**附件**

**济南市物业管理条例**

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条** 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《山东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内物业管理活动适用本条例。

前款所称物业管理，是指业主自行或者通过选聘物业服务人，按照物业服务合同的约定，对房屋及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

**第三条** 本市物业管理纳入社区治理体系，坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。建立健全社区党组织领导下居民委员会、业主、业主委员会、物业服务人等共同参与的治理架构。

市、区县人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划，推动物业管理规范化、市场化。

**第四条** 业主大会、业主委员会、物业服务人等在社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动。

业主委员会、物业服务人应当依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织，开展党的活动。

**第五条** 市住房和城乡建设主管部门履行下列职责：

（一）制定本市物业管理相关政策并组织实施；

（二）指导和监督区县住房和城乡建设主管部门开展辖区内物业管理的监督管理工作；

（三）指导和监督本市住宅专项维修资金的筹集、管理和使用；

（四）建立完善本市物业管理分级培训体系；

（五）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本和相关标准；

（六）建立全市统一的物业管理监管与服务信息平台；

（七）指导市物业管理行业协会开展自律性规范的制定和实施工作；

（八）实施物业管理方面的其他监督管理职责。

区县住房和城乡建设主管部门履行下列职责：

（一）组织实施物业管理相关政策和制度；

（二）监督管理辖区内物业服务人和从业人员；

（三）指导和监督辖区内专项维修资金的归集和日常使用管理；

（四）指导和监督辖区内物业管理招投标活动；

（五）组织开展辖区内街道办事处（镇政府）、社区居委会、业主委员会相关人员培训；

（六）指导街道办事处（镇政府）实施与物业管理相关工作；

（七）落实物业管理方面的其他监督管理职责。

发展改革、公安、民政、财政、自然资源和规划、城市管理、水务、园林和林业绿化、市场监管、人防等相关主管部门，按照各自职责负责物业管理相关监督管理工作。

**第六条** 区县人民政府应当加强对本辖区内物业管理工作的组织领导，建立物业管理综合协调工作机制，组织辖区内住房和城乡建设主管部门、街道办事处（镇政府）及相关部门和单位，统筹推进辖区内物业管理各项工作，协调解决辖区内物业管理重大问题。

**第七条** 街道办事处（镇政府）应当建立本辖区住宅小区综合管理工作制度，协调和处理辖区内物业管理综合事务和纠纷，具体履行以下职责：

（一）指导和监督业主大会、业主委员会组建和换届改选，指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责；

（二）建立综合执法工作机制，加强对物业管理区域内违法行为的巡查、检查和处理；

（三）参加物业承接查验，指导和监督辖区内物业管理项目的移交和接管工作；

（四）对物业管理区域内的物业服务实施日常监督检查，指导和监督物业服务人依法履行义务；

（五）建立物业应急服务保障机制；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八条** 居民委员会应在社区党组织领导下，建立健全业主委员会和物业服务人的议事协调机制，及时化解小区矛盾纠纷。居民委员会下设环境和物业管理委员会，指导和监督业主委员会依法履职，督促物业服务人履行合同义务，服从社区管理，组织开展对物业服务质量的考核评价等工作。

**第九条** 突发事件应对期间，街道办事处（镇政府）负责落实市人民政府依法采取的各项应急措施；指导物业服务人开展相应级别的应对工作，并给予物资和资金支持。

物业服务人应当按照要求服从政府统一指挥，在街道办事处（镇政府）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。

**第十条** 物业管理行业协会应当加强行业自律，协助有关部门调解物业纠纷，促进物业服务行业科学、规范、和谐发展。

**第十一条** 倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

**第二章 物业管理区域**

**第十二条** 物业管理区域的划分，应当以建设用地规划许可证确定的[红线图](https://baike.so.com/doc/594743-629601.html" \t "https://baike.so.com/doc/_blank)范围为基础，并考虑建筑物规模、[共用设施设备](https://baike.so.com/doc/6966802-7189457.html" \t "https://baike.so.com/doc/_blank)、社区建设等因素。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的物业，其配套设施设备是共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设施设备能够分割并独立使用的，可以划定为不同的物业管理区域。

**第十三条** 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当持建设用地规划许可证、建设用地使用权证书、项目规划设计方案和地名核准文件等资料，向所在区县住房和城乡建设主管部门申请划分物业管理区域。

