

## 唐山市物业管理条例

■版式设计:张冬 责任编辑:张冬

■联系电话:2823914 邮箱:tsldrbtg@126.com

(上接12月20日二版)

**第四十条** 业主委员会成员职务终止或者被罢免的应当在三日内,将其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

业主委员会换届或者解散的应当在十日内,移交其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物。

业主委员会换届或者解散的,向新一届业主委员会移交;未选举产生新一届业主委员会的,向物业所在地居民委员会、村民委员会或者下设的物业管理委员会移交,由其暂时代管。未在规定时间内移交的,由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府责令其在七日内移交。

**第四十一条** 居民委员会、村民委员会下设的物业管理委员会,推选居民委员会或者村民委员会党组书记兼任物业管理委员会负责人,成员由居民委员会或者村民委员会、社区社会组织负责人和业主代表、楼门长(网格员)、社区物业管理员、社区辅警、法律工作者、人民调解员等七人以上单数组成,其中业主代表不少于物业管理委员会人数的二分之一。

在不具备条件成立业主委员会或者业主委员会不能正常履职的小区,根据居民委员会、村民委员会的安排,在街道办事处、乡镇人民政府的指导下,由物业管理委员会代行业主委员会职责。本条例施行之前由居民委员会、村民委员会按照规定履行代行职责的,继续有效。

代行职责的物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项,推动符合条件的小区召开业主大会会议,选举产生业主委员会。召开会议和决定物业管理事项应当符合《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定。

物业管理委员会应当自新一届业主委员会产生之日起停止履行代行职责,并在十日内移交相关资料和财物。

**第四十二条** 县级以上住房和城乡建设主管部门应当建立物业服务企业应急备选库,按照自愿、公平、择优的原则,选取相应的物业服务企业纳入库中以备选择。物业管理区域发生紧急物业管理事件或者物业服务企业停止服务等突发失管状态时,由街道办事处、乡镇人民政府按照应急预案指导业主在物业服务企业应急备选库中选取一家物业服务企业进行,提供二次供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务项目应急服务。

提供应急物业服务、街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、服务期限、服务费用、费用分摊方式等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月。

街道办事处、乡镇人民政府应当自确定应急物业服务企业之日起六个月内组织业主依法选聘物业服务企业;如果选聘新的物业服务企业,应当协调应急物业服务企业与新物业服务企业做好交接。

## 第四章 物业服务

**第四十三条** 业主或者业主大会决定对物业实施自行管理的,应当制定自行管理方案,明确管理的事项、标准、费用和期限等内容,并将有关自行管理情况定期在住宅小区内显著位置公示,同时告知街道办事处、乡镇人民政府。

业主实行自行管理的,应当依法履行住宅小区内的安全防范和消防安全职责,对于电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护,应当由专业机构或者人员实施。

**第四十四条** 业主或者业主大会可以委托物业服务人提供物业服务。一个物业管理区域应当选聘一个物业服务人提供物业服务。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。物业服务企业应当具有独立法人资格,拥有相应的专业技术人员,具备为业主提供物业管理专业服务的能力,有条件在物业管理区域设立独立核算的服务机构。法律、法规对物业服务人员从业资格有规定的,适用其规定。

**第四十五条** 鼓励业主大会通过招投标的方式选聘物业服务人。住房城乡建设主管部门应当为物业管理招投标当事人提供指导和帮助。

业主委员会应当与选聘的物业服务人参照示范文本签订物业服务合同,并自合同签订之日起十日内向全体业主公示。

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十五日内,向物业所在地县级以上住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。

