

宁波市住宅小区物业管理条例

(1997年11月12日宁波市第十届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过 1998年4月20日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议批准)

根据2001年5月29日宁波市第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过、2001年9月3日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准的《宁波市人民代表大会常务委员会关于修改〈宁波市住宅小区物业管理条例〉的决定》修正

2009年6月26日宁波市第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议修订 2009年9月28日浙江省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动，促进业主自治管理物业，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的住宅小区物业

管理、使用、维护及其监督管理。

第三条 市房产行政主管部门(以下称市物业主管部门)负责全市物业管理活动的指导和监督管理工作。

县(市)、区房产行政主管部门(以下称辖区物业主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作。

建设、规划、城管、公安、价格、环保、工商、民政、财政、人防等有关部门应当依照各自职责,协助做好本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作。

第四条 街道办事处(乡镇人民政府)负责协调物业管理与社区建设的关系,指导业主成立业主大会,协助辖区物业主管部门调处业主与物业服务企业的纠纷和对物业管理进行指导、监督。

社区居民委员会应当支持和指导业主大会、业主委员会依法履行自治管理职责,配合辖区物业主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)调处业主与物业服务企业的纠纷。

业主与物业服务企业在物业管理中发生纠纷的,可以要求辖区物业主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)、社区居民委员会调处。

第五条 县(市)、区人民政府应当加强对本行政区域内物业管理工作的领导,建立由辖区物业主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)及相关部门和单位参加的物业管理联席会议制度,协调解决辖区内物业管理的重大问题,并建立

物业管理争议化解和纠纷处理工作机制，为处理物业管理争议和纠纷提供便利。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第六条 业主在物业管理活动中，享有法律、法规规定的权利，并应当履行法律、法规规定的义务。

第七条 物业管理区域具备法律、法规规定的条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当指导业主成立业主大会筹备组，辖区物业主管部门应当予以协助。

第八条 业主大会筹备组应当履行下列工作职责：

- （一）确定业主身份；
- （二）拟定业主大会议事规则草案；
- （三）拟定管理规约草案；
- （四）拟定业主委员会选举办法草案；
- （五）组织召开首次业主大会。

第九条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。建设单位应当在物业交付使用前，依照与物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）协商确定的具体标准，将首次业主大会筹备经费交给街道办事处（乡镇人民政府），由业主大会筹备组使用。

筹备经费应当专户储存，专款专用。首次业主大会会议召开后，业主大会筹备组应当将筹备经费的使用情况向全体

业主公布，接受全体业主的监督。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使用。

第十条 业主大会的召开形式、业主代表的产生、业主大会决定的作出，依照法律、法规的相关规定执行。

第十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生，是业主大会的执行机构，依法履行法律、法规和业主大会赋予的职责。业主委员会委员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，能认真履行业主义务，热心社区公益事业，具有较强的公信力和组织协调能力。

第十二条 业主委员会委员的人数应当是单数，且不得少于五人。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会应当在选举产生之日起三十日内向街道办事处（乡镇人民政府）和辖区物业主管部门备案。业主委员会备案的内容发生变更的，应当自变更之日起三十日内办理备案变更手续。

辖区物业主管部门应当对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明和印章刻制证明。业主委员会应当依法刻制和使用印章。

业主委员会每届任期三至五年，具体任期由业主大会决定。业主委员会委员可以连选连任。

第十三条 业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集，召开会议时必须有半数以上的委员出席，作出的决

定必须经业主委员会全体委员半数以上同意。

业主委员会需要讨论、决定的事项应当于会议召开三日前在物业管理区域内公告，听取业主和非业主使用人的建议和意见。

业主委员会应当在作出决定后三日内，以书面形式将决定内容在物业管理区域内公告。业主可以要求查阅业主委员会的会议记录，业主委员会应当予以配合。

第十四条 业主大会、业主委员会依法作出的决定，对全体业主具有约束力。

业主认为业主大会、业主委员会的决定侵害其合法权益的，可以要求辖区物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）依法处理，也可以请求人民法院予以撤销。

