

重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市城市管理局 重庆市市场监督管理局

渝建物业〔2021〕11号

重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市城市管理局 重庆市市场监督管理局 关于印发《重庆市住宅物业服务小区广告招牌 设置导则》的通知

各区县(自治县)住房城乡建委、城市管理局、市场监督管理局，两江新区、高新区、万盛经开区建设局：

为进一步规范我市住宅物业服务小区广告、招牌设置，提升小区形象，维护业主合法权益，根据《民法典》《广告法》等法律法规规定，我们制定了《重庆市住宅物业服务小区广告招牌设置导则》，现印发给你们。

重庆住房和城乡建设委员会

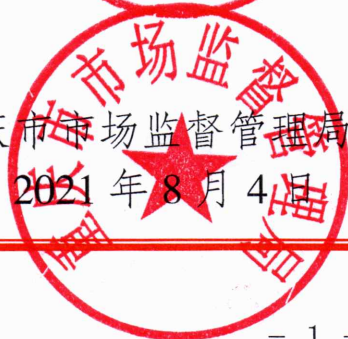


重庆市城市管理局



重庆市市场监督管理局

2021年8月4日



附件

重庆市住宅物业小区广告招牌设置导则

第一章 总则

1.1 为规范住宅物业小区广告、招牌设置，加强管理，确保广告设施运行安全，维护业主合法权益，提升小区形象，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国广告法》等法律法规和标准，制定本导则。

1.2 本导则适用于重庆市域内的住宅物业小区广告、招牌设置。

1.3 住宅物业小区广告、招牌设置除符合本导则的规定外，还应符合国家、重庆市现行的有关管理规定和标准的要求。

第二章 基本规定

2.1 本导则所称住宅物业小区广告是指在住宅物业管理范围内以发布商业性或者公益性广告内容，利用物业管理范围内场地、建（构）筑物、设施或者空间等设置的广告，包括：

（1）利用物业管理范围内场地、建（构）筑物设置的展示牌、霓虹灯、发光字体、电子显示屏、电子翻板装置、公共广告栏（包括宣传栏、启示栏、警示栏、布告栏、招贴栏等）等广告设施；

（2）利用电梯、道闸、门禁等物业管理范围内公共设施设置的展示牌、灯箱、电子显示屏等广告设施或投影；

(3) 利用小区围墙、建筑物墙体绘制、张贴的广告；

(4) 以布幅、气球、充气装置、实物模型等其它形式在物业管理区域内设置广告设施。

2.2 本导则所称住宅物业小区招牌是指机关、团体、企事业单位和其他组织及个体工商户，为了经营服务或者自身形象需要，在住宅物业管理范围内拥有使用权设施上设置的用于表示名称、标志的牌匾、灯箱、霓虹灯、字体符号等各类设施。

2.3 住宅物业小区广告、招牌设置应当遵循的基本原则

2.3.1 住宅物业小区广告、招牌设施的设置与使用不得影响小区安全和业主生活。设置电梯广告不得影响电梯使用安全，不得影响乘客乘梯。

2.3.2 布局合理，符合相关法律、法规、城市规划、安全和生态环保要求。

2.3.3 应当与物业小区环境相协调，形成和谐静美的氛围。

2.3.4 鼓励采用新媒体、新形式、新技术、新材料，体现时代特色和城市发展水平。

2.3.5 维护公共利益，协调好住宅物业小区广告、招牌与居民社会的关系，合理分配公益性广告和商业性广告之间的比例关系，每年发布公益广告的时间不得少于全部发布数量的 10%。

第三章 设置流程、权益归属及管理责任

3.1 住宅物业小区广告设置流程

3.1.1 利用住宅物业小区物业共有部分、共有设施设备设置

广告设施并进行经营的，应当符合法律、法规的规定，并在物业服务合同或者管理规约中约定。

3.1.2 业主委员会、物业服务企业应当与广告发布单位就广告发布位置、发布时间、发布内容、费用标准、管理责任等进行详细约定，并通过协议予以明确。

3.2 住宅物业小区招牌设置

3.2.1 住宅物业小区招牌设置人应当符合《重庆市户外招牌管理办法》和《重庆市户外招牌设置规范》相关要求，在设置小区招牌前将设置方案报当地城市管理部门备案。

3.3 权益归属

3.3.1 利用物业共有部位、共有设施设备设置广告设施经营获取的公共收益归业主所有，物业服务企业管理服务费用的标准，比例不得超过所得收入的 30%。

3.3.2 电梯轿厢内部广告收益应当优先用于电梯的使用维护和大修改造，鼓励业主将广告收益主要用于补充物业专项维修资金。

3.4 管理责任

3.4.1 社区、业主委员会、物业服务企业、业主以及物业使用人应当遵守国家、重庆市现行的法律、法规和本导则的规定，对于违反住宅物业小区广告和招牌设置管理相关规定的，物业服务企业应进行劝导并督促限期整改，社区、业主委员会、物业服务企业、业主以及物业使用人可向相关主管部门进行举报，按照户外广告管理、物业管理、特种设备管理的相关法律、法规及规

