

朔州市住宅小区物业管理条例

(2023 年 4 月 28 日朔州市第七届人民代表大会常务委员
会第十三次会议通过 2023 年 7 月 29 日山西省第十四
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 物业管理区域
- 第三章 业主、业主组织与物业管理委员会
- 第四章 物业服务与管理
- 第五章 物业使用与维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动，维护业主和物业服务人等相关主体的合法权益，营造良好的居住、生活环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《山西省物业管

理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅小区物业管理及其监督管理等活动适用本条例。

第三条 物业管理应当坚持党的领导、政府监管、属地管理、业主自治、专业服务的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入当地服务业发展规划和基层社会治理体系，建立和完善社会化、市场化、专业化的物业管理机制，统筹推进辖区内物业管理的各项工作。

市、县（市、区）人民政府物业管理主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

市、县（市、区）人民政府发展和改革、工业和信息化、公安、财政、规划和自然资源、生态环境、城市管理、审计、市场监督管理、人民防空等部门应当在各自的职责范围内，做好物业管理活动的相关工作。

第五条 街道办事处、乡（镇）人民政府负责对辖区内物业管理服务活动的指导和监督：

- （一）指导设立业主大会和选举业主委员会；
- （二）指导监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责；
- （三）及时协调解决物业管理纠纷；
- （四）指导监督辖区内物业管理项目的移交和接管，指导协

调物业服务人依法履行义务；

（五）统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。

居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡（镇）人民政府建立健全物业管理机制，参与监督管理辖区内物业管理活动。

第六条 物业服务行业组织应当加强行业自律，规范行业行为，协助有关部门处理物业管理纠纷，促进物业服务行业健康发展。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域的划分应当遵循规划优先、功能完善、物权清晰、相对集中、便于管理的原则。

第八条 新建住宅小区物业管理区域的划分由建设单位取得建设工程规划许可证之日起，向建设项目所在地的县（市、区）物业管理主管部门提出申请。

县（市、区）物业管理主管部门应当会同街道办事处、乡（镇）人民政府，自收到申请之日起十个工作日内划分物业管理区域，并书面告知建设单位。物业管理区域的划分应当征求所在地居（村）民委员会的意见。

新建住宅出售时，建设单位应当将物业管理区域范围在销售现场的显著位置公布，并在房屋买卖合同中明示。

第九条 已投入使用、尚未划分物业管理区域的，县（市、

区)物业管理主管部门会同物业所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府,结合物业管理实际需要,征求业主意见后确定物业管理区域并公告。

第十条 新建住宅小区物业管理区域内,建设单位应当按建设工程规划许可证载明的建筑工程总建筑面积的千分之三至千分之五的标准配置物业管理用房(包括物业服务用房和业主委员会工作用房),总建筑面积不得低于五十平方米。

物业管理用房所有权属于全体业主,不得转让或者抵押;未经业主大会同意,任何单位和个人不得擅自占用或者将其改作他用。

第十一条 物业管理用房的坐落和面积应当在建设工程规划许可证及附件附图中载明,不动产登记机构办理所有权首次登记时,应当在登记簿中注明物业管理用房。

第十二条 未建物业管理用房以及配套设施不齐全的,由建设单位(或者公有住房出售单位)和公用企(事)业单位完善配套设施;建设单位和产权单位已不存在的,由物业所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府统筹研究解决。

第十三条 已划分确定的物业管理区域不得擅自调整。具有下列情形之一的,经业主大会决定,业主委员会可以向所在地的县(市、区)物业主管部门提出调整物业管理区域的申请:

(一)因河道、道路等物理分割或者历史原因、分期开发以及其他生活习惯形成两个以上相对独立区域,配套设施设备、物

业管理办公用房可以分割且符合规划配置相关条件的；

（二）规模较小的物业管理区域与毗邻物业管理区域合并的。

申请调整物业管理区域的，应当提交物业管理区域调整方案、物业管理用房和设施设备维护管理责任分配方案、业主大会决定等材料。所在地的县（市、区）物业主管部门应当自收到相关材料之日起三十日内，会同街道办事处、乡（镇）人民政府和居（村）民委员会作出是否调整物业管理区域的决定。决定不予调整的，应当说明理由和依据。

