

湛江市物业管理条例（草案）

（征求意见稿）

目 录

第一章 总则

第二章 业主、业主组织和物业管理委员会

第三章 物业管理服务

第四章 物业的使用与维护

第五章 物管纠纷调解

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 【立法目的】

为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，构建党建引领社区治理框架下共建共治共享的物业管理体系，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 【适用范围】

本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理适用

本条例；非住宅物业管理参照执行。

业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

第三条 【基本原则】

本市物业管理纳入社区治理体系，坚持党委领导、政府指导、居民自治、专业服务、多方参与、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、村民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。

推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。

第四条 【政府规划、激励和保障机制】

县级以上人民政府应当将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设和城市治理工作体系，鼓励采用新技术、新方法、新手段，提高物业管理水平和服务质量。完善扶持、激励政策和措施，建立资金投入与保障机制，鼓励有条件的物业服务人向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸。

第五条 【市住建部门职责】

市住房和城乡建设部门负责本市物业管理的监督、管理、指导工作，履行以下职责：

（一）贯彻执行物业管理法律、法规和相关规定，研究

制定有关实施细则；

（二）指导物业管理招标投标平台的建立；

（三）制定并公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准；

（四）建立本市物业管理信用制度；

（五）建设和维护物业管理信息化系统；

（六）统筹全市住宅专项维修资金监管工作；

（七）指导县（市、区）住房和城乡建设部门开展物业管理的监督管理工作；

（八）指导和监督物业管理行业协会制定和组织实施工业自律规范，编制团体标准，调解行业纠纷；

（九）统筹开展物业管理法律、法规的宣传和培训；

（十）法律、法规规定的其他职责。

第六条 【县（市、区）住建部门职责】

县（市、区）住房和城乡建设部门负责行政区域内物业管理的监督管理工作，履行以下职责：

（一）对划定有争议的物业管理区域进行确定；

（二）负责物业管理区域备案；

（三）负责业主委员会成立备案并开具备案回执；

（四）负责（前期）物业服务合同备案；

（五）负责物业管理活动招标投标活动的监督、管理；

（六）指导街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会开

展物业管理相关工作；

（七）指导街道办事处、乡镇人民政府调解处理物业管理矛盾纠纷。

第七条 【其他相关部门职责】

市、县（市、区）相关部门应当按照法定职责加强物业管理区域内下列事项的管理工作：

（一）发展和改革委员会会同住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责物业服务收费的监督管理工作；

（二）自然资源部门负责业主共有物业权属划分登记，对违法建筑进行认定；

（三）城市管理和综合执法部门负责乱设摊点、破坏绿化、户外广告、饮食服务业油烟污染等监督及综合执法查处；

（四）公安机关负责依法查处影响公共安全、公共秩序的违法行为，对技防系统、车辆停放等开展监督检查；

（五）消防救援机构负责依法查处消防违法行为；

（六）卫生健康部门负责卫生防疫监督检查；

（七）市场监督管理部门负责电梯等特种设备安全监察工作；

（八）人防主管部门负责人防工程设施使用的相关违法行为监督检查；

（九）水务、生态环境、住房城乡建设、城市管理和综合执法等部门按各自职能负责供水、违法排放水污染物、排

水等监督检查；

（十）其它部门按法定职责，做好相关监督管理；

（十一）供水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位应当按照相关规定和合同约定，做好专项服务。

第八条 【街镇职责】

街道办事处、乡镇人民政府负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作，依法履行以下职责：

（一）组织成立首次业主大会会议筹备组，对筹备组成员及业主委员会候选人进行物业管理政策法规等培训；

（二）组织、指导业主大会的成立和业主委员会的选举、换届工作，办理业主委员会备案；根据需要组建物业管理委员会；

（三）指导、监督业主大会和业主委员会或者物业管理委员会依法履行职责；

（四）监督检查物业服务人依法依规履行物业服务职责；

（五）指导、协助和监督物业承接查验、物业服务人的退出交接工作。

（六）建立物业管理纠纷投诉调解机制，及时调解处理物业管理纠纷；

（七）协调和监督老旧小区物业管理；

（八）办理县（市、区）人民政府交办的其他物业管理指导监督工作。

社区居民委员会、村民委员会设立环境和物业管理委员会，协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理具体工作，有权就业主反映的物业管理事项向业主大会、业主委员会进行询问，引导规范运作；指导、监督物业服务人依法履行义务；调解物业管理纠纷等。

第九条 【突发事件应对职责和义务】

突发事件应对期间，街道办事处、乡镇人民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、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。

第十条 【行业协会职责】

物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，建立健全物业服务人及其从业人员的自律管理制度和诚信档案；制定物业管理服务规范，推进行业标准化建设；监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务人协商物业费时参考；调解物业服务行业内部纠纷，维护市场秩序和公平竞争；对违反法律法规和行业规范的行为给予公开批评，推动行业健康有序发展。

倡导物业服务人综合应用信息科技手段，为业主提供智慧物业服务。

第十一条 【多元调解联动工作体系】

住房和城乡建设主管部门、司法行政部门共同承担对属地物业管理纠纷调解工作的业务指导职责，与社会治安综合治理部门协同推动属地建立人民调解、行政调解、司法调解等多元调解联动工作体系，化解物业管理纠纷。

