南京市人民代表大会常务委员会  
关于修改《南京市住宅物业管理条例》的决定

（2024年6月27日南京市第十七届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过　2024年7月31日江苏省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准）

南京市第十七届人民代表大会常务委员会第十二次会议决定对《南京市住宅物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了规范住宅物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。”

二、增加一条，作为第三条：“物业管理坚持党委领导、政府组织、部门协同、属地管理、业主自治、行业自律、专业服务、科技支撑的原则。

“建立健全社区（村）党组织领导的居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务企业等共同参与的协商共治机制，发挥社区（村）党组织的党建引领作用。”

三、将第三条改为第四条，修改为：“市、区人民政府和江北新区管理机构应当加强对物业管理工作的领导和组织，将物业管理工作纳入基层治理工作体系，建立物业管理综合协调和目标责任机制；建立与之相适应的资金投入与保障机制；制定和落实现代物业服务业扶持政策；鼓励采用新技术提高物业管理和服务水平。”

四、将第四条改为第五条，第二款修改为：“发展和改革、公安、民政、规划和自然资源、生态环境、城乡建设、水务、城市管理、绿化园林、数据、市场监督管理、人民防空、消防救援机构等行政主管部门和单位按照各自职责，做好物业管理相关工作。”

第四款修改为：“居（村）民委员会应当协助和配合街道办事处（镇人民政府）开展物业管理工作。”

五、将第五条改为第六条，修改为：“物业行业协会依法制定和组织实施自律性规范，加强自律管理，调解行业纠纷，组织业务培训，提高物业服务意识和服务水平，维护物业服务企业和业主的合法权益，推动行业健康有序发展。

“鼓励和支持物业服务企业加入物业行业协会。”

六、将第六条改为第七条，修改为：“加强物业管理信息化建设，完善物业管理信息平台，为业主议事决策、物业管理招标投标、物业服务信息公开公示、物业管理电子档案查询、矛盾纠纷投诉处理等提供支撑，推动物业管理质量和服务水平全面提升。”

七、增加一条，作为第八条：“建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制，综合运用调解、和解、仲裁、公证等非诉讼方式化解物业管理矛盾纠纷，发挥人民调解、行业性专业性调解、行政调解、司法调解的作用，推动源头预防、前端化解、实质解纷，提高基层治理能力。”

八、将第十条改为第十二条，第二款修改为：“筹备组人数应当为五至十一人的单数。筹备组可以由业主成员以及街道办事处（镇人民政府）、建设单位、居（村）民委员会等派员组成。筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。业主成员由业主自荐或者联名推荐、社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐等方式产生，业主成员不少于筹备组成员的百分之六十。”

九、将第十一条改为第十三条，删去第一款第一项。

第三项改为第二项，修改为：“（二）无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬等的不当行为”。

第二款修改为：“筹备组中的业主成员还应当符合本条例第二十一条第一款规定的条件。”

十、将第十二条改为第十四条，删去第三款中的“业主大会成立后，筹备组自动解散”。

增加一款，作为第四款：“业主大会会议召开后，筹备组应当将会议表决统计结果、表决清单在物业管理区域内显著位置向全体业主公示，公示时间不少于七日。表决清单内容应当包括参加表决的业主具体房号、表决票权数和具体表决意见。业主大会依法成立后，筹备组自动解散。”

十一、将第十六条改为第十八条，第一款修改为：“业主小组推选业主代表，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经本小组参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

十二、将第十八条改为第二十条，第五款修改为：“管理规约、业主大会议事规则修改，或者业主委员会成员更换的，业主委员会应当自变更之日起十五日内向原备案机关办理变更备案。”

十三、将第十九条改为第二十一条，修改为：“业主委员会成员应当由本物业管理区域内的业主担任，并符合下列条件：

“（一）具有完全民事行为能力；

“（二）热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

“（三）遵守管理规约和业主大会议事规则；

“（四）本人、配偶及其他直系亲属与物业服务企业无直接的利益关系；

“（五）书面承诺及时、全面履行工作职责；

“（六）法律、法规规定的其他条件。

“业主委员会成员候选人通过业主自荐或者联名推荐、社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐等方式产生。鼓励符合条件的居（村）民委员会成员、社区（村）党组织成员、中国共产党党员、人大代表、政协委员依法参选业主委员会成员。

