温州市物业管理条例（草案）

（修改稿)

**目 录**

第一章 总 则

第二章 业主和业主组织

第三章 前期物业管理

第四章 物业管理服务

第五章 物业使用和维护

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总则

**第一条** 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《浙江省物业管理条例》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内物业管理活动及其监督管理，适用本条例。

**第三条** 物业管理应当遵循业主自治、专业服务与政府依法监管相结合的原则。

**第四条** 市、县（市、区）人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系，建立和完善社会化、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** 市、县（市、区）物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理的行政执法、行政监督和业务指导工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府负责指导本辖区业主大会的成立和业主委员会等业主自治组织的选举，监督业主自治组织和物业服务企业的日常活动，调解处理物业管理纠纷，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系。

各级人民政府相关行政管理部门按照各自职责，依法做好物业管理相关的行政执法、行政监督和业务指导工作。

社区（居民）委员会、村民委员会协助街道办事处、乡（镇）人民政府开展物业管理相关工作。

**第六条** 物业管理行政主管部门和相关行政管理部门，应当按照各自职责受理对物业管理活动的投诉、举报，依法调查处理违法行为。

**第七条** 物业管理行业协会和业主委员会协会依法制定和组织实施自律性规范，组织业务培训，协助调解处理物业管理纠纷。物业管理行业协会协助有关部门建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，业主委员会协会协助有关部门建立业主委员会成员和业主个人诚信档案。

第二章 业主和业主组织

**第八条** 物业管理区域内的全体业主组成业主大会，一个物业管理区域成立一个业主大会。

本条例所称的业主，是指物业的所有权人和因征收补偿、物业买卖合同已经合法占有物业专有部分的人。

物业管理区域的划分，以工程规划建设许可证为准；分期建设或者两个以上建设单位开发建设的区域，拥有共同的配套设施设备的，应当划分为一个物业管理区域。

地理上自然连接的不同物业管理区域，经各自物业管理区域的专有部分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的，可以合并为一个物业管理区域。

经全体业主同意，可以以幢、楼层、单元或者其他为单位成立业主小组，由业主小组推选业主代表大会代表，业主代表大会履行业主大会的职责。业主可以列席业主代表大会会议。

业主大会或者业主代表大会通过的决定对全体业主具有约束力。

**第九条** 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。但是，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。

专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物业所有权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按物业买卖合同或者安置合同记载的面积计算。

总人数和建筑物总面积，分别按照本条第一款和第二款的统计总和计算。

**第十条** 符合成立业主大会条件的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当在收到建设单位或者十人以上的业主联名提出筹备业主大会的书面申请之日起六十日内，指导业主成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组由街道办事处或乡（镇）人民政府、社区（居民）委员会或者村民委员会、建设单位和业主代表组成。筹备组应当自成立之日起九十日内召开首次业主大会会议或者业主代表大会会议。

首次业主大会会议或者业主代表大会会议，应当表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会。

划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合业主大会成立条件的，可以成立筹备组，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

筹备组组成人员的产生办法、公告程序和具体工作程序等，由市物业管理行政主管部门制定实施细则。

**第十一条** 建设单位应当自筹备组成立之日起七日内向筹备组提供下列资料：

（一）业主名册；

（二）建筑规划总平面图；

（三）房屋及建筑物面积清册；

（四）物业服务用房配置证明；

（五）共用设施设备交付使用证明；

（六）其他有关资料。

建设单位已经注销的，由物业服务企业依照前款规定提供有关资料。

**第十二条** 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。筹备经费的具体标准由政府根据物业建筑规模的大小确定。

建设单位应当在房屋竣工验收后三十日内，将筹备经费存入街道办事处、乡（镇）人民政府指定的银行账户。

筹备经费应当专款专用。筹备组成立后应当制定筹备经费开支预算方案，并根据该方案向街道办事处、乡（镇）人民政府申请使用筹备经费。街道办事处、乡（镇）人民政府应当在接到申请之日起三日内支付开支预算方案确定的首笔筹备经费。

筹备组应当在首次业主大会会议上将筹备经费的使用情况向全体业主公布。筹备经费的结余部分应当纳入物业专项维修资金或者根据业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。

**第十三条** 首次业主大会召开并选举产生业主委员会和业主监事会后，筹备组自动解散。未能在规定的期限内召开首次业主大会会议的，可以向街道办事处、乡（镇）人民政府申请不超过六十日的延期；延期届满仍未召开首次业主大会会议的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当书面公告筹备组解散。