第二章 业主、业主组织和物业管理委员会

第十二条 【业主和业主自治组织】

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，但是基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的行为已经合法占有建筑物专有部分单位或者个人；

（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。

一个物业管理区域的全体业主可以设立一个业主大会，

代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第十三条 【业主的共同管理权】

业主对物业管理区域内专有部分以外的共有部分享有下列共同管理的权利：

- （一）自行管理物业；
- （二）要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；
- （三）提议召开业主大会，并就物业管理的有关事项提出建议；
- （四）提出制定和修改临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则的建议；
- （五）参加业主大会会议，行使投票权；
- （六）选举业主委员会委员，并享有被选举权；
- （七）监督业主大会筹备组、业主委员会或者物业管理委员会的工作；
- （八）监督物业服务人履行物业服务合同；
- （九）对共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；
- （十）监督专项维修资金的管理和使用；
- （十一）法律法规规定的其他权利。

第十四条 【业主的义务】

业主在物业管理活动中应当履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序维护、节约资源和生态环境保护以及依法配合突发事件应急处置措施等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会作出的决定；

（四）配合物业服务人实施物业管理；

（五）按照国家和本市有关规定交纳专项维修资金；

（六）按时足额交纳物业费，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任；

（七）履行房屋安全使用责任；

（八）按照规定投放生活垃圾；

（九）物业使用人违反物业管理法律法规和管理规约的规定，有关业主承担连带责任；

（十）法律法规规定的其他义务。

第十五条 【业主大会成立申请】

符合成立业主大会条件的，建设单位应当向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求并在物业管理区域公告，业主也可以提出成立业主大会的申请。居民委员会、村民委员会可以组织达到条件的业主或者

建设单位提出成立业主大会的申请。

第十六条 【成立业主大会筹备组】

街道办事处、乡镇人民政府应当在接到成立业主大会书面申请后三十日内，对提出申请的业主身份和申请进行审核，对符合业主大会成立条件的，指定居民委员会、村民委员会工作人员担任筹备组组长。

建设单位应当向业主大会筹备组提供业主清册、物业管理区域内建筑物及其附属设施和场地等基本资料、已筹集的专项维修资金清册等文件资料。

筹备组组长应当于三十日内组织业主代表、建设单位、物业服务人、街道办事处或乡镇人民政府、社区党组织、居民委员会或村民委员会代表召开首次筹备组会议，成立筹备组。

筹备组中的业主代表可以由业主自荐或者居民委员会、村民委员会推荐产生，由街道办事处、乡镇人民政府确定；业主代表资格应当参照适用有关业主委员会委员候选人资格的规定。

筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。

筹备组成立七日内，筹备组组长应当将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示。

第十七条 【筹备首次业主大会会议】

筹备组应当做好以下筹备工作：

- （一）确认业主身份、人数及所拥有的专有部分面积；
- （二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （三）拟定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）确定业主委员会委员候选人人数、名额分配及产生办法，确定候选人名单；
- （六）制定首届业主委员会选举办法；
- （七）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域的显著位置公告并书面通知全体业主。业主对公示内容有异议的，筹备组应当研究处理并在首次业主大会会议召开前作出答复。

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。

筹备组应当自成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议。

第十八条 【业主委员会委员候选人的产生】

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、村民委员会推荐；
- (三) 业主自荐或者联名推荐。

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，并将候选人名单报社区党组织。

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。

第十九条 【业主大会成立】

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起成立，筹备组的职责同时终止。

业主委员会应当在业主大会成立之日起三十日内，就业主大会成立事项向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）住房和城乡建设部门备案，并持县（市、区）住房和城乡建设部门开具的备案回执，到公安机关备案后刻制业主委员会印章。

前期物业服务企业应当在业主大会成立之日起十日内，向业主委员会移交物业承接查验档案；三十日内，移交物业管理区域的基本资料、公共收益和业主委员会办公用房，报告共用部位、共用设施设备的使用、经营和收益情况。

第二十条 【业主大会决议事项】

除法律法规明确规定的业主共同决定事项外，以下有关共有和共同管理权利的事项也由业主共同决定：

（一）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格；

（二）选聘、解聘物业服务人或者不再接受事实服务；

（三）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；

（四）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议。

业主委员会应当就业主共同决定事项向业主大会提出讨论方案。

第二十一条 【业主委员会委员的禁止行为】

业主委员会委员、候补委员不得实施下列行为：

（一）将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、骗取、侵占业主共有财产，或私自利用共用部位、共用设施设备进行经营；

（二）与物业服务人或有利害关系的业主存在可能影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换；

（三）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费，或利用职务之便要求物业服务人减免物业服务费；

（四）泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无

关的活动；

（五）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（六）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料；

（七）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

（八）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（九）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；

（十）侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会成员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。业主委员会未提请业主大会罢免其委员资格的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，应当责令该委员暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员资格。

终止业主委员会成员职务时，应当允许该委员提出申辩并记录归档。

业主委员会应当每年至少组织一次业主对业主委员会工作的评价工作，人数占总人数百分之五十以上的业主对业主委员会工作不满意的，由物业所在地的街道办事处、乡

镇人民政府调查核实后，可以组织召开业主大会重新选举业主委员会。

第二十二条 【业主小组】

同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元、楼层为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元、楼层的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