**第十四条** 区县住房和城乡建设主管部门应当自受理申请之日起二十日内，在征求街道办事处（镇政府）的意见后进行划分登记，并告知建设单位。建设单位应当将划定的物业管理区域向物业买受人明示。

**第十五条** 已投入使用、尚未划分物业管理区域或者划分的物业管理区域确需调整的，物业所在地的街道办事处（镇政府）会同区县住房和城乡建设主管部门，结合居民委员会布局和物业管理实际需要，征求业主意见后确定物业管理区域并公告。

**第十六条** 物业管理区域内应当配置物业服务用房。物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。物业服务用房的配置应当符合下列规定：

（一）建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，最少不低于一百平方米；

（二）具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

业主委员会办公用房从物业服务用房中安排，其建筑面积不低于二十平方米。

**第三章 前期物业管理**

**第十七条** 新建物业销售前，建设单位应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务人。招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书十日前，持招标公告或者投标邀请书、招标文件等有关资料，向区县住房和城乡建设主管部门备案。

采取招投标方式选聘物业服务人的，应当通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台进行招标。

**第十八条** 建设单位应当参照市住房和城乡建设主管部门制定的前期物业服务合同示范文本与选聘的物业服务人签订书面前期物业服务合同。 前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容进行约定；涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。

建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

**第十九条** 建设单位应当参照市住房和城乡建设主管部门制定的示范文本，制定临时管理规约。临时管理规约应当对物业的使用和维护管理、业主义务、违反临时管理规约应当承担的责任等事项作出规定，但不得与法律、法规、规章相抵触，不得侵害物业买受人的合法权益。

**第二十条** 建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报区县住房和城乡建设主管部门备案，并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。区县住房和城乡建设主管部门应当将备案信息推送至所在地街道办事处和居民委员会。

建设单位应当在物业销售时公示临时管理规约和前期物业服务合同，并提供给物业买受人，同时予以说明。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约和履行前期物业服务合同予以书面承诺。

**第二十一条** 新建住宅小区前期物业服务费实行政府指导价。价格主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定和动态调整相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。

前期物业服务合同生效之日至物业交付之日发生的物业服务费，由建设单位承担。物业交付之日至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费，由业主按照前期物业服务合同约定的物业服务收费标准承担。

**第二十二条** 新建物业建设单位应当在房地产开发项目竣工综合验收备案后，与前期物业服务人开展物业承接查验工作。

**第二十三条** 承接新建物业前，物业服务人和建设单位应当按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共有部位、共有设施设备进行查验。承接查验后，双方应当签订物业承接查验协议，并将其作为前期物业服务合同的补充协议。

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。

建设单位将不符合交付条件的物业交付使用，或者物业服务人擅自承接未经查验的物业，因房屋质量、物业共有部位、共有设施设备缺陷给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

**第二十四条** 物业承接查验应当邀请业主代表以及物业所在地街道办事处（镇政府）、住房和城乡建设主管部门参加，必要时可以聘请相关专业机构协助进行。

**第二十五条** 建设单位应当在街道办事处（镇政府）的监督下，按规定向前期物业服务人移交物业服务用房和下列资料：

（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、分户验收等竣工验收资料；

（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）业主名册；

（五）物业管理必需的其他资料。

前期物业服务人应当在前期物业服务合同终止时，将物业服务用房及有关资料移交给业主委员会。

**第二十六条** 物业服务人应当自物业交接后三十日内，持下列资料向区县住房和城乡建设主管部门办理物业承接查验备案：

（一）物业承接查验协议；

（二）建设单位移交资料清单；

（三）查验记录；

（四）交接记录；

（五）其他承接查验有关的文件。

物业交付时，物业服务人应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。物业服务人应当将物业承接查验资料建档保存。物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。

**第二十七条** 新建住宅建设项目竣工验收之日起两个月内，建设单位应当按照有关规定将物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通讯等设施设备向相关专业经营单位移交。

**第二十八条** 新建物业建设单位应当完善房屋质量保证书、房屋使用说明书内容，指导购房人合理使用房屋。房屋使用说明书应当载明房屋平面布局、结构、附属设备，注明房屋承重结构的房屋结构图，不得占用、移装的共有部位、共用设备，以及其他有关安全合理使用房屋的注意事项。

建设单位应当建立健全新建物业售后维修服务体系，按照国家和省、市有关规定的保修期限、范围，承担物业的保修责任，并在小区内设立房屋售后服务中心，处理建设遗留问题、接受业主报修。

**第四章 业主、业主大会和业主委员会**

**第一节 业主**

**第二十九条** 本条例所称业主，是指物业管理区域不动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。

除前款规定外，符合下列条件之一的，可以认定为业主：

（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为，且已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

**第三十条** 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）推选业主代表，选举业主委员会、监事会，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共有部位、共有设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）对专项维修资金、公共收益的管理和使用情况享有知情权和监督权；

