

(上接 A05版)

第六十一条【业主付费】 业主应当按照物业服务合同约定按时足额支付物业费,不得以物业空置、存在开发遗留问题、未接受或者无需接受相关物业服务等为拒绝支付物业费。业主委员会有权依照法律、法规、规章的规定和管理规约的约定协助物业服务人催交物业费。

物业服务人不得以部分业主拖欠物业费为由减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准,不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费。

政府及其有关部门、村(居)民委员会委托物业服务人实施物业服务合同约定以外的公共服务事项的,应当支付相关费用。

第六十二条【续聘选聘】 物业服务合同期限届满前,业主依法共同决定续聘或者选聘物业服务人的,应当自作出决定之日起十日内将决定书面告知物业服务人。

物业服务人接受续聘、选聘决定的,双方应当在原合同期限届满前续订或者签订新的物业服务合同。

第六十三条【不定期物业服务】 物业服务合同期限届满后,业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定,物业服务人继续提供物业服务的,原物业服务合同继续有效,但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同,但是应当提前六十日书面通知对方。

第六十四条【物业查验】 新物业服务人承接物业时,应当在业主委员会或者物业管理委员会、村(居)民委员会、镇人民政府(街道办事处)房管部门的共同监督下与原物业服务人共同对物业共有部分进行查验。

查验时,业主委员会或者物业管理委员会应当制作物业查验记录。查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论等,并由查验人共同签字。查验记录同时抄送镇人民政府(街道办事处)和村(居)民委员会。

新物业服务人和原物业服务人对查验结果存在争议的,应当在查验记录中载明,业主委员会或者物业管理委员会、村(居)民委员会、镇人民政府(街道办事处)房管部门应当组织双方共同协商解决办法。

第六十五条【物业服务人退出交接】 物业服务合同终止的,原物业服务人应当在合同终止之日起十五日内退出物业服务区域,同时向业主委员会或者物业管理委员会、业主自行管理的执行机构以及其指定的人移交其合法占有的以下资料和财物,并配合新物业服务人做好交接工作:

- (一)本条例第五十二条规定的资料;
 - (二)物业服务用房;
 - (三)物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料;
 - (四)物业服务期间配置的属于业主所有的固定设施设备;
 - (五)由物业服务人代管的共有收益余额及相关账务资料;
 - (六)其他应当移交的财物、资料。
- 原物业服务人退出物业服务区域后,请求业主支付拖欠的物业费的,新物业服务人可以给予必要的协助。业主不得以原物业服务人已退出本物业服务区域为由,拒绝支付拖欠的物业费。

原物业服务人拒不退出物业服务区域或者拒不移交物业服务相关资料和财物,经生效的裁判文书、裁决文书以及调解书确定的履行期限届满之日仍不履行的,业主可以不支付履行期限届满之日起相应的物业费,业主委员会、业主或者村(居)民委员会可以向法院申请强制执行,同时向镇人民政府(街道办事处)报告,镇人民政府(街道办事处)可以协调房管部门等有关部门协助处理,必要时,有关部门可请求公安机关协助,公安机关应当予以协助。

物业服务合同争议处理期间,物业服务人不得停止提供物业服务,不得降低物业服务标准,业主不得停止支付物业服务费用。

第六十六条【接管前服务】 物业服务合同终止后,在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前,原物业服务人应当继续处理物业服务事项,并可以请求业主支付该期间的物业费。

第六十七条【应急服务】 市住房城乡建设主管部门应当按照公开、自愿、择优的原则建立应急物业服务人预选库。物业服务区域出现失管弃管状态时,镇人民政府(街道办事处)应当及时在应急服务人预选库中随机抽取一家物业服务人,提供垃圾清运、电梯运行等应急物业服务,维持业主基本生活需求。

提供应急物业服务的,镇人民政府(街道办事处)应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关事项在物业服务区域内显著位置公示。应急物业服务期限一般不超过一年,服务费用参照政府指导价标准确定,并由全体业主共同承担。

应急物业服务期间,镇人民政府(街道办事处)应当指导业主共同决定选聘新物业服务人或者自行管理;选聘新物业服务人的,应当协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