（一）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿，如涉及投票，则须另行取得业主的授权；

（二）决定本幢、单元、楼层范围内住宅共用部分、共用设施设备的维修、养护、更新和改造；

（三）决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持。业主小组履行职责时不得违反业主大会或者业主大会授权的业主委员会作出的决定。业主小组履行职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

第二十三条 【业主表决方式】

业主大会在管理规约和业主大会议事规则中可以约定以下维修资金使用事项表决方式，其他事项表决时可以参照：

（一）委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的

使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第二十四条 【物管委员会组建条件】

除业主自行管理外，物业管理区域有下列情形之一的，辖区街道办事处、乡镇人民政府可以设立物业管理委员会作为临时机构，代行业主委员会职责：

（一）不具备成立业主大会条件；

（二）具备成立业主大会条件，但未成立，经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能成立的；

（三）未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的。

街道办事处、乡镇人民政府应就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项在物业管理区域显著位置进行公告，公告期不少于七日。

第二十五条 【物管委员会组成】

物业管理委员会成员人数为九人以上单数，由下列人员

组成：

（一）街道办事处代表或者乡镇人民政府代表一人；

（二）居民委员会代表一人；

（三）区房屋行政主管部门代表一人；

（四）物业服务人代表一人；

（五）业主代表，具体人数由街道办事处、乡镇人民政府根据物业服务区域规模、物业类型、业主户数等因素确定。

物业管理委员会主任由街道办事处代表或者乡镇人民政府代表担任，副主任由居（村）民委员会代表和一名业主代表担任。

物业管理委员会单位代表人选由各自单位推荐产生。业主代表人选应当符合关于业主委员会委员条件的要求，由街道办事处或者乡镇人民政府通过听取业主意见、召开座谈会等方式，在自愿参加的业主中推荐产生。鼓励和支持党员业主成为物业管理委员会的成员。

物业服务人未派代表参加物业管理委员会的，不影响物业管理委员会的成立。

街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管理委员会成员的名单、简历等基本情况向全体业主公示，公示期不少于十五日。

第二十六条 【物管委员会备案】

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委

员会自成立之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府申请备案：

- （一）业主大会会议记录和会议决定；
- （二）业主大会议事规则；
- （三）管理规约。

街道办事处、乡镇人民政府对以上材料进行审核，符合要求的，于五个工作日内予以备案，并出具业主大会备案证明和印章刻制证明。物业管理委员会持以上证明向公安机关申请刻制业主大会印章，持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

未成立业主大会的，物业管理委员会于成立之日由街道办事处、乡镇人民政府自行备案。物业管理委员会持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

第二十七条 【物管委员会职责】

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会组织业主大会共同决定有关共有和共同管理权利的重大物业管理事项，并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的，物业管理委员会组织业主履行业主大会和业主委员会的职责。

第二十八条 【物管委员会会议】

物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议；定期会

议应当按照议事规则的规定召开，每两个月召开一次；经物业管理委员会主任或者物业管理委员会委员三分之一以上委员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集和主持；三分之一以上委员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当有过半数委员且过半数业主代表委员参加，业主代表委员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会决定应当经全体委员过半数同意并签字确认；会议结束后七日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示十个工作日。

第二十九条 【物管委员会经费】

物业管理委员会相关工作经费及委员津贴由业主承担的，应当由全体业主共同决定。

第三十条 【对物管委员的监督】

物业管理委员会办理物业管理相关事务违反法律法规，损害业主共同利益的，社区居民委员会、村民委员会下属环境与物业委员会应当及时制止并向辖区街道办事处、乡镇政府或区（县、市）住房城乡建设主管部门反馈。

辖区街道办事处、乡镇人民政府或县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当责令物业管理委员会限期改正或者

撤销其决定，并在物业管理区域显著位置进行公告，公告日期不得少于十个工作日。

第三十一条 【物管委员会任期和成员更换】

物业管理委员会的任期一般不超过二年；期满仍未推动成立业主大会并选举产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会成员有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当按照本条例第二十四条的规定，更换物业管理委员会成员人选：

- （一）业主代表不符合业主委员会委员条件，或有违反法律、法规、管理规约规定的行为；
- （二）业主代表以书面形式向物业管理委员会辞职；
- （三）单位代表因工作变动或者其他原因不能履行职责，或不遵守法律法规，侵犯业主共同利益；
- （四）因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的；
- （五）一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上。

第三十二条 【物管委员会解散】

已成立业主大会、选举产生业主委员会，并依照规定备案，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内

显著位置公示。

第三章 物业管理服务

第三十三条 【自行管理与委托管理】

业主对物业管理区域共用部分实施共同管理。

业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

业主自行管理的，业主委员会按照业主大会的决定，可以将物业服务区域内的秩序维护、清洁卫生、园林绿化、共用部位和共用设施设备的维修养护等专项服务业务委托给专业性服务企业或者个人。对于电梯、消防、供水、供电等涉及人身、财产安全的设施设备，业主委员会应当按照相关规定委托具有相应资格条件的专业性服务企业或个人进行维修和养护。

物业服务人可以将专项服务委托给专业性服务企业或个人，但是不得将全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

