【上接第6版】

（三）建立物业共用部位、共用设施设备等工程资料和日常管理档案并供业主查询；

（四）按照临时管理规约、前期物业服务合同的约定，向业主提供物业服务并引导业主遵守约定，维护物业公共利益和管理秩序；

（五）配合所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处做好业主大会的成立工作。

第四十四条 物业竣工验收合格后、交付前，物业服务企业应当在所在地的区（县、市）物业主管部门和镇（乡）人民政府、街道办事处的指导、监督下与建设单位共同确认物业管理区域，对物业共用部位、共用设施设备进行查验，确认查验结果，形成查验记录，订立物业承接查验协议。承接查验应当邀请业主参加并在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向业主公开查验结果。承接查验可以邀请第三方专业机构参加。

物业承接查验协议应当对承接查验的情况和结果、双方权利义务、存在问题、解决方法及其时限、违约责任等事项作出明确约定。承接查验发现问题的，建设单位应当及时整改。

建设单位应当在签订物业承接查验协议后，及时向物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

物业承接查验的费用，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。

第四十五条 物业服务企业承接前期物业时，建设单位应当向物业服务企业移交下列档案资料：

（一）物业管理区域划分确定的相关文件；

（二）竣工总平面图，单体建筑、结构、设施设备竣工图，分幢分层平面图和套型图，物业管理区域内道路、停车场（库）、地下管网工程、人民防空工程竣工图等竣工验收资料；

（三）物业共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）物业质量保修、物业使用说明文件和商品房买卖合同范本；

（五）业主名册以及联系方式；

（六）临时管理规约；

（七）物业管理所必需的其他相关资料。

第四十六条 建设单位不得擅自占用、处分物业共用部位、共用设施设备。

物业交付前，建设单位应当按照规定将验收合格的物业管理区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等物业共用设施设备和工程图纸等资料移交给相关专业单位，专业单位应当及时接收，并承担维修、养护和更新改造责任。

建设单位未依照前款规定移交的，不得将物业交付使用。

第四十七条 建设单位应当依法承担住宅物业保修责任。住宅物业保修责任的范围、期限、具体方式应当载入住宅物业质量保证书和物业买卖合同。建设单位办理住宅工程竣工验收备案，应当提交住宅物业质量保证书。

建设单位可以通过购买商业保险、向业主提供银行保函等方式，履行物业的保修责任。

市和区（县、市）人民政府及其有关部门应当加强对物业质量保证责任履行、建设单位解散时保修责任承接等保修事项的监管，具体办法由市人民政府另行制定。

第五章 物业管理服务

第四十八条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同，并自物业服务合同订立之日起十日内向全体业主公布。

物业服务合同应当对服务事项、服务质量、服务期限、收费标准和收费方式、服务交接、专项维修资金和物业服务用房的使用管理，规划建筑用地内、围护或者围墙外与市政设施相连的业主共有场地管理等内容进行约定。物业服务合同约定的服务期限一般不超过五年。物业服务合同示范文本，由市物业主管部门会同有关主管部门制定，并向社会公布。

物业服务企业应当自订立或者变更之日起十五日内，将物业服务合同报送区（县、市）物业主管部门备案。

业主大会也可以决定委托其他管理人实施物业服务或者自行管理。委托其他管理人的，参照本条例有关物业服务企业实施物业服务的规定。自行管理的，应当将执行机构、管理方案、收费标准和管理期限等内容提交业主大会会议表决。

第四十九条 业主大会可以采用招投标或者协议方式选聘物业服务企业。采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当将两至三家备选的物业服务企业基本情况、拟订立的物业服务合同主要内容以及其他物业服务企业未入选的理由予以公示，并提请业主大会决定。

鼓励业主大会通过本市统一设立的公共资源交易平台，以公开招标的方式选聘物业服务企业。

第五十条 物业服务企业派驻物业管理区域的物业服务项目负责人兼管多个物业管理区域的，应当在业主大会选聘物业服务企业时告知业主委员会，并不得在物业服务合同期限内擅自增加兼管的物业管理区域。

