银川市物业管理条例

（2004年12月23日银川市第十二届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2005年3月25日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准 2008年4月17日银川市第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议修改 2008年7月24日宁夏回族自治区第十届人民代表大会常务委员会第四次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章　业主、业主大会及业主委员会

第三章　物业服务企业

第四章　前期物业管理

第五章　物业管理服务及费用

第六章　物业的使用与维护

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章　总则

第一条为加强物业管理，规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，根据国务院《物业管理条例》，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于银川市行政区域内的物业管理活动。

第三条 本条例所称物业管理，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，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

本条例所称业主，是指房屋的所有权人。

本条例所称物业使用人是指业主以外的实际使用物业的人。

第四条银川市房产行政管理部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

银川市物业管理办公室受银川市房产行政管理部门委托具体负责兴庆区、金凤区、西夏区物业管理活动的监督管理工作。

永宁县、贺兰县、灵武市房产行政管理部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

第五条政府应当鼓励、引导和支持物业管理向社会化、市场化、专业化方向发展，提高城市物业管理水平。

第二章　业主、业主大会及业主委员会

第六条一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当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。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则。

第七条同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地房产行政管理部门的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会；只有一个业主的，或者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。

同一物业管理区域内，交付的专有部分建筑面积达到建筑总面积50%以上，或首次交付之日起满两年且交付的专有部分建筑面积达到建筑总面积30％以上时，建设单位或出售单位应当组织业主召开首次业主大会。

首次业主大会的费用由物业建设单位或出售单位承担。

第八条下列事项由业主共同决定：

(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)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

(四)选聘和解聘物业服务企业；

(五)筹集和使用专项维修资金；

(六)改建、重建建筑物及其附属设施；

(七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会决定第(五)项和第(六)项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意；决定上款其他事项，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。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议，但应当出具书面委托书，明确所委托的权限。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

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。

第九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。经20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十条召开业主大会会议，应当于会议召开15日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十一条业主委员会是业主大会的执行机构，成员人数由业主大会决定，一般为5人以上单数。业主委员会委员应当由自觉履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任，但在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的业主、配偶以及直系亲属，不应作为业主委员会成员。

业主委员会任期由业主大会议事规则确定，其成员可以连选连任。业主委员会成员在任期内业主资格终止的，其委员资格自行终止，业主委员会应根据业主大会议事规则及时增补委员。  
　　业主委员会委员候选人可以由业主推荐或自荐产生。  
　　业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起10日内，前业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。业主委员会委员资格届内终止的，应当在终止之日起5日内向本届业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。

第十二条业主委员会除履行国务院《物业管理条例》规定的职责外，还可以履行下列职责：  
　　(一)拟订物业共用部位、共用设施设备收益的管理、使用和分配方案；  
　　(二)根据业主大会的决定代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼。

第十三条业主委员会选举产生之后，应当及时在物业管理区域内公示，并在30日内向物业所在地房产行政管理部门备案。  
　　业主委员会备案事项发生变更的，应当依照前款规定重新备案和公示。

第十四条业主委员会作出的决定，应当由全体委员半数以上签字同意。

第十五条管理规约应当包括以下内容：  
　　(一)物业的名称、地点、面积及户数；  
　　(二)业主委员会组织机构；  
　　(三)业主使用其物业和物业管理区域内公共场所及共用设施的权利；  
　　(四)业主参与物业管理的权利；  
　　(五)业主对业主委员会及物业管理服务企业的监督权；  
　　(六)物业各项维修、养护和管理费用的交纳、使用、监管；  
　　(七)业主在本物业管理区域内应遵守的行为准则及通过适当途径向业主委员会提供联系地址、通讯方式的义务；  
　　(八)违反管理规约的责任。管理规约对全体业主具有约束力。

管理规约经业主大会通过后，业主委员会应当及时在物业管理区域内公示，并在15日内向物业所在地房产行政管理部门备案。  
　　管理规约修订后，应依照前款规定重新备案和公示。

第十六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、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项作出约定。

第十七条业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定或从事与物业管理无关的活动。  
　　业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地房产行政管理部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第十八条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关、居民委员会共同做好物业管理区域内的社会治安、环境卫生等工作。  
　　在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，在物业管理职责范围内接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第十九条业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担，费用的筹集方式、业主委员会工作人员津贴或薪酬标准等由业主大会决定。  
　　业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当定期以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的质询。

