班、应急救援电话和维保单位名称及其急修、投诉电话；（一至五级）

(3) 电梯内设置的紧急报警装置可正常使用。（一至五级）

风险提示

根据《中华人民共和国特种设备安全法》（中华人民共和国主席令第四号）：

1. 对电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位未将电梯、客运索道、大型游乐设施的安全使用说明、安全注意事项和警示标志置于易于为乘客注意的显著位置的行为进行处罚。

2. 对电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位未设置特种设备安全管理机构或者配备专职的特种设备安全管理人员，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

3. 对电梯的维护保养单位未经许可擅自从事电梯维护保养，或者未按照安全技术规范的要求进行电梯维护保养的行为进行处罚。

4. 对电梯使用单位使用未取得许可生产，未经检验或者检验不合格的电梯，或者国家明令淘汰、已经报废的电梯的行为进行处罚。

5. 对电梯出现故障或者发生异常情况，电梯使用单位未对其进行全面检查、消除事故隐患，继续使用的行为进行处罚。

6. 对电梯使用单位未按照规定办理使用登记，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

7. 对电梯使用单位未对其使用的电梯进行经常性维护保养和定期自行检查，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

根据《特种设备安全监察条例》（中华人民共和国国务院令 第373号）：

对电梯使用单位未按照规定对电梯进行清洁、润滑、调整 and 检查的行为进行处罚。

根据《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》：

电梯使用单位未按规定建立安全管理制度，或者未按规定配备、培训、考核电梯安全总监和电梯安全员的，由县级以上地方市场监督管理部门责令改正并给予通报批评；拒不改正的，处五千元以上五万元以下罚款，并将处罚情况纳入国家企业信用信息公示系统。法律、行政法规另有规定的，依照其规定执行。

电梯使用单位主要负责人、电梯安全总监、电梯安全员未按规定要求落实使用安全责任的，由县级以上地方市场监督管理部门责令改正并给予通报批评；拒不改正的，对责任人处二千元以上一万元以下罚款。法律、行政法规另有规定的，依照其规定执行。

根据《北京市电梯安全监督管理办法》（北京市人民政府令 第205号）：

1. 对电梯使用单位电梯紧急报警装置不能有效应答紧急呼救，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

2. 对电梯使用单位未在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴有效的《安全检验合格》标志，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

3. 对电梯使用单位发生电梯乘客被困故障时，未及时采取措施对被困人员进行抚慰和组织救援，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚对电梯使用单位。

4. 对电梯日常维护保养单位未对电梯作业人员进行安全教育和

培训，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

5. 对电梯安装、改造、维修或者日常维护保养作业人员未持《特种设备作业人员证》进行作业的行为进行处罚。

6. 对电梯使用单位委托未取得相应许可的单位实施电梯安装、改造、维修或者日常维护保养活动的行为进行处罚。

7. 对电梯安装、改造、维修单位未执行本市电梯安全管理地方标准，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

8. 对从事电梯日常维护保养的单位不履行法定义务，经责令限期改正，逾期未改正的行为进行处罚。

（九）地下空间管理合规指南

根据《中华人民共和国人民防空法》（中华人民共和国主席第78号令）：

国家保护人民防空设施不受侵害。禁止任何组织或者个人破坏、侵占人民防空设施。

根据《北京市人民防空条例》：

1. 平时利用人民防空工程应当经所在地区、县人民防空主管部门批准，并按规定使用。根据战时需要，人民防空工程必须在规定时限内完成平战转换。

平时利用人民防空工程，应当保障进出道路、孔口、出入口等的畅通，不得改变人民防空工程主体结构，不得拆除人民防空工程设备设施。

使用人民防空工程的单位和个人应当建立防火、防汛、治安等责任制度，确保人民防空工程的安全和防空效能。

2. 任何组织或者个人不得进行影响人民防空工程使用或者降低防护能力的作业，不得向人民防空工程内排放废水、废气或者倾倒废弃物。

根据《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理规范（2022年版）》（京人防发〔2022〕73号）：

1. 责任

地下空间安全使用责任人与使用人应签订安全使用责任书，明确各自的安全使用责任与义务。

安全使用责任人或使用人委托需社会消防技术服务机构对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测。

人防工程是国家战备设施，一旦遇有战争或其他重大灾害，使用人必须无条件地按通知规定的时间，停止使用，并交付人民防空主管部门。

2. 安全使用责任人

(1) 地下空间使用应遵守国家和本市安全生产、消防安全和使用的相关法律法规。

(2) 不得擅自改变地下空间工程的主体结构或拆除地下空间工程的设备设施。

(3) 定期组织巡查检查，对存在安全隐患的，应及时制止、纠正，并向有关行政主管部门报告。

(4) 发生安全事故的，需配合协助相关行政管理部门作好调查处理工作。

(5) 负责建立人防工程设备设施和安全设施检查、维修管理制度，定期检查及维修，保障人防工程设备设施正常使用。

(6) 使用业主共有的普通地下室，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

(7) 使用人防工程，应按照所在地区人民防空主管部门批准的要求使用。

(8) 使用人防工程应具备人民防空行政主管部门制发的人防工程使用许可证；使用普通地下室从事商业、文化娱乐业以及其他生产经营活动的应具备住房城乡建设行政主管部门出具的使用备案证明。

(9) 不得将地下空间出租给无合法有效证件、证明的单位或者个人。

(10) 负责地下空间内的有限空间的安全使用责任。配置与有限空间作业相匹配的安全防护设备、个人防护设备和应急救援装备。

3. 岗位责任

本市地下空间安全使用，坚持谁所有谁负责，谁使用谁负责的原则。逐级落实消防安全责任制度和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位消防安全责任人。

地下空间安全使用责任由安全使用责任人承担，安全使用责任人是地下空间的消防安全责任人。

4. 隐患报告

地下空间安全使用责任人或使用人应定期排查地下空间安全隐患，发现隐患应立即整改，隐患整改未完成不得使用。

任何单位或者个人发现地下空间存在安全隐患的，应及时向相关行政主管部门报告。接到报告的行政主管部门应及时核实，依法处理。

5. 应急预案

(1) 安全使用责任人或使用人应制定防灾救灾应急预案，针对可能发生的火灾、拥挤踩踏、触电、燃气热力管线泄漏、雨水倒灌等事故制定应急预案。定期组织救援演练，每半年不得少于1次。负责安全管理的人员应熟悉应急预案的全部内容，具备应急指挥能力，熟悉安全出入口和疏散通道的位置，掌握本岗位的应急职责。

(2) 安全使用责任人或使用人应对应急预案演练效果进行评估。根据评估结果，修订、完善应急预案，改进应急管理工作，保存完整的记录。

6. 地下空间内禁止有下列行为：

- (1) 擅自改变地下空间的规划用途；
- (2) 擅自将规划用途为非居住用途的地下空间用于居住；
- (3) 擅自改变地下空间的主体结构；

(4) 向地下空间内及其孔口周围 20 米范围内排放废水、废气或者倾倒废弃物；

(5) 擅自拆除、损坏、损毁、停用各类安全设施设备，切断消防电源、水源，占用防火间距，堵塞消防通道；

(6) 在危及地道式、掘开式和附建式人防工程安全范围（人防工程围护墙外侧 5 米）以内取土、爆破、打桩、埋设管道和修建地面工程设施；

(7) 未经人民防空主管部门批准在人防工程 50 米范围内进行取土、采石以及其他影响人防工程使用或者降低人防工程防护能力的作业；

(8) 占用疏散通道或者在疏散通道和安全出入口设置影响疏散的障碍物，在使用期间不得封闭安全出入口，不得遮挡安全疏散指示标识；

(9) 生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人；

(10) 使用无生产日期、无质量合格证和无生产厂名的不合规格的漏电保护装置；

(11) 使用油浸电力变压器和其他油浸电气设备；

(12) 在配电箱柜等电气设备周边存放易燃可燃物品；

(13) 使用电炉子、电褥子、热得快等火源性器具，大于 660 瓦的电磁炉等大功率用电器具和无强排式燃气热水器，使用煤油、汽油、液化石油气等与空气密度比值大于或等于 0.75 的可燃气体作燃料以及其他产生有害气体的设备设施，存放液化石油气钢瓶，使用液化石油气和闪点小于 60℃ 的液体做燃料以及其他产生有害气体的设备设施；

- (14) 拉设临时线路;
- (15) 利用楼梯间和电梯间为地下车库进行自然通风;
- (16) 在车库及通道内堆放杂物, 搭建建筑, 占用防火间距;
- (17) 改变地下车库的实际使用功能;
- (18) 设置上下床。

11. 使用用途负面清单

地下空间除符合规划用途以外:

- (1) 不得利用负三层及其以下设置商场。
- (2) 不得利用负二层及其以下设置文化体育运动场所(社区活动空间除外)。
- (3) 不得利用负二层及其以下设置娱乐场所(社区活动空间除外)。
- (4) 城六区及城市副中心不得新增使用地下空间从事商业性经营(规划用途为“餐饮服务”、及规划用途为“商业”且符合餐饮用房相关要求的除外; 单位食堂除外)。
- (5) 不得利用负三层及其以下设置办公场所。
- (6) 不得利用地下空间开办批发业类的商品交易市场(符合规划的农产品市场除外)。
- (7) 不得在地下空间内设置托儿所、幼儿园的生活用房; 专门开设儿童活动场所。
不得在地下空间内设置传染病诊室和传染病病房、医院和疗养院的住院部。
不得在不具备无障碍设施的人防工程内设立残疾人活动场所。
- (8) 不得利用负二层及其以下设置居住场所。
- (9) 不得设置储能电站。

关于地下空间的证照管理、许可与备案、安全用电、使用用途、装饰装修与改造等请进一步参考本规范。

根据《住宅物业服务标准》：

1. 建立有限空间及地下空间台账；（一至五级）
2. 每月巡视一次并建立保留日常巡视档案。（一至五级）

风险提示

根据《中华人民共和国人民防空法》：

侵占人民防空工程的，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。

根据《北京市人民防空条例》：

有下列行为之一的，由人民防空主管部门给予警告，责令限期改正，可以对个人并处 5000 元以下罚款，对单位并处 1 万元以上 5 万元以下罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失：

（二）违反本条例第二十二条第二款、第三款规定，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安全和防空效能的。

（三）违反本条例第二十三条规定，向人民防空工程内排入废水、废气或者倾倒废弃物的。

第四十七条违反本条例第二十二条第一款规定，平时利用人民防空工程，未经所在地区、县人民防空主管部门批准或者未按规定使用的，由人民防空主管部门责令限期改正；危害人民防空工程安全和防

空效能的，可以对个人并处 5000 元以下罚款，对单位并处 1 万元以上 5 万元以下罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失。

根据《北京市人民防空工程建设与使用管理规定》（北京市人民政府令 1 号）：

擅自改造、改变人防工程主体结构的，由人民防空主管部门对当事人给予警告、责令限期改正，可以对个人并处 5000 元以下罚款，对单位并处 1 万元至 5 万元罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失。

（十）水景检修养护合规指南

根据《住宅物业服务标准》：

1. 启用前进行防渗漏和防漏电检查，防止渗漏，保证用电安全。

（一至五级）

2. 使用期间每周巡查 1 次喷水池、水泵及其附属设施，每季度检查 1 次防漏电设施。（一级）

使用期间每周巡查 2 次喷水池、水泵及其附属设施，每 2 个月检查 1 次防漏电设施。（二级）

使用期间每周巡查 3 次喷水池、水泵及其附属设施，每月检查 1 次防漏电设施。（三级）

使用期间每日巡查 1 次喷水池、水泵及其附属设施，每半月检查 1 次防漏电设施。（四级）

使用期间每日巡查 1 次喷水池、水泵及其附属设施，每周检查 1 次防漏电设施。（五级）

3. 设置必要的安全警示标识。（一至五级）

根据《北京市节水条例》：

住宅小区、单位内部的景观用水禁止使用地下水、自来水。

风险提示

根据《北京市节水条例》：

住宅小区、单位内部的景观用水使用地下水、自来水的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

（十一）消防安全防范及设施检修养护合规指南

根据《高层民用建筑消防安全管理规定》（中华人民共和国应急管理部令第5号）：

1. 设有建筑外墙外保温系统的高层民用建筑，其管理单位应当在主入口及周边相关显著位置，设置提示性和警示性标识，标示外墙外保温材料的燃烧性能、防火要求。对高层民用建筑外墙外保温系统破损、开裂和脱落的，应当及时修复。高层民用建筑在进行外墙外保温系统施工时，建设单位应当采取必要的防火隔离以及限制住人和使用的措施，确保建筑内人员安全。

2. 高层民用建筑内的锅炉房、变配电室、空调机房、自备发电机房、储油间、消防水泵房、消防水箱间、防排烟风机房等设备用房应当按照消防技术标准设置，确定为消防安全重点部位，设置明显的防火标志，实行严格管理，并不得占用和堆放杂物。

3. 高层民用建筑消防控制室应当由其管理单位实行24小时值班制度，每班不应少于2名值班人员。

消防控制室值班操作人员应当依法取得相应等级的消防行业特有工种职业资格证书，熟练掌握火警处置程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正常工作状态。

消防控制室内应当保存高层民用建筑总平面布局图、平面布置图和消防设施系统图及控制逻辑关系说明、建筑消防设施维修保养记录和检测报告等资料。

4. 高层公共建筑内有关单位、高层住宅建筑所在社区居民委员会或者物业服务企业按照规定建立的专职消防队、志愿消防队（微型消防站）等消防组织，应当配备必要的人员、场所和器材、装备，定期

进行消防技能培训和演练，开展防火巡查、消防宣传，及时处置、扑救初起火灾。

5. 禁止在高层民用建筑公共门厅、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。

根据《北京市单位消防安全主体责任规定》（北京市人民政府令 第 310 号）：

1. 单位应当履行下列日常消防安全管理责任：

（1）依照法律法规和标准的规定，结合本单位实际，制定并组织落实本单位消防安全的规章制度和操作规程；

（2）依照国家和本市有关标准，配置消防设施和器材，设置醒目的消防安全标志，并定期进行维护保养；对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保其完好有效；

（3）定期开展防火检查，及时消除火灾隐患；不能及时消除的，应当采取防范措施，确保安全；防火检查等情况应当按照市消防救援机构的要求，通过信息系统如实记录；

（4）保障本单位疏散通道、安全出口畅通；在消防车通道设置明显标识，并不得占用；

（5）采用新技术、新工艺、新材料的或者经营室内体验、竞技类等新业态的，应当采取有针对性的火灾风险防范和事故应对处置措施，确保消防安全；

（6）加强本单位电动自行车消防安全管理，依照国家和本市有关标准，设置电动自行车停放、充电场所，并采取措施，制止在建筑物内违规停放电动自行车或者为电动自行车充电的行为。

2. 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任：

(1) 开展日常消防宣传，提示火灾隐患，每年至少组织一次本单位员工和居民参加的灭火和应急疏散演练；

(2) 组织安全巡查，发现火灾隐患及时采取措施；

(3) 对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保其完好有效；

(4) 保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；划定、设置停车泊位或者设施，不得占用、堵塞消防车通道；

(5) 对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为，予以劝阻并督促改正；对拒不改正的，及时向有关部门报告；

(6) 对初起火灾采取处置措施。

3. 高层民用建筑的产权人或者管理使用人，不得在消防登高操作场地设置构筑物、固定隔离桩、停车泊位等障碍物；不得在消防登高操作面设置架空管线、广告牌、装饰物等障碍物，影响消防车作业。

4. 单位进行局部装修、改造施工，应当履行下列施工现场消防安全责任：

(1) 明确划分施工区域，将施工区域和非施工区域进行有效的防火分隔，并确保非施工区域的人员疏散和建筑消防设施的正常使用；

(2) 制定动火作业管理制度，明确动火作业的安全要求、审批程序和责任人员，对动火作业实施审批管理；

(3) 监督施工单位落实本市有关建筑材料、涂料的使用，以及危险物品安全管理的要求；

(4) 在施工区域建立健全视频监控等技术措施，加强消防安全的动态监测和检查巡视；人员密集场所施工期间，还应当安排专人进行现场监护；

(5) 制定施工期间灭火和应急疏散专项预案，并组织施工单位进行演练。

施工单位对施工现场的消防安全负责，对施工动火、使用危险物品等具有火灾、爆炸危险性的作业，应当制定作业方案，施工人员应当遵守作业方案和操作规程，落实消防安全措施。

根据《住宅物业服务标准》：

1. 综合管理

(1) 建立、落实消防安全责任制，明确各级岗位的消防安全职责。（一至五级）

(2) 配备必要的消防器材，相关人员掌握消防基本知识和技能；每年组织 1 次有员工、业主或使用人参加的消防演练。（一至五级）

(3) 设置消防安全宣传专栏，组织开展经常性的消防安全宣传教育；每年对员工进行 2 次消防安全培训，对新上岗和进入新岗位的员工进行上岗前的消防安全培训。（一至五级）

(4) 每日防火巡查 1 次，每月防火检查 1 次，室内外消火栓每月巡查 1 次，消防泵站、报警阀室、风机间、高位水箱间等消防重点部位每周巡查 1 次，防火巡查和检查时应填写巡查和检查记录。按照规定每年检测 1 次建筑消防设施，保障疏散通道、安全出口、消防车通道、电动车存放充电和消防设施、器材符合消防安全要求，检测记录应完整准确，存档备查。（一至五级）

(5) 发现有违反消防法律法规和临时管理规约、管理规约等妨害公共消防安全行为的，应及时进行劝阻、制止并告知整改，对情节严重或逾期不整改的，应及时向公安机关消防机构报告；根据公安机

关消防机构提出的火灾隐患整改通知，及时整改消除火灾隐患。（一至五级）

（6）消防控制室设专人 24 小时值守，按规定配置人员，并做好值班记录，及时处理各类报警、故障信息；值班人员应持有消防中控室操作职业资格证书，证书原件自身携带或在主管部门集中保存。（一至五级）

（7）火灾发生后，应立即启动灭火和应急疏散预案，立即拨打 119 火警电话，组织安全疏散，实施初起火灾扑救；火灾扑灭后，应保护火灾现场，协助火灾事故调查。（一至五级）

2. 消防设施设备维修养护

（1）火灾自动报警系统

1) 火灾报警控制器、联动控制设备

每日巡查 1 次设备运行情况，保证 24 小时连续正常运行；每月检查测试 1 次报警控制器、联动控制设备的报警、联动控制、显示、打印等功能；每年机柜内部设备除尘 1 次。（一至五级）

2) 火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置

每月抽查测试 1 次火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能；探测器投入运行 2 年后，每隔 3 年由专业清洗单位清洗 1 次。（一至五级）

3) 备用电源

每月检查测试 1 次主、备电源切换；每季度备用电源、蓄电池充放电试验 1 次。（一至三级）

每月检查测试 1 次主、备电源切换；每季度备用电源、蓄电池充放电试验和表面除尘 1 次。（四至五级）

（2）消防广播系统

每月检查测试 1 次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能，并测试音量；每年机柜内部除尘 1 次；每年柜中设备内部除尘 1 次。（一至五级）

（3）防排烟系统

每月检查测试 1 次防排烟风机、排烟阀的联动功能，核对风速；每年养护 1 次防排烟风机、电源控制柜、风口、排烟阀等。（一至五级）

（4）防火分隔设施

每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动和自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充润滑油 1 次，电控箱内部除尘 1 次；每年检查维护 1 次防火门附件，在门的转动部位补充 1 次润滑油。（一级）

防火分隔设施；每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动、自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充 1 次润滑油，电控箱内部除尘 1 次；每年维修养护 1 次防火门附件。（二级）

防火分隔设施；每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动、自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷

帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充 1 次润滑油，电控箱内部除尘 1 次；每年维修养护 2 次防火门附件。（三至五级）

（5）消防泵、喷淋泵每半月盘车 1 次，每半年测试 1 次；每季度检查 1 次润滑情况，每年养护 1 次室内、外消火栓，消火栓箱内各种配件完好，每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并做一次放水试验。（一至五级）

（6）应急照明、疏散指示标识

每月测试切断正常供电 1 次，测量 1 次照度和供电时间，安全出口门应向疏散方向开启，且入口处应设置明显标识。（一至五级）

（7）消防电梯

每月检查测试 1 次按钮迫降和联动控制功能，轿厢内消防电话。（一至五级）

（8）灭火器

每周巡查 1 次灭火器数量、位置情况；每半年检查核对 1 次灭火器选型、压力和有效期，保证处于完好状态。（一至五级）

（9）消防水池

每月检查水位是否符合标准。（一至五级）

（10）消火栓

消火栓有明显标识，室内消火栓箱不可上锁，箱内设备齐全、完好，室外消火栓不可埋压、圈占。（一至五级）

（11）消防设施维护要求

送风、排烟机房的工作环境整洁；送风机、排烟机、电源控制柜、

送风口、排烟口、防火阀等，发现问题及时维修。

防火卷帘门功能正常，周围无障碍物。防火门功能正常，附件完好。

室外消火栓阀塞启闭杆端部周围无杂物；转动启闭杆，无锈蚀、无漏水；闷盖内橡胶卷圈完好，无漏水。

室外消火栓附近无障碍物，地下消防栓井内无杂物。室内消火栓、水枪、水带、消防卷盘齐全完好，无锈蚀、无漏水、接口垫圈完好。

报警按钮、指示灯及报警控制线路功能正常。

自动喷水灭火系统喷头、报警控制阀、闸阀报警控制器、附件、管网接头等无外观损坏、锈蚀、渗漏，启闭位置不当等现象，发现异常及时修复。

喷淋泵工作环境及喷淋泵、稳压设备、电源控制柜，湿式报警阀、管网、阀门、喷头、水泵接合器、储水设施等完好。

消防泵工作环境及消防泵、稳压设备、电源控制柜、管网、阀门、水泵接合器、储水设施等正常完好。（一至五级）

风险提示

根据《中华人民共和国消防法》（中华人民共和国主席令第 4 号）：

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：

（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；

（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；

(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;

(四) 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的;

(五) 占用、堵塞、封闭消防车通道,妨碍消防车通行的;

(六) 人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的;

(七) 对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。

根据《北京市消防条例》:

1. 单位消防控制室的值班人员有擅离职守等违反国家和本市消防控制室操作规程行为,或者单位未对本单位消防设备操作控制人员、专职和兼职防火人员等重点岗位的人员进行专项培训的,责令改正,并可处 500 元以上 5000 元以下罚款。

消防安全重点单位未将本单位消防安全责任人、消防安全管理人的基本情况和消防安全管理制度、应急预案向所在区、县公安机关消防机构备案的,责令改正,并可处 1000 元以上 2000 元以下罚款;未按照本条例规定进行电气防火安全检测并将检测记录存档备查的,责令改正,并可处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

2. 住宅区的物业服务企业或者其他管理人有违反《中华人民共和国消防法》和本条例规定的下列行为的,按照下列规定处罚:

(1) 未按照规定对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理,造成消防设施、器材不能保持完好有效的,责令改正,处 5000 元以上 5 万元以下罚款;

(2) 划定和设置停车泊位及设施占用、堵塞消防车通道的,责令改正,处 5000 元以上 5 万元以下罚款;

(3) 对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为未进行劝阻,或者未按照规定向公安机关消防机构或者公安派出所报告的,责令改正,处500元以上1000元以下罚款。

根据《高层民用建筑消防安全管理规定》:

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:

(1) 在高层民用建筑内进行电焊、气焊等明火作业,未履行动火审批手续、进行公告,或者未落实消防现场监护措施的;

(2) 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;

(3) 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;

(4) 未按照规定落实消防控制室值班制度,或者安排不具备相应条件的人员值班的;

(5) 未按照规定建立专职消防队、志愿消防队等消防组织的;

(6) 因维修等需要停用建筑消防设施未进行公告、未制定应急预案或者未落实防范措施的;

(7) 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。

根据《北京市物业管理条例》:

第九十八条 物业管理区域内有下列行为之一的,由有关主管部门按照下列规定予以查处:

违反本条例第七十八条第(十)项规定,占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道,或者损坏消防设施的,由消防救援机构责令改正,

对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处五百元的罚款。

根据《北京市单位消防安全主体责任规定》：

（1）未记录或者未如实记录防火检查情况的，由消防救援机构责令限期改正；逾期未改正的，处 500 元以上 5000 元以下罚款。

（2）未采取措施制止在建筑物内违规停放电动自行车或者为电动自行车充电行为的，由消防救援机构责令限期改正；逾期未改正的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

（3）设置障碍物影响消防车作业的，由消防救援机构责令改正，处 5000 元以上 3 万元以下罚款。

（4）未制定动火作业管理制度的，由消防救援机构责令改正，处 1000 元以上 5000 元以下罚款。

（5）未制定和遵守作业方案的，由消防救援机构责令改正，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

三、绿化养护合规指南

园林绿化是有生命的基础设施，在城市中具有不可替代的生态保护、景观形象、自然体验和社会交流等综合功能。园区内充分、健康而优美的园林绿化可以持续为业主和使用人营造安全、和谐、温馨、舒适、整洁、美观的居住环境。为保持园林绿化景观的品质和可持续发展，物业服务企业应对居住区绿地实施持续、科学、高效的专业养护管理，营造高质量居住环境品质，展示物业服务企业的良好形象。

（一）养护标准

根据《住宅物业服务标准》：

1. 乔木

生长基本正常，植株无明显偏冠和缺枝，植株缺株率不高于 10%。

（一至二级）

植株生长正常，主枝基本完整，植株缺株率不高于 8%。（三级）

植株生长良好，树冠基本完整，植株缺株率不高于 5%。（四级）

植株生长健壮，树冠完整，出现死亡或缺株后应及时补栽，植株缺株率不高于 3%。（五级）

2. 灌木

生长基本正常，植株无明显偏冠和缺枝，植株缺株率不高于 10%。

(一至二级)

植株生长正常，主枝完整，植株缺株率不高于 8%。(三级)

植株生长正常，主枝完整，植株缺株率不高于 5%。(四级)

植株生长健壮，枝叶丰满，主枝分布均匀合理，观赏效果好，符合植物品种的造型特点。植株生长正常，主枝完整，植株缺株率不高于 3%。(五级)

3. 绿篱和色块

植株保存率高于 85%，年成活率高于 85%。(一级)

植株保存率高于 90%，年成活率高于 90%。(二级)

绿篱和色块: 植株生长整齐，保存率高于 95%，年成活率高于 95%。

(三级)

植株生长良好，轮廓清晰，高度一致，修剪和补种及时，保存率高于 98%，年成活率高于 98%。(四级)

造型整齐美观，轮廓清晰，高度一致，修剪及时，出现死亡或缺株应及时补栽。(五级)

4. 植株生长基本健壮；茎干粗壮，基部分枝强健，蓬径基本饱满；株高基本一致。枯枝残花量不高于 12%，缺株倒伏的花苗不高于 15%。

(一至二级)

植株生长基本健壮；茎干粗壮，基部分枝强健，蓬径基本饱满；株高基本一致。枯枝残花量不高于 8%，缺株倒伏的花苗不高于 12%。

(三级)

植株生长基本健壮；茎干粗壮，基部分枝强健，蓬径基本饱满；

株高一致。枯枝残花量不高于 3%，缺株倒伏的花苗不高于 8%。（四级）

植株生长健壮；茎干粗壮，基部分枝强健，蓬径饱满；花型美观，花色鲜艳，株高一致。基本无枯枝残花。缺株倒伏的花苗不高于 3%。

（五级）

5. 草坪

生长基本良好，草坪覆盖度高于 80%。（一至二级）

草坪：生长基本良好，覆盖度高于 90%。（三级）

草坪：生长基本良好，覆盖度高于 95%。（四级）

草坪：生长茂盛，覆盖度高于 98%。（五级）

根据《北京市城镇绿地分级分类管理办法》：

本市城镇绿化分为公共绿地和附属绿地（单位附属绿地、居住绿地）。根据绿地管理水平的高低将城镇绿地养护管理分为四个等级，由高到低分别为：特级养护管理、一级养护管理、二级养护管理、三级养护管理。物业企业可根据住宅项目绿地管理实际，参照落实有关养护管理质量标准、养护管理质量评分标准，参加绿地质量等级评定，落实《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》要求。

（二）绿化养护内容

根据《北京市物业管理条例》《北京市绿化条例》《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》《住宅物业服务标准》：

1. 灌溉

根据天气、土壤和植物生长状况合理灌溉，不出现严重旱涝现象。一般植物在萌芽前、春季干旱期间、入冬前浇水1次。（一级）

出现干旱情况及时灌溉，不因旱涝原因导致植物出现枯萎现象。一般植物在萌芽前、四五月份、秋季、入冬前浇水1次。（二级）

有计划地进行浇灌，灌溉水下渗充足均匀，无明显旱涝情况发生；一般植物确保在萌芽前、4月、5月、秋季、入冬前浇水1次，冷季型草坪根据生长势和土壤情况适当增加灌溉次数。（三级）

有计划地进行浇灌，灌溉水下渗充足均匀，采用节水灌溉设备和措施，及时排涝；一般植物确保在萌芽前、4月、5月、秋季、入冬前浇水1次，需水量大的植物根据生长势和土壤情况合理灌溉。（四级）

有灌溉计划，灌溉水下渗充足且均匀，有排涝措施；采用节水灌溉设备和措施，能利用雨水资源进行灌溉；确保在萌芽前、四五月份、秋季、入冬前浇水，其他时间根据植物种类、生长情况和土壤墒情合理安排灌溉。（五级）

浇水作业时应安排专人进行看管、巡视，人走水关，确保浇水覆盖到位，避免出现跑冒滴漏。同时避免泥水外溢，影响居民通行，防止冬季结冰路滑造成人身伤害。浇水作业时应应在作业区域邻近道路

一侧放置安全作业警示牌，提示居民注意通行安全。严禁将生活污水、含融雪剂（盐）的冰雪水或其他污染源排放至绿地中（一至五级）。

2. 施肥

根据植物生长情况施肥，一般乔木每 3 年至 4 年施肥 1 次；灌木每 1 年至 2 年施肥 1 次；地被和草坪植物每年开春后施肥 1 次；花坛植物根据生长情况进行追肥；生长不良的植物适当增加施肥频次。（一级）

根据植物生长情况施肥，一般乔木每 2 年施肥 1 次；灌木每年施肥 1 次；地被和草坪植物每年春季萌芽和入冬前后施肥 1 次至 2 次；花坛植物根据生长情况进行追肥；生长不良的植物适当增加施肥频次。（二级）

根据植物生长情况施肥，乔木每 2 年施肥 1 次至 2 次；灌木每年施肥 1 次至 2 次；地被和草坪植物每年施肥 2 次至 3 次；花坛植物根据生长情况进行追肥；尽量减少对化肥的依赖。（三级）

乔木每年施肥 1 次；灌木每年施肥 2 次至 3 次；地被和草坪植物每年施肥 3 次至 4 次；花坛植物根据生长情况进行追肥；有条件的，应使用有机肥料。（四级）

乔木每年施肥 1 次至 2 次，灌木每年施肥 3 次至 4 次，地被和草坪植物每年施肥 4 次至 5 次，花坛植物根据生长情况进行追肥；通过有机覆盖等方法，逐年增加土壤有机质。（五级）

3. 病虫害防治

（1）树木

无严重危害状；枝叶受害率 $\leq 15\%$ ，树干受害率 $\leq 8\%$ 。（一至二级）

无严重危害状；枝叶受害率 $\leq 12\%$ ，树干受害率 $\leq 8\%$ 。（三级）

无明显危害状；枝叶受害率 $\leq 8\%$ ，树干受害率 $\leq 5\%$ 。（四级）

基本无危害状；枝叶受害率 $\leq 3\%$ ，树干受害率 $\leq 3\%$ 。（五级）

（2）花卉

无严重有害生物危害状；植株受害率 $\leq 15\%$ 。（一至二级）

无严重有害生物危害状；植株受害率 $\leq 10\%$ 。（三级）

无明显有害生物危害状；植株受害率 $\leq 8\%$ 。（四级）

基本无有害生物危害状；植株受害率 $\leq 3\%$ 。（五级）

（3）草坪

草受害 $\leq 15\%$ ；杂草率不超过 10%。（一至二级）

草坪草受害度 $\leq 10\%$ ；杂草率不超过 5%。（三级）

草坪草受害度 $\leq 6\%$ ；杂草率不超过 2%。（四级）

草坪草受害度 $\leq 3\%$ ；无杂草。（五级）

4. 整形修剪

（1）新植树木，栽植后三年内每年休眠期和生长季修剪均不少于 2 次。栽植三年后至未呈现衰老症状前，每年休眠期修剪不少于 1 次，生长季修剪均不少于 2 次。衰老阶段，休眠期每年修剪 1 次，2~3 年进行 1 次回缩更新修剪，促进更新。

居住区内严重影响居住采光、通风、安全的树木，物业服务企业应当按照有关技术规范及时组织修剪，当事人应当协助物业企业做好

修剪工作。（一至五级）

（2）绿篱及色块每年整形修剪不少于3次；（一至五级）

（3）草坪：全年修剪不少于3次，自5月至9月，后一次修剪不晚于9月上旬；苔草、麦冬：基本上可以不修剪，为提高观赏效果一年可修剪2~3次；冷季型草：要定期及时修剪，使草坪高度保持在6cm~10cm。（一至五级）

