

# 海南经济特区物业管理条例

(2010年7月31日海南省第四届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动,维护业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益,改善生活和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》等法律、法规,结合本经济特区实际,制定本条例。

**第二条** 本经济特区内住宅区物业与非住宅区物业管理及相关监督管理活动适用本条例。在本省经济特区以外其他区域的物业管理,参照本条例执行。

**第三条** 本条例所称物业管理,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、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

**第四条** 省人民政府住房和城乡建设行政主管部门对本经济特区的物业管理活动进行管理、监督和指导。

市、县、自治县人民政府应当建立物业管理联席会议制度,协调处理物业管理的重大问题。

市、县、自治县人民政府物业管理主管部门对本行政区域内的物业管理活动进行管理、监督和指导。

规划、城管、环卫、物价、财政、公安等相关部门按照各自职责,共同做好物业管理有关工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当协助物业管理主管部门对物业管理活动进行管理、监督和指导,调解物业管理服务纠纷。

居(村)民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理相关工作。

**第五条** 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理,规范行业行为,维护市场秩序和公平竞争,负责制定并监督实施物业服务规范,督促物业服务企业诚信经营和服务,促进行业健康发展。

## 第二章 业主、业主大会和业主委员会

**第六条** 依法登记取得或者根据物权法的有关规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主。

基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

业主在物业管理活动中的权利、义务按照法律法规的规定和管理规约、物业服务合同的约定执行，但不得以放弃权利为由不履行义务。

**第七条** 市、县、自治县人民政府物业管理主管部门应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素具体划定物业管理区域的范围。

**第八条** 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主同意，不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

**第九条** 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则、管理规约；
- (二) 选举业主委员会或者更换、罢免业主委员会委员；
- (三) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业；
- (五) 筹集和使用专项维修资金；
- (六) 改建、重建物业共用部位、共用设施设备；
- (七) 改变共有部分的用途；
- (八) 利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；
- (九) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用；
- (十) 申请合并或者分立物业管理区域；
- (十一) 法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定前款第十项规定的事项，应当分别征得相关物业管理区域内三分之二以上业主的同意；决定前款其他事项，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。

决定第一款第六项、第七项和第十项规定的事项，应当依法办理有关手续。

**第十条** 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；但应当有物业管理区域内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参加。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

业主书面意见征集、统计办法和存档期限由业主大会决定。

本条例第九条第一款第一项、第二项、第六项、第七项和第十项规定的事项不得采用书面征求意见形式。

**第十一条** 物业管理区域符合下列情形的，应当召开首次业主大会会议，选举业主委员会：

（一）房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积 50%以上；

（二）已交付使用的 30%以上业主书面联名向所在地人民政府物业管理主管部门提交筹备召开首次业主大会会议和成立业主委员会、并已推选业主代表组成首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）的报告。

物业管理主管部门自接到报告之日起 10 日内进行审核并公告筹备组成员名单。

筹备组自公告之日起正式成立。

物业管理主管部门对召开首次业主大会会议和成立业主委员会应当予以指导和协助。

**第十二条** 物业管理区域房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积 50%以上的，建设单位应当在 30 日内报告物业所在地人民政府物业管理主管部门；物业服务企业、业主也可以向所在地人民政府物业管理主管部门报告。

物业管理主管部门接到报告并经核实后，或者在管理过程中已知物业管理区域房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积 50%以上的，应当在物业管理区域内的显著位置向业主公告。

物业管理主管部门不依照前款规定公告的，不影响业主依照本条例第十一条第一款第（二）项的规定提交有关报告。

**第十三条** 分期建设的物业管理区域，首期完成建设，房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到当期建筑物总面积 50%以上的，也可以依照本章有关规定筹备首次业主大会会议和设立业主委员会。

后续各期分别完成建设,房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到当期建筑物总面积 50%以上,且当期已交付使用的 30%以上业主书面联名向所在地人民政府物业管理主管部门提出要求重新选举业主委员会的,原业主委员会自行终止,并由现有全体业主按照本章有关规定重新召开业主大会会议、选举业主委员会。