第三十四条 【物业服务用房配置要求】

建设单位应当在物业管理区域内配置符合规定和功能要求的业主委员会办公用房、物业服务人办公用房、物业管理设施设备用房等物业服务用房。

分期开发建设的物业，如果物业服务用房不在先期开

发的区域，建设单位应当在先期开发的区域内按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二比例且最低不少于五十平方米的标准配置临时物业服务办公用房。

临时物业服务办公用房应当在地面以上，具有正常使用功能，专门用于物业服务工作，禁止挪作他用。物业服务用房交付使用后，临时物业服务办公用房可恢复原定用途。

变电室、设备间、消防控制室、监控室、公共门厅、过道、车棚、车库、人防工程、社区配套用房、临时性建筑及室内层高不足 2.2 米的房屋禁止作为物业服务用房和临时物业服务办公用房。

第三十五条 【前期物业服务】

业主、业主大会选聘物业服务人之前，由建设单位与其选聘的物业服务人订立前期物业服务合同。实行政府指导价的前期物业服务费标准，应当按照政府指导价的有关规定执行。

建设单位应当通过招投标的方式，或者经县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门批准，采用协议方式选聘前期物业服务人。前期物业服务招标投标管理的具体办法，由市住房和城乡建设行政主管部门制定公布。

前期物业服务期间，业主委员会或者物业管理委员会与新物业服务人订立的物业服务合同生效之日起，或者自业主

大会决定自行管理之日起，前期物业服务合同终止。

第三十六条 【物业承接查验】

建设单位应当在物业交付使用十五日前，与选聘的物业服务人完成物业共用部位、共用设备、共用设施的承接查验工作。承接查验后，双方应当签订物业承接查验协议，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。

现场查验二十日前，建设单位应当向物业服务人移交下列资料，物业服务人负责建档并保管：

（一）物业的报建、批准文件，备案的物业管理区域划分文件；

（二）竣工总平面、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；

（三）设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

（六）物业及配套设施的产权清单；

（七）物业服务用房的清单；

（八）物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查

询。在前期物业服务合同终止时，物业服务人应当自终止之日起十日内将全部物业承接查验档案资料移交给业主委员会。

业主委员会与业主大会选聘的物业服务人之间的承接查验活动，可以参照本条规定。

第三十七条 【业主选聘物业服务人的公示与决定】

业主大会可以通过招投标的方式选聘物业服务人。

住宅物业的业主大会选聘物业服务人的，应当将服务内容、标准、期限、选聘方法以及选聘结果向业主公示。

业主委员会与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同时，应当出具业主大会选聘或者续聘物业服务人的决定和业主委员会的合法有效证明。

第三十八条 【物业服务合同备案】

物业服务人应当在物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同报物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府和县（市、区）住房和城乡建设部门备案。

物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议，备案时一并提交。

第三十九条 【物业服务基本内容】

物业服务人依据物业服务合同的约定和法律、法规、行政规范的规定以及物业的使用性质，在物业服务区域以内、业主专有部分以外共有部分提供物业服务，并接受行政主管

部门的监督、检查和指导。

基本物业服务包括下列事项：

（一）房屋、设施设备的使用管理和维护服务，包括房屋管理、共有部位维护、共有设施设备维修养护、协助专业单位对管线和设施的检测维修养护等；

（二）环境清洁消杀服务，包括房屋共有部位和共有设施清洁、共用垃圾桶和垃圾房分类管理与清运等；

（三）公共区域景观和绿化养护服务，包括修剪草木、除草、施肥、灌水、排水、病虫害防治和灾后扶正、补种等；

（四）秩序维护与安全防范服务，包括小区出入口值岗、共有区域安全巡视、停车管理、安全监控、突发事件应急处置、消防管理、灾害预防等；

（五）综合管理服务，包括接待服务、装修管理、报修受理、投诉处理、服务费收支、维修资金管理、账务管理、物业档案管理；

（六）法律、法规规定和合同约定的其他物业服务。

第四十条 【法定委托管理】

物业服务人应当按照国家、省、市的相关规定协助政府有关部门做好物业管理区域内治安秩序维护、消防安全管理、房屋出租管理、卫生防疫以及环卫保洁、生活垃圾分类、住宅装饰装修、安全事故预防等工作。

配合居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府做好基层

社会治理工作。

第四十一条 【应急处置】

发生自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件等严重危及业主、物业使用人正常生活及建筑物安全的突发事件，物业服务人应当采取应急措施，并及时向相关行政管理部门和专营服务单位报告，协助做好处置工作。

物业服务人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合政府及其有关部门、居民委员会、村民委员会等开展应急处置工作。

物业服务人应当充分考虑到管理区域内孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员，建立和完善物业管理应急预案，及时处理物业管理中的突发事件。

第四十二条 【物业服务费标准及调整】

物业服务费实行政府指导价和市场调节价。实行政府指导价的具体范围根据省有关规定确定。

物业服务费实行政府指导价的，市发展改革部门会同市住房和城乡建设部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定公布相应的基准价及其浮动幅度，建立动态调整机制。

