达州市物业管理条例

（2022年6月23日达州市第五届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2022年7月28日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 业主、业主大会与业主委员会

第三章 物业管理与服务

第四章 物业使用与维护

第五章 监督管理

第六章 法律责任

第七章 附则

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，营造幸福宜居环境，促进社会和谐，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律、法规，结合达州市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于达州市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 物业管理应当坚持依法管理、业主自治、市场竞争、政府引导、行业自律，着力提升物业管理专业化、标准化、信息化、智能化水平。

第四条 发挥党建引领作用，推动住宅小区、物业服务人、业主委员会成立中国共产党基层组织。建立基层党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人等协调运行机制，形成社区治理合力。

第五条 市、县级人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社区治理体系，建立物业管理综合协调工作机制和物业管理平台。

县级人民政府应当明确街道办事处（乡镇人民政府）承担指导和监督物业管理活动的工作机构和人员，并保障工作经费。

第六条 市、县级人民政府住房城乡建设主管部门负责物业管理活动的指导和监督管理。

市、县级人民政府发展改革、经济和信息化、公安、民政、司法行政、财政、自然资源规划、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监督管理、城市管理、消防救援等有关部门（机构）按照各自职责做好物业管理活动的相关监督管理工作。

第七条 街道办事处（乡镇人民政府）履行以下职责：

（一）组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届；

（二）指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）建立物业管理联席会议制度和物业纠纷调解组织，协调社区建设与物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷；

（四）法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

居（村）民委员会根据需要设立环境和物业管理委员会，依法协助街道办事处（乡镇人民政府）开展相关工作。

第八条 街道办事处（乡镇人民政府）负责落实县级人民政府依法采取的应急措施，指导物业服务人、业主委员会开展应对工作，所需物资和资金纳入政府应急体系管理。

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，积极配合开展相关工作。对于物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主、物业使用人以及相关人员应当依法予以配合。

第九条 物业服务行业组织应当建立物业服务行为准则、行业规范等制度，加强从业人员业务培训和行业自律管理，维护物业服务人的合法权益，促进物业服务行业规范健康可持续发展。

第二章 业主、业主大会与业主委员会

第十条 业主在物业管理活动中根据法律法规、管理规约和物业服务合同，享有业主权利，履行业主义务。

第十一条 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、罢免业主委员会成员；

（四）确定或者变更物业服务方式、服务内容、服务标准和收费方案；

（五）选聘、续聘和解聘物业服务人；

（六）业主共有资金使用与管理；

（七）筹集、使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（八）改建、重建建筑物及其附属设施；

（九）改变共有部分的用途或者共有部分经营管理；

（十）在物业服务区域公共空间安装个人身份和生物特征识别设备；

（十一）物业服务区域划分与调整；

（十二）设立业主代表大会以及确定其职责；

（十三）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

提交业主共同决定的事项，应当尊重公序良俗，不得违反法律、法规和损害社会公共利益。

第十二条 一个物业服务区域设立一个业主大会。

街道办事处（乡镇人民政府）依法指导成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担。建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，按照物业服务区域规划核准总建筑面积0.3元/㎡标准，将筹备经费交至街道办事处（乡镇人民政府）设立的专用账户，业主大会筹备组按规定申请使用。一个物业服务区域业主大会会议筹备经费最高不超过十万元，最低不少于二万元。

老旧小区或者建设单位已经不存在的物业服务区域筹备首次业主大会会议所需经费，县级人民政府应当给予补助。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会每年至少召开一次定期会议，并应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题、议程在物业服务区域显著位置公告并通知全体业主，同时书面告知辖区街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。

出现以下情形之一的，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议；

物业服务区域发生重大事故或者紧急事件需要即时商议；

法律法规规定、业主大会议事规则约定应当召开业主大会临时会议的其他情形。

第十四条 超过三百户的住宅小区，可以以幢、单元为单位推选业主代表，召开业主代表大会。业主代表的产生程序、工作规范等事项在业主大会议事规则中明确。

业主代表大会召开前，业主代表应当就会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主意见，并经业主确认后，在业主代表大会上如实反映。

第十五条 业主大会可以采用现场集体讨论、书面征求意见或者电子信息技术等方式召开。

业主可以委托他人参加业主大会会议。被委托人应当提供委托人签署的授权委托书、委托人和本人身份证明材料、委托人不动产产权证明的复印件，按照受委托事项、时间、权限，代表业主行使权利。