“筹备组确定业主委员会成员候选人名单，并报社区（村）党组织。业主委员会成员候选人名单和基本信息，应当在物业管理区域内显著位置公示。

“业主委员会成员由业主大会选举产生，可以同时依法产生候补成员，并在物业管理区域内显著位置公告。业主委员会由五至十一人的单数成员组成，每届任期三至五年，成员可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。业主委员会设主任一名。

“未能选举产生业主委员会或者业主委员会成员人数不足总数的二分之一的，在物业所在地的街道办事处（镇人民政府）的指导、帮助下，根据业主大会议事规则召开业主大会会议，选举产生业主委员会或者增补业主委员会成员。”

十四、将第二十一条改为第二十三条，“业主委员会不得有下列行为”修改为“业主委员会成员不得有下列行为”。

第一项修改为：“（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权，或者拒绝执行业主大会决定”。

增加一项，作为第五项：“（五）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”。

第五项改为第六项，修改为：“（六）未经业主依法共同决定，与物业服务企业签订或者解除物业服务合同”。

第六项改为第七项，修改为：“（七）挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产”。

增加一项，作为第八项：“（八）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系的单位、个人提供的利益或者报酬”。

增加一项，作为第九项：“（九）利用职务之便要求物业服务企业减免物业费”。

十五、将第二十五条改为第二十七条，修改为：“除本条例第二十条第二款规定的情形外，住宅小区无业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经物业所在地的街道办事处（镇人民政府）多次指导后仍未能产生业主委员会或者新一届业主委员会的，可以成立物业管理委员会代行业主委员会职责。”

十六、将第二十八条改为第三十条，第三款修改为：“需要分立的，应当分别由拟新设立的物业管理区域的专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；需要合并的，应当分别由原物业管理区域的专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

十七、将第三十条改为第三十二条，第一款中的“纸质或者手机信息、电子邮件”修改为“电子投票、纸质投票”。

第四款修改为：“业主大会应当优先采用物业管理信息平台进行电子投票表决。”

十八、将第三十一条改为第三十三条，第一款第一项修改为：“（一）不再具有本物业管理区域业主身份的”。

删去第三项。

第四项改为第三项，修改为：“（三）符合管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形的”。

增加一款，作为第二款：“业主委员会成员有下列情形之一的，由业主委员会决定暂停执行职务，并提请下次业主大会会议决定罢免或者恢复执行职务：

“（一）拒不履行业主义务且拒不改正的；

“（二）不履行业主委员会成员职责和义务的；

“（三）其他不宜担任业主委员会成员的情形。”

第二款改为第三款，修改为：“业主委员会成员、物业管理委员会中的业主成员、业主代表职务自行终止、暂停执行、被罢免或者恢复执行的，业主委员会、物业管理委员会、业主小组应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。”

十九、将第三十四条改为第三十六条，第二款中的“应当载明”修改为“一般包括”。

增加一项，作为第六项：“（六）生活垃圾分类投放和收集管理规范”。

第六项改为第七项，修改为：“（七）共用部位、共用设施设备清册以及人防设施设备维护内容”。

第八项改为第九项，修改为：“（九）违约责任、合同解除的条件和争议解决方式”。

二十、将第三十五条改为第三十七条，增加一款，作为第二款：“临时管理规约应当报物业所在地的街道办事处（镇人民政府）备案。”

二十一、删去第三十六条。

二十二、将第三十九条改为第四十条，第一款第二项修改为：“（二）物业服务企业将拟调整的收费标准、服务内容和服务标准在物业管理区域内显著位置公示三十日，并书面告知街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会、区、江北新区物业管理行政主管部门”。

第三项修改为：“（三）调价方案应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，决定结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日”。

删去第二款中的“对物业服务收费标准调整有异议的，可以向物业所在地价格行政主管部门投诉；”。

二十三、将第四十条改为第四十一条，第二款中的“物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收”修改为“物业共用部位、共用设施设备、人防设施设备进行检查和验收”。

