

自贡市物业管理条例

(2017 年 8 月 25 日自贡市第十七届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2017 年 9 月 22 日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准 2022 年 6 月 24 日自贡市第十八届人民代表大会常务委员会第四次会议修订 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 根据 2024 年 8 月 30 日自贡市第十八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2024 年 9 月 29 日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准的《自贡市人民代表大会常务委员会关于修改〈自贡市物业管理条例〉的决定》修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 物业服务区域及设施
- 第三章 业主、业主大会、业主委员会与监事委员会
- 第四章 前期物业管理
- 第五章 物业服务

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 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方合法权益，营造良好的人居环境，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，结合自贡市实际，制定本条例。

第二条 自贡市行政区域内的物业管理及相关监督管理活动适用本条例。

本条例所称物业管理，是指通过选聘物业服务人按照合同约定或者业主自行管理等方式，对物业服务区域内的建筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业服务区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理应当遵循公开、公平、公正、诚信的原则，坚持党建引领、依法管理、业主自治、市场竞争、政府引导。推动物业管理标准化、专业化、智能化、绿色化发展，建设绿色、智慧、平安社区。

建立居民委员会、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。

第四条 市、县级人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导，将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设和社会治理体系，制定和落实现代物业服务业扶持政策。

鼓励和支持互联网等信息技术手段在物业管理活动中的应用，建设智慧物业管理服务平台。

第五条 市、县级人民政府住房城乡建设主管部门负责履行本行政区域内物业管理活动中的以下职责：

- （一）制定、贯彻执行物业服务管理相关政策并组织实施；
- （二）开展物业服务行业的监督管理工作；
- （三）指导和监督建筑物及其附属设施维修资金的筹集、管理和使用；
- （四）建立健全业主委员会、物业管理委员会成员培训制度并组织实施；
- （五）指导街道办事处、乡镇人民政府实施物业服务管理相关工作；
- （六）指导行业协会制定自律性规范并监督实施；
- （七）履行物业服务管理方面的其他监督管理职责。

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、生态环境、水行政、卫生健康、应急管理、市场监管、城管执法、消防救援等主管部门按照各自职责做好物业管理活动的相关监督管理工作。

县级人民政府住房城乡建设主管部门应当在物业服务区域内显著位置公布投诉、举报受理方式，及时受理业主和相关单位的投诉、举报，依法调查处理违法违规行为。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府履行以下职责：

（一）负责组织、指导、协调本辖区业主大会设立和业主委员会、监事委员会选举与换届；

（二）指导和督促业主大会、业主委员会、监事委员会和物业服务人开展工作；

（三）协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，调处业主、物业使用人、业主委员会、物业服务人在物业管理活动中的矛盾纠纷；

（四）指导和协调老旧小区物业管理；

（五）法律法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

居民委员会、村民委员会应当依法协助街道办事处、乡镇人民政府开展相关工作。

第七条 建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制，通过人民调解、行政调解、司法调解等方式化解物业管理活动中的矛盾纠纷。

第八条 物业管理行业协会应当接受登记管理机关和行业管理部门的指导和监督，依法加强行业自律管理，规范行业服务行为，促进行业持续健康发展。

第二章 物业服务区域及设施

第九条 物业服务区域的划分，应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，按照权属明确、有利于物业管理的原则，综合考虑物业的建筑物规模、共用设施设备管理与维护、社区建设等因素确定。

第十条 新建物业的，建设单位应当按照标准分别配置具备通水、通电、通信、卫生、采光、通风等基本使用功能和办公条件的物业服务用房、业主委员会用房。

同一物业服务区域分期开发建设的项目，物业服务用房、业主委员会用房应当首期建设。

物业服务用房、业主委员会用房、共用设施设备配套用房属于物业服务区域全体业主共有，任何单位、组织和个人不得分割、转让、抵押，也不得擅自变更用途。

第十一条 自然资源部门在核发建设工程规划许可证时，应当对物业服务用房、业主委员会用房的设计指标、位置和面积进行审核。住房城乡建设主管部门在核发商品房预售许可证时，应当对物业服务用房、业主委员会用房的配置情况进行核查。不动产登记部门在办理首次登记时，应当注明物业服务用房、业主委员会用房室号。

