附件1

**深圳经济特区物业管理条例**

（草案征求意见稿）

第一章　总则

第一条【立法宗旨】为了规范深圳经济特区（以下简称特区）物业管理活动，维护业主、物业服务企业及物业管理各方的合法权益，保障物业的安全与合理使用，营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合特区实际，制定本条例。

第二条【适用范围及物业管理定义】本条例适用于特区物业管理活动。

前款所称物业管理，是指业主自行或者委托物业服务企业及其他管理人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、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条【立法原则】物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。

物业管理应当遵守法律、法规、规章的规定和管理规约的约定，不得损害公共利益和他人合法权益。

第四条【政府监管】市、区人民政府应当加强对物业管理工作的领导和组织，将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设和社会管理体系，建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

第五条【基层党组织指导监督】社区党组织按照党的章程，指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务企业等相关责任方依法依规开展物业管理活动。

第六条【职责分工】市政府物业管理行政主管部门（以下简称市主管部门）负责本市物业管理活动的统一监督管理工作。

区政府物业管理行政主管部门（以下简称区主管部门）按照规定职责负责辖区内物业管理活动的监督管理工作。

街道办事处按照规定职责负责辖区内物业管理活动的指导、协调和监督工作。

规划国土、房屋安全、城市管理、公安、市场监督、价格、人防、环境保护、水务、税务等行政主管部门按照各自职责，做好物业管理相关工作。

第七条【物业管理信息平台】市主管部门应当建立统一的物业管理信息平台，与房地产主管部门实现物业管理信息和不动产登记信息的实时共享。

区主管部门负责监督检查辖区内物业管理信息制作、传递、公开等工作。

建设单位、业主大会、业主委员会、物业服务企业等物业管理各方应当按照本条例的规定，利用物业管理信息平台将业主大会、物业服务、信用档案、物业专项维修资金、物业安全管理等物业管理信息依法予以公开，并对信息的及时性、完整性和准确性负责。

第八条【协会职责】物业服务行业自律组织应当在市主管部门的指导和监督下，规范行业经营行为，维护会员合法权益，促进物业服务企业依法诚信经营，促进行业健康发展，调解行业内部争议等。

第九条【绿色、智慧物业管理】倡导绿色物业管理和智慧物业管理，鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能、节水、垃圾处理、环境绿化、污染防治等资源节约和环境保护，促进物业管理的集约化、信息化、低碳化。

第十条【第三方专业服务机构】鼓励、引导法律、会计、评估、工程咨询等专业服务机构参与物业管理区域物业管理事务。

市、区主管部门、街道办事处可以通过政府购买服务的形式，选聘社会相关专业服务机构。

第二章 物业管理区域及设施

第十一条【物业管理区域划分原则】物业管理区域根据物业建设用地宗地范围确定。

新出让土地应当遵循相对集中、便于管理、资源共享的原则，合理确定宗地规模。

第十二条【物业服务用房提供】建设单位应当在物业管理区域内无偿提供业主委员会办公用房、物业管理设备用房、物业服务办公用房等物业服务用房。

业主委员会的办公用房建筑面积应当不少于二十平方米。

物业管理设备用房面积根据设备安装、使用、维护实际需要提供。

物业服务办公用房面积按照下列标准提供：

（一）物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按不低于物业总建筑面积千分之二提供，建筑面积在五万平方米以下的，按不少于建筑面积一百平方米提供；

（二）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，除按照不低于二十五万平方米的千分之二提供外，超过部分按不低于千分之一的标准提供。

业主委员会办公用房、物业管理设备用房、物业服务办公用房属于全体业主共有，应当有独立产权并具有正常使用功能，任何单位和个人不得分割、转让、抵押，也不得擅自变更用途。物业服务用房权属资料由物业管理指导委员会或者业主委员会保管。

第十三条【物业服务用房建设】物业服务用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付，其面积、位置应当在批准的建设工程规划设计方案中载明，规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当在许可证附图上注明物业服务用房的具体部位。

房地产主管部门在核发房屋预售许可证时，应当核查并注明物业服务用房的房号。

第十四条【共有物业产权归属及登记】物业管理区域内的下列共有物业归业主共有：

（一）建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城市公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、共用设施和物业服务用房，属于业主共有；

（二）除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，属于业主共有：

1.建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

2.其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

3.建设单位以房屋销售合同承诺归全体业主所有的物业。

建设单位申请不动产首次登记时，应当提出前款规定的共有物业产权登记申请，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

第十五条【处分权禁止】利用业主的共有物业进行经营活动的，应当由业主共同决定，涉及特定业主利益的，还应当经有利害关系的业主同意。

建设单位、物业服务企业、个人不得擅自处分依法、依约属于业主的共有物业。

第十六条【专业经营设施设备的建设与移交】新建住宅物业区域内的供水、供电、供气、通讯等专业经营设施设备，应当符合国家技术标准和技术规范，并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。

建设项目竣工验收完成备案起三个月内，建设单位应当将物业管理区域内供水、供电、供气、通讯等专业经营设施设备移交给市政专营单位管理养护，市政专营单位应当接收。

第三章 业主和业主大会

第一节 业主

第十七条【业主认定】房地产权利证书或者不动产登记簿记载的所有权人为业主。

下列情形可以认定为业主：

（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人；

（二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的人；

（五）其他符合法律、法规规定的人。

第十八条【业主权利】业主在物业管理活动中，依法享有下列权利：

（一）成立业主大会、业主小组，参加业主大会和业主小组会议，发表意见，行使投票权；

（二）提出制订或者修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（三）选举业主委员会和业主监事会，并享有被选举权；

（四）监督业主委员会、业主监事会的工作和物业服务企业对物业服务合同的履行；

（五）享有共有物业、共有资金的管理和使用的知情权和监督权；

（六）法律、法规规定的其他权利。

第十九条【业主义务】业主在物业管理活动中，依法履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内共有物业使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会作出的决定、业主委员会根据法律法规规章规定或者业主大会授权作出的决定，以及业主小组根据业主大会议事规则作出的决定；

（四）按时缴纳物业管理费、物业专项维修资金；

（五）配合物业服务提供方实施物业管理活动；

（六）参加业主大会，关注小区管理事务；

（七）法律、法规及管理规约规定的其他义务。

第二节　首次业主大会会议筹备

第二十条【指导委员会成立】新建物业管理区域首套物业交付后十五日内，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处，并提供物业出售和首套物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的物业专项维修资金清册等文件资料，建设单位未及时书面报告的，已办理物业交付手续的业主可以向街道办事处书面报告。

街道办事处应当在收到书面报告后一个月内，组建由街道办事处、业主、辖区公安派出所、居民委员会、建设单位或者物业服务企业派员组成的物业管理指导委员会。物业管理指导委员会负责人由街道办事处工作人员担任。建设单位或者物业服务企业拒绝派员参加物业管理指导委员会的，不影响物业管理指导委员会的成立。

第二十一条【指导委员会组成与职责】物业管理指导委员会由五至十一人组成，组成人数为单数，其中业主成员由街道办事处从业主中推荐。业主成员比例应当占物业管理指导委员会人数的百分之二十以上。业主成员资格应当符合本条例有关业主委员会候选人资格的规定。

街道办事处应当将物业管理指导委员会成员名单予以公示，公示时间不低于十天。业主对成员名单有异议的，由街道办事处协调解决；公示无异议或者异议妥善解决的，物业管理指导委员会成立。

物业管理指导委员会业主成员不得担任业主委员会委员。

物业管理指导委员会履行以下职责：

（一）指导、协调共有物业的承接查验；

（二）监督检查共有物业收益归入与使用，以及前期物业服务企业开立的业主共有资金共管账户的资金使用；

（三）组织、筹备召开首次业主大会会议；

（四）在业主大会未能成立情况下，组织召开业主大会会议；

（五）指导、协调业主委员会换届改选工作；

（六）指导、协调物业管理活动的其他职责。

物业管理指导委员会组织召开业主大会会议的经费由物业所在地街道办事处承担。

第二十二条【首次业主大会会议召开条件】物业管理区域有下列情形之一的，物业管理指导委员会应当在十五日之内组织召开首次业主大会筹备会议，组织召开业主大会选举产生业主委员会，表决通过管理规约、业主大会议事规则等事项：