第二十条物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主与使用人约定，但不得违反法律、法规及管理规约。  
　　物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第三章　物业服务企业

第二十一条从事物业服务活动的企业应当具有独立的法人资格，并取得相应的物业服务企业资质。  
　　从事物业服务的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第二十二条物业服务企业享有以下权利：  
　　(一)按照物业管理的技术标准、行业规范和物业服务合同约定提供专业化的物业服务；

(二)收取物业服务费或物业服务酬金；  
　　(三)选择专业性服务企业承担专项经营服务业务；  
　　(四)制止物业管理区域内违反管理规约和物业管理规章制度的行为；  
　　(五)享有经营自主权，按经营范围开展经营活动；  
　　(六)法律、法规规定的其他权利。

第二十三条物业服务企业应当履行以下义务：  
　　(一)履行物业服务合同，提供物业服务；  
　　(二)接受业主、业主大会、业主委员会的监督；  
　　(三)在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供专项服务的收费项目和标准；  
　　(四)向业主大会、业主委员会报告物业服务合同履行情况；  
　　(五)接受物业所在地房产行政管理部门的监督管理；  
　　(六)协助有关部门制止违法、违规行为，维护物业管理区域公共秩序和公共安全；  
　　(七)在物业服务活动中维护业主的合法权益；  
　　(八)法律、法规规定的其他义务。

第二十四条物业服务企业应当建立完善的企业管理制度和财务管理制度，加强对员工的管理和培训，提高物业服务水平。

第二十五条物业服务企业不得擅自改变物业管理区域内设施的用途。

第四章　前期物业管理

第二十六条物业建设单位或出售单位应当按有关规定选聘物业服务企业进行前期物业管理。  
　　建设单位选聘物业服务企业进行前期物业管理的，应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务可以约定期限，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。  
　　建设单位应在前期物业服务合同签订后15日内向物业所在地房产行政管理部门备案。

第二十七条鼓励建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。  
　　住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模小于2万平方米的，经物业所在地房产行政管理部门同意，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。  
　　物业管理招投标具体管理办法由银川市人民政府另行制定。  
　　通过招投标方式选聘物业服务企业的，招标人应当按照以下规定时限完成物业管理招投标工作：  
　　(一)新建现售商品房项目应当在现售前30日完成；  
　　(二)预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；  
　　(三)非出售的新建物业项目应当在交付使用前90日完成。

第二十八条建设单位应当在销售物业之前，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，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。  
　　临时管理规约应作为物业买卖合同的附件并报物业所在地房产行政管理部门备案。市房产行政管理部门应当制作管理规约示范文本。  
　　建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十九条建设单位应当在物业销售前将临时管理规约、前期物业服务合同内容向物业买受人明示，并予以说明。  
　　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予以书面承诺。  
　　建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费标准、计费起始时间及计费方式等内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

第三十条物业交付使用前发生的前期物业服务费用，由建设单位承担；物业交付使用后至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费用，由建设单位和物业买受人按物业买卖合同中的约定承担，约定由物业买受人交纳的，建设单位负连带交纳责任；物业买卖合同中未约定的，由建设单位承担。  
　　前款所称的交付使用，是指物业通过竣工验收，住宅物业符合《银川市新建住宅配套设施交付使用管理规定》要求，建设单位向业主送达交付使用通知之日起满30日后。

第三十一条物业管理区域内的下列配套设施设备归全体业主所有：

(一)物业管理用房、门卫房、值班房、非机动车车库（棚）、监控室等共用设施设备机房，以及其他为物业管理区域服务的公共用房；

(二)共用的架空层、走廊、通道、楼梯间、电梯间以及屋面、外墙的附属空间；

(三)物业管理区域内除城镇公共道路以外的其他道路，除城镇公共绿地或者依法属于个人以外的其他绿地，非经营性的共用文体设施；

(四)建设单位以物业买卖合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的配套设施设备和相关场地；

（五）其他依法归全体业主所有的设施设备。

第三十二条业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。  
　　建设单位应在物业买卖合同中对配套设施设备的所有权或使用权进行约定，未约定的配套设施设备的所有权或使用权归全体业主所有。