第三章 业主、业主组织与物业管理委员会

第十四条 业主在物业管理活动中应当依照法律、法规、管理规约以及业主大会议事规则等，参加业主自治活动，行使权利、履行义务。

业主不得以放弃权利为由不履行义务，无正当理由不得拒交物业费。

第十五条 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的全体业主组成。

第十六条 符合业主大会成立条件的，业主、建设单位、物业服务人均可以向物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府提出成立业主大会的书面申请；街道办事处、乡（镇）人民政府

也可以组织达到成立条件的业主、建设单位、物业服务人提出成立业主大会的书面申请。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当自收到申请之日起三十日内，组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

第十七条 物业管理区域内，房屋出售并已交付使用的面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当按照物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府的要求，及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业管理区域证明；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）交付使用共用设施设备的证明；
- （六）物业服务用房配置证明；
- （七）其他有关的文件资料。

第十八条 首次业主大会会议筹备组人数应当为单数，由业主代表、居（村）民委员会、街道办事处或者乡（镇）人民政府、社区党组织、建设单位代表组成。筹备组组长由街道办事处或者乡（镇）人民政府派员担任。

业主代表可以由业主自荐或者街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会组织业主推荐产生，由街道办事处、乡（镇）人民政府确定，人数不少于筹备组总人数的百分之五十。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

第十九条 业主大会会议筹备组应当做好下列工作：

（一）确认业主身份、业主人数以及业主所有的专有部分面积；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容以及表决规则；

（三）起草管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则草案；

（四）提出首届业主委员会委员、候补委员候选人名单；

（五）法律、法规规定的其他工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式告知全体业主，前款第二项至第四项内容还应当在住宅小区内显著位置公示。业主对前款内容有异议的，业主大会会议筹备组应当记录、处理并答复。

第二十条 筹备组应当自成立之日起三十日内依据规定完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

业主的投票权数由专有部分面积或者业主人数确定。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、选举产生业主委员会之日起成立。

第二十一条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第二十二条 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人；
- (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) 改变共有部分的用途或者利用共有部分进行经营活动；
- (八) 法律法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的事项。

第二十三条 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由业主委员会组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

- (一) 经百分之二十以上的业主提议的；

(二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

(三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

业主委员会未按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，由街道办事处、乡镇人民政府监督组织召开。

第二十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开前十五日以公告方式将会议议题以及具体内容、时间、地点、方式通知全体业主，同时告知居（村）民委员会。

业主可以书面委托代理人参加业主大会会议。

业主大会表决办法和业主代表推选办法应当在业主大会议事规则中规定。

第二十五条 业主大会会议应当有物业管理区域内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参加。

业主大会会议由业主委员会召集。业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采取书面形式或者互联网形式召开。

采用书面征求意见形式的，应将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，在物业管理区域内公告。采用互联网方式表决的，应当通过物业管理主管部门建立的电子投票系统进行。凡需投票表决的，表决意见应当由业主本人签名；业主在规定期限内未投票的，视为放弃权利。

第二十六条 业主委员会由业主大会选举产生，是业主大会的执行机构，由五至十五人的单数委员组成。

业主委员会实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。

鼓励业主中符合条件的党代表、人大代表、政协委员参选业主委员会委员。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门和街道办事处、乡（镇）人民政府办理备案手续。

业主委员会换届、委员资格终止或者变更，应当按照本条例的规定重新备案。

第二十八条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定以及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员提议召开会议的，应当在七日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，所作决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

业主委员会会议的决定对全体业主有约束力。

第二十九条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行以下职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务

务合同；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（四）督促业主交纳违反物业合同约定逾期未交纳的物业服务费用；

（五）监督管理规约的实施；

（六）法律、法规规定以及管理规约规定的其他职责。

业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府应当指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。

第三十条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

（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）物业服务合同以及物业服务人的基本信息；

（四）专项维修资金的筹集、使用情况；

（五）物业共有部分的使用和收益情况；

（六）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位使用、收益、处分情况；

（七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（八）法律、法规规定以及管理规约规定的其他有关情况和资料。

第三十一条 业主大会、业主委员会的工作经费，由全体业

主承担。经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则决定。

第三十二条 业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会，进行换届选举，并报物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门和街道办事处、乡（镇）人民政府。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当责令限期组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地的居（村）民委员会在街道办事处、乡（镇）人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