第十五条 业主委员会应当根据业主大会议事规则的要求，组织召开业主大会定期会议。

物业管理区域内百分之二十以上的业主提议或者符合业主大会议事规则规定条件的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主委员会不依照规定组织召开业主大会定期会议或者临时会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）督促业主委员会限期组织召开业主大会会议。

第十六条 业主发现业主委员会委员有下列情形之一的，可以依照法律、法规和业主大会议事规则的规定，提议业主大会定期会议或者临时会议审议决定是否终止其委员

职务：

（一）不履行业主委员会委员职责和业主义务，不遵守管理规约，情节严重的；

（二）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的；

（三）向物业服务企业销售商品、承揽业务的；

（四）牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的；

（五）其他侵害业主合法权益的行为。

业主大会会议审议决定是否终止业主委员会委员职务时，应当允许该委员提出申辩，并记录归档。

第十七条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

（一）不再是本物业管理区域的业主的；

（二）因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；

（三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（四）被依法追究刑事责任的。

第十八条 业主委员会委员职务根据本条例第十六条、第十七条规定终止的，业主大会应当依照其议事规则的规定及时补选缺额。

第十九条 业主大会、业主委员会的运作经费在利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备的收益中列支，具体额度由业主委员会提出预算，并在业主大会上表决通过后执

行。

业主委员会应当在每年三月底前公布上一年度业主大会、业主委员会运作经费的使用情况，接受全体业主的监督。

第二十条 业主委员会应当在每年三月底前通过公告等形式向全体业主报告上一年度工作情况，并通报辖区物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）。业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

第三章 前期物业管理

第二十一条 本条例所称的前期物业管理，是指业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之前的物业管理。

第二十二条 建设单位应当在取得商品房预售许可证前选聘物业服务企业对物业进行前期管理，并与物业服务企业签订前期物业服务合同。

建设单位应当依照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标方式选聘物业服务企业；投标人少于三个或者物业管理区域的建筑面积较小的，经辖区物业主管部门同意，建设单位可以采取协议方式选聘物业服务企业，并向物业管理区域所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。

辖区物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当

指导和监督建设单位选聘前期物业服务企业。

第二十三条 建设单位应当在销售（预售）物业之前，制定临时管理规约，作为物业买卖合同的附件，并在物业销售（预售）五日前向辖区物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案。

临时管理规约应当对物业共用部位、共用设施设备的使用、维护、管理，物业管理区域环境卫生和秩序的管理，房屋外观的维护，业主的其他义务以及违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定，但不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位销售（预售）物业时，应当公布物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备以及其他公共场所、公用设施，并在物业买卖合同中予以明示。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。物业买受人认为临时管理规约侵害其合法权益的，可以要求辖区物业主管部门处理。

市物业主管部门应当制定临时管理规约示范文本，供建设单位选用。

第二十四条 物业交付前，建设单位应当依照前期物业服务合同的约定向物业服务企业支付前期物业服务费，用于物业交付前的物业管理。市人民政府可以根据物业交付前物业管理的实际需要，制定前期物业服务费支付的具体管理办法。

物业交付后至前期物业服务合同终止前，业主应当依照前期物业服务合同约定的标准向物业服务企业交纳前期物业综合服务费；依照规定实行政府指导价的，前期物业综合服务标准应当依照政府指导价的有关规定执行；尚未交付给物业买受人或者尚未出售的物业，其前期物业综合服务费用由建设单位承担。

第二十五条 前期物业服务合同约定期限尚未届满但业主大会已依照规定选聘物业服务企业的，自业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起，该前期物业服务合同终止。

前期物业服务合同约定期限届满但物业管理区域尚不具备成立业主大会条件的，前期物业服务合同可以自动延续，由前期物业服务企业依照前期物业服务标准、收费标准继续提供物业服务。

第二十六条 物业服务企业应当在前期物业管理期间履行以下职责：

（一）参与工程的检查，对发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议，并协助专业管理部门督促落实；

（二）就共用设施设备的安装位置、管线走向等事宜向建设单位提出建议，并参与共用设施设备的安装、调试等工作；

（三）建立物业共用部位、共用设施设备等信息资

料和日常管理档案；

（四）根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定，向业主提供物业服务并引导业主遵守约定，维护物业公共利益和管理秩序；

