

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主和业主组织
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业修金与住宅专项维修资金
- 第五章 物业服务与监管
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方合法权益,营造良好居住环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《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。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理,适用本条例。

本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理),是指业主通过选聘物业服务企业或者自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制,发挥社区党组织在基层社会治理中的领导作用。

第四条 市、县级人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业服务纳入现代服务业发展规划,社区建设和社会治理体系;制定扶持政策,引导老旧小区、保障性住房的业主选聘物业服务企业开展物业管理活动;建立完善部门联动管理体制,协调处理物业管理工作中的突出问题,提高物业服务和管理水平。

第五条 市、县级物业管理主管部门负责物业管理活动的统一监督管理工作。

公安、价格、规划、环境保护、城市管理、卫生健康、应急管理、市场监督管理、人民防空、燃气管理、给排水管理等有关部门按照各自职责,建立物业投诉处理等制度,会同物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)在物业管理区域内公示相关职责事项和联系方式,依法做好物业管理的相关工作。

街道办事处(镇人民政府)具体负责物业管理工作的指导、协调和监督。

社区居(村)民委员会应当协助街道办事处(镇人民政府)做好物业管理的相关工作。

第六条 市物业管理主管部门应当会同相关部门组织建立物业管理公共服务平台,用于电子投票、信息公开、招投标、纠纷投诉处理等。市物业管理公共服务平台应当纳入市人民政府的公共服务平台。

鼓励物业服务企业运用互联网等新技术,提高物业服务水平。

第七条 物业管理协会应当建立完善行业诚信和自律机制,协助物业管理主管部门做好信用信息管理,维护业主及物业服务企业合法权益。

第八条 建立物业管理第三方评估制度,业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构开展物业服务项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。具体办法由市物业管理主管部门制定。

第二章 业主和业主组织

第九条 房屋的所有权人为业主。

业主应当依照法律、法规和管理规约行使权利、履行义务。

第十条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主大会选举产生业主委员会。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,由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第十一条 符合成立业主大会条件的,街道办事处(镇人民政府)应当在收到建设单位或者十人以上业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内,组织成立首次业主大会筹备组。

筹备组由业主、建设单位、街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会、公安派出所等派员组成。筹备组中的业主成员由街道办事处(镇人民政府)组织业主推荐产生。筹备组人数应当为五至十一人的单数,其中业主成员不少于百分之六十。

筹备组成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。

第十二条 首次业主大会应当制定业主大会议事规则和管理规约。

业主大会议事规则和管理规约的示范文本由市物业管理主管部门制定。

第十三条 业主户数超过三百户的,可以成立业主代表大会,履行业主大会的职责。

同一物业管理区域有两幢以上房屋的,可以按幢、单元或者结合实际情况组成业主小组,推选业主代表参加业主代表大会。业主代表在业主大会会议召开前应当征集本小组业主的意见和建议,需要业主书面投票表决的,由业主本人签字确认。

第十四条 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有较强的公信力和组织能力、模范履行业主义务的业主担任。业主委员会由五至十一人单数组成,每届任期三至五年。

鼓励和支持业主中的中共党员、人大代表、政协委员和其他社会知名人士参加业主委员会选举。

第十五条 业主有下列情形之一的,不得作为首次业主大会筹备组成员、业主代表和业主委员会委员候选人:

- (一)正在被执行刑事处罚的;
 - (二)有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋、侵占公共场所等物业管理相关违法行为且未改正的;
 - (三)无故欠交物业服务费用或者住宅专项维修资金且未改正的;
 - (四)有较为严重的个人不良信用记录或者严重违法违反社会公德造成不良影响的;
 - (五)本人、配偶及其直系亲属与为本物业管理区域提供服务的物业服务企业有利害关系的;
 - (六)索取、收受建设单位、物业服务企业的财物或者有其他利益的;
 - (七)法律、法规以及业主大会议事规则、管理规约规定的其他情形。
- 第十六条** 业主委员会及其委员不得有下列行为:
- (一)阻挠业主大会行使职权,拒绝执行业主大会决定;
 - (二)违反规定使用业主大会或者业主委员会印章;
 - (三)转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料,或者拒绝、拖延提供业主有权查询的文件、资料;
 - (四)未经业主大会决定,擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同;
 - (五)挪用、侵占物业公共收益等业主共有财产;