第三十三条 有下列情况之一的，业主委员会委员资格自行终止：

- （一）不再具备业主身份的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）依法被限制人身自由的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第三十四条 业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主的共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业服务费等有关费用；
- （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

(五) 从事损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的活动。

业主委员会委员违反前款规定的，业主委员会应当提请业主大会终止其委员资格；业主委员会未提请的，由街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会终止其委员资格。

第三十五条 业主大会、业主委员会应当按照法律、法规以及本条例规定履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第三十六条 新一届业主委员会选举产生之日起十日内，原业主委员会应当在街道办事处、乡（镇）人民政府监督下将其保管的有关印章、账目、档案等文件资料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，并办理好交接手续。

业主委员会委员在任期内资格终止的，应当自终止之日三日内将保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交本届业主委员会。

原业主委员会委员或者终止资格后的业主委员会委员未按照本条规定移交有关物品的，由街道办事处或者乡（镇）人民政府责令限期移交。

第三十七条 尚不具备设立业主大会的物业管理区域，物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府可以组建物业管理委员会，临时行使业主委员会的职责。

物业管理委员会不得对应当由业主大会决定的事项越权作出决定。

第四章 物业服务与管理

第三十八条 建设单位在符合商品房预售或者现售条件前，应当依据法律、法规的规定制定临时管理规约、选聘前期物业服务人，签订书面的前期物业服务合同。临时管理规约、前期物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。

业主大会通过管理规约后，临时管理规约即行失效。前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十九条 建设单位应当自物业竣工验收备案之日起三十日内与前期物业服务人按规定办理物业交接验收和资料移交的手续。分期建设的物业，建设单位应当与物业服务人或者业主、业主委员会分期办理交接验收手续，在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

前期物业服务人承接物业时，应当在物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府的指导下，对物业共有部位、共有设施设备进行查验，确认符合交付条件的，由前期物业服务人和建设单位共同确认后完成交付。

前期物业服务合同终止时，物业服务人应当将相关资料移交

给业主委员会。

第四十条 建设单位应当自物业竣工验收备案之日起三十日内与前期物业服务人按规定办理物业交接验收和资料移交手续。分期建设的物业，建设单位应当与物业服务人或者业主、业主委员会分期办理交接验收手续，在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

前期物业服务人承接物业时，应当对物业共有部位、共有设施设备进行查验，确认符合交付条件的，由前期物业服务人和建设单位共同确认后完成交付。

前期物业服务合同终止时，物业服务人应当将相关资料移交给业主委员会。

第四十一条 尚未出售或者已出售但是未交给业主的物业，物业服务费由建设单位承担。

业主收到交付物业的书面通知后拒不办理交接手续的，从收到书面交付通知书之日起承担物业服务费，但是不符合交付条件、法律法规等另有规定或者当事人另有约定的除外。

第四十二条 业主可以决定自行管理物业，也可以委托物业服务人管理。

一个物业管理区域由一个物业服务人实施物业管理，但是业主自行管理的除外。

暂不具备专业化物业管理的城镇老、旧小区，物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府可以通过社区居委会托管、社会

组织代管、业主委员会或者物业管理委员会自管等方式进行管理。

第四十三条 业主大会可以通过招投标方式选聘物业服务人。业主委员会应当依法与业主大会选聘的物业服务人订立书面物业服务合同。

物业服务合同应当包括双方的权利义务、服务事项、服务质量、服务费用标准和收取办法、维修资金的管理使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

第四十四条 物业服务人应当建立服务信息公示制度，在物业管理区域内定期公开并及时更新下列信息：

- （一）物业服务人负责人的基本信息、联系方式等；
- （二）物业服务事项、质量要求、履行情况；
- （三）收费项目、标准和方式等；
- （四）维修资金使用情况；
- （五）业主共有部分的经营与收益情况；
- （六）电梯、消防、监控等专用设施设备的日常维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等；
- （七）法律、法规规定以及物业服务合同约定应当向业主公开的其他信息。