第三十三条物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备以及有关文件档案资料进行查验，查验费用由物业服务企业与建设单位或业主委员会在物业服务合同中约定。查验中发现问题的，交接各方应当以书面形式予以确认。

查验中发现的问题，属于建设单位、物业服务企业责任的，建设单位、物业服务企业应当承担相应责任；属于部分或者全体业主责任的，业主应当按照所拥有的物业建筑面积份额共同承担相应责任。

第三十四条建设单位在办理物业承接验收手续时，应当向物业服务企业移交物业共用设施设备及下列资料：  
　　(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。  
　　物业服务企业应当在前期物业服务合同终止后7日内将物业共用部位、共用设施设备和上述资料移交给建设单位或业主委员会。

第三十五条建设单位必须在首次业主大会成立后30日内，按下列标准向业主提供物业管理用房：  
　　(一)住宅总规划建筑面积在5万平方米以内的，按不低于总建筑面积4‰提供；物业管理用房面积小于150平方米的，按150平方米提供；  
　　(二)住宅总规划建筑面积超过5万平方米以上的，5万平方米部分按总建筑面积4‰提供，超过部分按不低于2‰提供。  
　　物业管理用房一般应当为地面以上首层房屋，具备基本装修和水电功能，可直接投入使用。任何单位和个不得擅自改变其用途。

第三十六条建设单位申请房屋预售许可证、房屋所有权初始登记时，应当提交物业管理用房、配套设施坐落位置、面积等相关资料。物业所在地房产行政管理部门在核发房屋预售许可证和办理房屋所有权初始登记时，应当对物业管理用房、配套设施坐落位置和面积等同时进行登记。

第五章　物业管理服务及费用

第三十七条业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。  
　　物业服务合同应当包括以下主要内容：  
　　(一)委托管理物业的基本情况；  
　　(二)物业服务事项；  
　　(三)物业服务等级或服务质量；  
　　(四)服务费用；  
　　(五)双方的权利与义务；  
　　(六)物业服务企业使用公共物业及利用公共物业所得收益的分配；  
　　(七)专项维修资金的管理与使用；  
　　(八)物业管理用房及配套设施设备；  
　　(九)合同期限；

(十)违约责任；  
　　(十一)双方约定的其他事项。  
　　物业服务企业应当在物业服务合同订立或变更之日起15日内，向物业所在地房产行政管理部门备案并在物业管理区域内公示。  
　　市房产行政管理部门应当制定物业服务合同(含前期物业服务合同)的示范文本。

第三十八条物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业共用部位、共用设施设备、物业管理用房和本条例第三十四条第一款规定的资料交还给业主委员会；未成立业主委员会的，交还给建设单位。  
　　物业服务合同终止时，业主大会重新选聘物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第三十九条物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。  
　　物业服务企业可以根据业主的委托提供特约服务项目。  
　　物业服务企业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。

第四十条物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，收费标准实行政府指导价和市场调节价。

第四十一条物业服务费用的收取方式可实行包干制或酬金制。  
　　物业服务费用包干制的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。  
　　实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务费包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

第四十二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服务业务一并委托给他人。

第四十三条物业共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、中修和更新、改造费用，由业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同承担，依照本条例设立共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)并符合专项维修资金使用条件的，可在专项维修资金中列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担保修期间的物业保修责任。  
　　保修期满后，物业自用部位和自用设备的维修、更新费用，由业主承担。

第四十四条业主应当根据物业服务合同的约定全额交纳物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第四十五条物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取相关费用。  
　　物业服务企业接受委托代收前款费用的，可向委托方收取一定的代办费用，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。  
　　有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条物业服务企业应当协助做好物业管理区域的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。  
　　物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十八条物业所在地房产行政管理部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业服务活动中的投诉。

第四十九条业主委员会应当在解除物业服务合同或合同期限届满九十日前，组织召开业主大会决定解除或者续聘事宜，并将决定书面通知物业服务企业；物业服务企业应当在解除物业服务合同或合同期限届满九十日前，就物业服务合同解除或合同续签事宜书面通知业主委员会或建设单位。双方商定续签合同的，应当重新签订物业服务合同。  
　 物业服务合同依法解除后，物业服务企业应当退还多收取的物业服务费，有过错的应当承担赔偿责任。  
　　业主大会未按照法律、法规规定及物业服务合同约定的条件和程序解除物业服务合同，给物业服务企业造成损失的，全体业主应当承担赔偿责任。