**第十四条** 筹备组应当在成立后 90 天内完成下列筹备工作,并于首次业主大会会议召开 15 日前在物业管理区域内的显著位置向业主公告:

- (一) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容;
- (二) 确认业主身份及其在业主大会会议上的投票权数;
- (三) 提出首届业主委员会委员候选人名单;
- (四) 拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案;
- (五) 其他筹备工作。

业主在业主大会会议上的投票权数按其拥有的专有部分面积计算,每平方米为 1 票,不足 1 平方米的不计算。

**第十五条** 首次业主大会会议应当对下列事项进行表决:

- (一) 选举产生业主委员会;
- (二) 管理规约草案;
- (三) 业主大会议事规则草案;
- (四) 需要由业主共同决定的其他事项。

**第十六条** 首次业主大会会议选举产生业主委员会但没有表决通过管理规约草案和业主大会议事规则草案的,业主委员会成立后,应当依照国家和本省有关规定修改管理规约草案和业主大会议事规则草案,并提交业主大会会议表决。

管理规约草案和业主大会议事规则草案未经业主大会表决通过的,业主委员会不得行使前款规定以外的职权。

**第十七条** 业主委员会执行业主大会的决定事项,履行下列职责:

- (一) 召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;
- (二) 草拟管理规约和业主大会议事规则的修订草案;
- (三) 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;
- (四) 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;
- (五) 监督业主和物业使用人遵守法律法规和管理规约;

(六) 法律、法规和业主大会赋予的其他职责。

前款所称物业使用人，是指物业的承租人以及业主之外的其他实际使用物业的人。

**第十八条** 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、能模范履行业主义务和有一定工作能力的人员担任。

业主委员会委员由业主大会从业主中选举产生，每届任期三至五年，可以连选连任，具体任期由业主大会议事规则规定。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中推举产生。

**第十九条** 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当每半年在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

**第二十条** 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列材料向所在地人民政府物业管理主管部门备案：

- (一) 业主委员会成员名单及相关资料；
- (二) 召开业主大会会议的有关原始资料；
- (三) 管理规约、业主大会议事规则；
- (四) 业主大会决议的其他事项。

前款所列备案事项发生变化的，业主委员会应当在 30 日内办理备案变更手续。

**第二十一条** 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) 因物业所有权转让、赠与、灭失等原因不再是业主的；
- (二) 因疾病或者其他原因丧失履职能力的；
- (三) 连续两年每年常住物业管理区域的时间不足半年的；
- (四) 以书面形式提出辞职，业主大会或者业主委员会接受的；
- (五) 依法被判处有期徒刑以上刑罚或者被劳动教养的；
- (六) 法律、法规及业主大会议事规则规定的其他情形。

业主委员会委员职务终止的，业主委员会应当在物业管理区域内的显著位置公告，并可接受业主查询。

**第二十二条** 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主委员会三分之一以上委员或者 20 名以上业主提议，可以召开业主大会会议决定是否罢免其委员职务：

- (一) 不履行业主义务且拒不改正的；

- (二) 不履行委员职责的;
- (三) 侵犯其他业主合法权益的;
- (四) 在物业管理活动中谋取私利的;
- (五) 其他不宜担任业主委员会委员的情形。

业主委员会委员职务被罢免的, 业主委员会应当在物业管理区域内的显著位置公告, 并可接受业主查询。

**第二十三条** 业主委员会任期届满前 6 个月, 应当在书面报告所在地人民政府物业管理主管部门后, 组织换届选举。

业主委员会任期届满未完成换届选举的, 按照首次业主大会会议召开的規定, 重新选举业主委员会。

业主委员会任期届满后, 不得继续履行职责。

**第二十四条** 业主委员会应当在任期届满后 3 日内, 移交有关业主大会、业主委员会的财物、文件资料、印章等。已经完成换届选举的, 应当移交给新一届业主委员会; 未完成换届选举的, 移交给所在地人民政府物业管理主管部门代管。

**第二十五条** 业主大会、业主委员会应当依法履行职责, 不得作出与物业管理无关的决定, 不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的, 所在地人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定, 并通告全体业主。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的, 受侵害的业主可以请求所在地人民政府物业管理主管部门依法处理或者向人民法院提起诉讼。