（五）配合街道办事处（乡镇人民政府）、辖区物业主管部门做好业主大会的成立工作。

物业服务企业应当在前期物业服务合同约定的期限内派遣专业人员进入施工现场，提供前期物业服务。

第二十七条 建设单位应当在办理物业交接手续时，向物业服务企业移交法律、法规规定的有关资料。

业主委员会成立后，物业服务企业应当将接受资料的情况告知业主委员会。

前期物业服务合同终止时，业主大会选聘新的物业服务企业的，前期物业服务企业应当将资料移交给业主委员会。

第二十八条 物业交付前，建设单位应当依照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、供热、邮政、通信、有线电视等共用设施设备移交给相关专业单位负责管理。相关专业单位应当及时接收。物业交付时，建设单位应当将有关共用设施设备移交专业单位管理的情况予以公示；有关共用设施设备未移交专业单位管理的，不得将物业交付使用。

专业单位接收后，应当及时做好共用设施设备的维修、更新和养护，确保物业管理区域内共用设施设备的安全运转和正常使用。

专业单位委托物业服务企业负责共用设施设备的日常维修保养的，应当与物业服务企业签订委托协议，明确维修保养的主要事项以及费用支付的标准和方式，并对其维修保养工作进行监督。

相关专业单位接收物业管理区域共用设施设备后所发生的维修、更新、养护等费用，依照有关规定在企业成本中列支。

第四章 物业管理服务

第二十九条 业主委员会应当根据法律、法规的规定与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当依照物业服务合同的约定提供物业服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，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。

业主委员会应当及时了解业主对物业管理的意见和建议，并将业主提出的意见和建议及时告知物业服务企业，监督物业服务企业依照物业服务合同的约定履行物业服务职责。

第三十条 物业服务收费应当遵循合理、公开、费用与服务水平相适应的原则，由业主委员会根据业主大会的决定与物业服务企业在物业服务合同中约定。

第三十一条 物业服务企业应当将物业服务合同中约定

的服务事项、服务质量标准、收费标准、收费方式等在物业管理区域内的醒目位置公布，接受业主的监督，并听取业主的意见和建议，及时向业主反馈意见和建议的处理情况。

物业服务企业实行物业服务酬金制收费方式的，应当公布物业管理各项资金的收支情况；实行包干制收费方式的，应当公布物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况。物业服务企业应当在每年三月底前在物业管理区域内的醒目位置公布管理区域内上一年度的相关物业经费收取、使用等情况，接受业主的监督。

业主对物业服务企业公布的物业经费收支情况有异议的，物业服务企业应当予以答复和说明。业主委员会或者十名以上业主对物业服务企业公布的物业经费收支情况有异议的，物业服务企业应当作书面答复和说明；业主委员会也可以委托审计单位进行审计，费用在利用物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收入中支出。

第三十二条 业主应当依照物业服务合同的约定及时足额交纳物业服务费。低收入困难家庭业主依照物业服务合同的约定交纳物业服务费的，可以向当地人民政府申请物业服务费补贴，补贴的具体对象及标准由各县（市）、区人民政府规定。

业主未依照物业服务合同约定交纳物业服务费的，物业服务企业有权催交，要求其限期交纳；业主委员会应当协助物业服务企业进行催交。业主逾期不交纳物业服务费的，物

业服务企业可以依法向人民法院起诉。

业主违反物业服务合同约定，经书面催交，无正当理由逾期不交纳物业服务费的，业主委员会可以采用在本物业管理区域进行公示等方式协助物业服务企业进行催交。

业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费标准等事项告知受让人或者承租人。物业产权交易时，买卖双方当事人应当对物业服务费的结算有明确约定；受让人应当在办理产权交易手续后三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。

第三十三条 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用。

第三十四条 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定续聘或者另行选聘物业服务企业，并书面告知辖区物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）和社区居民委员会。

物业服务企业应当自物业服务合同终止之日起十日内，向业主委员会办理下列事项，并报辖区物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案：

