

（上接第4版）

（五）维护物业区域环境卫生,引导业主进行垃圾分类处理；（六）实行二十四小时值班制,建立和完善物业服务工作应急预案,及时处理物业服务中的突发事件及其他日常纠纷；（七）听取业主委员会、业主、物业使用人的意见,改进和完善物业服务；（八）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

除有关国家机关依法调取外,未经业主、物业使用人书面同意,物业服务企业不得向其他单位和个人出售或者提供业主、物业使用人的个人信息。

第三十九条 物业服务企业和业主委员会无正当理由不得单方面提前解除物业服务合同;一方要求提前解除物业服务合同的,应当提前两个月书面告知对方。

业主委员会接到物业服务企业提前解除物业服务合同的通知后,应当在三十日内召开业主大会,决定选聘新的物业服务企业。

第四十条 物业服务合同期满的,原物业服务企业和业主委员会应当在期满前两个月在管理区域内醒目位置公告,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。原物业服务企业应当自合同期满之日起三十日内退出该物业管理区域,并向业主委员会移交物业管理用房、预收或者拖欠的物业服务费及其账目以及其他物业管理所需相关资料。

物业服务合同终止时,原物业服务企业不得拒绝移交资料或者退出物业管理区域。

第四十一条 物业服务合同期满,业主大会选聘新物业服务企业前,业主委员会或者临时物业管理委员会负责组织电梯日常管理、基本保洁、秩序维护等管理和服务,相关费用按照原物业服务合同约定的标准由业主承担。

第四十二条 物业服务企业、业主委员会应当配合公安机关共同做好物业管理区域的社会治安工作。

物业服务企业应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定,做好物业管理区域内的安全防范工作。发生突发公共事件时,物业服务企业应当采取应急措施,同时向有关部门报告,协助做好救助工作。

第二节 承接查验

第四十三条 新建物业交付使用前,物业服务企业和建设单位应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定,共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

建设单位应当组织村(居)民委员会、业主代表、物业管理行业协会或者专业机构参与承接查验,进行见证和监督,承接查验记录须经参与承接查验各方代表签字确认,并允许业主查阅。承接查验相关费用由建设单位承担。

承接查验结果经各方代表签字确认后,建设单位与物业服务企业应当签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当对承接查验的基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。所在地县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当督促建设单位及时整改遗留问题,建设单位应当及时解决并组织复验。

物业承接查验发现的问题,建设单位未整改落实的,新建物业不得移交给物业服务企业。物业服务企业应当自物业交接后三十日内,向物业所在地县(市、区)人民政府物业管理主管部门办理备案手续。

第四十四条 物业承接查验前二十日内,建设单位应当向物业服务企业移交下列资料,并将复印件或者电子文档交物业所在地乡(镇)人民政府或者街道办事处存档:

（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）设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；（三）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；（五）物业管理用房的清单；（六）承接查验所必需的其他资料。

共用部位、共用设施设备出现质量问题或者未能全部移交前款所列资料的,由所在地县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令建设单位限时整改、移交。

前期物业服务合同终止时,物业服务企业应当将前款所列资料移交给业主委员会或者临时物业管理委员会。

第四十五条 物业服务用房包括物业服务人员办公用房、业主委员会办公用房、门卫房等,分别交由物业服务企业和业主委员会无偿使用。未成立业主委员会的,业主委员会办公用房由全体业主共同使用。任何单位和个人不得擅自变更用途,也不得占用、转让、抵押。

建设单位应当按照总建筑面积千分之二,最少不低于一百平方米的标准配置物业服务用房;物业服务用房应当为地面上能够独立使用的房屋,并具备水、电、网络、通风、采光等基本使用功能和条件。

建设工程规划许可证及其附图应当载明配套建设的物业服务用房的建筑面积和具体位置。商品房预售许可部门在核发房屋预售许可证、不动产登记机构在办理房屋所有权首次登记时,应当审查此项内容落实情况。