5. 除草

每年全面除草1次，重点绿地增加除草次数，出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的30%。（一级）

每年全面除草2次，重点绿地增加除草次数，出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的20%。（二级）

每年全面除草3次，重点绿地增加除草次数；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的10%，季节性杂草能得到有效控制。（三级）

每年全面除草4次，重点绿地增加除草次数；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的5%，发现50厘米以上的杂草应及时清除。（四级）

每年全面除草5次，重点绿地增加除草次数，出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的2%，局部杂草覆盖率不超过绿地面积的30%，不出现20厘米以上的杂草。（五级）

6. 垃圾处理

绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物5日内清除，枯枝落叶可资源化利用，不得焚烧。（一至五级）

7. 防火工作

物业服务企业应当按照国家和本市绿地、树木养护规范对绿地、树木进行管护并做好防火工作。

8. 禁止下列损害绿化的行为

(1) 在树木旁或者绿地内倾倒、排放污水、垃圾、渣土及其他废弃物；

(2) 损毁树木、花草及绿化设施；

(3) 在树木或者绿化设施上悬挂广告牌或者其他物品；

(4) 在绿地内取土、搭建构筑物；

(5) 在绿地内用火、烧烤；

(6) 违反国家和本市有关规定截除树木主干、去除树冠；

(7) 其他损害绿化成果及绿化设施的行为。

9. 严格限制移植树木。因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因确需移植树木的，应当经园林绿化部门批准。移植许可证应当在移植现场公示，接受公众监督。

10. 严格控制砍伐树木。符合下列情形之一的树木，经批准可以砍伐：

(1) 已经死亡的；

(2) 发生检疫性病虫害无保留价值或者发生其他严重病虫害的；

(3) 因抚育或者更新改造需要且无移植价值的；

(4) 因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因确需移植但无法移植或者无移植价值的。

11. 未经批准不得临时占用绿地。因特殊情况确需临时占用绿地的，应当经园林绿化部门批准。其中临时占用其他绿地的，由区园林绿化部门批准。临时占用期限最长不得超过 2 年。临时占用绿地期满后，占用人应当按照规定恢复原状。

12. 分布在农村集体所有土地上或者居住小区内、城镇居民院内的古树名木应当指定专人管护。古树名木的管护责任单位或者个人，应当按照技术规范养护管理，保障古树名木正常生长。

13. 绿地浇水与排涝、植物修剪、土肥管理、有害生物防控、绿地防护与维护、养护安全文明管理和树木伐移报批流程等具体技术管理措施，应参照《北京市居住区绿地养护管理技术指南（试行）》落实。

风险提示

1. 违反第 7 条未按照养护规范进行养护并做好防火工作的，责令限期改正；逾期不改正，造成树木死亡、绿化设施损毁、景区风貌破坏的，处 2000 元以上 2 万元以下罚款。

2. 违反第 8 条第（1）项至第（5）项、第（7）项规定，损害绿化成果及绿化设施的，责令停止违法行为。情节较轻的，处 20 元以上 50 元以下罚款；情节严重的，处 50 元以上 500 元以下罚款。

3. 违反第 9 条规定移植树木的，责令限期改正；无法改正的，责令在规定地点补种移植株数 5 倍的树木，并可以处所移植树木价值 3 至 5 倍的罚款。

4. 违反第 10 条规定砍伐树木的，责令停止违法行为，并在规定

地点补种砍伐株数 10 倍的树木,处所砍伐树木价值 5 至 10 倍的罚款。

5. 违反第 8 条第 (6) 项,未按照国家和本市有关规定截除树木主干、去除树冠的,依照前款规定处理。

6. 未经许可擅自改变绿地性质和用途或者临时占用绿地的,责令限期改正、恢复原状,并按照改变的面积处每平方米 300 元以上 3000 元以下罚款。

7. 损害古树名木行为、损坏古树名木标志和其他附属设施,不按技术规范养护管理或者不按要求治理、复壮,造成古树名木损伤以及未采取避让保护措施,避让保护措施未经批准或者不按批准的避让保护措施施工等,由城市管理综合执法部门依法处罚。 砍伐、毁坏古树名木,构成犯罪的,由公安机关依法追究刑事责任。

（三）工作检查和记录要求

根据《住宅物业服务标准》：

1. 生长季节每月检查 1 次植物生长情况。（一级）
生长季节每 2 周检查 1 次植物生长情况（二级）
生长季节每月检查 3 次绿化工作。（三级）
生长季节每月检查 4 次绿化工作。（四级）
生长季节每周至少检查 1 次绿化工作。（五级）
2. 遇有严重影响居住采光、通风、安全及严重病虫害的树木，管护单位应当通过疏枝、短截、回缩等修剪方法解决。（一至五级）
3. 建立病虫害防治台账。（一至五级）
4. 编制绿化养护措施和工作计划。（二级）
编制每季度绿化养护措施和工作计划。（三级）
编制每月绿化养护措施和工作计划。（四级）
编制每周绿化养护措施和工作计划。（五级）

四、环境卫生维护合规指南

住宅小区的环境卫生工作是物业管理的重要组成部分，它以清扫、保洁、生活垃圾的收集、分类、存储、清运等为主要工作内容。良好的环境卫生直接关系到物业区域的整洁，而且对于减少疾病，保障居民身心健康十分重要，也是衡量物业管理水平和实现房产价值的重要指标之一。

（一）生活垃圾的分类与收集

根据《北京市生活垃圾管理条例》：

1. 本市实行生活垃圾分类管理责任人制度。实行物业管理的，由物业管理单位负责。
2. 建立生活垃圾分类日常管理制度，在责任范围内开展生活垃圾分类知识宣传，指定专人负责指导、监督单位和个人进行生活垃圾分类。
3. 配合属地政府根据生活垃圾产生量和分类方法，设置生活垃圾分类收集容器及分类标识，并保持分类标识清晰、完整。
4. 垃圾收集容器保持干净整洁，保持生活垃圾分类收集容器完好和整洁美观，出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或补设。
5. 明确不同种类生活垃圾的投放时间、地点，分类收集、贮存生活垃圾，将生活垃圾交由有资质的单位收集分类运输，并签订生活垃圾收集运输服务合同，每日清运 1 次生活垃圾到指定的垃圾消纳场所，不得乱堆乱倒。

6. 使用符合标准的运输工具、收集工具、运输车辆，垃圾清运车外观整洁。

7. 生活垃圾分类管理责任人发现投放人不按照分类标准投放的，有权要求其改正，投放人拒不改正的，生活垃圾分类管理责任人应当向城市管理综合执法部门报告。

8. 做好生活垃圾源头减量、全程分类、资源化利用工作。

9. 物业服务企业应当按照规定，向所在地的街道办事处或者乡镇人民政府进行生活垃圾排放登记，并保存生活垃圾收集运输服务合同备查。生活垃圾分类管理责任人应当建立生活垃圾管理台账，记录责任范围内实际产生的生活垃圾的种类、数量、运输者、去向等情况，并定期向所在地的街道办事处或者乡镇人民政府报告。

10. 生活垃圾收集、运输单位发现物业服务企业所交运的生活垃圾不符合分类标准的，有权要求其改正；物业服务企业拒不改正的，生活垃圾收集、运输单位应当向城市管理综合执法部门报告。

根据《城市生活垃圾管理办法》：

产生城市生活垃圾的单位和个人，应当按照城市人民政府确定的生活垃圾处理费收费标准和有关规定缴纳城市生活垃圾处理费。

根据《北京市厨余垃圾分类质量不合格不收运管理暂行规定》，生活垃圾分类管理责任人责任如下：

第四条 产生厨余垃圾的生活垃圾分类管理责任人应当与有资质的单位签订厨余垃圾收集运输服务合同，合同文本应采用由市城市管理部门会同相关部门制定的示范文本。双方应履行合同约定，保证厨余垃圾分出质量和收集运输作业规范。

第五条 生活垃圾分类管理责任人应当建立厨余垃圾日常管理

制度,根据厨余垃圾产生量规范设置分类收集容器,并做好日常维修、更换、清洗或者补设,保持容器和周边环境干净整洁。

第六条 生活垃圾分类管理责任人应当建立厨余垃圾管理台账,记录责任范围内实际产生厨余垃圾数量、收集运输单位、去向等情况,并定期向所在地的街道办事处或者乡镇人民政府报告。

第七条 生活垃圾分类管理责任人应当在责任范围内开展垃圾分类知识宣传,指定专人负责指导、监督单位和个人做好厨余垃圾分类,确保分出质量。厨余垃圾应从产生时就与其他品类垃圾分开,投放前沥去水分,不得混有其他类别垃圾。不得将分好的厨余垃圾混入其他垃圾。

第八条 生活垃圾分类管理责任人应当接受收集运输单位对厨余垃圾分类质量的检查,以及相关管理、执法部门对厨余垃圾分类质量的监督检查,对检查发现的问题及时改正。

根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(中华人民共和国主席令 31 号):

对城市生活垃圾应当按照环境卫生行政主管部门的规定,在指定的地点放置,不得随意倾倒、抛撒或者堆放。

根据《城市生活垃圾管理办法》(中华人民共和国建设部令[2007] 157 号):

产生城市生活垃圾的单位和个人,应当按照城市人民政府确定的生活垃圾处理费收费标准和有关规定缴纳城市生活垃圾处理费。

城市生活垃圾处理费应当专项用于城市生活垃圾收集、运输和处置,严禁挪作他用。

根据《住宅物业服务标准》:

物业服务企业应配置密闭式垃圾收集容器，有分类标志。各类垃圾收集容器需保持干净整洁，每月至少清洗1次垃圾收集容器。每日清运1次生活垃圾到指定的垃圾消纳场所，不得乱堆乱倒。

每月至少清洗1次垃圾收集容器，蝇、蚊孳生季节每5日喷洒1次杀虫药。（一级）

每月至少清洗1次垃圾收集容器，蝇、蚊孳生季节每3日喷洒1次杀虫药。（二级）

每2周至少清洗1次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒1次杀虫药。（三至四级）

每周至少清洗1次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒1次杀虫药。（五级）

风险提示

根据《北京市生活垃圾管理条例》：

1. 物业服务企业未分类投放的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，情节严重的，处五万元以上五十万元以下罚款。

2. 物业服务企业违反本条例第三十五条第一款第（一）项、第（二）项、第（三）项、第（四）项、第（六）项规定的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处3000元以上3万元以下罚款。

物业服务企业将生活垃圾交由未经许可或者备案的企业和个人进行处置的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处1万元以上10万元以下罚款。

3. 物业服务企业未办理生活垃圾排放登记或者登记信息虚假的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处1000元以上5000元以下罚款。

物业服务企业未建立生活垃圾管理台账，或者不如实记录责任范围内生活垃圾排放情况的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处1000元以上1万元以下罚款。

根据《北京市厨余垃圾分类质量不合格不收运管理暂行规定》：

收集运输单位发现拟交付的厨余垃圾分类质量不合格的，应当主动与生活垃圾分类管理责任人联系，要求生活垃圾分类管理责任人改正。

（一）生活垃圾分类管理责任人现场改正合格的，应当予以收运。拒不改正的，收集运输单位应当向街道办事处和乡镇人民政府或城市管理综合行政执法部门举报。

（二）生活垃圾分类管理责任人不能及时改正的，收集运输单位应当在交付点或垃圾桶盖上张贴《厨余垃圾分类质量不合格不收运告知单》（见附件），注明改正要求和改正期限，拍照留证，并告知生活垃圾分类管理责任人改正。改正期限一般不超过3天。改正期限内，对分类质量不合格的厨余垃圾暂不收运；生活垃圾分类管理责任人采取改正措施，经收集运输单位确认分类质量合格的，恢复收集运输服务。

生活垃圾分类管理责任人有特殊情况的，由双方协商解决。

3. 根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》：

违反本法有关城市生活垃圾污染环境防治的规定，随意倾倒、抛撒或者堆放生活垃圾的，由县级以上地方人民政府环境卫生行政主管部门责令停止违法行为，限期改正，处五千元以上五万元以下的罚款，个人处二百元以下的罚款。

（二）建筑垃圾的收集管理

根据《城市建筑垃圾管理规定》：

第九条 任何单位和个人不得将建筑垃圾混入生活垃圾，不得将危险废物混入建筑垃圾，不得擅自设立弃置场受纳建筑垃圾。

第十一条 居民应当将装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾与生活垃圾分别收集，并堆放到指定地点。建筑垃圾中转站的设置应当方便居民。

第十二条 施工单位应当及时清运工程施工过程中产生的建筑垃圾，并按照城市人民政府市容环境卫生主管部门的规定处置，防止污染环境。

第十三条 不得将建筑垃圾交给个人或者未经核准从事建筑垃圾运输的单位运输。

第十五条 任何单位和个人不得随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾。

风险提示

根据《城市建筑垃圾管理规定》：

第二十条 任何单位和个人有下列情形之一的，由城市人民政府市容环境卫生主管部门责令限期改正，给予警告，处以罚款：

- （一）将建筑垃圾混入生活垃圾的；
- （二）将危险废物混入建筑垃圾的；
- （三）擅自设立弃置场受纳建筑垃圾的；

单位有前款第一项、第二项行为之一的，处 3000 元以下罚款；有前款第三项行为的，处 5000 元以上 1 万元以下罚款。个人有前款第一项、第二项行为之一的，处 200 元以下罚款；有前款第三项行为的，处 3000 元以下罚款。

第二十二條 將建筑垃圾交給個人或者未經核准從事建筑垃圾運輸的單位處置的，由城市人民政府市容環境衛生主管部門責令限期改正，給予警告，處1萬元以上10萬元以下罰款。

第二十六條 任何單位和個人隨意傾倒、拋撒或者堆放建筑垃圾的，由城市人民政府市容環境衛生主管部門責令限期改正，給予警告，並對單位處5000元以上5萬元以下罰款，對個人處200元以下罰款。

（三）市容环境卫生

根据《北京市市容环境卫生条例》：

（1）市容环境卫生责任人，实行物业管理的，由物业管理单位负责。居民应当按照规定交纳保洁费用。

（2）保持市容整洁，无乱设摊、乱搭建、乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱吊挂、乱堆放等行为；保持环境卫生整洁，无暴露垃圾、粪便、污水，无污迹，无渣土，按照规定扫雪铲冰；保持环境卫生设施的整洁、完好。

（3）牌匾标识的设置应当牢固安全、整洁美观，照明和显亮设施功能完好，不断亮、不残损。

（4）禁止在城市道路及其他公共场所的护栏、电线杆、树木、绿篱等处晾晒衣物或者吊挂物品。

（5）任何人不得擅自在公共场所散发、悬挂、张贴宣传品、广告，不得在建筑物、构筑物等处刻画、涂写、喷涂标语及宣传品、广告。

（6）加强夜景照明和路灯照明设施的维护管理，做到整洁美观、使用安全，并达到规定的标准和要求。

风险提示

根据《北京市市容环境卫生条例》：

第二十六条 建筑物、构筑物的容貌应当符合以下规定：

（三）不得擅自在临街的建筑物上插挂彩旗、加装灯饰以及其他装饰物。

（四）建筑物、构筑物外立面应当保持整洁和完好，并按照本市有关规定定期粉刷、修饰。

(五) 建筑物顶部、外走廊等应当保持整洁、无堆物堆料；主要街道两侧和重点地区的建筑物的顶部、阳台外和窗外不得设置不符合容貌景观标准的设施，不得吊挂、晾晒和摆放物品，平台、阳台内堆放物品不得超出护栏的高度，并保持整洁。主要街道和重点地区的范围由市人民政府确定并公布。

违反前款第(三)项、第(五)项规定的，责令限期改正；逾期不改正的，强制拆除或者清除，并可处五十元以上五百元以下罚款。违反前款第(四)项规定的，由区人民政府责令限期改正；逾期不改正的，委托专业企业按照规定代为粉刷、修饰，所需费用由责任人承担；对不支付费用的，可以依法申请人民法院执行。

第四十四条 夜景照明和路灯照明的设置单位或者管理单位应当按照规定开闭夜景照明和路灯照明设施。违反规定的，责令限期改正；逾期不改正的，可处五百元以上一千元以下罚款。

第四十七条 维修、清疏排水管道、沟渠，维修、更换路灯、电线杆及其他公共设施所产生的废弃物，作业单位应当按照规定及时清除，不得乱堆乱放。违反规定的，责令限期清理，并可处五百元以上五千元以下罚款。

第五十条 不得占用道路、绿地等公共场所从事车辆清洗、维修等业务。进行车辆清洗、维修的，应当保持场所整洁，采取措施防止污水流溢、废弃物向外散落。

第五十三条 禁止在城镇地区饲养鸡、鸭、鹅、兔、羊、猪等家禽家畜；禁止在居民住宅楼房的顶部、阳台外和窗外搭建鸽舍。影响市容环境卫生的，责令限期改正，并处五十元以上五百元以下罚款；严重影响市容环境卫生和周围居民正常生活的，可以责令拆除鸽舍。

(四) 灭四害

根据《北京市除四害工作管理规定》：

第八条 单位和住户应当采取清除鼠迹、堵塞鼠洞、添设防范设施等措施及毒杀、诱捕等方法消灭老鼠，使鼠密度等指标符合国家控制标准。

第九条 单位和住户必须按照下列规定清除蚊蝇孳生地并运用化学、物理、生物等方法消灭蚊蝇及其幼虫，使蚊蝇密度等指标符合国家控制标准。

第十条 单位和住户发现蟑螂应当及时采取灭杀措施，使蟑螂密度等指标符合国家控制标准。

第十三条 在全市或全区（县）性的除四害统一行动中，单位和住户应当按照市或区（县）爱国卫生运动委员会的部署，使用统一方法、指定的药物及相关器械，实行有效的除四害措施。

风险提示

根据《北京市除四害工作管理规定》：

第十七条 对违反本规定的下列行为，由市或者区、县爱国卫生运动委员会办公室予以处罚：

（一）未按第八条、第九条、第十条规定采取有效除四害措施，致使四害密度等指标超过国家控制标准的，予以警告，责令限期改正，并可处以 20 元以上 500 元以下罚款；情节严重的，处以 500 元以上 1000 元以下罚款。

（三）未按第十三条规定采取统一的除四害措施的，给予警告，责令限期改正；逾期不改正的，可处以 20 元以上 1000 元以下罚款。

（五）物业共用部分清洁

根据《住宅物业服务标准》：

1. 楼内

（1）大堂、一层候梯厅

每日清扫1次、每月至少清拖3次大堂、一层候梯厅地面。每月擦拭1次信报箱、大堂玻璃。（一级）

每日清扫1次、每周清拖1次大堂、一层候梯厅地面。每月擦拭2次信报箱、大堂玻璃。（二级）

每日清扫并清拖1次大堂、一层候梯厅地面。每周擦拭1次信报箱、大堂玻璃。每月擦拭1次大堂、候梯厅墙面。每日巡视保洁1次大堂、一层候梯厅。（三级）

每日清扫并清拖1次大堂、一层候梯厅地面。每周擦拭2次信报箱。每周擦拭1次大堂玻璃。每2周擦拭1次大堂、候梯厅墙面。每日巡视保洁2次大堂、一层候梯厅。（四级）

每日清扫、清拖2次大堂、一层候梯厅地面。每日擦拭1次信报箱。每周擦拭1次大堂玻璃。每周擦拭1次大堂、候梯厅墙面。配有家具的，每月护理1次。每日巡视保洁3次大堂、一层候梯厅。（五级）

（2）楼道、楼梯

每周清扫1次、每季度清拖1次楼道、楼梯地面。每季度擦拭1次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。（一级）

每周清扫1次、每月清拖1次楼道、楼梯地面。每月擦拭1次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。（二级）

每周清扫1次、每2周清拖1次楼道、楼梯地面。每2周擦拭1

次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。每季度除尘 1 次楼内灯具。每日巡视保洁 1 次楼道、楼梯。（三级）

每日清扫 1 次、每周清拖 2 次楼道、楼梯地面。每周擦拭 2 次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。每季度除尘 1 次楼内灯具。根据地面材质，定期做地面清洗、养护。每日巡视保洁 2 次楼道、楼梯。（四级）

每日清扫并清拖 1 次楼道、楼梯地面。每日擦拭 1 次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。每季度除尘 1 次楼内灯具。根据地面材质，定期做地面清洗、养护。每日巡视保洁 2 次楼道、楼梯。（五级）

2. 电梯轿厢

每日擦拭 1 次电梯轿厢门、面板。每日清拖 1 次轿厢地面。（一至二级）

每日擦拭 1 次电梯轿厢门、面板。每日清拖 1 次轿厢地面。不锈钢或其他材料装饰的电梯轿厢，每月护理 1 次；石材装饰的电梯轿厢，每季度养护 1 次。每日巡视保洁 2 次电梯轿厢。（三级）

每日擦拭 1 次电梯轿厢门、面板。每日清拖 1 次轿厢地面。不锈钢或其他材料装饰的电梯轿厢，每月护理 2 次；石材装饰的电梯轿厢，每季度养护 1 次。每日巡视保洁 3 次电梯轿厢。（四级）

每日擦拭 2 次电梯轿厢门、面板。每日清拖 2 次轿厢地面。不锈钢或其他材料装饰的电梯轿厢，每周护理 1 次；石材装饰的电梯轿厢，每月养护 1 次。每日巡视保洁 3 次电梯轿厢。（五级）

3. 天台、屋面

汛期前清扫 1 次天台、屋面。（一级）

汛期前、雨季期间各清扫 1 次天台、屋面。每季度巡查 1 次天台、

内天井，有杂物及时清扫。（二级）

每季度清扫1次天台、屋面；汛期期间，每2月清扫1次天台、屋面。每月巡查1次天台、内天井，有杂物及时清扫。（三级）

每季度清扫1次天台、屋面；汛期期间，每月清扫1次天台、屋面。每2周巡查1次天台、内天井，有杂物及时清扫。（四级）

每月清扫1次天台、屋面；汛期期间，每月清扫2次天台、屋面。每周巡查1次天台、内天井，有杂物及时清扫。（五级）

4. 楼外道路及设施

根据水质情况进行消毒净化处理。使用期间每周清洁1次水面；每年清洁2次水池池底。（一至二级）

根据水质情况进行消毒净化处理。使用期间每周清洁2次水面；每年清洁2次水池池底。（三级）

根据水质情况进行消毒净化处理。使用期间每日清洁1次水面；每年清洁2次水池池底。（四至五级）

5. 有害生物预防和控制

配合相关部门进行有害生物的预防和控制。投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。确保投放药物的种类和数量符合规定，并按照产品说明书或专业技术人员指导正确使用。人员作业时应做好安全防护。（一至五级）

6. 雨雪天气清洁

雨后对小区内主路、干路积水进行清扫。降雪时，及时清扫积雪，铲除结冰。扫雪后，要求主路、干路无积雪、结冰。清除的冰雪，应当整齐堆放在不妨碍交通的向阳处，保证责任地段内车辆和行人通行。含有融雪剂的冰雪不得堆放在树坑和绿地内。（一至二级）

雨后对小区内主路、干路积水进行清扫。降雪时，及时清扫积雪，

铲除结冰。夜间降雪的，主要道路的冰雪在次日 10:00 前清扫干净。扫雪后，要求主路、干路无积雪、结冰。清除的冰雪，应当整齐堆放在不妨碍交通的向阳处，保证责任地段内车辆和行人通行。含有融雪剂的冰雪不得堆放在树坑和绿地内。（三至四级）

雨后对小区内主路、干路积水进行清扫；雨后 4 小时道路无成片积水，雨后天晴 1 日内恢复道路清洁水平。降雪时，及时清扫积雪，铲除结冰。昼间降雪的，随时清扫。夜间降雪的，主要道路的冰雪，在次日 9:00 前清扫干净；其他责任地段的冰雪，在次日 10:00 前清扫干净。扫雪后，要求主路、干路无积雪、结冰。清除的冰雪，应当整齐堆放在不妨碍交通的向阳处，保证责任地段内车辆和行人通行。含有融雪剂的冰雪不得堆放在树坑和绿地内。（五级）

（六）工作检查和记录

1. 每日抽查 1 次清洁质量，做好记录。（一至五级）

2. 作业结果

楼内：地面洁净，无污渍、水渍、积尘，无乱贴乱画、擅自占用、乱堆乱放等现象；信报箱、楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消防栓箱、指示牌等干净、光亮；大堂玻璃干净、明亮。

电梯：轿厢门、面板干净、光亮；玻璃镜面保持光亮、无污迹，不锈钢表面光亮，无灰尘、污迹。地面干净无污渍。天台、屋面：无积尘，无纸屑、塑料袋等杂物。

楼外道路设施：目视道路基本干净、无垃圾、杂物，无积水；目视灯具、宣传栏等共用设施设备无灰尘；雨棚、门头无污渍、无积灰。

水景：保持水体清澈，无杂物，进、出、溢水口通畅无堵塞。（一至五级）

3. 消毒要求

（1）a. 消毒位置（接触位置）：各类设备、设施的把手/扶手/按键，食堂桌面，垃圾桶把手、垃圾桶盖等；b. 消毒频次：每日一次。（一至五级）

（2）a. 消毒位置（封闭空间）：大堂/电梯等候空间/客服前台/办公室/会议室/培训室/员工宿舍/外包方办公室/安全岗亭/监控中心/生活垃圾房/垃圾中转站等；b. 消毒频次：每日一次。（一至五级）

（3）a. 消毒位置（开放空间）：娱乐设施、架空层等；b. 消毒频次：每周一次。（一至五级）

4. 每季度全面检查 1 次清洁质量，做好记录。（三级）

每月全面检查 1 次清洁质量，做好记录。（四级）

每 2 周全面检查 1 次清洁质量，做好记录。（五级）

五、公共秩序维护合规指南

物业服务企业应当按照合同约定维护物业服务区域内的基本秩序，制定服务区域内突发事件的应急处置流程，依法组织应急预案演练，确保突发事件应对期间依法落实应急预案和各项应急措施。日常管理过程中协助政府部门监督业主、物业使用人遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。

（一）相关要求

根据《保安服务管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 564 号）：

1. 保安服务是指：（三）物业服务企业招用人员在物业管理区域内开展的门卫、巡逻、秩序维护等服务。

2. 自行招用保安员的单位应当建立健全保安服务管理制度、岗位责任制度和保安员管理制度，加强对保安员的管理、教育和培训，提高保安员的职业道德水平、业务素质和责任意识。

3. 自行招用保安员的单位，应当自开始保安服务之日起 30 日内向所在地设区的市级人民政府公安机关备案，备案应当提供下列材料：

（一）法人资格证明；

（二）法定代表人（主要负责人）、分管负责人和保安员的基本情况；

（三）保安服务区域的基本情况；

(四)建立保安服务管理制度、岗位责任制度、保安员管理制度的情况。

自行招用保安员的单位不再招用保安员进行保安服务的,应当自停止保安服务之日起30日内到备案的公安机关撤销备案。

4.自行招用保安员的单位不得在本单位以外或者物业管理区域以外提供保安服务。

5.保安服务公司提供保安服务应当与客户单位签订保安服务合同,明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务。保安服务合同终止后,保安服务公司应当将保安服务合同至少留存2年备查。

保安服务公司应当对客户单位要求提供的保安服务的合法性进行核查,对违法的保安服务要求应当拒绝,并向公安机关报告。

6.保安服务中使用的技术防范产品,应当符合有关的产品质量要求。保安服务中安装监控设备应当遵守国家有关技术规范,使用监控设备不得侵犯他人合法权益或者个人隐私。

保安服务中形成的监控影像资料、报警记录,应当至少留存30日备查,保安从业单位和客户单位不得删改或者扩散。

7.保安从业单位对保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及客户单位明确要求保密的信息,应当予以保密。

保安从业单位不得指使、纵容保安员阻碍依法执行公务、参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷。

8.保安员上岗应当着保安员服装,佩带全国统一的保安服务标志。保安员服装和保安服务标志应当与人民解放军、人民武装警察和人民警察、工商税务等行政执法机关以及人民法院、人民检察院工作人员的制式服装、标志服饰有明显区别。

保安员服装由全国保安服务行业协会推荐式样,由保安服务从业

单位在推荐式样范围内选用。保安服务标志式样由全国保安服务行业协会确定。

9. 保安从业单位应当根据保安服务岗位的需要为保安员配备所需的装备。

10. 在保安服务中，为履行保安服务职责，保安员可以采取下列措施：

- (一) 查验出入服务区域的人员的证件，登记出入的车辆和物品；
- (二) 在服务区域内进行巡逻、守护、安全检查、报警监控；

11. 保安员不得有下列行为：

- (一) 限制他人人身自由、搜查他人身体或者侮辱、殴打他人；
- (二) 扣押、没收他人证件、财物；
- (三) 阻碍依法执行公务；
- (四) 参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷；
- (五) 删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录；
- (六) 侵犯个人隐私或者泄露在保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及客户单位明确要求保密的信息；
- (七) 违反法律、行政法规的其他行为。

根据《北京市公共安全图像信息系统管理办法》（北京市人民政府第 185 号令）：

1. 设置公共安全图像信息系统，不得侵犯公民个人隐私；对涉及公民个人隐私的图像信息，应当采取保密措施。

2. 公共安全图像信息系统的使用单位，应当自系统竣工验收合格之日起 30 日内，将公共安全图像信息系统的建设情况按照保卫隶属关系向市或者区、县公安机关备案；没有保卫隶属关系的，向本单位

所在地的区、县公安机关备案。

3. 公共安全图像信息系统的使用单位，应当采取下列措施，保证公共安全图像信息系统安全运行：

（一）对与公共安全图像信息系统密切接触的人员进行岗位技能和保密知识的培训；

（二）建立安全检查、运行维护、应急处理等制度；

（三）保持图像信息画面清晰，保证系统正常运行；

（四）不得擅自改变公共安全图像信息系统的用途和摄像设备的位置。

使用单位委托其他单位运营、维护、管理公共安全图像信息系统的，双方应当明确保证系统安全运行的责任。

4. 公共安全图像信息系统的使用单位，应当建立、健全图像信息安全管理制度，遵守下列规定：

（一）建立值班监看制度，发现涉及公共安全的可疑信息及时向公安机关报告；

（二）建立图像信息使用登记制度，对图像信息的录制人员、调取时间、调取用途等事项进行登记；

（三）按照规定期限留存图像信息，不得擅自删改、破坏留存期限内图像信息的原始数据记录。

5. 与图像信息监看工作无关的人员不得擅自进入监看场所。留存的图像信息除按照本办法的规定使用外，任何人不得擅自查阅、复制、提供、传播。

6. 在公共场所设置公共安全图像信息系统，应当设置标识。

7. 发生社会治安、自然灾害、事故灾难、公共卫生等突发公共事件时，具有突发公共事件调查、处置权的政府有关主管部门有权查看、

调取、复制图像信息，有关单位应当予以配合。

根据《最高人民法院关于审理使用人脸识别技术处理个人信息相关民事案件适用法律若干问题的规定》（法释〔2021〕15号）：

第二条 信息处理者处理人脸信息有下列情形之一的，人民法院应当认定属于侵害自然人人格权益的行为：

（一）在宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所违反法律、行政法规的规定使用人脸识别技术进行人脸验证、辨识或者分析；

（二）未公开处理人脸信息的规则或者未明示处理的目的、方式、范围；

（三）基于个人同意处理人脸信息的，未征得自然人或者其监护人的单独同意，或者未按照法律、行政法规的规定征得自然人或者其监护人的书面同意；

（四）违反信息处理者明示或者双方约定的处理人脸信息的目的、方式、范围等；

（五）未采取应有的技术措施或者其他必要措施确保其收集、存储的人脸信息安全，致使人脸信息泄露、篡改、丢失；

（六）违反法律、行政法规的规定或者双方的约定，向他人提供人脸信息；

（七）违背公序良俗处理人脸信息；

（八）违反合法、正当、必要原则处理人脸信息的其他情形。

（二）服务标准

根据《住宅物业服务标准》：

1. 主要出入口有人值守，有条件的可在非主要出入口安装无人值

守系统设施设备。（一至二级）

主要出入口有专人 24 小时值守，有条件的可在非主要出入口安装无人值守系统设施设备。（三至五级）

2. 制定巡查路线，每日对重点部位巡视检查，并做好记录。（一级）

制定巡查路线，巡视检查并做好记录。6:00 至 22:00 巡视 1 次，22:00 至次日 6:00 巡视 1 次。（二级）

制定巡查路线，巡视检查并做好记录。6:00 至 22:00 巡视 2 次，22:00 至次日 6:00 巡视 1 次。（三级）

制定巡查路线，巡视检查并做好记录。6:00 至 22:00 巡视 3 次，其中楼内巡视 1 次；22:00 至次日 6:00 巡视 2 次，夜间巡查 2 人同行。（四级）

制定巡查路线，巡视检查并做好记录。6:00 至 22:00 巡视 4 次，其中楼内巡视 2 次；22:00 至次日 6:00 巡视 2 次，夜间巡查 2 人同行。（五级）

3. 巡视检查停车场，维护便民设备、道路、场地等使用秩序。（一至五级）

4. 机动车进入及行驶进行管理

（1）机动车辆凭卡证出入，或采用智能化系统进行管控；（一至五级）

（2）提示进入车辆在小区内安全行驶；（一至五级）

（3）限制超重、超高、超宽车辆的进入。（一至五级）

5. 安防控制室管理

（1）安防控制室设专人 24 小时值守，按规定配置人员，并做好值班记录；（一至五级）

(2) 监控影像资料、报警记录应留存 30 日备查。(一至五级)