物业服务人指派的物业项目负责人应当在到岗之日起三个工作日内,向物业所在地的居民委员会、村民委员会报到。

**第四十六条** 物业服务合同约定享有权利、履行义务。不得采取停止供水、供电、供气、供热或者利用门禁、电梯卡限制业主出入等方式损害业主合法权益。

**第四十七条** 物业服务人按照合同约定提供物业服务,应当遵守下列规定:

- (一)物业服务符合国家、省、市规定的标准、规范;
- (二)为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等;
- (三)告知业主安全、合理使用建筑物的注意事项;
- (四)听取业主的意见和建议,接受业主监督,改进和完善服务;
- (五)对违法建设、侵占绿地、私拉电线、占用消防车通道等行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的及时报告街道办事处、乡镇人民政府或者有关行政执法部门;
- (六)发现安全隐患,及时设置警示标识,采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告;
- (七)劝阻、制止业主违反管理规约的行为,及时报告业主委员会或者物业管理委员会;

## 唐山市人民代表大会常务委员会关于修订《唐山市物业管理条例》的说明

现就修订《唐山市物业管理条例》(以下简称《条例》)作说明如下:

## 一、立法背景和必要性

《条例》自2013年5月1日起施行,2021年修正一次,对推动我市物业管理工作起到积极作用。但是,随着经济社会的发展和国家上位法的相继制定修改,现行《条例》已经不能适应新形势下我市物业管理工作的新需求。

一是群众对优质物业服务需求与日俱增。随着社会主义现代化建设不断取得新成就,人民群众对“好房子、好小区、好社区”的需求日益增长,对优质物业服务的要求逐年提高。从各个平台受理的物业类投诉情况来看,矛盾主要集中在业主大会成立难、业主委员会履职难、物业服务企业提供的服务质价不符、物业服务企业交接不到位、物业管理执法难、电动自行车停放充电难等方面。这些问题集中反映出物业管理制度还存在一定不足。同时,在解决问题的过程中各部门总结出的实践经验也需要在《条例》中得到制度化、规范化、法治化。

二是我市物业管理市场规模日趋扩大。目前,我市物业管理的形式主要有物业服务企业管理、居委会托管、业主自管、房管所管理、企事业单位自管、社会公益组织代管、物业服务等形式。唐山市物业管理市场规模物业企业数量多、服务面积大,占全市住宅小区建筑面积的比重高等特点。随着我市物业服务市场的多样化和行业规模的日渐扩大,对增强监管力度、细化管理规定、化解执法难题等方面提出了新要求。三是将物业管理纳入基层治理势在必行。物业管理不仅是城镇建设的基本元素,也是基层治理的重要领域。通过修订《条例》把物业管理从行政管理层纳入社区建设和社会治理体系,打造党建引领下基层治理组

- (八)不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息;
- (九)履行生活垃圾分类管理责任人责任,指导业主进行生活垃圾分类;
- (十)配合行政执法部门和街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

**第四十八条** 物业服务人应当按照合同约定提供质价相符的服务。物业服务人不得只收费不服务或者损害业主权益的,业主可以向物业所在地县级以上住房和城乡建设主管部门或者市场监督管理部门投诉,经核实投诉属实的,依法责令限期改正或者予以处罚;也可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼,经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的,由县级以上住房和城乡建设主管部门录入河北省物业服务行业管理信息系统。

物业服务人可以将物业服务区域内的专项服务事项委托给专业性服务单位,由物业服务人向业主负责,不得降低服务标准。委托情况应当在物业管理区域显著位置公示。

电梯、消防设施等涉及人身、财产安全的设施设备,应当委托具有相应资质的专业性服务单位进行维修和养护。物业服务人不得将其业应提供的全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

**第四十九条** 鼓励有条件的物业服务人与养老、托育、餐饮、家政、装饰装修等企业开展合作,发展“物业服务+生活服务”模式。鼓励和支持在物业服务中运用物联网、人工智能等科技手段,对物业管理区域内的设施设备进行智能化改造,推广智能安防、智慧停车、智能门禁、高空抛物监控设施等新模式,提升社区服务水平和居住体验。

**第五十条** 物业服务实行有偿服务。物业服务收费分别实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的,具体物业服务等级标准和收费标准由发展改革部门会同住房和城乡建设主管部门根据国家 and 省的有关规定,建立动态调整机制,制定和调整相应的评估价及其浮动幅度,每五年至少组织一次评估,根据评估情况及及时调整、公布。业主大会成立之前居民普通住宅区的物业服务收费实行政府指导价。