（一）物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之五十以上的；

（二）首套物业出售并交付使用满一年的。

物业管理指导委员会组织成立业主大会时，可以物业所在地街道办事处的名义向不动产登记机构提出查询或者核实业主身份请求，不动产登记机构应当及时予以协助。

第二十三条【筹备会议召集和主持】首次业主大会会议的筹备会议由物业管理指导委员会负责人召集和主持，也可以由物业管理指导委员会负责人委托物业管理指导委员会中的辖区公安派出所、居民委员会成员召集和主持。物业管理指导委员会成员不得委托他人参加会议。物业管理指导委员会成员就筹备工作事项意见不统一的，由物业管理指导委员会负责人作出决定。

物业管理指导委员会发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处公章。

除首次业主大会会议的筹备会议外，物业管理指导委员会会议可以委托辖区公安派出所、居民委员会、业主成员负责召集。

第二十四条【筹备事项】物业管理指导委员会负责以下筹备工作：

（一）确认并公示业主身份、业主人数和总投票权数；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（四）确定首次业主大会会议表决规则；

（五）确定业主委员会委员候选人名单、业主监事会成员候选人名单；

（六）制定首届业主委员会、业主监事会选举办法；

（七）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

物业管理指导委员会应当确定业主委员会委员、业主监事会成员人数，确定候选人人数及产生办法。

本条第一款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示，公示时间不少于十日。业主对公示内容有异议的，物业管理指导委员会应当记录并及时作出答复。

第二十五条【候选人公示】候选人资格条件应当符合本条例第四十二条的规定。物业管理指导委员会应当公示候选人名单及下列内容：

（一）候选人基本情况；

（二）候选人缴交物业管理费和物业专项维修资金情况；

（三）候选人履行工作职责的书面承诺。

（四）应当公示的其他情况。

对候选人名单有异议的，应当自名单公布之日起十日内向物业管理指导委员会申诉，物业管理指导委员会应当记录并在首次业主大会会议召开之前作出处理决定，并公布处理结果。

第二十六条【首次业主大会会议筹备】物业管理指导委员会应当自首次筹备工作会议召开之日起六个月内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。首次筹备工作会议召开之日起六个月内无法召开首次业主大会会议并选举产生业主委员会的，经街道办事处批准可以延长三个月。

业主大会未能成立，经百分之二十以上的业主提议，物业管理指导委员会重新组织、筹备召开首次业主大会会议。

第三节　业主大会

第二十七条【成立业主大会】一个物业管理区域应当依法成立一个业主大会，并选举业主委员会。物业管理区域内业主不足十人，经全体业主一致同意并作出书面决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。业主应当自书面决定之日起五日内告知物业所在地的街道办事处和区主管部门。

业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

第二十八条【业主大会备案】首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会后十五日内，业主委员会应当向物业所在地的区主管部门申请业主大会备案。业主大会备案管理办法由市政府另行制定。

区主管部门受理备案材料后，经审查符合条件的，应当在二十个工作日内颁发备案证书，发放统一社会信用代码。业主大会取得备案证书后，业主委员会应当依法申请刻制业主大会和业主委员会印章，并于取得印章后十五日内报区主管部门备案。

第二十九条【管理规约和议事规则】业主、物业使用人应当遵守管理规约，管理规约应当包括下列内容：

（一）合理使用物业专有部分的权利和义务；

（二）物业管理区域物业共有部分的使用和维护规则；

（三）遵守、维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；

（四）分摊物业管理区域各类费用的方式；

（五）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约由业主委员会保管，并于通过后三日内予以公示。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出规定。业主大会议事规则可以规定业主委员会采购商品或者服务的资金使用限额及采购方式。

业主、物业使用人违反本条第一款所列事项，应当承担相应的民事责任；对于违反管理规约的情形，业主委员会或者物业服务企业应当予以劝阻、制止；对不听劝阻的，业主委员会或者物业服务企业可以在物业管理区域内就相关情况予以公示。

第三十条【业主大会会议决定事项】下列事项由业主通过业主大会会议作出决定，不得授权业主委员会作出决定：

（一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举或者更换业主委员会委员、业主监事会成员、选举业主委员会候补委员；

（三）审议业主大会年度计划及预算方案；

（四）审议业主委员会、业主监事会的工作报告；

（五）制定共有物业和共有资金的管理与使用办法；

（六）确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定其他公摊费用的收取标准；

（七）选聘、续聘、解聘物业服务企业；

（八）筹集、管理和使用物业专项维修资金；

（九）申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业的用途；

（十）决定物业管理区域内的其他重大物业管理事项。

第三十一条【会议类型及公告】业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。

业主大会会议不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。

第三十二条【业主大会定期会议】业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年至少召开一次。召开住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的社区居民委员会，否则会议无效，社区居民委员会可以派员列席。

业主大会定期会议应当审议以下内容：

(一)上一年度物业管理报告；

(二)上一年度业主委员会工作报告；

(三)上一年度业主大会收支报告；

(四)物业管理的其他事项。

第三十三条【临时会议】有下列情形之一时，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

（一）经已交付使用物业业主总人数百分之二十以上业主提议；

（二）发生重大紧急事件需要及时处理；

（三）业主大会议事规则规定的其他情形。

应业主提议召集业主大会临时会议的，业主委员会应当核实提议人的业主身份。

第三十四条【召集人】业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，可以由物业管理指导委员会组织召集。

第三十五条【投票权数、业主人数、总人数】业主大会按照下列方法确定业主投票权数，认定业主人数和业主总人数：

（一）业主投票权数按业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按四舍五入计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（三）业主总人数，按照第二项业主人数的总和计算。

一个专有部分有两个以上所有权人的，其所有权人应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为一人。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数。受委托投票时，应当出示委托书以及委托人和本人身份证明。

一个受托人最多可接受三名业主的委托进行投票。

第三十六条【表决方式】业主大会会议表决采用记名投票的方式。

一个专有部分拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该产权单位的投票权数。

第三十七条【会议有效条件】 业主大会会议与会业主所持投票权数超过本物业管理区域内全体业主所持投票权数半数，且与会业主人数超过业主总人数半数的，业主大会会议方为有效。

前款所称“与会”，是指业主在会议签到表签字确认；采用或者同时采用书面形式召开业主大会会议的，包括业主在表决票上或者选举票上签字确认并按照规定方式交回表决票或者选举票；采用电子数据方式投票的，投票系统接收到的投票为“与会”。

业主大会对物业管理事项已作出决定的，业主委员会在一年内不得就同一物业管理事项组织召开业主大会临时会议；但人民法院依法撤销业主大会决定的除外。

第三十八条【会议决定有效条件】除本条例另有规定外，业主大会会议作出决定，应当经与会业主所持投票权数过半数且与会业主人数过半数同意。

业主大会会议作出本物业管理区域改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业用途，应当经全体业主所持投票权数三分之二以上且业主总人数三分之二以上多数同意。业主大会会议作出物业专项维修资金的筹集、管理和使用决定，应当遵守本条例第一百一十二条的规定。

第三十九条【会议决定效力与公示】业主大会会议依法依规作出的决定，对本物业管理区域内全体业主及物业使用人具有约束力。

业主大会会议召集人应当在业主大会会议作出决定三日内将决定予以公示。

第四节　业主委员会

第四十条【业委会组成】业主委员会由五至十一名委员组成，组成人数为单数，具体委员人数由物业管理指导委员会根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过委员人数设置。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

业主委员会设主任、副主任各一名，由业主委员会从委员中选举产生。鼓励和支持符合条件的社区党委委员通过规定程序兼任业主委员会主任。

业主委员会可以聘请执行秘书、财务人员，负责处理业主委员会日常事务和财务工作。执行秘书、财务人员的工作职责由业主大会议事规则规定。

第四十一条【业委会性质与职责】业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会、业主监事会和业主的监督。业主委员会履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

（二）执行业主大会的决定，处理业主大会的日常管理事务；

（三）编制业主大会年度财务预算方案、决算方案；

（四）拟订业主大会内部管理制度及共有物业、共有资金的管理与使用办法；

（五）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

（六）拟订物业服务企业招标方案；

（七）拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者其他公摊费用的收取标准；

（八）制作和保管会议记录、共有物业档案、会计凭证、会计帐簿、财务报表等有关文件及印鉴；

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

（十）督促业主遵守管理规约、缴纳物业管理费及其他费用，追缴业主拖欠的物业管理费、专项维修金；

（十一）调解业主、物业使用人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十二）配合街道办事处、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

（十三）制定印章管理和档案管理制度，并建立相关档案供业主查询；

（十四）法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

第四十二条【候选人资格】业主委员会委员候选人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）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（三）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

有下列情形的，不得担任业主委员会委员候选人：

（一）因故意犯罪，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因故意犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