（一）对预收的物业服务费和其他公共物业经费按实结算，多收的部分应当依照合同的约定予以退回；

（二）移交全部物业档案资料和有关的财务帐册；

（三）移交物业管理用房、场地和其他财物。

物业服务合同提前解除的，依照合同的有关约定办理。

第三十五条 辖区物业主管部门应当会同街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会、业主委员会对物业服务企业的工作情况进行监督检查，建立物业服务企业信用档案，并采取适当方式将监督检查结果和信用档案向社会公开。

第五章 物业使用与维护

第三十六条 业主、非业主使用人应当遵守法律、法规的规定，依照有利于物业使用安全和公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

业主在使用物业时应当遵守管理规约。

管理规约应当对下列事项作出约定：

- （一）物业共用部位、共用设施设备的使用和维护；
- （二）物业管理用房的使用和经营；
- （三）业主合理使用物业专有部分的权利和义务；
- （四）物业屋面、外墙、门窗的装修和户外设施的安装规范；
- （五）维护物业管理区域环境卫生和公共秩序的权利和义务；
- （六）业主分担物业管理区域各类规定费用的方式；

(七) 违反规约应当承担的责任。

第三十七条 物业管理区域禁止下列行为：

- (一) 违法改变物业的使用用途；
- (二) 违法搭建建筑物或者构筑物；
- (三) 擅自占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备
及附属设施；
- (四) 损坏房屋结构或者从事其他影响物业使用安全的行为；
- (五) 损坏公共绿化、园林设施；
- (六) 任意弃置垃圾；
- (七) 违反规定饲养动物；
- (八) 在物业共用部位、共用设施设备上乱涂写、乱刻
画、乱张贴；
- (九) 制造噪声干扰他人正常生活；
- (十) 违反规定停放车辆；
- (十一) 其他违反法律、法规和管理规约的行为。

物业服务企业发现物业管理区域内有前款规定的行为的，应当劝阻、制止，要求行为人及时改正；劝阻、制止无效或者行为人拒不改正的，应当及时告知规划、房产、公安、城管、工商、环保等相关行政部门，并提供相关证明材料，配合相关行政部门依法及时予以处理。

业主、业主委员会对于本条第一款的行为，有权依照法律、法规和管理规约的规定要求行为人停止侵害、消除危险、

排除妨碍、赔偿损失。

第三十八条 业主或者非业主人装修房屋，应当将装修项目、装修部位、装修时间等书面告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和是否需要报送备案等事项书面告知业主或者非业主人。

物业服务企业发现在装修过程中有违反有关规定的行为时，应当通知行为人立即停止并改正；行为人拒不停止或者改正的，应当及时报请相关行政部门依法处理。

第三十九条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位应当首先满足业主的停车需要。

车库、车位的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。建设单位应当向全体业主公布车库、车位的处分情况，并与业主协商处分空置的车库、车位。为了保证车库、车位的充分利用，业主要求承租空置的车库、车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。车库、车位出租（停车）收费的标准由价格主管部门会同物业主管部门制定。

未首先满足业主停车需要的，建设单位不得将车库、车位出售、赠与、出租给物业管理区域外的单位和个人。

第四十条 业主车辆较多的物业管理区域，经业主大会同意占用业主共有的道路或者其他场地设置车位的，业主委员会可以申请公安部门协助划定小区内地面停车位和行车路线，公安部门应当予以配合。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位尚未充

分利用的，不得占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位。

第四十一条 占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位停放汽车的，物业服务企业可以根据业主大会的决定或者价格主管部门会同物业主管部门制定的标准收取停车费。

物业服务企业应当将停车费单独列帐，独立核算。除维护车辆停放场地及设施有效使用和停车管理的必要开支外，物业服务企业应当根据业主大会的决定，将停车费用于补充物业专项维修资金或者用于物业管理的其他需要。