6. 对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关。(一至五级)

7. 建立违法建设台账。(一至五级)

8. 每年定期组织专项应急预案演习，做好记录。(一至五级)

9. 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标识，采取措施排除隐患或者向有关部门报告。(一至五级)

10. 备勤人员 24 小时待岗。(三级)

备勤人员 24 小时待岗，人数不少于秩序维护专业人员的 20%，配备必要的应急工具。(四级)

备勤人员 24 小时待岗，人数不少于秩序维护人员的 25%，配备必要的应急工具。(五级)

(三) 风险提示

根据《保安服务管理条例》：

1. 物业服务人作为自招保安员单位不得违反《保安服务管理条例》，存在以下情形的，公安机关有权责令限期改正，给予警告；情节严重的，并处 1 万元以上 5 万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得：

(1) 招用不符合本条例规定条件的人员担任保安员；

(2) 未按照本条例的规定进行备案或者撤销备案；

(3) 自行招用保安员的单位在本单位以外或者物业管理区域以外开展保安服务的。

2. 保安从业单位有下列情形之一的，责令限期改正，处 2 万元以

上 10 万元以下的罚款；违反治安管理的，依法给予治安管理处罚；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：

（一）泄露在保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及客户单位明确要求保密的信息的；

（二）使用监控设备侵犯他人合法权益或者个人隐私的；

（三）删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录的；

（四）指使、纵容保安员阻碍依法执行公务、参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷的；

（五）对保安员疏于管理、教育和培训，发生保安员违法犯罪案件，造成严重后果的。

客户单位删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录的，依照前款规定处罚。

根据《居民身份证法》（中华人民共和国主席令第 51 号）：

国家机关或者金融、电信、交通、教育、医疗等单位的工作人员泄露在履行职责或者提供服务过程中获得的居民身份证记载的公民个人信息，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，由公安机关处十日以上十五日以下拘留，并处五千元罚款，有违法所得的，没收违法所得。

单位有前款行为，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，由公安机关对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处十日以上十五日以下拘留，并处十万元以上五十万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得。

有前两款行为，对他人造成损害的，依法承担民事责任。

根据《最高人民法院关于审理使用人脸识别技术处理个人信息相关民事案件适用法律若干问题的规定》（法释〔2021〕15号）：

物业服务企业或者其他建筑物管理人以人脸识别作为业主或者物业使用人出入物业服务区域的唯一验证方式，不同意的业主或者物业使用人请求其提供其他合理验证方式的，人民法院依法予以支持。

物业服务企业或者其他建筑物管理人存在本规定第二条规定的情形，当事人请求物业服务企业或者其他建筑物管理人承担侵权责任的，人民法院依法予以支持。

第二篇

案例提示

一、物业服务企业违法事项——市场监督管理 管理部门处罚案例

案例一：电梯未按照安全技术规范要求维护保养

2023年，北京XX区市场监督管理局依法对某住宅项目检查，执法人员现场检查发现，该物业在用的4部电梯存在电梯井道内导靴油杯油量不足和油杯无油情况，不符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）相关要求。以上电梯均由当事人负责维护保养。

当事人上述行为违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十五条第二款的规定。XX区市场监督管理局依据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十八条第一款、第二款的规定，作出行政处罚。

XX区市场监督管理局依法对北京某电梯安装工程有限公司未按照安全技术规范要求维护保养电梯的行为，作出罚款10000元的行政处罚。

案例二：使用未经定期检验的电梯

2023年，XX区市场监督管理局依法对某住宅项目检查，执法人员现场检查发现，当事人在用的6台电梯未经定期年检，且现场无法提供电梯定期检验合格报告。上述行为违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十条第三款的规定。XX区市场监督管理局依据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第一款第（一）项的规定，作出行政处罚。

XX 区市场监督管理局依法对该物业管理有限公司使用未经定期检验的电梯的行为，作出罚款 30000 元的行政处罚。

案例三：使用检验不合格的电梯

2023 年，北京市 XX 区市场监督管理局依法对某住宅项目检查，执法人员发现该物业管理的电梯定期检验不合格仍在使用的。

该物业上述行为违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十条第三款的规定。北京市 XX 区市场监督管理局依据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第一款的规定，对该单位使用定期检验不合格电梯的违法行为，作出罚款 35000 元的行政处罚。

二、物业服务企业违法事项——公安机关 处罚、人民法院判决案例

案例一：携犬出户时未对犬束犬链

2022年7月16日15时许，有人报警称在XX区某停车场，被狗咬了，狗主人在场。民警第一时间到达现场。经了解，养犬人在停车场内等人，期间让随身携带的小狗下车透风，与停车场内搬运工发生纠纷，对方报警。养犬人带的犬证是外区的，伤人犬为泰迪犬，已年检。现场无咬伤人情况，该养犬人对携犬出户时未对犬束犬链的行为认识到错误，积极与报警人协商解决。

公安机关针对其携犬出户时未对犬束犬链的情况，将根据《北京市养犬管理规定》第二十九条第（四）项之规定，对犬主进行罚款100元的行政处罚。

案例二：养犬地址与权证地址不符

2022年民警在巡逻至北京市XX区天坛路天坛公园北侧坛墙外时，发现徐某违规将大型犬带出户外遛犬，民警将其查获。徐某所遛犬只为黑色拉布拉多，犬证为外区办理，该犬只平时在XX区饲养，因近期疫情，犬只临时在徐某处寄养。

徐某的行为违反了《北京市养犬管理规定》第十七条第（五）项之规定，依据《北京市养犬管理规定》第二十九条第（四）项之规定，拟对徐某处以罚款人民币100元的处罚。

案例三：物业工作利用职务之便售卖业主信息

某小区物业工作人员徐某获得北京市某小区的业主信息，多次商谈售卖信息事项。徐某伙同李某、吴某等人，非法登录其物业公司的电脑，窃取业主信息 4000 余条，并以 4000 元的价格出售给了欧阳某。

欧阳某等人非法获取公民个人信息且情节严重，其行为已触犯了刑律，构成非法获取公民个人信息罪，依法应予惩处，分别判处欧阳某、徐某有期徒刑 1 年；判处李某、吴某等人有期徒刑 8 个月至 10 个月不等，并处缓刑 1 年。

案例四：物业经理利用职务之便售卖业主信息

2020 年 7 月，北京某区人民法院审理了一起小区物业公司经理侵犯公民个人信息罪的案子。樊某某曾担任某小区的物业经理。2019 年 6 月至 2020 年 4 月，他利用职务之便，将小区业主装修信息，包括户号、业主姓名、装修负责人姓名、联系方式等内容，还有小区全体业主信息，包括户号、业主姓名、身份证号码、联系方式、现住址等内容，以电子表格的形式，提供给一些装修公司、建材公司、家具公司的销售人员，其中可能影响人身安全、财产安全信息 2276 条，一般信息 633 条。

樊某某违反国家规定，以其他方法非法获取、向他人提供公民个人信息，情节严重，其行为已构成侵犯公民个人信息罪。法院一审判处樊某某犯侵犯公民个人信息罪，判处有期徒刑一年十个月，缓刑二年六个月，并处罚金人民币 5000 元。

三、物业服务企业违法事项——水务部门 处罚案例

案例一：二次供水设备间未上锁

北京 XX 区卫生计生监督所执法人员对某物业公司二次供水进行日常监督检查时发现其供水过程不符合卫生要求。

执法人员对二次供水设施的设备间、供水水箱、排水管等二次供水设施进行了细致地检查，并查看了相关的卫生管理制度、清洗消毒记录、直接供水人员持有效健康合格证明上岗情况、水污染应急预案以及二次供水水箱清洗消毒等情况。

检查发现，该物业公司二次供水设备间门未上锁，供水过程没有达到相关法规“供水设施必须安全密闭，有必要的卫生防护设施”的要求。执法人员依据《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》责令该物业公司限期改正，并给予其警告，罚款人民币 10000 元的行政处罚。

案例二：未取得生活饮用水卫生许可证供水

北京 XX 区北四环某物业在未取得《生活饮用水卫生许可证》的情况下供水，XX 区卫生健康委员会现场查实，依据为《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》第二十一条第(二)项。

第二十一条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由卫生计生行政部门责令限期改正，给予警告，并可处以 5000 元以上 3 万元以下的罚款：

(一) 新建、扩建、改建供水设施的工程设计未经卫生计生行政

部门审查，或者竣工未经卫生计生行政部门验收，擅自供水的；

（二）未按规定取得卫生许可证或者卫生许可证未按规定复验，从事供水或者清洗、消毒等卫生维护工作的。

案例三：擅自从消防设施取水

2022年3月，北京市水务局执法人员在检查北京市XX区某小区时发现擅自从消防设施取水。现场通过一根15米的消防水带从消防设施取水，接入的消防水带口径50毫米。该行为违反了《北京市节约用水办法》第四十二条之规定，属于违法行为。

北京市水务局依据《北京市节约用水办法》“第六十五条违反本办法第四十二条规定，擅自从公共供水设施、消防设施取水的，由节水管理部门责令限期改正，对单位处1万元以上10万元以下罚款，对个人处100元以上1000元以下罚款；造成设施损坏的，由责任人负责修复或者赔偿损失。”对当事人作出罚款30000元的行政处罚决定。（2023年3月1日起，按照《北京市节水条例》执行相关处罚，从园林绿化、环境卫生、消防等公共用水设施非法用水的，由水务部门责令停止违法行为，对单位处一万元以上十万元以下罚款，对个人处一千元以上一万元以下罚款）。

四、物业服务企业违法事项——消防救援

部门处罚案例

案例一：消防设施缺失、占用消防车道

2023年6月，消防救援支队执法人员依法对某项目进行检查，发现该单位存在以下问题：一是消防设施类问题，该单位1处消火栓箱内缺少水带且不能当场改正；二是消防管理类问题，该单位北侧消防车通道上堆放货物，占用消防车通道，未能当场整改。

根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给该单位罚款人民币10000元整；根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第五项之规定，现决定给予该单位罚款人民币5000元整；合并执行：处罚款人民币15000元的行政处罚。

案例二：未落实消防安全管理措施

2022年4月，北京市XX区消防救援队接到报警，北京某物业管理有限公司负责管理的XX区某小区某户发生起火冒烟情况，燃烧物为电动车电池。XX区消防救援支队执法人员进行核查时发现，该单位内部消防安全管理松懈，未制定并落实消防安全管理措施和操作规程，其行为违反了《北京市消防安全责任监督管理办法》第八条第（一）项之规定。

根据《北京市消防安全责任监督管理办法》第十八条第一款“未制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程”处一万元以上三万元以下罚款，该单位内部消防安全管理松懈造成严重后果的，属

于《行政违法行为分类目录（《北京市消防安全责任监督管理办法》部分）》的严重违法行为，应处二万元以上三万元以下罚款，给予该单位 30000 元罚款的行政处罚。

案例三：未及时发现并消除火灾隐患

2021 年 12 月，XX 区消防救援支队接到报警，位于北京市 XX 区 XX 街道某小区楼栋发生火灾，经现场核查，起火物为电动自行车电池，火灾原因系电动自行车电池电气线路故障所致。小区物业公司存在未及时发现并消除火灾隐患的行为，其行为违反了《北京市消防安全责任监督管理办法》第八条第一款第（四）项“第八条 单位应当履行下列消防安全义务：（四）进行经常性的内部防火安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。”之规定。

根据《北京市消防安全责任监督管理办法》第十八条第一款之规定，“第十八条 违反本办法第八条、第九条、第十一条、第十二条、第十三条规定的，对从事经营活动的单位，由公安消防机构处 1 万元以上 3 万元以下罚款；对其他单位，由公安消防机构处 1000 元罚款。法律、法规另有规定的，从其规定。”XX 区消防救援支队给予小区所在公司罚款人民币 20000 元整的处罚。

五、物业服务企业违法事项——城市管理

执法部门处罚案例

案例一：物业公司厨余垃圾和其他垃圾混合收集

2023年6月9日，北京市XX综合行政执法队在检查中发现，某物业公司未分类收集、贮存生活垃圾的行为，遂予以立案调查。经查，2023年6月9日，某物业公司作为小区的生活垃圾分类管理责任人，厨余垃圾和其他垃圾混合收集、贮存。上述事实有现场检查笔录、现场照片和询问笔录等为证。

该物业公司违反了《北京市生活垃圾管理条例》第三十六条第一款第(四)项的规定，属于分类管理责任人未分类收集、贮存生活垃圾的行为，影响了垃圾分类管理。经执法人员责令改正，该物业公司已于2023年6月9日改正了分类管理责任人未分类收集、贮存生活垃圾的行为。

《行政处罚事先告知书》已于2023年6月14日直接送达，根据案件事实、性质、情节及社会危害程度，并依据《北京市生活垃圾管理条例》第六十九条第一款，本行政机关于2023年6月27日作出决定：对该司罚款人民币3000元整。

案例二：物业公司管理小区未进行垃圾分类

2022年11月14日，本行政机关执法人员在日常检查中发现，位于北京市XX区XX街的北京XX物业管理有限公司存在未分类收集贮存生活垃圾的行为，遂立案调查。

根据《北京市生活垃圾管理条例》，其违反条款为：第三十六条第一款第四项；处罚依据为：第六十九条第一款生活垃圾分类管理责任人违反本条例第三十六条第一款第（一）项、第（二）项、第（三）项、第（四）项、第（六）项规定的，城市管理综合执法部门责令立即改正并处以 5000 元罚款。

案例三：小区锅炉房无事故隐患排查制度

2023 年 6 月 29 日，北京市 XX 城市管理综合行政执法局执法二队执法人员在巡查检查中发现，某物业公司某小区锅炉房的经营管理单位，现场无法出示事故隐患排查治理制度。其涉嫌违反了《中华人民共和国安全生产法》第四十一条第二款之规定，依据《中华人民共和国安全生产法》第一百零一条第一款第五项，应予以处罚，建议立案调查，北京市 XX 城市管理综合行政执法局对该物业公司整罚款人民币 10000 元。

案例四：未按照垃圾分类规定管理垃圾分类收集容器

2023 年 9 月 11 日，某物业公司某小区 14 号楼垃圾收集站未按规定管护生活垃圾分类收集容器的行为，被执法部门进行处罚，对该物业公司罚款 3000 元。

六、物业服务企业违法事项——园林绿化 部门处罚案例

案例一：擅自截除树木主干、去除树冠

XX 区 XX 街道某小区内 171 棵树被截干，按照最新修订的《北京市绿化条例》，对擅自截除树木主干、去除树冠等违法行为，将按照所砍伐树木价值的 5 倍到 10 倍进行处罚。XX 综合行政执法队对物业公司罚款 210 万余元。

案例二：未经许可私自砍伐树木

2022 年 3 月 15 日 8 时 00 分，XX 区 XX 镇综合行政执法队接到举报电话称“在北京市 XX 区 XX 镇某小区，没有砍伐证对小区内绿化树木进行砍伐不合理”。遂于 2022 年 3 月 15 日予以立案调查。2022 年 3 月 15 日 9 时 00 分执法人员到达北京市 XX 区 XX 镇某小区，经过调查了解该小区砍伐树木，未经绿化行政主管部门批准。砍伐树木 1 株，砍伐树木为山楂树。鉴定价格合计人民币 1080 元整。以上事实有现场检查笔录、现场照片、XX 价格评估机构出具的《价格鉴定意见书》、询问笔录等为证。

该物业公司违反了《北京市绿化条例》第五十九条第一款第（一）、（二）、（三）、（四）项的规定，属于未按规定砍伐树木的违法行为，影响了本市绿化管理秩序。根据案件事实、性质、情节、社会危害程度，并依据《北京市绿化条例》第七十条之规定，综合行政执法

总队对该物业公司作出行政处罚：罚款 5400 元。

案例三：未经许可私自迁移树木

当事人某物业公司于 2022 年 10 月 19 日上午在小区北门口迁移树木，其因便于管理考虑，将某小区北门口的 3 棵茶花树被迁移至 10 幢南侧。3 棵茶花树地面树根的周长分别为 24 厘米、21 厘米、18 厘米(因 3 棵树均在 1.3 米以下分叉，无法测量胸径)，换算为胸径分别为 5.91 厘米、5.23 厘米、4.53 厘米。经核实，当事人迁移该 3 棵茶花树未办理相关审批手续。2022 年 10 月 20 日 16 时，执法队员现场检查时，当事人已完成迁移。后经复查，当事人已于 2022 年 10 月 21 日 10 时前整改完毕，已将该 3 棵茶花树迁移回原位置。当事人具有【能及时消除或减轻违法行为危害后果的】情节，应当从轻处罚。执法部门对该物业公司罚款 440 元。

七、物业服务企业违法事项——人防部门 处罚案例

案例一：未经批准，擅自使用、改造人防工程

XX 区人防办于 2019 年 5 月 16 日对某物业公司作出第 XX 号处罚决定书，查明，2019 年 4 月 15 日，XX 区人防办行政执法检查人员在检查时发现，某物业公司未经批准擅自使用、改造 3 号楼人防工程，该处人防工程内有顶板穿孔 8 处，直径 5cm-15cm 不等，凌空墙穿孔若干；有 3 间房间物业自用，无法打开配合检查，上述行为危害了人民防空工程的安全和使用效能。以上事实有检查笔录、物证照片等证据在案佐证。

上述行为违反了《中华人民共和国人民防空法》第九条之规定，依据《中华人民共和国人民防空法》第四十九条第三项规定，参照《北京市民防行政处罚裁量基准（2017 年修订稿）》第八条和《北京市民防行政处罚裁量基准表（2017 年版）》编号 C45004A020 的规定，XX 区人防办决定对该物业公司作出以下行政处罚：1. 警告；2. 罚款 30000 元。

案例二：擅自改造人防工程，私加管道

某物业公司使用的某小区人防工程（工程编号：海 13-0040），该处人防工程顶板打孔 4 处，用于下水管道，上述行为违反了《中华人民共和国人民防空法》第二十七条规定，依据《中华人民共和国人民防空法》第四十九条第（三）的规定，参照《北京市人民防空系统行政

处罚裁量基准(2020年修订稿)》第十条和《北京市人民防空系统行政处罚裁量基准表(2020年修订版)》编号C450004A030的规定,北京市XX区人民防空办公室对该物业公司罚款30000元。

案例三: 物业公司擅自占用人防空间堆放杂物

2021年8月15日XX区人防办公室对某物业公司人防空间进行检查,发现该物业公司占用人防空间堆放杂物。依据《中华人民共和国人民防空法》第九条规定,国家保护人民防空设施不受侵害。禁止任何组织或者个人破坏、侵占人民防空设施。XX区人防办对该物业公司罚款10000元。

八、物业服务企业违法事项——住房城乡 建设部门处罚案例

案例一：物业公司未按照物业服务管理合同约定的服务等级提供物业服务

北京市 XX 区住房和城乡建设综合执法大队执法人员于 2023 年 3 月 15 日对北京 XXXX 物业管理有限公司管理的 XX 区 XXXX 小区进行检查，在现场检查中发现北京 XXXX 物业管理有限公司作为 XX 区 XXXX 小区的物业服务企业，客户服务接待中心工作人员未分岗位统一着装、佩戴标志；监控设备机房内放有单人床、未设置挡鼠板。北京 XXXX 物业管理有限公司未按照物业服务管理合同约定的北京市住宅物业服务三级标准提供物业服务。XX 区住房和城乡建设委员会于 2023 年 3 月 17 日对上述检查发现的问题立案，通过 2023 年 3 月 17 日对当事人北京 XXXX 物业管理有限公司授权委托人王某人的询问及调取有关资料，查明北京 XXXX 物业管理有限公司作为 XX 区 XXXX 小区物业服务企业，存在客户服务接待中心工作人员未分岗位统一着装、佩戴标志；监控设备机房内放有单人床、未设置挡鼠板的行为。北京 XXXX 物业管理有限公司未按照物业服务管理合同约定的北京市住宅物业服务三级标准提供物业服务。

相关法条：

《北京市物业管理条例》第六十五条 物业服务人应当按照物业

服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

- （一）提供物业服务符合国家和本市规定的标准、规范；
- （二）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；
- （三）定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；
- （四）对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关；
- （五）发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；
- （六）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；
- （七）不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；
- （八）履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；
- （九）配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

行政处罚决定：北京 XXXX 物业管理有限公司上述行为违反了《北京市物业管理条例》第六十五条的规定，依据《北京市物业管理条例》第九十二条的规定违反本条例第六十五条第（一）项至第（六）项规定，物业服务人提供服务未遵守相关规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告，处五千元以上一万元以下的罚款，决定警

告并处 5000 元的罚款。

案例二：物业公司未在小区物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新公示信息

北京市 XX 区住房和城乡建设综合执法大队执法人员于 2023 年 4 月 16 日对北京 XXXX 物业管理有限公司管理的 XX 区 XXXX 小区进行检查，在现场检查中发现北京 XXXX 物业管理有限公司作为 XX 区 XXXX 小区的物业服务企业，未在该小区物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息：物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；物业服务内容和标准、收费标准和方式等；电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；本年度物业服务项目收支预算；业主进行房屋装饰装修活动的情况；物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；其他应当公示的信息。XX 区住房和城乡建设委员会于 2023 年 4 月 17 日对上述检查发现的问题立案，通过 2023 年 4 月 18 日对当事人北京 XXXX 物业管理有限公司授权委托人刘某人的询问及调取有关资料，查明北京 XXXX 物业管理有限公司存在作为 XX 区 XXXX 小区物业服务企业，未在该小区物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新上述信息的行为。

相关法条：

第七十条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过互联网方式告知

全体业主：

（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容和标准、收费标准和方式等；

（三）电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

（五）上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况；

（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况；

（七）物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

（八）其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当予以答复。

行政处罚决定：北京 XXXX 物业管理有限公司上述行为违反了《北京市物业管理条例》第七十条的规定，依据《北京市物业管理条例》第九十四条的规定物业服务人未按照规定如实公示有关信息的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改的，处一千元以上五千元以下的罚款。鉴于北京 XXXX 物业管理有限公司在责令期限内完成整改，执法人员现场核验符合公示要求，决定给予警告。

案例三：物业公司管理区域未配备房屋建筑结构安全管理员

北京市 XX 区住房和城乡建设委员会综合执法大队执法人员于 2023 年 2 月 24 日对 XX 区 XXXX 小区进行检查，发现 XXXXX 物业发展有限公司北京分公司作为 XX 区 XXXX 小区的受托管理的物业服务企业，未按规定在上述物业管理区域配备房屋建筑结构安全管理员。XX 区住房和城乡建设委员会于 2023 年 2 月 24 日对上述检查发现的问题立案。通过 2023 年 2 月 28 日对当事人 XXXXX 物业发展有限公司北京分公司授权委托人李某人的询问及调取有关资料，查明 XXXXX 物业发展有限公司北京分公司存在作为 XX 区 XXXX 小区的受托管理的物业服务企业，未按规定在上述物业管理区域配备房屋建筑结构和房屋建筑设施设备安全管理员各一名的行为。

相关法条：

《北京市房屋建筑使用安全管理办法》第四条：

1. 房屋建筑使用安全责任由房屋建筑所有权人承担。
2. 所有权人对房屋建筑使用安全可以自行管理，也可以委托物业服务企业以及其他单位、个人管理，受托管理人应当按照规定和约定承担房屋建筑使用安全管理责任。
3. 自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当配备房屋建筑安全管理员。安全管理员应当具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知识。

行政处罚决定：XX 物业发展有限公司北京分公司上述行为违反了《北京市房屋建筑使用安全管理办法》第四条第三款的规定，依据

《北京市房屋建筑使用安全管理办法》第二十八条的规定违反本办法第四条第三款规定，自行管理的单位或者受托管理的物业服务企业未配备安全管理员的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。鉴于XX物业发展有限公司北京分公司在责令期限内完成整改，执法人员现场核验符合整改要求，决定给予警告。

案例四：高空抛物物业担责

2015年小张在XX区某小区干活时，头部被高空飞来的不明物砸中，导致死亡。由于无法确定水泥块和水龙头的所有者，小张家属把整栋楼（301-1702，三层以上居民）39户居民，以及小区物业企业告上了北京市XX区人民法院。

根据《中华人民共和国民法典》第一千二百五十四条第二款规定，“物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。”法院判决物业企业承担80000元的赔偿责任。

第三篇

法规摘编

物业服务行业法律法规和部门规章摘编

目 录

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
一、架空线	(一) 架空线清除	《北京市架空线管理若干规定》 《北京市市容环境卫生条例》	175
	(二) 架空线埋设	《北京市架空线管理若干规定》 《北京市市容环境卫生条例》	176
二、维护管理	(一) 维护市容环境卫生	《北京市市容环境卫生条例》	176
	(二) 维修废弃物	《北京市市容环境卫生条例》 《北京市城市道路和公共场所环境卫生管理若干规定》	177
	(三) 施工污染	《北京市市容环境卫生条例》	178

二、维护管理	(四) 对各单位落实“门前三包”责任制	《北京市门前三包责任制管理办法》	179
	(五) 扫雪铲冰	《北京市人民政府关于扫雪铲冰管理的规定》	180
三、照明	(一) 破坏照明	《城市照明管理规定》	180
	(二) 亮度限制	《城市照明管理规定》	181
四、消除四害	(一) 防鼠措施	《北京市除四害工作管理规定》	181
	(二) 防蚊蝇措施	《北京市除四害工作管理规定》	182
	(三) 防蟑螂措施	《北京市除四害工作管理规定》	183
	(四) 未配置相应设施、措施	《北京市除四害工作管理规定》	183
五、粪便处置	粪便排放、清掏、倾倒	《北京市市容环境卫生条例》	184
绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
绿化	(一) 绿化养护	《北京市绿化条例》 《<北京市古树名木保护管理条例>实施办法》	184

	(二) 砍伐树木	《北京市绿化条例》	187
	(三) 改变绿地性质和用途	《北京市绿化条例》	188
	(四) 移植树木	《北京市绿化条例》	189
	(五) 绿地垃圾	《北京市绿化条例》	189
	(六) 绿植悬挂其他物品	《北京市绿化条例》	190
	(七) 损害绿化	《北京市绿化条例》	190
垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
一、生活垃圾	(一) 倾倒垃圾	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》	191
	(二) 垃圾设施	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》	191
	(三) 乱倒垃圾	《北京市市容环境卫生条例》	192

一、生活垃圾	(四) 生活垃圾制度、设施工 具、容器管理、处置、登记及 台账	《北京市生活垃圾管理条例》	192
	(五) 未缴纳生活垃圾处理费	《北京市生活垃圾管理条例》	195
	(六) 随意倾倒、抛洒或者堆 放城市生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	195
二、建筑垃圾	(一) 建筑垃圾资源化利用	《北京市建筑垃圾处置管理规定》	196
	(二) 建筑垃圾清运	《北京市生活垃圾管理条例》	197
	(三) 建筑垃圾的倾倒、堆放 和处置	《北京市建筑垃圾处置管理规定》	197
	(四) 建筑垃圾的处理费用	《北京市建筑垃圾处置管理规定》	198
三、垃圾分类	(一) 物业企业未开展宣传或 未指定专人负责指导、监督垃 圾分类工作	《北京市生活垃圾管理条例》	199
	(二) 单位和个人未按规定分 类投放生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	200

三、垃圾分类	(三) 物业企业未及时制止翻拣、混合已分类生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	201
四、垃圾清运	(一) 收集、运输生活垃圾规定	《北京市生活垃圾管理条例》	201
	(二) 未按时、分类收集、运输生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	203
	(三) 未按要求接收收生活垃圾或未进行分类处理	《北京市生活垃圾管理条例》	204
设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
一、水务管理	(一) 取水管理	《中华人民共和国水法》《北京市节水条例》	205
	(二) 供水管理	《北京市城市公共供水管理办法》《城市供水条例》《城市供水水质管理规定》《生活饮用水卫生监督管理办法》	206
	(三) 节约用水	《北京市节水条例》	211

一、水务管理	(四) 排水管理	《城镇排水与污水处理条例》《城镇污水排入排水管网许可管理办法》 《北京市排水和再生水管理办法》	215
	(五) 供、排水管线(网)管理	《北京市物业管理条例》《北京市节水条例》《北京市城市公共供水管理办法》《城市供水条例》	219
二、供热	(一) 影响供热设施安全	《北京市供热采暖管理办法》	221
	(二) 损坏装置系统	《北京市民用建筑节能管理办法》	222
	(三) 禁止在供热设施及管线周围堆放杂物	《北京市供热采暖管理办法》	223
	(四) 严禁私自并网	《北京市供热采暖管理办法》	223
	(五) 禁止排放管线	《北京市供热采暖管理办法》	223
	(六) 破坏燃气警示标志	《北京市供热采暖管理办法》	224
	(七) 损害供热设施	《北京市供热采暖管理办法》	224
	(八) 禁止向供热管沟内排放、取用管线热水	《北京市供热采暖管理办法》	225
	(九) 未进行供热巡检	《北京市供热采暖管理办法》	226

三、燃气	(一) 擅自操作公用燃气阀门	《城镇燃气管理条例》	226
	(二) 使用天然气、液化石油气未安装浓度检测报警装置	《北京市消防条例》	226
	(三) 地下室燃气使用安全	《城镇燃气管理条例》	227
四、供电	(一) 危害供电	《中华人民共和国电力法》	228
	(二) 危害供电设施	《电力设施保护条例》	229
	(三) 危害供用电安全	《供用电监督管理办法》	229
五、电梯	(一) 安全使用说明、安全注意事项和警示标志	《中华人民共和国特种设备安全法》	230
	(二) 紧急报警装置	《北京市电梯安全监督管理办法》	230
	(三) 《安全检验合格》标志	《北京市电梯安全监督管理办法》	230
	(四) 使用单位应急救援措施	《北京市电梯安全监督管理办法》	230

	(五) 安全教育和技术培训	《北京市电梯安全监督管理办法》	231
	(六) 持证上岗	《北京市电梯安全监督管理办法》	231
	(七) 施工、维修和日常维护保养资质	《北京市电梯安全监督管理办法》	231
	(八) 未执行电梯安全管理地方标准	《北京市电梯安全监督管理办法》	231
	(九) 设置安全管理机构或配备专职安全管理人员	《中华人民共和国特种设备安全法》	231
	(十) 维护保养电梯的专业技术性能	《北京市电梯安全监督管理办法》	232
	(十一) 维护保养现场安全防护措施	《中华人民共和国特种设备安全法》	232
	(十二) 维护保养单位应急救援措施	《中华人民共和国特种设备安全法》	232
	(十三) 施工和维修许可	《中华人民共和国特种设备安全法》	233
	(十四) 日常维护保养	《特种设备安全监察条例》	233

	(十五) 安装、改造、重大维修过程监督检验	《特种设备安全监察条例》	234
六、公共区域及共用设施	(一) 物业管理区域内道路、场地的管理使用	《物业管理条例》	234
	(二) 物业共用部位、共用设施设备的管理使用	《物业管理条例》	235
	(三) 违规在居住区公共区域内设置障碍物	《北京市机动车停车条例》	235
	(四) 擅自改变公共建筑和共用设施用途	《物业管理条例》	236
七、能源管理	公共建筑室内温度控制	《北京市民用建筑节能管理办法》	237
八、锅炉、压力容器、起重机械	安装、改造、重大维修及清洗过程监督检验	《特种设备安全监察条例》	237
日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
一、宣传品管理	(一) 宣传标语	《北京市标语宣传品设置管理规》	238

	(二) 未及时撤除标语宣传品的行为	《北京市标语宣传品设置管理规定》	238
二、公示、告知	(一) 告知安全及注意事项	《北京市物业管理条例》	239
	(二) 信息公示	《北京市物业管理条例》	239
三、保密工作	业主信息	《刑法》 《中华人民共和国居民身份证法》	240
四、物业服务管理	(一) 依约提供物业服务	《北京市物业管理条例》	241
	(二) 档案管理、建立	《北京市物业管理条例》	241
	(三) 物业交接管理	《北京市物业管理条例》	242
	(四) 公共收益	《北京市物业管理条例》	242
	(五) 专项委托	《物业管理条例》	243
	(六) 住宅专项维修资金的管理使用	《住宅专项维修资金管理办法》	243

	(一) 制止、报告违法建设行为	《北京市物业管理条例》	244
五、监督管理	(二) 安全隐患检查、排除、报告	《北京市物业管理条例》	244
	(三) 制止、劝阻、报告违约行为	《北京市物业管理条例》	244
	合理管理使用建筑物	《北京市物业管理条例》	245
六、建筑物管理			
七、管理用房	物业管理用房的使用	《物业管理条例》	245
八、室内装修	(一) 发现并及时报告违规装修行为	《住宅室内装饰装修管理办法》	246
	(二) 住宅室内装饰装修活动申报登记	《住宅室内装饰装修管理办法》	246
安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
一、安全管理	(一) 建立房屋建筑使用安全管理档案	《北京市房屋建筑使用安全管理办法》	247