（二）最近三年内，因违反治安管理法律法规以及物业管理法律、法规、规章，受到行政处罚；

（三）截止公示日前欠缴物业管理费或者专项维修资金累积达三个月；

（四）法律、法规、规章以及管理规约规定的其他不宜担任业主委员会委员候选人的情形。

第四十三条【候选人产生方式】业主委员会委员候选人由物业管理指导委员会推荐或者十名以上业主联名推荐。同一业主只能推荐一名候选人。

业主委员会委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。

业主委员会委员候选人应当由物业管理指导委员会进行资格审查与确认。

第四十四条【有效当选】业主委员会委员、候补委员按照得票顺序当选，并应当获得与会业主所持投票权数过半数且与会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则按照尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。

第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选，无须获得与会业主所持投票权数过半数且与会业主人数过半数同意。

得票顺序按照所得投票权数占与会业主总投票权数的比例，与所得投票人数占与会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

第四十五条【候补委员递补】业主委员会委员职务终止时，从候补委员中按照得票顺序依次递补并予以公示，同时向区主管部门备案。

第四十六条【业主委员会禁止行为】业主委员会不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权；

（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的文件、资料；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订物业服务合同，或者擅自使用业主大会印章；

（四）擅自动用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主大会财产为他人提供担保；

（五）违反法律法规规定，超越业主大会赋予的职权，影响社区安定及公共秩序，侵害业主合法权益的其他行为。

第四十七条【个人禁止行为】业主委员会委员、候补委员、监事会成员、执行秘书和财务人员不得有下列行为：

（一）收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的利益或者报酬；

（二）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人；

（三）侵占、挪用业主共有资金；

（四）擅自披露业主大会或者业主信息；

（五）将业主共有资金以其个人名义或者他人名义存储；

（六）与本业主大会订立合同或者进行交易；

（七）为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

（八）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（九）妨碍公正履行职务的其他行为。

第四十八条【职务终止情形】除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一时，其职务自行终止：

（一）不再是本物业管理区域的业主；

（二）丧失民事行为能力；

（三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职；

（四）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职；

（五）业主大会的决定违反法律、行政法规的规定，经街道办事处责令限期改正仍然拒不改正，被法院依法撤销，在业主委员会会上表决同意提请业主大会审议该决定而且拒不整改的；

（六）任职期间存在第四十二条第二款规定的情形；

（七）因存在本条例第四十七条所列行为以及违反物业管理法律、法规、规章的规定，受到行政处罚或者承担刑事责任的。

第四十九条【职务中止情形】业主委员会委员、候补委员有下列情形之一时，经业主委员会会议通过后中止其委员职务，并提请下次业主大会会议审议决定终止或者恢复其职务：

（一）不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝告、制止后拒不改正的；

（二）一年内三次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议；

（三）涉嫌存在参与本条例第四十六条所列业主委员会禁止行为的；

（四）任职期间累计拖欠物业管理费、物业专项维修资金或者其他应分摊费用达三个月以上；

（五）其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会中止委员、候补委员职务时，应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第五十条【业委会会议】业主委员会每季度至少应当召开一次业主委员会会议；经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由业主监事会指定一名委员召集和主持业主委员会会议，监事会不履行职责的，由街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

住宅小区的业主委员会履行本条例第四十一条第一款第（三）、（四）、（五）、（六）项职责召开的会议，应当书面邀请物业所在社区居民委员会和监事会派员列席，否则会议无效。社区居委会委员、监事会成员接到书面邀请后不出席会议的，不影响会议有效性。

第五十一条【业委会会议有效条件】业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数签字同意。一名委员拥有一票表决权。

业主委员会应当制作会议记录，由出席会议的业主委员会委员签字，业主委员会应当妥善保管会议记录。

业主委员会应当在作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项予以公示。

第五十二条【任期与换届】每届业主委员会任期五年，业主委员会委员任期与业主委员会任期相同。

业主委员会任期届满前六个月，应当书面告知街道办事处。街道办事处应当通知物业管理指导委员会负责业主委员会换届改选。业主委员会换届改选程序参照本章第二节的规定执行。

业主委员会任期届满前六个月至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得就本条例第三十条规定事项，组织召开业主大会会议。

第五十三条【物业管理指导委员会接管】业主委员会应当在业主委员会任期届满前六个月时，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交物业管理指导委员会。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，物业管理指导委员会应当及时提供。

物业管理指导委员会在新一届业主委员会选举产生并办理备案手续后十日内，将其保管的前款物品移交新一届业主委员会。

业主委员会不按第一款规定移交有关物品的，街道办事处应当责令其限期移交；拒不移交的，辖区内的公安机关应当给予协助。

第五十四条【分期选举】分期开发的物业，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会和业主监事会，并且应当为后期开发的物业预留业主委员会委员和业主监事会成员名额。

新一期物业的业主入住后，应当增补业主委员会委员、候补委员和业主监事会成员，但增补后的业主委员会委员、业主监事会成员总人数不得超过本条例规定的最高人数。

第五十五条【告知义务】业主可以查阅业主大会、业主委员会、监事会所有会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当及时予以答复。

业主委员会应当定期将工作情况通报全体业主。

第五十六条【法律后果】业主大会、业主委员会、业主监事会的决定应当符合法律、法规、规章和管理规约、议事规则等规定。

业主大会、业主委员会、业主监事会不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。

业主大会、业主委员会、业主监事会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会委员或者监事会成员承担相应的法律责任。

业主认为业主大会、业主委员会、业主监事会作出的决定内容违反法律法规规定的，可以请求街道办责令改正；街道办调查核实的，可以责令业主大会、业主委员会、业主监事会限期改正。

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。

第五十七条【业主小组和业主小组组长】同一物业管理区域内有二幢以上房屋的，可以幢、单元为单位成立业主小组。业主小组由本幢、本单元的全体业主组成。业主小组的成立规则、职责权限、工作规范等事项由业主大会议事规则规定。业主小组可以决定本幢、本单元物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护等事项。

业主小组作出的决定应当符合管理规约、业主大会议事规则的规定，不得违反业主大会或者业主委员会在业主大会授权的范围内以及物业管理指导委员会作出的决定，并在作出决定后七日内告知业主委员会。

业主小组组长由业主小组成员推选产生，履行下列职责：

（一）召集和主持业主小组会议；

（二）向本业主小组成员传达业主大会会议、业主委员会或者物业管理指导委员会的决定、通知或者公告；

（三）建立和保管业主小组工作档案；

（四）管理规约和业主大会议事规则规定的其他职责。

业主小组组长的资格条件、推选办法、任期等事项由业主大会议事规则规定。

第五节　业主监事会

第五十八条【业主监事会性质】业主大会可以设立业主监事会。监事会由三至七名监事组成，组成人数为单数，具体监事人数由物业管理指导委员会根据物业管理区域的实际情况确定。业主人数较少的业主大会，可以设一名监事，不设监事会。

业主监事会是业主大会的监督机构，由业主大会会议选举产生，对业主大会负责。

业主监事会工作规则由物业管理指导委员会或者业主监事会起草并经业主大会会议表决通过。

业主监事会每半年至少召开一次会议，会议应当有过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事过半数同意，并签字确认。

第五十九条【业主监事会职责】业主监事会履行下列职责：

（一）查阅业主大会财务账薄及其他会计资料，检查业主大会财务状况；

（二）监督业主委员会执行业主大会决定的情况，对违反物业管理法律法规、管理规约、议事规则或者业主大会决定的业主委员会委员、执行秘书、财务人员提出罢免或者辞退的建议；

（三）就业主监事会或者监事职权范围内的事项向业主大会会议提出提案；

（四）派员列席业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

（五）对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为，要求予以纠正；

（六）定期向业主大会会议报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主；

（七）业主大会议事规则授予的其他职责。

监事会履行前款职责时，可以进行调查，也可以聘请专业服务机构协助其工作。

第六十条【监事会组成及资格】监事会主席和副主席由监事会从监事中选举产生。

监事会成员全部为兼职，不领取任何报酬。监事会工作经费支出标准由业主大会会议决定，列入年度经费预算。

监事候选人资格、选举办法、任期等由业主大会按照本条例有关业主委员会委员的相关规定在业主大会议事规则中确定。

第四章　前期物业管理

第六十一条【前期物业管理方式及物业服务企业选聘】前期物业管理阶段，建设单位应当采用招标方式选聘物业服务企业，住宅物业应当采取公开招标方式。住宅物业符合下列情形之一的，经区主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业：