**第二十六条** 市、县、自治县人民政府可以根据实际需要, 决定由街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会履行本章第十一条、第二十条和第二十五条规定的职责。

### 第三章 物业管理服务

**第二十七条** 住宅物业的前期物业管理, 建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业; 投标人少于 3 个或者住宅规模较小的, 经物业所在地市、县、自治县人民政府物业管理主管部门批准, 可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。具体办法由省人民政府制定。

**第二十八条** 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业提供物业服务。物业管理

区域内地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。

分期开发的物业，前期建成部分已确定物业服务企业的，后期建成部分应当由同一物业服务企业提供物业服务。

**第二十九条** 建设单位在物业竣工验收合格后 90 日内，应当将下列材料报所在地人民政府物业管理主管部门备案：

- (一) 物业建设项目的各项批准文件；
- (二) 各类建筑物、场地、设施设备的清单；
- (三) 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其他竣工验收资料；
- (四) 设施设备安装、使用和维护保养等技术资料；
- (五) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (六) 其他相关资料。

物业管理主管部门应当将前款备案材料建档并保存。

**第三十条** 业主委员会成立后，建设单位应当将本条例第二十九条规定的备案材料提供给业主委员会。

业主委员会应当向业主大会选聘的物业服务企业提供物业管理服务所需的资料。

业主、业主委员会、物业服务企业可以到物业管理主管部门复印、查阅相关资料，物业管理主管部门应当为其提供服务。

**第三十一条** 建设单位在向业主交付物业前，应当对物业服务用房、业主委员会用房、共用场地、共用设施设备安装独立的水、电等计量器具。

**第三十二条** 建设单位应当在物业管理区域内按照不少于物业管理区域建筑物总面积 2% 的比例配置物业服务用房，但最低不少于 50 平方米，最高不超过 500 平方米。

物业服务用房产属全体业主共有，无偿提供给物业服务企业使用，任何单位和个人不得改变其用途。已经成立业主委员会的，物业服务用房由业主委员会负责接收；尚未成立业主委员会的，物业服务用房由所在地人民政府物业管理主管部门代为接收。

物业服务用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，具备水、电、通风、采光等使用功能，没有配置电梯的物业，所在楼层不得高于四层。

业主委员会的办公场所应当从物业服务用房中调剂解决。

**第三十三条** 建设单位申请房屋预售许可证和房屋所有权初始登记时，应当提交物业服务用房的房号及相关资料。对不按照规定提交的，不予核发房屋预售许可证和办理

房屋所有权初始登记。

房产主管部门在核发房屋预售许可证和办理房屋所有权初始登记时,应当核查并在不动产登记簿中载明物业服务用房房号和面积。

**第三十四条** 物业服务企业应当依法取得资质证书,并按照资质等级管理的规定从事物业管理服务。

物业管理专业人员应当按照国家有关规定,取得职业资格证书。

物业服务企业不得转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书和管理人员职业资格证书。

**第三十五条** 业主大会成立后,由业主大会决定续聘或者选聘物业服务企业。决定续聘的,由业主委员会与原物业服务企业签订物业服务合同;决定选聘的,还应当就选聘的方式和拟选聘物业服务企业的资质等级、服务质量标准、服务收费、合同期限以及授权业主委员会选聘物业服务企业的权限等有关事项作出决定。

**第三十六条** 物业服务合同应当包括下列内容:

- (一) 物业的基本情况;
- (二) 聘用方和受聘方的权利义务;
- (三) 物业服务项目和服务标准要求;
- (四) 物业服务费的收取标准、收取办法和计费方式;
- (五) 物业的维修养护要求;
- (六) 合同的期限、变更和解除;
- (七) 合同终止时物业资料、财物的移交方式;
- (八) 违约责任及解决纠纷的途径;
- (九) 专项维修资金的管理使用;
- (十) 物业服务用房;
- (十一) 双方当事人约定的其他事项。