删去第二项。

第三项改为第二项，修改为：“（二）共用设施设备、人防设施设备、生活垃圾分类投放和收集设施的清单及安装、使用和维护保养等技术资料”。

二十四、将第四十三条改为第四十四条，第一款中的“应当载明”修改为“一般包括”。

增加一项，作为第六项：“（六）物业移交时承接查验的费用承担”。

增加一项，作为第七项：“（七）消防安全责任和防范服务内容”。

增加一项，作为第八项：“（八）生活垃圾分类投放和收集管理规范”。

第六项改为第九项，修改为：“（九）违约责任、履约保证措施、合同解除的条件和争议解决方式”。

二十五、将第四十四条改为第四十五条，第一款第一项修改为：“（一）物业服务企业的基本信息、项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话”。

第二项修改为：“（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式，以及物业费、公共收益收支情况、公共水电分摊费情况”。

第四项修改为：“（四）住宅专项维修资金使用情况”。

第二款修改为：“前款第一项至第四项应当长期公开。上述信息有变更的，物业服务企业应当自信息变更之日起七日内重新公开。业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。”

二十六、将第四十五条改为第四十六条，第一款第四项修改为：“（四）未经业主大会同意将物业费、公共水电分摊费、汽车停放费等捆绑收费”。

增加一项，作为第五项：“（五）挪用住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产”。

增加一项，作为第六项：“（六）未履行生活垃圾分类投放管理责任，或者未按照规定建立并落实生活垃圾分类投放日常管理制度”。

增加一项，作为第七项：“（七）其他违反法律、法规规定的行为”。

删去第二款。

二十七、将第四十六条改为第四十七条，第一款第六项修改为：“（六）利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料，预收的物业费，公共水电分摊费交纳记录等资料”。

增加一款，作为第二款：“原物业服务企业不得以业主欠交物业费等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务企业进场服务。原物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。”

增加一款，作为第三款：“新物业服务企业不得强行接管物业，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。”

第二款改为第四款，修改为：“发生矛盾纠纷不能顺利交接的，经相关主体请求，辖区内公安机关应当给予协助并依法处理。”

二十八、将第四十七条改为第四十八条，第一款修改为：“物业服务企业与业主委员会或者其委托的新选聘的物业服务企业办理交接的，交接各方应当邀请物业所在地的区、江北新区物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）参加，对物业管理区域内电梯、消防、监控等共用设施设备的使用维护现状给予确认，并报物业所在地的街道办事处（镇人民政府）备案。物业服务企业与业主委员会可以聘请第三方评估机构协助现场查验。”

二十九、将第四十八条改为第四十九条，删去第四款。

三十、将第四十九条改为第五十条，删去第二款第二项。

第三项改为第二项，修改为：“（二）物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业管理区域，或者撤出时未按照规定办理交接手续的”。

第五项改为第四项，修改为：“（四）出售、泄露或者非法提供、使用业主信息的”。

第七项改为第六项，修改为：“（六）其他违反法律、法规规定的行为”。

第三款修改为：“物业服务企业有前款第一项情形的，物业管理行政主管部门一年内不将其纳入物业管理招标投标平台。”

三十一、将第五十一条改为第五十二条，增加一款，作为第三款：“物业服务企业不得采取停止或者限制供水、供电、供气、供热、通讯以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费。”

三十二、将第五十五条改为三条，修改为：

“第五十六条　禁止下列影响物业管理区域公共安全的行为：

“（一）损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置，超荷载存放物品；

“（二）违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品；

“（三）损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

“（四）擅自架设电线、电缆等；

“（五）擅自占用通风采光井、电缆井、管道井等竖向管井以及楼道等业主共有区域堆放物品；

“（六）携带电动自行车或者其蓄电池进入住宅电梯或者户内；

“（七）违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电；

“（八）在住宅公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口、不符合消防安全要求的架空层、消防车通道及其两侧影响通行的区域停放电动自行车或者为电动自行车充电；