第六章　物业的使用与维护

第五十条物业的使用与维护应当遵守国家有关市容环境卫生、环境保护、房屋管理、消防管理、治安管理等法律、法规和规章的规定。

第五十一条物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施设备，不得改变用途。  
　　业主依法确需改变公共建筑和共用设施设备用途的，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设备用途的，应当征得业主大会同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十二条业主、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。  
　　因公共利益或维修物业，业主确需临时占用、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；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。  
　　业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十三条供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。  
　　前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的，应征得业主委员会和物业服务企业同意，并与物业服务企业签订恢复协议。

第五十四条物业管理区域内禁止下列行为：  
　　(一)损坏房屋承重结构，主体结构，破坏房屋外立面，擅自改变房屋用途；  
　　(二)占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设备；  
　　(三)对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿拆、搭占等；  
　　(四)放置、排放易燃、易爆、有毒、放射性等有害物质或者制造噪声；  
　　(五)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；  
　　(六)占用公共场地，损毁绿化、建筑小品、文体设施等；  
　　(七)随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物；  
　　(八)违章搭建、改建或以其他方式改变物业共用部位，影响其正常使用功能；  
　　(九)在建筑物或构筑物上违规悬挂、张贴、涂写、刻画；  
　　(十)法律、法规及业主公约禁止的其他行为。

第五十五条业主应当按规划部门批准或者房地产产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。因特殊情况需改变物业用途的，应征得相关业主及业主委员会的同意，经规划部门批准并告知物业服务企业。  
　　业主、使用人装饰装修房屋的，应当遵守国家和本市的规定以及临时管理规约、管理规约，事先告知物业服务企业。物业服务企业应当与业主、使用人签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》，对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、管理服务费用及违约责任等进行约定。

市房产行政管理部门应当制定《住宅室内装饰装修管理服务协议》的示范文本。

第五十六条利用住宅小区内道路、空地等共用部位停车以及利用物业共用部位、共用设施设备、物业管理用房进行其它活动或经营的，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。

第五十七条 物业管理区域内的机动车场(库)，应当优先满足本物业管理区域内的业主和使用人使用。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人；停车位有空余的，可以临时出租给物业管理区域外的单位、个人。在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。  
　　车主对车辆有保管要求的，由车主和物业服务企业另行签订保管合同。

第五十八条物业存在安全隐患，危及公共利益及他人的合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。因责任人维修养护不及时，造成公共或他人物业损坏、财产损失的，责任人应当承担修复和赔偿责任。  
　　责任人不履行维修养护义务的，经业主委员会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第五十九条住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主和建设单位，应当按国家的有关规定交纳专项维修资金。

住宅物业管理区域外的非住宅物业的专项维修资金的收缴、使用和管理参照上款执行。

第七章 法律责任

第六十条业主、使用人违反本条例或者临时管理规约、管理规约，有损坏房屋承重结构、擅自改变物业使用性质等行为，损害其他业主、使用人合法权利的，业主委员会应当予以劝阻、制止；相关业主、使用人可以依法向人民法院提起民事诉讼。

第六十一条有下例行为之一的，由物业所在地房产行政管理部门依照国务院《物业管理条例》的规定予以处罚：  
　　(一)住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业管理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；  
　　(二)建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的；  
　　(三)不移交有关资料或逾期不移交有关资料的；

(四)建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的；  
　　(五)挪用专项维修资金的；  
　　(六)物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的；  
　　(七)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的；  
　　(八)物业服务企业未经业主大会同意，擅自改变物业管理用房用途的；  
　　(九)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；  
　　(十)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；  
　　(十一)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的；  
　　未取得资质证书从事物业管理的或以欺骗手段取得资质证书的。

第六十二条违反物业服务合同，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。

第六十三条违反本条例规定，房产行政管理部门或者其他行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第八章 附 则

第六十四条 本条例所称物业管理用房是指物业办公用房、物业清洁用房、物业储藏用房、业主活动用房等。

第六十五条本条例所称共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)，户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。  
　　共用设施设备是指按照规划部门批准且建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用给排水管道、加压水泵、水箱、电梯、天线、供电线路、照明、暖气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、地下室、停车场、车库、文体设施和共用设施、设备使用的房屋等。

第六十六条　本条例自2005年5月1日起施行。