（十）法律、法规规定的其他权利。

**第三十一条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共有部位、共用设施设备和相关场地的使用，公共秩序、公共安全和环境卫生维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会和业主委员会依法作出的决定；

（四）按照有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费，配合物业服务人实施物业管理；

（六）履行其承担的房屋使用安全责任；

（七）向物业服务人、业主委员会提供联系地址、通讯方式；

（八）转让、出租物业专有部分，应当及时将相关情况告知物业服务人。

（九）法律、法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

**第三十二条** 管理规约应当包括下列内容：

（一）物业共有部位、共用设施设备的使用和维护规则；

（二）合理使用物业专有部分的权利和义务；

（三）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；

（四）物业管理区域相关费用的分摊规则；

（五）专项维修资金、公共收益的使用与管理规则；

（六）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约示范文本由市住房和城乡建设主管部门另行制定。

**第三十三条** 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的具体职责和会议规则以及依照本条例应当由业主大会议事规则规定的其他事项作出规定。

业主大会议事规则示范文本由市住房和城乡建设主管部门另行制定。

**第二节 业主大会**

**第三十四条** 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

一个物业管理区域设立一个业主大会。物业管理区域业主不足十人，经全体业主一致同意并作出书面决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

**第三十五条** 符合下列条件之一的，可以召开首次业主大会会议，设立业主大会:

（一）业主已入住面积的比例达到百分之五十以上；

（二）业主已入住户数的比例达到百分之五十以上；

（三）自首位业主入住之日起满两年且已入住户数的比例达到百分之二十五以上。

**第三十六条** 符合第三十五条规定条件的物业管理区域，百分之十以上的业主或者建设单位均可以向街道办事处（镇政府）提出设立业主大会的申请，居民委员会也可以组织达到前述条件的业主或者建设单位提出设立业主大会的申请。

**第三十七条** 街道办事处（镇政府）应当在接到设立业主大会书面申请三十日内，组建业主大会筹备组。

筹备组由街道办事处、社区党组织、辖区公安派出所、居民委员会、业主代表和建设单位组成。筹备组组长由街道办事处代表担任。

筹备组中的业主代表由街道办事处在民主推荐的基础上，从遵纪守法、热心公益的业主中确定，业主代表资格应当符合本条例有关业主委员会委员候选人资格的规定。

建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立，物业服务人应当协助筹备组开展筹备工作。

筹备组中的业主代表不得担任首届业主委员会委员。

**第三十八条** 筹备组应当自成立之日起十日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行公告。

**第三十九条** 筹备组负责下列筹备工作：

（一）确认并公示业主名单、业主人数以及专有部分面积；

（二）确定召开首次业主大会会议时间、地点、方式和议题；

（三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（四）确定首次业主大会会议表决规则；

（五）制定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法，确定候选人名单；

（六）制定首届业主委员会选举办法；

（七）首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组成员就筹备工作意见不一致的，由筹备组组长作出决定。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处公章。

本条第一款所列事项应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

**第四十条** 专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主人数和总人数，按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

**第四十一条** 筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。首次业主大会应当通过管理规约、业主大会议事规则，选举产生业主委员会委员和候补委员。

筹备组自首次业主大会召开并选举产生业主委员会后自行解散。

**第四十二条** 下列事项由业主大会会议作出决定：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举或者更换业主委员会委员和候补委员；

（四）选聘和解聘物业服务人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）管理、使用共有部分收益；

（十）确定或者调整物业服务内容、服务标准和服务价格；

（十一）确定业主委员会委员津贴或者补助的标准，对业主委员会主任实施任期、离任经济责任审计；

（十二）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

**第四十三条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开，每年至少召开一次。经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开；采用互联网方式表决的，应当通过市住房和城乡建设主管部门建立的电子投票系统进行。

召开业主大会会议的，业主委员会应当于会议召开十五日前通知全体业主，将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内显著位置公示，并报物业所在地的居民委员会。居民委员会应当派代表列席会议。

业主大会会议未能形成相关决议决定，以及业主就会议议题内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党组织报告。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

**第四十四条** 业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地的街道办事处（镇政府）责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地的街道办事处（镇政府）组织召集。

**第四十五条** 业主大会会议依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力。

业主大会会议的决定应当自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置公示。

**第四十六条** 业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议形成的决议方为有效。

**第四十七条** 业主大会可以设立业主监事会，监督业主委员会的工作。具体办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

**第三节 业主委员会**

**第四十八条** 业主委员会由业主大会选举产生，由五至九名委员组成，组成人数为单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过业主委员会委员人数确定。

业主委员会设主任一名，由业主委员会从委员中选举产生。

**第四十九条** 业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

（一） 具有完全民事行为能力，遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

（二） 符合业主委员会委员候选人产生办法中关于居住期限的要求；

（三） 按时足额交纳物业服务费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况；

（四）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（五）未被公安机关、司法机关或行政机关依法处罚的；

