同仁市物业管理办法（试行）

《送审稿》

目　　录

　　第一章　总则

　　第二章　物业管理区域与相关配置

　　第三章　业主、业主大会及业主委员会

　　第四章　前期物业管理

　　第五章　物业管理服务

　　第六章　物业的使用和维护

　　第七章　法律责任

　　第八章　附则

第一章　总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造良好的生活和工作环境，促进社会和谐，根据《物业管理办法》、《青海省物业管理办法》、《青海省住宅物业服务收费管理办法》等法律、行政法规，结合同仁市实际，制定本办法。

本市行政区域内物业管理及其监督管理活动，应当适用《青海省住宅物业星级服务标准》、《青海省物业承接查验实施细则》、《青海省物业企业信用评价管理办法》的有关规定。

第二条 本市行政区域内物业管理及其监督管理活动适用本办法。

　　本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，或者通过其他形式，对物业管理区域内的房屋及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的活动。

　　第三条 市人民政府、住房和城乡建设行政主管部门、社区居民委员会负责全市物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

　　（一）对业主大会和业主委员会业务的指导和监督；

　　（二）对物业服务企业服务质量、物业服务招投标、物业服务合同签订的监督管理；

　　（三）物业服务企业信用评价；

　　（四）专项维修资金和物业保修金交存、使用的监督管理；

　　（五）物业使用和维护的监督管理；

　　（六）物业承接查验、退出交接活动的指导和监督；

　　（七）处理在物业管理活动中的投诉；

　　（八）其他监督管理职责。

　　市发展和改革、自然资源、财政、公安、民政、卫生健康、生态环境、市场监管等有关部门，按照各自职责，负责物业管理活动的有关监督管理和服务工作。

　　第四条 社区居民委员会、乡（镇）人民政府依法组织和指导本辖区内的业主成立业主大会、选举业主委员会，督促业主大会和业主委员会履行职责，调解物业管理纠纷，协调物业管理与社区建设的关系。

　　社区居（村）民委员会负责指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理，协助社区居民委员会、乡（镇）人民政府开展物业管理相关工作。

第二章　物业管理区域与相关配置

第五条 物业管理区域的划分应当以土地使用权证确定的用地范围为基础，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素确定。物业设施设备共用的，应当划分为一个物业管理区域；配套设施设备能够分割独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

　　第六条 市房地产行政主管部门依申请划定新建、既有小区的物业管理区域，应当建立物业管理区域档案。

　　物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、共有部分情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

　　第七条 建设单位新建住宅物业时，应当以物业管理区域为单位，依法无偿配置物业服务用房。

　　第八条 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等最终用户分户计量表和分户计量表以前的专业经营设施设备按照国家技术标准和专业技术规范设计，由相关单位依照同仁市相关规定组织具有资质的单位安装施工，并与建设项目同步设计、同步施工、同步交付。所需费用依照国家和省住房城乡建设行政主管部门制定的有关工程计价规定确定，由建设单位承担。建设单位应当配合专业经营设施设备的施工。

　　建设单位在竣工验收后，应当将专业经营设施设备的所有权移交给组织安装施工的相关专业经营单位。相关专业经营单位应当接收，并负责专业经营设施设备的管理、维修、养护和更新。

专业经营设施设备包括变（配）电、二次供水、换热、燃气调压等设施设备及相关管线。

第九条 既有住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等最终用户分户计量表和分户计量表以前的专业经营设施设备的设计、安装施工、交付、费用承担、移交、管理、维护、养护和更新，按照同仁市相关规定实施，没有相关规定的，参照同仁市燃气管理办法的有关规定执行。

第十条 本办法实施前建设的住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等最终用户分户计量表和分户计量表以前的专业经营设施设备的所有权，由业主大会决定是否移交给专业经营单位。决定移交的，市房地产行政主管部门应当组织相关专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范进行验收。验收合格的，相关专业经营单位应当接收，并负责专业经营设施设备的管理、维修、养护和更新。

验收不合格的，由相关专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范提出整改方案，经整改合格后移交。住宅物业尚在工程质量保修期内的整改费用由建设单位承担，超出保修期的由全体业主共同承担。