第三节 物业收费

第四十六条 商品房的物业服务收费,实行市场调节价,并遵循合理、公开、收费标准与服务质量相适应的原则,采取酬金制、包干制等方式收取。按照国家和本省的有关规定实行政府指导价的除外。

前款所称酬金制是指物业服务企业在预收的物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金,其余全部用于物业服务合同约定支出的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

物业服务收费实行政府指导价的,县(市、区)人民政府价格主管部门应当会同物业管理主管部门根据物业管理服务等级标准等因素,制定相应的基准价及其浮动幅度,并定期公布。实行市场调节价的,物业管理行业协会可以根据本行政区域经济发展水平和成本变动情况,定期发布各类物业服务项目、服务标准及参考价格。

因政府指导价变动需要调整物业服务费标准的,物业服务企业应当在政府指导价变动范围内作相应调整;因服务成本变化需要调整物业服务费标准的,应当经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

已竣工未出售或者已出售未交付物业的服务费由建设单位承担。买受人无正当理由拒绝接收达到交付条件物业的,自出售人送达交付物业通知之日起承担物业服务费。

第四十七条 物业服务企业应当在物业管理区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主,接受业主监督。

物业服务收费实行酬金制的,物业服务企业应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算,每季度公布物业服务资金的收支情况。业主或者业主委员会提出异议的,物业服务企业应当自收到书面异议之日起七日内作出书面答复。

第四十八条 业主应当按照物业服务合同约定及时足额交纳物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的,从其约定,业主负连带交纳责任。

对经两次催缴仍不交纳物业服务费的业主,业主委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业可以在物业管理区域内将欠费情况在醒目位置予以公告,并可以通过移动通信等电子信息方式

告知全体业主。经公告仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院提起诉讼。

物业所有权发生转移时,原业主应当结清物业服务费以及水电公摊等相关费用。

第四十九条 供水、供电、供气、通信、有线电视等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、养护等管理责任。法律、法规另有规定的,从其规定。

供水、供电、供气、通信、有线电视等单位,按下列规定向物业管理区域内最终用户收取有关费用:

（一）业主自用的向业主收取；（二）物业服务企业自用的向物业服务企业收取；（三）公共使用的由业主分摊,按照合同约定收取；（四）未售和已售未交付物业由建设单位承担。

供水、供电、供气、通信、有线电视等单位不得强制物业服务企业代收费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止提供服务。委托物业服务企业代收代交有关费用和进行有关设施设备日常维修保养的,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的标准与方式,不得向业主收取手续费等额外费用。

物业服务企业应当每月将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内醒目位置公示,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第四章 物业的使用与维护

第一节 业主和物业服务企业行为

第五十条 业主或者物业使用人对物业的使用与维护,应当遵守法律、法规、管理规约或者临时管理规约的规定,以及业主大会、业主委员会、临时物业管理委员会的决定,遵守公序良俗,维护良好邻里关系,不得损害公共利益和他人合法权益,禁止在物业管理区域内从事下列行为:

（一）擅自拆改房屋承重结构,在外墙开设门窗、破坏外立面,改变设计图纸确定的卫生间、厨房位置；（二）侵占或者损坏公共场地、共用部位、共用设施设备；（三）违法搭建建筑物、构筑物,挖掘房屋地下空间；（四）擅自改变规划用途,将住宅、车位(库)、储藏间改变为经营性用房；（五）违反规定倾倒垃圾、污水和抛掷杂物,高空抛物；（六）在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；

（七）堆放杂物以及易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品,排放有毒、有害物质或者超过规定标准的噪音；

（八）损坏消防设施,占用、堵塞、封闭消防通道或者消防登高面等消防场地；

（九）损坏公共安全技术防范装置或者治安防范设施；（十）从事妨碍业主正常生活的经营活动；（十一）乱停放机动车和非机动车,违规布设电动车充电装置；（十二）违反法律、法规和管理规约的规定饲养动物；（十三）法律、法规禁止的其他行为。