实行市场调节价的,具体收费标准由业主和物业服务人在合同中约定。住房城乡建设主管部门应当公布物业服务内容和标准。物业服务行业协会应当在住房城乡建设主管部门的指导下,监测并定期发布物业服务成本信息和计价规则,供业主和物业服务人在协商物业费时参考。

物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式,具体收费方式由物业服务合同约定。鼓励探索酬金制改革,实行酬金制收费方式的,物业服务企业应当对物业服务项目的各项资金的收支建立台账,向业主公开并接受业主委员会的核查。

**第五十一条** 倡导物业服务合同双方当事人实行“点单式”服务,协商约定差异化物业服务事项及收费标准,满足业主多样化的需求,提高物业服务的针对性和有效性。业主和物业服务人在签订物业服务合同时,对空置房收费有约定的从其约定;未约定的,按照公平原则,经业主与物业服务人协商一致,可以适当降低空置房业主的物业服务费用。

**第五十二条** 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏,定期如实公示、及时更新下列信息,并且可以通过短信、微信、公众号、互联网等方式告知全体业主:

- (一)物业服务人的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话;
  - (二)物业服务内容和标准、收费标准和方式等;
  - (三)电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等;
  - (四)上一年度物业服务事项履行及物业服务资金年度预算决算和物业服务资金的收支情况;
  - (五)上一年度业主共有部分的广告、车位、出租房等经营收益收支情况;
  - (六)年度住宅专项维修资金申请使用情况;
  - (七)物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况;
  - (八)其他应当公示的信息。
- 业主对公示内容提出异议的,物业服务人应当及时予以答复。

**第五十三条** 物业服务人收取物业服务费用提供服务满一年的,物业所在地的住房城乡建设主管部门应当对其服务等级标准、收费标准等情况进行检查核实。

街道办事处、乡镇人民政府可以组织居民委员会、村民委员会、物业管理委员会、业主委员会、业主代表等对物业服务人进行服务质量评价。

检查核实和服务质量评价结果应当作为住房城乡建设主管部门评定物业服务等级、调整物业服务收费标准的依据。未按照规定标准收费的,由市场监督管理部门进行查处。

**第五十四条** 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营的,应当符合法律、法规的规定,并在物业服务合同或者临时管理规约中约定。

物业管理区域内业主共有部位、共有设施设备从事经营活动产生的公共收益,属于全体业主共有。委托物业服务人管理的,物业服务人应当开设专门账户,不得与物业服务人其他收支合用账户,单独列账。公共收益的收支情况应当至少每半年在物业管理区域内显著位

置向业主公示一次,接受业主监督。物业服务人不得侵占、挪用公共收益。

公共收益的百分之七十以上应当优先补充本物业管理区域维修资金,剩余部分的使用由业主共同决定。

**第五十五条** 前期物业服务结束或者物业服务合同终止时,业主委员会或者代行职责的物业管理委员会可以委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

经不低于三十位业主或者占业主总数百分之五以上的业主提议,业主委员会或者代行职责的物业管理委员会应当按照业主大会会议事规则的规定,委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

对公共收入、公共收益收支情况的审计结果应当在物业管理区域内显著位置公示,公示期限不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。