**第十四条** 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者电子投票的形式。

**第十五条** 业主委员会是业主大会选举产生的自治组织，履行法定职责和业主大会赋予的其他职责。

业主委员会的决定对全体业主具有约束力。

业主委员会应当每年至少一次向业主大会报告物业管理实施情况和经费收支情况，并向全体业主公布。

下列事项应当通过公告等形式，及时向全体业主公布：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）专项维修资金的筹集、使用情况；

（五）物业共有部分的使用和收益情况；

（六）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的管理使用情况；

（七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（八）其他应当向业主公开的事项。

业主大会根据需要，可以设立业主监事会，代表业主大会监督业主委员会的工作。

**第十六条** 业主委员会自选举产生之日起三十日内，持下列资料向物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府备案:

（一）业主大会会议记录和会议决定；

（二）业主大会议事规则；

（三）管理规约；

（四）业主委员会委员和业主监事会监事的名单。

报送资料齐全、符合法定条件的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当在三个工作日内出具书面备案证明，并在报送的管理规约和业主大会议事规则文本上加盖备案印章。

业主委员会可以持备案证明向物业所在地公安机关申请刻制业主大会、业主委员会和业主监事会印章。符合条件的，公安机关应当自接到申请之日起三个工作日内出具印章准刻证明。

备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内重新备案。

**第十七条** 业主委员会委员及其他业主组织成员，应当符合下列条件：

（一）为本物业管理区域的业主；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵守业主大会的决定、管理规约、议事规则，履行业主义务；

（四）热心公益事业，责任心强，并有一定的组织协调能力；

（五）本人或者近亲属未在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职，亦未有其他利害关系。

**第十八条** 业主委员会和其他业主组织成员不得有下列行为：

（一）违法侵占、挪用业主共有财物；

（二）利用职务之便，非法索取或者收受物业服务企业、有利害关系的业主的财物或者报酬，或者谋取可能妨碍公正履行职务的其他利益；

（三）向物业服务企业销售商品、承揽业务；

（四）违反规定，向他人出售或提供业主资料用于与物业管理无关的活动；

（五）利用职务之便，侵害其他业主的合法权益；

（六）阻挠、抗拒业主大会或者业主监事会行使职权；

（七）审计期间弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；

（八）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自使用业主大会或者业主委员会印章；

（九）打击、报复、诽谤、陷害有关举报人；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

**第十九条** 业主委员会和业主监事会每届任期为三年至五年，具体任期由业主大会决定。

业主委员会任期届满二个月前，应当召开业主大会会议对业主委员会和业主监事会进行换届选举。业主委员会逾期未组织的，由业主监事会在业主委员会任期届满一个月前组织换届选举；业主监事会逾期不组织的，经业主申请，街道办事处、乡（镇）人民政府应当责令业主委员会限期组织换届选举。

业主委员会和业主监事会任期届满仍未换届选举的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当指导社区（居民）委员会、村民委员会组织业主召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会和业主监事会。

**第二十条** 业主委员会、业主监事会的产生、补选、终止程序等，由市人民政府物业管理行政主管部门制定实施办法。

市物业管理行政主管部门应当制定物业服务合同、业主公约、业主大会和业主委员会议事规则、授权委托书等相关示范文本。

**第二十一条** 有条件的物业管理区域，经业主大会决定，可以给予业主委员会委员一定的津贴，或者聘请业主委员会专职人员。

业主委员会委员的津贴或者专职人员的薪酬，由业主大会决定。

第三章 前期物业管理

**第二十二条** 在物业销售或者房屋征收认购前，建设单位应当依法制定临时管理规约，作为物业买卖合同、安置合同的附件。

在物业销售或者房屋征收认购时，建设单位应当将临时管理规约向物业买受人或者认购人予以明示，并有义务作出说明；物业买受人或者认购人应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

**第二十三条** 建设单位应当依照法律、法规规定的程序选聘前期物业服务企业，签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、合同解除和违约责任等事项依法作出约定。

在物业销售或者房屋征收认购时，建设单位应当将前期物业服务合同作为物业买卖合同、安置合同的附件。

**第二十四条** 前期物业服务期间，建设单位、物业服务企业或者占总人数百分之三十以上的业主提出调整物业服务收费标准的，应当遵循下列程序：

（一）委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计；

（二）在举行业主表决的三十日前，将审计报告、拟定的新收费标准和表决方式在物业管理区域内显著位置公示；

（三）新收费标准应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主和物业服务企业同意，调整结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