表决应当采用记名投票方式进行。业主签收书面表决票或者在投票表决期间登录电子投票表决系统的，视为参与表决。业主参与表决，应当作出同意、不同意、弃权的意思表示，未作出明确意思表示的视为弃权。

业主的表决情况及统计结果应当在三日内由业主委员会在物业服务区域显著位置公告，并通过互联网方式告知业主，公告期不少于七日。

第十六条 首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则的草案进行表决。表决未通过的，筹备组应当征求业主意见修改后重新表决。

管理规约应当包含有关物业的使用、维护、管理；业主的共同利益和应当履行的义务；违反管理规约应当承担的责任等事项。

业主大会议事规则应当包含业主大会议事方式、表决程序；业主委员会的组成、职责、届期、任职条件及资格终止情形；业主委员会工作经费筹集、开支范围、开支金额，成员工作补贴标准；对业主委员会主任、财务负责人任期和离任审计的规定；设立候补委员、监事委员会的规定；业主共有资金账户、业主大会和业主委员会印章的使用和管理；业主委员会换届等事项。

第十七条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，五人至十五人单数组成，每届任期三年至五年，具体人数和任期由业主大会决定。业主委员会成员出现空缺时，设有候补委员的，由候补委员依次递补。

业主大会可以设立监事委员会，代表全体业主监督业主委员会的工作。监事委员会由三人或者五人组成，成员在非业主委员会成员的业主中选举产生。监事委员会议事规则、成员的资格、任期等事项由业主大会议事规则规定。

基层党组织引导业主中的党员参加业主委员会、监事委员会成员选举，鼓励党员通过法定程序担任业主委员会主任和监事委员会监事长。

第十八条 业主委员会成员应当为本物业服务区域内的自然人业主或者单位业主授权的代表，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强，并提交书面承诺；

（三）具备履行职责的健康条件和相应的时间；

（四）法律、法规规定的其他条件。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员：

（一）被人民法院纳入失信被执行人名单的；

（二）在物业管理活动中，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任的；

（三）本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；

（四）法律、法规规定或者业主大会议事规则约定其他不宜担任业主委员会成员的情形。

第十九条 业主委员会应当自产生之日起三十日内，到物业服务区域所在地的街道办事处（乡镇人民政府）备案。业主委员会办理备案后，应当持备案证明依法刻制业主大会、业主委员会印章，办理业主大会社会信用代码登记，开设业主共有资金账户，在共有资金账户中设立业主委员会工作经费和补贴科目。

本条例施行前开设的业主委员会资金账户，按照规定依法变更为业主共有资金账户。

第二十条 业主委员会会议应当有过半数成员出席，作出决定应当经全体成员过半数同意并签字确认。

业主委员会会议讨论研究业主共同决定事项时，应当邀请物业服务区域所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会以及监事委员会、业主代表列席。

第二十一条 业主委员会应当履行以下职责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；

（二）召集业主大会会议，报告业主委员会履职情况；

（三）制定业主委员会财务、印章、会议、档案管理制度，并建立会议记录、会计凭证、会计账簿、财务报表等相关档案；

（四）拟定共有部分经营方案和共有资金使用与管理办法并提请业主大会决定；

（五）拟定物业服务人续聘、选聘、解聘方案并提请业主大会决定；

（六）代表业主与业主大会选聘、续聘的物业服务人签订物业服务合同，与退出的物业服务人进行交接；

（七）监督管理规约的实施，督促业主、物业使用人遵守管理规约，履行支付物业费等义务 ；

（八）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（九）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）接受住房城乡建设等相关部门、街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会的指导、监督和考核，支持、配合有关方面依法履行职责；

（十一）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第二十二条 业主委员会成员应当向业主委员会提交年度履职报告。业主委员会年度工作报告及业主委员会主任年度履职报告应当抄报街道办事处（乡镇人民政府）。

第二十三条 业主委员会应当及时在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示下列事项，并将相关资料存档：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）物业共有部分的使用和经营收益的收支情况；

（五）业主大会和业主委员会工作经费的收支明细；

（六）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；

（七）业主委员会成员支付物业费、停车费和交存建筑物及其附属设施的维修资金等情况；

（八）业主委员会的履职情况；

（九）法律、法规规定和管理规约约定的其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第一项、第三项的事项应当持续公示；前款第二项的事项应当在作出决定之日起三日内公示，公示期不少于三十日；前款第四项至第九项的事项，应当每季度公示一次，公示期不少于三十日。

