

汉中市人民政府办公室关于印发汉中市物业管理暂行办法的通知 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/305/2021_2022__E6_B1_89_E4_B8_AD_E5_B8_82_E4_c80_305151.htm

汉中市人民政府办公室文件汉政办发〔2007〕131号 汉中市人民政府办公室关于印发汉中市物业治理暂行办法的通知各县区人民政府，汉中经济开发区管委会，市政府各工作部门、直属机构：《汉中市物业治理暂行办法》已经2007年市政府第10次常务会议审定通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。二〇〇七年十月十一日 汉中市物业治理暂行办法第一章 总 则 第一条 为了规范物业治理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据国务院《物业治理条例》、《陕西省城市居住区物业治理条例》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。第二条 汉中市行政区域内的物业治理活动，适用本办法。第三条 本办法所称物业治理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、治理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。第四条 汉中市人民政府房产行政治理部门（汉中市城乡建设治理局）是全市物业治理行政主管部門，负责全市物业治理的监督、治理工作。各县人民政府房产行政治理部门（房产治理局或城建局）是本县的物业治理行政主管部門，负责本辖区内物业治理活动的监督治理工作。规划建设、工商、物价、公安、环保、城市治理、民政、电力、通信、供水等部门按照各自职责协同治理，并负责受理职权范围内的物业治理投诉工作。街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会应当协助物业治理行政主

管部门做好本辖区内业主大会的成立工作，并对业主大会、业主委员会的活动进行指导和监督，协调物业治理与社区建设之间的关系。第五条 各级人民政府应当鼓励和扶持物业治理行业逐步建立专业化、社会化和市场化的物业治理机制，提高物业治理和服务水平。第二章 业主及业主大会 第六条 房屋的所有权人为业主。业主在物业治理活动中的权利和义务按照国务院《物业治理条例》的有关规定执行。物业治理区域内全体业主组成业主大会，并选举产生业主委员会作为业主大会的执行机构。业主大会应当代表和维护物业治理区域内全体业主在物业治理活动中的合法权益。第七条 业主大会由物业治理区域内的全体业主组成，一个物业治理区域设立一个业主大会；同一个物业治理区域内的业主，应当在物业所在地的区县人民政府房产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者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。物业治理区域的划分按照陕西省建设厅《陕西省城市物业治理区域划分暂行办法》的有关规定执行。业主在首次业主大会上的投票权，根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。住宅房屋为一套一票；非住宅房屋按建筑面积，100平方米以下为一票，100平方米以上的每100平方米为一票（不足100平方米的四舍五入记票）。第八条 具备下列条件之一的，应当成立业主大会：

- （一）物业治理区域内，商品房屋出售并交付使用建筑面积达50%以上，或者首套商品房屋出售并交付使用两年以上；
- （二）公有住宅具备法定的物业治理条件和出售率达到50%

以上。第九条 筹备成立业主大会应当在物业所在地的物业治理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下，由业主代表、建设单位（包括公有住宅出售单位）代表组成业主大会筹备组，负责业主大会筹备工作。筹备组成员及筹备组长的产生方式由区县以上人民政府房产行政主管部门决定。业主大会筹备组成人员名单确定后，区县以上人民政府房产行政主管部门以书面形式在物业治理区域内公告。公告时间不少于7日。第十条 业主大会筹备组应当履行下列职责：

- （一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （二）提出业主大会议事规则草案和治理规约草案；
- （三）登记和确认业主身份，核定业主在首次业主大会会议上的投票权数；
- （四）提出业主委员会委员产生办法草案；
- （五）首次业主大会的其他预备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开的15日前，将业主大会会议的相关内容在物业治理区域内公告。第十一条 业主身份的认定，以房屋所有权证为准。尚未领取房屋所有权证的，以购房合同为准。第十二条 治理规约应当包括以下内容：

- （一）物业的名称、地点、面积及户数；
- （二）业主大会的召集程序及决定物业区域内重大事项的方式；
- （三）公共场所及共用设施设备状况；
- （四）业主使用其物业和物业治理区域内公共场所及共用设施设备的权益；
- （五）业主参与物业治理的权利；
- （六）业主对业主委员会及物业服务企业的监督权；
- （七）物业维修、养护和治理费用的缴纳、使用、监管；
- （八）业主对本物业治理区域内应遵守的行为准则；
- （九）违反治理规约的责任；
- （十）其他有关事项。