对前期物业服务收费标准的调整，不得违反国家和省的强制性规定。

**第二十五条** 前期物业服务期间，可以依据约定解除前期物业服务合同；未约定的，经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主和物业服务企业的书面同意，可以解除前期物业服务合同。

前期物业服务合同自解除之日起七日内，物业服务企业应当书面告知县（市、区）物业管理行政主管部门，并同时在物业管理区域内显著位置公告全体业主。

第四章 物业管理服务

**第二十六条** 市物业管理行政主管部门建立全市统一的物业服务项目招投标专家库，为建设单位和业主大会选聘物业服务企业提供服务。县（市、区）物业管理行政主管部门监督管理本辖区的物业服务项目招投标活动。

**第二十七条** 一个物业管理区域由一个物业服务企业提供物业服务。但是，同一物业管理区域内存在不同物业类型的，经业主大会决定，可以实行分区管理。

业主大会、业主委员会不得将物业服务项目肢解发包。

物业服务企业可以将物业管理区域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管理一并委托给他人。

物业服务企业将专项服务业务委托给专业性服务企业的，应当告知业主委员会并向全体业主公示。

需要由物业服务企业委托而未经委托的，任何单位或者个人不得进入该区域从事专项服务业务。

**第二十八条** 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示：

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

（二）物业服务合同约定的服务内容、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维修保养合同、维修保养单位的资质、联系方式和应急处置方案等；

（四）房屋装饰装修和使用过程中的结构变动等安全事项；

（五）业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况，由物业服务企业负责的物业专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营收益的使用情况；

（六）其他应当公示的信息。

前款第四项规定的内容，应当及时公示；前款第五项规定的内容，每年至少公示一次。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当及时予以答复。

**第二十九条** 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。

未依法签订物业服务合同的，物业服务企业不得进入物业管理区域提供物业服务。

物业服务合同终止前，物业服务企业不得退出物业服务。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内向县（市、区）物业管理行政主管部门备案。

**第三十条** 物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会应当召集业主大会决定是否续聘。决定续聘的，应当与物业服务企业重新签订物业服务合同；决定不续聘的，应当以书面形式通知该物业服务企业，并重新公开选聘物业服务企业，同时公告全体业主。

物业服务合同期限届满，合同双方没有作出续约决定，物业服务企业继续提供物业服务，业主接受服务的，双方权利义务参照原物业服务合同确定，但双方在以书面形式通知对方九十日后可以随时终止该物业服务。

**第三十一条** 解聘物业服务企业应当由业主大会或者业主代表大会决定，业主委员会不得擅自解聘物业服务企业。

业主大会、物业服务企业依据法律规定或者合同约定解除物业服务合同的，应当在九十日前书面通知对方，并在物业管理区域内显著位置公告全体业主。

**第三十二条** 市物业管理行政主管部门应当建立物业服务企业考核体系和信用评价体系，对物业服务企业、项目负责人实行动态管理，定期向社会公布信用信息评价结果；县（市、区）物业管理行政主管部门具体负责信用信息的征集、考核、评价、核查和报送工作。