“（九）从建筑物中抛掷物品；

“（十）法律、法规、临时管理规约和管理规约禁止的其他行为。

“第五十七条　禁止下列影响物业管理秩序的行为：

“（一）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厨房、卧室、起居室、书房的上方；

“（二）违反市人民政府有关房屋出租规定；

“（三）违法建设建筑物、构筑物，或者破坏、擅自改变房屋外貌、车位用途；

“（四）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；

“（五）损毁树木、绿地；

“（六）未按照规定分类投放垃圾，或者随意排放污水、弃置杂物、露天焚烧杂物；

“（七）制造超过规定标准的噪声、振动；

“（八）在规定区域外停放车辆；

“（九）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

“（十）违反规定饲养动物；

“（十一）法律、法规、临时管理规约和管理规约禁止的其他行为。”

“第五十八条　有本条例第五十六条、第五十七条所列行为之一的，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会报告。物业服务企业、业主委员会有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失；业主、物业使用人有权向相关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；业主委员会可以按照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。”

三十三、将第五十六条改为第五十九条，修改为：“业主转让或者出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时告知物业服务企业，将临时管理规约、管理规约、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人，并对物业费的结算作出明确约定。受让人应当在办理产权交易手续之日起三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。

“业主在处分本物业管理区域内不动产时，应当向物业买受人出具交纳物业费的证明。”

三十四、将第五十七条改为第六十条，增加一款，作为第二款：“物业共用部位和共用设施设备经营所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。业主大会成立前，应当将收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，但业主依法共同决定的除外。”

增加一款，作为第三款：“探索建立电梯、消防等共用部位、共用设施设备的专项维修保险制度。”

三十五、将第六十条改为第六十三条，第一款修改为：“住宅专项维修资金的使用，应当遵循安全可靠、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。”

第二款修改为：“需要动用住宅专项维修资金的，业主委员会、物业管理委员会、业主、物业服务企业、居（村）民委员会应当提出维修实施方案，组织征询业主意见，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，由物业管理行政主管部门划转核准的资金。仅涉及部分共用部位的，可提交涉及共用部位的业主依法共同决定使用。”

三十六、将第六十一条改为第六十四条，第二款修改为：“由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，可以授权业主委员会将住宅专项维修资金统筹分账在规定的额度内，统筹用于物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造。”

第三款修改为：“住宅专项维修资金统筹分账的使用额度，应当在管理规约中明确。”

三十七、将第六十二条改为第六十五条，第一款中的“业主委员会、物业管理委员会、业主、物业服务企业、社区居（村）民委员会均可以凭应急维修工程项目说明、维修工程实施方案，向住宅专项维修资金管理部门提出资金使用申请”修改为“业主大会、业主委员会、物业管理委员会可以向区、江北新区物业管理行政主管部门提出资金使用申请”。

第二项修改为：“（二）消防设施存在重大火灾隐患”。

第三项修改为：“（三）屋面、外墙渗漏，严重影响房屋使用”。

第二款修改为：“区、江北新区物业管理行政主管部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起二个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后，应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。”

第三款修改为：“区、江北新区物业管理行政主管部门应当方便快捷地处理应急维修事项，并加强监督管理，保障资金安全，对维修项目的方案制定、预算编制、工程实施、竣工验收、决算造价审核等环节实施全过程监管。前述事项可以委托第三方评估机构开展评估。”

增加一款，作为第四款：“对本条第一款规定的应急维修情形相关主体未及时提出申请的，区、江北新区物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）应当督促业主和业主委员会或者相关责任人限期维修，也可以组织代为维修。代为维修费用经审核后，向业主公示并依法列支。”

三十八、将第七章章名修改为“监督检查与矛盾化解”。

三十九、将第六十四条改为第六十七条，修改为：“有关行政主管部门和单位，应当依照法律、法规和本条例规定在物业管理区域内全面落实监督管理职责。建立违法行为投诉登记制度，在物业管理区域内显著位置公告有关部门的具体职责范围、联系人姓名和联系方式，对实名投诉、举报实行限时回复，依法处理违法行为。具体办法由市人民政府另行制定。”

四十、将第六十五条改为第六十八条，第六项改为第二项。

增加一项，作为第六项：“（六）组建全市物业管理矛盾纠纷调解专家库，指导物业行业协会成立行业性专业性调解组织”。

第二项改为第七项，修改为：“（七）建立并完善全市物业管理信息平台”。

第七项改为第八项，修改为：“（八）制定业主大会指导规则、物业服务标准、首次业主大会会议筹备经费管理、统一招标投标、业主议事决策、信息公开公示、物业服务企业和项目负责人信用管理等配套实施办法”。