业主、物业使用人饲养犬只的,不得干扰他人正常生活,不得破坏环境卫生和公共设施;携犬出户时,应当束犬链牵引,携犬大型犬出户时,还应当为大型犬配戴嘴套。

第五十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋,应当遵守法律、法规、管理规约或者临时管理规约,开工前应当与物业服务企业签订协议,对房屋装饰装修的时间、垃圾处理、噪音扬尘控制、外立面管控、防盗网和空调外机安装以及电梯等共用设施设备的保护管理等事项和违约责任进行约定,明确禁止行为和注意事项。房屋装饰装修损坏共用设施设备的,污染共用部位的,由业主或者物业使用人负责修复、清洁,恢复原状;业主或者物业使用人不修善、清洁,恢复原状的,由物业服务企业代为修复、清洁,恢复原状,所需费用由业主或者物业使用人承担。

房屋装饰装修产生的垃圾,业主或者物业使用人应当及时清理;委托物业服务企业清理的,按约定支付清理费用。

第五十二条 物业服务企业发现业主或者物业使用人违反法律、法规以及管理规约或者临时管理规约的,应当予以劝阻、制止,经劝阻、制止无效的,应当在十二小时内告知业主委员会或者临时物业管理委员会,并根据管理规约的规定采取临时管理措施;对违反法律、法规的行为,应当在十二小时内报告有关部门。有关部门接到报告后,应当按照有关法律、法规规定的时限进入小区调查核实查处,并将查处情况告知业主委员会。

第五十三条 在物业管理区域内开挖、埋设或者维修供电、给排水、排污、燃气、电信等管道管线的,施工单位在开工前应当与物业服务企业就路面、绿地等恢复原状等事项签订协议,并在施工现场做好安全防护;有停水、停电、停气等情形的,物业服务企业应当在物业管理区域内醒目位置公告,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第五十四条 业主出租或者出售物业的,应当在物业租赁或者买卖合同中对物业服务费的交纳作出约定。物业承租人或者买受人应当在合同签订十日内,将本人相关资料(包括联系方式、身份证复印件、租赁合同复印件等)、出租期限及物业服务费的交纳等约定事项告知业主委员会和物业服务企业。

物业服务企业应当督促房屋出租人及时采集并依法报送承租房屋的流动人口信息。

第二节 专项维修资金管理和使用

第五十五条 一个物业管理区域内有两个以上独立产权单位的,应当设立专项维修资金。专项维修资金属于业主所有,专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。老旧住宅电梯的安全评估费用可以从专项维修资金专户列支。

第五十六条 专项维修资金以物业管理区域或者建设项目为单位设立账户,按照房屋户门号设立分户账。

业主大会成立前,专项维修资金由县级以上地方人民政府物业管理主管部门或者其委托的单位代管,孳息归业主所有;业主大会成立后,专项维修资金的代管由业主大会决定。

第五十七条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照国家和本省的有关规定,将首期专项维修资金一次性足额交存至专项维修资金专户。

专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的,由专项维修资金管理部门向业主和业主委员会发出续交通知,业主接到通知后应当及时续交,未能及时续交的,由业主委员会督促其续交。业主委员会可以对未交清专项维修资金的业主依法提起诉讼。

对本条例实施前应交未交或者拒不续交专项维修资金的业主,由专项维修资金管理部门责令其限期交纳,经两次催收仍不交纳的,可以通过公告催交,公告期满仍不交纳的,业主大会或者业主委员会可以依据管理规约向人民法院提起诉讼。

第五十八条 使用专项维修资金应当具备下列条件:（一）物业共用部位、共用设施设备保修期已满或者保修期未满但保修责任主体不存在；（二）维修项目符合专项维修资金使用范围；（三）法律、法规或者业主大会规定的其他条件。

第五十九条 专项维修资金使用申请可以由业主、业主委员会或者物业服务企业提出。专项维修资金的使用接受业主和有关部门的监督。物业管理区域共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用情况应当在专项维修资金拨付前进行公示。