物业服务企业可以根据业主、物业使用人的委托提供物业服务合同约定以外的其他特约服务项目,其服务费用由双方约定。

业主委员会应当自物业服务合同生效之日起 30 日内,会同物业服务企业报物业所在地人民政府物业管理主管部门备案,并在物业管理区域内的显著位置向业主公告。

**第三十七条** 物业服务企业应当建立健全物业管理区域安全防范制度和制订安全防范应急预案,并根据物业服务合同配备相应数量的安全防范工作人员。发生突发事件

时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业没有建立健全安全防范制度、未能履行物业服务合同的约定，或者负责安全防范的工作人员违反安全防范制度，造成业主或者物业使用人人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

业主、物业使用人对人身、财产安全有特殊保护要求的，由业主、物业使用人与物业服务企业另行约定。

**第三十八条** 普通住宅物业服务收费，实行政府指导价；其他物业的物业服务收费，实行市场调节价。省人民政府可根据本经济特区的实际和需要，适时调整实行政府指导价的物业范围。

实行政府指导价的，省价格行政主管部门应当会同省住房和城乡建设行政主管部门，根据普通住宅物业类型、服务内容和成本等情况，分类制定相应的基准价和浮动幅度，并每三年至少向社会公布一次。基准价根据相关服务的社会平均成本、居民消费价格指数和社会承受能力等因素适时调整。

政府制定或调整物业服务收费指导价应当实行听证。

**第三十九条** 实行政府指导价的物业服务收费，由业主委员会根据业主大会的决定与物业服务企业在政府指导价规定的幅度内协商具体收费标准，报所在地人民政府价格行政主管部门备案。

未成立业主委员会的住宅区物业服务收费，不得超过政府指导价的基准价标准，并由物业服务企业报所在地人民政府价格行政主管部门备案。

物业服务企业、业主委员会应当向业主、物业使用人公布物业服务费用的收费项目、收费标准。业主和物业使用人对此有权查询。

物业服务企业不得擅自提高收费标准，增加收费项目，扩大收费范围。

物业服务企业在物业服务合同约定之外自行提供的服务，业主、物业使用人有权拒绝接受服务和支付费用。

物业管理区域共用部位和共用设施设备使用的水、电费用等，由业主根据实际消费分摊。具体办法由省价格行政主管部门会同省住房和城乡建设行政主管部门制定。

**第四十条** 已竣工但尚未出售或者已出售但因建设单位原因未按时交付给业主的物业，其物业服务费用由建设单位全额交纳。

物业依法交付业主后发生的物业服务费用，由业主全额交纳；但建设单位在出售物

业时向业主承诺赠送的物业服务费用，由建设单位按照承诺赠送的费用交纳。

**第四十一条** 业主共用的设施设备、场地以及房屋，经业主共同决定，可委托物业服务企业经营，其收益按合同约定执行。

**第四十二条** 物业服务合同期限届满后，业主大会尚未作出续聘或选聘物业服务企业决定，原物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的，原物业服务合同自动延续至新聘物业服务企业正式接管时为止。业主应当按照原合同约定交纳延续期间的物业服务费用。

**第四十三条** 物业服务企业应当在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后 10 日内，办理以下移交手续：

- (一) 移交业主共有的物业服务用房、经营用房、场地和其他财物；
- (二) 移交提供服务期间用业主共有资金购置的属于业主共有的财产；
- (三) 移交预收的物业服务费用或者结余的物业服务资金、专项维修资金及相关费用；
- (四) 移交提供物业服务期间形成的有关物业共用部位、共用设施设备大修、更新、改造及维修、运行、保养的有关资料。

前款规定的财物和资料，成立业主委员会的，应当向业主委员会移交；没有成立业主委员会或者业主委员会任期届满未完成换届选举的，交所在地人民政府物业管理主管部门接收和代管。

物业服务企业还应当将第一款第（四）项规定的有关资料，报所在地人民政府物业管理主管部门备案。

**第四十四条** 物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后，物业服务企业不得以业主欠费等为由拒绝办理移交手续。

业主委员会和物业服务企业应当在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后的 10 日内报告所在地人民政府物业管理主管部门。