	(二) 配备安全管理员	《北京市房屋建筑使用安全管理办法》	247
	(三) 违反国家规定，制造、储存、使用、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	《北京市物业管理条例》	248
	(四) 高空抛物	《北京市物业管理条例》	250
	(五) 擅自改变物业规划用途	《北京市物业管理条例》	250
二、巡查养护	安全风险设施、区域的日常巡查和定期养护	《北京市物业管理条例》	251
三、保安管理	(一) 项目交接	《北京市物业管理条例》	251
	(二) 保安资质及管理	《保安服务管理条例》	252
	(三) 保安招聘及备案	《保安服务管理条例》	252
	(四) 保安跨区域服务	《保安服务管理条例》	253

四、人防管理	(一) 侵占防空设施	《中华人民共和国人民防空法》	253
	(二) 防空主体结构、设备设施、危害使用	《北京市人民防空条例》	254
	(三) 影响防空防护能力	《北京市人民防空条例》	254
	(四) 改造人防工程	《北京市人民防空条例》	255
	(五) 按规定使用人防	《北京市人民防空条例》	255
五、地下空间管理	(一) 地下空间安全使用	《北京市人民防空条例》	255
	(二) 普通地下室容纳人员数量管理	《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》	256
	(三) 出租、使用普通地下室登记备案	《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》	256
	(四) 地下空间制度建立、使用措施、标志牌	《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》《北京市人民防空条例》	258

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
消防管理	(一) 消防通道	《消防法》《北京市消防条例》《北京市物业管理条例》	259
	(二) 消防设施	《消防法》《北京市消防条例》《北京市物业管理条例》《建筑消防设施维护与管理》《北京市单位消防安全主体责任规定》《高层民用建筑消防安全管理规定》	261
	(三) 消防制度	《北京市单位消防安全主体责任规定》	264
	(四) 宣传教育培训和消防演练	《北京市单位消防安全主体责任规定》	265
	(五) 消防安全检查及时消除火灾隐患	《北京市单位消防安全主体责任规定》	265
	(六) 扑救初起火灾和保护现场	《北京市单位消防安全主体责任规定》	266
	(七) 安全存储	《北京市消防条例》	267
	(八) 安全出口	《北京市消防条例》	267

	(九) 违规用气	《北京市消防条例》	267
	(十) 消防中控	《北京市消防条例》 《高层民用建筑消防安全管理规定》	268
	(十一) 明火作业	《消防法》 《高层民用建筑消防安全管理规定》 《北京市单位消防安全主体责任规定》	269
	(十二) 消防标识	《高层民用建筑消防安全管理规定》	271
	(十三) 保温修复	《高层民用建筑消防安全管理规定》	272
	(十四) 消防队伍	《高层民用建筑消防安全管理规定》	272
	(十五) 电动车管理	《高层民用建筑消防安全管理规定》 《北京市单位消防安全主体责任规定》	273
	(十六) 违规充电	《北京市物业管理条例》	274
	(十七) 不及时报告违法行为	《北京市消防条例》	274
	(十八) 占用、堵塞、封闭其他共用部位（或者损坏其他共用设施设备）	《北京市物业管理条例》	275

停车管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	页码
一、机动车管理	(一) 停车设施设置	《北京市机动车停车条例》	276
	(二) 停车设施改作他用	《北京市机动车停车条例》	276
	(三) 停车管理	《北京市机动车停车条例》	277
	(四) 停车障碍物	《北京市机动车停车条例》	278
	(五) 停车备案	《北京市机动车停车条例》	278
	(六) 维护停车秩序	《北京市机动车停车条例》	279
	(七) 停车收费	《北京市机动车停车条例》	279
	(八) 车位管理	《北京市物业管理条例》	279
二、非机动车	非机动车公共停车场设置	《北京市非机动车管理条例》	280

摘 编

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
一、架空线	(一)架空线清除	《北京市架空线管理若干规定》	<p>第十条 架空线的所有人和依照规定或者约定承担管理责任的单位(以下简称架空线管理人)应当履行以下维护管理义务:</p> <p>(一)在架空线的显著位置设置标识,标明架空线管理人名称和联系方式、类别、路由、行政许可有效期等基本信息;</p> <p>(二)定期进行巡查和维护;</p> <p>(三)及时向信息化城市管理系统管理单位提供设置信息;</p> <p>(四)发现架空线有折断、垂落、松动、倒塌、倾斜等影响安全或者市容景观的情况,立即进行处理;</p> <p>(五)及时清除废弃架空线;</p> <p>(六)发现杆架上出现擅自搭挂的线缆,应当及时采取措施清除;不能清除的,应当向市容市容行政管理行政主管部门报告。</p> <p>第二十条 违反本规定第十条第(一)、(四)、(六)项的,由城市管理综合行政执法机关责令限期改正,可以处200元以上2000元以下罚款。</p> <p>违反本规定第十条第(五)项的,由城市管理综合行政执法机关责令限期</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>期改正，可以处300元以上3000元以下罚款。逾期不改正的，由区县市政市容行政管理部門组织清除。</p> <p>第十三条 市政市容行政管理部門负责组织实施架空线埋入地年度实施计划，明确地下管道建设单位、道路建设单位、架空线管理人任务，并负责协调、指导、督促任务落实。</p> <p>地下管道建设单位、道路建设单位、架空线管理人应当按照市政市容行政管理部門确定的任务，实施架空线埋入地工作。</p> <p>第二十一条 违反本规定第十三条第二款，地下管道建设单位、道路建设单位、架空线管理人不按照市政市容行政管理部門依法确定的任务实施架空线埋入地工作的，由城市管理综合行政执法机关责令限期改正，可以处3000元以上3万元以下罚款。架空线管理人逾期不改正的，由区县市政市容行政管理部門组织清除。</p>
二、维护管理	(一)维护市容环境卫生	《北京市市容环境卫生管理条例》	<p>第二十一条 本市实行市容环境卫生责任制度。单位和个人应当做好市容环境卫生责任区内的市容环境卫生工作。</p> <p>市容环境卫生责任区是指单位和个人所有、使用或者管理的建筑物、构筑物或者其他设施、场所及其一定范围内的区域。</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第二十三条 城镇地区内市容环境卫生责任区的责任标准是：</p> <p>（一）保持市容整洁，无乱设摊、乱搭建、乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱吊挂、乱堆放等行为；</p> <p>（二）保持环境卫生整洁，无暴露垃圾、粪便、污水，无污迹，无渣土，按照规定扫雪铲冰；</p> <p>（三）保持环境卫生设施的整洁、完好。</p> <p>农村地区市容环境卫生责任区的责任标准由市人民政府行政主管部门会同市农村工作等有关行政部门制定。</p> <p>责任人对在市容环境卫生责任区内发生的损害、破坏市容环境卫生的行为，有权予以劝阻、制止并要求城市管理综合执法部门查处。</p> <p>第二十四条 市容环境卫生责任区的具体范围和责任要求，由区城市管理部门书面告知责任人。</p> <p>市容环境卫生责任人应当按照规定的要求履行维护市容环境卫生责任。违反规定的，责令改正，并处200元以上1000元以下罚款。</p>
	(二)维修废弃物	《北京市城市道路和公	<p>第十条第三款 违反本规定有下列行为之一的，由城市管理综合执法组织给予处罚：</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
		公共场所环境卫生管理若干规定》	(三) 未及时清除因作业产生的废弃物、枝叶、泥土的, 责令限期清理, 并可处 500 元以上 5000 元以下罚款。
		《北京市市容环境卫生条例》	第四十七条 维修、疏通排水管道、沟渠, 维修、更换路灯、电线杆及其他公共设施所产生的废弃物, 作业单位应当按照规定及时清除, 不得乱堆乱放。违反规定的, 责令限期清理, 并可处五百元以上五千元以下罚款。
	(三) 施工污染	《北京市市容环境卫生条例》	第四十六条 城镇地区内新建、改建、扩建建设工程应当按照规定设置围挡、临时厕所和垃圾收集设施。建设工程施工或者拆除作业期间, 应当采取措施防止尘土飞扬、污水流溢; 产生的建筑垃圾应当日产日清; 对需要回填的土方, 应当进行苫盖。建设工程竣工后, 施工单位或者建设单位应当及时清除废弃物和围挡、临时厕所、垃圾收集设施及其他临时建筑设施。违反规定的, 责令限期改正, 并处二千元以上二万元以下罚款。 第六十条第二款 新建、改建、扩建建设工程竣工后, 其配套环境卫生设施应当由城市管理部门验收; 验收合格后, 方可投入使用。 违反第二款规定, 环境卫生设施未经验收或者验收不合格擅自投入使用的, 责令限期改正, 并处五千元以上三万元以下罚款。

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四)对各单位落实“门前三包”责任制	《北京市门前三包责任制管理办法》	<p>第三条 本市“门前三包”责任制管理遵循专业管理和群众管理相结合的原则。各单位应当承担以下“门前三包”责任：</p> <p>(一)包环境卫生。负责划定的责任区内环境整治，清扫地面，清除痰迹、污物、废弃物和积水积雪，制止随地吐痰、乱扔乱倒废弃物和乱贴乱挂。</p> <p>(二)包绿化。在划定的责任区内，按照园林管理部门的规划布置，种植并管护树木花草，维护绿化设施。</p> <p>(三)包社会秩序。在划定的责任区内，不乱堆乱放杂物，不乱设摊点，不私搭乱建，不乱停车辆。发现其他单位或者个人违反规定的，或者发生打架斗殴等违反治安管理规定的，有权予以劝阻、制止，应当向有关行政管理部門报告。</p> <p>第八条 对违反本办法的单位应当责令改正，并视情节轻重，处 200 元以上 1000 元以下的罚款，并对单位负责人处 20 元以上 50 元以下的罚款。</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(五) 扫雪铲冰	《北京市人民政府关于扫雪铲冰管理的规定》	<p>第三条 遇降雪天气，单位和个人应当承担责任地段的扫雪铲冰工作。居民居住地区，包括胡同、街巷、住宅小区等，由乡镇人民政府或者街道办事处组织居民做好扫雪铲冰工作。实行物业管理的，由物业管理单位负责。</p> <p>第六条 未按照规定完成责任地段扫雪铲冰工作的，由城市管理综合执法部门责令改正，并处责任单位 200 元以上 1000 元以下罚款。</p>
三、照明	(一) 破坏照明	《城市照明管理规定》	<p>第二十八条 任何单位和个人都应当保护城市照明设施，不得实施下列行为：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 在城市照明设施上刻划、涂污； (二) 在城市照明设施安全距离内，擅自植树、挖坑取土或者设置其他物体，或者倾倒含酸、碱、盐等腐蚀物或者具有腐蚀性的废渣、废液； (三) 擅自在城市照明设施上张贴、悬挂、设置宣传品、广告； (四) 擅自在城市照明设施上架设线缆、安置其他设施或者接入电源； (五) 擅自迁移、拆除、利用城市照明设施； (六) 其他可能影响城市照明设施正常运行的行为。

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第三十二条 违反本规定，有第二十八条规定行为之一的，由城市照明主管部门责令限期改正，对个人处以 200 元以上 1000 元以下的罚款；对单位处以 1000 元以上 3 万元以下的罚款；造成损失的，依法赔偿损失。</p>
	(二) 亮度限制	《城市照明管理规定》	<p>第十九条第二款 任何单位不得在城市景观照明中有过度照明等超能耗标准的行为。</p> <p>第三十一条 违反本规定，在城市景观照明中有过度照明等超能耗标准行为的，由城市照明主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以 1000 元以上 3 万元以下的罚款。</p>
四、消除四害	(一) 防鼠措施	《北京市除四害工作管理规定》	<p>第八条 单位和住户应当采取清除鼠迹、堵塞鼠洞、添设防鼠设施等措施及毒杀、诱捕等方法消灭老鼠，使鼠密度等指标符合国家控制标准。</p> <p>第十七条第一款 对违反本规定的下列行为，由市或者区、县爱国卫生运动委员会办公室予以处罚：</p> <p>(一) 未按第八条、第九条、第十条规定采取有效除四害措施，致使四害密度等指标超过国家控制标准的，予以警告，责令限期改正，并可处以 20 元以上 500 元以下罚款；情节严重的，处以 500 元以上 1000 元以下罚款。</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二)防蚊蝇措施	《北京市除四害工作管理条例》	<p>第九条 单位和住户必须按照下列规定清除蚊蝇孳生地并运用化学、物理、生物等方法消灭蚊蝇及其幼虫，使蚊蝇密度等指标符合国家控制标准。</p> <p>(一) 对厕所、下水道口、垃圾桶(箱)、污物容器、雨水污水蓄积地等一切易于孳生和聚集蚊蝇的场所，必须分别采取冲洗、消毒、打扫、平整等卫生措施，防止蚊蝇孳生、聚集，及时消灭蚊蝇和蚊蝇幼虫。</p> <p>(二) 保持单位责任区域、住宅院落公共卫生和家庭卫生，做到室外无蚊蝇孳生地，室内无蚊蝇。</p> <p>(三) 农村集体经济组织和农户饲养禽畜，应搞好饲养场所及其周围的环境卫生，清除蚊蝇孳生条件。农村菜区堆肥场由乡、镇人民政府统一规划建设，垃圾处理场、粪库、粪池等由其所有者或管理、使用者做好卫生保洁工作，粪库、粪池应加盖予以密封。在蚊蝇孳生季节，应当对上述场所定期喷洒低毒杀虫药。</p> <p>第十七条第一款 对违反本规定的下列行为，由市或者区、县爱国卫生运动委员会办公室予以处罚：</p> <p>(一) 未按第八条、第九条、第十条规定采取有效除四害措施，致使四害密度等指标超过国家控制标准的，予以警告，责令限期改正，并可处以 20</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			元以上500元以下罚款；情节严重的，处以500元以上1000元以下罚款。
	(三)防蟑螂措施	《北京市除四害工作管理规定》	<p>第十条 单位和住户发现蟑螂应当及时采取灭杀措施，使蟑螂密度等指标符合国家控制标准。</p> <p>第十七条第一款 对违反本规定的下列行为，由市或者区、县爱国卫生运动委员会办公室予以处罚：</p> <p>(一) 未按第八条、第九条、第十条规定采取有效除四害措施，致使四害密度等指标超过国家控制标准的，予以警告，责令限期改正，并可处以20元以上500元以下罚款；情节严重的，处以500元以上1000元以下罚款。</p>
	(四)未配置相应设施、措施	《北京市除四害工作管理规定》	<p>第十一条 单位或个人应当在所管理的食品生产经营场所和宾馆（饭店）、招待所、集贸市场、医院、机场、火车站、长途汽车站、废品收购站、动物园及公厕、垃圾转运站、垃圾处理场等场所配置相应的四害防治设施，并有人负责除四害工作。</p> <p>第十三条 在全市或全区（县）性的除四害统一行动中，单位和住户应当按照市或区（县）爱国卫生运动委员会的部署，使用统一方法、指定的药物及相关器械，实行有效的除四害措施。</p> <p>第十七条第二款 对违反本规定的下列行为，由市或者区、县爱国卫生</p>

市容监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>运动委员会办公室予以处罚：</p> <p>(二) 未按第十一条规定配置相应的四害防治设施或者无人负责除四害工作的，予以警告，责令限期改正，并可处以 20 元以上 1000 元以下罚款。</p>
五、粪便处置	(一) 粪便排放、 清掏、倾倒	北京市 《北京市 市容环境 卫生条例》	<p>第五十八条 对厕所的粪便应当排入污水处理系统或者贮（化）粪池。城镇地区内负有清掏粪便责任的单位应当及时清掏，对清掏的粪便密闭运输，并倾倒在指定的消纳场所。</p> <p>违反第一款、第二款规定的，责令改正，并处一千元以上二千元以下罚款；其中违反第二款规定，随意倾倒粪便的，处五千元以上五万元以下罚款。</p>
绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
绿化	(一) 绿化养护	北京市 《北京市 绿化条例》	<p>第二十五条 居住区、居住小区附属绿化工程竣工后，建设单位应当制作绿地平面图标牌，在居住区、居住小区的显著位置进行永久公示。</p> <p>第四十条 管护单位应当按照国家和本市绿地、树木养护规范对绿地、</p>

绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>树木进行管护并做好防火工作。</p> <p>第四十二条 居住区内严重影响居住采光、通风、安全的树木，管护单位应当按照有关技术规范及时组织修剪。当事人应当协助管护单位做好修剪工作。</p> <p>第五十条 禁止下列损害绿化的行为：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 在树木旁或者绿地内倾倒、排放污水、垃圾、渣土及其他废弃物； (二) 损毁树木、花草及绿化设施； (三) 在树木或者绿化设施上悬挂广告牌或者其他物品； (四) 在绿地内取土、搭建构筑物； (五) 在绿地内用火、烧烤； (六) 违反国家和本市有关规定截除树木主干、去除树冠； (七) 其他损害绿化成果及绿化设施的行为。 <p>第六十三条 违反本条例第二十五条规定，建设单位未按照要求公示绿地平面图的，责令限期改正；逾期不改正的，处5000元罚款。</p> <p>第六十五条 违反本条例第四十条规定，管护单位未按照养护规范进行养护并做好防火工作的，责令限期改正；逾期不改正，造成树木死亡、绿化</p>

绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>设施损毁、景区风貌破坏的，处2000元以上2万元以下罚款。</p> <p>第六十七条 违反本条例第五十条第（一）项至第（五）项、第（七）项规定，损害绿化成果及绿化设施的，责令停止违法行为。情节较轻的，处20元以上50元以下罚款；情节严重的，处50元以上500元以下罚款。</p> <p>第七十六条 违反本条例规定，符合代履行条件的，园林绿化部门可以依法委托专业单位代履行，所需费用由当事人承担。</p>
		<p>古 树 保 护 实 施 办 法 》</p> <p>《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》</p>	<p>第二十条 园林绿化、城市管理综合执法部门应当建立古树名木联动保护机制。损害古树名木行为、损坏古树名木标志和其他附属设施，不按技术规范养护管理或者不按要求治理、复壮，造成古树名木损伤以及未采取避让保护措施，避让保护措施未经批准或者不按批准的避让保护措施施工的，由城市管理综合执法部门依法处罚。</p> <p>第二十一条 砍伐、毁坏古树名木，构成犯罪的，由公安机关依法追究刑事责任。</p>

绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二) 砍伐树木	《北京市绿化条例》	<p>第五十九条 严格控制砍伐树木。符合下列情形之一的树木，经批准可以砍伐：</p> <p>(一) 已经死亡的；</p> <p>(二) 发生检疫性病虫害无保留价值或者发生其他严重病虫害的；</p> <p>(三) 因抚育或者更新改造需要且无移植价值的；</p> <p>(四) 因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因确需移植但无法移植或者无移植价值的。</p> <p>同一建设项目砍伐树木胸径小于30厘米并且不满20株的，由园林绿化部门批准；砍伐树木胸径30厘米以上的，以及一次或者累计砍伐树木20株以上不满50株的，由园林绿化部门批准；一次或者累计砍伐树木50株以上的，由园林绿化部门报市人民政府批准。</p> <p>砍伐许可证应当在砍伐现场公示，接受公众监督。</p> <p>第七十条 违反本条例第五十九条规定砍伐树木的，责令停止违法行为，并在规定地点补种砍伐株数10倍的树木，处所砍伐树木价值5至10倍的罚款。</p> <p>违反本条例第五十条第（六）项规定，未按照国家和本市有关规定截除</p>

绿化监管方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>树木主干、去除树冠的，依照前款规定处理。</p>
	<p>(三)改变绿地性质和用途</p>	<p>《北京市绿化条例》</p>	<p>第五十七条 任何单位和个人不得擅自改变绿地的性质和用途。中心城、新城、建制镇范围内，因基础设施建设等特殊原因需要改变公共绿地性质和用途的，应当经市人民政府批准。需要改变其他绿地性质和用途的，应当经市园林绿化部门审核、市规划自然资源部门批准。</p> <p>第六十八条 违反本条例第五十七条或者第六十条规定，未经许可擅自改变绿地性质和用途或者临时占用绿地的，责令限期改正、恢复原状，并按照改变的面积处每平方米300元以上3000元以下罚款。</p>

绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四) 移植树木	《北京市绿化条例》	<p>第五十八条 严格限制移植树木。因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因确需移植树木的，应当经园林绿化部门批准。移植许可证应当在移植现场公示，接受公众监督。</p> <p>第六十九条 违反本条例第五十八条规定移植树木的，责令限期改正；无法改正的，责令在规定地点补种移植株数5倍的树木，并可以处所移植树木价值3至5倍的罚款。</p>
	(五) 绿地垃圾	《北京市绿化条例》	<p>第五十条 禁止下列损害绿化的行为： （一）在树木旁或者绿地内倾倒、排放污水、垃圾、渣土及其他废弃物；</p> <p>第六十七条 违反本条例第五十条第（一）项至第（五）项、第（七）项规定，损害绿化成果及绿化设施的，责令停止违法行为。情节较轻的，处20元以上50元以下罚款；情节严重的，处50元以上500元以下罚款。</p>

绿化监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(六) 绿植悬挂其他物品	《北京市绿化条例》	<p>第五十条 禁止下列损害绿化的行为：</p> <p>(三) 在树木或者绿化设施上悬挂广告牌或者其他物品；</p> <p>第六十七条 违反本条例第五十条第(一)项至第(五)项、第(七)项规定，损害绿化成果及绿化设施的，责令停止违法行为。情节较轻的，处20元以上50元以下罚款；情节严重的，处50元以上500元以下罚款。</p>
	(七) 损害绿化	《北京市绿化条例》	<p>第五十条 禁止下列损害绿化的行为：</p> <p>(二) 损毁树木、花草及绿化设施；</p> <p>(四) 在绿地内取土、搭建构筑物；</p> <p>(五) 在绿地内用火、烧烤；</p> <p>(六) 违反国家和本市有关规定截除树木主干、去除树冠；</p> <p>(七) 其他损害绿化成果及绿化设施的行为。</p> <p>第六十七条 违反本条例第五十条第(一)项至第(五)项、第(七)项规定，损害绿化成果及绿化设施的，责令停止违法行为。情节较轻的，处20元以上50元以下罚款；情节严重的，处50元以上500元以下罚款。</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
一、生活垃圾	(一) 倾倒垃圾	《中华人民共和国固体废物污染防治法》	<p>第四十九条 产生生活垃圾的单位、家庭和个人应当依法履行生活垃圾源头减量和分类投放义务，承担生活垃圾产生者责任。</p> <p>任何单位和个人都应当依法在指定的地点分类投放生活垃圾。禁止随意倾倒、抛撒、堆放或者焚烧生活垃圾。</p> <p>机关、事业单位等应当在生活垃圾分类工作中起示范带头作用。</p> <p>已经分类投放的生活垃圾，应当按照规定分类收集、分类运输、分类处理。</p> <p>第一百一十一条第一款 违反本法规定，有下列行为之一，由县级以上地方人民政府环境卫生主管部门责令改正，处以罚款，没收违法所得：</p> <p>(一) 随意倾倒、抛撒、堆放或者焚烧生活垃圾的。</p>
	(二) 垃圾设施	《中华人民共和国固体废物污染防治法》	<p>第五十五条 建设生活垃圾处理设施、场所，应当符合国务院生态环境主管部门和国务院住房城乡建设主管部门规定的环境保护和环境卫生标准。</p> <p>鼓励相邻地区统筹生活垃圾处理设施建设，促进生活垃圾处理设施跨行政区域共建共享。</p> <p>禁止擅自关闭、闲置或者拆除生活垃圾处理设施、场所；确有必要关闭、闲置或者拆除的，应当经所在地的市、县级人民政府环境卫生主管部门商所在地生态环境主管部门同意后核准，并采取防止污染环境的措施。</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第一百一十一条第二款 违反本法规定，有下列行为之一，由县级以上地方人民政府环境卫生主管部门责令改正，处以罚款，没收违法所得：</p> <p>(二)擅自关闭、闲置或者拆除生活垃圾处理设施、场所的。</p>
	(三)乱倒垃圾	《北京市市容环境卫生条例》	<p>第五十二条 在公共场所禁止下列影响市容环境卫生的行为：</p> <p>(一)随地吐痰、便溺；</p> <p>(二)乱丢瓜果皮核、烟头、纸屑、口香糖、塑料袋、包装物等废弃物；</p> <p>(三)乱倒污水、垃圾，焚烧树叶、垃圾；</p> <p>(四)其他影响市容环境卫生的行为。</p> <p>违反前款规定的，责令改正，并可处五十元罚款；情节严重的，处二百元罚款。</p>
	(四)生活垃圾制度、设施工器具、容器管理、处置、登记及台账	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第三十五条 本市实行生活垃圾分类管理责任人制度。生活垃圾分类管理责任人按照下列规定确定：</p> <p>(一)城市居住地区，包括住宅小区、胡同、街巷等，实行物业管理的，由物业管理单位负责；单位自管的，由自管的单位负责。</p> <p>第三十六条 生活垃圾分类管理责任人应当遵守下列规定：</p> <p>(一)建立生活垃圾分类日常管理制度；</p> <p>(二)在责任范围内开展生活垃圾分类知识宣传，指定专人负责指导、监督</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>单位和个人进行生活垃圾分类；</p> <p>(三) 根据生活垃圾产生量和分类方法，按照相关规定设置生活垃圾分类收集容器，并保持生活垃圾分类收集容器完好和整洁美观，出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设；</p> <p>(四) 明确不同类型生活垃圾的投放时间、地点，分类收集、贮存生活垃圾；</p> <p>(五) 将生活垃圾交由有资质的单位收集运输，并签订生活垃圾收集运输服务合同，合同示范文本由城市管理部门会同相关部门制定并公布；</p> <p>(六) 及时制止翻拣、混合已分类的生活垃圾的行为；</p> <p>(七) 国家和本市的其他规定。</p> <p>生活垃圾分类管理责任人发现投放人不按照分类标准投放的，有权要求其改正；投放人拒不改正的，生活垃圾分类管理责任人应当向城市管理综合执法部门报告。</p> <p>第三十七条第二款 生活垃圾分类管理责任人应当按照下列规定设置生活垃圾分类收集容器：</p> <p>(二) 住宅小区和自然村应当在公共区域设置厨余垃圾、其他垃圾两类收集容器，并至少在一处生活垃圾交投点设置可回收物、有害垃圾收集容器；</p> <p>第三十八条 生活垃圾分类管理责任人应当按照规定，向所在地的街道办事处</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>处或者乡镇人民政府进行生活垃圾排放登记,并保存生活垃圾收集运输服务合同备查。</p> <p>生活垃圾分类管理责任人应当建立生活垃圾管理台账,记录责任范围内实际产生的生活垃圾的种类、数量、运输者、去向等情况,并定期向所在地的街道办事处或者乡镇人民政府报告。</p> <p>第四十条 居民对装饰装修过程中产生的建筑垃圾,应当承担处理费用;生活垃圾分类管理责任人应当依法办理渣土消纳许可。</p> <p>第四十一条 单位和个人应当按照照生活垃圾分类管理责任人公示的时间、地点投放生活垃圾,不得随意丢弃、抛撒生活垃圾。</p> <p>第六十九条 生活垃圾分类管理责任人违反本条例第三十六条第一款第(一)项、第(二)项、第(三)项、第(四)项、第(六)项规定的,由城市管理综合执法部门责令立即改正,处三千元以上三万元以下罚款。</p> <p>违反本条例第三十六条第一款第(五)项规定,生活垃圾分类管理责任人将生活垃圾交由未经许可或者备案的企业和个人进行处置的,由城市管理综合执法部门责令立即改正,处一万元以上十万元以下罚款。</p> <p>第七十条 违反本条例第三十八条第一款规定,生活垃圾分类管理责任人未办理生活垃圾排放登记或者登记信息虚假的,由城市管理综合执法部门责令立即</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			改正，处一千元以上五千元以下罚款。 违反本条例第三十八条第二款规定，生活垃圾分类管理责任人未建立生活垃圾管理台账，或者不如实记录责任范围内生活垃圾排放情况的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处一千元以上一万元以下罚款。
	(五) 缴纳生活垃圾处理费	《北京市生活垃圾管理条例》	第八条第二款 产生生活垃圾的单位和個人应当按照规定缴纳生活垃圾处理费。
	(六) 随意倾倒、抛洒或者堆放城市生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	第四十一条 单位和个人应当按照生活垃圾分类管理责任人公示的时间、地点投放生活垃圾，不得随意丢弃、抛撒生活垃圾。 第四十五条第一款第(二)项 收集、运输生活垃圾的单位应当遵守下列规定： (二) 将生活垃圾分类运输至集中收集设施或者符合规定的转运、处理设施，不得混装混运，不得随意倾倒、丢弃、遗撒、堆放。 第七十一条第二款 生活垃圾收集、运输单位违反本条例第四十五条第一款第(二)项规定的，由城市管理综合执法部门责令清除，处五万元以上五十万元以下罚款，没收违法所得；情节严重的，由城市管理综合执法部门吊销生活垃圾收集、运输经营许可证。