第三章　业主、业主大会及业主委员会

第十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

　　物业所在地社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当会同市房地产行政主管部门指导本辖区的物业管理区域成立业主大会，并选举产生业主委员会。

　　业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十二条 符合成立业主大会条件的，社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当在收到建设单位或者百分之十以上业主联名提出成立业主大会申请后三十日内，会同市房地产行政主管部门组建首次业主大会筹备组，依法选举业主委员会，并办理相关备案手续。

筹备召开新建住宅小区首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。

第十三条 建设单位应当向物业所在地社区居民委员会、乡（镇）人民政府报送物业管理区域证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册、建筑规划总平面图、交付使用共用设施设备的证明、物业服务用房配置证明等筹备首次业主大会会议所需的文件资料。

没有物业管理区域证明的，社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当要求补充提交，逾期不能补充提交的，驳回成立业主大会的申请。

第十四条 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）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会或者物业管理委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共有共用区域、部位或者设施设备和相关场地使用情况以及业主共有资金管理使用享有知情权、监督权和收益权；

（九）监督专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第十五条 业主应当履行下列义务：

（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共用区域、部位或者设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的规章制度；

（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）按照有关规定交纳专项维修资金；

（五）按照约定向物业服务人支付物业费；

（六）遵守房屋装饰装修的规定；

（七）支持和配合物业服务人的合法经营和管理活动；

（八）履行房屋安全使用责任；

（九）履行生活垃圾分类投放主体责任，按照规定分类投放生活垃圾；

（十）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；不得以放弃权利为由不履行义务。

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责：

（一）执行业主大会决定和决议，维护业主共同利益；

（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，使其按照服务内容和服务标准提供服务；

（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、物业使用人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续筹；

（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、支持社区居（村）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、物业使用人的意见和建议，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。

业主委员会不得擅自决定本条例第二十二条第一项规定事项；业主大会不得授权业主委员会决定本条例第二十二条第一项规定事项。

第十七条 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）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；

（三）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（四）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；

（五）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；

（六）收受物业服务人或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；

（七）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；

（八）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；

（九）拒不执行社区居民委员会、乡（镇）人民政府、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）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，由社区居民委员会、乡（镇）人民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。业主委员会或者委员个人，违反规定，利用职权损害业主利益的，由市房地产行政主管部门或者社区居民委员会、乡（镇）人民政府，应当责令限期改正，构成犯罪的，应当将犯罪线索移送公安机关。

第十八条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会决定暂停其履行职责并予以公示，提请业主大会会议，由业主大会决定是否终止其委员资格：

（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、配偶及其近亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务人内任职的；

（四）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施的；

（五）在任职期间被列为失信被执行人的；

（六）其他不适宜担任业主委员会委员的情形。

第十九条 业主委员会任期届满九十日前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并书面报告市房地产行政主管部门和社区居民委员会、乡（镇）人民政府，并接受相应管理和监督。逾期未换届选举的，社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当协调、督促或者组织召开业主大会会议进行换届选举。

　　第二十条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物，移交新一届业主委员会。拒不移交的，可以请求物业所在地社区居民委员会、乡（镇）人民政府督促移交，物业所在地公安机关应当予以协助。

　　业主委员会委员资格在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列财物移交给业主委员会。

第四章　前期物业管理

第二十一条 建设单位应当在住宅物业的业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前，通过招投标的方式选聘前期物业服务企业，提供前期物业服务。但投标人少于三个或者住宅规模不超过三万平方米的，经市房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

　　第二十二条 建设单位选聘的物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同，前期物业服务合同可以约定期限，但期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

　　建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容。

　　第二十三条 物业服务企业承接物业前，应当与建设单位按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业的共有部分及其附属设施设备进行查验，并由双方签字确认查验记录。

　　第二十四条 建设单位应当按照国家有关规定和商品房买卖合同约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

　　第二十五条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，持下列资料向物业所在地市房地产行政主管部门办理备案手续：