范等进行处罚。

第四章 广告内容

4.1 住宅物业小区商业广告内容应当符合《中华人民共和国广告法》以及相关法律法规的规定，不得有下列情形：

- (1) 使用或者变相使用中华人民共和国国旗、国歌、国徽，军旗、军歌、军徽；
- (2) 使用或者变相使用国家机关和国家机关工作人员的名义或形象；
- (3) 使用“国家级”、“最高级”、“最佳”、以及其他绝对化用语；
- (4) 损害国家尊严或者利益，泄露国家秘密；
- (5) 妨碍社会安定损害社会公共利益；
- (6) 妨碍人身、财产安全，泄露个人隐私；
- (7) 妨碍社会公共秩序和违背社会良好风尚；
- (8) 含有淫秽、色情、赌博、迷信、恐怖、暴力、丑恶的内容；
- (9) 含有民族、种族、宗教、性别歧视的内容；
- (10) 妨碍环境、自然资源或者文化遗产保护；
- (11) 损害未成年人和残疾人的身心健康；
- (12) 贬低其他生产经营者的商品或者服务；
- (13) 含有虚假或引人误解的内容，欺骗、误导消费者；

(14) 法律、行政法规规定禁止的其他情形。

4.2 住宅物业小区内不得发布性用品、丧葬服务、丧葬用品以及其他可能产生不良影响的广告。

4.3 住宅物业小区内以公益广告宣传名义设置的广告设施只能专用于公益广告宣传。将公益公共设施用于商业性广告发布的，物业管理部門和业主有权立即拆除。

4.4 业主委员会或物业服务企业与广告发布单位签订的协议应当具体约定广告内容要求。

4.5 除法律法规禁止或限制发布的广告外，经业主大会同意，住宅物业小区可就本小区禁止或不宜发布的广告类别或内容作出特别约定。

第五章 设置要求

5.1 住宅物业小区广告、招牌设置应符合《重庆市户外广告条例》、《重庆市户外招牌管理办法》和《重庆市户外广告设置规范》、《重庆市户外招牌设置规范》等法规和标准要求。

5.2 住宅物业小区广告设置合同期限宜 1—2 年。

5.3 建构筑物墙面广告

5.3.1 小区内商业设施、公共建筑、以及体育设施设置附属广告应符合《重庆市户外广告设置规范》、《重庆市户外招牌设置规范》标准要求。

5.3.2 户外广告设施总面积宜小于设置墙面面积(扣除窗户)的 40%。墙面广告大小应与墙面相协调，户外广告设施高度不得超过屋顶，宽度不得突出墙面两侧外轮廓线；凸出墙面距离不宜

大于 0.2m，底端距地面不得小于 2.5m。

5.4 灯杆、电杆广告

5.4.1 住宅小区灯杆广告不得发布商业广告，可临时设置社区文化广告或公益广告。

5.4.2 设置宜采用广告牌和灯箱形式，广告底部离地面应大于 2.2m，单幅高度不超过 1m，总宽度不超过 0.5m，广告牌厚度不超过 0.1m，灯箱厚度不超过 0.2m，一根灯杆（电杆）最多可对称设置 2 块。

5.4.3 同一区域或道路灯杆（电杆）广告应做到形式、尺寸、位置一致，并与周围景观相协调。

5.4.4 不得影响灯杆（电杆）的安全和正常功能的发挥，不得影响行人通行。

5.5 独立式广告

5.5.1 住宅小区内除宣传栏、温馨提示语、指示牌外，不宜设置商业广告。

5.5.2 商业区设置落地式灯箱广告设施不得影响通行，设置场地、通道净宽应大于 5m，单面面积小于 2.5 m²，高度小于 2.5m，厚度小于 0.3m。落地式灯箱广告设施设置间距应大于 50 m。