第五十一条 物业服务收费应当遵循合理、公开和质价相符的原则。物业服务合同双方应当根据服务事项、服务等级标准、相关技术规范等因素，在物业服务合同中约定物业服务收费标准及其调整方式。

市物业主管部门应当会同物业管理行业协会，公开发布本市住宅小区物业服务项目内容和标准指引。物业管理行业协会应当定期监测并发布物业服务项目成本信息和计价规则，供业主和物业服务企业在协商物业服务费时参考。

第五十二条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定提供物业服务，并履行下列职责：

（一）按照国家和省、市规定的标准、规范提供物业服务；

（二）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

（三）听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务质量；

（四）采取合理措施，及时劝阻、制止业主、物业使用人违反国土空间规划、建筑、房屋安全、环境卫生、绿化、饲养动物、治安管理、环境保护、消防安全等法律、法规和管理规约的行为；劝阻、制止无效的，及时报告业主委员会、居（村）民委员会、有关主管部门，协助有关主管部门依法处理；

（五）维护、管理物业管理区域内道路交通、停车秩序并及时劝阻、制止道路交通违法违规行为；

（六）发现物业安全风险隐患，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者报告有关专业机构处理，并按照规定向有关主管部门报告；

（七）保护在物业服务活动中获取的业主信息和其他个人隐私，不得擅自泄露、公开；

（八）按照规定配合所在地政府及其部门做好基层治理相关工作；

（九）法律、法规和物业服务合同规定的其他职责。

未经业主大会决定，物业服务企业不得擅自改变物业共用部位、共用设施设备的用途，不得擅自利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动。

第五十三条 业主应当按照物业服务合同的约定，按时足额交纳物业服务费、物业共用部位和共用设施设备水电分摊费、专用车位管理费等物业服务相关费用。按照规定或者物业服务合同约定应当由专业单位、物业服务企业承担物业共用部位、共用设施设备水电分摊费的除外。

物业服务企业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服务为由拒绝支付物业服务相关费用。

低收入困难家庭可以按照规定享受物业服务相关费用补贴，具体办法由区（县、市）人民政府制定。

第五十四条 物业服务收费方式可以采取包干制或者酬金制。物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，定期将物业服务费、水电分摊费、专用车位管理费和由其经营管理的物业共用部位、共用设施设备的收益及使用等收支明细情况向业主委员会报告，并每年定期在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向全体业主公布，接受业主监督。经业主大会决定由业主委员会自行经营管理物业共用部位、共用设施设备的，业主委员会应当每年定期在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向全体业主公布收支明细情况。

业主对公布的收支明细情况有异议的，物业服务企业或者业主委员会应当予以答复和说明。业主可以要求业主委员会对收支情况组织进行审计。业主委员会应当按照物业服务合同的约定或者业主大会的决定组织进行审计，并向全体业主公布审计结果。审计所需费用在物业共用部位、共用设施设备的经营收益中支出。

第五十五条 物业服务企业应当在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置公示并及时更新下列信息：

（一）物业服务企业营业执照、项目负责人基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

（二）物业服务事项和标准、收费标准和方式；

（三）环境卫生保洁、绿化养护等专业性服务组织的基本信息、作业人员信息；

（四）电梯、消防、监控等设施设备维修保养单位的基本信息、联系人和联系方式等；

（五）其他与物业服务相关的信息。

第五十六条 物业服务企业应当建立健全并妥善保管物业管理区域的下列档案资料：

（一）业主房屋专有部分装修信息资料；

（二）水箱清洗记录以及水箱水质检测报告；

（三）监控和门禁系统、电梯、消防、道路照明、排水等共用设施设备日常检查记录和维护、维修协议；

（四）物业服务经营用房租赁、电梯广告租赁、停车泊位使用等物业共用部位、共用设施设备经营活动和车位、车库租赁使用的相关资料；

（五）本条例第四十五条规定的资料；

（六）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第五十七条 物业服务合同期限届满四个月前，业主委员会应当组织召开业主大会会议决定续聘或者另聘物业服务企业，并通知原物业服务企业。