在建设项目竣工验收时，住房城乡建设主管部门应当将物业服务用房、业主委员会用房建设情况纳入竣工验收的内容。

第十二条 新建物业服务区域内配建的会所、幼儿园、车位车库、架空层、环卫设施、邮件（快件）接收等配套设施，应当在房屋销售合同中载明投资主体、权利归属。

第三章 业主、业主大会、业主委员会与监事委员会

第十三条 不动产登记簿记载的房屋所有权人为业主。业主在物业管理活动中，根据法律法规规定、管理规约和物业服务合同约定，享有业主权利，承担业主义务。尚未依法办理房屋所有权登记，但是符合法律法规规定的，在物业管理活动中享有业主权利，承担业主义务。

第十四条 业主大会由物业服务区域内全体业主组成，同一物业服务区域设立一个业主大会。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，由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主大会通过的决定对全体业主具有约束力。

第十五条 业主大会会议应当按照规定召开。召开业主大会会议，业主委员会应当在会议召开十五日前通知全体业主并报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会，由其派员对会议进行监督。

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，明确所委托的事项、时间、权限。

物业使用人可以接受业主书面委托行使业主权利，但不得担任业主委员会、监事委员会和物业管理委员会成员。

第十六条 物业服务区域内业主人数较多的，可以以栋、单元、楼层为单位共同推选业主代表，协助业主委员会开展工作。

业主代表经书面委托可以代表本片区业主参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前，应当事先书面征求其所代表的业主意见，并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

业主代表的推选及表决办法应当在业主大会议事规则中约定。

第十七条 业主委员会由业主大会依法选举产生，是业主大会的执行机构，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

业主委员会由五至十五人单数组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则规定。业主委员会主任、副主任从业主委员会成员中推选产生。

业主委员会可以设置候补委员，业主委员会候补委员人数不得超过业主委员会正式成员人数的百分之五十。候补委员的任职资格、选举产生规则和职务终止规则等内容在业主大会议事规则中规定。业主委员会候补委员的选举产生应当参照业主委员会成员的选举方式。设立候补委员的，应当与业主委员会一并在物业服务区域显著位置公告并备案，同时通过互联网等方式告知业主。

业主委员会成员出现缺额的，由候补委员按照得票多者依次递补。

第十八条 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产生。监事委员会议事规则和成员的资格、任期等事项由业主大会议事规则规定。

监事委员会主要履行以下职责：

（一）审核业主委员会的工作计划和报告、业主大会收支情况报告；

（二）监督业主委员会财务活动，包括筹集、管理、使用建筑物及其附属设施维修资金情况，物业共用部位、共用设施设备经营所得收益情况，业主大会、业主委员会工作经费的收支情况等；

（三）监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况，对业主委员会及其成员侵害全体业主共同利益的行为，要求业主委员会予以纠正；

（四）督促业主委员会及时召开业主大会会议；

（五）向业主大会会议提出其职权范围内的建议、意见；

（六）列席业主委员会会议，并对业主委员会决议的事项提出建议或者质询；

（七）向业主大会报告监事委员会行使职权的情况并通告全

体业主；

（八）业主大会议事规则规定的其他职责。

第十九条 业主委员会及其成员不得有下列行为：

（一）阻挠、抗拒业主大会行使职权；

（二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（四）打击、报复、诽谤、陷害投诉举报人；

（五）挪用、侵占业主共有财产；

（六）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；

（七）索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系人的不正当利益；

（八）明示、暗示物业服务人减免物业费；

（九）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）拒不执行业主共同决定的事项；

（十一）违反法律法规规定或者超越业主大会赋予的职权，侵害业主合法权益的其他行为。

第二十条 业主委员会、监事委员会成员有下列情形之一的，其成员资格终止：

(一) 以书面形式向业主大会或者业主委员会、监事委员会提出辞职之日起满三十日的;

