

# 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第一次修改 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 2019年8月8日银川市第十五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议第二次修改 2019年9月27日宁夏回族自治区第十二届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准 根据2024年9月10日银川市第十六届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过并经2024年9月26日宁夏回族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准的《银川市人民代表大会常务委员会关于修改和废止部分地方性法规的决定》修正)

## 目 录

### 第一章 总 则

第二章	前期物业管理
第三章	业主、业主大会及业主委员会
第四章	物业管理服务及费用
第五章	物业的使用与维护
第六章	法律责任
第七章	附 则

## 第一章 总 则

第一条 为了加强物业管理，规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，为人民群众营造安全、文明、舒适、优美、和谐的生活、工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、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。

第四条 市人民政府住房和城乡建设行政主管部门（以下简称市物业主管部门）是全市物业管理活动的主管部门，市物业管理机构受市物业主管部门的委托，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。

县（市）区人民政府负责物业管理活动的部门（以下简称县（市）区物业主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的日常监督管理工作，业务上接受市物业主管部门的指导、监督和考核，具体考核办法由市人民政府另行制定。

民政、自然资源、城市管理、应急管理、园林、消防、生态环境、公安、发展改革、市场监管、卫生健康等行政主管部门应当在各自职责范围内，做好物业管理活动的监督工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府在同级党组织的领导下组织、指导本辖区内的业主依法成立业主大会，协调物业管理与社区建设之间的关系，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的管理纠纷，指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责。

社区居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡（镇）人民政府做好与物业管理有关的工作。

第五条 物业管理协会可以在物业主管部门的指导下，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为。

第六条 市、县（市）区人民政府应当鼓励、引导和支持物业管理向社会化、市场化、专业化方向发展，提高物业管理水平。

倡导绿色物业管理，鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能节水、垃圾分类、环境绿化、污染防治。

鼓励物业服务企业、业主委员会等运用新媒体，引导业主参与公共事务、开展协商活动、组织邻里互助，实行网络化物业管理。

## 第二章 前期物业管理

第七条 建设单位在销售房屋前，应当根据建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划分物业管理区域，并在房屋买卖合同中明示。

建设单位应当在房屋预售前向市物业主管部门报备确定的物业管理区域。

第八条 建设单位应当按照下列标准为新建物业配置物业服务用房，并向市物业主管部门备案：

（一）建筑面积在五万平方米以内的，按照不低于建筑总面积的千分之四配置，最少不低于一百二十平方米；

（二）建筑面积超过五万平方米的，除按照五万平方米的千分之四配置外，超过部分按照不低于千分之二标准配置；

（三）住宅（含商住）项目物业服务用房应当位于地面以上一至二层；

（四）物业服务用房应当具备基本装修和水、暖、电、采光、通风等设施，可直接投入使用。

第九条 住宅物业建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业进行前期物业管理。投标人少于 3 人，或者住宅物业建筑面积五万平方米以下的，经市物业主管部门同意，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

通过招标投标方式选聘物业服务企业的，建设单位应当按照以下规定时限完成招标投标工作：

- （一）新建现售商品房项目应当在现售前三十日内完成；
- （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九十日内完成。

第十条 建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同。

前期物业服务企业应当在物业服务合同签订或者变更后十五日内向县（市）区物业主管部门备案。

第十一条 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、应当履行的义务以及违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第十二条 前期物业服务合同、临时管理规约应当作为物业买卖合同的附件，由建设单位在物业销售前向物业买受人明示，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。

第十三条 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照物业买卖合同中

的约定承担；物业买卖合同中未约定的，由建设单位承担。

第十四条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备、共有部分的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

建设单位应当在物业买卖合同中对配套设施设备的所有权或者使用权进行约定，未约定的配套设施设备的所有权或者使用权归全体业主所有。

第十五条 办理前期物业承接查验手续时，建设单位应当将物业服务用房和有关档案资料移交给前期物业服务企业。前期物业服务企业应当对物业共用部位、共用设施设备、共有部分以及建设单位移交的文件档案资料进行查验。