原物业服务企业同意续聘的，应当在物业服务合同期限届满前重新订立物业服务合同；不同意续聘的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面通知业主委员会。物业服务合同对通知期限另有约定的，从其约定。

业主大会决定另聘物业服务企业的，应当及时选聘新物业服务企业。

业主大会决定在物业服务合同期限内解聘物业服务企业的，依照《中华人民共和国民法典》的有关规定执行。

第五十八条 物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域，配合新选聘的物业服务企业做好交接工作，如实告知业主委员会物业的使用和管理状况，并在镇（乡）人民政府、街道办事处的指导、监督下，按照下列规定，与业主委员会办理移交手续：

（一）按照物业服务合同约定，结算预收、代收、垫支的相关经费；

（二）查验、腾空、移交物业服务办公用房和物业服务企业使用的其他物业共用部位、共用设施设备；

（三）查验监控和门禁系统、电梯、消防、道路照明、排水等共用设施设备；

（四）核对、移交使用前期物业服务费采购、使用的办公设施、设备等；

（五）核对、移交本条例第五十六条规定的档案资料。

第五十九条 物业服务合同终止的，原物业服务企业不得实施下列行为：

（一）以业主欠交物业服务相关费用，或者垫支物业共用部位、共用设施设备维修费用为由，拒绝办理交接手续；

（二）以业主大会决定存在瑕疵为由，拒绝办理交接手续；

（三）故意损坏或者妨碍新选聘的物业服务企业使用物业共用部位、共用设施设备等；

（四）在办理物业服务交接手续期间或者物业服务合同终止前，停止提供物业服务；

（五）阻挠新选聘的物业服务企业按照物业服务合同约定进场提供物业服务；

（六）损毁、隐匿本条例第五十六条规定的有关档案资料；

（七）法律、法规规定的其他违法行为。

第六章 物业使用与维护

第六十条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规的规定和临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第六十一条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）违反法律、法规和设计要求，破坏房屋结构、危害房屋使用安全；

（二）违法改变物业的规划用途，违法搭建建筑物、构筑物、超标准雨棚，违法改变房屋外立面、在外墙上开门窗、改变排水排烟管道等，不使用规划设计的空调外机平台而在外墙面悬挂空调室外机；

（三）擅自占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，长期占用物业共用部位堆放物品、停放车辆；

（四）擅自占用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（五）擅自在业主共有绿地内铺路、取土，或者种植蔬果等；

（六）损坏业主共有绿地、园林设施、文化体育设施，在物业共用部位、共用设施设备上涂写、刻画或者擅自张贴、悬挂物品；

（七）高空抛物，任意处置固体废物或者排放超过规定标准的噪声；

（八）违反规定出租房屋、车棚车库以及进行其他违法经营活动；

（九）违反规定铺设电缆、电线为电动自行车、电动汽车充电；

（十）违反规定饲养动物；

（十一）法律、法规禁止的其他行为。

第六十二条 业主、物业使用人对房屋专有部分进行装修的，应当遵守房屋使用安全管理等法律、法规的规定，并接受所在地物业主管部门、物业服务企业、业主委员会、居（村）民委员会和利害关系人的监督。

第六十三条 物业管理区域内车辆的通行、停放，应当遵守法律、法规的规定和临时管理规约、管理规约的约定，并接受物业服务企业的管理。其中，机动车通行、停放还应当遵守下列规定：

（一）按照指定的行车路线慢速通行、禁止鸣号，遇到行人和非机动车避让；

（二）在规划车位、车库，停车泊位以及人民防空工程停车位内规范停放，禁止在消防车通道、绿地和其他妨碍行人、车辆通行的道路和场地上停放；

（三）停放期间关闭车辆防盗报警器；

（四）禁止除垃圾清运、应急救援、医疗救护、施工作业、快递邮政、家私和装修材料搬运以外的载重零点七五吨以上车辆驶入，禁止危险物品车辆驶入。

鼓励业主委员会与周边商场、机关、学校、企业等配建停车场的管理单位协商建立停车资源共享机制，缓解物业管理区域停车供需矛盾。镇（乡）人民政府、街道办事处应当给予支持和配合。