鼓励业主在选聘新物业服务人前,对是否选聘应急物业服务人为新

物业服务人进行表决。

第六十八条【投诉与收费争议】 业主委员会应当督促物业服务人按照物业服务合同约定做好物业管理服务,协调和处理业主、物业服务人对物业服务投诉的投诉。

业主、物业服务人、业主委员会和物业服务人对物业服务收费有争议的,可以向市发展改革部门申请调解处理,发现价格违法行为的,可以向市场监督管理部门投诉举报。

第六十九条【第三方评估】 推动建立物业服务第三方评估制度。镇人民政府(街道办事处)、村(居)民委员会、业主、建设单位、物业服务人等物业管理相关主体可以委托第三方评估机构,对物业承接查验、物业服务标准与费用测算、住宅专项维修资金使用方案、物业服务质量、物业服务人参与社区治理情况等进行评估。评估所需费用一般由委托方承担,委托合同关联方另有约定的,从其约定。

物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规、规章的规定和合同约定提供专业服务,提供客观、真实、准确的评估报告。

第七十条【自行管理】 经业主共同决定,物业服务区域可以由业主自行管理,由全体业主履行物业服务区域内的安全防范和消防安全职责,并接受镇人民政府(街道办事处)和相关行政管理部

门的指导和监督。

物业服务区域实行业主自行管理的,业主应当共同决定以下事项:

- (一)自行管理的执行机构及负责人;
- (二)自行管理方案,包括管理事项、标准、收费、期限和责任等内容;
- (三)委托专业机构的方案;
- (四)其他有关自行管理的内容。

对电梯、消防、人防防空、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,业主应当委托专业机构按照有关规定进行维修和养护。

业主在对上述事项做出决议前,应当向镇人民政府(街道办事处)书面报告拟决议的自行管理方案、委托专业机构的方案草案,镇人民政府(街道办事处)应当认真审查并结合自身职责给出书面意见,业主应当听取并合理采纳。

业主自行管理执行机构应当自业主共同决定自行管理之日起三十日内向镇人民政府(街道办事处)备案。备案时应当提交业主表决结果、自行管理方案和委托专业机构的方案。

业主可以共同决定委托专业机构对管理费用、住宅专项维修资金、共有收益等进行财务管理和审计。自行管理账目应当每季度向业主公布一次。

第六章 物业的使用和维护

第七十一条【禁止行为】 物业服务区域内禁止下列行为:

- (一)擅自改变共有部分的用途;
- (二)擅自占用、挖掘物业服务区域内道路、场地;
- (三)擅自摆设摊点,无序停放车辆;
- (四)在建筑物、构筑物或者树木上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画,在公共场地放置杂物;
- (五)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材,占用、堵塞、封闭公共疏散通道、消防通道;
- (六)擅自拆除人防防空工程、破坏人防防空工程的防护(防化)设施设备、人防通讯警报设施及相关功能用房;
- (七)超过设计规定的荷载使用物业;
- (八)破坏公共环境保护设施;
- (九)造成环境污染的违法行为;
- (十)在楼梯间、疏散通道、安全出口、消防车通道、消防登高操作场地、建筑物的公共门厅内以及不符合消防安全条件的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者电动自行车、电动摩托车及其电池充电,携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢,违规私拉电线、电缆为电动自行车、电动自行车等充电;
- (十一)从建筑物中抛掷物品;
- (十二)法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

物业服务区域内发生上述行为时,业主、物业服务人有权投诉、举报;业主大会或者业主委员会有权依照法律、法规、规章规定和管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失;物业服务人应当及时予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的,物业服务人、业主委员会应当及时报告有关部门,有关部门应当依法及时处理,相关业主和物业服务人应当积极配合。

第七十二条【停车管理】 物业服务区域内规划的车位、车库应当首先满足业主、物业使用者的需要。尚未出售的车位、车库,业主、物业使用者需要承租的,建设单位不得以只售不租为由拒绝。

车位、车库不足,确需利用业主共有的道路或者其他公共场地用作停车位或者改建、重建为停车设施的,应当经业主共同决定,并依法办理相关手续,所得收益在扣除合理成本之后归全体业主共有。鼓励业主与住宅小区周边单位通过协商实现停车资源共享。

物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的,应当保持人防防空功能,按照“谁投资、谁受益、谁负责”的原则,由建设单位负责人民防空工程所有设施设备的维护管理,使其保持良好使用状态,所得收益归建设