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
二、建筑垃圾	(一)建筑垃圾资源化利用	《北京市建筑垃圾处置管理规定》	<p>第二十条第二款 施工单位应当按照城市管理部门的规定对建筑垃圾进行资源化利用或者处置,并根据建筑垃圾运输服务合同的约定,通知建筑垃圾运输服务单位及时清运施工产生的建筑垃圾;对需要在施工现场贮存的建筑垃圾,应当按照规定采取密闭式垃圾站或者防尘网遮盖等扬尘防治措施。</p> <p>第二十三条 建设单位、生活垃圾分类管理责任人自行或者委托他人对建筑垃圾进行资源化利用,除采取就地资源化利用方式外,应当科学确定资源化利用人和资源化利用场所,签订建筑垃圾资源化利用协议,选择有资质的建筑垃圾运输服务单位,并签订建筑垃圾运输服务合同,将建筑垃圾运送至确定的资源化利用场所。</p> <p>对建筑垃圾进行资源化利用的,无需签订建筑垃圾消纳处置协议和备案建筑垃圾消纳情况。</p> <p>第四十一条第二款 违反本规定第二十条第二款规定,施工单位未及时清运建筑垃圾,或者未按照规定对施工过程中产生的建筑垃圾进行资源化利用或者处置的,由城市管理综合执法部门责令限期改正,处10万元以上100万元以下罚款;未按照规定对现场贮存的建筑垃圾采取扬尘防治措施,由城市管理综合执法部门责令限期改正,处1万元以上10万元以下罚款;拒不改正的,责令停工整治。</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二)建筑垃圾清运	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第四十七条 建设单位应当将建筑垃圾交由有资质的运输单位,按照渣土消纳许可确定的时间、路线和要求,运输至符合规定的渣土消纳场所。实施建筑垃圾就地资源化处置的,应当采用符合建筑垃圾资源化处理要求的设备或者方式。建设单位应当将实际产生的建筑垃圾的种类、数量、运输者、去向等情况,及时告知渣土消纳场所。渣土消纳场所发现与实际接收的数量不符的,应当及时报告城市管理部门。</p> <p>第七十三条 建设工程的建设单位、拆除工程的承担单位违反本条例第四十七条第一款规定处理建筑垃圾的,由城市管理综合执法部门责令限期改正,处一万元以上十万元以下罚款。</p>
	(三)建筑垃圾的倾倒、堆放和处置	《北京市建筑垃圾处置管理规定》	<p>第六条 建筑垃圾产生者负有建筑垃圾处置义务;委托他人处置建筑垃圾的,应当承担处置费用,双方另有约定的除外。</p> <p>任何单位和个人不得随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾,不得将建筑垃圾与其他生活垃圾、危险废物混合,不得未经许可从事建筑垃圾运输、消纳等活动。</p> <p>第十条 居民装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾,应当按照生活垃圾分类管理责任人规定的时间、地点和要求单独堆放,并承担处置费用。生活垃圾分类管理责任人按照《北京市生活垃圾管理条例》的规定确定。</p> <p>生活垃圾分类管理责任人应当对居民装饰装修房屋产生的建筑垃圾制定治</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>理方案，明确建筑垃圾投放规范、时间和地点、监督投诉方式等事项，按照随产随清的原则及时清运建筑垃圾；确因客观条件不能对建筑垃圾随产随清的，应当按照方便贮存和保洁的原则，设置建筑垃圾临时贮存点，采取措施防止扬尘污染，并做到每5日内至少清运一次。</p> <p>生活垃圾分类管理责任人发现居民未按照本条第一款的规定堆放建筑垃圾的，有权要求其改正；拒不改正的，生活垃圾分类管理责任人应当向城市管理综合执法部门报告。</p> <p>第三十四条 违反本规定第六条第二款规定，随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，给予警告，对单位处10万元以上100万元以下罚款，对产生建筑垃圾的个人处200元以下罚款。</p> <p>有前款行为，造成严重后果，尚不构成犯罪的，由公安机关依照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》的有关规定对法定代表人、主要负责人、直接负责的主管人员和其他责任人员处以拘留。</p> <p>单位违反本规定第六条第二款规定，将建筑垃圾与其他生活垃圾、危险废物混合的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处1000元罚款；再次违反规定的，处1万元以上5万元以下罚款。</p> <p>个人违反本规定第六条第二款规定，将建筑垃圾与其他生活垃圾、危险废物</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>混合的，由生活垃圾分类管理责任人进行劝阻；对拒不听从劝阻的，生活垃圾分类管理责任人应当向城市管理综合执法部门报告，由城市管理综合执法部门给予书面警告，再次违反规定的，处 50 元以上 200 元以下罚款。</p> <p>第三十五条 违反本规定第十条第二款规定，生活垃圾分类管理责任人未制定居民装饰装修产生的建筑垃圾的治理方案，或者未明确建筑垃圾投放规范、时间和地点、监督投诉方式等事项的，由城市管理综合执法部门责令立即改正，处 3000 元以上 3 万元以下罚款。</p>
	(四) 建筑垃圾的处理费用	《北京市建筑垃圾处置管理规定》	第四十条 居民对装饰装修过程中产生的建筑垃圾，应当承担处理费用；生活垃圾分类管理责任人应当依法办理渣土消纳许可。
三、垃圾分类	(一) 物业企业未开展宣传或未指定专人负责指导、监督垃圾分类工作	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第三十五条第二款 生活垃圾分类管理责任人应当遵守下列规定：</p> <p>(二) 在责任范围内开展生活垃圾分类知识宣传，指定专人负责指导、监督单位和个人进行生活垃圾分类；</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二)单位和个人未按规定分类投放生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第三十四条 产生生活垃圾的单位和个人是生活垃圾分类投放的责任主体，应当按照下列规定分类投放生活垃圾：</p> <p>(一)按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的分类，分别投入相应标识的收集容器；</p> <p>(二)废旧家具家电等体积较大的废弃物，单独堆放在生活垃圾分类管理责任人指定的地点；</p> <p>(三)农村村民日常生活中产生的灰土单独投放在相应的容器或者生活垃圾分类管理责任人指定的地点；</p> <p>(四)国家和本市有关生活垃圾分类投放的其他规定。</p> <p>居民装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，按照生活垃圾分类管理责任人指定的时间、地点和要求单独堆放。</p> <p>第六十八条 单位违反本条例第三十四条第一款规定，由城市管理综合执法部门责令立即改正，情节严重的，处五万元以上五十万元以下罚款。</p> <p>个人违反本条例第三十四条规定，由生活垃圾分类管理责任人进行劝阻；对拒不听从劝阻的，生活垃圾分类管理责任人应当向城市管理综合执法部门报告，由城市管理综合执法部门给予书面警告；再次违反规定的，处五十元以上二百元以下罚款。</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			依据前款规定应当受到处罚的个人,自愿参加生活垃圾分类等社区服务活动的,不予行政处罚。
	(三)物企业未及时制止翻拣、混合已分类生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第三十六条第六款 生活垃圾分类管理责任人应当遵守下列规定: (六)及时制止翻拣、混合已分类的生活垃圾的行为;</p> <p>第六十九条 生活垃圾分类管理责任人违反本条例第三十五条第一款第(一)项、第(二)项、第(三)项、第(四)项、第(六)项规定的,由城市管理综合执法部门责令立即改正,处3000元以上3万元以下罚款。</p>
四、垃圾清运	(一)收集、运输生活垃圾规定	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第四十五条 收集、运输生活垃圾的单位应当遵守下列规定: (一)按时、分类收集、运输不同种类的生活垃圾,根据生活垃圾分类收集量、分类方法、作业时间等因素,配备、使用符合标准的收集工具、运输车辆以及符合要求的人员; (二)将生活垃圾分类运输至集中收集设施或者符合规定的转运、处理设施,不得混装混运,不得随意倾倒、丢弃、遗撒、堆放; (三)建立生活垃圾管理台账,记录生活垃圾来源、种类、数量、去向等情况,并向区城市管理部门报告;</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(四) 国家和本市的其他规定。</p> <p>生活垃圾收集、运输单位发现生活垃圾分类管理责任人所交运的生活垃圾不符合分类标准的，有权要求其改正；生活垃圾分类管理责任人拒不改正的，生活垃圾收集、运输单位应当向城市管理综合执法部门报告。</p> <p>第七十一条 生活垃圾收集、运输单位违反本条例第四十五条第一款第(一)项规定的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，处一万元以上三万元以下罚款；情节严重的，由城市管理综合执法部门吊销生活垃圾收集、运输经营许可证。</p> <p>生活垃圾收集、运输单位违反本条例第四十五条第一款第(二)项规定的，由城市管理综合执法部门责令清除，处五万元以上五十万元以下罚款，没收违法所得；情节严重的，由城市管理综合执法部门吊销生活垃圾收集、运输经营许可证。</p> <p>生活垃圾收集、运输单位违反本条例第四十五条第一款第(三)项规定的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，处一千元以上一万元以下罚款；情节严重的，由城市管理综合执法部门吊销生活垃圾收集、运输经营许可证。</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二) 未按时、分类收集、运输生活垃圾	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第五十一条 生活垃圾集中转运、处理设施的运行管理单位应当遵守下列规定：</p> <p>(二) 按照规定处置生活垃圾处理过程中产生的污水、废气、废渣、粉尘等，保证生活垃圾集中转运、处理设施的排放达到国家和本市有关标准；</p> <p>第七十四条 违反本条例第五十一条第一款第(一)项、第(二)项规定的，由城市管理综合执法部门责令生活垃圾集中转运、处理设施的运行管理单位限期改正，处3万元以上10万元以下罚款；情节严重的，由城市管理综合执法部门吊销生活垃圾处理经营许可证；由于排放未达到标准，给单位和个人造成损失的，应当依法进行赔偿。</p> <p>违反本条例第五十一条第三款第(三)项、第(四)项规定，未按照要求进行检测的，由城市管理综合执法部门责令生活垃圾集中转运、处理设施的运行管理单位限期改正，处3万元以上10万元以下罚款；未将数据传输至城市管理部門的生活垃圾处理设施运行监督管理信息系统的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，处2000元以上2万元以下罚款。</p>

垃圾管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(三) 未按要求接收生活垃圾或未进行分类处理	《北京市生活垃圾管理条例》	<p>第四十六条第一款 生活垃圾集中转运、处理设施的运行管理单位应当按照要求接收生活垃圾，并进行分类处理。</p> <p>第五十二条第二款 生活垃圾集中转运、处理设施的运行管理单位接收生活垃圾时发现不符合分类标准的，有权要求生活垃圾收集、运输单位改正；拒不改正的，应当向城市管理综合执法部门报告。</p> <p>第七十二条 违反本条例第四十六条第一款规定，生活垃圾集中转运、处理设施未按要求接收生活垃圾，或者未进行分类处理的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，由城市管理综合执法部门吊销生活垃圾处理经营许可证或者渣土消纳场所许可证。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
一、水务管理	(一)取水管理	《中华人民共和国水法》	<p>第四十八条第一款 直接从江河、湖泊或者地下取用资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。但是，家庭生活零星散养、圈养畜禽饮用等少量取水的除外。</p> <p>第六十九条第一款 有下列行为之一的，由县级以上人民政府水行政主管部门或者流域管理机构依据职权，责令停止违法行为，限期采取补救措施，处二万元以上十万元以下的罚款；情节严重的，吊销其取水许可证：</p> <p>(一) 未经批准擅自取水的；</p> <p>(二) 未依照批准的取水许可规定条件取水的。</p>
		《北京市节水条例》	<p>第十八条 直接从河流、湖泊或者地下取水的单位和个人，依法需要申请取水许可的，应当向水务部门申请。</p> <p>取水单位和个人应当按照取水许可规定条件取水，准确计量，加强取水、输水工程设施管理维护，严格控制取水、输水损失。</p> <p>取水许可有效期届满需要延续的，取水单位和个人应当依法提出延续申请。有效期届满未提出延续申请或者延续申请未获得批准的，水务部门依法注销取水许可证。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第七条 城市供水单位对其供应的水的质量负责，其中，经二次供水到达用户的，二次供水的水质由二次供水管理单位负责。</p> <p>城市供水水质应当符合国家有关标准的规定。</p>
	(二) 供水管理	《城市供水条例》	<p>第九条 城市供水单位所用的净水剂及与制水有关材料等，应当符合国家有关标准。</p> <p>净水剂及与制水有关材料等实施生产许可证管理的，城市供水单位应当选用获证企业的产品。</p> <p>城市供水单位所用的净水剂及与制水有关材料等，在使用前应当按照国家有关质量标准进行检验；未经检验或者检验不合格的，不得投入使用。</p>
			<p>第十条 城市供水设备、管网应当符合保障水质安全的要求。</p> <p>用于城市供水的新设备、新管网或者经改造的原有设备、管网，应当严格进行清洗消毒，经质量技术监督部门资质认定的水质检测机构检验合格后，方可投入使用。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第十四条 二次供水管理单位，应当建立水质管理制度，配备专（兼）职人员，加强水质管理，定期进行水质检测并对各类储水设施清洗消毒（每半年不得少于一次）。不具备相应水质检测能力的，应当委托经质量技术监督部门资质认定的水质检测机构进行现场检测。</p>
			<p>第二十六条 任何单位和个人发现城市供水水质安全事故或者安全隐患后，应当立即向有关城市供水单位、二次供水管理单位或者所在地直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门报告。</p> <p>城市供水单位、二次供水管理单位接到安全事故或者安全隐患报告的，应当立即向所在地直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门和其他有关部门报告。</p> <p>直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门接到安全事故或者安全隐患报告的，应当按照有关规定，向同级人民政府报告，并通知有关城市供水单位、二次供水管理单位。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第二十七条 发现城市供水水质安全隐患或者安全事故后，直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门应当会同有关部门立即启动城市供水水质突发事件应急预案，采取措施防止事故发生或者扩大，并保障有关单位和个人的用水；有关城市供水单位、二次供水管理单位应当立即组织人员查明情况，组织抢险抢修。</p> <p>城市供水单位发现供水水质不能达到标准，确需停止供水的，应当报经所在地直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门批准，并提前 24 小时通知用水单位和个人；因发生灾害或者紧急事故，不能提前通知的，应当在采取应急措施的同时，通知用水单位和个人，并向所在地直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门报告。</p>
			<p>第二十九条 违反本规定，有下列行为之一的，由直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门给予警告，并处以 3 万元的罚款：</p> <p>(一) 供水水质达不到国家有关标准规定的；</p> <p>(二) 城市供水单位、二次供水管理单位未按规定进行水质检测或者委托检测的；</p> <p>(三) 对于实施生产许可证管理的净水剂及与制水有关材料等，选用未获证企业产品的；</p> <p>(四) 城市供水单位使用未经检验或者检验不合格的净水剂及有关制水材料</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>的；</p> <p>(五)城市供水单位使用未经检验或者检验不合格的城市供水设备、管网的；</p> <p>(六)二次供水管理单位，未按规定对各类储水设施进行清洗消毒的；</p> <p>(七)城市供水单位、二次供水管理单位隐瞒、缓报、谎报水质突发事件或者水质信息的；</p> <p>(八)违反本规定，有危害城市供水水质安全的其他行为的。</p>
		《城市供水水质管理规定》	<p>第七条 城市供水单位对其供应的水的质量负责，其中，经二次供水到达用户的，二次供水的水质由二次供水管理单位负责。</p> <p>城市供水水质应当符合国家有关标准的规定。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第十四条 二次供水管理单位，应当建立水质管理制度，配备专（兼）职人员，加强水质管理，定期进行水质检测并对各类储水设施清洗消毒（每半年不得少于一次）。不具备相应水质检测能力的，应当委托经质量技术监督部门资质认定的水质检测机构进行现场检测。</p>
			<p>第二十九条 违反本规定，有下列行为之一的，由直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门给予警告，并处以3万元的罚款：</p> <p>（一）供水水质达不到国家有关标准规定的；</p> <p>（二）城市供水单位、二次供水管理单位未按规定进行水质检测或者委托检测的；</p> <p>（三）对于实施生产许可证管理的净水剂及与制水有关的材料等，选用未获证企业产品的；</p> <p>（四）城市供水单位使用未经检验或者检验不合格的净水剂及有关制水材料的；</p> <p>（五）城市供水单位使用未经检验或者检验不合格的城市供水设备、管网的；</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(六) 二次供水管理单位，未按规定对各类储水设施进行清洗消毒的；</p> <p>(七) 城市供水单位、二次供水管理单位隐瞒、缓报、谎报水质突发事件或者水质信息的；</p> <p>(八) 违反本规定，有危害城市供水水质安全的其他行为的。</p>
			<p>第十一条 直接从事供、管水的人员必须取得体检合格证后方可上岗工作，并每年进行一次健康检查。</p> <p>凡患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎、活动性肺结核、化脓性或渗出性皮肤病及其他有碍饮用水卫生的疾病和病原携带者，不得直接从事供、管水工作。</p> <p>直接从事供、管水的人员，未经卫生知识培训不得上岗工作。</p>
		《生活饮用水卫生监督管理办法》	<p>第十四条 二次供水设施选址、设计、施工及所用材料，应保证不使饮用水水质受到污染，并有利于清洗和消毒。各类蓄水设施要加强卫生防护，定期清洗和消毒。具体管理办法由省、自治区、直辖市根据本地区情况另行规定。</p>
	(三) 节约用水	《北京市节水条例》	<p>第二十二条 供水管网超过使用年限或者工艺、材质不合格的，市、区人民政府应当制定改造计划，组织供水单位、物业服务人、用水户等有关单位和个人实施。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第三十条 非居民用水户应当遵守下列规定：</p> <p>（一）明确负责节水工作的机构或者人员；</p> <p>（二）建立健全节水管理制度，开展节水宣传教育和培训，建设节水型单位；</p> <p>（三）创造条件利用雨水、再生水等非常规水源；</p> <p>（四）开展内部用水情况统计，实行两类以上不同用途用水分类装表计量和分级装表计量，加强水计量设施运行维护，建立用水台账；</p> <p>（五）改造或者更换国家明令淘汰的落后的、耗水量高的技术、工艺、设备和产品；</p> <p>（六）加强取用水设施设备的运行维护，保障节水设施正常运行，防止发生跑冒滴漏等情况。</p>
			<p>第三十二条 禁止产生或者使用有毒有害物质的单位将其生产用水管网与供水管网直接连接；禁止将再生水、供暖等非饮用水管网与供水管网连接；禁止将雨水管网、污水管网、再生水管网混接。</p> <p>禁止破坏或者损坏供水管网、雨水管网、污水管网、再生水管网及其附属设施。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第三十五条第三款 住宅小区、单位内部的景观用水禁止使用地下水、自来水。</p> <p>第三十六条第四款 现场制售饮用水的单位和个人应当按照有关标准规范，安装尾水回收设施，对尾水进行利用，不得直接排放尾水，并依照本市有关规定向设施所在地卫生健康部门备案。</p> <p>第三十九条 任何单位和个人不得从园林绿化、环境卫生、消防等公共用水设施非法用水。</p> <p>第四十三条 再生水输配管网覆盖范围内的用水户，符合下列情形之一的，应当使用再生水：</p> <ul style="list-style-type: none"> （一）园林绿化、环境卫生、建筑施工等行业用水； （二）冷却用水、洗涤用水、工艺用水等工业生产用水； （三）公共区域、住宅小区和单位内部的景观用水； （四）降尘、道路清扫、车辆冲洗等其他市政杂用水。 <p>具备再生水利用条件的非居民用水户，水务部门应当将再生水用量纳入其用水指标，同步合理减少其地下水、自来水的用水指标。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第四十四条 鼓励非居民用水户收集、循环使用或者回收利用设备冷却水、空调冷却水、锅炉冷却水，循环利用率不低于国家和本市规定的标准。</p> <p>第六十二条 违反本条例第三十条第六项规定，非居民用水户未保障节水设施正常运行，造成浪费用水的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以下罚款。</p> <p>第六十三条 违反本条例第三十二条第一款规定，由水务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并承担相关费用，对单位处五万元以上十万元以下罚款，对个人处一万元以上五万元以下罚款：</p> <p>违反本条例第三十二条第二款 破坏或者损坏供水管网、雨水管网、污水管网、再生水管网及其附属设施的，由水务部门责令改正，恢复原状或者采取其他补救措施，处十万元以下罚款；造成严重后果的，处十万元以上三十万元以下罚款；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>第六十四条第二款 违反本条例第三十五条第三款规定，住宅小区、单位内部的景观用水使用地下水、自来水的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第六十五条 现场制售饮用水的单位或者个人未安装尾水回收设施对尾水进行利用的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，责令拆除，处五千元以上二万元以下罚款；未按照规定备案的，由卫生健康部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下罚款。</p>
			<p>第六十八条 从园林绿化、环境卫生、消防等公共用水设施非法用水的，由水务部门责令停止违法行为，对单位处一万元以上十万元以下罚款，对个人处一千元以上一万元以下罚款。</p>
			<p>第十二条 排水户应当按照排水许可证确定的排水类别、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染物项目和浓度等要求排放污水。</p>
	(四) 排水管理	《城镇排水与污水处理条例》	<p>第二十一条 从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（以下称排水户）向城镇排水设施排放污水的，应当向城镇排水主管部门申请领取污水排入排水管网许可证。城镇排水主管部门应当按照国家有关标准，重点对影响城镇排水与污水处理设施安全运行的事项进行审查。</p> <p>排水户应当按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第三十条 城镇污水处理设施维护运营单位或者污泥处理处置单位应当安全处理处置污泥，保证处理处置后的污泥符合国家有关标准，对产生的污泥以及处理处置后的污泥去向、用途、用量等进行跟踪、记录，并向城镇排水主管部门、环境保护主管部门报告。任何单位和个人不得擅自倾倒、堆放、丢弃、遗撒污泥。</p> <p>第三十八条 城镇排水与污水处理设施维护运营单位应当建立健全安全生产管理制度，加强对窰井盖等城镇排水与污水处理设施的日常巡查、维修和养护，保障设施安全运行。</p> <p>第五十条第一款 违反本条例规定，排水户未取得污水排入排水管网许可证向城镇排水设施排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期采取治理措施，补办污水排入排水管网许可证，可以处50万元以下罚款；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>违反本条例规定，排水户不按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期改正，可以处5万元以下罚款；造成严重后果的，吊销污水排入排水管网许可证，并处5万元以上50万元以下罚款，可以向社会予以通报；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>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第五十三条 违反本条例规定,城镇污水处理设施维护运营单位或者污泥处理处置单位对产生的污泥以及处理处置后的污泥的去向、用途、用量等未进行跟踪、记录的,或者处理处置后的污泥不符合国家有关标准的,由城镇排水主管部门责令限期采取治理措施,给予警告;造成严重后果的,处10万元以上20万元以下罚款;逾期不采取治理措施的,城镇排水主管部门可以指定有治理能力的单位代为治理,所需费用由当事人承担;造成损失的,依法承担赔偿责任。</p> <p>违反本条例规定,擅自倾倒、堆放、丢弃、遗撒污泥的,由城镇排水主管部门责令停止违法行为,限期采取治理措施,给予警告;造成严重后果的,对单位处10万元以上50万元以下罚款,对个人处2万元以上10万元以下罚款;逾期不采取治理措施的,城镇排水主管部门可以指定有治理能力的单位代为治理,所需费用由当事人承担;造成损失的,依法承担赔偿责任。</p>
			<p>第五十五条 违反本条例规定,城镇排水与污水处理设施维护运营单位有下列情形之一的,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,处10万元以上50万元以下罚款;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>(一)未按照国家有关规定履行日常巡查、维修和养护责任,保障设施安全运行的;</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(二) 未及时采取防护措施、组织事故抢修的;</p> <p>(三) 因巡查、维护不到位, 导致窨井盖丢失、损毁, 造成人员伤亡和财产损失。</p>
		《城镇污水排入排水管网许可管理办法》	<p>第二十八条 排水户未按照排水许可证的要求, 向城镇排水设施排放污水的, 由城镇排水主管部门责令停止违法行为, 限期改正, 可以处5万元以下罚款; 造成严重后果的, 吊销排水许可证, 并处5万元以上50万元以下罚款, 对列入重点排污单位名录的排水户, 处30万元以上50万元以下罚款, 并将有关情况通知同级环境保护主管部门, 可以向社会予以通报; 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>
		《北京市排水和再生水管理办法》	<p>第十八条第四款 禁止下列损害排水和再生水设施的行为: 向排水管网排放超标污水、有毒有害及易燃易爆物质。</p> <p>第三十八条第一款 违反本办法第十八条规定, 损害排水和再生水设施的, 责令限期改正, 并可按照下列标准予以罚款; 给他人造成损失的, 依法承担赔偿责任: (一) 违反第(一)项、第(二)项、第(三)项、第(四)项、第(七)</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			项规定的，处1万元以上3万元以下罚款。
			第七十八条 业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。 业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为： (六)擅自拆改供水、排水、再生水等管线；
	(五)供、排水管线(网)管理	《北京市物业管理条例》	第九十八条 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处： (六)违反本条例第七十八条第二款第(六)项规定的，由水主管部门责令限期改正，处一万元以上三万元以下的罚款；
		《北京市节水条例》	第三十二条 禁止产生或者使用有毒有害物质的单位将其生产用水管网与供水管网直接连接；禁止将再生水、供暖等非饮用水管网与供水管网连接；禁止将雨水管网、污水管网、再生水管网混接。 禁止破坏或者损坏供水管网、雨水管网、污水管网、再生水管网及其附属设施。 第六十三条 违反本条例第三十二条第一款规定，有下列行为之一的，由水

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>务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并承担相关费用，对单位处五万元以上十万元以下罚款，对个人处一万元以上五万元以下罚款：</p> <p>(一)产生或者使用有毒有害物质的单位将其生产用水管网与供水管网直接连接的；</p> <p>(二)将再生水、供暖等非饮用水管网与供水管网连接的；</p> <p>(三)将雨水管网、污水管网、再生水管网混接的。</p> <p>违反本条例第三十二条第二款规定，破坏或者损坏供水管网、雨水管网、污水管网、再生水管网及其附属设施的，由水务部门责令改正，恢复原状或者采取其他补救措施，处十万元以下罚款；造成严重后果的，处十万元以上三十万元以下罚款；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>
		《北京市城市公共供水管理办法》	<p>第十五条第一款 公用消防栓由供水企业负责维修管理，公安机关消防机构负责监督检查。除发生火灾时，任何单位和个人不得动用。</p> <p>第十七条第三项 禁止下列行为： 擅自启动、拆卸、挪动公共供水设施。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第十九条第四项 对违反本办法的其他行为,由城市公共供水主管机关按下列规定给予处罚;</p> <p>(四)擅自拆卸、挪动公共供水设施,或除紧急需要擅自动用消防栓的,责令恢复原状,处责任单位1000元以下罚款。</p>
		《城市供水条例》	<p>第三十条 因工程建设需改装、拆除或者迁移城市公共供水设施的,建设单位应当报经县级以上人民政府城市规划行政主管部门和城市供水行政主管部门批准,并采取相应的补救措施。</p>
			<p>第三十五条第六项 违反本条例规定,有下列行为之一的,由城市供水行政主管部门或者其授权的单位责令限期改正,可以处以罚款:</p> <p>(六)擅自拆除、改装或者迁移城市公共供水设施的。</p>
二、供热	(一)影响供热设施安全	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第二十四条 禁止实施下列危害供热安全的行为:</p> <p>(一)在规定的地下热力管道安全间距范围内修筑建筑物、构筑物;</p> <p>(二)在规定的地下热力管道安全间距范围内堆放物品,或者进行挖掘、取土、钻探、打桩、埋杆、栽植深根性植物和爆破作业;</p> <p>(三)向供热管沟内排放有毒、有害、易燃、易爆、易堵塞物品及雨水、污水、工业废液、垃圾;</p> <p>(四)擅自接入供热管网;</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(五) 擅自在室内采暖系统上安装危害系统安全的设备;</p> <p>(六) 擅自排放或者取用管道内热水或蒸汽;</p> <p>(七) 擅自拆除、毁损警示标志;</p> <p>(八) 擅自操作、拆除共用供热阀门, 损坏共用阀门的铅封, 改动或者损坏供热计量仪表及其附件等;</p> <p>(九) 其他危害、损坏供热设施的行为。</p> <p>第三十五条第二款 违反本办法第二十四条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(九)项规定的, 由城市管理综合行政执法机关责令改正, 严重影响供热设施安全的, 可以处5000元以上3万元以下罚款。</p>
	(二) 损坏装置系统	《北京市民用建筑节能管理 办法》	<p>第三十三条 任何人不得损坏、擅自拆改建筑物围护结构保温层、供热计量装置与调控系统、能耗计量设施等。</p> <p>第四十二条 违反本办法第三十三条规定, 损坏建筑物围护结构保温层的, 由住房城乡建设行政主管部门责令改正, 情节严重的, 可处1000元以上1万元以下罚款。损坏供热计量装置与调控系统的, 由城市管理综合行政执法部门责令改正, 可处500元以上1000元以下罚款; 情节严重, 影响正常供热的, 可处1000元以上1万元以下罚款。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(三) 禁止在供热设施及管线周围堆放杂物	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第二十四条第一款第二项 禁止实施下列危害供热安全的行为： (二) 在规定的地下热力管道安全间距范围内堆放物品，或者进行挖掘、取土、钻探、打桩、埋杆、栽植深根性植物和爆破作业</p> <p>第三十五条第二款 违反本办法第二十四条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(九)项规定的，由城市管理综合行政执法机关责令改正，严重影响供热设施安全的，可以处5000元以上3万元以下罚款。</p>
	(四) 严禁私自并网	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第二十四条第一款第四项 禁止实施下列危害供热安全的行为： (四) 擅自接入供热管网</p> <p>第三十五条第二款 违反本办法第二十四条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(九)项规定的，由城市管理综合行政执法机关责令改正，严重影响供热设施安全的，可以处5000元以上3万元以下罚款。</p>
	(五) 禁止排放管线	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第二十四条第一款第六项 禁止实施下列危害供热安全的行为： (六) 擅自排放或者取用管道内热水或蒸汽</p> <p>第三十五条第二款 违反本办法第二十四条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(九)项规定的，由城市管理综合行政执法机关责令改正，严重影响供热设施安全的，可以处5000元以上3万元以下罚款。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(六) 破坏燃气警示标志	《城镇燃气管理条例》	<p>第三十六条 任何单位和个人不得侵占、毁损、擅自拆除或者移动燃气设施，不得毁损、覆盖、涂改、擅自拆除或者移动燃气设施安全警示标志。</p> <p>任何单位和个人发现有可能危及燃气设施和安全警示标志的行为，有权予以劝阻、制止；经劝阻、制止无效的，应当立即告知燃气经营者或者向燃气管理部门、安全生产监督管理部门和公安机关报告。</p> <p>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。</p>
	(七) 损害供热设施	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第二十四条第一款第九项 禁止实施下列危害供热安全的行为： (九) 其他危害、损坏供热设施的行为。</p> <p>第三十五条第二款 违反本办法第二十四条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(九)项规定的，由城市管理综合行政执法机关责令改正，严重影响供热设施安全的，可以处5000元以上3万元以下罚款。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(八) 禁止向供热管沟内排放、取用管线热水	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第二十四条 禁止实施下列危害供热安全的行为：</p> <p>(一) 在规定的地下热力管道安全间距范围内修建建筑物、构筑物；</p> <p>(二) 在规定的地下热力管道安全间距范围内堆放物品，或者进行挖掘、取土、钻探、打桩、埋杆、栽植深根性植物和爆破作业；</p> <p>(三) 向供热管沟内排放有毒、有害、易燃、易爆、易堵塞物品及雨水、污水、工业废液、垃圾；</p> <p>(四) 擅自接入供热管网；</p> <p>(五) 擅自在室内采暖系统上安装危害系统安全的设备；</p> <p>(六) 擅自排放或者取用管道内热水或蒸汽；</p> <p>(七) 擅自拆除、毁损警示标志；</p> <p>(八) 擅自操作、拆除共用供热阀门，损坏共用阀门的铅封，改动或者损坏供热计量仪表及其附件等；</p> <p>(九) 其他危害、损坏供热设施的行为。</p> <p>第三十五条第二款 违反本办法第二十四条第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(九)项规定的，由城市管理综合行政执法机关责令改正，严重影响供热设施安全的，可以处5000元以上3万元以下罚款。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
三、燃气	(九) 未进行供热巡检	《北京市供热采暖管理办法》	<p>第十三条第一项 供热单位应当按照国家和本市的相关标准、规范，向用户提供安全、稳定、质量合格的供热服务，建立健全供热运营管理制度、服务规范和安全操作规程，遵守下列规定：</p> <p>(一) 建立供热设施巡检制度，对管理范围内的供热设施进行检查，并作好记录。发现共用供热设施存在隐患的，应当及时消除；发现用户自用采暖设施存在隐患的，应当书面告知用户及时消除。</p> <p>第三十一条 供热单位违反本办法第十三条第(一)项规定，未实施供热设施安全巡检制度的，由城市管理综合行政执法机关予以警告，警告两次，处2万元罚款。</p>
	(一) 擅自操作公用燃气阀门	《城镇燃气管理条例》	<p>第四十九条第一款第一项 违反本条例规定，燃气用户及相关单位和个人有下列行为之一的，由燃气管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位可以处10万元以下罚款，对个人可以处1000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>(一) 擅自操作公用燃气阀门的。</p>
	(二) 使用天然气、液化石油气未安装浓度检测	《北京市消防条例》	<p>第四十九条 违反本条例规定，燃气用户及相关单位和个人有下列行为之一的，由燃气管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位可以处10万元以下罚款，对个人可以处1000元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	测报警装置		<p>犯罪的，依法追究刑事责任：</p> <p>(一) 擅自操作公用燃气阀门的；</p> <p>(二) 将燃气管道作为负重支架或者接地引线的；</p> <p>(三) 安装、使用不符合气源要求的燃气燃烧器具的；</p> <p>(四) 擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置的；</p> <p>(五) 在不具备安全条件的场所使用、储存燃气的；</p> <p>(六) 改变燃气用途或者转供燃气的；</p> <p>(七) 未设立售后服务站点或者未配备经考核合格的燃气燃烧器具安装、维修人员的；</p> <p>(八) 燃气燃烧器具的安装、维修不符合国家有关标准的。盗用燃气的，依照有关治安管理处罚的法律规定进行处罚。</p>
	(三) 地下室燃气使用安全	《城镇燃气管理条例》	<p>第四十九条 违反本条例规定，燃气用户及相关单位和个人有下列行为之一的，由燃气管理部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位可以处10万元以下罚款，对个人可以处1000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>(一) 擅自操作公用燃气阀门的；</p> <p>(二) 将燃气管道作为负重支架或者接地引线的；</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			(三) 安装、使用不符合气源要求的燃气燃烧器具的; (四) 擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置的; (五) 在不具备安全条件的场所使用、储存燃气的; (六) 改变燃气用途或者转供燃气的; (七) 未设立售后服务站点或者未配备经考核合格的燃气燃烧器具安装、维修人员的; (八) 燃气燃烧器具的安装、维修不符合国家有关标准的。盗用燃气的,依照有关治安管理处罚的规定进行处罚。
四、供电	(一) 危害供电	《中华人民共和国电力法》	第三十二条第一款 用户用电不得危害供电、用电安全和扰乱供电用电秩序。 第六十五条 违反本法第三十二条规定,危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序的,由电力管理部门责令改正,给予警告;情节严重或者拒绝改正的,可以中止供电,可以并处五万元以下的罚款。

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二) 危害供电设施	《电力设施保护条例》	<p>第二十七条 违反本条例规定,危害发电设施、变电设施和电力线路设施的,由电力管理部门责令改正;拒不改正的,处10000元以下的罚款。电力主管部门有权制止并责令其限期改正;情节严重的,可处以罚款;凡造成损失的,电力主管部门还应责令其赔偿,并建议其上级主管部门对有关责任人员给予行政处分。</p>
	(三) 危害供电电安全	《供用电监督管理办法》	<p>第三十二条第一款 用户用电不得危害供电、用电安全和扰乱供电、用电秩序。</p> <p>第六十五条 违反本法第三十二条规定,危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序的,由电力管理部门责令改正,给予警告;情节严重或者拒绝改正的,可以中止供电,可以并处五万元以下的罚款。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
五、电梯	(一) 安全使用说明、安全注意事项和警示标志	《中华人民共和国特种设备安全法》	<p>第四十三条第二款 电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位应当将电梯、客运索道、大型游乐设施的安全使用说明、安全注意事项和警示标志置于易于为乘客注意的显著位置。</p> <p>第八十七条第一款第三项 违反本法规定，电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位有下列情形之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停止使用有关特种设备或者停产停业整顿，处二万元以上十万元以下罚款：</p> <p>(三) 未将电梯、客运索道、大型游乐设施的安全使用说明、安全注意事项和警示标志置于易于为乘客注意的显著位置的。</p>
	(二) 紧急报警装置	《北京市电梯安全管理条例》	<p>第十五条第一款第三项 电梯使用单位应当做到：</p> <p>(三) 保证电梯紧急报警装置能够有效应答紧急呼救；</p>
	(三) 《安全检验合格》标志	《北京市电梯安全管理条例》	<p>第十五条第一款第四项 电梯使用单位应当做到：</p> <p>(四) 在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴安全注意事项、警示标志和有效的《安全检验合格》标志；</p>
	(四) 使用单位应急救援措施	《北京市电梯安全管理条例》	<p>第十五条第一款第六项 电梯使用单位应当做到：</p> <p>(六) 发生电梯乘客被困故障时，迅速采取措施对被困人员进行抚慰和组织救援。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(五) 安全教育和技能培训	《北京市电梯安全管理办法》	第十三条第一款 电梯安装、改造、维修和日常维护保养单位应当对电梯作业人员进行安全教育和技术培训，并记录教育和培训情况。
	(六) 持证上岗	《北京市电梯安全管理办法》	第十四条第二款 电梯安装、改造、维修和日常维护保养作业人员作业时应当持证。
	(七) 施工、维修和日常维护保养资质	《北京市电梯安全管理办法》	第四十二条 违反本办法第十七条规定，电梯使用单位委托未取得相应许可的单位实施电梯安装、改造、维修或者日常维护保养活动的，由电梯安全监督管理部门责令立即停止违法行为，对相关电梯使用单位处5000元以上5万元以下罚款。
	(八) 未执行电梯安全管理地方标准	《北京市电梯安全管理办法》	第三十七条第一款 违反本办法第十条规定，电梯安装、改造、维修单位未执行本市《电梯安装维修作业安全规范》导致存在安全隐患的，由电梯安全监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处5000元以下罚款。
	(九) 设置安全管理机构或配备专职安全管理人员	《中华人民共和国特种设备安全法》	第三十六条 电梯、客运索道、大型游乐设施等为公众提供服务的特种设备的运营使用单位，应当对特种设备的使用安全负责，设置特种设备安全管理机构或者配备专职的特种设备安全管理人员；其他特种设备使用单位，应当根据情况设置特种设备安全管理机构或者配备专职、兼职的特种设备安全管理人员。