第十三条 业主大会议事规则应就以下事项作出约定：（一）业主大会的议事方式

；（二）业主大会的表决程序；（三）业主投票权确定办法；（四）业主委员会的组成和委员任期；（五）其他有关事项。

第十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：（一）20%以上业主提议的；（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；（三）业主大会议事规则或者治理规约规定的其他情况。发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，县（区）人民政府房地产行政主管部门应当责令业主委员会限期召开。

第十五条 业主大会履行下列职责：（一）选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；（二）制定、修改治理规约和业主大会议事规则；（三）选聘、解聘物业服务企业；（四）听取和审议业主委员会工作报告和财务报告；（五）制定、修改物业治理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的制度；（六）决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；（七）改变或者撤销业主委员会不适当的决定；（八）决定业主大会、业主委员会工作经费的承担办法；（九）法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业治理的职责。

第十六条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业治理区域内持有1/2以上投票权的业主参加。业主可以委托代理人参加业主大会会议，行使投票权。代理人应当具有完全民事行为能力 and 有授权委托书。采用书面征求意见形式的，应当将所讨论的议题文稿入户送交业主并由其签字确认。业主大会作出

决定，必须经与会业主所持投票权1/2以上通过。业主大会作出制定和修改治理规约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业服务企业，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业治理区域内全体业主所持投票2/3以上通过。业主大会或者业主委员会的决定，对物业治理区域内的全体业主具有约束力。

第十七条 业主委员会由业主大会从业主中选举产生。业主委员会由委员59人组成，其成员不得在本物业治理区域内从事物业治理活动，主任、副主任在业主委员会委员中推举产生。业主委员会任期由业主大会确定，最长不超过3年，可以连选连任。

第十八条 分期建设的物业达到成立业主大会条件时，选举业主委员会成员一般为5人，每期入住后再增选业主委员会成员，直至本届业主委员会任期届满重新选举。

第十九条 业主委员会委员应当符合下列条件：（一）长期居住在本物业治理区域内具有完全民事行为能力的业主；（二）遵守法律、法规和规章；（三）遵守业主大会的决定、治理规约、业主大会议事规则，模范履行业主义务；（四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有公信力；（五）具有一定的组织协调能力和必要的工作时间。业主大会应当将选举产生的业主委员会的成员名单在该物业治理区域内的显著位置予以公告。

第二十条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持有关资料向所在地的区县以上人民政府房产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案，并告知物业所在地的社区居民委员会和辖区公安派出所。业主大会备案资料：（一）业主大会备案表；（二）业主大会成立的情况；（三）业主大会议事规则；（四）治理规约；（五）业主委员会委员的基本情况。前款规定的备案事项发生变更的，

业主委员会应当在30日内重新备案。第二十一条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：（一）召集业主大会会议，报告物业治理情况；（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；（三）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；（四）监督治理规约的实施；（五）业主大会赋予的其他职责。第二十二条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会委员资格终止：（一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；（二）连续3次无故缺席业主委员会会议的；（三）因疾病等原因丧失履行职责能力的；（四）依法被追究刑事责任的；（五）以书面形式向业主大会提出辞呈的；（六）拒不履行业主义务的；（七）因其他原因不宜继续担任业主委员会委员的。经业主委员会或者1/5以上业主提议，认为有必要增减或调整业主委员会委员的，由业主大会会议作出决定，并以书面形式在物业治理区域内公告。业主委员会委员应当自委员资格终止之日起3日内，将其保管的财务凭证、档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交业主委员会。第二十三条 业主委员会持县（区）人民政府房地产行政主管部门出具的业主大会备案证实，刻制业主大会、业主委员会印章。业主大会印章、业主委员会印章应由业主委员会确定的专人保管。业主大会行使权利义务的文件，应当由业主大会决定，加盖业主大会印章；经业主大会授权处理物业治理区域内公共事务需使用业主委员会印章的，应当由业主委员会决定。第二十四条 业主委员会会议每季度召开一次会议。经业主委员会主任或1/3以上委员提议的，可以临时召开会议。会议作出的