　　（一）前期物业服务合同；

　　（二）临时管理规约；

　　（三）物业承接查验协议；

　　（四）建设单位移交资料清单；

　　（五）查验记录；

　　（六）交接记录；

　　（七）其他与承接查验有关的资料。

第二十六条 物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。

第二十七条 物业服务企业没有依法办理备案手续，或查验档案缺失，导致相关事实不清的，由负有建立档案义务的物业服务企业承担责任。

第五章　物业管理服务

第二十八条 一个物业管理区域由一个物业服务企业提供物业管理服务。但业主自行管理的除外。

　　物业服务企业在非注册地承接物业服务项目，应当向物业所在地市房地产行政主管部门备案。

　　第二十九条 业主大会可以决定采用招投标或者协议的方式，选聘物业服务企业。

　　业主大会决定采用招投标方式选聘物业服务企业的，由业主委员会按照国家有关规定组织招投标。

　　业主大会决定采用协议方式选聘物业服务企业的，由业主委员会拟订选聘方案，提请业主大会投票表决。

　　物业所在地市房地产行政主管部门、社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当指导、监督选聘物业服务企业的活动，相关招标和选聘方案应向市房地产行政主管部门备案，并备案回执。

第三十条 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、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）配合社区居民委员会、乡（镇）人民政府、行政执法机关和社区居（村）民委员会做好物业管理相关工作。

第三十一条 物业服务人不得有下列行为：

（一）减少物业服务内容、压缩服务频次、降低物业服务标准；

（二）采取中断供水、供电、供气、供热等方式限制或者变相限制专业服务、催收物业费；

（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用部分、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。

第三十二条 物业管理区域突发失管状态时，社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当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。

应急物业服务期间，社区居民委员会、乡（镇）人民政府应当组织业主共同决定选聘新的物业服务人，协调新的物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第三十三条 物业服务人应当在物业管理区域显著位置公示下列信息，信息发生变化的，应当及时更新：

（一）物业服务人名称、岗位设置、服务投诉电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准；

（三）月度公共水电费用分摊情况；

（四）季度物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况；

（五）年度物业服务工作情况；

（六）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。

第三十四条 规划设计为集中供热的物业管理区域内，业主要求停止供热的，应当在本供热期开始三十日前与供热单位签订停热协议，并交纳采暖费总额百分之五十的费用。可能危害其他用户用热或者影响室内公共设施安全运行的不得停止用热。

　　具备供热计量条件的物业管理区域，应当实行供热计量收费制度。

第三十五条 物业服务合同期限届满，业主大会没有作出续聘或者选聘决定，也没有要求物业服务企业退出物业管理区域，原物业服务企业按照合同约定继续提供服务的，物业服务合同有效期自动延续至新的物业合同约定提供物业服务之日止。

第三十六条 业主共同决定对物业实施自行管理的，应当就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担、人员雇佣、管理费用等事项共同作出约定。

　　自行管理可以采取由业主直接执行管理事务、选举业主委员会或者成立其他管理机构统一执行管理事务以及业主共同决定的其他形式进行。自行管理应当推选管理负责人。

　　第三十七条 自行管理的业主委员会、管理负责人应当在物业管理区域内每半年公布管理费用的收支情况。业主针对收支情况提出的询问，业主委员会、管理负责人应当及时答复。

　　第三十八条 市房地产行政主管部门、社区居民委员会、乡（镇）人民政府和社区居（村）民委员会应当指导帮助本辖区内自行管理的小区做好物业服务工作，协调物业管理与社区建设的关系。

第六章　物业的使用和维护

　　第三十九条 业主、物业使用人对物业的使用和维护应当遵守法律、法规、管理规约及业主大会的决定，不得损害公共利益和他人合法权益。

　　第四十条 物业管理区域内禁止下列行为：

　　（一）擅自改变按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

　　（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；

　　（三）损坏房屋承重结构、主体结构；

　　（四）违法搭建建筑物、构筑物；

　　（五）破坏或者擅自改变房屋外观；

　　（六）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品，或者存放、铺设超负荷物品；

　　（七）排放有毒、有害物质；

　　（八）随意堆放、倾倒、抛掷垃圾、杂物和露天焚烧；

　　（九）制造超标准的噪音、振动或者影响邻居采光、通风；

　　（十）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

　　（十一）占用、堵塞消防通道、安全出口，损坏消防设施、器材；

　　（十二）违反规定摆摊设点、占道经营、停放车辆；

　　（十三）违反规定饲养动物；

　　（十四）法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

　　违反前款规定的，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关行政主管部门应当及时依法处理。业主、物业使用人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；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