**第四十五条** 物业管理主管部门应当建立健全物业服务企业和从业人员诚信档案。

物业服务企业因违法违规受到处罚的，一年内不得承接新的物业服务项目，物业管理主管部门应当将有关信息记入其诚信档案并予以公示。

**第四十六条** 物业管理行业协会应当建立健全物业服务企业和从业人员预警公示制度，对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责，并可以向物业管理主管部门提出处罚建议。

#### 第四章 物业的使用与维护

**第四十七条** 业主转让或者出租房屋时,应当将物业管理方面的规定和约定告知受让人或承租人,并自合同签订 15 日内将转让或者出租的情况告知物业服务企业和业主委员会。

**第四十八条** 业主装饰装修房屋,应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定、临时管理规约或者管理规约,并告知物业服务企业和业主委员会。物业服务企业应当书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项,并对房屋装饰装修施工进行现场监督。

业主违反房屋装饰装修规定、临时管理规约或者管理规约的,物业服务企业应当及时督促其改正;仍不改正的,物业服务企业有权禁止装饰装修施工人员和施工材料进入物业管理区域,并报告有关主管部门,有关主管部门应当及时处理。

业主进行装饰装修影响到相邻业主正常生活的,相邻业主有权劝止,也可以请求物业服务企业或者业主委员会协调处理。物业服务企业或者业主委员会应当在接到请求后 24 小时内协调处理。

**第四十九条** 建设单位出售物业管理区域内车位、车库的,应当在出售前依法办理车位、车库预售许可或物权登记。但车位、车库已经由业主公摊的,或者占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位、车库,车位、车库属于全体业主共有。

业主共有的车位、车库的收益属于全体业主所有,其用途由业主共同决定。

住宅物业区域内车辆停放服务收费按照本省有关规定执行。

**第五十条** 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。

车位、车库数量等于或少于物业管理区域的房屋套数时,每套房屋只能配套购买或租用一个车位或车库。车位、车库有空余的,业主、物业使用人可以再次租用一个车位、车库;也可以临时出租给业主、物业使用人以外的单位、个人,但业主、物业使用人有需要的,应当随时收回。

建设单位或业主不得将车位、车库出售或转让给本物业管理区域业主以外的其他人。本物业管理区域业主以外的其他人购买车位、车库的,房产登记主管部门不得办理登记、过户手续。

建设单位不得只出售而不出租车位、车库。

**第五十一条** 物业服务企业应当采取措施,对进入住宅物业管理区域的车辆进行严格管理。

物业管理区域内停放车辆,不得影响其他车辆和行人的正常通行。

工程车辆、大中型客货车辆不得进入住宅物业管理区域内停放。但工程车辆因本物业管理区域建设、设施设备维修确需停放的除外。

物业管理区域内发生交通事故报警的,公安机关交通管理部门应当受理。

对依照本条规定不得进入住宅物业管理区域内停放的车辆或者停放车辆影响其他车辆和行人的正常通行的,物业服务企业应当予以阻止,或者责令离开。

**第五十二条** 业主、物业使用人、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益,业主、物业使用人确需临时占用、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、物业使用人、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。

**第五十三条** 物业管理区域内,供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位应当抄表到户,并向最终用户收取有关费用,不得强制物业服务企业无偿代收代交相关费用,不得因物业服务企业拒绝代收代交相关费用而停止向最终用户提供服务。

物业服务企业接受委托代收前款费用的,不得向业主收取额外费用。

**第五十四条** 物业维修、更新、改造的费用,按照下列规定承担:

(一)自用部分的所需费用,由拥有该部分的业主自行承担;

(二)物业共用部位、共用设施设备的大修、更新、改造费用,由业主按照其拥有的物业建筑面积比例分摊。依照有关规定设立专项维修资金的,从专项维修资金中列支。但物业的共有部分属于人为损坏的,费用应当由责任人承担;

(三)物业保修期内发生的维修费用,由建设单位承担,不得从专项维修资金中列支;