**第五十六条** 供水、供电、供气、供热、通信等单位接管物业管理区域内共用设施设备后,应当与最终用户签订服务合同,并向最终用户收取有关费用,不得强制物业服务人代收有关费用。

**第五十七条** 物业服务合同期限届满前,业主委员会或者物业管理委员会应当组织召开业主大会,决定续聘或者重新选聘物业服务人,签订物业服务合同。

物业服务合同的签订、解除等程序依照《中华人民共和国民法典》的规定执行。

**第五十八条** 物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域,并向业主委员会或者代行职责的物业管理委员会履行下列交接义务:

- (一)物业服务用房和物业服务人使用的其他物业共用部位、共用设施设备;
  - (二)本条例第十九条规定的资料;
  - (三)结清预收、代收的有关费用;
  - (四)物业服务合同约定的其他事项。
- 第五十九条** 物业服务合同终止的,原物业服务人不得实施下列行为:
- (一)以业主欠交物业服务相关费用,或者垫交物业共用部位、共用设施设备维修费用为由,拒绝办理交接手续;
  - (二)以业主大会决定存在瑕疵为由,拒绝办理交接手续;
  - (三)故意损坏或者妨碍新选聘的物业服务人使用物业共用部位、共用设施设备等;
  - (四)在办理物业服务交接手续期间或者物业服务合同终止前,停止提供物业服务;
  - (五)阻挠新选聘的物业服务人按照物业服务合同约定进场提供物业服务;

(六)损毁、隐匿本条例第十九条规定的有关资料;

(七)法律、法规、规章规定的其他违法行为。

**第六十条** 发生下列情形的,物业服务人应当退出物业管理区域,并按照第五十八条规定履行交接义务:

- (一)经人民法院判决或者仲裁机构裁决物业服务人应当退出的;
  - (二)物业服务人营业执照被依法吊销的;
  - (三)依法不得继续从事物业服务活动的其他情形。
- 第六十一条** 建立覆盖建设单位、物业服务企业和其他管理人、物业服务企业、物业服务项目经理、业主委员会委员、业主、第三方机构等的物业管理信用体系,按照国家 and 省、市信用信息管理有关规定,推进物业服务企业信用评价和信用等级监管,依法实施物业服务企业守信激励和失信惩戒,规范物业服务行为。

业主欠交物业服务费用的,物业服务人、业主委员会、物业管理委员会可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的,按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

**第六十二条** 物业服务人应当遵守安全生产、公共卫生、防灾减灾救灾等有关公共安全、法律、法规、规章,制定物业管理区域应急预案,做好安全管理 work。

物业管理区域内有下列情形之一的,物业服务人应当及时启动应急预案,采取应急措施,同时按照规定向街道办事处或者乡镇人民政府、有关部门、专业机构报告,协助做好相关工作:

- (一)发生火灾、水患、爆炸等自然灾害;
- (二)发生传染病疫情或者群体性不明原因疾病;
- (三)建筑物及其附属设施设备出现安全隐患,严重危及业主、物业服务人及建筑物安全;
- (四)物业服务人员撤离物业管理区域,造成物业服务中断,严重影响业主和物业使用人正常生活;
- (五)发生群体性事件;
- (六)其他可能对业主、物业使用人正常生活造成严重影响的隐患或者事件。

## 第五章 物业的使用和维护

**第六十三条** 业主、物业使用人应当遵守法律、法规、规章的规定和管理规约的约定,按照规划用途合理、安全使用建筑物、构筑物及其附属设施。

业主因特殊情况需要将住宅改变为经营性用房的,应当遵守法律、法规以及管理规约的规定,并经利害关系业主一致同意。

**第六十四条** 物业管理区域内禁止下列行为:

- (一)违法改变建筑物的使用用途;
- (二)违法搭建建筑物、构筑物及其他设施;
- (三)擅自自在建筑物、构筑物上涂写、刻画、张贴;
- (四)侵占绿地、毁坏花草树木、损坏园林设施;
- (五)共用部位乱设摊点,乱倒垃圾,堆放杂物、固体废物;

- (六)违反规定饲养宠物、家禽、家畜等动物;
- (七)违反国家规定,制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质;
- (八)高空抛物;
- (九)违反规定燃放烟花爆竹;
- (十)违反规定排放噪声或者故意制造噪声干扰他人正常生活;
- (十一)擅自拆改房屋承重结构、主体结构;
- (十二)擅自占用、损坏物业管理区域内共用部位、共用设施设备及附属设施;
- (十三)擅自通过设置地锁、车墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放等方式,占用、堵塞、封闭消防车通道,疏散通道或者损坏消防设施等;
- (十四)违反规定私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电;
- (十五)其他违反法律、法规、规章和管理规约的行为。