业主委员会应当对停车费的收支情况进行监督，并向业主大会报告。

第四十二条 物业管理区域内的地下人民防空工程设施平时用作停车位的，应当向全体业主开放，不得设置专用停车位。建设单位不得将停车位出售或者以专用车位形式出租。

地下人民防空工程设施平时用作停车位收取的停车费，应当依照有关规定，用于人民防空工程设施的日常维护管理和停车管理的必要支出。具体收费标准由价格主管部门会同物业、人防主管部门制定。

物业服务企业依照有关规定管理地下人民防空工程设施的，应当做好平时的维护管理工作，确保人民防空工程设施处于良好状态。

第四十三条 大型车辆和载有危险化学品的车辆不得进

入住宅小区。

进入住宅小区的车辆应当遵守下列规定：

（一）慢速通行，遇到行人和非机动车应当避让；

（二）禁止鸣号；

（三）在依法设置或者划定的车库、车位内按序停放，不得阻碍物业管理区域内的交通道路或者将车辆停放在小区消防通道口，不得损坏绿地或者妨碍其他业主使用物业；

（四）停放期间防盗报警器应当使用静音，防止发生噪音。

物业服务企业应当加强对进入住宅小区的车辆的管理，发现有违反规定情形的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告公安等有关部门；公安等有关部门应当依法及时予以处理。

第六章 物业管理用房和物业维修资金

第四十四条 建设单位应当依照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房，其中千分之三为物业管理办公用房，千分之四为物业管理经营用房。物业管理用房的面积和具体位置应当在初步设计审查后征求辖区物业主管部门的意见，在规划设计方案中确定，不得任意调整。

第四十五条 物业交付前，建设单位应当依照本条例规

定的标准将物业管理用房及其产权证明等资料交给辖区物业主管部门。物业管理用房由辖区物业主管部门查收后交给前期物业服务企业使用。业主大会成立后，辖区物业主管部门应当将物业管理用房的产权证明等资料移交业主委员会，业主委员会应当将物业管理用房的位置、面积等在住宅小区内公告。

经规划部门批准实行物业分期开发，不能足额提供当期物业管理经营用房的，建设单位应当在物业交付前向辖区物业主管部门缴交同类地段、同等面积的商业用房的市场租金作为经济补偿，并在后期开发中及时补足物业管理经营用房。该经济补偿款应当专户储存，在业主大会成立后与物业管理经营用房一并移交业主委员会，用于补充物业专项维修资金或者依照业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

第四十六条 物业管理用房的所有权属于物业管理区域内的全体业主，不得分割、转让和抵押，未经业主大会同意，不得擅自改变使用用途。

物业管理办公用房主要用于物业服务企业开展物业服务和业主委员会进行日常办公。

物业管理经营用房由业主委员会根据业主大会的决定自行出租或者委托物业服务企业出租或者经营，租金或者收益用于补充物业专项维修资金或者依照业主大会的决定用于物业管理的其他需要。物业服务企业受业主委员会委托与承租方签订的租赁合同应当经业主大会或者业主委员会同意。

前期物业服务期间依照规定由物业服务企业出租或者经营的物业管理经营用房，其租赁或者经营期限不得超过前期物业服务合同期限，租金或者收益应当专户储存，用于补充物业专项维修资金和物业管理的其他需要。前期物业服务企业与承租方签订的租赁合同应当自签订之日起十五日内报辖区物业主管部门备案。

第四十七条 住宅小区应当设立物业专项维修资金，用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。物业专项维修资金收取、使用和管理的具体办法，由市人民政府根据国家 and 省有关规定于本条例施行之日起一年内另行制定。

第四十八条 物业专项维修资金设立前，物业服务企业根据当地价格主管部门会同物业主管部门制定的标准收取的物业日常维修费，应当设立专用帐户，专户储存，专项用于物业共用部位、共用设施设备的日常维修；根据法律、法规的规定或者业主大会的决定应当纳入物业专项维修资金的费用，应当先纳入物业日常维修费的专用帐户，专户储存。物业服务企业应当定期将费用的收取、使用情况向业主委员会报告，业主委员会应当定期将费用的收取、使用情况向全体业主公布。