专项维修资金代管单位应当建立专项维修资金管理系统,定期公布专项维修资金的收支情况,方便业主查询账户余额及使用情况。

第六十条 发生以下危及房屋使用安全或者公共安全的紧

急情况时,物业服务企业应当及时通知业主委员会、临时物业管理委员会或者相关业主,并立即组织维修、更新或者采取应急防范措施:

（一）共有用房及共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏；（二）电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行；（三）高层住宅水泵等二次供水设施出现故障,不能正常供水；（四）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险；（五）共用给排水、供电设施设备不能正常使用,依照法律、法规由供水供电企业负责维护的除外；（六）消防、安防等建筑智能化系统出现故障,不能正常使用；（七）因台风、洪水等自然原因造成物业共用部位、共用设施设备损坏;

（八）根据公安、消防、人民防空、气象、特种设备、物业管理等主管部门限期整改要求,需对物业共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造；（九）物业共用部位、共用设施设备存在其他安全隐患,需对物业共用部位、共用设施设备进行定期检测、检验、维修、更新、改造；（十）其他危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况。

第六十一条 在紧急情况下使用专项维修资金,物业服务企业已垫付的物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用,从专项维修资金列支。

物业服务企业、业主委员会、临时物业管理委员会、业主自主管理机构可以向本条例第五十六条第二款规定的专项维修资金代管单位申请拨付审核。代管单位自收到申请之日起五个工作日内完成审核;经审核符合拨付要求的,代管单位应当及时向专项维修资金专户管理机构发出划转专项维修资金的通知;代管单位逾期不审核的,视为同意。

业主大会可以在管理规约中规定,在专项维修资金中抽取一定比例设立紧急情况小额专项维修资金专户。具体抽取比例以及紧急情况小额专项维修资金的使用条件和程序,由省人民政府物业管理主管部门规定。

物业服务企业应当将紧急情况下专项维修资金申请、使用情况,在物业管理区域内醒目位置公告,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第六十二条 专项维修资金收取、使用、管理和监督的具体办法,由省人民政府物业管理主管部门会同财政部门制定,报省人民政府批准后执行。

第三节 公共收益

第六十三条 物业服务企业利用物业管理区域内属于业主共用部位、共用设施设备所产生的公共收益归全体业主所有。

前期物业服务期间,物业管理区域内公共收益在扣除物业服务企业的经营管理费用后,应当存入专项维修资金专户。经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。

业主大会成立后,可以将物业共用部位、共用设施设备委托物业服务企业经营,取得公共收益按照前款规定扣除物业服务企业的经营管理费用后,存入业主大会或者业主委员会专用账户,经业主大会决定,可以用于抵扣业主的物业管理费用以及业主大会决定的其他事项支出。

公共收益收入及使用情况,应当至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第六十四条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他共有场地用于车辆停放收取的场地使用费属于全体业主所有,可以用于消防、电梯、人民防空等设施维护管理的必要支出。车位划线、车辆停放、管理和收费等事项,由业主大会决定,但不得占用消防通道、消防登高面或者影响其他车辆和行人的正常通行。

业主大会决定对共有车位车辆停放收取场地使用费的,可以将共有车位委托物业服务企业经营,取得的场地使用费按照本条例第六十三条第二款的规定执行。

物业管理区域规划设置的机动车车位(库)应当首先满足业主需要。建设单位不得将物业管理区域内规划的车位(库)出售给本区域以外的单位或者个人。业主主要求承租尚未处置的规划车位(库)的,建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。

除本条规定收费项目外,不得向物业管理区域内停放的车辆收取其他费用。

第六十五条 鼓励具备条件的老旧住宅小区结合改造整治,依法建设经营性用房、车位(库),经营收益归全体业主共有,可以纳入专项维修资金管理。

第五章 监督管理

第六十六条 省人民政府物业管理主管部门履行下列职责:

（一）研究制定全省物业管理活动相关政策；（二）建立全省物业管理行业监管和信用信息平台；（三）负责全省专项维修资金管理工；（四）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同(前期物业服务合同)示范文本；（五）制定物业行业服务规范；（六）法律、法规规定的其他职责。