前期物业承接查验费用由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。查验中发现问题的，交接各方应当以书面形式予以确认。

未经承接查验的物业，建设单位不得交付使用，物业服务企业不得承接。

第十六条 建设单位申请房屋预售许可证、房屋所有权初始登记时，应当提交物业服务用房、配套设施坐落位置、面积，首期专项维修资金缴清凭证等相关资料。相关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，应当对物业服务用房、配套设施坐落位置、面积和首期专项维修资金缴纳情况等同时进行登记。

### 第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十七条 本条例所称业主，是指房屋的所有权人。

业主身份的确认，以房屋登记簿为依据。尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等法律行为已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

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。

第十八条 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。

第十九条 同一个物业管理区域内的业主，可以成立业主大会，并选举产生业主委员会，街道办事处、乡（镇）人民政府应当给予指导和协助。

未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅物业管理区域，由物业所在地社区居（村）民委员会在街道办事处、乡（镇）人民政府的指导下代行本条例规定的业主委员会职责。

第二十条 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。

第二十一条 同一物业管理区域内，交付的专有部分建筑面

积达到建筑物总面积百分之五十以上，建设单位或者百分之二十以上的业主公开联名向街道办事处、乡（镇）人民政府提出成立业主大会书面申请的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当自接到申请之日起六十日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

首次业主大会的费用由建设单位承担。

第二十二条 首次业主大会筹备组履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）拟订管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案；

（三）确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）提出首届业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（六）草拟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。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会



会议。

第二十三条 管理规约对全体业主具有约束力，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设备的权利；
- （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）公共收益的管理、使用、审计；
- （八）业主在本物业管理区域内应当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；
- （九）违反管理规约的责任。

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。

第二十四条 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。

第二十五条 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或者其他管理人;
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，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。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当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。

**第二十六条** 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。经百分之二十以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主委员会应当召开业主大会定期会议或者业主大会临时会议而不组织召集的，由街道办事处或者乡（镇）人民政府组织召集。

**第二十七条** 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，一般为五至十一人的单数。

业主委员会委员应当是本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，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，具备一定组织能力；
- （三）遵守法律法规，履行业主义务；
- （四）具备履行职务的健康条件和文化水平。

业主委员会委员候选人可以由业主推荐或者自荐产生。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起二十日内，持以下材料向物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府备案：

- （一）业主大会设立和业主委员会选举情况的报告；
- （二）业主大会决议；
- （三）管理规约、业主大会议事规则；
- （四）业主委员会成员名单；
- （五）相关公示材料。

街道办事处或者乡（镇）人民政府应当在五日内将备案证明复印件分送县（市）区物业主管部门和物业所在地公安派出所、社区居（村）民委员会。前款第二项至四项内容发生变更时，应当及时办理备案变更手续。

第二十九条 业主委员会任期由业主大会议事规则确定，最长不超过五年，其成员可以连选连任，但不得超过两届。

业主委员会成员资格届内终止的，应当在终止之日起三日内

向本届业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。业主委员会应当根据业主大会议事规则及时增补委员。

第三十条 业主委员会成员有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

- （一）任职期限届满；
- （二）不再是该物业管理区域内的业主；
- （三）丧失民事行为能力；
- （四）被依法追究刑事责任；
- （五）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第三十一条 业主委员会成员有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员职务：

- （一）不履行委员职责；
- （二）挪用、侵占业主共有财产；
- （三）在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分；
- （四）利用职务之便接受减免物业服务费、停车费，以及索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益、报酬；
- （五）与为本物业管理区域提供服务的物业服务企业之间具有关联关系；
- （六）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人；

(七) 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;

(八) 违规使用业主委员会的印章;

(九) 不按照管理规约或者业主大会的决定聘请专业机构对公共收益的收支情况进行审计;

(十) 其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的情形。

第三十二条 业主委员会任期届满前三个月, 应当召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会换届选举时, 上一届业主委员会应当向业主大会提交工作报告和审计报告。