物业服务费实行市场调节价的，物业服务行业协会应当在市住房和城乡建设部门的指导、监督下，根据经济发展水平和成本变动情况，定期发布各类物业服务项目、服

务标准及参考价格，供业主和物业服务人参考。

第四十三条 【物业服务计费方式】

物业服务费可以采取酬金制或者包干制形式计价，具体计费方式由物业服务合同约定。提倡采取酬金制计费方式。

实行酬金制计费方式的，物业服务人应当与建设单位或者业主大会在物业服务合同中约定物业服务内容、标准、收费标准、交费时间、酬金以及物业服务资金使用管理、资金结余或者不足的处理方式、物业费的税费等具体内容。

酬金制物业费即为物业服务资金，包括物业服务支出和酬金，其中物业服务支出属交纳的业主所有，由物业服务人代管。物业服务人不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

第四十四条 【物业服务费标准调整】

物业服务费标准应当保持相对稳定。因物价变动、职工最低工资标准调整等原因，物业服务人需要调整物业服务费标准的，应当遵守下列规定：

（一）委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计，将审计报告在物业服务区域内显著位置公示三十日以上；

（二）制定调整收费标准的方案，调整方案包括拟调整收费标准的范围和理由，调整后的收费标准、服务内容和

服务标准等事项，将调整方案在物业服务区域内显著位置公示三十日以上；

（三）调整方案应当由业主共同决定。

物业服务人违反前款规定的，不得调整物业服务费标准。物业服务人应当将调整物业服务费标准的事项和结果及时报告街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会。

第四十五条 【专营服务费代收】

物业服务人接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位委托代收费用，不得向业主收取手续费、水电周转金等额外费用，但是可以根据双方约定向专营服务单位收取劳务费。专营服务单位不得强制物业服务人代收费用，不得因物业服务人拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。没有法律、法规规定，物业服务人不得向业主收取与水电费和其他专营服务费缴交相关的保证金（抵押金、风险金）等费用。

物业服务人不得以用户欠缴物业服务费用或者其他原因为由中断用户的正常用水、用电、用气。

物业服务人退出物业管理区域时已代收费用但是未向专营服务单位清缴的费用，专营服务单位应当按相关约定直接向物业服务人追缴，不得以未清缴费用而停止向用户提供服务。

第四十六条 【物业档案管理和服务信息公开】

物业服务人应当建立完善档案制度，除管理本条例第三十六条规定的物业承接查验档案外，将共用设施设备管理养护记录、共用部位经营管理、业主清册、各类合同协议等与业主利益相关的资料存档保管。

物业服务人应当定期向业主大会、业主委员会报告物业服务基本情况，并以以下方式及时公开有关信息：

（一）在楼宇的大堂或者入口处张贴物业服务人名称、服务电话；

（二）在收费地点张贴企业营业执照、服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准和方式；

（三）在电梯内张贴电梯维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等；

（四）在显著位置张贴消防、安防、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等共用设施设备安全警示标志、人民防空工程标志牌和应急处置联系电话等；

（五）在显著位置张贴服务履行情况、维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况；

（六）按照法律、法规等规定以及管理规约的约定，在显著位置张贴应当向业主公布的其他信息。

业主有异议的，物业服务人应当予以答复。

第四十七条 【解聘】

由专有部分面积及人数占比均达三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积与参与表决人数均过半数的业主同意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。

第四十八条 【续聘】

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，但是合同对通知期限另有约定的除外。

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。

第四十九条 【退出移交】

原物业服务人应当在物业服务合同终止之日起十五日

内与业主委员会或者物业管理委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人办理交接，退出物业管理区域，不得以业主欠交物业服务费用、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会、物管委员会以及行政主管部门的决定有异议等任何理由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

原物业服务人退出物业管理区域时，应当向业主委员会或物业管理委员会移交下列资料和财物，没有业主委员会或物业管理委员会的，应当移交社区居民委员会、村民委员会代管：

- （一）物业承接查验档案；
- （二）物业管理用房、业主共有的场地和设施设备；
- （三）物业管理服务期间配置的固定设施设备；
- （四）物业服务人对服务期间因改造、维修、保养有关物业或者配置固定设施设备而形成的技术资料；
- （五）利用全体业主所有的共用部位经营的相关资料、装修押金或者预收的物业服务费用等业主共有资金结余；
- （六）业主房屋产权清册等相关资料；
- （七）其他应当移交的资金、资料和物品。

原物业服务人应当配合新物业服务人做好交接工作，新物业服务人不得强行接管物业。新物业服务人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。

第五十条 【拒绝退出的处理】

原物业服务人未在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域的，业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会可以向街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）住房和城乡建设部门报告，并向辖区内公安机关请求协助；或者依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业管理区域。物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）住房和城乡建设或者房屋主管部门应当加强对物业服务人交接工作的监管。

对拒不退出或者移交资料的，经业主委员会或物业管理委员会请求，辖区内公安机关应当给予协助；有破坏共用设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。

第五十一条 【业主自行管理】

业主自行管理本物业服务区域的，自行管理的执行机构、管理方案、收费标准、管理期限等应当经业主大会表决同意。业主委员会应当自业主大会决定自行管理之日起三十日内向街道办事处、乡镇人民政府备案。备案时应当提交业主大会表决结果、业主大会决定和自行管理方案。

业主大会、业主委员会应当依法组织全体业主，参考本条例的相关规定，自行对物业服务区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维