业主可以查阅业主大会会议和业主委员会履职相关资料，并有权就公示内容及相关物业服务事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当及时予以答复。

第二十四条 业主委员会及其成员不得有下列行为：

（一）阻挠、抗拒业主大会或者业主依法行使权利，拒不执行业主共同决定事项；

（二）擅自决定续聘、选聘、解聘物业服务人；

（三）擅自决定业主共有部分经营管理使用、建筑物及其附属设施的维修资金筹集使用、业主共有资金的管理使用等重大事项；

（四）挪用、侵占物业共有部分、共用设施设备等业主共有财产或者擅自改变物业共有部分、共用设施设备的性质和用途；

（五）抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用；

（六）明示暗示物业服务人减免物业费、停车费或者其他应当由其个人支付的费用，索取或者收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人不正当利益的；

（七）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；

（八）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（九）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉举报人；

（十）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；

（十一）违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

有前款行为的，业主、利害关系人有权向街道办事处（乡镇人民政府）及有关部门举报，有关部门应当依法处理。

第二十五条 业主委员会任期届满，应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下，将其保管的有关凭证、档案、印章及其他属于全体业主共有的财物予以移交。产生新一届业主委员会的，产生之日起十日内移交新一届业主委员会。未产生新一届业主委员会的，由街道办事处（乡镇人民政府）指定单位代为保管。指定单位可以是居（村）民委员会或者街道办事处（乡镇人民政府）内设物业管理机构。

业主委员会任期内成员资格终止或者被罢免的，应当在终止或者罢免之日起七日内向业主委员会移交由其保管的有关凭证、档案、印章及其他属于全体业主共有的财物。

拒不移交的，由街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查处理。

第二十六条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，由街道办事处（乡镇人民政府）责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主。业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以要求撤销，拒不撤销的，可以请求人民法院予以撤销。

第二十七条 县级住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当定期组织开展业主委员会成员培训，提升其履职能力。

县级人民政府可以制定业主委员会监督管理和考核办法，按照国家有关规定对本辖区内模范履职的业主委员会、业主委员会成员给予表彰。

第二十八条 县级住房城乡建设主管部门应当建立业主委员会成员履职负面清单。出现负面清单情形的，街道办事处（乡镇人民政府）依法责令其限期整改，逾期不整改的，可以建议业主大会罢免其成员资格。

第三章 物业管理与服务

第二十九条 一个物业服务区域内住宅、商业、办公等物业及地下车位等配套建筑、共用设施设备应当由一个物业服务人提供物业服务。

第三十条 新建物业实行物业交付承接查验制度。新建物业竣工验收合格后，交付使用十五日前，建设单位和物业服务人应当按照国家、省相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共有部分、共用设施设备和相应的资料、档案进行承接查验。

物业承接查验应当邀请买受人代表、物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）代表参加，可以聘请相关专业机构协助进行。

买受人代表应当由县级人民政府住房城乡建设主管部门从公开报名的买受人中确定，并在承接查验十五日前在新建物业显著位置公告。建设单位和施工单位的股东、工作人员及其近亲属不能作为买受人代表。

物业承接查验时，物业服务人应当将发现的问题书面告知建设单位，建设单位应当及时整改。

建设单位不得将未经承接查验或者查验不合格的物业交付使用。物业服务人不得承接未经查验的物业。建设单位与物业服务人不得在物业承接查验活动中恶意串通、弄虚作假，共同侵害业主利益。

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，因房屋质量或者物业共有部位、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。

新建物业承接查验费用由建设单位承担。

第三十一条 物业服务人应当将承接查验有关文件、记录等原始资料建档保存，业主有权查询。

前期物业服务合同终止，物业服务人应当将物业承接查验档案移交业主委员会。

第三十二条 物业服务应当遵循权责一致、合理诚信、质价相符、公平公开的原则。物业服务事项、内容、标准和物业服务收费事项、标准等由双方当事人以合同方式予以约定。

第三十三条 物业服务事项包含下列内容：

（一）建筑物共有部位的维护和管理；

（二）共用设施设备的日常运行、维护和管理；

（三）共用部位环境卫生的维护；

（四）秩序维护、安全防范、车辆停放管理等事项；

（五）物业服务档案和物业档案的管理；

（六）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务合同可以约定履约保证金并专户存储，作为物业服务人履行合同的保证。