选举产生新一届业主委员会之日起十日内, 上一届业主委员会应当在社区居(村)民委员会的监督下, 将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章以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; 新一届业主委员会未选举产生的, 移交给社区居(村)民委员会代管。

第三十三条 业主委员会任期届满仍未进行换届选举的, 县(市)区物业主管部门应当责令其在三十日内改正; 逾期不改正的, 街道办事处、乡(镇)人民政府应当会同县(市)区物业主管部门、社区居(村)民委员会在三十日内组织召开业主大会会议进行换届选举。

第三十四条 业主委员会除履行国务院《物业管理条例》《宁

夏回族自治区物业管理条例》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、共有部分收益的管理、使用和分配方案，经业主大会同意后组织实施；

（二）根据业主大会的授权，代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼。

未经业主大会同意或者授权，业主委员会做出的任何决定无效。

第三十五条 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者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，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。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。

业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

第三十六条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关、社区居（村）民委员会共同做好物业管理区域内的治安、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社区居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居（村）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，应当告知社区居（村）民委员会，并认真听取社区居（村）民委员会的建议。

第三十七条 业主委员会不得从事实业服务经营活动。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、业主委员会成员津贴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每半年以书面形式在物业管理区域内显著位置进行公示，接受业主的质询。

第三十八条 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、法规以及管理规约。

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。

第三十九条 街道办事处、乡（镇）人民政府应当完善社区公共服务体系，建立物业管理投诉调解协调、物业应急维修服务等社区服务机构，为业主提供基本服务。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当建立由县（市）区物业主管部门、民政部门、公安派出所、社区居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业等参加的联席会议制度，协调处理物业管理重大事宜。

#### 第四章 物业管理服务及费用

第四十条 市物业主管部门应当会同有关部门建立守信联

合激励和失信联合惩戒机制，建立物业服务企业以及物业从业人员信用档案，加强行业诚信管理。

从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格，并纳入银川市物业行业信用监管系统。

第四十一条 物业管理服务实行项目经理人制度。物业服务企业应当按照物业服务合同约定聘用项目经理人，项目经理人应当纳入物业信用管理。

第四十二条 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。

物业服务企业应当在物业服务合同订立或者变更之日起十五日内，向县（市）区物业主管部门备案并在物业管理区域内公示。

第四十三条 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，不得擅自停止物业服务。

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。

第四十四条 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。

第四十五条 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，



收费方式可以实行包干制或者酬金制等。

第四十六条 物业服务企业应当在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目、标准，收取方式以及向业主提供特约服务的收费项目和标准。

第四十七条 业主应当按照物业服务合同约定支付物业服务费。物业服务企业已经按照约定和有关规定提供物业服务的，业主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。

业主违反物业服务合同约定，逾期不支付物业服务费的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付，业主委员会应当督促其限期支付；逾期仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定。

第四十八条 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通信、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。

第四十九条 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，制定物业管理区域内安全防范应急预案。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业聘用保安人员的，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。

第五十条 除有关国家机关依法调取外，未经业主、物业使用人书面同意，建设单位、物业服务企业、业主委员会不得向他人出售或者非法提供业主、物业使用人的个人信息。

第五十一条 物业主管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。

第五十二条 业主委员会应当在解除物业服务合同或者合同期限届满前九十日，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者合同期限届满前九十日，就物业服务合同解除或者合同续签事宜书面通知业主委员会或者建设单位。双方商定续签合同的，应当重新签订物业服务合同。

物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

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。

建设单位或者业主大会未按照法律、法规规定以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，建设单位或者全体业主应当承担赔偿责任。

第五十三条 物业服务合同终止时，业主大会重新选聘物业服务企业的，原物业服务企业应当将物业服务用房和有关档案资料移交给新物业服务企业。新物业服务企业应当对物业共用部位、共用设施设备、共有部分以及有关档案资料进行查验。物业承接查验费用由业主大会同新物业服务企业在物业服务合同中约定；没有约定或者约定不明确的，由全体业主承担。查验中发现问题的，交接各方应当以书面形式予以确认。

