附件：

卫市沙坡头区物业管理暂行办法

**（征求意见稿）**

第一章  总则

1. 为了加强对物业服务企业的管理，规范物业管理活动，维护业主及物业管理各方的合法权益，改善居民生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令第379号）《宁夏回族自治区物业管理条例》等法律法规，结合沙坡头区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于沙坡头区物业服务及其监督管理活动。

本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业企业按照物业服务合同约定，对物业管理区域内的房屋及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 按照“依法实施、属地管理、合同管理、重心下移”原则，建立“物业主管部门监督管理，乡镇人民政府负责、社区居民（村民）委员会落实、沙坡头区相关部门配合、物业企业自律、业主自治”的物业管理体系，形成职责明晰、各负其责、密切配合、齐抓共管的管理格局。

第四条 中卫市沙坡头区住房城乡建设和交通局（以下称沙坡头区物业主管部门）负责沙坡头区物业管理活动的监督、管理工作。其职责为：

（一）具体负责住宅小区物业管理招投标、物业承接查验以及物业服务企业交接工作的指导监督；

（二）指导乡镇人民政府做好业主大会成立、业主委员会的选举与换届及日常工作的监督；

（三）负责对物业服务企业的日常监管及信用信息核查管理工作;

（四）负责依法调查和处理违反物业管理法律、法规的行为，

负责对乡镇人民政府物业管理工作的考核;

1. 指导和协调住宅小区物业管理相关工作，开展物业管理法律、法规、规章以及相关政策的宣传、培训；

第五条 物业管理职能职责按照属地管理原则。乡镇人民政府、社区居民（村民）委员会负责本辖区内物业管理工作。其职责为：

（一）乡镇人民政府具体负责其辖区内建立社区物业服务机构，公开投诉电话、办公地址，负责协调物业管理与社区管理、社区服务的关系；

（二）乡镇人民政府负责组织、指导业主大会成立、业主委员会的选举与换届等相关工作，指导监督业主委员会的日常工作，建立业主自治组织档案；

（三）乡镇人民政府负责本辖区内物业服务企业的管理考核，建立物业管理矛盾调解机制，接受和处理业主投诉，及时协调解决业主提出的物业管理方面的合理诉求；

（四）乡镇人民政府负责协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系，组织、规范不具备成立业主大会条件的旧住宅区、分散小区业主自行或委托他人进行物业管理；

（五）社区居民（村民）委员会负责辖区内业主大会筹备、召开的具体事务，负责业主大会、业主委员会日常工作的指导；开展物业管理法律、法规、规章以及相关政策宣传。

各社区主任为社区物业服务管理工作的第一责任人，辖区内的物业管理实行网格化管理。

第二章  物业管理

第六条 建立物业管理工作联席会议制度，协调处理物业管理活动过程中存在的相关问题。  
　　物业管理工作联席会议由沙坡头区物业主管部门负责召集，一般每季度召开一次，中卫市发改委（物价局）、市场监督管理局，沙坡头区民政和社会保障局、司法局、自然资源局、生态环境分局、公安分局、消防大队、综合执法局、乡（镇）人民政府等有关行政主管部门、社区居委会（村委会）和物业服务企业、业主委员会或业主代表等参加物业管理工作联席会议，协调解决下列事项：

（一）物业企业履行物业服务合同中出现的问题；  
　　（二）提前终止物业服务合同的问题；  
　　（三）物业服务企业在退出和交接过程中出现的问题；

（四）业主委员会不依法履行职责的问题；  
　　（五）业主委员会换届过程中出现的问题；  
　　（六）需要协调解决的其他物业管理问题。

第七条 实行物业管理例会制度。由沙坡头区物业主管部门组织每月召开一次例会，召集乡（镇）人民政府、社区居委会（村委会）和物业企业，共同协调解决物业管理与服务过程中发生的重大矛盾纠纷和其他物业管理事项，并通报上月业主投诉办理情况。

第八条 建立物业企业信用等级评定评分制度。沙坡头区物业主管部门制定《沙坡头区物业企业信用等级评定评分工作的实施方案》，实施物业服务企业信用动态管理，规范物业服务企业经营行为。凡进入沙坡头区接管物业项目的物业企业，按要求填报企业基本信息、申报信用信息。