(四)物业管理区域内供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营设施设备的维修养护和

新改造费用由专业经营单位承担,不得从专项维修资金中列支。

专项维修资金的收取、使用和管理办法按照国家和本省有关规定执行。

**第五十五条** 物业共用部位、共用设施设备出现严重损坏、故障，严重影响业主生活或者人身财产安全，需要紧急动用专项维修资金进行维修、更新的，业主委员会可以在书面报告所在地人民政府物业管理主管部门并经过住业业主过半数同意后动用专项维修资金。

物业管理主管部门认为业主委员会报告的情形不属于前款规定的可以紧急动用专项维修资金情形的，应当告知业主委员会不得紧急动用。

因发生自然灾害或严重故障致使共用部位、共用设施设备遭受损坏，业主委员会紧急动用专项维修资金的，应当提请下次业主大会会议审议追认。

物业管理区域内没有成立业主委员会的，物业服务企业或者业主在出现第一、第三款规定的情形，需要紧急动用专项维修资金进行维修、更新时，可以向所在地人民政府物业管理主管部门提出书面申请，经物业管理主管部门审核同意后可以紧急动用专项维修资金。

## 第五章 法律责任

**第五十六条** 建设单位违反本条例第十二条规定，超过规定时间 6 个月内未报告的，由县级以上人民政府物业管理主管部门处 1 万元罚款；超过 6 个月未报告的，由县级以上人民政府物业管理主管部门处 5 万元罚款。

**第五十七条** 业主委员会违反本条例第十六条规定，行使规定以外职权的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正，并予以警告。

业主委员会违反本条例第二十条规定，未按时将有关材料报送备案，或者相关事项发生变化未重新报送备案的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正，并予以警告；逾期不改正的，处 1000 元以上 3000 元以下罚款。

依照前两款规定予以警告的，应当在物业管理区域内的显著位置公告。

**第五十八条** 建设单位违反本条例第二十九条规定，未将有关材料报送备案的，由县级以上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 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

**第五十九条** 建设单位违反本条例第三十条规定，未向业主委员会提供材料的，由县级以上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 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

**第六十条** 建设单位违反本条例第三十一条规定，未对物业服务用房、业主委员会用房、共用场地、共用设施设备安装独立的水、电等计量器具的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正，并处5万元以上10万元以下罚款。

**第六十一条** 建设单位违反本条例第三十二条规定第一款，不按照规定配置必要的物业服务用房的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正，有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得1至2倍的罚款；没有违法所得的，处30万元以上50万元以下罚款。

**第六十二条** 物业服务企业违反本条例第三十四条规定的，依照下列规定予以处罚：

(一)未取得资质证书从事物业服务的；或者聘用未取得专业资格证书的人员从事物业服务活动的，由县级以上人民政府物业管理主管部门没收违法所得，并处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

(二)转让资质证书或以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书或管理人员职业资格证书的，由县级以上人民政府物业管理主管部门没收违法所得，并处5万元以上10万元以下的罚款；情节严重的，降低其资质等级或者吊销其资质证书；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第六十三条** 物业服务企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上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3000元以上5000元以下罚款：

(一)违反本条例第三十六条第三款规定，未将生效物业服务合同按时报送备案并在物业管理区域内的显著位置向业主公告的；

(二)违反本条例第三十九条第三款规定，未向业主、物业使用人公布物业服务费用的收费项目、收费标准的；

(三)违反本条例第四十三条第三款规定，未将有关资料向所在地人民政府物业管理主管部门报送备案的；

(四)违反本条例第四十四条第二款规定，未向所在地人民政府物业管理主管部门报告的。

物业服务企业违反本条例第三十九条第一款规定，未将物业收费标准报所在地人民政府价格行政主管部门备案的，由县级以上人民政府价格行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处3000元以上5000元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第三十九条第四款、第五十三条第二款规定及物业服务合

同约定，重复收费、超标准收费、收取额外费用或者擅自增加收费项目、扩大收费范围的，由县级以上人民政府价格行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，没收违法所得，并处违法所得1至2倍的罚款。

业主委员会违反第三十九条第三款规定，未向业主、物业使用人公布物业服务费用的收费项目、收费标准的，由县级以上人民政府价格行政主管部门责令限期改正。

业主委员会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关决定的，同意作出该决定的业主委员会委员应当承担相应的法律责任。

**第六十四条** 物业服务企业违反本条例第四十三条、第四十四条规定，在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后，拒绝办理移交手续的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令其限期移交；逾期仍不移交的，视不同情形，按月处1万元以上5万元以下罚款；超过3个月仍不移交的，降低其资质等级或者吊销其资质证书。