第六十四条 建设单位、物业服务企业或者业主委员会利用物业共用部位、共用设施设备产生的收益，扣除合理成本后，属于业主共有；未经业主大会决定，任何单位和个人不得擅自使用。

前款所称物业共用部位、共用设施设备产生的收益，是指利用物业服务经营用房、共有场地、共用设施设备的经营收益，利用物业共用部位设置广告设施的收益，利用共有道路停车收费的收益以及相应利息等业主共有物业收益。

第六十五条 物业共用部位、共用设施设备产生的收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于物业共用部位、共用设施设备日常维修和业主大会、业主委员会运作经费以及物业管理需要的其他支出。

物业共用部位、共用设施设备产生的收益不得用于投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。国家和省对专项维修资金管理另有规定的除外。

第六十六条 建设单位、物业服务企业或者业主委员会利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的，应当按照规定开设专用账户，专户存取，单独核算，并遵守下列规定：

（一）业主大会成立前，建设单位、前期物业服务企业从事经营活动的，应当将经营内容、经营方式、经营成本、专用账户信息以及经营协议等报送所在地的区（县、市）物业主管部门备案；

（二）业主大会成立后，建设单位、物业服务企业从事经营活动的，应当经业主大会决定，并与业主委员会订立委托经营协议；

（三）业主委员会从事经营活动的，应当经业主大会决定，建立健全财务管理制度，接管建设单位、物业服务企业物业共用部位、共用设施设备经营专用账户结余资金，向业主公开经营协议。

第六十七条 物业服务企业应当建立健全物业共用部位、共用设施设备运行状况的检查维护制度，加强对电梯、消防、建筑幕墙、户外广告设施、墙外挂设空调室外机等设备安全状况的日常巡查，征集业主发现的问题，及时核实情况，采取必要的安全防护措施，并按照下列规定处理：

（一）属于保修期限和保修范围的问题，及时通知、督促建设单位履行保修责任，并报告所在地的区（县、市）物业主管部门；

（二）属于专有部分或者专有设备的问题，及时通知、督促责任人维修；

（三）属于物业服务企业管理的物业共用部位、共用设施设备的问题，按照物业服务合同的约定，及时组织维修；

（四）属于专有部分以外的供水、排水、供气、供热、通信、有线电视等管道、管线及其配套设施设备问题，及时通知、督促相关专业单位组织维修；

（五）属于危及房屋使用安全的问题，依照房屋使用安全管理法律、法规的规定处理。

第六十八条 物业管理区域应当按照国家和省、市规定设立专项维修资金。

业主大会成立前，专项维修资金由区（县、市）设立的专项维修资金管理机构负责统一管理。

业主大会可以决定专项维修资金由区（县、市）设立的专项维修资金管理机构统一管理或者自主管理。业主大会决定自主管理的，应当按照规定设立专用账户并建立健全相关财务管理制度。区（县、市）物业主管部门应当对专项维修资金的收取、存储、使用进行监督和指导。

既有专项维修资金由专项维修资金管理机构统一管理调整为业主自主管理的，业主委员会应当根据业主大会的书面决定，向所在地专项维修资金管理机构办理该物业管理区域专项维修资金的划转手续。

业主有权对统一管理或者自主管理的专项维修资金的收取、存储、使用情况进行查询和监督。

第六十九条 业主应当按照规定足额交存专项维修资金。专项维修资金的交存标准由市物业主管部门按照国家和省、市有关规定定期公布。

在办理房屋权属首次登记手续前，由建设单位将首期专项维修资金代交至所在地专项维修资金管理机构指定的专用账户，并在房屋交付时向买受人收取。专项维修资金账户余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会应当按照国家和省、市有关标准，拟订专项维修资金筹集方案，经业主大会审议通过后，按照业主大会决定组织筹集。