护环境卫生和相关秩序，并接受街道办事处、乡镇人民政府和相关行政主管部门的指导和监督。

业主委员会在业主自行管理期限届满的适当时间前，组织召开业主大会会议，对是否继续业主自行管理进行表决。

在业主自行管理期间，业主委员会全体委员集体辞职或被依法罢免的，可以由居民委员会、物业管理委员会组织召开业主大会会议，对是否继续业主自行管理进行表决。

第五十二条 【临时物业服务】

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服务费。

业主大会决定拒绝原物业服务人继续提供服务，或者原物业服务人无法再提供服务的，或者业主自行管理期限届满仍未决定继续业主自行管理的，街道办事处、乡镇人民政府应当会同区住房和城乡建设主管部门确定临时物业服务人，由临时物业服务人提供保安、保洁、共用设施设备运行等基本物业服务。

提供临时物业服务的，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服务区域内显著位置公示。临时物业服务期限一般不超过六个月，费用由全体业主承担。

临时物业服务期间，居民委员会应当组织业主共同决定后续的物业管理方式。

第四章 物业的使用与维护

第五十三条 【合理安全使用物业】

业主、物业使用人应当遵守法律法规和规章的规定以及、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) 损坏或者擅自变动建筑物承重结构、主体结构；
- (二) 擅自改变物业规划用途，将住宅改变为经营性用房；
- (三) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；
- (四) 破坏或者擅自改变房屋外观；
- (五) 擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设；
- (六) 在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间；
- (七) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；
- (八) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- (九) 侵占绿地，损毁绿化植物和绿化设施；

(十) 违反国家规定，制造、储存、使用、处置易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性或者传染病病原体等危险物质；存放、铺设超负荷物品；

(十一) 擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物或乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道以及安全出口等，或者挪用、损坏、擅自拆除、停用共用消防设施、器材等；

(十二) 携带电动车及其电池进入电梯轿厢，或者在公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场所为电动车及其电池充电；

(十三) 违反规定饲养烈性犬等危险动物，饲养动物干扰他人正常生活；

(十四) 乱丢垃圾，从建筑物中抛掷物品；

(十五) 发出超标噪声或者影响邻居采光、通风；

(十六) 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；

(十七) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务人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。有前款所列行为之一的，业主、物业服务人、业主委员会有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、排除妨害、消除危险、赔偿损失；业主、物业服务人有权向本条例第六章规定的相

关行业行政主管部门投诉和举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会可以依据管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为向人民法院提起诉讼。

第五十四条 【专有部分的维修养护】

建筑物专有部分因建设质量问题出现渗水影响相邻房屋，或存在安全隐患危及房屋使用 and 他人合法权益的，房屋保修期限内，建设单位应当及时维修；房屋保修期限届满后，相关业主应当及时维修。

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。

第五十五条 【共有部分的维修改造费用】

共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的费用，有维修资金的，由共有该共用部位、共用设施设备的业主从维修资金中列支；没有维修资金或者维修资金余额不足的，由共有该共用部位、共用设施设备的业主分摊。

共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的费用分摊，有约定按约定；没有约定或者约定不明确的，由共有该物业的业主按照专有部分面积占专有部分总面积的比例分摊。

第五十六条 【应急使用专项维修资金】

建筑物共有部分发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，物业服务人应当立即采取应急处置措施，保障安全。需要使用维修资金立即进行更新改造的，业主委员会或者物业管理委员会可以不经业主表决同意，直接申请使用：

- （一）电梯故障；
- （二）消防设施故障；
- （三）屋面、外墙渗漏；
- （四）二次供水水泵运行中断；
- （五）排水设施堵塞、爆裂；
- （六）楼体外立面存在脱落危险；
- （七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

应急维修使用专项维修资金的申请、审核、列支和资金使用与分摊信息的公示等，遵守有关法律法规和政策的规定。

第五十七条 【装修管理】

业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，装修人或者装修人和装饰装修企业应当与物业服务人签订装饰装修服务协议，明确约定装饰装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运要求以及费用、施工时间等内容。

物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼内显著位置公示。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。未签订装饰装修服务协议或者违反法律、法规等规定以及管理规约和装饰装修服务协议的，物业服务人应当及时制止；已造成事实后果或者拒不改正的，物业服务人应当及时报告有关部门依法处理。

第五十八条 【安全保障】

物业服务人应当对物业管理区域内的电梯、充电桩等设施设备和部位加强日常巡查，委托符合资质的专业机构或者人员定期养护，排除安全风险隐患。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，防止业主、物业使用人等从建筑物中抛掷物品。

第五十九条 【自用和共用充电设施建设】（试拟条款，立法条件是否成熟需慎重评估）

对于车位业主或经车位业主同意的一年租期以上承租方占用固定车位建设自用充电设施的行为或要求，业主委员会或物业管理委员会（或其授权的管理单位）原则上应同意并提供必要的协助。

业主委员会或物业管理委员会可组织业主共同决定授权物业服务人利用共用停车位建设相对集中的小区共用充电设施并提供充电服务。住宅区没有物业服务人的，可授权停车管理单位或其他专业公司实施。