市、县（市、区）相关职能部门应当及时提供物业服务企业、项目负责人的信用信息。

街道办事处、乡（镇）人民政府、社区（居民）委员会、村民委员会应当协助开展辖区内物业服务企业、项目负责人信用信息的征集、核查工作。

市物业管理行业协会建立物业服务企业、项目负责人信用信息数据库，收集整理物业服务企业、项目负责人信用信息的基础数据。

**第三十三条** 物业服务企业未按照法律、法规规定或者合同约定提供物业服务的，应当录入物业服务企业信用信息档案。

物业服务企业有下列行为之一的，二年内不得在本市行政区域内参加前期物业项目招投标：

（一）在物业管理招标投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

（二）出租、出借、转让资质证书的；

（三）物业服务合同终止后拒不退出物业管理区域，或者退出时未按照规定办理交接手续和移交资料的；

（四）未按照规定和合同约定履行安全管理义务，导致物业管理区域内发生重大安全事故的；

（五）泄露业主信息的；

（六）以暴力、胁迫方式阻挠业主组织成立的；

（七）有其他严重失信行为的。

**第三十四条** 物业项目负责人有下列行为之一的，应当录入项目负责人信用信息档案，同时录入其所属物业服务企业的信用信息档案：

（一）骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金的；

（二）擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共用部位和共用设施设备用途的；

（三）擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的；

（四）擅自利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营的；

（五）因管理失职造成人员伤亡、财产损失等重大责任事故的；

（六）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的；

（七）有其他严重失信行为的。

**第三十五条** 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开、诚实信用以及质价相符的原则。

县级以上人民政府有关部门应当加强对本市物业服务收费的监督管理工作，按照质价相符的原则，制订本市物业服务等级标准和物业服务费参考价格，并向社会公布。每两年对公布的物业服务等级标准和物业服务费参考价格进行评估，经评估需要调整的，应当及时调整。

**第三十六条** 业主应当依据物业服务合同、临时管理规约或者管理规约的约定及时足额交纳物业服务费用、公共水电分摊费用和其他相关费用。

业主无正当理由拒不交纳前款规定费用的，业主委员会、物业服务企业可以通过书面催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳；逾期不交纳的，业主委员会、物业服务企业可以向街道办事处、乡（镇）人民政府提出录入个人信用信息档案的申请。街道办事处、乡（镇）人民政府应当指导社区听取相关业主的陈述、申辩，进行核查。经核查属实仍拒不交纳的，可以按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用信息档案。

第五章 物业使用和维护

**第三十七条** 物业管理区域内的车位、车库，应当首先满足业主、物业使用人的需要。

业主共有的车位、车库，以及合法利用共用部位或者场地停放车辆并收取费用的，收益属于全体业主所有。停车方案由业主委员会与物业服务企业共同拟订，报请业主大会或者业主代表大会决定后实施；未成立业主大会的，由物业服务企业拟订，经专有部分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后实施。

**第三十八条** 利用共用部位、共用设施设备经营取得的收益，应当用于维护共用部位、共用设施设备。经营收益的剩余部分用于补充物业专项维修资金或者用于物业管理方面的其他需要，已成立业主大会的，由业主大会决定；未成立业主大会的，应当经专有部分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。

前款规定的经营收支情况应当单独列账并由业主委员会或者物业服务企业定期向全体业主公布。

**第三十九条** 业主拒不续交物业专项维修资金的，业主委员会、社区（居民）委员会、村民委员会或者物业服务企业可以通过书面催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳。

逾期不交纳的，发生共用部位、共用设施设备维修时，相关业主应当共同承担维修责任。业主委员会或者具有利害关系的业主，可以依法向人民法院提起诉讼，并可以录入个人信用档案。

**第四十条** 物业专项维修资金的使用，应当遵守国家和省有关规定。超过一定额度的维修资金使用项目，应当采取招标投标方式选定维修单位。禁止拆分维修项目，规避招标投标。

市、县（市、区）物业管理行政主管部门会同财政等部门依法负责物业维修资金的缴存，并对物业维修资金的使用进行监督、管理。

物业维修专项资金由人民政府专项维修资金管理机构代为统一管理的，管理机构应当确保资金的增值。

物业维修专项资金管理的办法，由市人民政府制定。

**第四十一条** 提倡业主按照民主、协商的原则，对物业维修专项资金实行业主自主管理。物业主管部门应当加强监督管理。

实行业主自主管理的，应当召开业主大会，经该物业管理区域内专有部分占建筑面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意，由业主大会授权业主委员会负责专项资金的日常管理。

未成立业主大会或业主委员会以及业主大会未明确业主自主管理的，其物业维修专项资金由设区的市、县（市、区）人民政府专项维修资金管理机构代为统一管理。

**第四十二条** 应当按首期交存的物业专项维修资金总额的百分之三至百分之五设立应急备用维修资金。

发生下列危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修的，由相关业主或者物业服务企业提出建议，经业主委员会、社区（居民）委员会或者村民委员会审核同意后，可以凭应急维修工程项目说明和维修工程实施方案，直接申请应急备用维修资金：