南通市住宅物业管理条例

(2020年3月20日南通市第十五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,2020年5月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

南通市第十五届人民代表大会常务委员会公告

第6号

《南通市住宅物业管理条例》已由南通市第十五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2020年3月20日通过,经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2020年5月15日批准,现予公布,自2020年10月1日起施行。

南通市人民代表大会常务委员会
2020年5月19日

(六)索取、收受房屋建设、物业服务、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益;

(七)利用职务之便为自己或者他人在物业收费、停车等方面谋取不当利益;

(八)挪用住宅专项维修资金;

(九)打击报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;

(十)其他侵害业主合法权益的行为。

业主委员会委员有前款规定行为之一的,应当按照业主大会确定的规则予以罢免。县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)应当予以指导、协助。

第十七条 业主委员会应当及时将下列信息在物业管理区域内显著位置公示,并及时更新:

(一)业主委员会委员名单、职责分工和联系方式;

(二)业主大会、业主委员会的决定;

(三)业主大会、业主委员会每半年的工作经费收支情况和业主委员会委员工作补贴等费用情况;

(四)业主委员会委员、候补委员交纳住宅专项维修资金情况、每年交纳物业公共服务费、公共能耗费、停车费等情况以及停车位使用情况;

(五)其他应当向业主公示的信息。

前款第一项应当长期公示,第二项至第四项公示时间不得少于六十日。

第十八条 业主委员会有下列情形之一的,县级物业管理主管部门应当责令限期改正;拒不改正的,由县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)指导、协助业主召开业主大会会议,调整或者重新选举业主委员会:

- (一)不能正常开展工作的;
- (二)委员人数不足总数二分之一的;
- (三)不依法履行职责,严重影响社区和谐稳定的。

实行差额选举的业主委员会委员出现缺员时,可以从候补委员中按照得票多少顺序依次递补。

第十九条 业主委员会在任期届满三个月前,应当书面告知街道办事处(镇人民政府)和社区居(村)民委员会。街道办事处(镇人民政府)应当指导、协助业主和业主委员会成立换届工作小组,由换届工作小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届工作小组成员构成参照首次业主大会筹备组人员构成。

第二十条 业主委员会应当自换届工作小组成立之日起十日内,将其保管的财务账簿凭证、业主名册、会议记录、文书档案等资料、印章以及其他属于业主所有的财物移交街道办事处(镇人民政府)保管。不按时移交的,街道办事处(镇人民政府)应当责令其限期移交;拒不移交的,公安机关应当协助移交。

街道办事处(镇人民政府)应当在新一届业主委员会备案后十日内,将其保管的前款所列资料、印章、财物等移交新一届业主委员会。

第二十一条 有下列情形之一的,可以成立物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责:

- (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,经县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)指导后仍不能成立的;

业主委员会长期不能正常工作,经县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)多次指导重新选举,不能产生新的业主委员会的,可以成立物业管理委员会代行其职责。

物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间,街道办事处(镇人民政府)对能够成立业主大会的,应当指导筹备工作,成立业主大会;能够选举产生业主委员会的,应当指导产生业主委员会。

第二十二条 物业管理委员会由街道办事处(镇人民政府)组织成立,成员由业主以及街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会、社区服务机构、建设单位、公安派出所等派员组成。