5.5.3 落地式灯箱广告不得占绿、毁绿、遮绿。

5.6 出入口广告

5.6.1 小区人行、车行出入口广告设施不得超出建筑红线设置，不得影响行人及车辆通行安全畅通。

5.6.2 人行出入口广告高度小于 2.2m，宽度小于 1.2m，形式以看板为主。

5.6.3 车行出口除道闸外，其他不得设置户外广告。车行道闸宜采用快速道闸系统，避免车辆出入口拥堵。高度小于 1.2m，宽度小于 4m。

5.7 车库墙面及立柱广告

5.7.1 车库墙面及立柱广告不得影响行人及车辆通行安全畅通。

5.7.2 车库广告宜采用灯箱形式，每个广告灯箱之间的间距不得小于 30m，宜采用静态画面，设置亮度、色彩不宜过于明亮，不得扰乱行车人员视线。

5.8 电梯广告

5.8.1 电梯轿厢内设置广告设备的，应当符合国家法律法规、相关安全技术规范和标准的要求，不得影响电梯安全。其产品质量应当符合国家相关法律法规及标准规范要求。广告设备的安装位置不得覆盖电梯轿门、层门、紧急照明、紧急报警装置、轿厢内操作屏，不得采用电子投影方式将广告投射到电梯厅门或轿门上，不得利用电梯电源外接用电设备，不得影响电梯使用功能和乘客安全及正常活动。

5.8.2 电梯轿厢内广告设备所有权单位应定期对其设备进行维护保养，保证广告设备使用安全。

5.8.3 电梯轿厢内广告设备应采用阻燃材料，不得使用可能产生有害或大量气体烟雾的材料，安装应牢固，其外壳及安装附件等可接触部分应无锐利边缘。

5.8.4 电梯轿厢左内侧、电梯轿厢右内侧可设置 1-2 块看板广告牌，广告牌面积不宜大于 0.3 m^2 ，总数不宜超过 4 块。

5.8.5 电梯门包装广告面积不能超过电梯门面积的 $1/3$ ，不得影响电梯运行安全。

5.8.6 同一物业小区内所有电梯广告宜设置在电梯轿厢内统一位置。

5.8.7 电梯轿厢内外不得设置用电的广告设备。住宅小区和住宅楼宇的电梯轿厢内外不得有发出声音的广告设施和设备。

5.8.8 消防电梯内不得设置任何形式的商业广告。

5.9 门厅大堂或电梯前室广告

5.9.1 门厅大堂或电梯前室可设置一块电子显示屏，尺寸不宜大于 0.5 m^2 ，发声应符合环境保护相关规定，原则上不超过 30 分贝。电子显示屏播放公益广告的时间不得少于 10%。

5.9.2 门厅大堂或电梯前室广告用电不得使用电梯用电。5.10 小区内招牌

5.10.1 小区内设置户外招牌应符合《重庆市户外招牌管理办法》、《重庆市户外招牌设置规范》以及辖区城市管理部门管理要求。

第六章 设计、施工技术要求

6.1.1 住宅物业小区广告、招牌设计与施工应符合《重庆市户外广告设置规范》、《重庆市户外招牌设置规范》等标准以及辖区城市管理部门管理要求。

6.1.2 业主委员会、物业服务企业为住宅物业小区广告、招

牌规划和设计的责任单位。

6.1.3 同一住宅物业小区广告设置位置、规格、颜色、材质等应当协调统一。

(1) 广告设置位置应符合设置通则的规定。

(2) 规格根据所设置位置的不同根据依附物的面积而定，以字的外轮廓计算，所有字数量的总面积而定，不宜大于所在依附物的面积。

(3) 同一物业小区颜色、字体应协调，统一设计。

6.1.4 同一住宅物业小区招牌的设置位置、规格、颜色、材质等应统一规范，应与小区建筑色彩等整体协调。

(1) 招牌的设置位置应符合户外招牌的设置通则，对同一街区或同一区域采取统一规划设计的设置方式。

(2) 一栋楼里有多家商业经营户时，宜集中选择在楼的出入口进行落地式招牌的统一设计。

(3) 招牌的设置规格以所在统一街区门面的门头面积为准，实行底层铺满方式，招牌字的设计比例以招牌底板面积的 1/3 进行计算。

第七章 维护与保养技术要求

7.1 住宅物业小区广告、招牌的设置人为广告、招牌维护的责任人。日常维护与保养要求应符合《重庆市特种设备安全监察条例》、《重庆市户外广告设置规范》、《重庆市户外招牌设置规范》等相关法规和标准以及辖区住房和城乡建设、城市管理、市场监管等部门的管理要求。