业主委员会、物业管理委员会、物业服务人发现物业管理区域内有前款行为的,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,应当及时向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法部门报告并协助处理。

**第六十五条** 住宅装饰装修前,业主或者物业使用人应当告知物业服务人。物业服务人应当将住宅装饰装修中的禁止行为、垃圾堆放和清运要求以及施工时间等注意事项书面告知业主。按照国家有关规定需要签订装饰装修管理服务协议的,应当签订协议。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查,发现业主或者物业使用人违反装饰装修服务协议、危害房屋建筑安全行为的,应当及时劝阻和制止,业主或者物业使用人不听劝阻的,应当向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法部门报告。

**第六十六条** 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位,应当优先满足业主需要。新建住宅小区规划设计的车库、车位应当配建新能源汽车充电设施或者预留建设安装条件,充电设施应当符合相关技术标准和规范,纳入居住区消防安全管理体系。

占用业主共有的道路或者其他场地设置车位的,不得出售,不得提供给本物业管理区域内业主、物业使用人使用。满足业主需要后仍有空余的,可以临时提供给物业管理区域外的其他人使用。

**第六十七条** 物业管理区域内,业主拥有所有权或者使用权的车库、车位的停车服务费,由业主和物业服务人在合同中约定。

占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位,物业服务人可以根据业主大会的决定收取停车费、停车服务费,停车费属于全体业主共有。

**第六十八条** 新建或者改建、扩建住宅小区应当按照规划要求,配套建设电动自行车停放场所和充电设施。既有住宅小区应当结合城市更新,建设电动摩托车、电动自行车停放场所和充电设施。

电动摩托车、电动自行车及其电池不得进楼入户充电,不得在公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口以及消防车通道停放或者充电。禁止携带电动摩托车、电动自行车及其电池进入电梯轿厢。

**第六十九条** 建筑物维修,在国家规定保修期内由建设单位负责,不得故意拖延;保修期满后,保修期内报告的维修事项,应当由建设单位完成维修。

物业服务人负责物业管理区域共有物业安全检查和维护保养,并承担超过保修期或者合理使用年限后的物业安全管理责任。业主负责物业有部分安全检查和维护保养。

**第七十条** 供水、供电、供气、供热、通信等单位,应当依法承担物业管理区域内已接管的相关管线和设施设备维修、养护、更新的责任。

前款规定的单位因维修、养护、更新需要,临时占用、挖掘道路、场地的,应当及时恢复原状。

**第七十一条** 建立健全住宅专项维修资金以及商品住宅、已售公房住宅专项维修资金补建、续交管理制度,遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则,保证建筑物保修期满后共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。

**第七十二条** 支持既有住宅加装电梯或者其他无障碍设施,改善居住条件。

市、县级人民政府及有关部门应当制定支持政策、简化审批程序,为既有住宅加装电梯或者其他无障碍设施提供便利。

**第七十三条** 发生下列危及住宅使用安全和人身财产安全的紧急情况,业主委员会或者代行职责的物业管理委员会、居民委员会或者村民委员会、物业服务人或者相关业主可以持房屋安全、设施设备鉴定机构出具的相关证明材料或者由街道办事处、乡镇人民政府出具的紧急维修情况说明以及使用方案,向县级以上住房和城乡建设主管部门直接申请使用住宅专项维修资金,及时消除安全隐患:

- (一)电梯故障危及人身安全,无法正常使用严重影响业主生活的;
- (二)消防设施设备严重损坏的;
- (三)二次供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断,严重影响业主生活的,但是依法或者依照合同约定应当由供水单位承担的除外;
- (四)排水设施堵塞、坍塌、爆裂等造成功能障碍,严重影响业主生活,或者危及财产安全的;
- (五)屋面、外墙出现水损、造成严重渗漏的;
- (六)楼体外立面存在脱落危险的;