(二) 不再具备业主身份的;

(三) 丧失履行职责能力和条件的;

(四) 法律法规、业主大会议事规则规定的其他情形。

第二十一条 经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主联名,可以向业主委员会、监事委员会提出罢免业主委员会、监事委员会部分成员的书面建议,业主委员会、监事委员会应当自收到罢免建议之日起三十日内提请业主大会表决。业主委员会、监事委员会未按时提请业主大会表决的,提出罢免建议的业主可以请求街道办事处、乡镇人民政府责令限期召开业主大会会议;逾期未召开的,由街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

业主可以依照前款规定,向街道办事处、乡镇人民政府提出罢免业主委员会、监事委员会全体成员的书面建议,街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会会议进行表决。

前款罢免通过后,街道办事处、乡镇人民政府应当按照本条例规定组织、指导成立新一届业主委员会、监事委员会。

业主委员会、监事委员会届内终止或者被罢免的,应当在终止之日起七日内向街道办事处、乡镇人民政府移交由其保管的文件资料及财物。

第二十二条 物业服务区域有下列情形之一的,经专有部分

面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向街道办事处、乡镇人民政府提出书面申请，街道办事处、乡镇人民政府应当组织成立物业管理委员会代行业主委员会相关职责：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件但未成立，经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导后仍不能成立的。

物业管理委员会由五至十五人单数组成，成员由业主以及街道办事处、乡镇人民政府、社区（村）党组织、公安派出所、居民委员会、村民委员会、建设单位等代表组成。其中，业主成员不得少于百分之五十。

物业管理委员会自成立之日起三十日内应当告知物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门，并在物业服务区域内显著位置公布成员名单。

物业管理委员会应当依法履行职责，作出决定前，应当征求全体业主意见；作出决定后，应当在物业服务区域内显著位置公告。

物业管理委员会自业主委员会成立之日起停止履行职责，并在七日内与业主委员会办理移交手续后解散。

第四章 前期物业管理

第二十三条 住宅物业的建设单位应当按照国家有关规定

通过招标投标方式选聘前期物业服务人。

建设单位与物业服务人签订前期物业服务合同，合同期限最长不超过二年。合同期限自首套房交付之日起计算。建设单位依法与物业服务人订立的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订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十四条 建设单位可以邀请专业经营单位、物业服务人或者物业咨询机构等提前介入项目的开发建设，对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项，提出与物业管理相关的建议。

第二十五条 承接新建物业前，物业服务人和建设单位在新建物业竣工验收后，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和其相应的物业档案进行查验。

物业承接查验应当邀请买受人代表以及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。买受人代表应当由住房城乡建设主管部门从公开报名的买受人中确定。

物业承接查验后，建设单位应当与物业服务人签订物业承接查验协议，物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议。

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恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益。

第二十六条 物业服务人应当将承接查验有关原始资料建档保存。

物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权查询、复制、摘抄。前期物业服务人应当在业主委员会成立之日起十日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

第二十七条 前期物业服务期间，首套住宅物业交付满一年的，建设单位可以委托第三方专业机构对前期物业服务人服务等级进行评定。评定结果向全体业主公告，同时告知街道办事处、乡镇人民政府和物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门。

第二十八条 前期物业服务合同期满，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人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。

业主和前期物业服务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。

第五章 物业服务

第二十九条 业主大会成立后，业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同。业主委员会应当将物业服务合同草案在物业服务区域内显著位置公示，公示时间不少于十五日；物业服务合同经业主大会审议通过，由业主委员会与物业服务人签订。

物业服务合同签订生效的，前期物业服务合同即行终止。

物业服务人应当将物业服务合同在签订之日起三十日内抄报街道办事处、乡镇人民政府和物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门。

第三十条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人。物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会。合同对通知期限另有约定的除外。