物业服务人应配合业主或其委托的建设单位,及时提供图纸资料,并协助现场勘查、施工。社区基层组织应结合住宅区实际情况,积极推动协调安装充电设施。

第六十条 【充电设施安全管理】(试拟条款,立法条件是否成熟需慎重评估)

充电设施所有权人或受委托人是施工安装、充电设施的维护及安全管理责任人,负责定期对充电设施开展电气安全、消防安全、防雷设施安全以及充电相关设备设施的检查和维护保养,及时消除安全隐患。

充电设施所有权人在充电桩车位转让、合同到期或不再使用时,应及时通过拆除或转让等方式对充电桩进行妥善处理。

使用共用充电桩充电的,使用人应在电动车充电完成后,及时移出充电车位,提高充电设施的使用效率。电动车充电桩所有权人可以与本小区物业服务人签订服务协议,由物业服务人协助管理、维护电动车充电桩。

第六十一条 【消防管理】

物业服务人应当定期对共用部位开展防火巡查、检查,消除火灾隐患,保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通;定期维护管理共用消防设施、器材以及消防安全标志,确保完好有效。

物业服务人应当在供电、供气经营单位的指导下,做好

应对火灾的电力、燃气处置工作。

第六十二条 【人防工程停车管理】

物业管理区域依法配建的人民防空工程平时用于停放汽车的，应当开放业主使用并保持人民防空功能，建设单位不得将其出售、附赠。收取的停车费应当保障人防工程的维护管理和停车管理的必要支出。法律、法规另有规定的，从其规定。

第六十三条 【共有部分的使用收益】

利用物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由业主共同决定，可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经该业主同意。

利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。业主所得收入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。

第六十四条 【共有资金账户】

物业服务人应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内设立业主共有资金共管账户。

业主大会可以在银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务人开设的业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金基本账户后十五日内，物业服务人应当将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户，并撤销业主共有资金共管账户。

第六十五条 【共有资金管理】

业主共同决定共有资金管理单位，可以是业主委员会或者物业管理委员会，也可以是物业服务企业。

共有资金管理单位应当每季度向业主公开共有资金的收支情况。业主、业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会对共有资金收支情况提出异议的，共有资金管理单位应当自收到异议之日起七日内书面答复。

业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会可以聘请专业机构对共有资金的收支情况进行审计，共有资金管理单位应当依法配合。

第五章 物管纠纷调解

第六十六条 【物管纠纷人民调解组织】

县（市、区）住房与城乡建设部门会同县（市、区）司法行政部门，指导街道办事处、乡镇人民政府在现有社区人民调解组织的基础上，吸收业主委员会成员或者业主代表、物业服务人代表等，组建社区物业纠纷人民调解委员会，预防和调解本社区物管纠纷。

跨区域的纠纷以及重大、疑难、复杂的纠纷，可以由相关物业纠纷人民调解委员会联合进行调解。

物业服务行业协会设立行业性人民调解委员会，调解处理物业服务人内部纠纷。调解委员会委员由协会推选或者聘

任。

第六十七条 【物管纠纷调解指导】

市住房和城乡建设部门会同市司法行政部门，依托行业协会等社会团体和其他组织组建市物业管理纠纷人民调解指导委员会，负责对全市物业管理纠纷调解情况进行调研，提出调解指导规则，指导疑难纠纷调解，参与重大疑难案件的研究和论证，组织调解人员业务培训。市物业管理纠纷人民调解指导委员会由专职人民调解员、律师及相关专业人士组成。

基层人民法院对物管纠纷人民调解委员会调解辖区内纠纷进行业务指导。

第六十八条 【调解依据】

物管纠纷调解的申请、受理、调解方式和程序、调解协议等依照《中华人民共和国人民调解法》《广东省实施〈中华人民共和国人民调解法〉办法》的规定。

第六十九条 【调解期限】

人民调解组织调解物业管理纠纷，一般在六十日内调结。如有特殊情况不能在六十日内调结，经纠纷双方当事人同意，可以适当延长调解期限，但是延长期限一般不超过三十日。

第七十条 【咨询专家库】

市司法行政部门负责组建法律咨询专家库，住房和城乡建设部门负责组建行业咨询专家库，为本辖区内的物业管理

纠纷人民调解工作提供法律和政策支持，并参与重大疑难纠纷的研究和论证。各类专家接受物业管理纠纷人民调解组织的咨询，应邀参与重大、疑难纠纷的调解。

第七十一条 【意见、建议、咨询、投诉】

公民、法人或者其他组织对物管纠纷人民调解组织或者人民调解员开展调解工作的意见、建议、咨询和投诉，可以向该物管纠纷人民调解组织、街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）住房和城乡建设部门提出，也可以向该物管纠纷人民调解组织所在地的县（市、区）人民政府司法行政部门提出。受理单位应当及时核查处理，并及时向提出意见、建议、咨询和投诉的公民、法人或者其他组织告知处理情况。