物业服务人可以就超出物业服务合同约定的服务与相关业主另行约定。

第三十四条 物业服务相关主体应当维护物业服务市场正常秩序，优化市场环境。物业服务人应当按照合同约定提供服务，收取物业费。业主应当履行按时支付物业服务费、停车费和其他应当由业主共同分摊的费用等义务，不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

物业服务收费标准应当保持相对稳定。因物业服务区域公共服务产品能耗价格、共用设施设备维修养护费用等物业服务成本变动，业主要求物业服务内容和服务标准变动，与物业服务有关的政策性费用调整等情形，需要调整物业服务收费标准的，物业服务人应当与业主委员会、业主协商，制定调整方案提交业主共同决定。

第三十五条 市、县级人民政府价格行政主管部门应当会同同级住房城乡建设主管部门根据省人民政府定价目录，结合当地实际，每五年对前期物业服务及保障性住房物业服务质量、服务标准、服务成本开展调查，根据调查结果制定或者调整前期物业服务及保障性住房物业服务收费政府指导价，并报同级人民政府决定后及时向社会公布。

第三十六条 城乡居民家庭住宅小区内的公共场所照明、电梯、电子防盗门、电子门铃、消防、绿地、门卫、车库等非经营性用电执行居民生活用电价格。

第三十七条 物业服务人应当向业主大会、业主委员会报告下列信息，并在物业服务区域显著位置公示：

（一）物业服务人的营业执照（执业证照）、投诉电话及物业服务人和项目负责人的信用信息；

（二）物业服务内容和质量要求，收费项目、标准和方式，合同履行情况；

（三）电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修保养单位名称、联系方式、维修保养记录以及安全运行状况；

（四）供水二次加压调节水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

（五）业主共有部分的经营收益收支情况和建筑物及其附属设施的维修资金使用情况；

（六）物业服务用房使用情况；

（七）实施酬金制收费的，公布物业服务资金收支情况；

（八）法律、法规规定和物业服务合同约定其他应当公示的信息。

前款第一项至第四项的事项应当持续公开；其他事项，应当每半年至少公示一次，公示期不少于三十日。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当及时予以答复。

第三十八条 物业服务人未按照物业服务合同约定提供服务损害业主合法权益的，业主可以向物业服务人反映或者向业主委员会投诉，也可以申请人民调解、仲裁或者提起诉讼。

业主、物业使用人未按照物业服务合同约定支付物业费的，物业服务人可以通过书面、短信、网络等方式催收；逾期仍不支付的，可以由业主委员会协助催收，也可以申请人民调解、仲裁或者提起诉讼。

第四章 物业使用与维护

第三十九条 物业服务区域内禁止实施下列行为：

（一）损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构；

（二）违法开挖、扩建地下室，违法违规搭建建（构）筑物；

（三）侵占、损坏楼道、公共园林绿地、共用屋顶等物业共有部分；

（四）擅自改变房屋建筑、车位、园林绿地或者其他附属设施的使用性质；

（五）擅自改变建筑外立面，在建（构）筑物临街外立面安装防护栏、雨棚、晾衣杆，悬挂、张贴、涂写、刻画有碍小区景观的广告、标语等；

（六）堆放、储存超建（构）筑物荷载的物品；

（七）损毁电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；

（八）车辆乱停乱放，占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、安全出口、消防通道，损坏或者擅自停用消防设施设备等；

（九）在公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口停放电动车，用电梯轿厢运载电动车，私拉乱接电源为电动车充电；

（十）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品；

（十一）擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置，擅自建设、接驳给排水系统和烟道，违规排放污水；

（十二）随意堆放、倾倒垃圾、杂物；

（十三）从建筑物中抛掷物品；

（十四）违反规定饲养、遛放具有攻击性的大型犬、烈性犬、未经检疫的犬只及其他动物；

（十五）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务人应当对装饰装修活动、设施设备运行等开展日常巡查和监督，并建立相应档案。

对本条第一款所列行为，物业服务人、业主委员会、业主应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告公安、生态环境、住房城乡建设、市场监督管理、城市管理、应急管理、消防救援等有关部门（机构）及街道办事处（乡镇人民政府），并协助处理。