业主大会未重新聘请物业服务企业的，原物业服务企业应当将物业服务用房和有关档案资料移交给业主委员会；未成立业主委员会的，移交给社区居（村）民委员会，由社区居（村）民委员会代为管理。

第五十四条 县（市）区人民政府应当制定老旧住宅区整治改造规划和年度实施计划，完善配套基础设施和公共服务设施，对物业管理相关费用给予适当补贴。

老旧住宅区需要实施物业管理的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当划分物业管理区域，并向县（市）区物业主管部门备案。

老旧住宅区完成整治改造后，街道办事处、乡（镇）人民政府应当组织业主成立业主大会，由业主大会决定选聘物业服务企业管理或者由业主自行管理物业。鼓励和支持物业服务企业为老旧住宅区提供公益性物业服务。

## 第五章 物业的使用与维护

第五十五条 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。

第五十六条 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。

因维修物业或者公共利益，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。

第五十七条 开发建设单位应当在物业建成后，将供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施，按照规定移交给专业经营服务单位进行维护管理。专业经营服务单位应当服务到最终用户，并承担分户终端计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新责任。

前款规定的专业经营服务单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十八条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）擅自改变房屋设计用途，影响相邻关系人的生活；
- （二）占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备、共有部分，擅自移动、改装共用设施设备；
- （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、剧毒、放射性等有害物质；
- （五）发出超过规定标准的噪音；
- （六）存放、铺设超负荷物品；
- （七）利用物业从事危害公共利益或者侵害他人合法权益的活动；
- （八）占用公共场地，损毁绿化、人造景观、文体设施等；
- （九）随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物；
- （十）违章搭建、改建或者以其他方式改变物业共用部位、共用设施设备、共有部分，影响其正常使用功能；
- （十一）在建筑物或者构筑物上违规悬挂、张贴、涂写、刻画；
- （十二）违规饲养动物影响他人正常生活；
- （十三）法律、法规及管理规约禁止的其他行为。

有前款行为之一的，其他业主、业主委员会、物业服务企业

有权予以劝阻，要求行为人停止侵害、消除危险、排除危害、赔偿损失。劝阻无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门。有关行政主管部门接到报告后，应当依法处理。

**第五十九条** 业主、物业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、管理服务费用以及违约责任等进行约定。

**第六十条** 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，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

保修期满后，物业共用部位、共用设施设备、共有部分的维修、更新、改造费用，可在专项维修资金中列支，或者由业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同承担；物业自用部位和自用设备的维修、更新费用，由业主承担。

**第六十一条** 物业存在安全隐患，危及公共利益以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，造成公共或者他人物业损坏、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。

第六十二条 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。

机动车辆和非机动车辆在物业管理区域内行驶、停放的具体管理办法，由业主大会决定并公示。未成立业主大会的，按照前期物业服务合同的约定执行。

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。

第六十三条 房屋销售前，建设单位应当将规划用于机动车停放的车位、车库的数量、位置、面积、处置方式等向物业买受人明示，并在商品房买卖合同中予以约定。

建设单位、物业服务企业或者业主委员会应当将车位、车库的附赠、出售、出租情况在物业管理区域显著位置及时公示，接受业主监督。

第六十四条 物业管理区域内规划用于机动车停放的车位、车库，应当首先满足业主的需要。建设单位尚未附赠、出售的车位、车库，应当予以出租。

在满足业主的需要后，车位、车库有空余的，可以临时出租给物业管理区域外的单位、个人，每次租赁期限不得超过六个月。

第六十五条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的，应当确保消防通道和道路畅通，征得相

关业主、业主大会的同意，并缴纳场地使用费。

场地使用费属公共收益，归全体业主所有，收取标准和管理、使用办法，由业主大会或者建设单位与物业服务企业在物业服务合同中约定。

第六十六条 利用物业共用部位、共用设施设备、共有部分进行其他活动或者经营的，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。