（一）物业服务企业信用等级评定实行加减分制，以1年为周期，基准分为100分，按照企业信用得分由高到低划分为AAA、AA、A、B、C五个等级。

具体信用等级按照下列标准确定：

1、AAA级物业服务企业，信用得分在100分以上；

2、AA级物业服务企业，信用得分在85分（含85分）以上100分（含100分）以下；

3、A级物业服务企业，信用得分在70分（含70分）以上85分以下；

4、B级物业服务企业，信用得分在60分（含60分）以上70分以下；

5、C级物业服务企业，信用得分在60分以下。

（二）评定加分项目及分值

1、物业服务企业获得国家、省、市、县（区）、乡（镇）级政府表彰的，分别加20分、15分、10分、5分、3分；

2、物业管理项目在物业服务企业服务期间获得国家、省、市、县（区）、乡（镇）级政府表彰的，分别加10分、8分、5分、3分、2分；

3、物业服务企业法定代表人、总经理或项目经理工作突出，获得国家、省、市、县（区）、乡（镇）级政府或物业管理主管部门（行业协会）表彰的，分别加8分、6分、4分、2分、1分。

4、具体物业服务行为被国家、省、市、县（区）级新闻媒体（包括电视、电台、报刊、网络等）表扬的，分别加8分、5分、3分、2分。

以上加分项目不得超过40分，超过40分按照40分计，以物业企业申报，沙坡头区物业主管部门审查为准。

（三） 评定减分项目及分值：物业服务企业存在以下行为的，每发生一次扣减应的分值。

1、物业管理服务行为：

（1）将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人；（-15）

（2）在物业管理区域内，未依约履行公共秩序维护义务，导致治安事故频发；（-10）

（3）物业企业在服务合同终止前，提前撤出物业管理区域的；(-10)

（4）未经业主大会及业主委员会同意擅自提高收费标准；（-6）

（5）擅自改变物业服务用房的用途；（-6）

（6）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；（-6）

（7）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主共同利益；（-6）

（8）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；（-6）

（9）未按物业服务合同约定的内容和标准提供服务，业主投诉或主管部门检查后拒不整改解决；（-3/起）

（10）因违反相关法律、法规及政策规定，被沙坡头区物业主管部门或乡（镇）人民政府通报批评；（-3/次）

（11）因物业服务企业原因，导致物业共用部位损害严重或者共用设施设备停止运行24小时以上；（-6）

（12）未按规定建立、保存在物业服务活动中形成的与业主利益相关的档案资料；（-6）

（13）未按要求在物业管理区域公开物业服务事项、服务流程、服务电话等；（-3）

（14）物业服务范围内的投诉，经查属实：自治区级相关投诉（-5/件）；中卫市级相关投诉（-4/件）;沙坡头区级相关投诉（-3/件）；12345政务服务热线投诉（-0.5/件）；