**第六十五条** 物业服务企业违反本条例第四十八条规定，未书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，且未派人到装饰装修现场监督检查的，由县级以上人民政府物业管理主管部门处1000元以上3000元以下罚款。

**第六十六条** 建设单位、业主违反本条例第五十条第三款的规定，将车位、车库出售给本物业管理区域业主以外的其他人的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期拒不改正的，没收违法所得，并处违法所得1倍的罚款。

建设单位违反本条例第五十条第四款的规定，只出售而不出租车位、车库的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期拒不改正的，处5万元以上10万元以下的罚款。

建设单位违反本条例第五十条第二款的规定，不按规定收回业主、物业使用人以外单位、个人临时租用的车位、车库的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期拒不改正的，没收违法所得，并处1000元以上1万元以下罚款。

违反本条例第五十一条第二款的规定，在住宅物业管理区停放车辆影响其他车辆和行人的正常通行的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门给予警告，或者处50元以上500元以下罚款。

违反本条例第五十一条第三款的规定，在住宅物业管理区域内停放工程车辆、大中型客货车辆的，由县级以上人民政府物业管理主管部门给予警告，或者处500元以上5000元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第五十一条第五款规定，不履行车辆管理职责的，县级以

上人民政府物业管理主管部门可予以警告，或者处 1000 元以上 3 万元以下罚款；情节严重的，降低其资质等级或者吊销其资质证书。

**第六十七条** 供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位违反本条例第五十三条规定，未抄表到户并向最终用户收取有关费用，或者因为物业服务企业拒绝代收代交相关费用而停止向最终用户提供服务的，由县级以上人民政府价格行政主管部门或者物业管理主管部门根据职权，处 10 万元以上 50 万元以下罚款。

**第六十八条** 业主违反本条例规定和物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费用及相关费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；物业服务企业可以依照物业服务合同约定收取违约金。

**第六十九条** 业主、物业使用人违反本条例和管理规约约定，业主委员会、物业服务企业有权予以制止，要求其限期改正或者提请有关部门处理；造成损失的，责任人应当依法承担相应的法律责任。

**第七十条** 业主、物业使用人、业主委员会、建设单位及物业服务企业之间因物业管理服务发生纠纷的，可以向县级以上人民政府物业管理主管部门和相关部门申请调解，也可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

当事人对行政处罚不服的，可以依法申请复议或者向人民法院起诉。

**第七十一条** 物业管理主管部门或者其他有关行政管理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、收受贿赂的，由其上级机关或者监察机关依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七十二条** 违反本条例规定的行为，本条例未设定处罚但其他法律法规已设定处罚规定的，依照有关法律法规的规定处罚。

## 第六章 附 则

**第七十三条** 省住房和城乡建设行政主管部门应当根据本条例制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、装饰装修承诺书等示范文本，提供业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业参考。

**第七十四条** 本条例中有关专业用语：

（一）专有部分，是指物业管理区域内的房屋（含整栋建筑物）、车位、摊位，以及规划专属于特定房屋且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等特定空间。其具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以

排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体。

(二)自用部位，是指业主所购房屋内部，由业主自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、庭园及室内墙面、天花板、地面等部位；

(三)自用设施设备，是指业主所购房屋内部，由业主自用的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设施设备；

(四)共用部位，是指一幢房屋内由该幢房屋的业主共同使用的门厅、楼梯间、走廊通道、天井、房屋承重结构（包括基础、承重墙体、梁、柱、屋顶等）、室外墙面等部位；

(五)共用设施设备，是指物业区域内或单幢房屋内，建设费用已分摊进入住房销售价格的上水管、下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、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。

决定业主投票权数的专有部分面积、建筑物总面积和业主人数，按照下列方法认定：

(一)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，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

(二)建筑物总面积，按照前项的统计总和计算；

(三)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。

**第七十五条** 本条例具体应用的问题由省人民政府解释。

**第七十六条** 本条例自2011年1月1日起施行。《海南省住宅区物业管理条例》同时废止。本省有关规定与本条例不相一致的，以本条例为准。