产生争议的，业主委员会、物业服务人可以请求街道办事处、乡镇人民政府协调处理有关事项。双方的争议，可以通过诉讼或者仲裁解决。

第三十一条 物业服务人不得有下列行为：

（一）违反物业服务合同减少服务内容，降低服务标准，擅自设置收费项目和提高收费标准；

（二）擅自利用业主共有部分开展经营活动；

（三）挪用、侵占、隐瞒业主共有部分收益；

（四）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、电梯检验检测和维修保养费用以及业主共同支付的其他费用；

（五）泄露业主信息；

（六）强制业主通过指纹、人脸识别等生物信息方式使用共

用设施设备；

- (七) 采取停止供水、供电、供气等方式催交物业费；
- (八) 与业主委员会成员串通，损害业主利益；
- (九) 占用公共区域擅自设置或者允许他人设置营业摊点；
- (十) 其他损害业主合法权益的情形。

第三十二条 物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由不按照约定支付物业费。

业主未按照约定支付物业费的，物业服务人可以通过书面催交等方式催告其在合理期限内支付。

第三十三条 鼓励物业服务人为业主依法提供养老、托幼、家政、健康等物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

物业服务人在提供物业服务合同约定以外的服务项目时不得损害他人合法权益和公共利益，不得违反公序良俗。

第三十四条 鼓励指导老旧小区业主依法选聘物业服务人。支持街道办事处、乡镇人民政府和社区依法引进物业服务人承接辖区内老旧院落、保障性住房小区、拆迁安置小区等物业服务。

鼓励具备条件的老旧小区采用物业服务信托制，由物业服务人提供公开透明、质价相符的物业服务。

第六章 物业的使用与维护

第三十五条 物业服务区域内禁止下列行为：

（一）房屋装饰装修损坏房屋承重结构、主体结构，擅自改变建筑物防火条件；

（二）违章搭建建筑物和构筑物，破坏或者擅自改变房屋外立面；

（三）擅自改变住宅、车库、绿地或者其他附属设施的使用性质；

（四）侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共有部分；

（五）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害物质；

（六）占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、消防车通道和安全出口；

（七）违反规定进行电焊、气焊等具有火灾危险的作业；

（八）毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；

（九）从建筑物中抛掷物品；

（十）超过规定标准排放噪声、产生振动或者影响其他业主采光、通风；

（十一）随意堆放、倾倒垃圾、杂物；

（十二）违反规定饲养动物；

(十三) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务人应当加强物业服务区域的巡查。有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门处理；业主、物业使用人对侵害其合法权益的行为，有权进行制止，可以依法提起诉讼；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法提起诉讼。

第三十六条 对正在实施的装饰装修违法行为，由自然资源、住房城乡建设、城管执法、消防救援等相关部门责令立即停止违法行为，必要时可以与供水、供电、供气和建设工程勘察、设计、施工、监理单位建立行政执法协助机制，制定制止违法建设的具体措施。

有关行政执法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，不动产登记机构限制办理变更、转移、抵押登记。违法建设情形消除的，有关行政执法部门应当及时书面告知不动产登记机构解除限制。

物业服务人发现装饰装修违反相关规定擅自修建建（构）筑物、破坏房屋承重结构、主体结构的，应当及时劝阻，采取合理措施制止，并向物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门报告和协助处理。

第三十七条 物业服务区域内按照规划设置的车位车库，应当首先满足业主的需要。建设单位在销售房屋时，应当将车位车库规划配建数量、位置、租售价格等信息在房屋销售现场公示并

书面告知买受人。

物业服务区域内，经业主共同决定，可以利用共用部位或者场地停放车辆并收取合理费用。停车方案由业主委员会或者物业管理委员会与物业服务人共同拟定，但不得占用疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地，不得妨碍行人和其他车辆通行。自然资源、公安、消防救援等主管部门应当对消防车通道划定、警示标志设置等予以指导。