既有物业管理区域未设立专项维修资金的，业主委员会应当拟订专项维修资金筹集方案，经业主大会审议通过后，按照业主大会决定组织筹集。已由物业服务企业按年度代收的日常维修费专用账户内的本金和利息，应当一并纳入专项维修资金专用账户。

第七十条 专项维修资金用于物业保修期届满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造需要使用专项维修资金的，在该项目共有业主的专项维修资金专用账户中共同分担。

专项维修资金由区（县、市）专项维修资金管理机构代为管理的，业主委员会应当凭业主大会的书面决定，向管理机构申请划拨专项维修资金。管理机构应当在收到申请后及时划拨专项维修资金。

专项维修资金由业主自主管理的，按照业主大会的决定依法使用。

第七十一条 物业管理区域应当按照国家、省规定的首期专项维修资金交存总额的比例设立应急备用金。物业共用部位、共用设施设备有下列情形之一，需要立即维修的，由物业服务企业或者相关业主提出建议，经业主委员会或者居（村）民委员会证明核实，可以从应急备用金中直接拨付：

（一）消防、排水管道及其相关设施设备严重故障的；

（二）电梯因故障停止运行，或者经检验、评估确认存在严重安全隐患，可能危及人身、财产安全的；

（三）较大面积建筑幕墙、外墙墙面以及建筑附属构件脱落或者有脱落危险的；

（四）屋顶、露台、外墙严重漏水，影响正常使用的；

（五）危及房屋安全和人身财产安全的其他紧急情况。

应急维修工程竣工验收后，业主委员会应当将工程结算和应急备用金使用情况在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置公示，接受业主监督并每年向业主大会报告。

第七十二条 物业共用部位、共用设施设备的年度日常小额维修所需资金，可以根据业主大会的决定在专项维修资金中列支。

物业服务合同约定日常小额维修所需资金由物业服务企业承担的，从其约定。

第七十三条 专项维修资金的收取、存储、使用情况应当每年定期在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向全体业主及时公开。

专项维修资金收取、存储、使用管理的具体办法，由市人民政府另行制定。

第七章 监督管理和应急保障

第七十四条 市物业主管部门应当建立健全物业管理综合信息平台，完善物业管理法律法规宣传、物业管理区域查询、业主大会和业主委员会信息网上备案、移动互联网业主大会会议、建设单位和物业服务企业基本信息查询、专项维修资金查询、物业管理区域物业服务费交纳率查询、网上投诉举报、信息统计分析等服务功能，加强信息安全保护，提高智慧物业建设水平和网上监管能力。

建设单位、物业服务企业、业主委员会可以通过市物业管理综合信息平台办理本条例规定的各项备案。

第七十五条 市和区（县、市）物业主管部门应当会同有关行政主管部门建立建设单位、物业服务企业信用监管制度，依照法律、法规的规定将相关信用主体的基本信息、不良信息和守信信息记入其信用档案，纳入省、市公共信用信息服务平台，依法实施联合激励和惩戒。

第七十六条 区（县、市）物业主管部门、镇（乡）人民政府、街道办事处应当按照职责分工，建立前期物业服务合同、物业服务合同、临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、业主大会决定等备案后的监督管理制度。发现不符合法律、法规规定的，应当及时督促备案单位纠正。

第七十七条 业主、物业使用人对物业服务企业的服务质量有异议或者不满意的，物业服务企业应当及时作出解答；对解答不满意的，业主委员会应当按照物业服务合同约定的服务标准，对其服务质量进行评价，提出评价意见，并可以在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向全体业主公开。

第七十八条 业主委员会、物业服务企业依照本条例和其他有关法律、法规的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，劝阻、制止业主、物业使用人违法、违规行为的，当事人应当予以配合并立即改正。劝阻、制止无效的，应当及时报告并协助有关行政执法部门依法查处。