（六）不存在较为严重的个人不良信用记录、发布不实信息或者严重违反社会公德造成恶劣影响的；

（七）未被列为失信被执行人；

（八）未有本条例规定的房屋使用禁止规定的行为；

（九）不存在被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退的；

（十）未有法律法规规定的其他不宜担任业主委员会委员的情形。

**第五十条** 业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）社区党组织推荐；

（二）居民委员会推荐；

（三）业主自荐或者十名以上联名推荐。

筹备组根据业主委员会委员候选人产生办法从按照前款方式推荐的人员中确定业主委员会委员候选人名单，报社区党组织。业主委员会委员候选人名单应当予以公示。

社区党组织引导和支持业主中的党员积极参选业主委员会委员，通过法定程序担任业主委员会委员。

**第五十一条** 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。

任期内业主委员会委员出现空缺的，由候补委员递补剩余任期。具体递补办法由业主大会议事规则约定。

**第五十二条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的街道办事处（镇政府）办理备案。街道办事处（镇政府）受理备案材料后，经审查符合条件的，应当在十个工作日内颁发备案证明。

业主委员会信息变更的，应及时报街道办事处（镇政府）办理变更备案。

**第五十三条** 业主委员会可持备案证明和印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主大会可以委托街道办事处（镇政府）或者居民委员会代为保管业主大会印章；需要使用业主大会印章的，由业主委员会向街道办事处（镇政府）或者居民委员会提出。

业主委员会印章由业主委员会保管，需要使用业主委员会印章的，应当有业主委员会过半数委员签字。

**第五十四条** 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主、业主大会和街道社区党组织的监督。业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会决定和决议；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（三）监督物业服务人履行物业服务合同；

（四）召集业主大会会议，报告年度物业管理实施情况、业主委员会履职情况；

（五）监督管理规约的实施，对业主违反管理规约的行为进行制止；

（六）拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（七）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、补交和续交；

（八）在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（九）配合、支持居民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十）及时了解业主的意见和建议，督促业主交纳物业服务费用；

（十一）制作和保管会议记录、共有物业部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（十二）定期向业主通报工作情况，每半年公示共有资金的使用情况和业主委员会委员、候补委员交纳物业服务费、停车费情况；

（十三）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十四）法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

**第五十五条** 业主委员会委员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

（二）以虚列支出、虚报账目等方式挪用、侵占业主的物业专项维修资金、公共收益等共有财产；

（三）虚构、转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料；

（四）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（五）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同；

（六）侵占、挪用业主共有财产，将业主共有财产借贷给他人或者以业主共有财产为他人提供担保；

（七）索取、收受建设单位、物业服务人等与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的利益或报酬；

（八）为在本物业管理区域提供服务的物业服务人承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

（九）泄露业主信息，发布违反法律法规、社会公共秩序的不实言论、信息；

（十）拒不执行街道办事处（镇政府）、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

（十一）违反物业服务合同和管理规约，拒不交纳物业服务费用、停车费和专项维修资金等费用，或者诱导、鼓动其他业主不交纳相关费用；

（十二）侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员有前款情形之一的，由街道办事处（镇政府）责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前，业主委员会应当停止该委员履行职责，并向业主公示。罢免业主委员会委员时，应当允许其提出申辩并记录归档。

**第五十六条** 业主委员会委员有下列情形之一时，其职务自行终止，由业主委员会公示，并向业主大会报告：

（一）不再是本物业管理区域的业主；

（二）丧失民事行为能力；

（三）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施的；

（四）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的。

**第五十七条** 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务，并予以公示，提请下次业主大会会议审议决定终止：

（一）不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正的；

（二）一年内无故缺席业主委员会会议总次数半数以上的；

（三）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（四）在任职期间被列为失信被执行人的；

（五）其他不宜担任业主委员会委员的情形。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的，由街道办事处责令限期作出；逾期未作出的，由街道办事处（镇政府）作出中止相应人员职务的决定。

**第五十八条** 业主委员会委员职务终止后，由业主委员会从候补委员中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示，公示期满后十五日内向街道办事处（镇政府）备案。

全部候补委员递补为委员后，业主委员会委员人数低于原有人数百分之五十的，或者业主委员会拒不履行职责的，或者业主委员会成员集体辞职的，物业所在地街道办事处（镇政府）应当组织召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