单位所有。建设单位因注销、清算等原因无法继续履行维护管理责任的,由承接其权利和义务的单位负责维护管理。

物业服务区域内停放车辆,不得影响道路通行、阻碍特种车辆执行任务或者损坏共用设施设备。

第七十三条【车辆充电设施】 建设单位应当按照有关规定在新建住宅小区建设电动汽车充电设施和预留安装条件。新建住宅小区应当规划和配套建设电动自行车集中停放场所及充电设施。

既有住宅小区需要增设电动汽车充电设施的,应当优先建设公用充电设施;在公共区域建设供全体业主使用的公用充电设施的,供电部门应当提供技术指导。既有住宅小区电动自行车集中停放场所及充电设施无法满足业主需求的,经业主共同决定,物业服务人可以按照相关规定利用物业共有部分增建、改建符合相关技术规范 and 消防要求的电动自行车集中停放场所及充电设施。

物业服务人应当积极配合业主或者其委托的施工单位依法安装充电设施,为现场勘察、线路安装、通电运行等环节提供便利条件。

充电设施的建设安装应当符合有关标准规范,并按照规定办理竣工验收,依法购买安全责任保险。公用充电设施按照“谁投资,谁收益,谁负责”的原则,由充电设施建设收益方负责维护,并承担安全主体责任。业主在固定车位建设的充电设施按照“谁所有,谁使用,谁负责”的原则,由充电设施所有者及其使用人负责维护,并承担安全主体责任。所有权人或者使用人委托他人维护管理的,由受托管理人按照约定和约定承担安全管理责任。

鼓励推广智能有序充电。市发展改革、能源行政主管部门要引导居民参与智能有序充电,加快开展智能有序充电住宅小区建设,逐步提高智能有序充电桩建设比例。

第七十四条【维修责任】 建设单位应当对所售物业承担质量保修责任,对在质量保修期内发生属于保修范围的质量问题履行保修义务。

物业保修期届满后,业主专有部分的维修养护由业主负责,物业服务区域内共有部分的维修养护责任由全体业主共同承担。业主委托物业服务人管理共有部分的,由物业服务人按照物业服务合同的约定履行维修养护义务。

物业出现安全隐患危及公共利益时,物业维修养护责任人应当立即采取措施消除安全隐患。管理规约或者物业服务合同可以约定由物业服务人维修养护,费用由物业维修养护责任人承担。

共有物业的维修、更新、改造费用,由共有该物业的业主按照拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。单幢房屋整体共有部分的维修、更新、改造费用,由该幢房屋的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积比例承担。

第七十五条【装饰装修】 业主、物业服务人、装饰装修主体在住宅室内装饰装修工程开工前,应当与物业服务人签订住宅室内装饰装修服务协议。业主、物业服务人、装饰装修主体在装饰装修活动中应当遵守服务协议、临时管理规约、管理规约和住宅室内装饰装修的有关规定。

物业服务人应当按照服务协议为业主、物业服务人、装饰装修主体提供相应的服务,并为装饰装修垃圾的收集运输提供明确指引。物业服务企业不得向业主、物业服务人指派装饰装修主体或者强行推销装饰装修材料。

住宅装饰装修行为可能影响供水、供电设施设备及地下燃气管道的,业主、物业服务人、装饰装修主体应当会同装饰装修单位与有关专营单位共同制定设施设备保护方案,采取合理的安全保护措施。住宅装饰装修行为造成物业共有部分损坏的,业主、物业服务人应当及时恢复原状;造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

第七十六条【共有收益范围】 物业服务区域内依法属于业主的共有收益包括:

- (一)利用业主共有的停车场地、绿地、道路、通道、楼梯、房屋外墙、电梯、照明设施等共有部分从事经营活动产生的收入,在扣除合理成本之后所得收益;
 - (二)因业主的共有部分被侵占、损害或者被依法征收所得的补偿、赔偿费用;
 - (三)共有收益的孳息;
 - (四)其他依法属于业主共有的收益。
- 前款规定利用业主的共有部分从事经营活动的,应当由业主共同决定,并依法办理有关手续。

第七十七条【共有收益管理】 经业主大会决定,共有收益可以由业主委员会管理或者委托物业服务人管理。业主大会未对管理单位作出决定的,共有收益由物业服务人暂行管理。一个物业服务区域应当且只能开立一个共有收益账户,不得以个人名义开立共有收益账户。