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第八十七条第一款第一项 违反本法规定，电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位有下列情形之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停止使用有关特种设备或者停产停业整顿，处二万元以上十万元以下罚款：（一）未设置特种设备安全管理机构或者配备专职的特种设备安全管理人员的；</p> <p>第八十八条第一款 违反本法规定，未经许可，擅自从事电梯维护保养的，责令停止违法行为，处一万元以上十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。</p>
	(十) 维护保养电梯的安全技术性能	《北京市电梯安全监督管理办法》	<p>第十二条第一款第一项 从事电梯日常维护保养的单位应当做好下列工作：</p> <p>（一）按照电梯使用维护说明书提出的保养项目、方法和周期要求，制定电梯的日常维护保养方案，确保其维护保养电梯的安全技术性能；</p>
	(十一) 维护保养现场安全防护措施	《中华人民共和国特种设备安全法》	<p>第四十五条第二款 电梯的维护保养单位应当在维护保养中严格执行安全技术规范的要求，保证其维护保养的电梯的安全性能，并负责落实现场安全防护措施，保证施工安全。</p>
	(十二) 维护保养单位应急救援措施	《中华人民共和国特种设备安全法》	<p>第四十五条第三款 电梯的维护保养单位应当对其维护保养的电梯的安全性能负责；接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(十三)施工和 维修许可	《中华人民共和国特种设备安全法》	<p>第四十五条第一款 电梯的维护保养应当由电梯制造单位或者依照本法取得许可的安装、改造、修理单位进行。</p> <p>第八十八条第二款 电梯的维护保养单位未按照本法规定以及安全技术规范的要求，进行电梯维护保养的，依照前款规定处罚。</p> <p>第八十三条第一款第八项特种设备使用单位有下列情形之一的，由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2000元以上2万元以下罚款；情节严重的，责令停止使用或者停产停业整顿：</p> <p>(八)未依照本条例第三十一条第二款的规定，对电梯进行清洁、润滑、调整和检查的；</p>
	(十四)日常 维护保养	《特种设备安全监察条例》	<p>第三十一条第二款 电梯应当至少每15日进行一次清洁、润滑、调整和检查。</p> <p>第八十三条第一款第八项 特种设备使用单位有下列情形之一的，由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2000元以上2万元以下罚款；情节严重的，责令停止使用或者停产停业整顿：</p> <p>(八)未依照本条例第三十一条第二款的规定，对电梯进行清洁、润滑、调整和检查的；</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(十五) 安装、改造、重大维修过程监督检验	《特种设备安全监察条例》	<p>第七十九条 锅炉、压力容器、压力管道元件、起重机械、大型游乐设施的制造过程和锅炉、压力容器、电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施的安装、改造、重大维修过程，以及锅炉清洗过程，未经国务院特种设备安全监督管理部门核准的检验检测机构按照安全技术规范的要求进行监督检验的，由特种设备安全监督管理部门责令改正，已经出厂的，没收违法生产、销售的产品，已经实施安装、改造、重大维修或者清洗的，责令限期进行监督检验，处5万元以上20万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，撤销制造、安装、改造或者维修单位已经取得的许可，并由工商行政管理部门吊销其营业执照；触犯刑律的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依照刑法关于生产、销售伪劣产品罪或者其他罪的规定，依法追究刑事责任。</p>
六、公共区域及共用设施	(一) 物业管理区域内道路、场地的管理使用	《物业管理条例》	<p>第五十条第一款 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。</p> <p>第六十三条第二项 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：</p> <p>(二) 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。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>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。</p>
	(二) 物业共用部位、共用设施设备的利用经营	《物业管理条例》	<p>第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。</p> <p>第六十三条第三项 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：</p> <p>(三) 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。</p> <p>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。</p>
	(三) 违规在居住区公共区域内设置障碍物	《北京市机动车停车条例》	<p>第二十六条 任何单位和个人不得擅自擅自在道路上和其他公共区域内设置固定或者可移动障碍物阻碍机动车停放和通行；不得在未取得所有权和专属使用权的停车位上设置地桩、地锁。物业服务企业应当在物业管理协议和车位租赁协议中予以明示并统一管理。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>违反前款规定,擅自设置固定或者可移动障碍物的,道路范围内由公安机关交通管理部门责令停止违法行为,迅速恢复交通;实行物业管理的居住小区公共区域内,由住房城乡建设部门依据物业管理的相关规定进行处罚;其他公共场所内,由城市管理综合执法部门责令停止违法行为,恢复原状,并处500元以上1000元以下罚款。</p>
	(四)擅自改变公共建筑和共用设施用途	《物业管理条例》	<p>第四十九条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得改变用途。</p> <p>业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业;物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当提请业主大会讨论决定同意后,由业主依法办理有关手续。</p> <p>第六十三条 第一项 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:</p> <p>(一)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。</p>

设备设施监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
七、能源管理	公共建筑室内温度控制	《北京市民用建筑节能管理办法》	<p>第三十四条 使用空调采暖、制冷的公共建筑所有权人应当改进空调运行管理,充分利用自然通风,管理运行单位和使用者应当按照国家规定实行室内温度控制。</p> <p>第四十三条 违反本办法第三十四条规定,公共建筑的运行管理单位或者使用者不按照规定执行公共建筑室内温度控制的,由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处1000元以上5000元以下罚款。</p>
八、锅炉、压力容器、起重机械	安装、改造、重大维修及清洗过程监督检查	《特种设备安全监察条例》	<p>第七十九条 锅炉、压力容器、压力管道元件、起重机械、大型游乐设施的制造过程和锅炉、压力容器、电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施的安装、改造、重大维修过程,以及锅炉清洗过程,未经国务院特种设备安全监督管理部门核准的检验检测机构按照安全技术规范的要求进行监督检查的,由特种设备安全监督管理部门责令改正,已经出厂的,没收违法生产、销售的产品,已经实施安装、改造、重大维修或者清洗的,责令限期进行监督检查,处5万元以上20万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,撤销制造、安装、改造或者维修单位已经取得的许可,并由工商行政管理部门吊销其营业执照;触犯刑律的,对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依照刑法关于生产、销售伪劣产品罪或者其他罪的规定,依法追究刑事责任。</p>

日常监管方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
<p>一、宣传品管理</p>	<p>(一) 宣传标语</p>	<p>《北京市标语宣传品设置管理规》</p>	<p>第四条 标语宣传品不得有商业广告内容。禁止改变固定宣传设施的使用性质用于商业广告。</p> <p>第十五条第二款 设置期限届满或者节日、活动结束后，应当及时撤除标语宣传品。</p> <p>第十八条 违反本规定第四条规定，标语宣传品含有商业广告内容或者改变固定宣传设施的使用性质用于商业广告的，由城市管理综合执法部门责令改正，处1000元以上1万元以下罚款。</p> <p>第二十条第一款 违反本规定第十五条规定，宣传设施不安全、不牢固，标语宣传品破损、残缺、不整洁美观，设置期限届满或者节日、活动结束后不及时撤除的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，可处100元以上1000元以下罚款。</p>
	<p>(二) 未及时撤除标语宣传品的行为</p>	<p>《北京市标语宣传品设置管理规定》</p>	<p>第二十条第一款 违反本规定第十五条规定，宣传设施不安全、不牢固，标语宣传品破损、残缺、不整洁美观，设置期限届满或者节日、活动结束后不及时撤除的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，可处100元以上1000元以下罚款。</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(一)告知安全及注意事项	《北京市物业管理条例》	<p>第六十五条第二款及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项。</p> <p>第九十二条违反本条例第六十五条第(一)项至第(六)项规定,物业服务人提供服务未遵守相关规定的,由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告,处五千元以上一万元以下的罚款。</p>
二、公示、告知	(二)信息公示	《北京市物业管理条例》	<p>第七十条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏,如实公示、及时更新下列信息,并且可以通过互联网方式告知全体业主:</p> <p>(一)物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话;</p> <p>(二)物业服务内容和标准、收费标准和方式等;</p> <p>(三)电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等;</p> <p>(四)上一年度物业服务合同履行及物业服务服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算;</p> <p>(五)上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况。</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(六) 业主进行房屋装饰装修活动的情况;</p> <p>(七) 物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况;</p> <p>(八) 其他应当公示的信息。业主对公示内容提出异议的, 物业服务人应当予以答复。</p> <p>第九十四条 违反本条例第七十条规定, 物业服务人未按照规定如实公示有关信息的, 由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正, 给予警告; 逾期不改的, 处一千元以上五千元以下的罚款。</p>
		《刑法》	<p>第二百五十三条 违反国家有关规定, 向他人出售或者提供公民个人信息, 情节严重的, 处三年以下有期徒刑或者拘役, 并处或者单处罚金, 情节特别严重的, 处三年以上七年以下有期徒刑, 并处罚金。</p>
三、保密工作	业主信息	《中华人民共和国居民身份证法》	<p>第十九条 国家机关或者金融、电信、交通、教育、医疗等单位的工作人员泄露在履行职责或者提供服务过程中获得的居民身份证记载的公民个人信息, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任; 尚不构成犯罪的, 由公安机关处十日以上十五日以下拘留, 并处五千元罚款, 有违法所得的, 没收违法所得。</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
四、物业服务管理	(一) 依约提供物业服务	《北京市物业管理条例》	<p>第六十五条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：（一）提供物业服务符合国家和本市规定的标准、规范。</p> <p>第九十二条 违反本条例第六十五条第（一）项至第（六）项规定，物业服务人提供服务未遵守相关规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告，处五千元以上一万元以下的罚款。</p>
	(二) 档案管理、建立	《北京市物业管理条例》	<p>第七十一条 物业服务人应当建立、保存下列档案和资料：</p> <p>（一）小区共有部分经营管理档案；</p> <p>（二）小区监控系统、电梯、水泵、有限空间等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；</p> <p>（三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；</p> <p>（四）住宅装饰装修管理资料；</p> <p>（五）业主名册；</p> <p>（六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；</p> <p>（七）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。</p> <p>第九十五条 违反本条例第七十一条规定，物业服务人未建立、保存相关档案和资料的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，处二万元以上五万元以下的罚款。</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(三) 物业交接管理	《北京市物业管理条例》	<p>第七十六条第一款 业主共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起三十日内履行下列交接义务，并且退出物业管理区域：</p> <p>(一) 移交物业共用部分；</p> <p>(二) 移交本条例第二十一条、第七十一条规定的档案和资料；</p> <p>(三) 结清预收、代收的有关费用；</p> <p>(四) 物业服务合同约定的其他事项。</p> <p>第九十七条 物业服务人违反本条例第七十六条第一款规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正；逾期不改的，对物业服务人予以通报，对拒不移交有关资料或者财物的，处一万元以上十万元以下的罚款；拒不退物业管理区域的，自规定时间届满次日起处每日一万元的罚款。物业服务人有违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。</p>
	(四) 公共收益	《北京市物业管理条例》	<p>第七十四条 物业服务人利用共用部分从事经营活动的，应当将公共收益单独列账。</p> <p>公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的，百分之五十以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金，剩余部分的使用由业主共同决定。</p> <p>第九十六条 违反本条例第七十四条规定，物业服务人挪用、侵占公共收</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>益的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令退还，并处挪用、侵占金额二倍以下的罚款。</p>
	(五) 专项委托	《北京市物业管理条例》	<p>第三十九条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。</p> <p>第五十九条 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，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。</p>
	(六) 住宅专项维修资金的管理使用	《住宅专项维修资金管理办 法》	<p>第十八条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。</p> <p>第三十七条第一款 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。</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
五、监督管理	(一) 制止、报告违法建设行为	《北京市物业管理条例》	<p>第六十五条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务, 并且遵守下列规定: (四) 对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止, 劝阻、制止无效的, 及时报告行政执法机关。</p> <p>第九十二条 违反本条例第六十五条第(一)项至第(六)项规定, 物业服务人提供服务未遵守相关规定的, 由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告, 处五千元以上一万元以下的罚款。</p>
	(二) 安全隐患检查、排除、报告	《北京市物业管理条例》	<p>第六十五条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务, 并且遵守下列规定: (五) 发现有安全风险隐患的, 及时设置警示标志, 采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告。</p> <p>第九十二条 违反本条例第六十五条第(一)项至第(六)项规定, 物业服务人提供服务未遵守相关规定的, 由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告, 处五千元以上一万元以下的罚款。</p>
	(三) 制止、劝阻、报告违约行为	《北京市物业管理条例》	<p>第六十五条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务, 并且遵守下列规定: (六) 对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止, 并及时报告业主委员会或者物业管理委员会。</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第九十二条 违反本条例第六十五条第（一）项至第（六）项规定，物业服务人提供服务未遵守相关规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告，处五千元以上一万元以下的罚款。</p>
六、建筑物管理	合理管理使用建筑物	《北京市物业管理条例》	<p>第七十八条第二款第一项 业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。</p> <p>业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：</p> <p>（一）损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构。</p> <p>第九十八条第一项 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处：</p> <p>（一）违反本条例第七十八条第二款第（一）项规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。</p>
七、管理用房	物业管理用房的使用	《物业管理条例》	<p>第三十七条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。</p> <p>第六十二条 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</p>

日常监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			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。
八、室内装修	(一)发现并及时报告违规装修行为	《住宅室内装饰装修管理办法》	<p>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。</p> <p>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。</p>
	(二)住宅室内装饰装修活动申报登记	《住宅室内装饰装修管理办法》	<p>第十三条第一款 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业管理企业或者房屋管理机构（以下简称物业管理单位）申报登记。</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>

安全监管方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
一、安全管理	(一) 建立房屋建筑使用安全管理档案	《北京市房屋建筑使用安全管理办法》	<p>第七条第二款 房屋建筑所有权人或者受托管理人应当对房屋建筑进行检查维护,发现危及房屋建筑使用安全的问题时,应当及时向住房城乡建设行政主管部门报告,并有权对危害房屋建筑使用安全的行为进行制止。</p> <p>自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当按照住房城乡建设行政主管部门的规定建立房屋建筑使用安全管理档案。</p> <p>第二十九条 违反本办法第七条规定,未按照规定建立房屋建筑使用安全管理档案并如实记录的,由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正;并可以处1万元以上3万元以下罚款。</p>
	(二) 配备安全管理员	《北京市房屋建筑使用安全管理办法》	<p>第四条第三款 自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当配备房屋建筑安全管理员。安全管理员应当具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知识。</p> <p>第二十八条 违反本办法第四条第三款规定,自行管理的单位或者受托管理的物业服务企业未配备安全管理员的,由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正;拒不改正的,处1万元以上3万元以下罚款。</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	<p>(三)违反国家规定,制造、储存、使用、处置爆炸性、毒性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质</p>	<p>《北京市物业管理条例》《治安管理处罚法》 《危险化学品安全管理条例》 《北京市烟花爆竹安全管理规定》</p>	<p>依据《北京市物业管理条例》： 第七十八条第二款第四项 业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为： (四)违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质。 第九十八条第四项 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处； (四)违反本条例第七十八条第二款第（四）项规定的，由公安机关依照治安管理处罚法律法规予以处罚。 依据《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、毒性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质，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。 依据《危险化学品安全管理条例》： 第八十一条 有下列情形之一的，由公安机关责令改正，可以处1万元以下的罚款；拒不改正的，处1万元以上5万元以下的罚款：（三）储存剧毒化学品的单位未将剧毒化学品的储存数量、储存地点以及管理的情况报所在地县级</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>人民政府公安机关备案的。</p> <p>依据《北京市烟花爆竹安全管理规定》：</p> <p>第十九条 单位和个人燃放烟花爆竹的，应当从具有许可证的销售网点购买，燃放时应按照燃放说明正确、安全地燃放，并应当遵守下列规定：</p> <p>（一）不得向人群、车辆、建筑物抛掷点燃烟花爆竹；</p> <p>（二）不得在建筑物内、屋顶、阳台燃放或者向外抛掷烟花爆竹；</p> <p>（三）不得妨碍行人、车辆安全通行；</p> <p>（四）不得采用其他危害国家、集体和他人人身、财产安全的方式燃放烟花爆竹；</p> <p>（五）不得存放超过一箱或者重量超过30公斤的烟花爆竹。</p> <p>第二十一条 违反本规定，有下列情形之一的，由公安部门责令改正，收缴其烟花爆竹，对单位处1000元以上5000元以下罚款，对个人处100元以上200元以下罚款；情节严重的，对单位处5000元以上3万元以下罚款，对个人处200元以上500元以下罚款：</p> <p>（六）违反第十九条第一款规定，燃放、存放烟花爆竹的。</p>

安全监管方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四)高空抛物	《北京市物业管理条例》	<p>第七十八条第二款 业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为： (七)从建筑物中抛掷物品。增加《治安管理法》、《刑法》高空抛物行为的有关规定。</p> <p>第九十八条第七项 (七)违反本条例第七十八条第二款第(七)项规定的，由公安机关给予警告，处五百元以上五千元以下的罚款。</p>
	(五)擅自改变物业规划用途	《北京市城乡规划条例》	<p>第四十六条 规划许可确定的建设工程使用用途不得擅自改变。不动产登记簿记载的用途应当符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证确定的使用用途；有关主管部门核发的与房屋用途相关的行政许可证件应当与不动产登记簿记载的用途一致。对申请行政许可事项涉及房屋的用途与不动产登记簿记载的用途不一致的，有关主管部门不予核发行政许可证件。</p> <p>建设工程使用用途确需改变的，应当符合本市规划用途管制的有关规定；有关主管部门可以按照变更后的用途依法办理相关审批手续。具体办法由市人民政府制定。</p> <p>第八十四条 建设工程投入使用后，建设单位或者所有人违反本市规划用途管制规定擅自改变使用用途的，由规划自然资源主管部门责令当事人限期改正，按照实际使用用途类型应当缴纳的用地使用权地价款数额的二倍处以罚款；情节严重的，依法无偿收回土地使用权。</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
二、巡查养护	安全风险的设备、区域的日常巡查和定期养护	《北京市物业管理条例》	<p>第八十八条第一款 物业服务人应当对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的设备设施和部位加强日常巡查和定期养护；采取必要的安全保障措施，防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。</p> <p>第一百条 物业服务人违反本条例第八十八条第一款规定的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，处二万元以上五万元以下的罚款。</p>
三、保安管理	(一)项目交接	《北京市物业管理条例》	<p>第七十六条 原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者物业管理委员会可以向街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设或者房屋主管部门报告，并向辖区内公安机关请求协助。</p> <p>第九十七条 物业服务人有违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。</p> <p>对物业服务人员违反治安管理行为的相关规定应该引《北京市物业管理条例》第七十六条第一款的规定内容。</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二)保安资质及管理	《保安服务管理条例》	<p>第十三条第一款 自行招用保安员的单位应当具有法人资格,有符合本条例规定条件的保安员,有健全的保安服务管理制度、岗位责任制度和保安员管理制度。</p> <p>第四十二条第四项 保安从业单位有下列情形之一的,责令限期改正,给予警告;情节严重的,并处1万元以上5万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得:</p> <p>(四) 招用不符合本条例规定条件的人员担任保安员的。</p>
	(三)保安招聘及备案	《保安服务管理条例》	<p>第十四条第一款 自行招用保安员的单位,应当自开始保安服务之日起30日内向所在地设区的市级人民政府公安机关备案。</p> <p>自行招用保安员的单位不再招用保安员进行保安服务的,应当自停止保安服务之日起30日内到备案的公安机关撤销备案。</p> <p>第四十二条第二项 保安从业单位有下列情形之一的,责令限期改正,给予警告;情节严重的,并处1万元以上5万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得:</p> <p>(二) 未按照本条例的规定进行备案或者撤销备案的。</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四)保安跨区域服务	《保安服务管理条例》	<p>第十五条第一款 自行招用保安员的单位不得在本单位以外或者物业管理区域以外提供保安服务。</p> <p>第四十二条第三项 保安从业单位有下列情形之一的，责令限期改正，给予警告；情节严重的，并处1万元以上5万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得：</p> <p>(三)自行招用保安员的单位在本单位以外或者物业管理区域以外开展保安服务的。</p>
四、人防管理	(一)侵占防空设施	《中华人民共和国人民防空法》	<p>第九条 国家保护人民防空设施不受侵害。禁止任何组织或者个人破坏、侵占人民防空设施。</p> <p>第四十九条第一项 有下列情形之一的，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>

安全监管方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(二)防空主体结构、设备设施、危害使用	《北京市人民防空条例》	<p>第二十二条 第二款平时利用人民防空工程，应当保障进出道路、孔口、出入口等的畅通，不得改变人民防空工程主体结构，不得拆除人民防空工程设备设施。第三款，使用人民防空工程的单位和个人应当建立防火、防汛、治安等责任制度，确保人民防空工程安全和防空效能。</p> <p>第四十五条第二项 有下列行为之一的，由人民防空主管部门给予警告，责令限期改正，可以对个人并处5000元以下罚款，对单位并处1万元以上5万元以下罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失：</p> <p>(二)违反本条例第二十二条第二款、第三款规定，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安全和防空效能的。</p>
	(三)影响防空防护能力	《北京市人民防空条例》	<p>第二十三条 任何组织或者个人不得进行影响人民防空工程使用或者降低防护能力的作业，不得向人民防空工程内排放废水、废气或者倾倒废弃物。</p> <p>第四十五条第三项 有下列行为之一的，由人民防空主管部门给予警告，责令限期改正，可以对个人并处5000元以下罚款，对单位并处1万元以上5万元以下罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失：</p> <p>(三)违反本条例第二十三条规定，向人民防空工程内排入废水、废气或者倾倒废弃物的。</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四)改造人防工程	《北京市人民防空条例》	<p>第二十四条 任何组织或者个人不得擅自改造人防工程。</p> <p>第二十九条 违反本规定，有下列行为之一的，由人民防空主管部门对当事人给予警告、责令限期改正，可以对个人并处5000元以下罚款，对单位并处1万元至5万元罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失：</p> <p>(一)擅自改造、改变人防工程主体结构的。</p>
	(五)按规定使用人防	《北京市人民防空条例》	<p>第二十二条 平时利用人民防空工程应当经所在地区、县人民防空主管部门批准，并按规定使用。根据战时需要，人民防空工程必须在规定的时限内完成平战转换。</p> <p>第四十七条 违反本条例第二十二条第一款规定，平时利用人民防空工程，未经所在地区、县人民防空主管部门批准或者未按规定使用的，由人民防空主管部门责令限期改正；危害人民防空工程安全和防空效能的，可以对个人并处5000元以下罚款，对单位并处1万元以上5万元以下罚款；造成损失的，应当依法赔偿损失。</p>
五、地下空间管理	(一)地下空间安全使用	《北京市人民防空条例》	<p>第五条 地下空间的安全使用责任人利用地下空间，应当遵守下列规定：</p> <p>(一)制定落实治安、消防、卫生、建筑等管理法律、法规、规章的具体措施。</p> <p>第二十一条 违反本规定，不履行安全管理义务的，由有关部门依照下列规定处罚：</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(一) 违反本办法第五条第(一)项、第(二)项规定的,由人民防空主管部门、住房城乡建设行政主管部门处500元以上1000元以下罚款。</p> <p>第六条 地下空间的使用人,应当遵守下列规定:(九)地下空间内所容纳的人员不得超过核定人数。核定人数的具体办法和标准,由市人民防空主管部门、住房城乡建设行政主管部门制定。</p> <p>第二十二条第二款 地下空间的使用人违反本办法第六条第(九)项规定,地下空间容纳的人员超过核定人数的,由人民防空主管部门、住房城乡建设行政主管部门责令改正,并处3万元罚款。其中对作为文化娱乐场所的,由公安机关责令改正,给予警告,责令停业整顿,并处1000元以上1万元以下罚款;情节严重的,由工商行政管理部门依法吊销营业执照。</p>
	(二)普通地下室容纳人员数量管理	《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理使用管理办法》	<p>第十五条 使用普通地下室从事商业、文化娱乐业以及其他生产经营活动或者作为居住场所的,装饰装修及使用前应当向普通地下室所在地区住房城乡建设行政主管部门办理备案。办理普通地下室备案时应当提交下列材料:</p> <p>(一) 使用人对使用用途、范围和期限的说明;</p> <p>(二) 产权登记证明或者所有权人共同决定使用普通地下室的证明;</p> <p>(三) 按规划用途使用的,提交规划文件;规划用途不明确的,提交城乡规划行政主管部门对使用用途确认的文件;改变规划用途的,提交城乡规划行政主管部门</p>
	(三)出租、使用普通地下室登记备案	《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理使用管理办法》	

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>管部门变更规划文件；</p> <p>(四)卫生计生行政主管部门检查合格证明或者具有相应资质的检测机构出具的通风系统和空调系统卫生检测合格证明；</p> <p>(五)依法须经消防安全检查方可投入使用、营业的，提交公安消防机构出具的消防安全检查合格证明；</p> <p>(六)进行结构改造的，提交房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全鉴定报告；</p> <p>(七)依法应当提交的其他文件。</p> <p>使用人提交材料齐全的，住房城乡建设行政主管部门应当在15日内备案。备案情况发生变更的，使用人应当在30日内向住房城乡建设行政主管部门办理变更备案。</p> <p>第二十四条 违反第十五条规定，出租、使用普通地下室未依法向住房城乡建设行政主管部门登记备案的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，并可对从事经营活动的处1万元以上3万元以下罚款，对从事非经营活动的处500元以上1000元以下罚款。</p>

安全监管方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四)地下空间制度建立、使用措施、标志牌	《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理使用管理办法》	<p>第五条 地下空间的安全使用责任人利用地下空间，应当遵守下列规定：</p> <p>(一) 制定落实治安、消防、卫生、建筑等管理法律、法规、规章的具体措施；</p> <p>(二) 建立防火、防汛、治安、卫生等责任制度。提供给人使用的，与使用人签订地下空间安全使用责任书，明确使用人对地下空间的安全使用义务，并对使用人履行义务的情况进行监督；发现使用人违反安全管理法律、法规、规章或者安全使用义务的，及时制止、纠正，并向有关行政主管部门报告；(六)在地下空间的入口处设置人民防空主管部门、住房城乡建设行政主管部门制发的人民防空工程、普通地下室使用标志牌。</p> <p>第二十一条 地下空间安全使用责任人违反本办法第五条规定，不履行安全管理义务的，由有关部门依照下列规定处罚：</p> <p>(一) 违反本办法第五条第(一)项、第(二)项规定的，由人民防空主管部门、住房城乡建设行政主管部门处500元以上1000元以下罚款；</p> <p>(二) 违反本办法第五条第(六)项规定的，由人民防空主管部门、住房城乡建设行政主管部门处500元以上1000元以下罚款。</p>

消防救援方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
		《消防法》	<p>第十六条 机关、团体、企业、事业单位应当履行下列消防安全职责： 保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。</p> <p>第二十八条 任何单位、个人不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。</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：（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为的；（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的。</p>
消防管理	(一)消防通道	《北京市消防条例》	<p>第二十四条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作： （四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，划定和设置停车泊位及设施时不得占用、堵塞消防车通道。 （五）对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为予以劝阻并督促改正。</p> <p>第八十一条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人有违反《中华人民共和国消防法》和本条例规定的下列行为的，按照下列规定处罚： （二）划定和设置停车泊位及设施占用、堵塞消防车通道的，责令改正，处</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>5000 元以上 5 万元以下罚款；</p> <p>(三) 对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为未进行劝阻，或者未按照规定向公安机关消防机构或者公安派出所报告的，责令改正，处 500 元以上 1000 元以下罚款。</p>
		《北京市物业管理条例》	<p>第七十八条 业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。</p> <p>业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：</p> <p>(十) 擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备。</p> <p>第九十八条 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处：</p> <p>(十) 违反本条例第七十八条第(十)项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道，或者损坏消防设施的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处五百元的罚款。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第十六条 机关、团体、企业、事业单位应当履行下列消防安全职责：</p> <p>（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效。</p> <p>第二十八条 任何单位、个人不得损坏、挪用消防设施、器材。</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> <p>（二）损坏、挪用消防设施、器材的。</p>
	(二)消防设施	《消防法》	<p>第二十四条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作：（三）对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效。</p> <p>第二十五条 高层建筑的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：（七）需要暂时停用消防设施、器材的，采取有效替代措施。</p> <p>第二十六条 人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：</p> <p>（一）维修消防设施时采取有效的替代措施。</p>
		《北京市消防条例》	

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第八十一条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人有违反《中华人民共和国消防法》和本条例规定的下列行为的，按照下列规定处罚：</p> <p>（一）未按照规定对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，造成消防设施、器材不能保持完好有效的，责令改正，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。</p>
		《北京市物业管理条例》	<p>第七十八条 业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。</p> <p>业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：</p> <p>（十）损坏消防设施等共用设施设备。</p> <p>第九十八条 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处：</p> <p>（十）违反本条例第七十八条第二款第（十）项规定，损坏消防设施的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处五百元的罚款。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
		《北京市消防条例》	<p>第八十四条 违反本条例规定，有下列行为之一的，责令改正，并可处1万元以上3万元以下罚款：</p> <p>（一）高层建筑、人防工程和普通地下室的管理使用人维修消防设施未采取有效替代措施的。</p>
		《北京市单位消防安全主体责任规定》	<p>第十条 单位应当履行下列日常消防安全管理责任：</p> <p>（二）依照国家和本市有关标准，配置消防设施和器材，设置醒目的消防安全标志，并定期进行维护保养；对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保其完好有效；</p> <p>第十三条 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任：</p> <p>（三）对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保其完好有效；</p>
		《高层民用建筑消防安全管理规定》	<p>第三十二条 因维修等需要停用建筑消防设施的，高层民用建筑的管理单位应当严格履行内部审批手续，制定应急预案，落实防范措施，并在建筑入口处等显著位置公告。</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>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(六) 因维修等需要停用建筑消防设施未进行公告、未制定应急预案或者未落实防范措施。</p> <p>第八条 单位主要负责人的消防安全职责主要包括下列内容： (一) 建立健全全员消防安全责任制，并组织考核和奖惩； (二) 遵守有关消防法律法规和标准，保障本单位消防安全符合规定； (三) 保障本单位消防安全工作所需的资金投入； (四) 加强本单位消防安全管理，定期研究消防安全工作，及时处理消防安全重大问题。</p> <p>第十条 单位应当履行下列日常消防安全管理责任： (一) 依照法律法规和标准的规定，结合本单位实际，制定并组织落实本单位消防安全的规章制度和操作规程；</p> <p>第二十九条 违反本规定第八条规定，单位主要负责人未履行消防安全职责的，由消防救援机构对其进行约谈，可以依法公示单位的行政处罚、火灾隐患排查信息，并向有关部门报告；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p> <p>单位因存在重大事故隐患被依法责令停产停业、停止施工、停止使用有关设备、设施、场所或者立即采取排除危险的整改措施，而拒不执行的，构成犯罪的，依照刑法有关规定追究刑事责任。</p>
	(三) 消防制度	《北京市单位消防安全主体责任规定》	