第六十七条 设区的市、县(市、区)物业管理主管部门或者其委托的物业管理机构履行下列职责:

（一）组织实施物业管理的法律法规；（二）负责制定本辖区物业管理相关政策；（三）负责本辖区物业管理行业信用信息的征集、考核、评价、汇总和核查工作；（四）负责物业管理区域核定和物业服务合同备案,指导和监督前期物业承接查验；（五）负责前期物业管理项目招标投标管理和专项维修资金管理；（六）定期开展物业服务质量、服务行为和日常监督检查；（七）建立、维护物业服务和物业管理电子信息平台；（八）建立物业管理投诉登记制度,公布投诉电话；（九）建立本辖区物业管理项目档案。

第六十八条 省人民政府物业管理主管部门应当建立物业服务企业信用评价体系及惩戒机制,制定物业服务企业信用标准,定期组织考核,并在物业管理行业监管和信用信息平台公布信用信息和考核结果。业主、物业使用人有权对本物业管理区域物业服务企业的信息依法进行监督。

价格主管部门和物业管理主管部门,应当加强对物业服务企业的服务内容、服务质量、收费项目、收费标准的监督检查。

建立物业服务第三方评估机制。物业服务评估机构从事物业服务评估活动,应当遵循独立、客观、公正的原则。物业管理主管部门、业主、村(居)民委员会、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务评估机构对物业服务标准和质量、物业服务合同履行情况进行评估。

第六十九条 县级以上地方人民政府城市管理、公安、应急管理、工商、环保、卫生、规划、价格以及其他有关部门应当加强物业管理区域公共秩序、治安、消防、环境卫生、房屋使用、物业服务收费等方面的监督检查,建立违法行为投诉登记制度,并在物业管理区域内醒目位置公布联系人姓名和联系方式,依法处理物业管理区域内的违法行为。

第七十条 乡(镇)人民政府或者街道办事处履行以下职责:

（一）明确物业管理机构；（二）指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举；（三）指导和监督业主大会、业主委员会开展工作；（四）协调物业管理与社区管理、社区服务之间关系,调处业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业在物业管理活动中的纠纷；（五）协调和监督物业服务企业的交接。

第七十一条 村(居)民委员会应当协助和配合乡(镇)人民政

府或者街道办事处做好物业管理相关工作,并履行下列职责:

（一）组织开展社区物业管理政策法规宣传；（二）教育引导居民参与支持物业管理,按时交纳物业服务费；（三）指导监督业主大会、业主委员会依法开展工作；（四）协助乡(镇)人民政府或者街道办事处组织成立业主大会和业主委员会换届选举工作；（五）及时协调化解物业管理矛盾和纠纷；（六）配合有关部门对社区物业服务企业或者老旧小区管理服务单位物业服务情况进行考评。

第七十二条 物业管理行业协会应当加强对物业服务企业和从业人员的自律性监管。

物业管理行业协会可以开展下列活动:

（一）定期公布物业服务收费的市场动态信息；（二）制定行业服务标准；（三）开展物业服务从业人员培训；（四）开展物业服务质量评价；（五）协助开展物业服务企业及从业人员信用评价。

第七十三条 建立物业管理工作联席会议制度,协调处理物业管理与社区管理之间的相关问题。物业管理联席会议由乡(镇)人民政府或者街道办事处负责召集,由县(市、区)物业管理主管部门、公安派出所、村(居)民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加,共同协商解决物业管理中遇到的问题。

第七十四条 建立以乡(镇)人民政府或者街道办事处、村(居)民委员会为主的物业服务纠纷便捷处理机制。

乡(镇)人民政府或者街道办事处、村(居)民委员会应当建立物业管理投诉受理制度,对物业管理活动中的投诉,及时进行调查处理。乡(镇)人民政府或者街道办事处应当配备负责纠纷调查处理的专(兼)职工作人员;基层人民调解委员会应当成立物业纠纷调解工作室,聘请相关领域专业人士,专门调解物业服务纠纷。