县级以上人民政府司法行政部门应当将人民调解组织、人民调解员违反人民调解工作规定的情况向社会公开。

第七十二条 【行政参与人民调解】

对调解难度大，影响面较广、情况较复杂的纠纷，人民调解组织可以向辖区涉及纠纷的主管及相关部门反映，有关部门应积极参与调解，予以配合协助。

第七十三条 【人民调解与行政调解衔接】

人民调解组织可根据当事人自愿原则，调解住房和城乡建设部门移交的物业管理纠纷。调解成功的，制作人民调解协议书；调解不成功的，引导当事人通过诉讼途径解决。

第七十四条 【人民调解与诉讼程序衔接】

人民调解组织可根据法院诉前引导或委托开展物业管理纠纷调解。调解成功的，制作人民调解协议书；调解不成功的，应当告知当事人重新向法院提出诉讼申请，实现人民调解与诉讼程序的衔接。

第六章 法律责任

第七十五条 【一般规定】

违反本条例规定的行为，法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的，依照其规定。

本条例规定的行政处罚，实行综合行政执法的，依法由综合行政执法部门实施。

第七十六条 【建设单位提供物业服务用房的法律责任】

建设单位未按照本条例第三十四条规定提供物业服务用房的，由县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期提供；逾期不提供的，责令向业主大会交纳相应价款，用于解决物业服务用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第七十七条 【建设单位协助业主大会筹备的法律责任】

建设单位有下列情形之一的，由物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，可以处二万元以上五万元以下罚款：

（一）符合成立业主大会条件的，未按照本条例第十五条规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的；

（二）未按照本条例第十六条第二款规定向业主大会筹备组提供业主清册、物业管理区域内建筑物及其附属设施和场地等基本资料、已筹集的专项维修资金清册等文件资料的。

第七十八条 【物业服务人的退出责任】

物业服务合同依法解除或者终止后，原物业服务人违反本条例第四十九条的规定，无正当理由拒不退出物业服务项目并移交物业服务用房和有关资料的，由县（市、区）人民政府住房和城乡建设部门责令限期退出并移交资料；逾期拒不履行的，处五万元以上十五万元以下的罚款。

第七十九条 【物业服务人破坏财物的责任】

物业服务人损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

第八十条 【业主委员会成员的法律责任】

业主委员会成员违反本条例第二十一条的规定，由县（市、区）人民政府相关行政主管部门依法处理，并在其物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十一条 【业主委员职务终止的法律责任】

业主委员会成员职务终止后未将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会，

业主委员会任期届满后未及时将有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会的，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，并给予警告。

第八十二条 【物业使用责任】

违反本条例第五十三条第二款第（一）项、第（三）项、第（七）项、第（八）项、第（十）项后段规定的下列行为，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方的，责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门可以申请人民法院强制执行。

（三）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位的，责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。

（四）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备的，责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对

单位可以处二十万元以下的罚款。

（五）在物业管理区域内存放、铺设超负荷物品的，由县（市、区）住房城乡建设主管部门依照有关法律法规的规定查处。

第八十三条 【违规搭建责任】

建设单位或个人违反本条例第五十三条第二款第（五）项、第（六）项的规定，擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设，或在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间的，由县（市、区）人民政府规划行政主管部门责令限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第八十四条 【占用绿地责任】

违反本条例第五十三条第二款第（九）项规定，擅自占用共用绿地的，由县（市、区）城市绿化行政主管部门责令限期退出，恢复绿化，并按照每平方米处以三百元以上六百元以下罚款。

第八十五条 【消防责任】

违反本条例第五十三条第二款第（十一）项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道以及安全出口等，或者挪用、损坏、擅自拆除、停用共用消防设施、器材等，

造成消防安全隐患的，由县（市、区）消防救援机构处警告或者五百元以下罚款。

物业服务人有前款行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

第八十六条 【电动车电池使用责任】

违反本条例第五十三条第二款第（十二）项规定，由县（市、区）消防救援机构责令其改正。拒不改正的，对经营性单位和个人处二千元以上一万元以下罚款，对非经营性单位和个人处五百元以上一千元以下罚款。

第八十七条 【饲养动物责任】

违反本条例第五十三条第二款第（十三）项的规定，在物业管理区域内饲养动物，干扰他人正常生活的，由县（市、区）公安机关处警告；警告后不改正的，或者放任动物恐吓他人的，处二百元以上五百元以下罚款。驱使动物伤害他人的，处五日以上十日以下拘留，并处二百元以上五百元以下罚款。

违反本条例第五十三条第二款第（十三）项的规定，在物业管理区域内饲养烈性犬等危险动物的，由县（市、区）城市管理和综合执法部门依照有关法律法规的规定查处。具体禁养的危险动物种类和体高体重标准由市城市管理和综合执法部门确定并向社会公布。

第八十八条 【高空抛物责任】

违反本条例第五十三条第二款第（十四）项规定，在物业管理区域内高空抛物造成人身伤害或财产损失的，由县（市、区）公安机关依照有关法律法规的规定查处。

第八十九条 【噪音污染责任】

违反本条例第五十三条第二款第（十五）项规定，在物业管理区域内发出超过规定标准的噪声的，由县（市、区）城市管理和综合执法部门依照有关法律法规的规定查处。

第九十条 【充电设施事故责任查处】

因充电设施的原因造成人员伤亡、财产损失事故的，根据事故级别，分别由市应急管理部门、消防救援支队和所在镇街政府进行调查处理。对安全主体责任未落实导致发生安全事故的，依法依规追究生产安全事故责任人员的法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章 附则

第九十一条 【施行时间】

本条例自 20XX 年 X 月 X 日起施行。