决定必须经全体委员过半数通过。第二十五条 业主委员会任期届满60日前，应在物业所在地的县（区）人民政府房产行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）的指导和协助下由原业主委员会组织召开业主大会会议进行换届选举，新一届业主委员会产生后10日内，原业主委员会应当将印章、档案资料以及其他属于全体业主所有的财物移交给新一届业主委员会。对不按时移交的，街道办事处和物业治理行政主管部门应当指导、督促其移交；对拒不移交的，新一届业主委员会可以请求辖区内的公安机关协助移交。任期届满，原业主委员会无法组织换届选举的，物业所在地的街道办事处应当协助业主组织召开业主大会进行换届选举。业主委员会不得直接从事经营活动。第二十六条 业主大会、业主委员会应当配合社区警务室，与社区居民委员会相互协作，共同做好维护物业治理区域内的社会治安等相关工作。在物业治理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合社区居民委员会依法履行自治治理职责，支持社区居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知社区居民委员会，并认真听取社区居民委员会的建议。

第三章 前期物业治理 第二十七条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。建设单位可以邀请物业服务企业参与物业的规划、设计、施工、营销策划及销售过程。第二十八条 提倡建设单位按照房地产开发与物业治理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业治理。住宅物业出售前，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3个或

者住宅规模较小的，经物业治理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。第二十九条建设单位应当在销售物业之前，制定业主临时治理规约，对有关物业的使用、维护、治理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反治理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。物业临时治理规约不得侵害物业买受人的合法权益。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守物业临时治理规约予以书面承诺。在首次业主大会通过的治理规约生效后，临时治理规约即行失效。第三十条建设单位应当将前期物业服务合同和物业临时治理规约向物业治理行政主管部门备案。并将其内容在销售场所向物业买受人公示，予以说明。前期物业服务合同作为物业买卖合同的附件，经物业买受人签字确认，对物业买卖双方和物业服务企业具有约束力。前期物业服务合同可以约定期限；但是，约定期限未满，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。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，承担房屋的保修责任。前期物业治理期间，在国家规定的保修期内不得使用共用部位、共用设施设备专项维修资金。第三十二条物业服务企业承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交相关资料。第三十三条前期物业治理适用本办法有关物业治理服务内容、服务质量要求的规定。前期物业治理费用，由入住的业主、建设单位按前期物业服务合同的规定交纳。第三十四条在规划、设计物业项目时，应当满足下列要求：

（一）建设单位应当按照不低于房屋总建筑面积3‰的标准配

置物业治理用房。房屋总建筑面积为2万平方米以下的物业，应当配置建筑面积不低于60平方米的物业治理用房（包括业主委员会办公用房）。（二）规划部门审查商品房开发项目时，应当在规划设计平面图和单体方案中，确定物业治理用房的位置和面积，并在建设中严格监督，使其按规划要求建成。物业治理用房应为地面以上具有正常使用功能的房屋，位置应当便于物业治理活动。（三）物业治理用房交付时应达到正常使用条件。未经业主大会同意，任何单位和个人不得改变物业治理用房的用途。

第三十五条 新建物业的建设单位在申领商品房预售许可证时，除按规定提交的建房手续外，还应当向市、县物业治理主管部门报送下列材料：（一）建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同；（二）物业临时治理规约；（三）标注物业治理用房具体位置和面积的规划详图；（四）应当招投标的物业项目提供物业治理招投标情况的书面材料。

第三十六条 物业治理区域内下列配套设施设备归全体业主共有：（一）物业治理用房；（二）门卫房、地面架空层、共用走廊通道；（三）按规划配建的非机动车车库；（四）公共绿化、道路、场地；（五）建设费用已分摊进入房屋销售价格的其他物业；（六）建设单位在物业买卖合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的物业；（七）其他依法归全体业主共有的设施设备。建设单位申请上述配套设施设备的房屋所有权初始登记时，由房地产登记机构予以记载，但不颁发房地产权证书。