7.1.1 对住宅物业小区广告、招牌钢结构防腐保养每年不少于一次，发现有锈蚀、油漆脱落、龟裂、风化等现象的，应当及时进行清理、除锈、修复和重新涂装。

7.1.2 当涂层表面光泽失去达 80%、表面粗糙、风化龟裂达 25%和漆膜起壳时，应及时维护。

7.1.3 对钢结构构件连接点（焊缝、螺栓、锚栓）应每年检查一次，发现节点松动或焊缝有裂痕，应及时加固、修复和重新焊接。

7.1.4 对照明、供电、电器控制设备、防雷装置应每月维护一次，一旦出现电线绝缘材料损坏、导线外露时应及时包扎，确保不发生漏电现象。

7.1.5 广告应无残缺破损、污迹和严重褪色，电子显示屏(牌)、灯箱等形式的广告，应保持显示完好。如有残缺破损、污迹和严重褪色，或显示不完整，应于一周内维修或更换。

7.1.6 对灯箱广告应每周清理一次，确保灯箱广告牌面完好整洁；设置在建（构）筑物其它位置的灯箱广告，每三个月应清理一次。

7.1.7 破损残旧的物业小区广告，广告设置人应于一周内维修翻新。

7.2 住宅物业小区广告、招牌特殊期间的维护与保养要求

7.2.1 遇大风、汛期、暴雨，应对广告钢结构进行突击检修和维护保养，对钢结构面板连接的牢固程度进行加固处理，重点是结构强度、刚度和结构节、连接焊缝、螺栓、地脚螺栓（锚栓）。

7.2.2 在大风季节，应对住宅物业小区广告钢结构面板连接的牢固程度进行检修保养和加固处理，尤其是面板的螺钉(包括铆钉)、材料的风化、锈蚀程度；薄膜结构的广告画面，应对其牢固度、风化、老化程度进行检修和加固，钢绳的绑扎应牢固可靠。

7.2.3 在大风雷雨季节和梅雨季节，应检查避雷设施和电器安全保险设置，保证安全、正常使用。

7.2.4 遇重大节庆日和重大活动需要，住宅物业小区广告、招牌的设置人应对广告、招牌进行维护保养。

7.3 住宅物业小区的广告、招牌的设置和发布不得影响小区公共设施、交通和消防设施的功能，不得影响小区公共标识的识别。

第八章 验收与检测技术要求

8.1 住宅物业小区广告、招牌验收与检测应符合《重庆市特种设备安全监察条例》、《重庆市户外广告设置规范》、《重庆市户外招牌设置规范》等法规和标准以及辖区住房和城乡建设、城市管理等部门管理要求。

8.2 设置方案须按批准的方案执行。包括：位置、工艺形式、规格、广告内容、照明；施工方案须按施工图纸设计要求施工。

8.3 住宅物业小区广告、招牌安全检测

8.3.1 住宅物业小区广告应当定期进行结构安全的技术检测，以确保结构在使用期内的安全。

8.3.2 设置期满两年的广告，设置人应当在每年6月1日前，

按照住宅物业小区广告和招牌设置规范进行安全检测，并将安全检测报告存档以备广告设置行政主管部门检查。

8.3.3 经检测符合结构技术及安全标准的住宅物业小区广告，方可转入下一循环的使用；经安全检测不合格的住宅物业小区广告，责令限期整改，整改后再向检测机构申请复检。

8.3.4 住宅物业小区广告、招牌安全检测的主要内容：

(1) 根据原结构图纸及现场测试的实际结构尺寸，使用非线性有限元软件进行结构的强度，刚度及稳定性验算复核；

(2) 钢结构现场检测包括：整体垂直度、几何尺寸(迎风面积)、钢材强度、钢材截面厚度、防腐层厚度、焊缝质量、螺钉(铆钉)、连接螺栓(植筋)、钢材锈蚀程度；

(3) 基础现场检测包括：基础配筋布置情况、地锚螺栓、基础混凝土强度、墙面结构强度；

(4) 电气现场检测包括：电源、配电箱、灯具、导线连接安全性、防雷接地、接地电阻值。

第九章 附则

9.1 本导则从颁布之日起执行。

重庆市住房和城乡建设委员会办公室

2021年8月5日印发