（一）在一个管理区域内，多层物业总建筑面积低于五万平方米；

（二）高层物业总建筑面积低于二万平方米；

（三）多层、高层混合物业总建筑面积低于三万平方米的住宅物业；

（四）业主总人数不超过十人，且达成一致决定采用协议方式的；

（五）公开招标的投标人少于三人的。

第六十二条【前期物业服务合同与规约】前期物业服务合同和临时管理规约由建设单位参照市主管部门制发的示范文本制定，建设单位对示范文本作出修改的，不得减损业主的权利。

建设单位委托物业服务企业提供前期物业服务应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同签订、临时管理规约制定之日起十五日内，建设单位应当报区主管部门备案；区主管部门发现报送的文本有减损业主权利内容的，责令修改。

房地产主管部门在办理现房销售备案时，应当核查前期物业服务合同、临时管理规约备案情况。

经备案的前期物业服务合同和临时管理规约，应当作为建设单位与物业买受人签订的房屋销售合同附件。

第六十三条【资金管理】物业服务企业应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内设立业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金基本账户后十五日内，物业服务企业应当撤销业主共有资金共管账户，并将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户。

物业服务企业应当按照合同约定公布共管账户内业主共有资金收支情况，每年不得少于一次。

物业服务企业应当接受物业管理指导委员会对业主共有资金收支情况的监督。

第六十四条【物业管理费及共有物业收益】前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定，最长至业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。前期物业管理阶段，物业服务费实行政府指导价。

前期物业管理阶段的物业管理费和日常收取的专项维修资金由业主承担，共有物业收益属于全体业主，由前期物业服务企业代为收取，物业管理收费及共有物业收益不足以弥补共有物业维修、养护开支时，建设单位应及时补足。

第六十五条【承接查验】业主大会成立之日起三十日内，业主大会应当与建设单位、物业服务企业就物业的共用部位、共用设施设备及相关场地进行承接查验，对于电梯等专用设备的查验，可邀请专业机构或者专业人员参加。物业管理指导委员会应当对承接查验过程进行指导和协调。

物业管理指导委员会按照本条例第二十六条规定，经街道办负责人批准延长三个月仍无法成立业主大会，物业管理指导委员会应当指定物业服务企业代全体业主查验并承接物业共用部位、共用设施设备及相关场地。

承接查验前，业主大会、物业服务企业应当与建设单位签订承接查验协议，对物业承接查验的基本情况、存在问题、解决方式及其时限、各方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

第六十六条【承接查验资料移交】建设单位应当在承接查验二十日前，向业主大会或者物业服务企业同时移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）业主名册；

（五）共有物业不动产登记簿副本；

（六）物业管理必需的其他资料。

建设单位未能在上述期限内全部移交前款所列资料的，应当列出未移交资料的详细清单，并书面承诺补交的具体期限，最长不超过十日。前款所列资料应当同时向街道办事处备案一份。

业主大会或者物业服务企业应当接受前款所列的资料，并妥善保管。

市主管部门应当组织制定物业项目承接查验技术规范，明确承接查验具体标准。承接查验技术规范需要在特区内统一实施的，应当报市政府批准后实施。

第六十七条【承接查验费用和责任】物业承接查验的费用，由建设单位承担。业主大会、业主委员会或者物业服务企业可以聘请专业服务机构或者技术人员参与承接查验，费用由业主大会或者业主承担。

物业交接后，发现存在隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和物业正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

第六十八条【前期物业服务企业退出】业主大会决定更换物业服务企业的，前期物业服务企业应当按照约定的期限退出物业管理区域，并配合依法选聘的物业服务企业接管。

第五章 物业管理服务

第六十九条【物业服务企业选择方式】住宅物业的业主大会应当采用招标方式选聘物业服务企业，是否采取公开招标方式，由业主大会会议决定。选聘物业服务企业的招投标活动平台由区主管部门指定。

由政府财政性资金支付物业服务费的物业，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采购的有关规定执行。

第七十条【物业服务企业】物业服务企业应当在物业管理区域内设立独立核算的服务机构。从事物业服务的企业应当具有独立法人资格。物业服务企业的名称中应当标示“物业”字样。

第七十一条【物业服务合同】物业服务企业提供物业服务，应当与业主大会签订物业服务合同，约定物业服务的收费标准、酬金标准、服务内容、合同期限等，并应当就物业管理区域内实行垃圾减量分类处理、城市生活垃圾和建筑废弃物等进行减量分类投放和收集事项进行约定。

物业服务费由物业服务企业与业主大会参考有关服务标准、技术规范等，根据服务内容与水平、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定。物业服务费包括电梯维修费用的，应列明电梯维修费用和服务标准。

物业服务内容约定不明的，依照市主管部门公布的物业服务标准执行。物业服务标准由市主管部门依照有关规定另行制定和发布。

业主大会应在签订物业服务合同之日起十五日内将物业服务合同副本报区主管部门备案。

第七十二条【物业服务企业禁止行为】未经业主大会、业主委员会或者物业管理指导委员会书面委托，物业服务企业不得就本条例第三十条规定的业主大会会议决定事项，擅自向业主征求意见。

第七十三条【物业服务公开】物业服务企业应当将下列信息予以公示：

（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

（五）房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项。

物业服务企业应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。

第七十四条【项目负责人】物业服务企业应当按照物业服务合同约定指派项目负责人，除物业服务合同另有约定外，项目负责人只能在一个物业服务项目任职。

物业服务企业更换项目负责人的，应当及时告知业主委员会并予以公示。更换项目负责人的方式由物业服务合同约定。

项目负责人的履职情况记入信用信息档案。

第七十五条【物业服务企业及项目负责人失信行为】物业服务企业及其工作人员、项目负责人不得有下列行为：

（一）骗取、挪用或者侵占业主共有资金；

（二）擅自改变物业服务用房、共有物业用途；

（三）擅自利用共有物业进行经营；

（四）管理失职造成人员伤亡、财产损失等重大责任事故；

（五）被价格行政主管部门认定乱收费或者收费不规范且未改正；

（六）严重损害业主利益以及法律法规禁止的其他行为。

物业服务企业及其工作人员、项目负责人有前款所列行为的，经依法作出处理后，记入信用信息档案。

第七十六条【合同期限】物业服务合同期限为三年至五年。物业服务合同期限届满，业主大会未另聘新物业服务企业，物业服务企业按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在原合同权利义务延续期间，任何一方提出合同终止的，应当提前三个月书面告知对方。

第七十七条【委托要求】除清洁、绿化、电梯维护管理等专业服务外，一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。物业管理区域内地上或者地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。

第七十八条【自行管理】物业管理区域可以在街道办事处、社区居民委员会的监督指导下由业主自行管理。各区政府可以根据实际情况制定业主自行管理的相关办法。

业主大会决定自行管理的，应当制定自行管理方案，对以下事项作出明确规定：

（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）物业管理费、专项维修资金的管理和使用；

（四）其他有关自行管理的内容。

电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应当委托专业机构进行维修和养护。

物业管理区域由业主自行管理的，由业主大会或者全体业主履行本条例七十九条、第八十条所规定的安全防范和消防安全职责。

第七十九条【物业服务区域安全防范】物业服务企业应当遵守包括安全生产、公共卫生、治安、防灾管理等在内的有关公共安全法律法规的规定，制定物业管理区域内安全防范应急预案，对突发性自然灾害，供水、供电、排水和供气事故，房屋安全事故，电梯安全事故，公共卫生事件，治安及刑事案件等突发事件的预防和处置进行具体规定，并协助有关部门做好物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区主管部门备案，区主管部门应当对安全防范应急预案的制定和实施给予必要的指导。

发生安全事故或者其他紧急事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并按规定向有关行政管理部门报告，协助做好相关工作。

物业服务企业应当接受公安机关管理和指导，开展治安防范工作。物业服务企业应当配合公安机关、社区网格管理机构做好物业服务区域内人口、房屋信息、危困人员、违禁物品的核查登记工作。

第八十条【消防、安全职责】物业服务企业应当按照法律法规的规定和物业服务合同的约定，履行以下职责：

（一）制定并实施管理区域的消防管理制度，明确各级岗位的消防安全职责；

（二）制定并实施管理区域的安全制度、操作规程和档案管理制度，实行安全管理责任制，组织物业服务企业员工安全培训；

（三）按照法律、法规的相关规定在管理区域设置消防控制室、安全控制室，并保证二十四小时专人值守；设置有明显标志的消防设施；设置消防箱，备存紧急消防物资。

（四）定期开展管理区域内共用部位、消防设施、消防器材的巡查、检查、维护管理，并如实记录；消除隐患，确保消防设施设备能正常运行，可随时启用，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保障消防车作业场地不被占用；

（五）采取多种形式加强消防安全教育，每年至少组织一次消防演练；制定应急疏散预案，定期开展安全演练，根据需要制定针对管理区域内的孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员的应急疏散预案；