第三十七条 物业治理区域内的物业治理用房、共用部位、共用设施设备不得转让、抵押。按照规划建设的共用设施设备不得改变用途。

第三十八条 前期物业服务合同终止时，前期物业服务企业

应当将相关资料移交给业主委员会。第四章 物业治理服务 第三十九条 物业服务企业应当具有独立的法人资格和相应的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事物业治理活动。物业治理人员应当取得职业资格证书。第四十条 一个物业治理区域由一个物业服务企业实施物业治理。物业服务企业可以将物业治理区内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业治理一并委托给他人。第四十一条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务合同主要内容：（一）物业治理区域范围及基本情况；（二）物业治理事项；（三）服务质量和费用；（四）双方的权利义务；（五）专项维修资金的治理与使用；（六）物业治理用房的使用；（七）合同期限；（八）违约责任及解决纠纷方式；（九）物业服务合同终止、解除条件；（十）其他约定的事项。第四十二条 物业服务合同签订前，业主委员会应当将拟签订的物业服务合同在物业治理区域内公示10日，充分听取业主意见后，再提交业主大会通过。物业服务合同内容如需变更的，业主委员会应当将变更的内容在物业治理区域内公示，并按照业主大会规定的程序确认变更合同。按上述程序通过的物业治理服务合同，对全体业主均具有法律效力。第四十三条 物业服务合同期限届满前3个月，物业服务企业应当与业主委员会协商续约事宜。双方续约的，应当重新签订物业服务合同；不再续约的，业主大会应当及时选聘其他物业服务企业。物业服务合同期满不再续约或者解除物业服务合同的，原物业服务企业应当在合同终止之日起10日内，向业主委员会移交有关资料和财物。业主大会重新选聘物业服务企业后，业主委员会应

当将有关资料和财物移交重新选聘的物业服务企业，原物业服务企业应当与新选聘的物业服务企业做好物业治理交接工作。

第四十四条 物业服务收费实行政府指导价，由价格主管部门根据物业治理服务等级等项因素、制定相应的等级收费标准和浮动幅度。物业服务企业与业主委员会或业主按照物业治理服务等级和收费等级标准，结合所治理小区的物业服务实际情况协商收费等级，在物业服务合同中约定并按照治理权限到价格主管部门备案，办理《收费许可证》后方可收费。因非凡情况发生收费争议的，可由物业服务企业或业主委员会提请价格主管部门协调。物业发生转移或者灭失的，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。

第四十五条 业主应当根据价格主管部门备案的标准和物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定；物业使用人未按约定交纳物业服务费用的，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的房屋，物业服务费用由建设单位交纳。物业服务企业有权要求业主委员会协调其与业主和物业使用人之间的纠纷。物业服务合同未约定或者未经业主、物业使用人同意，物业服务企业自行提供的服务，不得收取费用。物业服务收费按月收取，确需预收的最多不超过三个月，非凡情况由双方约定。物业服务收费实行明码标价制度，在物业治理区域的显著位置，按照价格主管部门统一规定的公示格式，将收费项目、收费标准、服务内容等进行公示，各物业服务企业须将公示内容经价格主管部门审查后方能公示。

第四十六条 价格主管部门会同同级物业治理行政主管部门，应当加强对物业治理收费的监督。

第四十七条 物业治理

区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用服务单位应当对最终用户实行装表到户、收费到业主。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可以向委托单位收取手续费，不得向业主收取手续费以及公共用水、用电等公摊部分以外的费用。任何单位不得强制物业服务企业代收前款费用，也不得因物业服务企业拒绝代收前款费用而停止提供服务。新建住宅小区，建设单位应当向供水、供电、供气、供热等单位申请一户一表，供水、供电、供气、供热等单位应当向最终用户收取费用。已建成的未实行一户一表的住宅小区应当逐步申请改造，实行一户一表，实现供水、供电、供气、供热等单位向最终用户收取费用。实施改造的标准按照国家及省、市的相关规定执行，改造费用由最终用户承担。

第四十八条 物业治理行政主管部门应当及时调查业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业治理活动中的投诉，并将调查或者处理意见答复投诉人；物管纠纷双方不同意物业治理行政主管部门的调处意见的，可通过民事诉讼途径解决纠纷；属于其他部门职责的，物业治理行政主管部门应当当场告知投诉人向有关部门投诉。

第五章 物业的使用与维护

第四十九条 业主或物业使用人装饰装修房屋，应当事先书面告知物业服务企业。物业服务企业应当对业主或物业使用人装饰装修房屋进行指导和监督。物业服务企业应当将房屋装饰装修中禁止行为和注意事项及要承担的后果告知业主或物业使用人。