四十一、将第六十六条改为第六十九条，第一项修改为：“（一）负责物业管理区域的划分、物业管理项目的区域备案、前期物业承接查验备案和物业服务合同备案”。

删去第七项。

四十二、将第六十八条改为第七十一条，修改为：“市、区、江北新区相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作：

“（一）城乡建设行政主管部门负责房屋建筑工程质量保修、燃气等监督检查；

“（二）规划和自然资源行政主管部门负责对建设工程实施规划管理；

“（三）城市管理行政主管部门负责违法建设、占用和损坏绿地，擅自伐、移、修剪树木，焚烧树叶和生活垃圾分类投放等监督检查；

“（四）公安机关负责依法查处住宅小区内影响治安管理、公共秩序的违法行为，依法对消防、监控安防、养犬等开展监督检查，并协助开展房屋租赁、车辆停放监督管理工作；

“（五）市场监督管理行政主管部门负责电梯等特种设备安全、物业服务收费监督检查；

“（六）发展和改革行政主管部门负责普通住宅前期物业服务收费的政府指导价标准的制定；

“（七）人民防空行政主管部门负责对影响人防工程使用或者降低人防工程防护能力等行为的监督检查；

“（八）生态环境行政主管部门负责饮食服务业油烟污染超标排放等行为的监督检查；

“（九）水务行政主管部门负责供水、排水等监督检查；

“（十）消防救援机构负责指导、监督住宅物业消防安全工作。”

四十三、增加一条，作为第七十二条：“物业管理行政主管部门负责维护并完善物业管理信息平台，指导建设单位、物业服务企业、业主大会筹备组、业主委员会、物业管理委员会等向平台归集、更新相关信息资料，并每半年公告一次平台使用情况。相关行政主管部门应当按照规定及时共享脱敏后的业主名册等信息。

“相关主体应当对知悉的信息资料保密，不得非法采集、使用、出售、泄露业主和物业使用人个人信息。”

四十四、增加一条，作为第七十三条：“物业管理行政主管部门应当建立物业管理电子档案，并将其纳入物业管理信息平台。物业管理电子档案应当包括下列内容：

“（一）物业管理区域基本情况以及建设单位情况；

“（二）前期物业管理招标投标、承接查验、业主自治组织、物业服务合同等的备案情况；

“（三）住宅专项维修资金等的交存、使用、收益情况；

“（四）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他内容。

“业主、物业使用人经实名认证后，可以免费查询物业管理电子档案相关信息。”

四十五、增加一条，作为第七十四条：“司法行政主管部门依法负责或者指导物业管理矛盾纠纷人民调解、行业性专业性调解和行政调解工作，会同有关行政主管部门开展业务培训。

“物业管理行政主管部门应当开展物业管理矛盾纠纷的行政调解，可以委托人民调解组织、社会组织、专门第三方机构等参与调解。

“街道办事处（镇人民政府）应当指导协助相关调解组织开展调解工作。

“人民法院应当健全诉讼与非诉讼衔接的解纷机制，加强对人民调解等渠道的业务指导，发挥司法诉讼的示范、引领功能，完善与相关调解组织的工作衔接。

“鼓励物业行业协会等社会组织设立行业性专业性物业管理矛盾纠纷调解组织。

“物业管理矛盾纠纷多元化解机制的具体规定，由市中级人民法院会同市人民政府有关行政主管部门和单位另行制定。”

四十六、将第七十一条改为第七十七条，修改为：“业主委员会成员违反本条例第二十三条规定，有下列行为之一的，由区、江北新区物业管理行政主管部门按照下列规定进行处罚：

“（一）违反第一项规定，阻挠、妨碍业主大会行使职权，或者拒绝执行业主大会决定的，责令限期改正。

“（二）违反第二项、第六项规定，弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料，或者未经业主依法共同决定，与物业服务企业签订或者解除物业服务合同的，责令限期改正；逾期不改正的，给予警告或者通报批评，可以并处一千元以上三千元以下罚款。