（六）加强对日常修缮作业和室内外装饰装修作业的管理。明火作业前应当按规定进行报批，明火作业时应当采取适当的防范措施；

（七）发生火情及时报警，并采取必要处理措施，协助配合公安消防部门的工作；落实安全控制室管理制度，发现安全事故及时报警，积极组织实施安全应急措施；

（八）督促业主、物业使用人遵守安全、消防管理规定；配合公安派出所、居民委员会和业主委员会开展安全工作；

（九）法律、法规、规章规定的其他消防、安全责任。

第八十一条【合同终止退出】物业服务合同终止后，物业服务企业应当在业主大会选聘新物业服务企业之日起三十日内，与业主大会办理物业管理交接，退出物业管理区域。

物业服务企业办理物业管理交接，除移交本条例第六十六条规定的资料外，还应当同时移交下列资金、资料和物品：

（一）业主共有资金结余；

（二）物业服务用房；

（三）物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关完整资料；

（四）利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；

（五）其他应当移交的资金、资料和物品。

物业服务企业拒不移交前款资金、资料和物品并拒绝退出物业管理区域的，业主大会应当及时向街道办事处、社区居委会和区主管部门报告，并可向辖区内公安机关请求协助；物业服务企业有破坏设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。

第八十二条【强制退出和移交】物业服务合同终止后，物业服务企业不得以业主欠交物业管理费用或者对业主大会、业主委员会、物业管理指导委员会的决定有异议等为由拒绝办理交接。

物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

物业服务企业退出后，物业服务合同遗留的纠纷等有关问题可以通过协商、调解、仲裁以及诉讼等途径进行解决。

第八十三条【服务真空期处理】区主管部门可以按照公开、自愿、择优的原则，选取物业服务企业建立应急物业服务企业预选库。有下列情形之一的，可以由街道办事处组织，以抽签形式在应急物业服务企业预选库中选取一家物业服务企业提供服务：

（一）合同期未满，物业服务企业突然退出，出现管理真空的；

（二）合同期满后，物业服务企业退出，尚未成立业主大会的；

（三）物业服务企业退出后，业主大会同意选用应急物业服务企业的。

应急物业服务合同具体期限最长至业主大会与其选聘的新物业服务企业约定开始提供物业服务之日止。应急物业服务内容、标准和收费参考原物业服务企业执行。

第八十四条【市政专营单位职责】供水、供电、供气、通讯、有线电视等市政专营单位，应当承担物业管理区域内相关管线和设施设备的维修、养护责任，法律法规另有规定的除外。

物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等市政专营单位应当向最终用户收取有关费用。市政专营单位委托物业服务企业代收代缴有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，双方应当签订书面委托协议，明确委托的主要事项和费用支付标准与方式。未签订书面委托协议的，由市政专营单位自行负责相关工作，法律法规另有规定的除外。

物业服务企业应当为市政专营单位对物业管理区域内设施设备的维修养护、升级改造工作提供便利，不得收取任何费用。

第六章 业主共有资金管理

第八十五条【业主共有资金】业主共有资金主要包括：

（一）物业管理费；

（二）物业专项维修资金；

（三）共有物业收益；

（四）业主依据管理规约或者业主大会会议决定分摊缴交的费用；

（五）孳息；

（六）其他合法收入。

第八十六条【财务制度】业主大会在取得统一社会信用代码后，可以到合作银行开设业主共有资金基本账户，也可以委托物业服务企业到合作银行开设业主共有资金共管账户。物业专项维修资金的管理，本条例有规定的，从其规定。

主管部门通过物业管理信息平台向业主实时公开合作银行的业主共有资金基本账户或者共管账户信息，接受全体业主监督。业主大会或者物业服务企业应当按照国家有关财务会计的规定建立业主共有资金财务管理制度，保证资金安全。

业主大会应当建立业主共有资金财务档案并指定专人保管，相关人员变更的，应当及时作好财务档案移交工作。

第八十七条【共有资金审计】鼓励实行业主委员会及委员任期和离任经济责任审计，审计事项由业主大会决定，审计由业主监事会负责组织，审计费用列入业主共有资金支出项目，审计结果应当予以公示。业主监事会应当每年不少于一次对共有资金、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况进行检查并将检查情况通报全体业主。

业主对共有资金、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况有异议的，经已交付使用物业业主总人数百分之二十以上的业主提议，经业主大会审议通过后，应当委托会计师事务所进行审计并将审计报告通报全体业主。

业主大会、业主委员会、业主委员会委员、物业服务企业等应当对共有资金审计予以配合，不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

第八十八条【业主共有资金支出项目】业主共有资金除物业专项维修资金部分外，用于下列支出：

（一）物业服务费用；

（二）业委会委员津贴、业主大会聘请人员的工资；

（三）税费；

（四）经业主大会会议决定的年度预算支出；

（五）经业主大会会议决定的其他费用。

第八十九条【津贴标准】业主委员会委员是业主自治的公益性岗位，鼓励业主委员会委员提供志愿服务。业主大会可以根据业主委员会委员工作情况决定给予委员适当的津贴。

第九十条【财务年度、半年度公示】业主委员会应当定期与业主大会开户银行核对本物业管理区域业主共有资金账目，并于每年第二季度、第四季度结束后的两个月内公示下列情况：

（一）业主共有资金缴存及结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费和其他分摊费用情况；

（四）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

第九十一条【投资限制】业主共有资金的增值方式限于组合存款或者依法购买国债，不得用于其他投资。

第七章　安全管理与使用维护

第一节　物业安全管理

第九十二条【物业保修】建设单位按照国家和本市规定的保修期限和保修范围投保工程质量潜在缺陷保险，保单随承接查验一并移交。

工程质量潜在缺陷保险办法由市政府另行制定。

第九十三条【物业使用安全责任】业主负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，以及超过保修期或者合理使用年限后的安全责任。

物业管理区域委托物业管理服务企业管理的，物业服务企业负责物业共有部分的物业安全检查、维护、保养，以及超过保修期或者合理使用年限后的物业安全责任。

鼓励业主、业主大会、物业服务企业购买物业安全责任、房屋及公共设施维修责任保险。

业主大会、物业服务企业对因改造、维修、保养物业及配置固定设施设备而形成的资料，应当妥善记录保存，并予以公开。

第九十四条【禁止行为】物业管理区域内禁止下列行为:

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;

（二）无防水措施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卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方;

（三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全或者疏散要求；

（四）破坏或者擅自改变房屋外观;

（五）违法搭建建筑物、构筑物;

（六）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位;

（七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（八）法律、法规、规章禁止的其他行为；

（九）管理规约禁止的行为。

物业管理区域内发生上述（一）至（八）项行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的，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，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

物业管理区域内发生上述第（九）项行为时，依据管理规约的约定执行。

第九十五条【物业装修施工作业监督】业主或者物业使用人装饰装修物业专有部分，或者其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等的，应当事先告知物业服务企业；物业使用人应当同时提供业主同意装饰装修物业专有部分，或者其他涉及专有部分的书面意见。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主或者物业使用人。

物业服务企业应当按照物业服务合同约定或者管理规约规定对物业装修施工进行监督。对违反有关规定的行为，应当要求行为人及时整改；行为人未按要求整改的，应当及时报告业主委员会并报告相关行政管理部门依法处理。

第九十六条【协助义务】物业服务企业从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主或者物业使用人应当提供方便。供水、供电、供气、通讯等市政专营单位因维护、修缮或者设置管线等，需要进入物业管理区域或者使用业主专有部分时，物业服务企业、业主大会、业主委员会和业主等应当予以配合。

第九十七条【应急维修责任】发生下列紧急情况时，业主大会或者物业服务企业应当立即采取应急防范措施，并及时修缮：

（一）电梯、水泵故障影响正常使用的；

（二）消防设施损坏，消防部门出具整改通知书的；

（三）外墙墙面有脱落危险、屋顶或者外墙渗漏等情况；

（四）其他影响安全的紧急情况。

发生本条第一款所列情形，业主大会未及时作出决定或物业服务企业未及时修缮的，区主管部门应当书面通知限期修缮；逾期不修缮的，街道办事处可以组织代为修缮，维修费用在专项维修资金中列支。

物业存在安全隐患经鉴定属于危险房屋的，按照国家有关危险房屋的管理规定处理。

第九十八条【增设电梯】使用住宅物业共用部位进行增设电梯等二次开发、改造的，应当经本幢或者本单元专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，并符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术规范。