**第五十九条** 业主委员会任期届满前六个月，应当书面报告街道办事处（镇政府）。街道办事处（镇政府）应当在收到书面报告之日起六十日内组建换届小组，并在业主委员会任期届满前，由换届小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

业主委员会未按规定提出申请的，街道办事处（镇政府）应当督促其履行职责。街道办事处（镇政府）也可以应业主书面要求组建换届小组。

换届小组的组成和工作办法参照本条例筹备组的有关规定执行。

**第六十条** 业主委员会应当自换届小组成立后三日内，将其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交换届小组。

业主委员会未按照前款规定移交有关物品和资料的，由街道办事处（镇政府）责令限期移交；拒不移交的，辖区内公安机关应当予以协助。

**第六十一条** 新一届业主委员会选举产生后向街道办事处（镇政府）备案。换届小组应当在完成备案后十个工作日内，将其保管的物品和资料移交新一届业主委员会，并自行解散。

**第六十二条** 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，且不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。

业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会委员承担相应的法律责任。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规，物业所在地街道办事处（镇政府）应当责令限期改正或者撤销其决定，并予以公告。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

**第六十三条** 业主大会应当建立业主委员会任中审计和离任审计制度，审计费用从公共收益中列支。

业主委员会违规使用专项维修资金、公共收益和工作经费的，街道办事处（镇政府）应当委托有资质的审计机构对该业主委员会使用专项维修资金、公共收益的情况以及工作经费进行财务审计。

换届后，新一届业主委员会委托有资质的审计机构对上一届业主委员会进行审计。

**第六十四条** 物业管理区域分期开发的，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会，并为后期开发的物业预留业主委员会委员名额。

后期开发的物业交付使用后，应当增补业主委员会委员和候补委员，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过规定的最高人数。

**第六十五条** 住宅小区未依法选举产生业主委员会或者业主委员会已经解散的，居民委员会应当在街道办事处（镇政府）的指导下，组织业主讨论决定物业管理事项，或者经业主大会委托暂时代行业主委员会职责。

**第五章 物业服务**

**第六十六条** 业主可以自行管理物业，也可以委托他人管理。

委托物业服务人提供物业服务的，一个物业管理区域应当选定一个物业服务人提供物业服务。除业主大会决定继续聘用原物业服务人外，业主大会应当采取公开招标方式选聘物业服务人。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

**第六十七条** 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。

**第六十八条** 业主大会选聘物业服务人提供物业服务，应当签订物业服务合同，约定物业服务内容、物业服务标准、收费标准、公共收益管理、合同期限、违约责任等。

**第六十九条** 物业服务人应当自签订物业服务合同之日起三十日内，将物业服务合同报区县住房和城乡建设主管部门备案，区县住房和城乡建设主管部门应当及时向街道办事处（镇政府）推送备案信息。

物业服务合同内容发生变更的，应当及时报区县住房和城乡建设主管部门变更备案。

物业服务人项目负责人应当在提供物业服务之日起5日内，到所在的居民委员会报到，接受所在居民委员会的指导和监督，参与基层社会治理，履行综合治理相关责任。

**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）物业服务人的营业执照、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）物业服务事项、质量要求、收费项目、收费标准等；

（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）上一年度物业服务费、公共收益收支与专项维修资金使用情况；

（六）物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

（七）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。

**第七十一条** 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）提供物业服务符合有关规定的标准、规范；

（二）及时向业主告知安全、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；

（七）不得侵犯业主的合法权益，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（镇政府）、行政执法机关和居民委员会做好物业管理相关工作。

**第七十二条** 物业服务人不得有下列行为：

（一）减少物业服务内容、降低物业服务标准；

（二）采取中断供水、供电、供气、供热等方式催收物业服务费；

（三）擅自增加收费项目、提高收费标准，超期收取费用；

（四）擅自处分属于业主的物业共有部分、共用设施设备的所有权或者使用权；

（五）擅自拆除、损坏物业管理区域内的共用设施设备；

（六）擅自撤离或者拒不退出物业管理区域；

（七）终止服务撤离时，拒不移交属于业主的档案资料、物品、资金等；

（八）法律、法规禁止的其他情形。

**第七十三条** 物业服务人可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

鼓励和支持物业服务人建设智慧物业管理服务平台，推动物业服务人拓展家政服务、信息服务、养老服务、健康服务等线上线下生活服务。

**第七十四条** 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、电梯、消防、有限空间等共有部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（三）住宅装饰装修管理资料；