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四) 宣传教育 培训和消防演 练	《北京市单位 消防安全主体 责任规定》	<p>第十一条 单位应当履行下列消防宣传教育和培训责任：</p> <p>(一) 定期开展多种形式的全员消防宣传教育，保证员工具备必要的消防安全知识，增强火灾事故预防和应急处置能力；</p> <p>(二) 依照国家有关规定，对全体员工每年至少进行一次消防安全培训；对新上岗和进入新岗位的员工，在上岗前进行消防安全培训。</p> <p>消防宣传教育和培训主要包括：本单位的火灾危险性、防火灭火措施、消防设施以及灭火器材的操作使用方法、人员疏散逃生知识等内容。</p> <p>第十三条 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任：</p> <p>(一) 开展日常消防宣传，提示火灾隐患，每年至少组织一次本单位员工和居民参加的灭火和应急疏散演练；</p>
	(五) 消防安全 检查及时消除 火灾隐患	《北京市单位 消防安全主体 责任规定》	<p>第十条 单位应当履行下列日常消防安全管理责任：</p> <p>(三) 定期开展防火检查，及时消除火灾隐患；不能及时消除的，应当采取防范措施，确保安全；防火检查等情况应当按照市消防救援机构的要求，通过信息系统如实记录；</p> <p>第十三条 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任：</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(二) 组织安全巡查, 发现火灾隐患及时采取措施;</p> <p>第三十条 违反本规定第十条第一款第三项规定, 未记录或者未如实记录防火检查情况的, 由消防救援机构责令限期改正; 逾期未改正的, 处 500 元以上 5000 元以下罚款。</p>
	(六) 扑救初起火灾和保护现场	《北京市单位消防安全主体责任规定》	<p>第十二条 单位应当履行下列火灾事故应急处置责任:</p> <p>(二) 依照本市有关规定, 建立健全本单位专职消防队、志愿消防队和微型消防站等多种形式的消防队伍, 配备消防装备, 定期组织训练演练; 与消防救援机构建立联勤联动机制, 提高扑救初起火灾能力;</p> <p>(三) 发现火灾立即拨打“119”电话报告火警, 并迅速组织人员疏散, 扑救初起火灾; 立即启动本单位灭火和应急疏散预案, 承担应急疏散、火灾扑救职责的员工, 应当在确认火灾后及时到达岗位; 单位设有消防控制室的, 应当立即启动应急广播系统、消防给水系统、防排烟系统、防排烟系统等建筑消防设施;</p> <p>(四) 火灾扑灭后应当及时保护现场, 接受事故调查, 如实提供与火灾有关的情况。</p> <p>第十三条 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任:</p> <p>(六) 对初起火灾采取处置措施。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(七)安全存储	《北京市消防条例》	<p>第二十六条 人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：</p> <p>(二) 不得生产、经营、储存易燃易爆危险品。</p> <p>第八十四条第二款 在高层建筑、人防工程和普通地下室内存、经营、储存易燃易爆危险品的，依法采取本条例规定的临时查封、扣押等措施，并处5000元以上5万元以下罚款。</p>
	(八)安全出口	《北京市消防条例》	<p>第二十六条 人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：</p> <p>(三) 不得占用安全出口外的人员疏散场地。</p> <p>第八十四条第一款 违反本条例规定，有下列行为之一的，责令改正，并可处1万元以上3万元以下罚款：</p> <p>(二) 占用人防工程和普通地下室安全出口外的人员疏散场地的。</p>
	(九)违规用气	《北京市消防条例》	<p>第二十六条 人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：</p> <p>(四) 不得使用液化石油气。</p> <p>第八十四条第一款 违反本条例规定，有下列行为之一的，责令改正，并可处1万元以上3万元以下罚款：</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>(三) 在人防工程和普通地下室使用液化石油气的。</p> <p>第十二条 单位应当履行下列消防安全职责： (八) 按照国家标准设置消防控制室，消防控制室的值班人员应当遵守国家和本市消防控制室操作规程，不得擅离职守；</p> <p>第八十条 单位消防控制室的值班人员有擅离职守等违反国家和本市消防控制室操作规程行为，或者单位未对本单位消防设备操作人员、专职和兼职防火人员等重点岗位的人员进行专项培训的，责令改正，并可处 500 元以上 5000 元以下罚款。</p>
	(十) 消防中控	<p>《北京市消防条例》</p> <p>《高层民用建筑消防安全管理规定》</p>	<p>第二十六条 高层民用建筑消防控制室应当由其管理单位实行 24 小时值班制度，每班不应少于 2 名值班人员。</p> <p>消防控制室值班操作人员应当依法取得相应等级的消防行业特有工种职业资格证书，熟练掌握火灾报警处置程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正常工作状态。</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>(四) 未按照规定落实消防控制室值班制度，或者安排不具备相应条件的人</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			员值班的；
			<p>第二十一条 因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施；作业人员应当遵守消防安全规定。</p> <p>进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员和自动消防系统的操作人员，必须持证上岗，并遵守消防安全操作规程。</p> <p>第六十三条 违反本法规定，有下列行为之一的，处警告或者五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留：</p> <p>（二）违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火的。</p>
	(十一) 明火作业	《消防法》	<p>第十五条 高层民用建筑的业主、使用人或者物业服务企业、统一管理人应当对动用明火作业实行严格的消防安全管理，不得在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火；因施工等特殊情况进行电焊、气焊等明火作业的，应当按照规定办理动火审批手续，落实现场监护，配备消防器材，并在建筑主入口和作业现场显著位置公告。作业人员应当依法持证上岗，严格遵守消防安全规定，清除周围及下方的易燃、可燃物，采取防火隔离措施。作业完毕后，应当进行全面检查，消除遗留火种。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<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>（一）在高层民用建筑内进行电焊、气焊等明火作业，未履行动火审批手续、进行公告，或者未落实消防现场监护措施的。</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>（一）在高层民用建筑内进行电焊、气焊等明火作业，未履行动火审批手续、进行公告，或者未落实消防现场监护措施的。</p>
		《北京市单位消防安全主体责任规定》	<p>第十六条 单位进行局部装修、改造施工，应当履行下列施工现场消防安全责任：</p> <p>（一）明确划分施工区域，将施工区域和非施工区域进行有效的防火分隔，并确保非施工区域的人员疏散和建筑消防设施的正常使用；</p> <p>（二）制定动火作业管理制度，明确动火作业的安全要求、审批程序和责任人员，对动火作业实施审批管理；</p> <p>（三）监督施工单位落实本市有关建筑材料、涂料的使用，以及危险物品安</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>全管理的要求；</p> <p>(四) 在施工区域建立健全视频监控等技术措施，加强消防安全的动态监测和检查巡视；人员密集场所施工期间，还应当安排专人进行现场监护；</p> <p>(五) 制定施工期间灭火和应急疏散专项预案，并组织施工单位进行演练。</p> <p>第三十四条 违反本规定第十六条第一款第二项规定，未制定动火作业管理制度的，由消防救援机构责令改正，处1000元以上5000元以下罚款。</p>
	(十二)消防标识	《高层民用建筑消防安全管理规定》	<p>第十九条 设有建筑外墙外保温系统的高层民用建筑，其管理单位应当在主入口及周边相关显著位置，设置提示性和警示性标识，标示外墙外保温材料的燃烧性能、防火要求。对高层民用建筑外墙外保温系统破损、开裂和脱落的，应当及时修复。高层民用建筑在进行外墙外保温系统施工时，建设单位应当采取必要的防火隔离以及限制住人 and 使用的措施，确保建筑内人员安全。</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) 未设置外墙外保温材料提示性和警示性标识。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(十三)保温修复	《高层民用建筑消防安全管理规定》	<p>第十九条 设有建筑外墙外保温系统的高层民用建筑,其管理单位应当在主入口及周边相关显著位置,设置提示性和警示性标识,标示外墙外保温材料的燃烧性能、防火要求。对高层民用建筑外墙外保温系统破损、开裂和脱落的,应当及时修复。</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>(三) 未及时修复破损、开裂和脱落的外墙外保温系统的。</p>
	(十四)消防队伍	《高层民用建筑消防安全管理规定》、	<p>第二十七条 高层公共建筑内有关单位、高层住宅建筑所在社区居民委员会或者物业服务企业按照规定建立的专职消防队、志愿消防队(微型消防站)等消防组织,应当配备必要的人员、场所和器材、装备,定期进行消防技能培训 and 演练,开展防火巡查、消防宣传,及时处置、扑救初起火灾。</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>(五) 未按照规定建立专职消防队、志愿消防队等消防组织的。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(十五)电动车管理	《高层民用建筑消防安全管理规定》	<p>第三十七条 禁止在高层民用建筑公共门厅、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。</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>(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。</p>
		《北京市单位消防安全主体责任规定》	<p>第十条 单位应当履行下列日常消防安全管理责任：</p> <p>(六) 加强本单位电动自行车消防安全管理，依照国家和本市有关标准，设置电动自行车停放、充电场所，并采取措施，制止在建筑物内违规停放电动自行车或者为电动自行车充电的行为。</p> <p>第三十一条 违反本规定第十条第一款第六项规定，未采取措施制止在建筑物内违规停放电动自行车或者为电动自行车充电行为的，由消防救援机构责令限期改正；逾期未改正的，处 1000 元以上 1 万元以下罚款。</p>

消防救援方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(十六)违规充电	《北京市物业管理条例》	<p>第七十八条 业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。</p> <p>业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：</p> <p>(五)违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电。</p> <p>第九十八条 物业管理区域内有下列行为之一的，由有关主管部门按照下列规定予以查处：</p> <p>(五)违反本条例第七十八条第二款第(五)项规定的，由消防救援机构责令改正，拒不改正的，处五百元以上五千元以下的罚款。</p>
	(十七)不及时报告违法行为	《北京市物业管理条例》	<p>第二十四条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作：</p> <p>(五)对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为拒不改正的，及时向公安机关消防机构或者公安派出所报告。</p> <p>第八十一条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人有违反《中华人民共和国消防法》和本条例规定的下列行为的，按照下列规定处罚：</p> <p>(三)未按照规定向公安机关消防机构或者公安派出所报告的，责令改正，处500元以上1000元以下罚款。</p>

消防救援方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	<p>(十八) 占用、堵塞、封闭其他共用部位(或者损坏其他共用设施设备)</p>	<p>《北京市物业管理条例》</p>	<p>第七十八条 业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：</p> <p>(十) 擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备。</p> <p>第九十八条 违反本条例第七十八条第二款第(十)项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道，或者损坏消防设施的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处五百元的罚款；占用、堵塞、封闭其他共用部位，或者损坏其他共用设施设备的，由城市管理综合行政执法部门责令改正，给予警告，对单位处二千元以上二万元以下的罚款，对个人处二百元以上五百元以下的罚款。</p>

停车管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
一、机动车管理	(一) 停车设施设置	《北京市机动车停车条例》	<p>第二十条 设置停车设施,应当符合国家和本市停车设施设置标准和设计规范,并按照标准设置无障碍停车泊位和电动汽车充电设施。</p> <p>第二十二条 停车设施设置后 10 日内,设置单位应当将停车泊位情况报送区停车管理部门。</p> <p>违反前款规定,未按照规定的时限或者未如实报送停车设施设置情况的,由城市管理综合执法部门责令限期改正;逾期未改正的,处 2000 元罚款。</p> <p>居住小区停车自治设置的停车泊位情况,应当由乡镇人民政府、街道办事处统计后报送区停车管理部门。</p>
	(二) 停车设施改作他用	《北京市机动车停车条例》	<p>第三十三条 单位和个人不得违反规划将停车设施改作他用。</p> <p>向社会开放的公共停车设施确需停止经营的,停车设施经营单位应当将处理方案提前报告区停车管理部门;决定停止经营的,停车设施经营单位应当提前 30 日向社会公告。临时停车设施停止使用的,停车设施经营单位应当在停止使用前 30 日向社会公告,并到有关部门办理相关手续。</p>

停车管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>确需改变停车设施用途的，应当依法报原审批部门办理规划变更手续，但为实现原规划用途，将临时停车设施停止使用的情况除外。</p> <p>违反第一款规定，改变停车设施用途的，由城市管理综合执法部门责令限期改正、恢复原状，并处每个泊位1万元罚款。</p>
			<p>第二十五条 国家机关、社会团体、企事业单位、个体工商户等单位，应当做好门前停车管理责任区内的停车秩序维护工作，有权对违法停车行为予以劝阻、制止或者举报。</p> <p>第三十二条 停车设施经营单位应当遵守下列规定：</p> <p>（一）在显著位置明示停车设施名称、范围、编号、服务项目、收费标准、车位数量及监督电话；</p> <p>（二）按照明示的标准收费，并出具专用票据；</p> <p>（三）实行计时收费的停车设施，满一个计时单位后方可收取停车费，不足一个计时单位的不收取费用。</p>
	(三)停车管理	《北京市机动车停车条例》	<p>中心城区范围内的经营性停车设施，应当24小时开放。违反规定的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，并处5000元以上1万元以下罚款。</p> <p>违反第一款规定的，依照价格、税务相关法律法规进行处罚。</p>

停车管理方面

监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
	(四) 停车障碍物	《北京市机动车停车条例》	<p>第二十六条 任何单位和个人不得擅自擅自在道路上和其他公共区域内设置固定或者可移动障碍物阻碍机动车停放和通行；不得在未取得所有权和专属使用权的停车位上设置地桩、地锁。物业服务企业应当在物业管理协议和车位租赁协议中予以明示并统一管理。</p> <p>违反前款规定，擅自设置固定或者可移动障碍物的，道路范围内由公安机关交通管理部门责令停止违法行为，迅速恢复交通；实行物业管理的居住小区公共区域内，由住房城乡建设部门依据物业管理的相关规定进行处罚；其他公共场所内，由城市管理综合执法部门责令停止违法行为，恢复原状，并处 500 元以上 1000 元以下罚款。</p> <p>非电动汽车不得占用电动汽车专用泊位。违反规定的，由公安机关交通管理部门责令改正，依法给予处罚。</p>
	(五) 停车管理备案	《北京市机动车停车条例》	<p>第二十一条 经营性停车设施经营单位应当依法办理工商登记，并在经营前 15 日内到区停车管理部门办理备案，备案材料应当真实准确。具体备案材料由市交通行政主管部门规定。</p> <p>实行政府定价的收费停车设施，经营单位或者管理单位应当到区发展改革部门进行价格核定及明码标价牌编号。</p> <p>违反第一款规定，未如实报送停车设施设置情况的，由城市管理综合执法部</p>

停车管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			门责令限期改正；逾期未改正的，处1万元罚款。
	(六)维护停车秩序	《北京市机动车停车条例》	<p>第三条 本市机动车停车坚持有偿使用、共享利用、严格执法、社会共治。全社会应当共同构建和维护机动车停车秩序，遵循停车入位、停车付费、违停受罚的基本要求。</p> <p>第四十二条 乡镇人民政府、街道办事处确定的停车监督、管理人员，以及受委托专业化停车企业人员应当协助公安机关交通管理部门维护道路停车秩序，劝阻、告知道路停车违法行为。</p>
	(七)停车收费	《北京市机动车停车条例》	<p>第二十九条 调整居住小区内业主共有的停车泊位的收费价格时，应当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。违反规定，未按照规定程序调整居住小区停车收费价格的，由住房城乡建设部门责令限期改正，并处10万元罚款。</p>
	(八)车位管理	《北京市物业管理条例》	<p>第八十条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。</p>

停车管理方面			
监管内容	监管事项	监管依据	监管规则
			<p>第九十九条 违反本条例第八十条规定，将车位、车库提供给业主以外的其他人的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，有违法出租所得的，责令退还违法所得，按每个违法出租车位处五千元以上一万元以下的罚款；拒不改正的，按每个违法出租车位处每月二千元罚款。</p>
二、非机动车	非机动车公共停车场设置	《北京市非机动车管理条例》	<p>第二十二条 非机动车公共停车场应当按照下列规范设置：</p> <p>（一）地面铺装、设置固定或者活动式围栏；</p> <p>（二）设置存车标识牌，划定存车标线；</p> <p>（三）有条件的，设置停放架、遮雨棚房。实行收费的非机动车公共停车场应当设置存车收费价格公示牌、经营管理单位的标志及其监督电话，并安排专人负责服务和管理。</p> <p>第三十二条 非机动车公共停车场经营者、管理者违反本条例第二十二条、第二十三条第一项和第二项规定的，由城市管理综合行政执法部门责令改正，处1000元以上5000元以下罚款。</p>

北京市物业管理场景综合检查单

检查时间： 年 月 日 时 分— 时 分	
单号：	
物业项目名称	所属街道
检查地点	
物业服务企业	统一社会信用代码
负责人姓名	联系方式
物业管理 区域规模	总建筑面积 () m ² 住宅 () 栋 高层 () 栋 多层 () 栋 建筑面积 () m ²
开发建设单位	项目类型 <input type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 经济适用房 <input type="checkbox"/> 两限房 <input type="checkbox"/> 廉租房 <input type="checkbox"/> 直管公房 <input type="checkbox"/> 危改、回迁房 <input type="checkbox"/> 房改房
物业服务 合同类型	物业服务 合同期限
物业服务企业 选聘方式	<input type="checkbox"/> 前期物业 <input type="checkbox"/> 前期沿用 <input type="checkbox"/> 业主大会选聘 <input type="checkbox"/> 协议方式 <input type="checkbox"/> 招标投标方式
	年 月 至 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月至业委会组建 <input type="checkbox"/> 年 月
	业主入住时间 年 月

是否成立 业主大会	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	合同备案时间	年 月
小区的其他情况：			

物业管理方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对 应的依 据	监管 部门	检查 层级	检查 方法	检查结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	信 息 公 示	对物业服务人是否按照规定如实公示有关信息的检查	物业服务人是否如实公示有关信息	<p>物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过互联网方式告知全体业主：</p> <p>(一) 物业服务企业的营业执照、项目负责人基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；</p> <p>(二) 物业服务内容和标准、收费标准和方式等；</p> <p>(三) 电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；</p> <p>(四) 上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；</p> <p>(五) 上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况；</p>	《北京市物业管理条例》第七十条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√

2	合同备案	对物业服务人未按规定将物业服务合同报街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设部门房屋主管部门进行备案检查	物业服务人是否按规定将物业服务合同报街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设部门房屋主管部门备案	北京市物业管理条例《北京市物业管理条例》第十一条	街区、社区	街道、乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	履约行为	对物业服务人按照物业服务合同提供的物	物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，提供物业服务符合国家和服务	北京市物业管理条例《北京市物业管理条例》第十一条	房建、城乡建设	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

			业服务是否遵守国家和本市规定的标准进行规范检查	定的国家和本市规定的标准规范	本市规定的标准、规范。	例》第十五条第一款第十项	主管部门	市、区	场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 不涉及				
4	安全、使用告知行为	对物业服务人是否及时、合理告知使用事项的注意	物业服务人(企业)是否及时告知使用注意	物业服务人(企业)是否及时告知使用注意	及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用事项。	北京物业管理条例》第十五条第一款第十项	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	听取业主意见和建议、接受业主监督、改进和完善服务行为	对物业服务人是否定期听取业主意见和建议、接受业主监督、改进和完善检查	物业服务人(企业)定期听取意见和建议、接受业主监督、改进和完善	物业服务人(企业)定期听取意见和建议、接受业主监督、改进和完善	定期听取业主的意见和建议,改进和完善服务。	北京物业管理条例》第十五条第三款第十项	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	违法建设、出租房屋、私拉乱接电线、占用消防通道行为	对物业服务人是否存在违法建设、出租房屋、私拉乱接电线、占用消防通道进行	是否存在违法建设、出租房屋、私拉乱接电线、占用消防通道行为	对违法建设、出租房屋、私拉乱接电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,及时报告行政执法机关。	对违法建设、出租房屋、私拉乱接电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,及时报告行政执法机关。	北京物业管理条例》第十五条第四款第十项	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	发现、排	对物业服务人	发现安全风险	发现安全风险隐患的,		北京	住房	市、区	<input type="checkbox"/> 现场	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

除安全隐患等	对业主违规行为劝阻制止,未报告情况	对物业服务人是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	发现安全隐患的,是否及时设置警示标志、采取排除隐患措施	对是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	对是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	是否对业主、物业服务人违反管理规约的行为未进行劝阻、制止,未及时向业主委员会或者物业服务人进行报告	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告
8																	
9	擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	对业主、物业服务人是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否擅自拆改、损坏承重结构、主体结构
10	履行义务	对物业服务人是否履行义务	对是否履行义务	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否履行义务	对是否履行义务	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否履行义务	对是否履行义务	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否履行义务	对是否履行义务	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否履行义务	对是否履行义务	及时发现设置警示标志,采取措施排除隐患报告	对是否履行义务

11	拒不出物业管理区域行为	对物业服务人是否拒不出物业管理区域进行检查	物业服务人(物业服务企业)是否拒不出物业管理区域	行交接义务	列交接义务, 并且退出物业管理区域: (一) 移交物业共用部分; (二) 移交本条例第二十一条、第七十一条规定的档案和资料; (三) 结清预收、代收的有关费用; (四) 物业服务合同约定的其他事项。 物业服务合同终止时, 业主大会选聘了新的物业服务企业的, 物业服务企业之间应当做好交接工作。 在办理物业承接验收手续时, 建设单位应当向物业服务企业移交下列资料: (一) 竣工总平面图, 单体建筑、结构、设备竣工图, 配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料; (二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料; (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件; (四) 物业管理所必需的其他资料。	《北京市物业管理条例》第七十六条第一款	住房和城乡建设主管部门	市、区	□现场检查 □非现场检查	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	√	√	√	√
----	-------------	-----------------------	--------------------------	-------	--	---------------------	-------------	-----	-----------------	-------------------------	---	---	---	---

12	车位、车库提供给业主以外的其他行为	对物业服务人是否违反规定将车位、车库提供给业主以外的其他人进行检查	管理区域 是否存在物业服务人(物业服务企业)违反规定将车位、车库提供给业主以外的其他人	管理区域: (一)移交物业共用部分; (二)移交本条例第二十一条、第七十一条规定的档案和资料; (三)结清预收、代收的有关费用; (四)物业服务合同约定的其他事项。 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当首先满足业主的需要。用于出售的,应当优先出售给本物业管理区域内的业主;不出售或者尚未售出的,应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。	第十六条第一款 《北京市物业管理条例》第八十条	住房城乡建设主管部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	√	√	√	√	√
13	一个物业管理区域内全体业主共同委托他人行为	对物业服务人是否将一个物业管理区域内全部物业管理一并委托给他人进行检查	物业服务人(物业服务企业)是否将一个物业管理区域内全部物业管理一并委托给他人	物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。	《物业管理条例》第十九条	住房城乡建设主管部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	√	√	√	√	√
14	擅自改变物业管理用房用途的行为	对物业服务人是否擅自改变物业管理用途的行为进行检查	物业服务人(物业服务企业)是否擅自改变物业管理用房用途	物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意,物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。	《物业管理条例》第十七条	住房城乡建设主管部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	√	√	√	√	√

15	擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、共用设施设备的行为	对物业服务人、业主在擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、共用设施设备的行为是否损害其他业主的合法权益进行核查	是否存在擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、共用设施设备的行为	业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。	《物业管理条例》第五十条第一款	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√
16	擅自占用共用设施设备的行为	对业主、物业服务人是否擅自占用共用设施设备进行核查	是否存在共用设施设备经营（如电梯广告、售水机等）	利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。	《物业管理条例》第十四条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√
17	擅自改变物业管理区域内按照规划建设的共用设施设备的使用用途	对物业管理区域内按照规划建设的共用设施设备的使用用途是否改变进行核查	物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，有依法办理的手续并告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，经业主大会讨论决定同意并有依法办理的有关手续。	《物业管理条例》第六十三条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
18	在物业管理区域内占用、堵塞、封闭共用部位、共用设施设备或者损害他人合法权益的行为	对在物业管理区域内占用、堵塞、封闭共用部位、共用设施设备或者损害他人合法权益的行为是否损害他人合法权益进行核查	是否存在占用、堵塞、封闭共用部位、共用设施设备或者损害他人合法权益的行为	检查业主、物业使用人、	《北京市物业管理条例》	城管执法	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查	<input type="checkbox"/> 未发现问 <input type="checkbox"/> 发现问题	√	√	√	√

21	档案 管理	对物业服务人 是否建立、保 存相关档案和 资料进行检查	物业服务人 (物业服务建 立、保存相关 档案和资料	物业服务人应当建立、保 存下列档案和资料： (一) 小区共有部分经营 管理档案； (二) 小区监控系统、电 梯、水泵、有限空间等共用部 位、共用设施设备档案及其管 理、运行、维修、养护记录； (三) 水箱清洗记录及水 箱水质检测报告； (四) 住宅装饰装修管理 资料； (五) 业主名册； (六) 签订的供水、供电、 垃圾清运等书面协议； (七) 物业服务活动中形 成的与业主利益相关的其他资 料。	《北京 市物业 管理条例》第七 十一条	住房 城乡 建设 主管 部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场 检查 <input type="checkbox"/> 非现 场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓	✓
----	----------	--------------------------------------	------------------------------------	--	------------------------------	----------------------------	-----	--	---	---	---	---	---	---

资金使用方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对 应的依 据	监管 部门	检查 层级	检查 方法	检查 结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	住宅专项维修资金	对物业服务人、业主委员会（物业管理委员会）是否挪用住宅专项维修资金进行检查	是否挪用住宅专项维修资金	住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。 《物业管理条例》第五十三条第二款：专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。	《住宅专项维修资金管理办法》第八条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√
2	公益	对物业服务人是否挪用、侵占公共收益进行检查	物业服务人（物业服务企业）利用从事物业服务（物业服务企业）利用从事经营活动的，是否将公共收益单独列账，是否存在挪用情况	物业服务人利用共用部分从事经营活动的，应当将公共收益单独列账。 公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的，百分之五十以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金，剩余部分的使用由业主共同决定。	《北京市物业管理条例》第十四条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√

安全管理方面

序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对 应的依 据	监管 部门	检查 层级	检查 方法	检查 结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	装修管理	对物业管理单位或者装饰装修公司《住宅室内装饰装修管理办法》规定的行为是否及时向有关部门报告进行检查	物业管理单位发现装饰装修公司违反《住宅室内装饰装修管理办法》规定的行为时，是否及时向有关部门报告	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公司有本办法第五条行为，或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为，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公司违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。	《住宅室内装饰装修管理办法》第七条	住房城乡建设主管部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题	√	√	√	√
2	设施设备巡查、维护和保障	对物业管理区域内发生安全风险的设备部位是否进行日常巡查、是否采取必要的安全保障措施	物业服务人（物业服务企业）是否对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生风险的设施设备进行日常巡查、是否采取必要的安全保障措施	物业服务人应当对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的设施设备和部位加强日常巡查和定期养护；采取必要的安全保障措施，防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。	《北京市物业管理条例》第八十八条第一款	住房城乡建设主管部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题	√	√	√	√

地下空间管理方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对应的依据	监管部门	检查层级	检查方法	检查结果	检查项分级标准			
										注	A	B	C
1	普通地下室容纳超员	对地下室使用人是否超过核定人数进行检查	地下空间容纳人数是否超过核定人数	地下空间内所容纳的人员不得超过核定人数。核定人数的具体办法和标准，由市人民政府、住房城乡建设行政主管部门制定。	《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》第六项（九）项	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√
2	普通地下室出租、使用登记备案情况	对普通地下室产权人和使用人是否依法向建设（房屋）行政主管部门进行登记备案进行检查	普通地下室是否依法向建设（房屋）行政主管部门登记备案	使用普通地下室从事商业、文化娱乐业以及其他生产经营活动或者作为居住场所的，装饰装修及使用前应当向普通地下室所在地区住房城乡建设行政主管部门办理备案。办理普通地下室备案时应当提交下列材料： （一）使用人对使用用途、范围和期限的说明； （二）产权登记证明或者所有权人共同决定使用普通地下室的证明；	《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》第十五条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√

3	<p>普通地下室使用标志牌</p> <p>对物业服务人是否在地下设置人防部门、人防部门制发的人民防空工程、普通标志牌</p> <p>地下入口民管部的设置是否在人防工程、普通标志牌</p> <p>在地下空间的入口设置人防部门、人防部门制发的人民防空工程、普通标志牌。</p> <p>《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理办法》第五(六)项</p> <p>住房城乡建设主管部门</p> <p>市、区</p> <p>现场检查 <input type="checkbox"/>非现场检查 <input type="checkbox"/>其他</p> <p> <input type="checkbox"/>未发现为题 <input checked="" type="checkbox"/>发现问题 <input type="checkbox"/>不涉及 </p>	<p>4</p> <p>人防工程地下室使用标志牌</p> <p>对地下空间的安全使用，是否制定落实治安、消防、建筑等法律法规、规章的具体措施</p> <p>地下空间的安全使用，应当遵守下列规定：制定落实治安、消防、卫生、建筑等法律法规、法规、规章的具体措施。</p> <p>《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理办法》第五(一)项</p> <p>住房城乡建设主管部门</p> <p>市、区</p> <p>现场检查 <input type="checkbox"/>非现场检查 <input type="checkbox"/>其他</p> <p> <input type="checkbox"/>未发现为题 <input checked="" type="checkbox"/>发现问题 <input type="checkbox"/>不涉及 </p>
---	--	---

5	<p>人防工程 地下室 安全责任制</p>	<p>对地下空间的安全使用是否建立防火、防汛、治安、卫生等责任制；发现使用人违反法律、法规、规章或者安全使用义务是否及时制止、纠正，向有关部门报告</p>	<p>地下空间的安全使用是否建立防火、防汛、治安、卫生等责任制；发现使用人违反法律、法规、规章或者安全使用义务是否及时制止、纠正，向有关部门报告</p>	<p>地下空间的安全使用应当遵守下列规定：建立防火、防汛、治安、卫生等责任制。提供他人使用的，与使用人签订地下空间安全使用责任书，明确使用人对地下空间的安全使用义务，并对使用人履行义务的情况进行监督；发现使用人违反安全管理法律、法规、规章或者安全使用义务的，及时制止、纠正，并向有关行政主管部门报告。</p>	<p>《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》第五项（二）</p>	<p>住房城乡建设主管部门</p>	<p>市、区</p>	<p><input type="checkbox"/>现场检查 <input type="checkbox"/>非现场检查 <input type="checkbox"/>其他</p>	<p><input type="checkbox"/>未发现为题 <input checked="" type="checkbox"/>发现问题 <input type="checkbox"/>不涉及</p>	<p>✓</p>	<p>✓</p>	<p>✓</p>
---	-------------------------------	---	--	--	--	-------------------	------------	--	--	----------	----------	----------

停车管理方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准的依据	监管部门	检查层级	检查方法	检查结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	停车收费	对物业服务人是否按照规定程序调整居住小区停车收费价格进行检查	是否按照规定程序调整居住小区停车收费价格	调整居住小区内业主共有停车位的价格时，应当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。违反规定，未按照规定程序调整居住小区停车收费价格的，由住房城乡建设主管部门责令改正，并处10万元罚款。	《北京市机动车停车条例》第十九条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input checked="" type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√
2	设置、锁障 设地桩地等碍物	检查在道路上和其他公共区域内设置障碍物或可移动障碍物；在道路上设置障碍物和通行；在未取得使用权的停车位上设置地桩、地锁等行为；物业服务企业物业管理协议中明示、统一管理等进行检查	是否有擅自在道路上和其他公共区域内设置障碍物或可移动障碍物；在未取得使用权的停车位上设置地桩、地锁等行为；物业服务企业物业管理协议中明示、统一管理等进行检查	道路上和其他公共区域内未设置障碍物或可移动障碍物阻碍机动车停放和通行；未取得使用权的停车位上未设置地桩、地锁等行为；物业管理协议和车位租赁协议中明示、统一管理事项进行检查。	《北京市机动车停车条例》第十六条	住房城乡建设主管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input checked="" type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√

用水管理方面

序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对应的依据	监管部门	检查层级	检查方法	检查结果	检查项分级标注				
										A	B	C	D	
1		对取水户是否取得取水许可的情况进行检查	是否向水行政主管部门或者流域管理机构申请取水许可，并足额缴纳水资源税，取得取水权	直接从江河、湖泊或者地下取用水资源单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。但是，家庭生活零星散养、圈养畜禽饮用等少量取水的除外。	《中华人民共和国水法》第四十八条、第九十一条、第九十二条	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	
2	擅自取水行为	对取水户是否按照批准的取水条件取水的情况进行检查	是否依照批准的取水条件取水	依照批准的取水许可规定条件取水	《中华人民共和国水法》第四十八条、《中华人民共和国水法》第六十二条	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及		√	√	√	√
3	供水保障	对供水设施故障抢修情况进行检查	对发生的故障，供水单位（含二次供水）是否及时抢修	供水企业必须遵守下列规定：（四）建立健全管理制度，定期巡查、维护公共供水设施，保障正常供水。城市自来水供水企业和自建	《北京市公共供水管理办法》第四项、《城市供水条例》第四项	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及		√	√	√	√

4																			

									√	
									√	
									√	
									√	
								□未发现问题 □发现问题 □不涉及		
							□现场检查 □非现场检查 □其他			
						市、区				
						水务部门				
						《城市供水水质管理规定》第四十一条、第十九条				
	(二)擅自停止供水或者未履行停水通知义务的; (三)未按照规定检修供水设施或者在供水设施发生故障后未及时抢修的。 二次供水管理单位,应当建立水质管理制度,配备专(兼)职人员,加强水质管理,定期进行水质检测并对各类储水设施清洗消毒(每半年不得少于一次)。不具备相应水质检测能力的,应当委托经质量技术监督部门资质认定的水质检测机构进行现场检测。 有下列行为之一的,由直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门给予警告,并处以3万元的罚款: (一)供水水质达不到国家有关标准规定的; (二)城市供水单位、二次供水管理单位未按规定进行水质检测或者委托检测的; (三)对于实施生产许可证管理的净水剂及与制水有关的材料等,选用未获证企业产品的; (四)城市供水单位使用未经检验或者检验不合格的净水剂及有关制水材料的; (五)城市供水单位使用未经检验或者检验不合格的城市供水设备、管网的; (六)二次供水管理单位,									
							是否按规定进行水质检测或者委托检测			
							供水单位(含二次、自建供水)、二次供水管理单位未按规定进行水质检测或者委托检测			
										5

									未发现问题											√
									发现问题											√

未按规定对各类储水设施进行清洗消毒的；
(七) 城市供水单位、二次供水管理单位隐瞒、缓报、谎报水质突发事件或者水质信息的；
(八) 违反本规定，有危害城市供水水质安全的其他行为的。