“（三）违反第七项规定，挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产的，责令退还，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用、侵占金额二倍以下罚款。”

四十七、将第七十二条改为第七十八条，修改为：“业主委员会成员、物业管理委员会中的业主成员、业主代表资格终止后，违反本条例第三十三条规定，拒不移交其所使用、保管的文书、财务、印章等档案、资料的，由区、江北新区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，给予警告或者通报批评，可以并处一千元以上三千元以下罚款；造成其他业主损失的，依法承担民事责任。”

四十八、将第七十三条改为第七十九条，第一款中的“逾期不改正的，按照下列规定进行处罚”修改为“逾期不改正的，予以通报，并按照下列规定进行处罚”。

第一项中的“处五万元以上十万元以下罚款”修改为“处一万元以上十万元以下罚款”。

删去第三项。

删去第二款。

四十九、将第七十四条改为第八十条，修改为：“物业服务企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由区、江北新区物业管理行政主管部门按照下列规定进行处罚：

“（一）违反第四十五条第一款第一项、第三项、第四项、第五项规定，未按照要求公示相关信息的，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

“（二）违反第四十六条第二项、第四项规定，擅自提高物业服务收费标准或者将物业费、公共水电分摊费、汽车停放费等捆绑收费的，责令限期改正，给予警告，可以并处一万元以上十万元以下罚款。

“（三）违反第四十六条第五项规定，挪用住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产的，责令退还，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用金额二倍以下罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。”

五十、将第七十六条改为第八十二条，修改为：“违反本条例第五十六条规定，有下列影响物业管理区域公共安全行为之一，拒不听从劝阻、制止的，由消防救援机构或者其委托的符合法定条件的组织按照下列规定进行处罚；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成他人人身、财产损害的，依法承担赔偿责任：

“（一）违反第六项规定，携带电动自行车或者其蓄电池进入住宅电梯的，处二百元以上一千元以下罚款；

“（二）违反第七项规定，未按照用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电的，责令改正，处警告或者五百元以下罚款；

“（三）违反第八项规定，在禁止区域停放电动自行车或者为电动自行车充电的，责令改正，对单位处五千元以上五万元以下罚款，对个人处警告或者五百元以下罚款。”

五十一、增加一条，作为第八十六条：“本条例规定应当向全体业主公布、公示、公告的事项，应当在物业管理区域内显著位置公开张贴，并同时在物业管理信息平台发布。除已有规定的以外，在物业管理区域内显著位置公布、公示、公告时间不得少于七日。”

五十二、对部分条文中的有关表述作以下修改：

（一）将本条例中的“区物业管理行政主管部门”修改为“区、江北新区物业管理行政主管部门”；将“区人民政府”修改为“区人民政府和江北新区管理机构”；将“业主委员会委员”修改为“业主委员会成员”；将“社区居（村）民委员会”修改为“居（村）民委员会”；将“本人及其配偶、直系亲属”修改为“本人、配偶及其他直系亲属”；将“业主清册”修改为“业主名册”；将“物业服务费用”修改为“物业费”；将“公共水电分摊费用”修改为“公共水电分摊费”；将“行政处分”修改为“处分”。

（二）将第九条第一款中的“应当”修改为“应当依法”。

（三）将第二十二条第二款中的“专项维修资金”修改为“住宅专项维修资金”。

（四）将第二十六条第一款中的“业主”修改为“业主成员”。

（五）将第二十七条第二款中的“业主大会”修改为“业主委员会”。

（六）将第五十条第二款第六项中的“价格行政主管部门”修改为“市场监督管理行政主管部门”。

（七）将第五十二条第一款、第五十二条第二款、第五十二条第三款中的“物业服务收费”修改为“物业费”。

（八）将第六十三条中的“市、区”修改为“市、区、江北新区”。

（九）将第六十九条中的“联席会议制度，联席会议”修改为“工作协作机制，”。

（十）删去第七十八条第四项中的“具有相应资质，”。

（十一）删去第八十一条中的“物业保修金以及”。

此外，对条文顺序和个别文字作相应修改。

本决定自2024年10月1日起施行。

《南京市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。