　　第四十一条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施确需改变用途的，应当经业主大会讨论决定同意后，依法办理有关手续。

　　因维修物业或者公共利益确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

　　第四十二条 业主应当按照城乡规划行政主管部门批准或者房地产权属证书载明的用途使用物业，不得违反法律、法规以及管理规约，擅自改变物业使用性质。

　　业主将住宅改变为经营性用房的，应当经有利害关系的业主书面同意后，依法办理相关手续。

　　住宅改变为经营性用房的，业主应当及时告知业主委员会、物业服务企业。物业服务企业应当在物业管理区域内进行公示，并按照非住宅类用房收取物业服务费。

　　第四十三条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，应当首先满足业主的需要。建设单位应当与物业买受人在商品房买卖合同中约定车库、车位的出售、附赠或者出租方式、租售价格、租售时间、租售期限等内容。

　　建设单位不得将物业配套的车库、车位出售给业主以外的其他人。业主要求承租尚未出售并空置的车库、车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。在满足本物业管理区域业主、物业使用人的需要后，车库、车位有空余的，可以临时出租给其他人，租赁合同期限不得超过六个月。

　　第四十四条 在物业管理区域内，条件允许并经业主大会同意，可以在业主共有的道路、场地新划定车位，用于业主停车。新划定车位不得占用消防通道、公共绿地，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

　　车辆停放、收费和管理等事项，由业主大会决定。业主大会决定对车辆停放收费的，参照价格主管部门的规定确定收费标准。

　　业主对车辆停放有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订保管合同。

　　第四十五条 利用业主共有部分及其附属设施进行经营的，应当经业主大会、物业服务企业、有利害关系的业主同意后，按照规定办理有关手续。利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于全体业主共有。

　　业主大会决定利用共有部分及其附属设施进行经营的，可以委托物业服务企业代为管理，并向其支付报酬。物业服务企业应当将经营所得收益单独分类列账，每半年公布一次经营所得收益收支情况，并接受业主的监督。

　　第四十六条 执行公务的公安、消防、救护、抢险、环卫、邮递、信息通信等特种车辆以及为业主提供配送、搬家、维修、办理婚丧等服务的车辆，在物业管理区域内临时停放，免交停车费。因业主需要进入住宅物业管理区域临时停车未超过半小时的，免交停车费。

　　大型车辆、载有易燃、易爆、剧毒、放射性物品和危险化学品的车辆不得进入住宅小区。

　　第四十七条 业主、物业使用人装饰装修房屋，应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定以及管理规约，并告知物业服务企业。物业服务企业应当与业主、物业使用人签订装饰装修管理服务协议，将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。

　　物业服务企业应当对装饰装修活动进行监督和巡查，业主、物业使用人和装饰装修施工人员应当予以配合。

　　第四十八条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

　　专项维修资金专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

　　第四十九条 已交维修资金的小区发生下列紧急情况时，物业服务企业、业主委员会、相关业主、社区居（村）民委员会应当先行采取应急措施，同时由业主委员会向物业所在地房地产行政主管部门提出紧急情况维修申请报告，房地产行政主管部门接到报告后，应当在三个工作日内办理相关手续。经核准后，维修、更新和改造的费用在专项维修资金中列支：

　　（一）屋面防水损坏造成渗漏的；

　　（二）电梯、消防、安防等共用设施设备存在严重安全隐患的；

　　（三）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的；

　　（四）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

　　（五）其他危及公共安全和物业使用功能的紧急情况。

发生前款所列情形，未按规定实施维修、更新和改造的，房地产行政主管部门可以组织代为维修，维修费用在专项维修资金中列支。业主未交存专项维修资金和余额不足时，发生维修相关费用的，由维修所涉及的业主按照专有部分建筑面积的比例分摊。