（四）业主名册；

（五）物业服务人或建设单位与相关公用事业单位签订的供水、供电、供热、垃圾清运等书面协议；

（六）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

**第七十五条** 物业服务人应当建立健全公共秩序维护制度，协助做好物业管理区域内的安全防范工作。未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

物业服务人应当在消防通道、消防设施、有限空间设置明显标识和禁止占用提醒；在自身经营范围内对其服务区域的人流干道、消防设施、化粪池、电梯等重点部位和重要设施进行经常性检查；对检查中发现的安全隐患，应当立即处理，并发出警示。

**第七十六条** 物业服务人应当制订物业管理区域内安全防范应急预案，对突发性自然灾害，公共卫生事件，供水、供电、供气、供热、电梯及消防安全事故，物业安全事故等突发事件的预防和处置进行具体规定，并按照规定对其服务区域的服务对象进行安全宣传、组织应急演练。

发现重大事故隐患或者发生安全事故及其他紧急事件时，物业服务人应当及时采取应急措施，通知相关业主，并按照规定向物业所在地街道办事处（镇政府）、专业单位和负有安全监督管理职责的部门报告，协助做好相关工作。

**第七十七条** 业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额交纳物业服务费。业主逾期不交纳物业服务费的，业主委员会应当督促其交纳；拒不交纳的，物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。业主拒不执行人民法院生效法律文书的，人民法院可以依法对业主作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

业主转让物业时，应当与物业服务人结清物业服务费；未结清的，买卖双方应当对物业服务费的结算作出约定，并告知物业服务人。

采取酬金制交纳物业服务费的，物业服务人应当与业主委员会建立物业服务费共管账户。业主委员会可以委托有资质的机构对物业服务收支情况进行审计。

**第七十八条** 物业服务合同履行期间，物业服务收费确需调整的，物业服务人应当与业主委员会协商，并由业主大会决定；未成立业主大会的，由符合法律规定比例的业主表决通过。

**第七十九条** 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

**第八十条** 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。

物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

**第八十一条** 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

**第八十二条** 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，并履行下列义务：

（一）向业主委员会移交物业档案、有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养等物业服务相关资料，以及物业服务用房和其他物业共有部位、共有设施设备；无业主委员会的，向街道办事处（镇政府）移交。

（二）撤出物业管理区域内的物业服务人员。

（三）结算物业服务费用和预收、代收的物业管理区域公共收益等费用。

（四）结清委托专业性服务企业对设施设备、清洁卫生、园林绿化等开展专项服务的费用。

（五）法律、法规规定的其他事项。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

**第八十三条** 原物业服务人不得以业主欠交物业服务费用，或者对业主大会、业主委员会以及行政主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接。

物业服务人拒不移交相关资料、资金和物品，或者拒绝撤出物业管理区域的，业主委员会或者业主可以向街道办事处和区县住房和城乡建设主管部门报告，并可以向辖区公安派出所请求协助，或依法向人民法院提起诉讼。物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册等违法行为的，由公安机关依法处理。

**第八十四条** 新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共有部位、共用设施设备进行查验。

**第八十五条** 物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

**第八十六条** 本市建立应急物业服务机制。物业服务人违反法律规定擅自撤出，造成物业管理区域突发失管状态时，街道办事处（镇政府）应当组织有关单位确定应急物业服务人，提供环境卫生、垃圾清运、消防安全、电梯运行、秩序维护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（镇政府）应当将服务项目、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（镇政府）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。

**第八十七条** 市、区县住房和城乡建设主管部门和相关行政主管部门应当建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系单位、举报联系方式，依法处理物业管理区域内的违法行为。

**第八十八条** 市住房和城乡建设主管部门应当建立物业服务人信用信息档案及信用等级评价体系，实施分类监管，并通过物业管理信息平台予以公布。

**第八十九条** 行政执法机关应当将物业管理相关主体受到行政处罚或者行政强制的情况共享到本市的公共信用信息平台。行政机关根据本市关于公共信用信息管理规定可以对其采取惩戒措施。

**第六章 物业的使用和维护**

**第九十条** 业主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）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间；

（三）擅自利用共有部位、共用设施设备进行经营；

（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）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

（八）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、疏散通道等共有部位，或者损坏消防设施等共用设施设备；

（九）擅自改变物业规划用途；

（十）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方;

（十一）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全和疏散要求;

（十二）违反规定饲养动物；

（十三）违反规定出租房屋；

（十四）法律法规禁止的其他行为。

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服务人应当及时劝阻；劝阻无效的，应当向街道办事处（镇政府）或者行政执法机关报告。