（15）通过停水、停电、停暖、停气等方式催交有关费用；（-5）

（16）不配合所在社区管理工作的；（-1/次）

（17）未按规定向业主公开物业企业收支情况的;（-5）

2、其他行为：

（1）在信用信息申报中弄虚作假；（-5）

（2）未按规定及时办理物业服务合同备案等手续；（-5）

（3）无正当理由拒不配合物业管理主管部门或其他行政管理部门、乡镇人民政府开展检查、调查等工作；（-6）

（4）未按规定及时报送信用档案信息、统计报表等相关资料；（-3）

（5）具体物业服务行为被国家、省、市级新闻媒体（包括电视、电台、报刊、网络等）曝光且查证属实；（分别扣减10分、6分、3分）

（6）其他违反法律、法规及政策规定或扰乱物业服务市场秩序的不良行为。（视严重程度分别扣10分、6分、3分）

（四） 物业服务企业有下列情形之一的，企业信用得分为0分：

1、未按要求办理进入、退出备案手续；

2、在物业服务合同有效期内擅自退出管理项目；

3、挪用专项维修资金；

4、在本年度内发生重大安全生产事故；

5、因物业服务企业责任引发重大群体或越级上访事件，影响社会稳定和正常社会秩序，造成恶劣影响；

6、物业服务合同终止时，不按规定移交物业管理用房和有关物业管理档案资料或以各种理由拒不配合交接、拒绝撤出物业服务项目；

7、经沙坡头区物业主管部门认定的其他严重不良行为。

第九条 物业服务企业的信用评分由所在乡（镇）人民政府、社区居委会按职责将减分项目记录，每季度末月底前报至沙坡头区物业主管部门登记，沙坡头区物业主管部门结合乡（镇）人民政府、社区居委会减分情况及监管情况汇总减分，通报各物业企业，每年1月份向社会公布年度减分及信用等级评定结果。

第十条 沙坡头区物业主管部门建立守信激励和失信惩戒机制，对不同信用等级的物业服务企业实行差别化监管。根据评定级别，授牌公示，接受监督。

1. 评定为AAA级物业服务企业，在行业内予以表彰，在媒体上予以宣传。参加新建物业管理项目投标时，在最终评标结果基础上加10分。
2. 评定为AA级物业服务企业，在行业内予以表彰。在下年度信用信息公布前，参加新建物业管理项目投标时，在最终评标结果基础上加5分。

（三）评定为A级物业服务企业，挂蓝色警示牌，沙坡头区物业主管部门及乡（镇）人民政府加强对其业务指导监督。物业服务企业要加强专业化、规范化管理, 进一步强化诚信意识，改进服务，不断提高物业服务质量和水平。

（四）评定为B级物业服务企业，列为警示企业，挂黄色警示牌。沙坡头区物业主管部门及乡（镇）人民政府约谈物业服务企业法定代表人，责令限期整改，整改期间不得新接物业管理项目。

（五）评定为C级物业服务企业，列入整改企业，挂红色警示牌。记入沙坡头区物业服务企业黑名单，纳入沙坡头区失信被执行人名单，通过媒体向社会公布，沙坡头区物业主管部门作为惩戒对象予以重点监管。沙坡头区物业主管部门约谈物业服务企业法定代表人，责令限期整改，整改期间不得新接物业管理项目，对原有物业管理项目合同到期的不得续签物业服务合同。

第十一条自本办法实施之日起，所有物业企业须通过招投标的方式接管新的物业项目，招投标程序参照建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》有关规定，任何单位和个人不得直接指派物业服务企业。评标委员会的专家成员，应当由招标人从沙坡头区物业主管部门建立的专家名册中采取随机抽取的方式确定。招标人在确定中标人之日起15日内持相关资料到沙坡头区物业主管部门备案，并由沙坡头区物业主管部门将确定的中标人名单抄送乡（镇）人民政府。

第十二条 有下列情形之一的，经沙坡头区物业主管部门核准，可以采用协议方式选聘物业服务企业：

1. 住宅物业管理区域房屋总建筑面积低于3万平方米的；
2. 投标人少于3个的；
3. 法律、法规另有规定的。

第十三条 物业企业有下列情形，取消其投标资格：

（一）物业投诉办结率低于90%的；

（二）物业投诉办结满意率低于50%的;

（三）信用等级被评定为B级（警示企业）或者C级（整改企业）；

第十四条 建设单位应当自中标人确定之日起15日内，与中标物业服务企业签订书面前期物业合同，并向沙坡头区物业主管部门进行备案。

第十五条 新建住宅物业实行物业交付承接查验制度。承接新建物业前，物业服务企业和建设单位在新建小区竣工验收后，应当按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十六条 物业服务企业应当自物业交接后30日内，将查验文件向沙坡头区物业主管部门备案，并在物业管理区域内显著位置公告。

第十七条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。新建住宅区，包括分期建设或者两个以上单位开发建设的住宅区，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。分期建设的物业，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。

第十八条 业主委员会根据业主大会的决定，与通过招投标或者协议方式选聘的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同。物业服务合同示范文本由沙坡头区物业主管部门制订，物业服务合同应当包括下列事项:

（一）物业管理区域范围以及基本情况;

（二）物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护；

（三）物业服务用房的配置、使用、维修和管理;

（四）公共绿化的维护，以及公共区域的环境卫生、安全等秩序维护；

（五）车辆的停放管理；

（六）物业服务质量标准;

（七）物业服务费用收取标准和方式;

（八）物业档案资料的保管；

（九）物业服务合同期限;

（十）双方的权利义务;

（十一）违约责任；

（十二）物业服务合同终止、解除条件；

（十三）其他事项。

物业服务合同签订后，物业服务企业应当将服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内醒目位置公示，接受业主监督。物业主管部门和价格主管部门要加强对物业服务企业服务标准的检查。对收费标准与服务标准、服务质量、服务等级不符的，应责令整改；整改不到位的，由价格主管部门降低其收费标准。

第十九条 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开和质价相符的原则，按照不同物业的性质、特点及服务阶段分别实行政府指导价和市场调节价。商品住房和非住宅或接受业主委托开展特约服务等其他物业服务和住宅小区停车收费实行市场调节价，保障性安居工程、农民安置住宅小区、老旧住宅小区物业服务继续实行政府指导价。

第二十条 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：

（1）物业服务企业的名称、联系方式、物业服务及监督投诉电话；

（2）项目经理有关服务信息；

（3）电梯、消防、监控等设施设备的日常维修保养单位的名称和联系方式等；

（4）物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和使用情况；

（5）按规定定期公开公司物业企业收支情况；

（6）其他应当公示的信息。

第二十一条 物业企业要定期组织员工开展消防培训和向小区居民宣传消防安全知识；定期开展防火巡查检查，并落实火灾隐患整改；保证管理区域消防设施器材完好并可正常使用，严禁在消防车通道停放车辆，确保消防车通道畅通。

第二十二条 业主、物业使用人、物业服务企业在物业管理区域内禁止下列行为：

（一）违章搭建建筑物、构筑物，或者违规在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

（二）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构和房屋外观；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（四）损坏或者擅自占用、移动、改装共用设施设备；

（五）擅自改变房屋设计用途，影响相邻关系人的生活；

（六）存放、铺设超负荷物品；

（七）发出超过规定标准的噪音；

（八）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

（九）擅自改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

（十）随意倾倒、排放污水、抛掷杂物；

（十一）损毁树木、园林；

（十二）违规饲养动物影响他人正常生活；

（十三）私拉乱接电线充电，在公共区域堆放杂物，破坏占用公共绿地；

（十四）擅自占用、挖掘道路、场地；

（十五）实施赌博、利用迷信活动等危害社会；

（十六）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

（十七）法律、法规、规章、管理规约和临时管理规约禁止的其他行为。

有前款行为之一的，其他业主、业主委员会、物业服务企业有权进行告知、劝阻、报告。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门。有关行政主管部门接到报告后，应当依法处理。

1. 业主、业主大会与业主委员会

第二十三条 房屋的所有权人为业主。尚未进行房屋权属登记，但基于买卖、赠予、拆迁补偿等已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中视为业主。业主对物业共有部分享有权利、承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

第二十四条 乡（镇）人民政府在沙坡头区物业主管部门的指导下，具体负责组织、指导业主大会成立和业主委员会换届工作，督促业主大会和业主委员会依法履行职责，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的管理纠纷，协调物业管理工作。

第二十五条 物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到建筑物总面积50％以上，或者首套房屋出售并交付使用已满两年、且房屋出售并交付使用的建筑面积达到建筑物总面积30％以上的，建设单位或业主代表应当在两个月内向所在地社区居委会、乡（镇）人民政府及时报送下列筹备首次业主大会会议所需的资料：

（一）物业管理区域证明资料；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的证明资料；

（六）物业服务用房配置资料；

（七）其他有关的文件资料。

第二十六条 符合成立业主大会条件的，乡（镇）人民政府和社区居委会应当在收到建设单位或5名以上业主代表（持20％以上业主联名）提出筹备业主大会书面申请后，60日内负责组织、指导业主成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组履行下列职责：

（1）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（2）确认业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