前款规定的内容，物业服务人还应当定期向业主委员会、业主大会报告。

第四十五条 在物业管理活动中，物业服务人应当履行下列义务：

（一）做好物业服务记录，妥善保管物业档案资料、有关账册；

（二）接受有关行政管理部门的监督管理；

（三）接受业主和业主委员会的监督，及时处理业主的投诉、质疑，反馈处理情况，建立投诉化解工作台账；

（四）加强电梯、消防设施等涉及人身安全以及其他有特定要求设施设备的管理，及时委托专业机构检验、维修、养护，协助有关部门做好物业管理区域的安全防范等工作；

（五）对物业管理区域内违反有关治安、环保、消防等法律、法规或者可能损害公共利益、侵害业主权益的行为，及时采取合理措施制止、并向有关行政管理部门报告和协助处理；

（六）建立、完善安全巡查制度和应急处理机制，对突发公共安全事件和安全隐患应当及时向当地人民政府、有关行政管理部门报告，并配合实施应急处置措施和其他管理措施；

（七）法律、法规规定以及物业服务合同约定的其他义务。

第四十六条 物业服务人不得有下列行为：

（一）违反法律、法规规定和物业服务合同约定将全部物业服务事项转托给第三人；

（二）采取停止供水、供电、供气、供热等方式催交物业服务费用；

(三) 以业主拖欠物业服务费用、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热；

(四) 强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品；

(五) 泄露业主信息或者将其用于与物业管理无关的活动；

(六) 法律、法规禁止或者损害业主合法权益的其他行为。

第四十七条 物业管理主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府应当及时处理业主、物业使用人、业主委员会和物业服务人在物业管理活动中的投诉，并将处理结果回复投诉人。对不属于其职责范围的，应当及时告知投诉人向有关部门投诉。

第四十八条 住宅小区前期物业服务和保障性住房小区物业服务收费，实行政府指导价；房屋已交付但是主要配套设施仍未建设完工的，物业收费标准在政府指导价的基础上降低一级收取。

实行市场调节价的，应当遵循平等、合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，由业主和物业服务人协商确定。

第四十九条 因物业服务发生争议的，业主或者物业服务人可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会调解处理。

第五十条 物业服务合同期限届满前九十日，业主依法共同和物业服务人对是否续订物业服务合同应当书面通知对方。双方

同意的，应当在合同期限届满前续订物业服务合同；双方不同意的，物业服务人应当在退出物业服务项目时，按照本条例规定和合同约定办理移交手续，并移交物业服务用房以及下列资料：

（一）电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料；

（二）物业服务用房、业主共用的场地和设施设备资料；

（三）物业服务期间配置的固定设施设备资料；

（四）物业服务人建档保存的物业改造、维修、养护资料；

（五）利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料、预收的物业服务费用、公共水电分摊费用交纳记录等资料；

（六）业主名册等相关资料；

（七）法律、法规规定或者合同约定应当移交的其他资料。

第五十一条 物业管理实行信用管理制度。

市、县（市、区）物业管理主管部门应当建立健全物业服务人考核体系和信用评价体系，对物业服务情况进行定期检查；建立完善物业服务人退出物业服务项目管理机制，对物业服务人进行动态管理。

物业服务人的基本情况、服务情况、投诉举报等情况应当记入物业服务人信用档案。

第五章 物业使用与维护

第五十二条 业主、物业使用人和物业服务人使用物业时，不得有下列行为：

- （一）擅自改变房屋使用性质；
- （二）违反规定进行装饰、装修，损坏或者擅自改变房屋主体、承重结构和门窗位置或外观；
- （三）擅自在建（构）筑物上悬挂、张贴物品或者涂写、刻画；
- （四）违法搭建建（构）筑物；
- （五）侵占、破坏共用部位和共用设施设备；
- （六）违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质等危险性物品；
- （七）制造超过规定标准的噪音、振动；
- （八）擅自在楼道等业主共有区域堆放物品；
- （九）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，占用、堵塞消防通道；
- （十）违反规定倾倒垃圾、污水；
- （十一）高空抛掷杂物；
- （十二）违反规定在楼道、单元大厅等非规定存放点停放电动车、自行车等车辆，以及在以上场所进行电动车充电；
- （十三）占用、损坏绿地、树木和绿化设施，擅自改变绿地使用性质和人防工程用途或者结构；
- （十四）违反规定饲养动物；