**第九十一条** 业主对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。

**第九十二条** 物业管理区域禁止从建筑物抛掷物品危害他人安全或者破坏环境卫生。

经业主共同决定，物业服务人可以采取适当的技术措施就前款禁止的行为采集相应证据，但是不得侵犯他人隐私。

**第九十三条** 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，并签订装饰装修服务协议。装修时，应遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。业主未签订装饰装修服务协定的，物业服务人可限制施工人员进入物业管理区域。业主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有关主管部门报告。

**第九十四条** 物业保修期届满后，业主专有部分的养护、维修，由业主负责。

业主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，相关业主应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。

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。

**第九十五条** 物业保修期届满后，物业管理区域内共有部位及共用设施设备的维护和管理责任，由业主共同承担；业主可以将其委托给物业服务人承担。

物业共有部位、共用设施设备由于人为原因损坏的，责任人应当及时修复，并对造成的损失承担赔偿责任。

**第九十六条** 物业服务人应当健全物业共有部位、共用设施设备管理养护制度，按照合同的约定加强对共有部位、共用设施设备运行状况的日常检查、养护，并做好记录。

物业服务人应当根据日常检查发现的问题，提出共有部位、共用设施设备维修、更新、改造的建议，告知业主委员会（居民委员会），提请业主大会表决后组织实施。

电梯、锅炉等特种设备和自动消防设施，由业主或者物业服务人根据物业服务合同约定，委托专业服务单位负责维护、保养，并明确各方安全管理责任。

**第九十七条** 经鉴定为停止使用、整体拆除的危险房屋的，业主应当停止使用，立即搬出；拒不搬出的，区县住房和城乡建设主管部门应当书面责令业主搬出，情况紧急危及公共安全的，区县人民政府可以责成有关部门组织强制搬出，并妥善安置。

**第九十八条** 供水、供电、供气、供热等专业经营单位，对物业管理区域内专业经营设施设备和相关管线依法承担维修、更新责任。

**第九十九条** 一个物业管理区域内有两个以上独立产权单位的，应当设立专项维修资金制度。

专项维修资金属于业主共有，专项用于物业共有部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。任何单位、组织和个人不得虚报、挪用、截留专项维修资金。

**第一百条** 物业管理区域内的以下其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；

（三）物业管理区域内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。

（四）物业管理区域内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。

（五）商品房买卖合同约定归全体业主共有的物业。

（六）法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请首次不动产登记时，应当提出属于业主共有物业产权的登记申请，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

**第一百零一条** 建设单位和业主应当按照国家和本市的规定交存专项维修资金。不动产登记机构在进行不动产登记时，应当核验专项维修资金交存情况，未缴存专项维修资金的，不动产登记机构不予办理首次登记和转移登记。

**第一百零二条** 专项维修资金的使用、管理，由业主共同决定。业主应在业主管理规约或临时管理规约中约定维修资金筹集、管理、使用等相关事项，明确维修资金申请使用的主体、施工、监理队伍的选择方式，维修工程预、决算审价，竣工验收，异议处理等内容。

**第一百零三条** 专项维修资金余额不足时，业主委员会应当督促业主按照管理规约、业主大会决定以及相关规定，及时补交、续交专项维修资金。

**第一百零四条** 有下列情形之一，业主委员会、物业服务人或者相关业主可以依照有关规定申请使用维修资金，实施应急维修：

（一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；

（二）电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；

（三）消防设施存在严重故障需立即维修的；

（四）建筑外立面装饰和公共构件脱落松动；

（五）玻璃幕墙炸裂；

（六）排水管道严重堵塞或爆裂；

（七）地下车库雨水倒灌；

（八）道路路面塌陷；

（九）其它可能造成人身安全事故或严重影响业主生活的紧急情况。

业主委员会、物业服务人应当将紧急情况下专项维修资金申请、使用情况，及时予以公示。

**第一百零五条** 专项维修资金的交存、使用、管理的具体办法，由市人民政府制定。

**第一百零六条** 物业管理区域内规划用于停放机动车的车位（库），应当首先满足业主的需要。业主、物业使用人要求承租建设单位未出售或未附赠车位（库）的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。在满足业主、物业使用人需要后，建设单位将车位（库）出租给物业管理区域外的单位和个人的，其每次租赁合同期限最长不得超过六个月。

**第一百零七条** 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位（库）应当优先投入使用；车位（库）尚未充分利用的，不得在物业管理区域内占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位。