（3）草拟管理规约、业主大会议事规则；

（4）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（5）依据相关法律法规，制定业主委员会选举办法及业主委员会委员候选人条件，确定业主委员会候选人名单；

（6）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组应当自成立之日起六十日内，组织召开首次业主大会会议。

第二十七条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、乡（镇）人民政府代表或社区代表组成。筹备组成员人数应为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的百分之五十。筹备组组长由乡（镇）人民政府代表或其委托的社区代表担任。筹备组中的业主代表，由乡（镇）人民政府或社区组织业主推荐产生。乡（镇）人民政府或社区应当书面通知建设单位授权委托一名代表参加首次业主大会筹备组工作，建设单位收到通知后5日内应及时回复镇人民政府街道（乡（镇））或社区，建设单位已不存在或者在收到通知后5日内未及时书面回复乡（镇）人民政府或社区的，视其为放弃筹备组成员资格。建设单位若不参加筹备组，不影响筹备组的成立。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有异议的，由乡（镇）人民政府和社区协调解决并确定最终名单。

筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第二十八条 建设单位应当自首次业主大会会议筹备组成立之日起七日内，向筹备组提供业主名册、业主专有和共有部分面积、建筑总面积等资料，承担召开首次业主大会所需费用。

第二十九条 业主大会会议采用集体讨论形式的，可以通知全体业主参加会议，也可以以栋、单元等为单位，推选若干名代表参加会议，或由业主决定以其它方式推选业主代表参加会议。业主可以委托代理人参加业主大会会议。采用征求意见形式的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告；业主在规定期限内未反馈意见的，视为弃权。

以书面形式征求意见的，经业主签名的意见方为有效。业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

第三十条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由5至11人单数组成，业主委员会委员实行任期制，业主委员会每届任期不超过5年，可连选连任。业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：  
 （一） 具有完全民事行为能力；  
 （二） 遵守国家有关法律、法规；  
 （三） 遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；  
 （四） 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；  
 （五） 具有一定的组织能力；  
 （六） 具备必要的工作时间；

1. 按时缴纳物业服务费用，无损害公共利益行为。
2. 原则上业主委员会委员中应当有占总人数三分之一以上的中共党员。

第三十一条 有下列情形之一的，不宜作为业主委员会委员候选人：

（一）违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚未满三年的；

（二）违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的；

（三）参与邪教组织，或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；

（四）利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；

（五）采用不正当手段，阻扰业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的；

（六）拒缴或无故拖延缴纳物业服务费，或煽动其他业主拒缴物业服务费的；

（七）拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

（八）在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的。

（九）从事物业服务工作的业主、配偶以及直系亲属，不应作为业主委员会成员。

第三十二条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持以下材料向乡（镇）人民政府备案：

1. 业主委员会备案登记表；
2. 业主大会成立和业主委员会选举的情况；
3. 管理规约；
4. 业主大会议事规则；
5. 业主大会决定的其他重大事项；
6. 物业企业出具的业主委员会成员缴清物业费证明；
7. 业主委员会成员个人简历表；
8. 备案所需的其它资料。

乡（镇）人民政府应当在五日内将备案证明复印件分送沙坡头区物业主管部门和物业所在地公安派出所、社区居民委员会。前款（二）、（三）、（四）项内容发生变更时，应当及时办理备案变更手续。

第三十三条 有下列情形之一的，业主委员会成员资格终止：

（一）任职期限届满的；

（二）不履行业主义务的；

（三）不再具备业主身份的；

（四）限制民事行为能力或者无民事行为能力的；

（五）被依法追究刑事责任的；

（六）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（七）业主大会议事规则规定的其他情形。

业主委员会成员资格终止的，应当自终止之日起三日内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物移交给业主委员会；拒不移交的，乡（镇）人民政府应当责令移交。

过半数业主要求撤换业主委员会或者业主委员会成员的，乡（镇）人民政府、社区居委会应当及时协助全体业主重新选举。

第三十四条 物业服务企业退出后，业主大会未及时选聘新的物业服务企业时，业主大会或者街道办事处、镇人民政府可以委托物业服务企业或者其他管理人临时代管，至业主大会选聘出新的物业服务企业为止。代管期限一般不得超过三个月。