(七)其他危及住宅使用安全和人身财产安全的紧急情况。

积极探索在维修资金使用中引入商业保险,鼓励依法使用住宅专项维修资金购买房屋质量安全生产、电梯安全责任保险等保障共用部位和共用设施设备安全 and 正常使用的保险,具体办法由市人民政府制定。

**第七十四条** 业主转让或者出租物业时,应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人,并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内,将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务人。

## 第六章 法律责任

**第七十五条** 违反本条例规定的行为,法律、法规已规定法律责任的,适用其规定。

街道办事处、乡镇人民政府在赋权范围内依法行使行政处罚权。

**第七十六条** 违反本条例第十三条规定,建设单位未通过招标采购的方式选聘物业服务企业的,或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处一万元以下的罚款。

**第七十七条** 违反本条例第十四条、第四十五条规定,建设单位、物业服务人未按规定办理备案的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下的罚款。

**第七十八条** 违反本条例第十六条规定,在物业管理区域内,建设单位共用部位、共用设施设备通过出售、附赠或者出租等方式擅自处分的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正,处五万元以上二十万元以下的罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

**第七十九条** 违反本条例第十九条、第五十八条规定,建设单位、物业服务人不移交资料或者移交资料不符合规定的,由市、县级住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上十万元以下的罚款。

**第八十条** 违反本条例第三十一条规定,建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议所需文件资料的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处二万元以上五万元以下罚款。

**第八十一条** 违反本条例第四十六条的规定,采取停止供水、供电、供气、供热或者利用门禁、电梯卡限制业主出入等方式损害业主合法权益的,由县级以上市场监督管理部门或者住房城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下的罚款。

**第八十二条** 违反本条例规定,不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的,超过规定标准收费、乱收费的,物业服务企业只收费用不服务或者所收取费用与提供的服务质价不符的,由物业所在地县级以上市场监督管理部门按照《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《河北省价格监督检查条例》等有关法律、法规的规定予以处罚。

**第八十三条** 违反本条例第五十二条规定,物业服务人未按规定定期如实公示有关信息的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处二万元以上五万元以下的罚款。属于违反明码标价规定的,由县级以上市场监督管理部门按照有关法律、法规的规定处罚。

**第八十四条** 违反本条例第五十四条规定,物业服务人挪用、侵占公共收益的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令退还,并处挪用、侵占金额两倍的以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第八十五条** 物业服务人违反本条例第五十九条、第六十条规定的,由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,予以通报,处一万元以上十万元以下的罚款。物业服务人有违反治安管理行为的,由公安机关依法予以查处。

**第八十六条** 违反本条例第六十四条规定,有下列行为的,由有关主管部门依法予以查处:

- (一)违反第一项规定的,由县级以上自然资源和规划部门责令限期改正;逾期不改正的,对个人处二千元以上一万元以下的罚款,对单位处一万元以上十万元以下的罚款;
- (二)违反第二项规定的,由县级以上人民政府确定的主管部门依法予以查处;
- (三)违反第三项至第五项规定的,由县级以上管理综合行政执法部门按照城市绿化、市容环境等有关法律、法规的规定予以查处;
- (四)违反第六项至第十项规定的,由县级以上管理综合行政执法、公安、生态环境等部门按照各自职责依法予以查处;
- (五)违反第十一项、第十二项规定的,由县级以上住房城乡建设主管部门按照《建设工程质量管理条例》、《物业管理条例》等有关规定予以查处;
- (六)违反第十三项、第十四项规定的,由消防救援机构依法予以查处。

**第八十七条** 业主大会、业主委员会作出的决定,违反法律、法规的,物业所在地街道办事处、乡镇人民政府或者县级以上住房城乡建设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人民法院予以撤销。

**第八十八条** 行政机关及其工作人员违反本条例规定,未按照规定组织、协调、指导业主大会设立和业主委员会选举换届的,或者利用职务上的便利,收受他人财物或者其他好处,不依法履行监督管理职责,或者发现违法行为不予查处的,或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等情形的,依规依纪依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第八十九条** 本条例自2026年3月1日起施行。2013年5月1日起施行的《唐山市物业管理条例》同时废止。