占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车，以及相关收费和管理事项，由业主共同决定。

**第一百零八条** 业主需要在物业管理区域内停放汽车的，应当事先与物业服务人商定停车位置，不得擅自占用道路或者其他场地。 业主对汽车有看管要求的，应当与物业服务人另行约定。

物业管理区域内停放车辆，不得影响其他车辆和行人的正常通行。物业服务人应当按照物业服务合同的约定，履行车辆停放管理义务，并加强巡查，及时督促违反规定停放的车辆驶离；督促无效的，应当及时报告有关部门。

**第一百零九条** 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营的，应当符合法律、法规的规定，经业主共同决定。利用物业共有部位、共有设施设备产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

业主大会成立前，利用共有部位、共有设施设备进行经营的，应当在前期物业服务合同或者临时管理规约中约定下列事项：

（一）可以开展经营的场地范围；

（二）电梯、电梯外大堂等部位设置广告的标准及要求；

（三）不同类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准；

（四）扣除的合理成本，比例不得超过所得收入的百分之三十；

（五）公共收益的财务管理要求；

（六）相关的合同、会计凭证的建档保管、公示及查询办法；

（七）公共收益收支情况的定期公示与审计办法；

（八）对可能影响业主公共利益的经营性活动的禁止性要求。

业主大会成立后，物业服务人和业主大会可以对前款所列事项重新约定。

**第七章 法律责任**

**第一百一十条** 违反本条例第十三条、第十四条规定，建设单位未按规定申请物业管理区域划分，或未向物业买受人明示物业管理区域划分情况的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上五万元以下的罚款。

**第一百一十一条** 违反本条例第二十条规定的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改的，处三万元以上十万元以下的罚款。

**第一百一十二条** 违反本条例第二十三条第二款规定，建设单位未在三十日内完成承接查验问题整改的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正，处三万元以上十万元以下的罚款。违反本条例第二十三条第三款规定，建设单位将不符合交付条件的物业交付使用，或者物业服务人擅自承接未经查验的物业，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正，处五万元以上二十万元以下的罚款。

**第一百一十三条** 违反本条例第二十八条规定 建设单位未在小区内设立房屋售后服务中心的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改的，处三万元以上十万元以下的罚款。

**第一百二十四条** 违反本条例第一百零六条规定，对业主要求承租的车位（库）只售不租的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十五万元以下罚款。

**第一百一十五条** 违反本条例第二十六条规定，物业服务人未办理物业承接查验备案的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改的，处一万元以上三万元以下的罚款。

**第一百一十六条** 违反本条例第六十九条规定 物业服务人未办理物业服务合同备案和变更备案的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改的，处一万元以上五万元以下的罚款。物业服务人项目负责人未按规定报到的，由物业所在地街道办事处（镇政府）责令限期改正；逾期不改的，处三千元以上一万元以下的罚款。

**第一百一十七条** 违反本条例第七十条规定的，由物业所在地街道办事处（镇政府）责令限期改正；逾期不改的，处五千元以上三万元以下的罚款。

**第一百一十八条** 违反本条例第七十四条规定，物业服务人未按规定建立、保存档案和资料的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正，处二万元以上五万元以下的罚款。

**第一百一十九条** 物业服务人违反本条例第八十二条规定，拒不退出物业管理区域的，由物业所在地街道办事处（镇政府）责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。物业服务人违反本条例第八十三条规定，强行接管物业管理区域的，由物业所在地街道办事处（镇政府）责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

**第一百二十条** 违反本条例第九十条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任；违反行政管理规定的，由行使监督管理权的有关部门依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第一百二十一条** 业主委员会未履行本条例规定相关职责的，由物业所在地街道办事处（镇政府）责令限期履行；逾期未履行的，予以通报。

**第一百二十二条** 业主委员会委员违反本条例第五十五条规定的，处一万元以上五万元以下罚款；侵害业主合法权益，给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第一百二十三条** 建设单位、物业服务人、业主委员会及其成员违反本条例有关规定，非法使用、出售、提供、传播业主信息，违反治安管理规定的，由公安机关依法查处。

**第一百二十四条** 市、区县住房和建设主管部门、街道办事处（镇政府）、其他相关行政管理部门及其工作人员未依照本条例规定履行相关职责的，按照有关规定追究责任人的责任。

**第八章 附则**

**第一百二十五条** 原农村城市化社区可以在各区县人民政府统筹协调下，由原农村集体经济组织继受单位作为责任主体，参照本条例及相关规定，成立物业管理自治机构。物业管理自治机构的职责限于自行组织提供物业服务，或者购买物业服务并处理与物业服务人履行合同相关的事项。

原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作的具体办法，由各区县人民政府自行制定。

**第一百二十六条** 本条例自2021年 月 日起施行。