住宅物业增设电梯可以免于规划选址、建设用地规划许可和用地审批手续。

第二节　物业使用及专项维修资金

第九十九条【车位、车库使用规则】物业管理区域内的车位、车库，应当首先满足本区域内业主、物业使用人的停车需要。当车位、车库无法满足本物业管理区域内业主、物业使用人需要时，可通过轮候、抽签等业主大会会议决定的公平方式予以确定。

建设单位、物业服务企业应当将车位、车库的使用情况按月予以公示。公示的内容包括可使用车位车库的总数，车位车库使用信息等。

第一百条【车位、车库权属的确定】规划国土部门应当在本条例实施后的出让用地合同中与建设单位约定物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库权属。

车位、车库权属约定归建设单位所有的，建设单位应当在房屋预售或者现售时，将本物业管理区域内用于出售、附赠、出租的车位、车库的数量予以公示，并在房屋销售合同中明示。住宅物业规划用于停放汽车的车位、车库数量少于本物业管理区域房屋套数时，每套业主最多只能购买、受赠、租赁一个车位、车库；规划用于停放汽车的车位、车库数量多于本物业管理区域房屋套数时，每套业主最多只能购买、受赠、租赁两个车位、车库。物业管理区域内的车位、车库只能出售、附赠、转让给本物业管理区域内的业主。

第一百零一条【共用部位车位】在物业管理区域内利用道路、绿地等业主共用部位停放汽车的，应当根据业主大会会议的决定缴纳车位使用费，车位使用费属于全体业主共有，纳入业主共有资金进行管理。

第一百零二条【人防工程】物业管理区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主、物业使用人开放，按照“谁受益、谁负责”的原则，由人防工程停车位的使用费收取方负责维修养护。

第一百零三条【专项维修资金】一个物业管理区域有两个以上独立产权单位的，应当设立物业专项维修资金。物业专项维修资金属于业主所有。

物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价比例的百分之二，在办理该物业项目不动产所有权首次登记前一次性划入指定的物业专项维修资金专户。市政府应当根据物业不同类型，分别制定各类物业建筑安装工程总造价标准，并向社会公布。

日常收取的专项维修金由业主在缴纳物业管理费时一并缴纳，业主大会决定将物业管理区域内日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，由业主大会或者物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户；业主大会决定不将物业管理区域内日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，该物业管理区域内日常收取的专项维修资金由业主大会自行依法管理。日常收取的专项维修资金交纳标准及具体管理办法，由市主管部门另行制定。

第一百零四条【专项维修资金用途】物业专项维修资金用于物业保修期满后共有物业的安全检测鉴定、维修、更新、改造，除本条例第九十七条规定的应急维修情形外，业主大会可根据专项维修资金的相关规定，自行决定物业专项维修资金的使用范围和具体项目。

第一百零五条【专项维修资金存储】市主管部门应当在银行设立物业专项维修资金专户，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。

物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、业主决策、拨付快速、手续便捷的原则。

第一百零六条【专项维修资金续筹】物业专项维修资金使用超过首期归集专项维修资金金额百分之七十的，业主大会应当续筹物业专项维修资金，续筹的资金应当不低于首期归集的专项维修资金数额。

物业专项维修资金低于首期归集专项维修资金的百分之三十的，只能用于本条例第九十七条所列明的维修事项。

第一百零七条【专项维修资金强制支付】业主转让或者抵押物业时，应当结清物业管理费、物业专项维修资金以及应当承担的有关分摊费用。否则，不动产登记机关不予办理转移或者抵押登记手续。

建设单位未按规定缴清首期归集的专项维修资金的，不动产登记机关不予办理该项目不动产登记手续。

物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示物业的物业管理费、物业专项维修资金和相关分摊费用的缴纳情况。

物业管理区域由一个独立产权单位申请分割为两个或者两个以上独立产权单位的，申请人应当依法设立物业专项维修资金专户，并按变更时首期归集的专项维修资金缴交标准缴清专项维修资金。未缴清的，不动产登记机关不予办理该区域的不动产登记手续。

第一百零八条【建设单位补缴义务】本条例实施前，建设单位未按照《深圳经济特区住宅区物业管理条例》等有关规定缴交划拨公用设施专用基金的，应当继续缴交。未按照规定缴交的，由区主管部门予以追缴。

按照前款规定收取与追缴的公用设施专用基金，应当存入物业专项维修资金专户。

第一百零九条【业主补缴义务】本条例实施前，业主按照《深圳经济特区住宅区物业管理条例》等有关规定缴纳的住宅维修基金，应当由该物业的管理单位按户设账，以物业管理区域为单位存入物业专项维修资金专户。

本条例实施前，业主未按照《深圳经济特区住宅区物业管理条例》等有关规定缴纳住宅维修基金的，应当按照该条例的有关规定予以补足。

业主未按照相关规定缴纳日常收取和续筹的物业专项维修资金的，由业主委员会负责催交，也可以由业主委员会委托物业服务企业代为催交。

第一百一十条【专项维修资金返还】业主转让物业时，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求业主大会返还物业专项维修资金余额；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，依据业主大会或者建设单位的申请，应当将物业专项维修资金余额退还业主。

第一百一十一条【专项维修资金分摊】物业专项维修资金的使用按照下列规定执行：

（一）物业全体共有部分所需费用，由物业管理区域全体业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担；

（二）物业部分共有部分所需费用，由该部分共有物业业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

物业共有部分遭人为损坏的，其修缮费用由侵权责任人承担。

第一百一十二条【专项维修资金使用规则】业主或者业主大会决定物业专项维修资金的使用。

物业部分共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该部分共有物业建筑总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，但不得与业主大会对物业全体共有部分作出的决定相抵触。

业主大会作出本物业管理区域物业专项维修资金使用和续筹方案，应当经与会业主所持投票权数三分之二以上且与会业主人数三分之二以上多数同意。

物业维修工程预算或者竣工结算金额超过十万元的，其预算、结算报告须经具有造价咨询等相应资质的第三方机构予以审核。主管部门按审核确认的金额办理拨付手续。

除紧急维修外，未将日常收取的专项维修资金全部移交物业专项维修资金专户的物业管理区域，应经业主大会结清并同意后，方能申请首期归集的物业专项维修资金的使用。

物业管理区域实行业主自行管理的，物业专项维修资金的使用规则由市主管部门另行制定。

第一百一十三条【专项维修资金紧急使用】发生本条例第九十七条规定的危及物业安全和人身财产安全的紧急情况的，物业管理单位应当及时向街道办事处报告相关紧急情况，并提请进行应急维修。

确需立即进行维修、更新和改造的，业主大会、业主委员会、街道办事处、物业服务企业均可以凭整改通知书、鉴定机构证明等资料，向区主管部门提出资金使用申请。

区主管部门应当自收到专项维修资金紧急使用书面申请之日起三个工作日内完成审核。审核通过的，拨付核实额度百分之五十的维修费用。工程竣工验收后，申请人持相关部门、鉴定机构出具的整改合格证明、经审计的工程决算报告等，向区主管部门申请拨付维修费用的余额。