第五十条 业主、物业使用人应当遵守治理规约和物业服务合同的约定，爱护物业治理区域内的共用部位、共用设施设备。

第五十一条 物业出租（出借）的，业主应当在签订物业租赁合同、物业使用人入住后，将物业使用人

、出租（出借）期限、水电物业服务等费用交纳的约定等情况书面告知业主委员会和物业服务企业。物业使用人违反治理规约、物业使用禁止行为和物业使用治理维修规定的，应当承担相应的民事责任，业主有义务协助业主委员会、物业服务企业处理物业使用人的违规行为。第五十二条 业主、物业使用人和物业服务企业应当遵守有关法律、法规、规章的规定，在供水、排水、通风、通行、采光、环境卫生、环境保护等方面，按照有利于物业安全作用和美观以及不损害公共利益和他人利益的原则，处理好邻里关系。物业治理区域内禁止下列行为：（一）拆改房屋承重、抗震结构或者房屋外貌；（二）侵占、损坏共用部位、共用设施设备；（三）擅自改变房屋用途，违反物业治理区域规划搭建建筑物、构筑物；（四）侵占绿地、毁坏花草树木；（五）违反规定摆摊设点、占道经营；（六）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物；（七）擅安闲建筑物、构筑物上张贴、涂写、刻画；（八）违反规定停放非机动车和机动车辆；（九）影响其他用户采光、通风及其他生活便利或市容环境；（十）排放或者堆放有毒有害物质，堆放易燃易爆物品或者排放超过规定标准的噪音；（十一）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；（十二）法律、法规和治理规约禁止的其他行为。违反前款规定的，业主、业主委员会、物业服务企业有权予以制止，并可告知有关行政主管部门。车主对车辆有保管要求的，由车主和物业服务企业另行签订保管合同。第五十三条 物业的共用部位、共用设施设备维修养护时，相邻的业主、物业使用人应予配合。因相邻业主、物业使用人阻挠维修养护造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人

应当负责赔偿。因维修养护造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设施设备损失或者其他财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。

第五十四条 房屋自用部位和自用设施设备的维修养护由业主负责；业主与物业使用人另有约定的，从其约定。业主或者物业使用人也可以委托物业服务企业进行维修养护，并承担相应的费用。物业服务企业不得改变物业治理区域共用部位、共用设施设备的使用性质。

第五十五条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业治理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十六条 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当依法承担物业治理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状；委托物业服务企业代为维修、养护的，应当签订委托合同，并支付相应的维修、养护费用。

第五十七条 利用物业共用部位、共用设施设备设置广告和进行其他经营性活动的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金和补贴物业治理公共服务费，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十八条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务时，经业主大

会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 专项维修资金的治理与使用

第五十九条 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，应当交纳物业共用部位、共用设施设备的专项维修资金。专项维修资金及其孳息归业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的中修、大修和更新、改造，不得挪作他用。

第六十条 物业共用部位、共用设施设备的专项维修资金，按下列规定交纳和提取：建设单位出售商品房屋时，多层住宅的购房者按购房款百分之二的比例交纳，高层住宅的购房者按购房款百分之三的比例交纳。专项维修资金不敷使用时，经业主大会研究决定，按业主占有的房屋建筑面积比例向业主续筹。

第六十一条 专项维修资金由物业所在地物业治理行政主管部门或者其委托的单位代收并建立专户监管。专项维修资金应当在金融机构专户存储，按幢建账，按户核算。监管部门会同业主委员会每半年应当公布一次专项维修资金的收支使用情况。

第六十二条 专项维修资金按照下列规定使用：（一）一幢住宅只有一个单元的，共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，从该幢住宅的专项维修资金中支出；（二）一幢住宅有两个以上单元的，共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，从各单元的专项维修资金中支出；（三）物业治理区域内共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照各幢住宅的建筑面积比例从各幢住宅的专项维修资金中支出。涉及房屋专项维修、更新、改造的，应经该幢房屋全体业主所持投票权 $\frac{2}{3}$ 以上同意。物业共用部位、共用设施设备属于人为损坏的，费用应当由责任人承担。