共有收益由业主委员会管理的,业主委员会可以持其备案回执向银行等金融机构申请以业主大会名义开立共有收益账户,金融机构应当协助办理。

共有收益由物业服务人管理的,物业服务人应当开立单独账户专项存放,不得与物业服务人其他收支账户合用,

并定期公开共有收益的详细收支情况。

第七十八条【共有收益用途】 共有收益用于下列支出:

- (一)维修、更新、改造、增设共用设施设备;
- (二)补充住宅专项维修资金;
- (三)召开业主大会会议工作经费,业主委员会或者物业管理委员会工作经费;
- (四)第三方审核、审计、检测所需费用;
- (五)开展业主公益活动;
- (六)共用设施设备专项财产保险;
- (七)物业服务合同或者临时管理规约、管理规约规定的其他事项。

共有收益的使用应当经过业主共同决定,但发生本条例第八十一条所列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,需要立即对住宅共有部分进行维修和更新、改造的除外。

任何单位和个人不得挪用、侵占共有收益。

第七十九条【共有收益监管】 共有收益管理制度应当建立健全共有收益财务管理,依法设置会计帐簿,进行会计核算,并妥善保管共有收益的会计凭证、会计帐簿、财务会计报告等会计资料。

共有收益管理单位应当于每季度结束之日起十五日内,在物业服务区域的显著位置及市物业信息系统将共有收益账户的收支情况公示十日以上。业主、业主委员会、物业管理委员会对共有收益收支情况提出异议的,共有收益管理单位应当自收到异议之日起七日内书面答复。

业主委员会、物业管理委员会可以聘请专业机构对共有收益的收支情况进行审计,并将审计结果向全体业主公布,共有收益管理单位应当依法配合。审计费用从共有收益中列支。

任何单位和个人不得伪造、变造、隐匿、销毁毁共有收益的会计资料。

第八十条【专营部分维修责任】 新建住宅项目竣工验收备案之日起三个月内,建设单位应当将附着于物业服务区域共有部分符合国家和地方标准和技术规范的供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备移交相关专营单位管理养护,相关专营单位应当接收。现有住宅物业服务区域附着于共有部分的供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备,符合国家和地方标准以及技术规范,经业主共同决定移交的,相关专营单位应当接收,物业服务人应当配合移交工作。法律法规规定相关专营单位接收前应当履行验收程序的,专营单位应当依法依规进行验收。

物业服务区域内,供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等专营单位,应当依法承担物业服务区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任,不得要求物业服务人或者业主维修养护,不得从住宅专项维修资金中列支。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。

用户终端水表、电表、气表后设施设备及管线的养护、维修,业主专有部分由业主自行维修。

第八十一条【住宅专项维修资金应急使用】 共有部分维修和更新、改造使用住宅专项维修资金的,应当按照规定由业主表决通过。

发生以下危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,需要立即对住宅共有部分进行维修和更新、改造的,物业服务人应当及时采取应急措施,物业服务人或者业主委员会应当按照有关应急维修程序的规定使用住宅专项维修资金:

- (一)经具备电梯监督检验或者型式试验资质的技术服务机构评估,检验为存在重大安全隐患,可能发生危及人身财产安全紧急情况的电梯故障;
 - (二)经公安派出所或者消防救援机构认定需要立即整改的消防设施故障或者经符合从业条件的消防技术服务机构出具消防设施检测不合格的结论性意见的消防设施故障;
 - (三)屋面、外墙渗漏;
 - (四)楼体外立面存在脱落危险;
 - (五)产权未移交供水公司的二次供水水泵、配套供水管道等公共供水设施出现损坏、堵塞、爆裂的;
 - (六)排水设施堵塞、爆裂;
 - (七)产权未移交供电部门的供电设施(包括配电箱、变压器等)损坏,可能发生危及人身财产安全的紧急情况;
 - (八)其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况;
- 未成立业主委员会、未聘请物业服务人或者业主委员会、物业服务人未按照前款规定开展各项工作的,应当由住宅小区所在地村(居)民委员会按照有关规定组织实施。

紧急维修工程竣工验收后,组织维修的分位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置和相关管理部门网站公示,公示时间应当不少于十五日。