专项维修资金拨付完毕后十五日内，申请人应当将使用维修资金总额及业主分摊情况予以公示。

区主管部门、街道办事处、居民委员会应当加强应急维修工程的指导和监督，业主大会应当组织实施应急维修工程和竣工验收。

第一百一十四条【专项维修资金备用金】业主大会可以决定设立物业专项维修资金备用金，并在议事规则中授权业主委员会对备用金申请和使用进行审核。

备用金的数额不得超过物业项目日常收取的专项维修资金年度应收总额的百分之三十，经区主管部门核销备案后可再次申请，总额不超过当年收取的日常维修资金总数。

区主管部门发现物业管理区域的备用金使用存在可能损害业主权益的情况，可以暂停办理该物业管理区域的备用金核销、划拨等手续。

第八章　服务与监管

第一百一十五条【市主管部门职责】市主管部门负责物业管理的监督管理工作，履行下列职责：

（一）组织实施物业管理相关的法律、法规，执行国家关于物业管理的有关规定；

（二）研究拟定或者制定物业管理相关政策措施；

（三）指导区主管部门，协调其他相关行政管理部门依法开展物业管理相关工作；

（四）统一监督管理全市物业专项维修资金；

（五）制定物业服务规范、物业承接查验技术规范并定期公布；

（六）制定前期服务合同、临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则等示范文本；

（七）根据房屋安全相关法律法规规定，指导、协调全市物业使用安全的监督检查工作；

（八）法律、法规、规章规定的其他职责。

第一百一十六条【区主管部门职责】区主管部门负责辖区内物业管理的监督管理工作，履行以下职责：

（一）负责辖区内物业管理相关事项的备案；

（二）建立应急物业服务企业预选库并定期更新公布；

（三）负责物业专项维修资金的归集和使用监管；

（四）负责辖区内的物业管理培训工作；

（五）定期开展物业服务质量专项检查，做好物业管理相关信用信息的征集、核查和监管工作，并接受查询；

（六）组织开展辖区内物业管理项目调查，建立相关物业管理档案；

（七）指导和监督辖区内街道办事处调处物业管理矛盾纠纷；

（八）根据房屋安全相关法律法规规定，协助相关部门开展辖区内物业使用安全的监督检查；

（九）法律、法规、规章规定的其他职责。

第一百一十七条【街道办事处职责】街道办事处在区主管部门指导下，履行下列职责：

（一）组建物业管理指导委员会，组织、协调首次业主大会的召开及业主委员会的选举及换届工作；

（二）指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动；

（三）负责物业管理区域应急物业服务处置；

（四）建立物业管理矛盾投诉调解机制，调解物业管理矛盾纠纷；

（五）组织开展小区物业安全隐患排查和整治；

（六）法律法规规定的其他职责。

第一百一十八条【联席会议制度及其职责】建立市、区、街道三级物业管理联席会议制度。物业管理联席会议由主管部门或者街道办事处负责召集，由发展改革、财政、规划国土、公安、环境保护等部门作为成员单位，依据本条例及有关规定对物业管理重大问题进行指导、协调、审议和决策。

联席会议主要指导、协调、审议和决策下列物业管理问题：

（一）前期物业管理阶段的纠纷；

（二）业主委员会不依法履行职责；

（三）物业服务企业交接中发生的矛盾纠纷；

（四）发生侵害业主大会、业主利益情形；

（五）发生其他严重影响物业管理区域稳定和安全情形。

街道办事处组织召开物业管理联席会议可以邀请市、区主管部门进行工作指导，也可以邀请建设单位、物业服务企业、业主委员会委员、业主列席会议。

第一百一十九条【主管部门与街道办事处培训职责】市主管部门负责统筹指导全市物业管理的培训与宣传工作，并定期对区主管部门、街道办事处开展物业管理政策法规等培训。

区主管部门、街道办事处在物业管理指导委员会成立并正式筹备首次业主大会会议、业主委员会换届改选前，应当对其成员及候选人进行物业管理政策法规等培训。

区主管部门、街道办事处应根据辖区物业管理区域实际情况，对业主委员会成员及候选人、监事会成员、业主大会聘用人员、物业管理项目负责人，以及其他与物业管理有关人员，进行物业管理法律法规、业务活动、职业道德等岗前培训及定期培训。

第一百二十条【监督检查措施】市、区主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）进入被检查的物业管理区域和被检查单位工作场所实施现场检查;

（二）要求被检查单位提供有关文件、资料并对有关情况作出说明;

（三）其他合法措施。

主管部门进行监督检查，应当制作监督检查记录，如实记载监督检查的情况和处理结果等内容。监督检查人员应当在监督检查记录上签名。

第一百二十一条【分类监管制度】市、区主管部门应当建立业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、业主委员会委员、监事会成员、物业管理项目负责人信用信息档案，将物业管理不良行为、行政处罚决定等有关信息进行记录并通过物业管理信息平台予以公布。

市主管部门应当按照法律法规的有关规定，根据有关单位和人员的信用信息记录等情况实施分类监管，对于信用记录良好的单位和人员，建立激励制度;对于信用记录不良的单位和人员，建立惩戒制度。分类监管的具体实施办法，由市主管部门另行制定。

第一百二十二条【行政委托】区主管部门可以根据管理实际，委托街道办事处以区主管部门的名义办理相关备案事项和行政处罚，但业主大会和业主委员会成立的备案除外。

市、区主管部门可以委托物业管理事务机构，对物业管理活动进行监督管理。

第一百二十三条【人民调解】建立物业管理人民调解制度，调解处理物业管理纠纷，促进社会建设和社区和谐。

居民委员会、业主大会、业主委员会应当依照法律、法规、规章或者管理规约，对物业管理区域内损害他人合法权益的行为进行劝阻和制止，对物业管理纠纷进行调解。

第一百二十四条【政府各部门职责分工】市、区相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作：

（一）住房建设主管部门负责房屋工程质量、结构安全、燃气等监督检查；

（二）规划国土主管部门负责业主共有物业权属划分及登记；

（三）规划土地监察机构负责违法建筑查处；

（四）城市管理行政主管部门负责乱设摊点、占用和损坏绿地、擅自伐移树木、违规养犬、户外广告、垃圾分类、处置废弃物、违规装修综合执法等监督检查；

（五）公安机关负责依法查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对消防、监控安防、车辆停放等开展监督检查；

（六）市场监督主管部门负责电梯等特种设备安全运行、无证无照经营行为监督检查；

（七）价格监督检查部门负责物业服务收费监督检查；

（八）人民防空主管部门负责人防工程设施相关的违法行为监督检查；

（九）环境保护行政主管部门负责违法排放水污染物、饮食服务业油烟污染等监督检查；

（十）水务行政主管部门负责供水、排水等监督检查。

前款所列部门应当将行政执法相关信息，及时通报市主管部门，由市主管部门按照本条例第一百二十一条规定，予以记录并公布。

第九章　法律责任

第一百二十五条【部门责任】主管部门、街道办事处、相关行政管理部门及其工作人员在物业管理行政监管中不履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第一百二十六条【业主大会责任】有下列情形之一，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门对业主大会给予警告，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款：

（一）违反本条例第七十七条规定，将物业管理区域内地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；

（二）违反本条例第八十六条规定，未按照国家有关财务会计规定建立并执行业主共有资金财务管理制度。

第一百二十七条【业主委员会责任】业主委员会有下列情形之一，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）违反本条例第二十八条规定，未向区主管部门备案或者备案事项发生变更时未及时向区主管部门备案；

（二）违反本条例第三十二、三十三条规定，逾期未召集业主大会会议；

（三）违反本条例第四十五条规定，未向区主管部门履行备案手续；

（四）违反本条例第五十三条规定，拒绝将保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他业主大会所有的财物移交物业管理指导委员会保管；

（五）违反本条例第五十五条规定，未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料供业主查阅，未按照规定定期将工作情况通报全体业主；

（六）违反本条例第七十九条规定，在物业管理区域实行业主自行管理时，未制定物业管理区域安全防范应急预案报区主管部门备案。

第一百二十八条【业主委员会责任】业主委员会违反本条例第四十六条有关业主委员会禁止行为的规定，由街道办事处责令限期改正，并由区主管部门对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款；逾期未改正，情节严重的，由物业管理指导委员会组织召开业主大会选举产生新一届业主委员会；相关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会委员因个人行为造成其他业主合法权益受到侵害的，应当承担相应的法律责任。

第一百二十九条【业委会委员责任】业主委员会违反本条例第五十二条规定，任期届满前六个月，未书面告知街道办事处，或者在任期届满前六个月至新一届业主委员会选举产生期间就本条例第三十条规定事项组织召开业主大会会议的，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第一百三十条【业委会委员、候补委员、监事会成员、执行秘书、财务人员责任】业委会委员、候补委员、监事会成员、业主大会或者业主委员会聘请的执行秘书、财务人员违反本条例第四十七条规定，由区主管部门对相关责任人给予警告，对违法所得予以没收，并处以一万元以上三万元以下罚款；给业主共有资金或者财产造成损失的，由相关责任人承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百三十一条【业主大会、业主委员会、业主监事会责任】业主大会、业主委员会、业主监事会违反本条例第五十六条规定，作出的决定违反法律、法规、规章和管理规约、议事规则等规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正，由区主管部门给予警告，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款，并记入信用信息档案。

第一百三十二条【业主大会、业主委员会、物业服务企业责任】业主大会、业主委员会、物业服务企业违反本条例第八十七条规定，对共有资金审计不予配合，转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。相关责任人构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百三十三条【业主大会、业主委员会责任】业主大会、业主委员会违反本条例第九十一条规定，将共有资金用于本条例规定以外其他投资的，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款；给业主共有资金或者财产造成损失的，由相关责任人承担赔偿责任。

第一百三十四条【物业服务企业责任】物业服务企业违反本条例第七十九条规定，未制定物业管理区域内安全防范应急预案并报区主管部门备案，或者发生安全事故或者其他紧急事件时，业主大会和物业服务企业未及时采取应急措施并向有关行政管理部门报告，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以一万元以上三万元以下罚款；给业主、物业使用人人身或者财产造成损失的，由相关责任人承担相应责任。