物业管理委员会的人数为九至十三人的单数,其中业主成员不少于百分之六十。业主成员由街道办事处(镇人民政府)在符合业主委员会委员任职条件的业主中推荐产生。

第二十三条 物业管理委员会应当自成立之日起三十日内向县级物业管理主管部门备案,并可以持备案回执刻制印章。备案事项变更时,应当在十五日内书面报告备案单位。

物业管理委员会成员名单、备案及变更情况应当及时在物业管理区域内显著位置公示。

第二十四条 物业管理委员会自新的业主委员会产生或者原业主委员会恢复履行职责之日起停止履行职责,并于十日内向业主委员会移交相关资料和财物,移交后自动解散。

第二十五条 单体物业或者规模较小的物业,业主或者业主大会决定对物业实施自行管理的,应当在街道办事处(镇人民政府)的监督指导下制定自行管理方案,对下列事项作出决定:

- (一)自行管理的内容、标准、费用和期限;
- (二)聘请专业机构的方案;
- (三)业主、业主委员会的权利、义务;
- (四)其他自行管理的内容。

电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备,应当按照有关规定维修和养护。

自行管理方案通过之日起三十日内应当告知全体业主和街道办事处(镇人民政府)。

第三章 前期物业管理

第二十六条 建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业。投标人少于三个或者住宅规模建筑面积小于三万平方米的,经县级物业管理主管部门批准,可以采取协议方式选聘。

建设单位应当自前期物业服务合同签订之日起三十日内,将合同报县级物业管理主管部门和价格主管部门备案。

第二十七条 建设单位应当提供前期物业管理开办费,用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有,由物业服务企业使用。

第二十八条 建设单位应当在物业交付使用十五日前,与选聘的物业服务企业完成物业共用

部位、共用设施设备的承接查验。物业服务企业应当按照规定履行承接查验义务。承接查验可以委托第三方专业机构进行,可以邀请业主代表以及物业管理主管部门和街道办事处(镇人民政府)派员参加。承接查验费用的承担由前期物业服务合同约定,没有约定或者约定不明的,由建设单位承担。

承接查验后,建设单位应当与物业服务企业签订物业承接查验协议,对承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等作出约定。物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议,与前期物业服务合同具有同等法律效力。

承接查验协议签订后十日内应当办理物业交接手续。物业服务企业应当自物业交接后三十日内向县级物业管理主管部门办理备案手续。

物业交接后,发现存在隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全 and 正常使用的,建设单位应当负责修复;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。物业服务企业擅自承接未经查验的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,依法承担相应的责任。

第二十九条 新建住宅项目,建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房,低于一百平方米的按照一百平方米配置,并无偿移交。其中,用于业主委员会议事活动用房的,应当按照配置物业服务用房的比例合理确定,一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。住宅小区分期建设的,应当根据分期建设的面积和进度按比例合理配建物业服务用房或者提供满足物业服务活动的临时用房。

物业服务用房不计入分摊公用建筑面积,其所有权属于全体业主,任何单位和个人不得擅自占用。

第三十条 前期物业管理期间,有下列情形之一的,建设单位应当按照规定程序重新选聘物业服务企业:

- (一)物业服务企业擅自退出的;
- (二)物业服务不符合约定,建设单位要求限期整改,拒不整改或者达不到整改要求,建设单位依法提前解除合同的;
- (三)物业服务企业被吊销营业执照的;
- (四)法律、法规规定的其他情形。

第四章 物业修金与住宅专项维修资金

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。建设单位委托物业服务企业保修的,应当与物业服务企业签订委托协议。

第三十二条 建设单位在办理房屋所有权首次登记前,应当按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存物业修金,用于物业保修期内建设单位不履行保修责任,或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的维修费用列支。物业修金不得纳入房屋建设成本。