任何单位和个人不得在应急维修过程中骗取、套取住宅专项维修资金。

第八十二条【老旧小区应急维修】 对于尚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老旧住宅区,发生本条例第八十一条所列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,业主不履行维修责任的,物业服务人或者镇人民政府(街道办事处)可以安排资

金对具有安全隐患的共有部分进行修缮和改造。物业服务人或者镇人民政府(街道办事处)支付修缮和改造费用后,可以向物业修缮责任人追偿。

物业修缮责任人经书面追偿仍未在期限内支付的,物业服务人或者镇人民政府(街道办事处)可以提起诉讼,经人民法院生效的裁判文书确认后仍不支付的,物业服务人或者镇人民政府(街道办事处)可以申请人民法院将物业修缮责任人纳入失信被执行人名单。

镇人民政府(街道办事处)应当将垫付的应急维修资金列入本级政府财政预算。

第七章 监督管理

第八十三条【市政府职责】 市人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的组织和领导,将物业管理纳入现代服务业发展规划和基层社会治理体系,建立和完善专业化、市场化、规范化的物业管理机制,鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。

第八十四条【部门职责】 市住房城乡建设主管部门履行以下职责:

- (一)贯彻执行物业管理相关法律、法规和规章;
- (二)制定物业管理相关政策并组织实施;
- (三)指导、监督镇人民政府(街道办事处)、物业管理行业协会等做好物业管理相关工作;
- (四)制定临时管理规约、管理规约、业主大会会议规则、物业服务合同、物业承接查验协议等示范文本;
- (五)统一归集和监督全市住宅专项维修资金;
- (六)建立、维护全市统一的物业信息系统;
- (七)建立全市物业服务信用管理制度;
- (八)建立完善全市物业管理培训与宣传机制;
- (九)建立全市住宅小区业主委员会评价制度;
- (十)督促物业服务人依法按照有关行政主管部门的指导做好有关工作;
- (十一)法律、法规和规章规定的其他职责。

市发展改革主管部门负责制定物业服务收费政策,把物业服务信用信息纳入公共信用信息目录,依法将物业信用信息纳入东莞市信用奖惩信息化系统,并开展联合奖惩。

公安机关负责依法查处物业服务区域内散布谣言扰乱公共秩序、故意损毁或者占有公私财物、饲养动物干扰他人正常生活、制造噪声干扰他人正常生活等违反治安管理行为,依职权调查从建筑物中抛掷物品造成他人损害的行为,协调处置重大治安事件和群体性事件;对物业服务区域安全技术防范和保安服务实施监督管理和业务指导,按照规定对物业服务人履行消防安全职责情况实施日常消防监督检查。

公安机关交通管理部门负责组织和指导物业服务区域内道路交通安全管理工作,依法处理交通事故。

民政主管部门负责指导村(居)民委员会对业主大会、业主委员会依法履行职责的监督指导,协助市住房城乡建设主管部门指导物业服务区域成立业主大会、选举业主委员会、组建物业管理委员会有关工作。

市自然资源部门负责在审批建设工程规划许可阶段,审查物业服务区域内物业服务用房、停车及充电设施的规划配置情况。

市水务主管部门负责组织、指导供水、二次供水工程建设和设施维护的管理,指导监督排水(雨水)基础设施的维护管理工作。

市应急管理局负责指导各部门和镇人民政府(街道办事处)应对物业服务区域内安全生产类、自然灾害类等突发事件和综合防灾减灾救灾工作。

市场监督管理主管部门负责物业服务企业登记注册,对物业服务区域内电梯等特种设备安全实施监督管理,受理物业服务价格投诉举报,依职责组织指导查处违规使用和养护特种设备,违规收取物业服务费、不正当竞争、无照经营等违法违规行为。

城市管理综合执法部门负责依法查处物业服务区域内违法搭建建筑物、构筑物,违反生活垃圾分类管理规定投放垃圾,制造社会生活噪声污染和建筑噪声污染,破坏城市绿化,以及在住宅小区沿街商铺门前及非封闭区域的乱摆卖等行为。

市人防空部门负责督促指导物业服务区域内人防防空工程、通信、警报网的建设和管理,督促镇人民政府(街道办事处)指导物业服务人配合做好人防应急知识的宣传和教育,组织战时空袭应急处置和疏散救援。