第一百三十五条【建设单位责任】建设单位有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款：

（一）违反本条例第十四条规定，申请房地产首次登记时，未提出共有物业产权登记申请的；

（二）违反本条例第十六条规定，未及时移交专业经营设施设备的；

（三）违反本条例第六十二条规定，未将前期物业服务合同、临时管理规约报区主管部门备案的；

（四）违反本条例第一百条规定，未将本物业管理区域内用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示，或者未在房屋销售合同中明示的。

第一百三十六条【建设单位责任】建设单位违反本条例第十二条规定，未提供物业服务用房的，由街道办事处责令限期三个月内提供；逾期未提供的，由街道办事处责令建设单位按照本物业管理区域内物业市场平均售价和规定的物业服务用房面积支付专款，存入物业专项维修资金专户，用于承租、购置物业服务用房，并由区主管部门处以二十万元以上五十万元以下罚款。

第一百三十七条【建设单位责任】建设单位有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门处以给予警告，并处以五万元以上二十万元以下的罚款，作为不良经营行为记入信用信息档案：

（一）违反本条例第二十条规定，在首套物业交付后，未书面报告物业所在地街道办事处，且未提供物业出售和首套物业交付资料、物业建筑面积、已筹集的专项维修资金清册等文件资料的；

（二）违反本条例第六十五条规定，拒不履行承接查验义务的；

（三）违反本条例第六十六条规定，拒不移交承接查验资料的；

（四）违反本条例第六十七条规定，拒不承担承接查验费用的；

第一百三十八条【建设单位责任】建设单位违反本条例第一百零三条规定，未缴交首期归集的专项维修资金，经街道办事处责令限期缴交后拒不履行的，按应缴交款项逾期天数处以每日万分之五的罚款；情节严重的，由市主管部门提请吊销其相关资质证书。

第一百三十九条【建设单位、物业服务企业责任】建设单位、物业服务企业违反本条例第十五条规定，擅自处分依法属于业主共有物业的，由街道办事处责令恢复原状或者赔偿损失，逾期未改正的，并由区主管部门处以五万元以上二十万元以下罚款。

第一百四十条【建设单位、物业服务企业责任】建设单位、物业服务企业有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以五万元以上二十万元以下罚款：

（一）违反本条例第二十条规定，经物业所在地街道办事处书面通知，拒不委派代表担任物业管理指导委员会成员的；

（二）违反本条例第九十九条规定，每月未向业主公开小区车位、车库使用情况或者公开不实的，或者业主请求查看车位使用情况的，物业服务企业不予以配合的。

第一百四十一条【物业服务企业责任】物业服务企业有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款：

（一）违反本条例第六十三条规定，未设立业主共有资金共管账户，或者未将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户，或者未按照合同约定公布业主共有资金共管账户收支情况的；

（二）违反本条例第七十条规定，未在物业管理区域内设立独立核算的服务机构的。

第一百四十二条【物业服务企业责任】物业服务企业违反本条例第七十、七十三条规定，在企业名称中未标示“物业”字样，或者未公开公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门处以一万元罚款，并记入信用信息档案。

第一百四十三条【物业服务企业责任】物业服务企业违反本条例第七十二条规定，未经业主大会、业主委员会或者物业管理指导委员会书面委托，就业主大会决定事项擅自向业主征求意见，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款。

第一百四十四条【物业服务企业、项目负责人责任】物业服务企业、项目负责人违反本条例第七十五条规定，由街道办事处责令限期改正，逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并对物业服务企业处以五万元以上二十万元以下罚款，对项目负责人处以一万元以上三万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百四十五条【物业服务企业责任】物业服务企业违反本条例第六十八条、八十一条、八十二条规定，拒不退出物业管理区域并移交相关资料、资金和物品的，由街道办事处责令其限期退出、移交相关资料、资金和物品；逾期仍不退出、移交相关资料、资金和物品的，责令退还逾期所收取的物业服务费，并由区主管部门按月处以五万元以上二十万元以下罚款。

第一百四十六条【物业服务企业责任】物业服务企业有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款；给业主、物业使用人财产造成损失的，承担赔偿责任：

（一）物业服务企业违反本条例第八十四条规定，未为市政专营单位对物业管理区域内设施设备的维修养护工作提供便利的；

（二）违反本条例第九十三条规定，未按照法律法规规定，履行物业安全责任的。

第一百四十七条【物业服务企业、业主委员会责任】物业服务企业违反本条例九十五条规定，对业主或者物业使用人违法装修拒不整改行为未及时履行报告义务，造成业主财产损失或者人身伤害的，由区主管部门处以五万元以上十万元以下罚款；业主委员会违反该条规定，未履行报告义务，造成业主财产损失或者人身伤害的，由区主管部门对直接责任人给予警告，并处以一万元以上三万元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第一百零三条规定，逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门按逾期月数每月处以五万元罚款。

第一百四十八条【物业服务企业责任】物业服务企业违反有关规定，侵占或者挪用物业专项维修资金的，由街道办事处依法追回被侵占或者挪用的资金，由区主管部门给予警告，没收违法所得，并处以被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款。

第一百四十九条【泄密责任】建设单位、物业服务企业违反法律、行政法规、部门规章等有关公民个人信息保护的规定，泄露业主个人信息的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款，并对直接责任人员处以一万元以上三万元以下罚款。

业主委员会委员、监事会成员及其聘请的工作人员、项目负责人违反前款规定泄露业主个人信息的，由区主管部门处以一万元以上三万元以下罚款；构成犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

第一百五十条【违反物业安全管理责任】违反本条例第九十四条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第一款第一项规定的，由区住房和建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上二十万元以下的罚款；

（二）违反第一款第二项规定的，由区规划土地监察部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一万元以上三万元以下的罚款，对装饰装修企业处二万元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，区规划土地监察部门可以申请人民法院强制执行；

（三）违反第一款第三、四、五项规定的，由区规划土地监察部门依照有关法律法规的规定查处；

（四）违反第一款第六项规定的，由街道办事处责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以上三万元以下的罚款；对单位可以处五万元以上二十万元以下的罚款；

（五）违反第一款第七项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第一百五十一条【市政专营单位责任】市政专营单位违反本条例第十六条或第八十四条的规定，拒绝接收建设单位移交的专业经营设施设备或不履行维修养护责任的，由市政专营单位主管部门给予警告、责令改正等处罚。

第十章　附则

第一百五十二条【用语含义】本条例中下列用语的含义是指：

（一）物业，是指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地；共有物业，是指物业管理区域内，除专有部分物业、市政公用设施设备以外的属于全体业主共有的物业共用部位和共用设施设备；

（二）物业使用人，是指实际使用物业的人，包括房屋的承租人；

（三）物业管理单位，是指业主大会、全体业主委托的实际提供物业管理服务的单位，包括物业服务企业或者清洁、绿化、消防、电梯等专业服务机构，以及其他管理人；

（四）物业管理费，是指由业主或者物业使用人缴纳的对房屋及配套的共用设施设备和相关场地等共有物业，进行维修、养护、运营、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的费用；

（五）物业服务费，是指物业服务企业在预收的物业管理费中按约定比例或者约定数额提取的酬金；

（六）公示，是指在物业管理区域显著位置和物业管理信息平台公开张贴、发布信息；

（七）承接查验，是指承接新建物业前，建设单位、业主大会、业主委员会、物业服务企业在物业管理指导委员会的指导、协调下，根据国家和本条例有关规定以及三方协议约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动；

（八）关联单位，是指依据《中华人民共和国公司法》第217条，可以认定具有关联关系的企业或者单位；

（九）合作银行，是指可以按照主管部门制定的接口标准与物业管理信息平台进行共享数据的银行；

（十）本条例所称“以上”包含本数，“以下”不含本数。

第一百五十三条【原农村城市化社区房屋管理】原农村城市化社区可以在各区政府统筹协调下由原农村集体经济组织继受单位作为责任主体，参照本条例及相关规定，成立物业管理自治机构。物业管理自治机构限于自行组织提供物业服务，或者购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同的相关问题。

原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作的具体办法，由区政府另行制定。

第一百五十四条【法律补充】本条例对物业管理相关事项未作规定的，按照法律、法规的有关规定执行。

第一百五十五条【示范文本】本条例要求市有关主管部门制定具体示范文本的，市有关主管部门应当在本条例实施后十二个月内制定。

第一百五十六条【处罚标准制定】本条例规定罚款处罚的，市主管部门应当制定具体实施标准，与本条例同时施行。

第一百五十七条【实施日期】本条例自年月日起施行。2007年9月25日深圳市第四届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过的《深圳经济特区物业管理条例》同时废止。