物业服务企业与业主发生物业服务争议的,当事人双方可以协商解决,也可以向基层人民调解委员会或者乡(镇)人民政府、街道办事处申请调解。有关机构接到申请后,应当在五个工作日内征求另一方当事人意见,对方无异议的,应当当即进行调解。达成调解协议的,双方应当签订调解协议书,申请人民法院确认调解协议效力的,人民法院应当予以确认;未达成调解协议的,也可以依法向人民法院提起诉讼。

物业管理主管部门应当建立健全物业纠纷行政调解与人民调解、司法调解的衔接机制,加强物业纠纷行政调解队伍建设,保障所需工作经费。

第六章 法律责任

第七十五条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律规定的,从其规定。

第七十六条 违反本条例第十一条第一款、第二十三条规定,建设单位或者物业服务企业未按要求提供或者移交物业管理区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等筹建工作所需资料的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

第七十七条 违反本条例第二十二条款规定,业主委员会未按照业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程履行工作职责,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正,有违法所得的,没收违法所得,并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处三千元以上一万元以下罚款,侵犯业主合法权益的,处一万元以上三万元以下罚款,情节严重构成犯罪的依法追究刑事责任。

第七十八条 违反本条例第二十七条第四款、第二十九条第二款、第三十二条规定,未按期移交有关文件资料、印章及其他财物,或者未按规定公示资产清查结果的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,对原业主委员会相关负责人或者终止资格的原业主委员会委员处三千元以上一万元以下罚款,造成财物损坏或者灭失的由相关责任人依法承担相应的赔偿责任。

第七十九条 违反本条例第四十条规定,物业服务合同终止,原物业服务企业拒不移交有关资料的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,对物业服务企业予以通报,并处一万元以上三万元以下罚款。

第八十条 违反本条例第四十三条、第四十四条规定,建设单位、物业服务企业未按照规定履行承接查验义务的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处三万元以上十万元以下罚款。

第八十一条 违反本条例第四十七条、第四十九条第四款规定,物业服务企业未按照规定进行公布、公示的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

第八十二条 违反本条例第四十二条第二款、第五十二条规定,物业服务企业未按照法律、法规规定和物业服务合同的约定做好安全防范工作,对业主或者物业使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政管理部门,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

原物业服务企业拒不退出该物业管理区域的,由县级以上地方人民政府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,并予以通报,两年内不得承接新的物业服务项目。

第八十三条 违反本条例第五十条第一款规定,有下列行为之一的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,按下列规定处以罚款;造成损失的,责任人应当依法予以赔偿:

（一）侵占物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的,对个人处一千元以上五千元以下罚款,对单位处五万元以上十万元以下罚款;

（二）损坏物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的,对个人处二千元以上一万元以下罚款,对单位处五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第五十条第二款规定,业主、物业使用人饲养犬只干扰他人正常生活,破坏环境卫生和公共设施,或者携犬出户时未束犬链牵引、未为大型犬配戴嘴套的,依照《中华人民共和国治安处罚法》等法律、法规的规定予以处罚。

第八十四条 业主违反本条例规定,无正当理由拒不交纳物业服务费,且拒不履行经人民法院司法确认的调解协议,或者拒不履行人民法院生效判决的,作为失信行为记入个人征信系统。

物业服务企业违反本条例规定或者物业服务合同约定,经主管部门责令整改,未整改到位的,或者拒不履行和解协议和法院生效判决的,作为失信行为记入企业征信系统。

第八十五条 违反本条例规定,地方各级人民政府和有关部门及其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,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;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附则

第八十六条 本条例所称物业共用部位包括:建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、通风采光井等;物业共用设施设备包括电梯、天线、照明、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物、构筑物等。

地下室、底层架空层等共用部位和共用设施设备的权属在购房合同中没有约定或者约定不明确的,归全体业主所有。

第八十七条 本条例自2019年1月1日起施行,2006年9月28日福建省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过的《福建省物业管理条例》同时废止。