第六十三条

业主转让物业的，专项维修资金中的剩余部分应当结转受让人。因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，剩余的专项维修资金应当退还业主。

第六十四条 专项维修资金的统一治理使用按照市城乡建设治理局、市财政局《汉中市城市房屋共用部位共用设施设备维修资金使用治理实施细则》的规定执行。

第七章 法律责任

第六十五条 业主违反治理规约、物业使用禁止行为和物业使用治理维修规定的，应当承担相应的民事责任。对违反治理规约的，业主委员会、相关业主及物业服务企业可以向有关行政主管部门投诉，也可以直接向人民法院提起民事诉讼。业主未按照治理规约、物业服务合同交纳物业治理费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，建设单位、物业服务企业可以根据合同约定加收滞纳金，或者通过法律途径解决。

第六十六条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规及本办法，或者侵害业主合法权益的，县（区）以上人民政府房产行政主管部门应当责令其限期整改或者撤销其决定，并通告全体业主，或者由受侵害的业主请求人民法院予以撤销。业主委员会运作混乱，不能正常履行职能的，物业治理行政主管部门可以责令其停止活动，进行整改。

第六十七条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安治理处罚。

第六十八条 建设单位未按照规定提供物业治理用房，由县（区）以上人民政府房产行政主管部门责令其限期补建，逾期不补建的，没收违法所得，并可依据《物业治理条例》第64条之规定处以10万元以上50万元以下罚款。

第六十九条 物业服务企业违反本办法，依据《物业治理条例》第36

条、第39条、第59条、第60条及建设部《物业服务企业资质治理办法》第11条之规定处罚。（一）违反本办法规定，未取得资质证书从事物业治理活动的，由物业治理行政主管部门责令其停止活动，没收非法所得，处以5万元以上20万元以下的罚款。以欺骗手段取得资质证书的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书，并予以处罚。（二）物业服务企业违反物业服务合同约定的服务质量标准的，由相关行政主管部门责令其限期改正，逾期未改正的，可处以1万元以上3万元以下的罚款；业主及业主委员会可以依照物管合同追究其民事责任。（三）物业服务企业对共用设备设施治理不善，造成物业环境恶化的，由有关行政主管部门对其作出警告、降低资质等级或者吊销资质证书。（四）物业服务企业拒不退出该物业治理区域，妨碍该物业治理区域进行正常物业治理的，或者未向业主委员会、新聘的物业服务企业移交物业治理的相关设施和必要资料的，由物业治理行政主管部门责令改正；拒不改正的，物业治理行政主管部门可以降低其资质等级直至吊销其资质证书；造成物业治理的相关设施或者必要资料毁坏、灭失的，应当承担赔偿责任。

第七十条 违反本办法的规定，有下列行为之一的，物业治理行政主管部门责令限期改正，给予警告，并依据《物业治理条例》第66条规定予以处罚。所得收益，用于物业治理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：（一）擅自改变物业治理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；（二）擅自占用、挖掘物业治理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。个人有前款规定行

为之一的，处1000元以上1万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处5万元以上20万元以下的罚款。第七十一条 未按规定足额缴交专项维修资金的，由物业治理行政主管部门责令限期补交。违反本办法规定，挪用专项维修资金的，由物业治理行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，颁发资质证书的部门可以吊销其资质证书；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十二条 县（区）以上人民政府房产行政主管部门或者其他有关行政治理部门的工作人员违反本办法的规定，利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督治理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七十三条 当事人对行政治理部门的具体行政行为不服的，可以依照《中华人民共和国行政复议法》、《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请复议，不提起诉讼，又不履行具体行政行为的，作出具体行政行为的行政治理部门可以依照《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请人民法院强制执行。

第八章 附 则

第七十四条 本办法下列用语的含义是：（一）“自用设施设备”是指一套房屋户门以内，由业主、物业使用人自用的门窗、卫生洁具及水、电、气户表以内的管线等设施；（二）“自用部位”是指一套房屋户门以内，由业主、物业使用人自用的部分（包括一楼房屋业主自用的天井、庭院等）；（三）“共用部分”是指住宅主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、

户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等；（四）“共用设施设备”是指住宅小区或单幢住宅内，建设费用已分摊进入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、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房屋等。

第七十五条 本办法自公布之日起施行。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com