第四十条 业主不得擅自将住宅改变为经营性用房。确需改变的，应当遵守法律、法规以及管理规约，并经有利害关系的业主一致同意。

第四十一条 物业服务区域内按照规划设置的车位（库），应当首先满足业主的需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

属于建设单位所有的车位（库）出租（售）的，应当提前十五日在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示拟出租（售）的车位（库）的数量、相关证明文件和租售价格以及承租（购买）人条件等信息。

建设单位、物业服务人不得擅自将已建成的车位（库）停止使用或者改作他用。

第四十二条 建设单位应当按照国家规定和合同约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

物业保修期限和保修范围内发生质量问题的，物业服务人应当向建设单位发出书面保修通知，业主、业主委员会也可以向建设单位发出书面保修通知。建设单位应当自收到保修通知之日起十五日内履行保修责任。建设单位拖延履行的，不得以保修期届满为由拒绝履行保修责任。

建设单位委托物业服务人保修的，应当与物业服务人签订委托协议并在物业服务区域显著位置公示。

第四十三条 符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当提出设立业主大会的书面报告。未按规定报告的，物业共有部分、共用设施设备需要维修、更新和改造的，建设单位应当承担维修、更新和改造责任，不得动用建筑物及其附属设施的维修资金。

第四十四条 利用共有部分产生的收益，在扣除合理成本后，属于全体业主所有，纳入业主共有资金账户管理，优先用于业主公共支出，也可以按照业主大会的决定使用。

业主大会成立前，前期物业服务人应当设立业主共有资金专门账户。业主大会设立业主共有资金账户后十五日内，前期物业服务人应当将业主共有资金转入业主大会设立的业主共有资金账户。

业主共有资金不得存入私人账户，不得用于除银行储蓄之外的其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

经业主大会决定或者业主大会议事规则约定，可以对共有部分收益等业主共有资金收支情况进行审计。

街道办事处（乡镇人民政府）应当每年开展一次对共有资金使用和收支情况的检查，检查情况应当在物业服务区域显著位置公示。

第四十五条 业主交存的建筑物及其附属设施的维修资金专项用于物业共有部分、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。

未交存首期建筑物及其附属设施的维修资金或者余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照国家和省、市、县的相关规定、管理规约约定和业主的共同决定，及时补交或者再次筹集建筑物及其附属设施的维修资金。

建设单位代为管理使用的人防工程、未交存建筑物及其附属设施的维修资金的自持或者待售物业，应当按物业面积分摊共有部分、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造费用。

第四十六条 申请使用建筑物及其附属设施的维修资金的紧急程序，按照下列规定进行：

（一）由业主委员会提出申请。未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，居（村）民委员会应当根据业主的要求代为提出申请；

（二）县级人民政府住房城乡建设主管部门收到申请后，应当在三个工作日内作出审核决定并办理相关手续；

（三）建筑物及其附属设施的维修资金管理机构按照相关规定审核同意后，在建筑物及其附属设施的维修资金中直接列支；

（四）应急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用建筑物及其附属设施的维修资金总额及业主分摊情况在物业服务区域显著位置公示。

相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织代为维修，代为维修费用按照前款第三项、第四项规定在建筑物及其附属设施的维修资金中列支并公示。

第四十七条 业主、物业使用人或者其他行为人因装修或者使用不当，损害物业共有部分、共用设施设备，侵害相邻业主合法权益的，应当依法承担维修和赔偿责任。

第四十八条 县级人民政府应当制定老旧住宅小区综合改造和管理的中长期规划与年度计划，安排专项资金用于老旧住宅小区的综合改造。

老旧小区改造需要新建或者改建物业服务用房、机动车停车位、非机动车集中停放区域、电动车集中充电换电等配套设施和加装电梯的，应当制定改造方案，经县级人民政府自然资源规划、住房城乡建设等主管部门同意。

鼓励社会资本和社会力量参与老旧住宅小区改造，通过建设电动车集中充电换电设施、既有住宅加装电梯、建设与城市智慧停车系统整合运营的停车场等方式筹集建设资金。

第五章 监督管理

第四十九条 市、县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本辖区物业管理活动的监督管理，履行下列职责：