任何单位和个人发现城市供水水质安全事故或者安全隐患后，应当立即向有关城市供水单位、二次供水管理单位或者所在地直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门报告。
城市供水单位、二次供水管理单位接到安全事故或者安全隐患报告的，应当立即向所在地直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门和其他有关部门报告。
城市供水单位、二次供水管理单位接到安全事故或者安全隐患报告的，应当按照有关规定，向同级人民政府报告，并通知有关城市供水单位、二次供水管理单位。
违反本规定，有下列行为之一的，由直辖市、市、县人民政府城市供水主管部门给予警告，并处以 3 万元的罚款：
(七) 城市供水单位、二次供水管理单位隐瞒、缓报、谎报水质突发事件或者水质信息的；

城市供水单位、二次供水管理单位（含自建供水单位）是否隐瞒、缓报、谎报水质信息

对城市供水单位（含自建供水单位）是否隐瞒、缓报、谎报水质信息或进行水质检查

7	对园林绿化、环境卫生、建筑施工等需要临时用水的，应当向水务部门申请临时用水指标。违反本条例第二十九条第三款规定，用水单位未依法取得临时用水指标擅自用水的，由水务部门责令限期改正，处二万元以上十万元以下罚款。	是否取得临时用水指标	园林绿化、环境卫生、建筑施工等需要临时用水的，应当向水务部门申请临时用水指标。违反本条例第二十九条第三款规定，用水单位未依法取得临时用水指标擅自用水的，由水务部门责令限期改正，处二万元以上十万元以下罚款。	《北京市节水条例》第二十九条第一款、第十一条	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
8	对住宅小区、单位内部用水和景观用水政策是否作为城市自来水管网覆盖范围内的用水户，符合下列情形之一的，应当使用再生水：（三）公共区域、住宅小区和单位内部的景观用水。	住宅小区、单位内部的景观用水禁止使用地下水、自来水。再生水输配管网覆盖范围内的用水户，符合下列情形之一的，应当使用再生水：（三）公共区域、住宅小区和单位内部的景观用水。	住宅小区、单位内部的景观用水禁止使用地下水、自来水。再生水输配管网覆盖范围内的用水户，符合下列情形之一的，应当使用再生水：（三）公共区域、住宅小区和单位内部的景观用水。	《北京市节水条例》第三十三条、第四十三条、第四十四条第二款	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
9	对从园林绿化、环境卫生、消防等公共设施非法用水的情况	任何单位和个人不得从园林绿化、环境卫生、消防等公共设施非法用水。	任何单位和个人不得从园林绿化、环境卫生、消防等公共设施非法用水。从园林绿化、环境卫生、消防等公共设施非法用水的，由水务部门责令停止违法行为，对单位处一万元以上十万元以下罚款，对个人处一千元以上一万元以下罚款。	《北京市节水条例》第三十六条	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及						<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
10	对现场制、单售或个	对现场制、单售用水是否安装尾水	现场制售饮用水的单位和个人应当按照有关标准规范，安装尾水回收设施，对尾水进行利用，	《北京市节水条例》第三条	水务部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题											<input checked="" type="checkbox"/>

11	擅自排放污水行为	对建设项目节水设施或者没有达到的节水设施，擅自投入使用的行为进行检查	投入使用的节水设施，是否达到国家规定的节水要求	新建、扩建、改建建设项目，应当制定节水措施方案，配套建设节水设施。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。	不得直接排放尾水，并依照本市有关规定向设施所在地卫生健康部门备案。 违反本条例第三十六条第四款规定，现场制售饮用水的单位或者个人未安装尾水回收设施对尾水进行利用的，由水务部门责令限期改正；逾期不改正的，责令拆除，处五千元以上二万元以下罚款；未按照规定备案的，由卫生健康部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下罚款。	第十六条、第四十六条第三款	水务部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	问题 <input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及							
12	擅自排放污水行为	对排水户是否取得排水管网接入许可情况进行检查	从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（以下称排水户）向城镇排水设施排放污水的，应当向城镇排水设施主管部门申请领取排水接入排水管网许可证明。城镇排水主管部门应当按照国家标准，对影响城镇排水与污水处理重点	建设项目节水设施没有建成或者没有达到国家规定的要求，擅自投入使用的，由县级以上人民政府有关部门或者流域管理机构依据职权，责令停止使用，限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。	从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（以下称排水户）向城镇排水设施排放污水的，应当向城镇排水设施主管部门申请领取排水接入排水管网许可证明。城镇排水主管部门应当按照国家标准，对影响城镇排水与污水处理重点	《城镇排水与污水处理条例》第二十一条第一款、第二十五条第一款	水务部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	问题 <input type="checkbox"/> 未发现 <input checked="" type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及							

13	对排水户是否按照排水许可证的要求进行排水排放情况进行检查	排水户是否按照排水许可证的要求，排放总量、排放口位置、排放数量和排放项目等要求排放污水	排水户是否按照排水许可证的要求，排放总量、排放口位置、排放数量和排放项目等要求排放污水	排水户应当按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水。 排水户应当按照排水许可证确定的排水类别、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染项目和浓度等要求排放污水。	《城镇排水与污水处理条例》第二十五条第二款、第三十一条	水务部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及													
14	擅自拆改供水、再生水等管线行为	是否擅自拆改供水、再生水等管线的行为	业主、物业服务人等擅自拆改供水、再生水等管线	业主、物业服务人、物业服务人不得擅自拆改供水、再生水等管线。 (六)擅自拆改供水、排水、再生水等管线的，由有关主管部门按照下列规定予以查处： (六)违反本条例第七十八条第二款第六项规定的，由一万元以上三万元以下的罚款。	《北京市物业管理条例》第八十一条、第八十三条、第八十六条、第八十九条、第九十一条	水务部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及													

消防管理方面

序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对 应的依 据	监管 部门	检查 层级	检查 方法	检查 结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	占用、堵塞、疏散通道、安全出口、消防车通道	对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道情况进行检查；检查设置停车泊位及设施是否占用、堵塞消防车通道	是否占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，划定和设置停车泊位及设施时不得占用、堵塞消防车通道	任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。 住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作：保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，划定和设置停车泊位及设施时不得占用、堵塞消防车通道。 业主、物业服务人应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。业主、物业服务人、物业服务人等不得实施下列行为：擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消	《消防法》第二十八条、第十六条；《北京市消防条例》第二十一条、第四十八条；《北京市物业管理条例》第九十一条	消防 救援 部门	市、 区	<input type="checkbox"/> 现场 检查 <input type="checkbox"/> 非现 场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发 现问 题 <input type="checkbox"/> 发 现问 题 <input type="checkbox"/> 不 涉 及	√	√	√	√

5	灭火应急疏散演练、技术训练	对住宅区物业服务企业和居民组织进行火灾应急演练情况检查	住宅区的物业服务企业是否进行应急演练	和应急处置能力；依照国家有关规定，对全体员工每年至少进行一次消防安全培训；对新上岗和进入新岗位的职工，在上岗前进行消防安全培训。 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任： 开展日常消防宣传，提示火灾隐患，每年至少组织一次本单位职工和居民参加的灭火和应急疏散演练。	《北京市消防安全责任制条例》第三十二条	京安体规《北京市消防安全责任制条例》第三十二条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现为题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
6	巡查、消防安全检查、火灾隐患处置	对住宅区物业服务企业进行经常性消防安全巡查，进行火灾隐患处置情况检查	是否组织巡查，进行消防安全检查，及时发现火灾隐患	单位应当履行下列日常消防安全管理责任：定期开展防火检查，及时消除火灾隐患；不能及时消除的，应当采取防范措施，确保安全；防火检查等情况应当按照市消防救助机构的要求，通过信息系统记录。 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任：组织安全巡查，发现火灾隐患及时采取措施。	《北京市消防安全责任制条例》第三十三条	京安体规《北京市消防安全责任制条例》第三十三条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现为题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓

7	消防设施、设置消防器材、设置安全标志维护	对配置消防设施、器材，设置消防安全标志，定期组织检验、维修情况进行检查；对管理区域内共用消防设施、器材进行维护管理检查	是否按照国家标准、行业标准、行业消防配置器材，设置消防安全标志，定期组织检验、维修，确保完好有效；对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效	机关、团体、企业、事业单位应当履行下列消防安全职责： 按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效； 住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作： 对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效。	《消防法》第六十条、《北京市消防条例》第十八条、《北京市消防条例》第二十条	消防救援部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	✓	✓	✓
8	占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道为	对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道行为进行检查	是否对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道行为予以劝阻并督促改正	住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作： 对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为予以劝阻并督促改正。	《北京市消防条例》第十八条	消防救援部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	✓	✓	✓
9	火灾处置措施	对消防队伍建设、消防装备、组织训练演练情况进行检查；对与消防救援机构联动	是否建立消防安全队伍，配备消防装备，定期组织训练演练；与消防救援机构	单位应当履行下列火灾事故应急处置责任： 依照本市有关规定，建立健全本单位专职消防队、志愿消防队和微型消防站等多种形式的消防队伍，配备消防装备，定期组织训练演练；	《北京市消防安全管理条例》第二十条	消防救援部门	市、区	□现场检查 □非现场检查 □其他	□未发现问题 □发现问题 □不涉及	✓	✓	✓

					十三条		与消防救援机构建立联动机制，提高扑救初起火灾能力； 发现火灾立即拨打“119”电话报告火警，并迅速组织人员疏散，扑救初起火灾； 立即启动本单位灭火和应急疏散预案，承担应急疏散、火灾扑救职责的员工，应当在确认火灾后及时到达岗位； 单位设有消防控制室的，应当立即启动应急广播系统、消防给水系统、防排烟系统等建筑消防设施。 住宅区的物业服务单位或者其他管理单位应当履行下列消防安全服务责任：对初起火灾采取处置措施。	《北京市消防安全责任条例》第二十一条 《北京市消防条例》第四十八条	消防 救援 部门	市、 区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	<input type="checkbox"/> 未发现问 题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及							
						立联动机制，提高扑救初起火灾能力；发现火灾立即拨打“119”电话报告火警，并迅速组织人员疏散，扑救初起火灾	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况
制，扑救初起火灾的情况进行	立联动机制，提高扑救初起火灾能力；发现火灾立即拨打“119”电话报告火警，并迅速组织人员疏散，扑救初起火灾	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况			火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况	火灾扑灭后，是否及时保护现场，接受调查并如实提供火灾事故情况

12	是否生产、经营、储存易燃易爆危险物品	对是否生产、经营、储存易燃易爆危险物品情况检查	是否生产、经营、储存易燃易爆危险物品	管理使用人应当遵守下列消防安全规定：维修消防设施时采取有效的替代措施；因故障维修等原因需要暂时停用消防系统的，应有确保安全的有效措施 城镇居民居住区（含住宅小区）的消防安全责任单位应当履行下列义务：制定消防安全制度，落实消防安全责任。	《北京市消防条例》第四十八条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√	√
13	是否安全出口疏散通道是否畅通	对安全出口疏散通道情况检查	安全出口疏散通道是否畅通	人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：不得生产、经营、储存易燃易爆危险品。	《北京市消防条例》第四十八条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√	√
14	是否使用液化石油气	对是否使用液化石油气情况检查	是否使用液化石油气	人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：不得使用液化石油气。	《北京市消防条例》第四十八条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√	√
15	消防控制室值班人员、值班	对国家标准设置消防控制室、值班人员遵守	是否按照国家标准设置消防控制室，值班人员遵守	单位应当履行下列消防安全职责：按照国家标准设置消防控制室，消防控制室的值班人员应当遵守国家和本市消防	《北京市消防条例》第八十条、	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√	√

16	明火作业	市消防控制室按照操作规程，落实消防控制室值班制度，安排具备相应条件的人员值班情况检查	国家和本市的消防控制室按照操作规程，落实消防控制室值班制度，安排具备相应条件的人员值班，不擅离职守	控制室操作规程，不得擅自离岗。 高层民用建筑消防控制室应当由其管理单位实行 24 小时值班制度，每班不应少于 2 名值班人员。 消防控制室值班操作人员应当依法取得相应等级的消防行业特有工种职业资格证书，熟练掌握火警处置程序和要 求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正常工作状态。	《消防法》第十三条；《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条、第十七条	《消防法》第十三条；《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条；《北京市消防安全责任条例》第六、三	市、区消防救援部门	□其他	□未发现问 题 □发现问题 □不涉及	√	√	√	√
		对是否违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火；在高层建筑内进行电焊、气焊等明火作业，是否履行审批手续、进行公告、消防防护	是否违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火；在高层建筑内进行电焊、气焊等明火作业，是否履行审批手续、进行公告、消防防护	因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施；作业人员应当遵守消防安全规定。 进行电焊、气焊等具有火灾危险的人员和自动消防系统的操作人员，必须持证上岗，并遵守消防安全操作规程。 高层民用建筑的业主、使用人或者物业服务企业、统一管理人应当对动用明火作业实行严格的消防安全管理，不得在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火；因施工等特殊情况进行电焊、气焊等明火作业的，应当按照规定办理动火	《消防法》第十三条；《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条；《北京市消防安全责任条例》第六、三	《消防法》第十三条；《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条；《北京市消防安全责任条例》第六、三		□现场检查 □非现场检查 □其他					

17	高层建筑户外装饰、可燃材料等	对高层建筑户外装饰是否采用易燃、可燃材料情况检查	高层建筑户外装饰是否采用易燃、可燃材料，不得妨碍防排烟、逃生和灭火救援，不得改变建筑立面防火结构	高层建筑户外装饰、可燃材料，不得妨碍防排烟、逃生和灭火救援，不得改变或破坏建筑立面防火结构。	《高层民用建筑消防安全管理规定》第四十七条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√
18	高层建筑改变、破坏建筑立面防火	对高层建筑改变、破坏建筑立面防火	高层建筑改变、破坏建筑立面防火	高层建筑改变、破坏建筑立面防火	《高层民用建筑消防安全管理规定》第四十七条	消防救援部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题	√	√	√	√

19	破坏立面防火结构	设置外墙保温材料提示和警示性标识	对设置外墙保温材料提示性和警示性标识情况检查	面防火结构 未设置外墙保温材料提示性和警示性标识	逃生和灭火救援，不得改变或者破坏建筑立面防火结构。 设有建筑外墙外保温系统的高层民用建筑，其管理单位应当在主入口及周边相关显著位置，设置提示性和警示性标识，标示外墙外保温材料的燃烧性能、防火要求。	《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条	消防救援部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 未发现为题 <input checked="" type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
20	及时修复、和脱落的外墙保温系统情况	及时修复破损、开裂和脱落的外墙保温系统的情况	对及时修复破损、开裂和脱落的外墙保温系统的情况检查	是否及时修复破损、开裂和脱落的外墙保温系统的	对高层民用建筑外墙外保温系统破损、开裂和脱落的，应当及时修复。	《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条	消防救援部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
21	建立消防志愿队、消防队等组织	消防志愿队、消防队等组织	检查按照规定建立消防志愿队、消防队等组织的情况	是否按照专职消防队、志愿消防队、志愿消防组织	高层公共建筑内有关单位、高层住宅建筑所在社区居委会或者物业服务企业按照规定建立的专职消防队、志愿消防队（微型消防站）等消防组织，应当配备必要的人员、场所和器材、装备，定期进行消防技能培训和演练，开展防火巡查、消防宣传，及时处置、扑救初起火灾。	《高层民用建筑消防安全管理规定》第十四条	消防救援部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
22	擅自拆除、停用	擅自拆除、停用	检查擅自拆除、停用消防	是否擅自拆除、停用消防	任何单位、个人不得擅自拆除、停用消防设施、器材。	《消防法》第六	消防救援部门	市、区	现场检查 <input type="checkbox"/> 现场检查	<input type="checkbox"/> 未发现为题	√	√	√	√	√

绿化养护方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对 应的依 据	监 管 部 门	检 查 层 级	检 查 方 法	检 查 结 果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	未经行政主管部门批准擅自移植树木	对未经绿化行政主管部门批准移植树木的行为进行检查	检查是否有未按规定移植树木的现象。(因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因需移植树木的,应当经园林绿化部门批准。 许可权限:①同一建设项目移植树木不满50株的,由园林绿化部门批准;②一次或者累计移植树木50株以上的,由园林绿化部门批准。移植许可证应当在移植现场公示,接受公众监督。)	严格限制移植树木。因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因需移植树木的,应当经园林绿化部门批准。移植许可证应当在移植现场公示,接受公众监督。 同一建设项目移植树木不满50株的,由园林绿化部门批准;一次或者累计移植树木50株以上的,由园林绿化部门批准。	《北京市绿化条例》第八十五条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√

2	未 按 规 定 砍 伐 树 木	对未按规定砍伐树木的行为进行检查	<p>检查是否有未按规定的砍伐树木的现象。(符合下列情形之一的树木,经批准可以砍伐:</p> <p>①已经死亡的; ②发生检疫性病虫害或者发生其他严重病虫害的; ③因抚育或者更新改造需要且无移植价值的; ④因城市建设、居住安全等特殊原因确需移植但无法移植或者无移植价值的。</p> <p>同一建设项目砍伐树木胸径小于30厘米并且不满20株的,由园林绿化部门批准;砍伐树木胸径30厘米以上的,以及一次或者累计砍伐树木20株以上不满50株的,由园林绿化部门批准;一次或者累计砍伐树木50株以上的,由园林绿化部门报市人民政府批准。</p> <p>砍伐许可证应当在砍伐现场公示,接受公众监督。</p>	<p>严格控制砍伐树木。符合下列情形之一的树木,经批准可以砍伐:</p> <p>(一)已经死亡的;</p> <p>(二)发生检疫性病虫害无保留价值或者发生其他严重病虫害的;</p> <p>(三)因抚育或者更新改造需要且无移植价值的;</p> <p>(四)因城市建设、居住安全和设施安全等特殊原因确需移植但无法移植或者无移植价值的。</p> <p>同一建设项目砍伐树木胸径小于30厘米并且不满20株的,由园林绿化部门批准;砍伐树木胸径30厘米以上的,以及一次或者累计砍伐树木20株以上不满50株的,由园林绿化部门批准;一次或者累计砍伐树木50株以上的,由园林绿化部门报市人民政府批准。</p> <p>砍伐许可证应当在砍伐现场公示,接受公众监督。</p>	《北京市绿化条例》第五十条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问 <input checked="" type="checkbox"/> 题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓
---	--------------------------------------	------------------	--	---	---------------	--------	----------	--	---	---	---	---

4	未经许可临时占用绿地	对未经许可临时占用绿地的行为进行检查	<p>况的树木，也可通过疏枝、短截、回缩等修剪方法解决，不能没有移植、砍伐树木手续，而截除了树木主干、去除了树冠。）</p> <p>检查是否有未经许可临时占用绿地的现象。（特殊情况需临时占用绿地的，应当经园林绿化部门批准。其中①临时占用中心公共绿地的，由园林绿化部门批准；临时占用其他绿地的，由区园林绿化部门批准；②临时占用其他绿地的，由区园林绿化部门批准。）</p>	《北京市绿化条例》第六十条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
---	------------	--------------------	--	---------------	--------	----------	--	---	---	---	---	---

生活垃圾分类方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准依据	监管部门	检查层级	检查方法	检查结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	未按规定投放生活垃圾	对单位和个人未按规定投放生活垃圾为进行检查	检查产生生活垃圾的单位和个人是否按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的分类，分别投入相应标识的收集容器。检查产生生活垃圾的单位和个人是否将废旧家电等体积较大的废弃物，单独分类管理责任人指定的地点。检查产生生活垃圾的单位和个人的装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，按照生活垃圾分类管理责任人指定的时间、地点和要求单独堆放。	产生生活垃圾的单位和个人是生活垃圾分类投放的责任主体，应当按照下列规定分类投放生活垃圾：（一）按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的分类，分别投入相应标识的收集容器；（二）废旧家电等体积较大的废弃物，单独堆放在生活垃圾分类管理责任人指定的地点。居民装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，按照生活垃圾分类管理责任人指定的时间、地点和要求单独堆放。	《北京市生活垃圾管理条例》第十四条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√

2	未建立生活垃圾日常管理制度	对生活垃圾管理责任人未建立生活垃圾日常管理制度进行检查	检查生活垃圾管理责任人是否建立生活垃圾管理制度	生活垃圾分类管理规定： (一)建立生活垃圾分类日常管理制度。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十一条(一)项	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
3	开展或未按规定专人负责、垃圾宣传指导、监督垃圾分类工作	对生活垃圾管理责任人未开展宣传指导、监督垃圾分类工作的行为进行检查	检查生活垃圾管理责任人是否在生活垃圾分类范围内开展宣传指导、监督垃圾分类工作	生活垃圾分类管理规定： (二)在责任范围内开展生活垃圾分类宣传、指导、监督、指定专人负责和生活垃圾分类。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十一条(二)项	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
4	未按规定和生活垃圾收集容器设置保护垃圾分类容器的行为	对生活垃圾管理责任人未按规定设置生活垃圾分类容器的行为进行检查	1.检查生活垃圾管理责任人是否按垃圾分类容器设置生活垃圾分类容器 (一)党政机关、社会团体、企事业单位等生产经营活动应当根据垃圾、有害垃圾、厨余垃圾、其他	生活垃圾分类管理规定： (三)根据生活垃圾产生量和分类方法，按照相关规范设置生活垃圾分类收集容器，并保持生活垃圾分类收集容器完好和整洁或者出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十一条(三)项	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√

<p>他垃圾四类收集容器；</p> <p>(二)住宅小区和自然村应当在公共区域设置厨余垃圾、其他垃圾两类收集容器，并至少在多处生活垃圾交投点设置可回收物、有害垃圾收集容器；</p> <p>(三)其他公共场所应当根据需要设置可回收物、其他垃圾两类收集容器。</p> <p>2. 检查生活垃圾分类管理责任人是否保持生活垃圾分类收集容器完好和整洁美观，出现破旧、污损或者数量不足的，是否及时维修、更换、清洗或者补设</p>

5	明确生活垃圾投放的时间、地点、分类、贮存、收集、运输、处置等各个环节的责任，对未分类投放、错时投放、混合投放、未按规定时间、地点、分类投放生活垃圾的行为进行查处。	检查生活垃圾分类责任人是否明确投放时间、地点、分类、贮存、收集、运输、处置等各个环节的责任；是否制定居民装饰装修建筑垃圾治理方案；是否明确投放规范、时间和地点、监督投诉方式等事项。	生活垃圾分类管理规定：(四)明确不同类型生活垃圾的投放时间、地点、分类收集、贮存生活垃圾。生活垃圾分类管理责任人应当对居民装饰装修产生的建筑垃圾制定治理方案，明确建筑垃圾投放规范、时间和地点、监督投诉方式等事项，按照随产随清的原则及时清运建筑垃圾。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十六条(四)项；《北京市建筑垃圾管理规定》第十条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√
6	及时制止混合类别垃圾及未分类垃圾的行为。	检查生活垃圾分类及混合垃圾的行为。	生活垃圾分类管理规定：(六)及时制止翻拣、混合已分类的生活垃圾的行为。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十六条(六)项	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√

7	将垃圾交由许可者和企业进行处置	生活垃圾管理责任人将生活垃圾交由未经许可的企业和个人进行处置	检查生活垃圾分类管理责任是否落实	生活垃圾分类管理责任人应当遵守下列规定： (五)将生活垃圾交由有资质的单位收集运输，并签订生活垃圾收集运输服务合同，合同示范文本由城市管理部门会同相关部门制定并公布。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十一条(五)	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
8	未办理或未实施垃圾排放登记	生活垃圾管理责任人未按照规定的地点、时间、方式排放垃圾，或未按照规定的地点、时间、方式存放垃圾，或未按照规定的地点、时间、方式收集垃圾	生活垃圾管理责任人是否按照规定的地点、时间、方式排放垃圾，或未按照规定的地点、时间、方式存放垃圾，或未按照规定的地点、时间、方式收集垃圾	生活垃圾分类管理责任人应当按照规定，向所在地的街道办事处或者乡镇人民政府进行生活垃圾排放登记，并保存生活垃圾收集运输服务合同备查。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十一条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
9	未建立生活垃圾台账或未记录垃圾排放情况	生活垃圾管理责任人未建立生活垃圾台账，或未记录垃圾排放情况	生活垃圾管理责任人是否建立生活垃圾台账，或未记录垃圾排放情况	生活垃圾分类管理责任人应当建立生活垃圾管理台账，记录实际产生的垃圾种类、数量、去向等情况，并定期向所在地的街道办事处或者乡镇人民政府报告。	《北京市生活垃圾管理条例》第三十二条	城管执法部门	街道 乡镇	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓

电梯安全使用方面													
序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对应的依据	监管部门	检查层级	检查方法	检查结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	对特种设备使用登记的行政检查	使用情况	所抽查特种设备是否办理《特种设备使用登记证》	所抽查特种设备办理了《特种设备使用登记证》	《中华人民共和国特种设备安全法》第八十三条：违反本法规定，特种设备使用单位有下列行为之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停止使用有关特种设备，处一万元以上十万元以下罚款：（一）使用特种设备未按照规定办理使用登记的；	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	对特种设备使用登记的行政	使用情况	所抽查特种设备是否在检验有效期内	所抽查特种设备监督检验/定期检验在有效期内	《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条：违反本法规定，特种设备使用单位有下列行为之一的，责令停止使用有关特种设备，处三万	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3	对特种设备使用登记的行政检查	制度情况	是否建立并实施特种设备安全管理规章制度和操作规程	建立并实施特种设备安全管理制度和操作规程	元以上三十万元以下罚款：（一）使用未取得许可生产，未经检验或者检验不合格的特种设备，或者国家明令淘汰、已经报废的特种设备的； 《中华人民共和国特种设备安全法》第三十四条：特种设备使用单位应当建立岗位责任、隐患排查治理、应急救援等安全管理制度，制定操作规程，保证特种设备安全运行。 《特种设备安全监督检查办法》第三十六条：特种设备生产、经营、使用单位和检验、检测机构违反本办法第二十九条第一款，拒不执行特种设备安全监察指令的，处五千元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上二十万元以下罚款。	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓	
---	----------------	------	--------------------------	----------------------	---	--------	-----	--	---	---	---	---	---	--

4	对特种设备使用登记的行政检查	制度情况	电梯使用单位是否建立安全管理制度、配备、培训、考核电梯安全总监和电梯安全员	电梯使用单位按规定建立安全管理制度, 按规定配备、培训、考核电梯安全总监和电梯安全员	《特种设备使用单位落实主体责任监督管理规定》第八十四条第一款 电梯使用单位未按规定建立安全管理制度, 或者未按规定配备、培训、考核电梯安全总监和电梯安全员的, 由县级以上地方市场监督管理部门责令改正并予以通报批评; 拒不改正的, 处五千元以上五万元以下的罚款, 并将处罚情况纳入国家企业信用信息公示系统。法律、行政法规另有规定的, 依照其规定执行。	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√	√
5	对特种设备使用登记的行政检查	制度情况	电梯使用单位主要负责人、电梯安全总监、电梯安全员是否按规定要求落实安全责任	电梯使用单位主要负责人、电梯安全总监、电梯安全员按规定要求落实安全责任	《特种设备使用单位落实主体责任监督管理规定》第八十四条第二款 电梯使用单位主要负责人、电梯安全总监、电梯安全员未按规定要求落实安全责任的, 由县级以上地方市场监督管理部门责令改	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√	√

6	对特种设备使用登记的行政检查	应急情况	是否制定特种设备事故应急预案(专项)预案;是否每年至少演练一次,并有演练记录	制定特种设备事故应急(专项)预案;每年至少演练一次,并有演练记录	《中华人民共和国特种设备安全法》第八十三条第一款:违反本法规定,特种设备使用单位有下列行为之一的,责令限期改正;逾期未改正的,责令停止使用有关特种设备,处一万元以上十万元以下罚款:(六)未制定特种设备事故应急预案的。	正并给予通报批评;拒不改正的,对责任人处二千元以上一万元以下罚款。法律、行政法规另有规定的,依照其规定执行。	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	√	√	√	√	√
---	----------------	------	--	----------------------------------	--	--	--------	-----	--	---	---	---	---	---	---

7	对特种设备使用登记的行政检查	使用情况	电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位是否按规定设置安全管理机构或配备专职安全管理人员	<p>1). 符合以下条件的特种设备使用单位需设置安全管理机构：①使用为公众提供运营服务电梯的，或者在公众聚集场所使用30台以上（含30台）电梯的；②使用10台以上（含10台）大型游乐设施的，或者10台以上（含10台）为公众提供运营服务非公路用旅游观光车辆的；③使用客运索道、或者客运缆车的；④使用特种设备（不含气瓶）总量50台以上（含50台）的。</p> <p>2). 符合以下条件的使用单位应当配备专职安全管理人员：①应设置安全管理机构的使用单位；②使用5台以上（含5台）第III类固定式压力容器的；③使用移动式压力容器，或者客运拖牵索道，或者大型游乐设施的；④使用各类特种设备（不含气瓶）总量20台以上（含20台）的。</p> <p>3). 其他使用单位可以配备</p>	<p>《中华人民共和国特种设备安全法》第八十七条：违反本法规定，电梯、客运索道、大型游乐设施的运营使用单位有下列情形之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停止使用有关特种设备或者停产停业整顿，处二万元以上十万元以下罚款：（一）未设置特种设备安全管理机构或者配备专职的特种设备安全管理人员的；</p>	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现为题 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
---	----------------	------	---	--	--	--------	-----	--	---	---	---	---	---

9	对特种设备作业人员的行政检查	人员情况	特种设备作业人员证件是否在有效期内	<p>位应当配备专职安全管理人员：①应设置安全管理机构的使用单位；②使用5台以上（含5台）第Ⅲ类固定式压力容器；③使用移动式压力容器，或者客运拖牵索道，或者大型游乐设施的；④使用各类特种设备（不含气瓶）总量20台以上（含20台）的。</p> <p>3). 其他使用单位可以配备兼职安全管理员。</p>	<p>专职特种设备安全管理人员、锅炉司炉工、锅炉水处理人员、快开门式压力容器操作人员等特种设备作业人员是否具有有效期内《特种设备作业人员证》并办理聘用手续。专职安全管理人员应持《特种设备作业人员证》，作业项目为“特种设备安全管理”，项目代号应为“A”，证件应在有效期内。</p>	《中华人民共和国特种设备安全法》第八十六条第一款违反本法规定，特种设备生产、经营、使用单位有下列情形之一的，责令限期改正；逾期未改正的，责令停止使用有关特种设备或者停产停业整顿，处一万元以上五万元以下罚款：（二）使用未取得相应资格的人员从事特种设备安全管理、检测和作业的；	市场监管部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现问题 <input checked="" type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
---	----------------	------	-------------------	--	---	--	--------	-----	--	--	---	---	---	---

秩序维护方面

序号	检查事项	检查子事项	检查内容	合格标准	标准对应的依据	监管部门	检查层级	检查方法	检查结果	检查项分级标注			
										A	B	C	D
1	噪音超标	对业主、物业服务人等制造超标噪音情况进行检查	是否存在制造超标噪音的情况	不存在产生超标噪音的情况	《北京市物业管理条例》第九十八条	公安部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓
2	保安服务管理制度、岗位职责和保安管理制度	对自行招用保安员的单位，有符合规定的保安员，有健全的保安管理制度、岗位职责和保安管理制度	自行招用保安员的单位，有符合规定的保安员，有健全的保安管理制度、岗位职责和保安管理制度	自行招用保安员的单位具有法人资格，符合本条例规定的保安员管理、保安员管理制度和保安员管理制度。	《保安服务管理条例》第十三条第一款	公安部门	市、区	<input type="checkbox"/> 现场检查 <input type="checkbox"/> 非现场检查 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 未发现 <input type="checkbox"/> 发现问题 <input type="checkbox"/> 不涉及	✓	✓	✓	✓

3	<p>自行招用保安员，是否自开始保安服务之日起30日内向所在设区的市人民政府公安机关备案。</p> <p>自行招用保安员的单位不再招用保安员进行保安服务的，自停止保安服务之日起30日内到公安机关备案。</p> <p>对自行招用保安员单位进行备案情况进行检查；对自行招用保安员的单位不再招用保安员进行保安服务的备案情况进行检查。</p> <p>保安招员备案</p>	<p>《保安服务管理条例》第十四条第一款</p> <p>公安部门</p> <p>市、区</p> <p>□现场检查 □非现场检查 □其他</p> <p>□未发现 □发现问题 □发现问题 □不涉及</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
4	<p>自行招用保安员单位，是否在本单位或者物业管理区域以外提供保安服务。</p> <p>自行招用保安员单位不得在本单位或者物业管理区域以外提供保安服务。</p> <p>保安超区域服务范围</p>	<p>《保安服务管理条例》第十五条第一款</p> <p>公安部门</p> <p>市、区</p> <p>□现场检查 □非现场检查 □其他</p> <p>□未发现 □发现问题 □发现问题 □不涉及</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

检查人	执法人员:		执法证号:		被检查人:	
	执法人员:		执法证号:			
备注	<p>1. 本检查单未列入的检查事项, 由市、区相关职能部门和街道、乡镇依据相关法律法规进行执法检查;</p> <p>2. 此栏用于记载检查过程中发现的问题或相关问题情况说明。</p>					