第三十三条 物业修金交存期限为五年。保修期内出现的物业质量问题,修金交存期满仍未修复的,修金交存期限延长至修复完成。

物业保修期内,物业修金不足以支付物业维修费用的,建设单位应当补足;物业保修期满后,物业修金有余额的,应当返还建设单位。

第三十四条 物业修金实行统一交存、权属不变、专款专用、政府监管的原则,由县级物业管理主管部门统一管理。

物业修金管理辦法由市人民政府制定。

第三十五条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主,应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时,将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。在国家规定的保修期满后未出售的物业,由建设单位先行交存住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于业主所有,专项用于国家规定的保修期满后物业共用部分、共用设施设备的维修、更新和改造。

新建商品住宅物业配置电梯的,建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金,专项用于电梯、消防等设施设备的更新和改造,并提供专项分账等资料。该资金归业主所有,纳入住宅专项维修资金管理。

第三十六条 业主大会成立前,住宅专项维修资金由维修资金管理部門代管;业主大会成立后,可以决定自行管理,也可以决定继续由维修资金管理部門代管,决定自行管理的,业主委员会应当按照国家和省相关规定,建立规范的财务管理制度,接受监督。

第三十七条 物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用,按照下列规定可以在住宅专项维修资金中列支:

(一)部分共用部分的所需费用,由拥有部分共用部分的业主按照各自拥有的物业建筑面积比例共同承担;有约定的,按照约定。

(二)全体共用部分所需的费用,由全体业主按照各自拥有的物业建筑面积比例共同承担;有约定的,按照约定。

前款涉及未售出的房屋或者公有住房的,建设单位或者公有住房产权单位应当按照相应建筑面积的比例分摊。

房屋未交存住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金余额不足的,业主应当根据各自拥有的物业建筑面积比例按照本条第一款规定的原则分担、续筹;有约定的,按照约定。

第三十八条 发生下列紧急情形之一,需要立即对住宅物业共用部分、共用设施设备进行紧急维修、更新和改造,相关的业主不能形成法定多数意见的,物业服务企业、业主委员会或者相关业主可以提出应急处置方案,经住宅专项维修资金代管部門复核后及时应急处置:

- (一)屋面、外墙防水损坏造成渗漏的;
- (二)电梯故障危及人身安全的;
- (三)公共供水(围)栏被破坏严重,危及人身安全的;
- (四)楼体外立面有脱落危险的;
- (五)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,以及二次供水水泵运行中断,危及人身、财产安全的;
- (六)消防设施出现功能障碍,存在重大火灾

隐患的;

(七)危及房屋使用 and 人身、财产安全的其他紧急情况。

应急维修费用应当经过审计并在物业管理区域内显著位置公示后,从相关业主的住宅专项维修资金分戶账中按照专有面积分摊列支。

第三十九条 住宅专项维修资金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相关规定以及业主大会的决定,续筹住宅专项维修资金。

第四十条 住宅专项维修资金代管部門应当依法履行维修资金保值增值的责任。

业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的,保值增值方案和增值分配方案由业主大会按照国家和省相关规定决定。

第四十一条 物业管理区域可以设立维修资金统筹分账。统筹维修资金主要用于物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用以及受益人为全体业主或者无法界定受益人的项目维修、更新和改造。

统筹维修资金由下列渠道筹集:

- (一)利用物业服务用房、业主共有的道路或者其他场地上的停车位、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益的百分之七十,业主大会另有约定的,从其约定;
- (二)维修资金增值(孳息)部分支付业主房屋分戶账滚存剩余的资金;
- (三)共用设施设备报废回收的残值;
- (四)人民防空工程年度平战结合收入中依照有关规定提取的资金;
- (五)业主共同决定以及其他应当计入的资金。

第四十二条 住宅专项维修资金的代管部門、业主委员会(物业管理委员会)应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目,并将下列信息在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于六十日:

- (一)维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;
 - (二)发生列支的项目、费用和分摊情况;
 - (三)业主分戶账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;
 - (四)其他有关维修资金使用和管理情况。
- 业主对公示、查询的情况有异议的,可以要求复核,代管部門、业主委员会(物业管理委员会)应当及时答复。