（一）制定物业管理相关政策措施；

（二）建立和管理物业信用信息平台；

（三）组织物业管理从业人员业务培训；

（四）指导制定物业小区电梯、消防等共用设施设备维保部件更换以及物业特约服务的市场参考价；

（五）指导监督物业管理协会开展行业自律；

（六）法律、法规规定的其他职责。

第五十条 市、县级人民政府相关部门应当按照各自职责，做好下列工作：

（一）城乡规划主管部门负责督促建设单位按照规划设计要求完善相关配套设施建设，审批物业服务区域新建、改建、扩建建筑物及附属设施或者改变规划用途；

（二）城市管理主管部门或者县级人民政府依法确定的监督管理部门负责查处物业服务区域内的违法建设、违规装修、擅自改变规划用途、违反市容和环境卫生管理规定等行为；

（三）市场监督管理主管部门负责监督管理物业服务区域内电梯等特种设备安全运行，监督检查物业服务价格，查处价格违法行为；

（四）公安机关负责物业服务区域犬只饲养的管理，指导物业服务人、业主委员会开展监控安防设施建设，根据小区申请指导物业服务区域内停车泊位划定以及限速、禁停等交通标志设置，查处高空抛物等行为；

（五）生态环境主管部门负责物业服务区域及其周边环境污染源的监督管理；

（六）消防救援机构负责指导物业服务人对共用消防设施进行维护管理和标明消防车通道，查处违法占用消防车通道、损坏消防设施等行为。

供水、供气、电力等专业经营单位负责对住宅物业区域达到移交条件的共有专业经营设施设备及相关管线按规定接收并承担维修、养护、更新和管理责任。

第五十一条 市、县级人民政府住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、市场监督管理、城市管理等主管部门，建立物业服务人红黑名单制度，完善物业行业守信联合激励、失信联合惩戒机制，加强物业行业信用管理。

市、县级人民政府住房城乡建设主管部门应当建立完善物业服务监管和信用评价机制，对物业服务人及其项目负责人的基本情况、服务情况、投诉举报及处理情况等事项进行信用信息量化分级管理。

县级人民政府住房城乡建设主管部门应当会同街道办事处（乡镇人民政府）定期组织开展物业服务人服务质量满意度测评。

第五十二条 物业服务人满意度测评结果和信用评价结果应当定期向社会公告，并作为建设单位和业主大会选聘物业服务人、确定和调整物业服务收费标准的重要参考。

第五十三条 任何单位和个人对违反本条例规定的行为，可以向县级人民政府住房城乡建设等相关主管部门以及街道办事处（乡镇人民政府）投诉、举报。相关主管部门应当在物业服务区域内显著位置公布执法事项和举报电话，并依法查处物业服务区域内的违法违规行为。

有关主管部门认定附有违法建设的房屋，应当及时书面告知不动产登记机构，不动产登记机构应当将违法建设情形备注于不动产登记簿。违法建设情形消除的，有关主管部门应当及时提请不动产登记机构进行变更备注。

第六章 法律责任

第五十四条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第五十五条 业主委员会成员未履行本条例规定相关职责的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）责令限期履行；逾期未履行的，予以通报。

业主委员会成员有违反本条例第二十四条规定行为之一的，由物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门给予警告，可处五千元以上二万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得。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。

第五十六条 违反本条例第三十九条第一款第三项规定，侵占、损坏楼道、公共园林绿地、共用屋顶等物业共有部分的，由县级人民政府城市管理主管部门或者县级人民政府依法确定的监督管理部门责令限期改正，恢复原状，给予警告；对个人可处一千元以上一万元以下罚款，对单位可处五万元以上二十万元以下罚款。

第五十七条 建设单位违反本条例第四十一条第二款规定，未按要求公示的，由县级人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上五万元以下罚款。

第五十八条 违反本条例第四十一条第三款规定，擅自将已建成的车位（库）停止使用或者改作他用的，由县级人民政府城市管理主管部门或者县级人民政府依法确定的监督管理部门责令限期改正；逾期不改正的，自责令改正之日起，按照停止使用或者改作他用的面积，处以每月每平方米五十元罚款，没收违法所得。

第五十九条 市、县级人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）或者其他有关部门及其工作人员有下列情形之一的，由其所在单位、主管部门、上级机关或者监察机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；给当事人合法权益造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照规定履行监督管理职责的；

（二）违法干预业主依法成立业主大会和选举业主委员会的；

（三）对物业服务活动中的投诉，不及时受理、依法处理的；

（四）发现违法行为或者接到举报后不及时查处的；

（五）其他滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的行为。

第七章 附 则

第六十条 本条例自2022年10月1日起施行。