（一）电梯故障；

（二）消防设施故障；

（三）二次供水水泵运行中断，但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；

（四）其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

物业专项维修资金管理机构应当在接到申请之日起二个工作日内作出审核决定，并将《应急使用方案》与审核决定向物业专项维修资金列支范围内的业主公示三日。

应急维修工程，由申请人负责组织。应急维修工程竣工验收合格后，申请人应当将工程结算向物业专项维修资金列支范围内的业主公示七日。

物业服务企业或者相关业主未按规定及时实施维修的，设区的市、县（市、区）物业主管部门可以组织代修。

应急备用维修资金按本条例规定列支后的差额部分，经业主大会或者业主代表大会通过后，由业主委员会提出申请，社区（居民）委员会或者村民委员会审核，经物业专项维修资金管理机构批准后予以补足。

**第四十三条** 建设单位应当在办理物业交付手续前，按规定交纳物业保修金。物业保修金存储期限自交存之日起开始计算，不得少于八年。但是，在供热与供冷系统、电气线路、给排水管道、设备安装和装修工程保修期限届满后，应当按照物业保修金余额的百分之十五先予退还。

物业保修金存储期限和物业保修期限均届满的，应当按照规定将物业保修金余额退还建设单位。

建设单位应当按照规定及时履行保修责任，不及时履行的，业主、业主委员会、物业服务企业或者社区（居民）委员会、村民委员会可以向建设单位发出物业保修书面催告通知书；建设单位自接到催告通知书之日起七日内，仍不履行的，业主委员会、业主、物业服务企业、社区（居民）委员会、村民委员会可以向物业保修金管理机构申请使用物业保修金，组织物业维修。

农村村民联建房、村民安置房保修责任的承担和履行，物业保修金的交纳、管理、使用和退还，可以参照执行。

**第四十四条** 占总人数百分之二十以上的业主，对业主委员会财务活动、物业专项维修资金、共用部位和共用设施设备经营收益等收支情况提出异议的，业主监事会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。没有成立业主监事会的，社区（居民）委员会、村民委员会应当根据业主的申请委托会计师事务所进行审计。

业主委员会或者物业服务企业应当配合审计，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。

需要进行年度审计或者对离任的业主委员会委员进行经济责任审计的，应当在业主大会议事规则中约定。

**第四十五条** 对物业管理活动中的违法违规行为，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当向业主委员会和相关部门报告；业主、非业主使用人有权向相关行政管理部门投诉和举报。

第六章 法律责任

**第四十六条** 违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

**第四十七条** 业主委员会违反本条例第十八条规定的，由街道办事处、乡（镇）人民政府责令改正；拒不改正的，可以组织选举新的业主委员会。

业主委员会及其成员从事违反法律、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，依法给予治安管理处罚。

**第四十八条** 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由县（市、区）物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：

（一）违反本条例第十一条第一款第一项至第三项规定，未按照要求向首次业主大会会议筹备组提供业主名册、建筑规划总平面图或者房屋及建筑物面积清册的，处五万元以上二十五万元以下罚款；

（二）违反本条例第十二条第二款规定，未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的，处五万元以上十万元以下罚款；

（三）违反本条例第二十二第一款、第二十三条第三款规定，未将临时管理规约或者前期物业服务合同作为物业买卖合同、安置合同附件的，处五万元以上二十五万元以下罚款。

**第四十九条** 物业服务企业违反本条例规定，有下列情形之一的，由县（市、区）物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：

（一）违反本例第十一条第二款规定，未按照要求向首次业主大会会议筹备组提供业主名册、建筑规划总平面图或者房屋及建筑物面积清册的，处一万元以上三万元以下罚款；

（二）违反本条例第二十八条第一款和第二款规定，未按照要求公示相关信息的，处一万元以上三万元以下罚款；

（三）违反本条例第二十九条第四款规定，未按照规定办理物业服务合同备案的，处一万元以上三万元以下罚款。

（四）违反本条例第二十九条第二款规定，未依法签订物业服务合同进入物业管理区域提供物业服务的，处三万元以上十五万元以下罚款。

**第五十条** 建设单位或者物业服务企业违反本条例第二十四条第一款第三项的规定，未经专有部分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，调整前期物业服务收费标准的，由县（市、区）物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十五万元以下罚款。

**第五十一条** 违反本条例第二十七条第五款规定，需要由物业服务企业委托而未经委托进入物业管理区域内从事专项服务业务的，由县（市、区）物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位处三万元以上十五万元以下罚款，对个人可以处一千元以上三千元以下罚款。

**第五十二条** 物业管理行政主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府和其他有关行政管理部门的工作人员违反本条例规定的，依法追究责任。

第七章 附 则

**第五十三条** 本条例自2017年 月 日起施行。