第五章 物业服务与监管

第四十三条 县级物业管理主管部门应当为建设单位或者业主大会选聘物业服务企业提供服务和指导。

鼓励、引导业主大会通过物业管理公共服务平台,采用招投标的方式选聘物业服务企业。

物业管理招投标办法由市物业管理主管部门制定。

第四十四条 市物业管理主管部门应当会同市场监督管理部門制定前期物业服务合同和物业服务合同示范文本。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内,将物业服务合同报县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)备案。

第四十五条 业主大会可以委托第三方评估机构对物业服务企业履约情况开展评估,并向全体业主公布评估结果。物业服务企业应当配合评估活动。

第四十六条 物业服务企业应当及时将下列信息在物业管理区域内显著位置公示,并及时更新:

- (一)物业服务企业的营业执照、项目负责人情况、联系方式、投诉电话;
 - (二)物业服务合同约定的服务内容、标准以及收费项目、标准等有关情况;
 - (三)电梯、消防、监控等专项设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案;
 - (四)物业服务费用、公共水电费分摊以及物业共用部位、共用设施设备的收益收支情况;
 - (五)占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车车位的收益收支情况;
 - (六)住宅专项维修资金使用及业主分摊情况;
 - (七)物业承接查验情况;
 - (八)其他应当公示的信息。
- 前款第一项至第三项应当长期公示;第四项至第六项应当至少每年公示一次,第七项在物业服务企业办理备案后公示,公示时间均不得少于六十日。

第四十七条 物业服务企业退出物业管理的,应当按照规定向业主委员会办理移交手续,并移交下列资料:

- (一)承接查验资料;
 - (二)业主信息资料;
 - (三)电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录及联系方式等相关资料;
 - (四)物业管理用房、业主共用的场地和设施设备资料;
 - (五)物业服务期间配置的固定设施设备资料;
 - (六)物业服务企业建档保存的物业改造、维修、养护资料;
 - (七)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;
 - (八)其他应当移交的资料。
- 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,应当在县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)的指导、监督下对物业共用部位、电梯、消防、监控等共用设施设备和相关场地的使用维护现状予以确认。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。

对拒不退出或者移交资料的,业主委员会请求,公安机关应当给予协助;有破坏共用设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的,由公安机关依法处理。

第四十八条 物业服务收费包括物业公共服

务费、汽车停放费和其他服务费。

普通住宅的前期物业公共服务费、汽车停放费实行政府指导价,业主大会成立后,是否实行政府指导价由业主大会决定;非普通住宅和非住宅、满足部分业主需要或者接受业主委托开展的特约服务等其他物业服务收费,实行市场调节价。具体物业服务收费标准,由当事人在物业服务合同中约定。

价格主管部门应当会同物业管理主管部门每三年内对物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行评估,并根据评估结果适时动态调整。

第四十九条 业主应当按照物业服务合同的约定按时交纳物业公共服务费、公共能耗费等相关费用。

业主欠交物业服务费用,经催交仍逾期未交纳的,物业服务企业可以依法申请调解、提起诉讼或者申请仲裁。

县级人民政府、街道办事处(镇人民政府)应当建立和完善物业管理矛盾纠纷人民调解机制,倡导当事人优先选择基层人民调解委员会就地解决物业纠纷。业主大会、业主委员会应当配合做好物业业纠纷化解工作。

第五十条 物业所有权发生转移时,业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

第五十一条 物业管理区域内禁止下列行为:

- (一)违法搭建建筑物、构筑物,擅自改变房屋外观;
- (二)损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构,擅自改变门窗位置,超荷载存放物品;
- (三)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;
- (四)擅自占用、挖掘道路、场地、地下空间,侵占或者损毁树木、绿地、景观;
- (五)擅自在楼道等公共部位堆放物品;
- (六)违反有关人均面积、使用功能、消防安全等规定出租房屋;
- (七)存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品;
- (八)损坏或者擅自停用公共消防设施和器材,妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通;
- (九)破坏或者擅自改造人防工程;
- (十)擅自设置停车泊位、违规停放车辆;
- (十一)擅自在公共走道、楼梯间、门厅内为电动自行车充电;
- (十二)违反规定饲养家畜、宠物;
- (十三)高空抛物、露天焚烧,在雨水污水分流地区将污水排入雨水管网、违反垃圾分类管理规定处理垃圾;
- (十四)制造超过规定标准的噪声、振动;
- (十五)擅自架设电线、电缆,擅自迁改给排水、燃气管线等;
- (十六)擅自改变房屋、车库及附属用房的用途;
- (十七)法律、法规以及临时管理规约、管理规约禁止的其他行为。

物业服务企业、业主委员会发现违法使用物业行为的,应当及时劝阻、制止,并向有关主管部门、街道办事处(镇人民政府)报告。

第五十二条 物业服务企业应当依法履行安全职责,发生安全事故、自然灾害、公共卫生事件等突发事件时,应当立即依法采取应急措施并向有关主管部门报告,协助做好应急救援和处置等相关工作。

第五十三条 市物业管理主管部门应当建立全市物业管理信用信息系统,对物业服务企业及其项目负责人进行管理。具体办法由市物业管理主管部门制定。

第五十四条 市、县级人民政府应当对交付时间长、配套设施设备不齐全、环境较差的老旧小区制定改造提升计划,改善居住环境。老旧小区小区的范围,由市、县级人民政府确定。

第五十五条 老旧小区小区内的道路、雨污水管道、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套设施建筑及设施设备的改造建设资金,由政府负责;业主专有部分的设施设备改造支出,由业主承担。

第五十六条 市、县级人民政府应当制定政策,支持老旧小区住宅加装电梯。

第五十七条 无物业管理的老旧小区可以依托社区居民委员会实行自治管理。

第六章 法律责任

第五十八条 违反本条例第十六条第一款规定,业主委员会及其委员侵犯业主合法权益的,按照以下规定处理:

- (一)违反第一项至第七项规定,有阻挠业主大会行使职权等行为的,由县级物业管理主管部门责令限期改正,并在物业管理区域内予以通告;
- (二)违反第八项规定,挪用住宅专项维修资金的,由县级房地产主管部门依法处理;
- (三)业主委员会委员构成违反治安管理行为的,由县级公安机关依法处理。

第五十九条 违反本条例第十七条第一款规定,业主委员会未按照要求公示业主委员会委员名单等信息的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,在物业管理区域内予以通告。

第六十条 违反本条例规定,物业服务企业有下列情形的,按照以下规定处理:

- (一)违反本条例第二十八条第一款规定,承接物业未进行查验的,由县级物业管理主管部门责令限期改正,并记入物业服务企业信用档案。
- (二)违反本条例第四十六条第一款第二项、第四项、第五项规定,未公示物业服务内容等信息或者公示失实信息的,由县级以上市场监督管理部门责令限期改正,逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款;违反第七项规定,未公示物业承接查验情况的,由县级物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处一万元以上十万元以下罚款。
- (三)违反本条例第四十七条第一款规定,退出物业管理,未按照规定办理移交手续的,由县级物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下罚款。
- (四)违反本条例规定,建设单位有下列情形的,按照以下规定处理:
 - (一)违反本条例第二十九条第一款规定,未按照规定配置必要的物业服务用房的,由县级以上主管部门责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款;
 - (二)违反本条例第三十二条、第三十三条第二款规定,未按照要求交存或者补足物业修金的,由县级物业管理主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处二十万元以上三十万元以下罚款。

第七章 附则

第六十二条 本条例规定的行政处罚,按照相对集中行政处罚权的规定应当由其他执法主体实施的,依照其规定执行。

第六十三条 本条例自2020年10月1日起