市人民政府应当建立健全物业管理区域内住房和城乡建设、自然资源和规划、公安、消防救援、综合执法、人民防空、市场监管、生态环境等相关部门执法责任清单制度并督促落实。各相关部门应当建立住宅小区物业管理综合协调和目标责任机制，强化执法部门进小区执法的责任落实，及时依法处置住宅小区内各类违法行为。

第七十九条 业主大会或者业主委员会对业主、物业使用人损害物业管理区域内他人合法权益的行为，有权依照法律、法规的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主大会、业主委员会作出决定以及物业服务企业履行法律、法规和本条例规定的职责，与业主、物业使用人发生纠纷的，相关当事人可以申请所在地的人民调解组织进行调处或者请求镇（乡）人民政府、街道办事处、区（县、市）物业主管等部门依法处理。

第八十条 物业保修期届满六十日前，镇（乡）人民政府、街道办事处应当会同区（县、市）物业主管部门，指导业主委员会组织业主对物业的质量进行全面查验。经查验存在质量问题的，应当督促建设单位履行保修责任。

第八十一条 市和区（县、市）物业主管部门以及镇（乡）人民政府、街道办事处应当建立对专项维修资金，物业共用部位、共用设施设备的经营收益，业主大会筹备工作经费，业主大会、业主委员会运作经费等各项资金的监督管理和投诉举报制度。

业主对依照本条例规定公布的各项资金收支情况有异议的，业主委员会、物业服务企业应当予以答复、解释。业主对业主委员会、物业服务企业的答复、解释不满意的，可以向市和区（县、市）物业主管部门以及所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处申请调查处理。

第八十二条 有下列情形之一的，镇（乡）人民政府、街道办事处应当组建物业管理委员会，作为临时机构依照本条例规定承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定、执行物业管理事项，并组织召开业主大会，选举产生业主委员会：

（一）未选举产生业主委员会，或者业主委员会成员少于五人且补选业主委员会成员未果的；

（二）业主委员会不履行职责达一年以上、无法正常开展工作，需要调整或者重新选举业主委员会，经物业所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处指导两次后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会由业主、镇（乡）人民政府、街道办事处、社区党组织、居（村）民委员会代表等五人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。具体成员由镇（乡）人民政府、街道办事处确定，并向全体业主公布。

第八十三条 物业管理区域突发缺管、失管事件且影响业主、物业使用人正常生活的，镇（乡）人民政府、街道办事处应当组织实施应急物业服务或者指定应急物业服务单位，提供垃圾清运、电梯运行、安全保卫、交通管理等维持物业管理区域基本生活秩序的应急物业服务。

应急物业服务期限一般不超过六个月。因物业服务企业造成应急状态的，物业服务企业应当依法承担责任。未聘请物业服务企业的，由全体业主共同承担应急物业服务费用。

第八十四条 突发公共事件应对期间，业主大会、业主委员会、物业服务企业应当服从、配合执行镇（乡）人民政府、街道办事处和居（村）民委员会依法采取的各项应急管理措施。发现违反应急管理措施的行为，应当及时报有关主管部门依法处理。

镇（乡）人民政府、街道办事处应当对业主委员会、物业服务企业开展突发公共事件应对工作给予必要的物资和资金支持。

第八十五条 区（县、市）物业主管部门、镇（乡）人民政府、街道办事处探索建立住宅小区物业管理星级评定、奖励基金、以奖代补等机制，鼓励和支持业主委员会、物业服务企业创新物业管理方式，提高物业服务水平。

第八章 法律责任

第八十六条 违反本条例规定的行为，法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第八十七条 违反本条例第十三条第一款、第二款规定，建设单位有下列情形之一的，由区（县、市）物业主管部门依照下列规定处理：

（一）将车位、车库出售给业主以外的单位和个人，或者违反规定出租给业主以外的单位和个人的，责令限期改正，没收违法所得；逾期未改正的，按照每违法出售、出租一个车位、车库处二万元以上五万元以下罚款；