第三十五条 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以依法申请中卫仲裁委员会仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十六条业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主的合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院或中卫仲裁委员会予以撤销。

第三十七条 业主委员会应当在前期物业管理临时管理规约的基础上及时修改制定小区管理规约，对小区的物业服务和房屋维修资金收缴、业主共有房屋、共用设施设备和其他公共空间的维护与管理以及装饰装修等行为和事项作出约束性规定；应当协调处理物业服务企业与业主和物业使用人之间的纠纷。

第四章 部门职责

第三十八条 中卫市发改委（物价局）、市场监督管理局，沙坡头区民政和社会保障局、司法局、自然资源局、生态环境分局、公安分局、消防大队、综合执法局、乡（镇）人民政府等有关行政主管部门，应当加强物业管理区域内公共秩序、治安消防、环境卫生、房屋使用、车位车库、绿地绿化、特种设备等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系人姓名、联系方式。相关行政主管部门依法依规处理物业管理区域内的违法行为。

（一）中卫市发改委（物价局）负责物业管理服务价格指导及收费监督检查，依法查处物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业服务费用和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况以及其他价格违法违规行为。

（二）中卫市市场监督管理局负责依法查处取缔物业管理区域内固定场所未依法取得营业执照，擅自从事经营活动的行为；负责监管食品、药品经营行为；负责物业管理区域内电梯等特种设备安全运行的监督检查，依法查处各类特种设备安装、改造、维修和使用中的违法违规行为。

（三）沙坡头区住房城乡建设和交通局负责依照国务院颁布的《物业管理条例》、《宁夏回族自治区物业管理条例》及相关法律法规规定，依法查处擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；擅自改变物业的规划用途、破坏或者擅自改变房屋外观等违法违规行为，并依法作出处罚决定和处理决定。

（四）沙坡头区公安分局负责指导规范小区安全防范设施建设和保安队伍建设、加强出租房屋流动人口管理，对出租房屋进行登记管理；依法对物业违规存放易燃易爆、剧毒、放射性等危险物质、招用“黑保安”、违规饲养动物等影响公共秩序危害公共安全的违法行为进行查处，对小区内邪教、传销等违法活动予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）沙坡头区生态环境分局负责物业管理区域及周边涉及环境、大气、水、噪声污染等违法违规问题的调查处理。

（六）沙坡头区消防救援大队负责对小区物业管理区域进行消防安全检查，依法查处违反消防法律法规的各种违法行为。

（七）沙坡头区民政和社会保障局负责指导社区居民（村民）委员会参与物业小区管理，通过发挥党建引领作用等方式，协调和指导业主委员会、物业服务公司等单位及业主提高社区居民自治程度，推动实现政府治理、社会调节、居民自治良性互动。

（八）沙坡头区自然资源局依法查处物业区域内侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施等违法违规行为。

（九）沙坡头区综合执法局依法查处物业管理区域内违法搭建建筑物、构筑物；非法设置户外广告;任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物和露天焚烧；社会生活噪音污染、餐饮服务油污污染；擅自摆摊设点、占道经营；擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；饲养家禽家畜等违法违规行为。

第三十九条 沙坡头区物业主管部门或者其他有关行政主管部门、乡镇人民政府及其工作人员在物业管理工作中不依法履行监督管理职责的，按照相关的法律、法规规定，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章  附 则

第四十条 业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业等物业主体，在物业服务和管理中，违反了物业管理法律、法规等行为的，应追究法律责任，由沙坡头区物业主管部门和相关职能部门依照国务院颁布的《物业管理条例》和《宁夏回族自治区物业管理条例》等法律法规，给予处罚和承担相应的赔偿责任。

第四十一条 业主大会决定自行管理物业的，参照相关法律法规和本规定执行。

第四十二条 本办法未尽事宜，按照国家及自治区、中卫市的有关物业管理规定执行。

第四十三条 本办法由沙坡头区物业主管部门负责解释，本《办法》自2019年9月1日施行，有效期至2021年9月1日。