市人民政府关于物业专项维修资金收取、使用和管理的具体办法施行后，已交付使用的住宅小区应当根据该办法的要求及时设立物业专项维修资金，原有的物业日常维修费专

用帐户内的本金及利息应当一并纳入物业专项维修资金帐户。

第四十九条 建设单位应当依照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，并依法交纳物业保修金。

物业保修金由辖区物业主管部门指定的机构负责日常管理。业主大会成立后三十日内，物业保修金管理机构应当将保修金的数额、收支情况等以书面形式告知业主委员会。

第七章 法律责任

第五十条 建设单位、物业服务企业、业主以及其他单位和个人违反本条例，国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》以及其他有关法律、法规已有处理规定的，依照其规定处理。

第五十一条 违反本条例第三十九条规定，建设单位不公布物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位的处分情况，由辖区物业主管部门责令改正，给予警告；以只售不租为由拒绝向业主出租车库、车位造成车库、车位空置的，由辖区物业主管部门责令限期改正，给予警告，逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下的罚款；未首先满足业主停车需要，将车库、车位出售、赠与、出租给物业管理区域外的单位和个人的，由辖区物业主管部门责令改正，拒不改正的，没收违法所得，并可处五万元以上二十万元以下的罚款。

第五十二条 违反本条例第四十二条规定，建设单位不将平时用作停车位的地下人民防空工程设施向全体业主开放，擅自出售或者以专用车位形式出租停车位的，由辖区物业主管部门责令改正；拒不改正的，没收违法所得，并可处五万元以上二十万元以下的罚款。

第五十三条 物业服务企业违反本条例，有下列行为之一的，由相关主管部门依照下列规定予以处理：

（一）违反本条例第四十一条、第四十八条规定，挪用、侵占停车费、日常维修费等资金的，由辖区物业主管部门追回挪用、侵占的资金，给予警告，有违法所得的，没收违法所得，可以并处挪用、侵占数额二倍以下的罚款；情节严重的，并由市物业主管部门吊销或者建议颁发物业管理资质证书的部门依法吊销其物业管理资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

（二）违反本条例第四十六条第三款规定，擅自出租、经营物业管理经营用房的，由辖区物业主管部门责令改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于补充物业专项维修资金或者依照业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

（三）违反本条例第四十六条第四款规定，出租或者经营物业管理经营用房的期限超过前期物业服务合同期限的，由辖区物业主管部门责令改正，超过期限所得收益用于补充物业专项维修资金或者依照业主大会的决定用于物业管理

的其他需要。

第五十四条 物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）和其他有关行政部门及其工作人员违反本条例，有下列情形之一的，由有权机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依照本条例规定指导业主筹备、组织召开业主大会会议的；

（二）对业主和物业服务企业在物业管理活动中的投诉，不及时受理、依法调处的；

（三）发现物业管理区域内的违法行为或者接到违法行为报告，不依法及时予以处理的；

（四）截留、挪用、侵占物业专项维修资金、物业保修金等资金的；

（五）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第八章 附 则

第五十五条 本条例施行前已经交付使用的住宅小区，业主大会可以根据有关规定作出本物业管理区域内供水、供电、供气、供热、邮政、通信、有线电视等有关共用设施设备移交管理的决定，由业主委员会会同建设单位、物业服务企业将经过相关专业单位共同验收合格的共用设施设备移

交给相关专业单位负责管理。相关专业单位应当及时接收。

第五十六条 本条例施行前已以专用车位形式出租给业主的地下人民防空工程设施停车位，符合法律规定的人民防空工程平时利用的目的和租赁期限的，其专用车位保留至租赁期满；租赁期满后，应当向全体业主开放。

第五十七条 本市行政区域内非住宅小区内的住宅实行物业管理的，参照本条例执行。

第五十八条 本条例自 2010 年 1 月 1 日起施行。

送：浙江省人大常委会
市人民政府，市中级人民法院、市人民检察院、
宁波海事法院
市级机关各部门、市直属各单位，各驻甬部队
各县（市）区人大常委会、人民政府
市人大常委会组成人员，研究室、各工作委员会

宁波市人大常委会办公厅

2009 年 10 月 13 日印