第五十条 已由专业经营单位接收的专业经营设施设备管理、维修、养护和更新等费用，由专业经营单位承担，不得从专项维修资金中列支。

　　专业经营设施设备发生故障或者损坏时，专业经营单位应当及时进行维修、养护和更新，物业服务企业、业主应当予以配合。

专业经营单位可以将专业经营设施设备的维护、保养等事宜委托给物业服务企业承担，物业服务企业可以按照委托合同向专业经营单位收取报酬。

第七章　法律责任

第五十一条 违反本办法规定的行为，法律、行政法规已规定法律责任的，从其规定。

　　第五十二条 建设单位有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门予以处罚：

　　（一）未按照要求配置物业服务用房的，责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下罚款。

　　（二）未通过招投标方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下罚款。

　　（三）未按规定出售或者出租车库、车位的，责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

　　（四）在保修期内未按国家规定履行保修责任的，责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

　　第五十三条 供水、供电、供气、供热等专业经营单位有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门予以处罚：

　　（一）无正当理由拒绝、拖延组织安装施工、验收的，或者拒绝接收住宅物业管理区域内专业经营设施设备的，责令限期改正；影响房屋交付使用、业主正常生活或者造成人身、财产损害的，承担赔偿责任。

　　（二）未履行管理、维修、养护、更新义务及承担相关费用的，责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

　　（三）无正当理由拒绝或者停止服务的，责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款。

　　第五十四条　物业服务企业有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门予以处罚：

　　（一）承接物业未进行查验的，责令限期改正，并记入物业服务企业信用档案。

　　（二）未按照规定进行备案的，责令限期改正；逾期未改正的，处二千元以上五千元以下罚款。

　　（三）未按规定公示有关物业管理事项的，责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

　　（四）未能履行物业服务合同的约定，减少物业服务内容、降低物业服务质量和标准的，责令限期改正，逾期未改正的，降低其等级，并记入物业服务企业信用档案；采取中断供水、供电、供气、供热等方式限制或者变相限制专业服务的，责令限期改正，逾期未改正的，处五千元以上二万元以下罚款；造成损失的，承担赔偿责任。

　　（五）被解聘的物业服务企业拒不退出物业管理区域，未履行交接义务擅自撤离物业管理区域、停止物业服务的，责令限期改正，逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款；损坏、隐匿、销毁有关资料和财物的，责令限期改正，逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款；造成损失的，承担赔偿责任。

　　（六）未按照要求公布经营所得收益收支情况的，责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

　　第五十五条 业主、物业使用人有下列行为之一的，由相关行政主管部门予以处罚：

　　（一）损坏房屋承重结构、主体结构的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门责令立即改正，恢复原状，可以处一万元以上五万元以下罚款；情节严重的，处五万元以上十万元以下罚款。

　　（二）违法搭建建筑物、构筑物，破坏或者擅自改变房屋外观的，由县级以上人民政府城乡规划行政主管部门责令限期改正，恢复原状，可以处二千元以上一万元以下罚款；情节严重的，处二万元以上十万元以下罚款；逾期未改正的，由同仁市人民政府依法组织强制拆除或者恢复原状。

　　（三）擅自改变物业使用性质，将住宅改变为经营性用房的，由业主委员会根据管理规约约定进行协调、处理；协调、处理不成的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门会同市场监管、生态环境、卫生健康等有关行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门处五千元以上二万元以下罚款。

第八章　附则

第五十六条 本办法下列用语的含义：

　　（一）最终用户，是指接受供水、供电、供气、供热等服务的最终分户业主或者实际使用人。

　　（二）专有部分，是指物业管理区域内的房屋（含整栋建筑物）、车位、摊位，以及规划专属于特定房屋且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等特定空间。其具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体。

　　（三）共有部分，是指物业管理区域内依法属于业主共有的道路、绿地、公共场所、公用设施、物业服务用房、占用业主共有道路或者其他场地设置的车位；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、设备层或者设备间等结构部分；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。

　　（四）共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主和有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

　　（五）有利害关系的业主，是指本幢建筑物内的其他业主及本幢建筑物之外能证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响的业主。

　　第五十七条 本暂行办法自2023年12月31日起施行。