第三十八条 新建住宅小区应当按照国家相关要求为固定车位（库）建设电动汽车充电设施或者预留安装条件。

已建成有条件的物业经业主共同决定，可以委托充电运营企业提供充电设施建设、运营与维护等服务。

公用充电设施由充电设施运营方负责管理维护的，充电设施运营方承担安全主体责任；由物业服务人负责管理维护的，物业服务人承担安全主体责任。

业主在固定车位（库）建设的充电设施由充电设施所有人或者其使用人负责管理维护，并承担安全主体责任。所有人或者使用人委托他人负责维护的，由受委托人按照规定和约定承担安全主体责任。

物业服务区域具备充电设施安装条件的，应当按照相关规范、标准安装。物业服务人应当根据业主的需求协助办理充电设施安装。

第三十九条 在物业服务区域内使用电动自行车的，应当遵

守法律法规和管理规约，不得在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。

禁止利用电梯轿厢运载电动自行车。

第四十条 经业主共同决定，利用共有部分开展经营活动，可以授权业主委员会管理，也可以以书面合同方式委托物业服务人或者其他经营主体经营，产生的收入，在扣除合理成本之后，纳入业主共有资金，归全体业主所有。

业主共有资金包括：

（一）利用业主共有的建筑物、停车场地、绿地、泳池、球场、道路、通道、房屋外墙、电梯、照明设施等共有部分从事经营活动产生的收益；

（二）因业主的共有部分被侵占、损害所得的赔偿费用；

（三）共有部分被依法占用、征收、征用的补偿费用；

（四）共有收益的孳息；

（五）其他依法属于业主共有的收益。

第四十一条 业主大会应当设立业主共有资金账户，由业主委员会进行管理。

业主共有资金使用与管理办法由业主委员会拟定，由业主共同决定。使用与管理办法可以约定业主共有资金的用途、使用权限、程序、信息公开、监督方式等内容。任何单位和个人不得挪用、侵占、擅自使用业主共有资金。

业主共有资金经业主共同决定可以用于下列支出：

- (一) 维修、更新、改造、增设共有部分；
- (二) 补充建筑物及其附属设施的维修资金；
- (三) 召开业主大会会议工作经费；
- (四) 业主委员会工作经费和补贴；
- (五) 第三方审核、审计、检测所需费用；
- (六) 共用设施设备专项财产保险；
- (七) 业主大会决定的其他事项。

第四十二条 市、县级人民政府应当制定和完善建筑物及其附属设施的维修资金的管理办法。

建设单位未按照国家、省有关法律法规规定报告设立业主大会前，物业共有部分需要维修、更新和改造的，建设单位应当承担物业维修、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。

紧急情况使用建筑物及其附属设施的维修资金，应当按照法律法规规定执行。

第四十三条 对配套设施设备不全的老旧小区，市、县级人民政府应当制定老旧小区综合改造和管理的中长期规划和年度计划，并安排专项资金用于老旧小区的综合改造。

老旧小区经业主共同决定，可以通过业主自筹、引入社会资本等多种方式按照有关规定新建、改建小区物业服务用房、既有住宅电梯、机动车停车位、非机动车集中停放区域、充电、通信等配套设施。

第七章 法律责任

第四十四条 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。

第四十五条 业主委员会及其成员违反本条例相关职责规定的，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十九条规定行为之一的，由物业所在地的县级以上地方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。

第四十六条 有关行政管理部门、街道办事处、乡镇人民政府负有直接责任的主管人员和其他直接责任人有下列情形之一的，由所在单位、主管部门、上级机关或者监察部门责令改正；情节严重的，对相关责任人依法给予处分；给当事人造成损失的，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）未按照规定筹备、组织召开业主大会会议的；
- （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) 截留、挪用、侵占或者未按时审核拨付建筑物及其附属设施维修资金的;

(六) 其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第四十七条 本条例规定的行政处罚已纳入城市管理综合执法范围的, 由城管执法部门实施。

第八章 附 则

第四十八条 本条例中下列用语的含义:

(一) 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、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、架空层、走廊通道等;

(二) 共用设施设备, 是指物业服务区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

第四十九条 本条例自 2022 年 10 月 1 日起施行。