（二）未向全体业主公布车位、车库处分情况或者公布情况不实的，责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款；

（三）以出售为由拒绝向业主出租车位、车库，造成车位、车库空置的，责令限期改正，并按照空置数量对每个空置的车位、车库处二万元以上五万元以下罚款。

第八十八条 违反本条例规定，有关单位未在规定时间内将相关资料报送备案的，依照下列规定处理：

（一）违反本条例第十五条第二款规定的，由区（县、市）人民防空主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一千元以上五千元以下罚款；

（二）违反本条例第四十条第一款、第六十六条第一项规定的，由区（县、市）物业主管部门责令改正；拒不改正的，可以处五千元以上一万元以下罚款。

第八十九条 违反本条例第十五条第三款规定，人民防空工程管理单位未将平时用于停车的人民防空工程向全体业主开放，出售、附赠停车位或者停车位租赁合同期限超过一年的，由区（县、市）物业主管部门责令改正，没收违法所得，可以并处五万元以上二十万元以下罚款。

第九十条 违反本条例第四十一条第一款规定，建设单位未在商品房销售（预售）现场公示前期物业服务合同、临时管理规约和物业共用部位、共用设施设备等资料的，由区（县、市）物业主管部门责令限期改正，处五千元以上一万元以下罚款；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款。

第九十一条 违反本条例规定，有下列情形之一的，由区（县、市）物业主管部门责令有关单位限期改正；逾期未改正的，予以通报，并处一万元以上五万元以下罚款；情节严重的，并处五万元以上十万元以下罚款：

（一）建设单位违反本条例第四十五条规定，不移交有关档案资料的；

（二）物业服务企业违反本条例第五十六条规定，未建立、保管相关档案资料的；

（三）物业服务企业违反本条例第五十八条第五项规定，不移交有关档案资料的。

第九十二条 违反本条例第五十二条第一款第七项规定，物业服务企业及其工作人员泄露、公开业主信息或者其他个人隐私的，由公安机关等部门依法处理。

违反本条例第五十二条第二款规定，物业服务企业擅自改变物业共用部位、共用设施设备用途的，依照国务院《物业管理条例》的有关规定执行；擅自利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的，由区（县、市）物业主管部门责令限期改正，给予警告，并处五万元以上二十万元以下罚款；有经营所得的，收回经营所得，存入专项维修资金专用账户。

第九十三条 违反本条例第五十五条规定，物业服务企业未按照规定公示、更新相关信息的，由区（县、市）物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处一千元以上五千元以下罚款。

第九十四条 违反本条例第五十八条第一项至第四项、第五十九条规定的，由区（县、市）物业主管部门责令物业服务企业限期改正；违反规定收取物业服务费等相关资金的，责令退还；逾期未改正的，处五万元以上十万元以下罚款；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予处罚；造成损害的，依法予以赔偿。

第九十五条 业主委员会及其成员违反本条例规定，不履行相关职责或者实施相关禁止性行为的，由镇（乡）人民政府、街道办事处、区（县、市）物业主管部门责令改正；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第九十六条 违反本条例规定，物业主管部门和其他有关行政主管部门、镇（乡）人民政府、街道办事处及其工作人员未依法履行职责，有下列情形之一的，由其上级主管部门或者所在单位责令改正，并由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）未按照规定划分确定物业管理区域的；

（二）未按照规定指导业主成立业主大会，进行换届选举的；

（三）未落实物业管理区域内行政主管部门执法责任清单所列职责，发现违法行为不依法查处的；

（四）截留、侵占、挪用专项维修资金的；

（五）利用职务之便，收受建设单位或者其他单位和个人的财物等不正当利益的；

（六）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第九章 附则

第九十七条 业主共同决定自行管理物业管理区域的，参照本条例执行。

非住宅小区内的住宅实行物业管理的，参照本条例执行。

第九十八条 本条例自2022年4月1日起施行。