利用物业共用部位、共用设施设备、共有部分进行其他活动或者经营产生的收入，在扣除合理成本之后，属业主共有，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，不得以任何个人名义进行存储和管理。

业主委员会或者物业服务企业应当每年公布一次公共收益的收支情况，接受业主监督。

第六十七条 管理规约规定或者业主大会决定聘请专业机构对公共收益的收支情况进行审计，业主委员会拒绝的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当督促其限期聘请专业机构进行审计；逾期未聘请的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当代为聘请。

审计结果应当向全体业主公告，审计费用从公共收益中支出。

第六十八条 老旧小区改造整治中，经有利害关系的业主同意，并经法定程序批准可以建设物业服务用房和一定比例的物业服务经营性用房。物业服务经营性用房的经营收益作为老旧小区维护管理费用的补充资金，由业主大会监督使用。



## 第六章 法律责任

第六十九条 有下列行为之一的，由市、县（市）人民政府确定的执法部门依照国务院《物业管理条例》、《宁夏回族自治区物业管理条例》的规定予以处罚：

（一）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、共有部分的所有权或者使用权；

（二）建设单位或者物业服务企业不移交有关资料；

（三）建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业服务用房；

（四）物业服务企业擅自停止物业服务；

（五）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；

（六）物业服务企业未经业主大会同意，擅自改变物业服务用房用途；

（七）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；

（八）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；

（九）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；

(十) 擅自利用物业共用部位、共用设施设备、共有部分进行经营;

(十一) 挪用专项维修资金。

第七十条 违反本条例规定, 未经业主、物业使用人书面同意, 建设单位、物业服务企业、业主委员会向他人出售或者非法提供业主、物业使用人的个人信息的, 由公安机关按照《中华人民共和国网络安全法》的规定予以处罚; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第七十一条 建设单位违反本条例第六十三条第一款、第六十四条规定的, 由住房和城乡建设主管部门按照以下规定予以处罚, 并纳入本市房地产信用信息管理体系:

(一) 房屋销售前, 未将规划用于机动车停放的车位、车库的数量、位置、面积、处置方式等向物业买受人明示, 或者未在物业买卖合同中予以约定的, 责令改正, 处一万元以上三万元以下的罚款;

(二) 拒绝出租尚未附赠、出售的车位、车库的, 责令限期改正; 逾期未改正的, 处三万元以上十万元以下的罚款;

(三) 未首先满足业主需要, 将尚未处置的车位、车库出租给本物业管理区域外单位或者个人, 或者出租给本物业管理区域外单位或者个人超过六个月的, 责令限期改正; 逾期未改正的, 处以租金二倍的罚款。

第七十二条 物业服务企业及其从业人员违反本条例规定

的，除给予行政处罚外，由市物业主管部门作为不良信用记录记入企业和物业从业人员信用档案，并予以通报。

第七十三条 违反本条例规定，物业主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府或者其他行政主管部门的工作人员，在物业管理工作中利用职务上的便利，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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

第七十四条 本条例中，下列专业用语的含义是：

（一）共用部位包括建筑物的基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道、扶手、护栏、电梯井道、架空层以及设备间等；

（二）共用设施设备，包括供排水管道、水箱、水泵、电梯、天线、发电机、变配电设备、照明设施、供电线路、煤气（天然气）管道、消防设备、避雷设施、污水处理设施、安防监控设施、人造景观、信报箱、沟、渠、池、垃圾容器、垃圾转运设施等；

（三）共有部分，包括物业管理区域内的绿地、道路、非经营性车场（车库）、公益性文体设施、共用设施设备用房、物业服务用房（含办公用房、清洁用房、储藏用房、业主活动用房）等。

第七十五条 市物业主管部门应当制定临时管理规约、管理

规约、业主大会议事规则、承接查验备案书等示范文本。对示范文本作出修改的，不得减损业主的合法权益。

第七十六条 本条例自 2019 年 11 月 1 日起施行。