(十五) 违反规定或者管理规约停放车辆、擅自设置营业摊点;

(十六) 法律、法规规定以及管理规约禁止的其他行为。

第五十三条 物业服务人在不违反相关规定以及不损害业主、物业使用人合法权益的情况下,经相关业主或者业主大会同意并按照规定办理有关手续后,可以利用物业管理区域内的共有部位、共有设施设备进行经营活动。

经营性活动的收益主要用于补贴小区公益性改造、维修、翻新支出以及专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

第五十四条 物业管理区域内,规划用于停放汽车的车位(库),应当首先满足本区域内业主的需要,由当事双方通过出售、附赠或者出租等方式约定归属。停车位(库)有空余的,可以临时出租给物业管理区域外的单位或者个人。

占用业主共有的道路,或者其他公共场地用于停放汽车的车位,属于全体业主共有。

车辆在物业管理区域内停放、收费和管理等事项,由全体业主或者业主大会决定。

第五十五条 业主或者物业使用人装修装饰房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的,应当及时将有关情况告知物业服务人。

第五十六条 供水、排水、供热、燃气、供电、通讯、有线电视等专业运营单位，应当按照法律、法规规定和合同约定承担物业管理区域内相关管网、线路、检查井（包括井盖）等设备设施的维修养护责任；不得因部分最终用户未履行交费义务，而停止对已交费用户和共用部位的服务。

物业服务人可以接受专业运营单位的委托，向业主代为收取相关的维修、养护费用，但是不得向业主收取手续费等额外费用。

第五十七条 专项维修资金属业主共有，用于建设单位保修期限届满后物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造。

业主有权查询、了解维修资金的管理、使用情况。

第五十八条 需要使用住宅专项维修资金的，应当按照《住宅专项维修资金管理办法》办理。

第五十九条 发生以下紧急情况时，全体业主或者业主委员会可以依法直接申请使用住宅专项维修资金：

- （一）电梯故障；
- （二）消防设施故障；
- （三）屋面、外墙渗漏；
- （四）产权是业主的二次供水水泵运行中断；
- （五）排水设施堵塞、爆裂；
- （六）楼梯外立面存在脱落危险；
- （七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

业主委员会应当事后及时将有关情况报告业主大会。

第六章 法律责任

第六十条 违反本条例规定，法律、行政法规、省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第六十一条 违反本条例规定，建设单位有下列情形之一的，由市或者县（市、区）物业管理主管部门给予处罚：

（一）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，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的罚款；

（二）未通过招投标的方式选聘物业服务人或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务人的，责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款；

（三）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，处五万元以上二十万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十二条 违反本条例规定，物业服务企业有下列情形之一的，由市或者县（市、区）物业管理主管部门依法给予处罚：

（一）不按规定移交有关资料的，责令限期改正，逾期仍不移交的，予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款；

（二）未经业主大会同意，擅自改变物业管理用房用途的，

责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款。有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；

（三）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，责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十三条 违反本条例规定，市、县（市、区）人民政府物业管理主管部门挪用专项维修资金的，由同级人民政府追回挪用的专项维修资金，没收违法所得，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

物业服务企业挪用专项维修资金的，由市或者县（市、区）人民政府物业管理主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销其资质证书，资质证书由国家有关部门颁发的，建议吊销其资质证书。

业主委员会的成员及其工作人员、物业服务企业的工作人员挪用专项维修资金的，由市或者县（市、区）人民政府物业管理主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款。

挪用专项维修资金构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十四条 业主、物业使用人和物业服务人违反本条例第五十二条规定的，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门责令限期改正；拒不改正的，依法予以处罚。

第六十五条 国家机关工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十六条 本条例所称物业，是指住宅小区房屋及配套的设施设备和相关场地。

本条例所称业主，是指依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者遗赠，以及合法建造房屋等事实行为取得建筑物专有部分所有权的人；基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人。

本条例所称物业使用人，是指物业的承租人、居住权人或者实际使用物业的其他人。

本条例所称物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人，按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第六十七条 业主自行管理或者委托物业服务人管理物业，或者非住宅物业业主实施物业管理的，参照本条例执行。

第六十八条 本条例自 2023 年 10 月 1 日起施行。