消防救援机构依法履行对物业服务区域内消防安全综合监管的职责,依法查处消防安全违法行为,督促相关主体落实消防安全责任,指导协助有关单位做好消防宣传教育工作。

其他有关行政主管部门及机构按照各自职责,依法做好物业服务区域内相关工作。

第八十五条【镇街职责】 镇人民政府(街道办事处)履行以下职责:

(一)指导、监督、协助业主大会成立和业主委员会换届选举,物业管理委员会组建,办理业主委员会备案;

(二)指导、监督业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行职责,依法撤销其作出的违反法律、法规的决定或者责令限期改正,并通告全体业主;

(三)指导开展物业管理项目承接查验,监督物业管理项目交接;

(四)办理物业服务合同备案,指导、监督物业服务人履行法定义务,组织提供应急物业服务;

(五)建立物业管理纠纷调解和投诉、举报处理机制,协调、处理辖区内各类物业管理纠纷和投诉、举报;

(六)监督业主、物业服务人依法使用和维修物业,组织老旧小区区应急维修;

(七)指导、监督业主制定自行管理方案,办理业主自行管理备案;

(八)组织开展物业管理相关法律、法规、规章和业务培训;

(九)将住宅小区物业管理纳入城乡基层网格化服务管理工作体系,以住宅小区、楼幢等为基本单元划分网格,实行属地管理,组织网格员、信息员或者有关社会组织按照规定程序完成承接的网格事项,并及时将办理结果反馈给相关行政管理部门;

(十)法律、法规和规章规定的其他职责。

按照规定设立的园区管理委员会参照镇人民政府(街道办事处)职责负责辖区范围内物业管理有关工作。

未设村(居)民委员会的园区,由园区管理委员会或者其相关部门履行有关职责。

第八十六条【村(居)委会职责】 村(居)民委员会应当协助、配合有关部门、镇人民政府(街道办事处)开展村(社区)内物业管理相关工作,履行以下职责:

- (一)指导、协助成立业主大会、选举业主委员会和业主委员会换届交接,按照规定推荐物业管理委员会业主代表、业主委员会候选人;
- (二)参与组建物业管理委员会并履行有关职责,为物业管理委员会开展工作提供必要支持;
- (三)指导、监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责;
- (四)调解物业管理纠纷;
- (五)法律、法规和规章规定的其他职责。

村(居)民委员会应当设立环境和物业管理委员会,作为村(居)民委员会常设的下属工作委员会,根据辖区内住宅小区数量配备专职人员,指导和监督业主委员会、物业服务人依法履行职责。

第八章 法律责任

第八十七条【政府部门及村居委法律责任】 市住房城乡建设主管部门、镇人民政府(街道办事处)或者其他有关部门及其工作人员违反本条例的规定,未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正;情节严重的,对直接责任人依法给予行政处分;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

村(居)民委员会中从事管理的人员有违反本条例规定,不依法履职的,由监察机关依法处理。

第八十八条【阻挠筹备工作法律责任】 建设单位或者物业服务人不按照本条例第十四条第一款规定向镇人民政府(街道办事处)报送文件资料的,由市住房城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以下罚款。

第八十九条【建设单位法律责任】 建设单位有下列情形之一的,由市住房城乡建设主管部门按照规定予以处罚:

(一)违反本条例第四十七条规定,未通过招投标选聘物业服务人,或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务人的,责令限期改正,给予警告,可以并处十万元以下罚款。

(二)违反本条例第四十八条规定,在物业服务区域内不按照规定配置物业服务用房的,责令限期提供;逾期不提供的,责令按照本物业服务区域物业管理平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款,存入业主共有收益账户,用于购置、租赁物业管理用房,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款。

(三)违反本条例第五十条规定,未按照要求公示有关事项和信息、未特别标示有关内容,或者未按照要求在商品房买卖合同中载明前期物业管理相关信息的,责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

(四)违反本条例第五十二条、第五十三条规定,未按照规定查验新建物业共有部分和移交资料的,责令限期改正;逾期不改正的,对建设单位予以通报批评,并处五万元以上十万元以下罚款。

(五)违反本条例第七十二条第一款规定,违反规定销售、出租车位、车库,或者只售不租的,责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上二十五万元以下罚款。

(下转 A07版)