

# 中卫市沙坡头区人民政府办公室文件

卫沙政办规发〔2022〕10号

## 中卫市沙坡头区人民政府办公室 关于印发《中卫市沙坡头区物业服务管理 办法》的通知

各乡镇人民政府，区政府各部门、直属事业单位：

《中卫市沙坡头区物业服务管理办法》已经区人民政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

中卫市沙坡头区人民政府办公室

2022年6月28日

（此件公开公布）

# 中卫市沙坡头区物业服务管理办法

## 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，改善人民群众的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《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行政区域内物业管理及相关监督管理活动。

**第三条** 本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务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及相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域环境卫生和相关秩序的活动。

**第四条** 沙坡头区住房和城乡建设行政管理部门（以下称物业管理行政主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理。

发展改革、卫生健康、公安、民政、自然资源、生态环境、应急管理、市场监督管理、城市管理执法、消防救援、人民防空等相关部门按照各自职责，做好物业服务区域内的相关监督管理工作。

乡（镇）人民政府应当组织和指导本辖区内的业主成立业主大会、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职

责，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，调解物业管理纠纷。

居（村）民委员会应当协助乡（镇）人民政府做好与物业管理有关的工作。

**第五条** 建立健全居民区党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业、业主等共同参与的小区治理架构，推动物业管理创新。

**第六条** 建立健全物业管理纠纷人民调解机制，加强人民调解与行政调处、仲裁、司法裁判的有效衔接，妥善解决物业管理产生的矛盾纠纷。

**第七条** 物业管理行政主管部门负责对乡镇人民政府物业管理工作情况进行年度考核。乡镇人民政府负责对业主委员会工作情况进行年度测评，测评结果提交业主大会，作为启动业主委员会改选要素之一；业主委员会负责对物业服务企业的服务质量进行年度测评，测评结果提交业主大会，作为续聘或者解聘物业服务企业要素之一。测评内容应当包含业主满意度和业主诉求办结率两项指标。

**第八条** 物业管理协会应当加强行业自律管理，协助物业管理行政主管部门开展有关信用信息管理工作，组织技能培训，调解行业纠纷，促进诚信经营，维护业主及物业使用人合法权益，提高物业服务水平。

**第九条** 推进建立物业服务第三方评估机制。物业管理行政

主管部门、乡镇人民政府、居（村）民委员会、建设单位、业主大会和业主委员会、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构，开展物业项目承接查验、物业服务费用测算、物业服务质量评估等活动。

## 第二章 前期物业管理

**第十条** 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。

建设单位负责选聘物业服务企业实行前期物业管理，签订前期物业服务合同，监督物业服务企业履行前期物业服务合同。

**第十一条** 住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业提供前期物业管理服务，并签订前期物业服务合同；投标人少于3个或者总建筑面积不超过3万平方米的住宅物业，经物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

**第十二条** 建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当包括前期物业服务合同和临时管理规约。物业服务企业应当自前期物业服务合同签订之日起15日内，将前期物业服务合同报物业管理行政主管部门备案。

**第十三条** 物业交付时，建设单位应当向物业买受人提供使用说明书和质量保证书，并按照国家规定的保修期限和保修范围

承担物业保修责任。

**第十四条** 物业承接查验应当按照国家规定的程序进行。物业承接查验可以邀请业主代表以及乡（镇）人民政府和物业管理行政主管部门参加。建设单位、物业服务企业可以委托第三方评估机构参与物业承接查验，物业承接查验的过程和结果可以公证。

物业承接查验费用由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

**第十五条** 物业承接现场查验前 20 日，建设单位应当按照规定向物业服务企业移交相关资料。

未能全部移交的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

物业服务企业应当对建设单位移交的共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件等资料进行清点和核查，对物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收，对数量和质量不符合约定或者规定的，书面通知建设单位，建设单位应当及时整改并组织物业服务企业复验。

物业服务企业应当自新建物业交接后 30 日内向物业管理行政主管部门依法办理备案，并于备案后 15 日内将备案情况在物业管理区域内显著位置进行公告，公告时间不少于 7 日。

物业服务企业应当将承接查验的有关文件、资料和记录及时归档，建立物业承接查验档案，并妥善保管。

### 第三章 业主、业主大会与业主委员会

**第十六条** 本办法所称业主，是指房屋的所有权人。

业主身份的确认，以房屋登记簿为依据。尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁安置等法律行为已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。业主不得以放弃权利为由不履行义务。

本办法所称物业使用人是指业主以外的实际使用物业的人。

**第十七条** 物业管理区域内，已交付使用的房屋专有部分面积达到建筑物总面积 50%以上的，建设单位应当向物业所在地乡（镇）人民政府提出成立业主大会的书面申请。建设单位应当及时报送筹备首次业主大会所需的文件资料，并承担召开首次业主大会会议所需费用。

**第十八条** 乡（镇）人民政府对符合成立业主大会条件的，应当在收到召开首次业主大会会议书面申请后 60 日内，组织成立首次业主大会筹备组。

**第十九条** 首次业主大会筹备组应当自成立之日起 60 日内按照国家有关规定完成会议筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起成立。业主大会成立后，首次业主大会筹备组应当在 5 日内向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。

**第二十条** 划分为一个物业管理区域的分期开发建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

**第二十一条** 一个物业管理区域内业主在 300 户以上的，可以采取以楼（幢）、单元、楼层等为单元的方式推举 1 名业主代表参加业主大会会议，推选以及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。

业主可以书面委托的形式，约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权，具体委托内容、期限、权限和程序由业主大会议事规则规定。

**第二十二条** 业主大会会议表决一般采用纸质方式实名投票，在确保业主意思表示真实、有效的前提下，也可以采用手机信息、电子邮件等方式实名投票。业主大会会议表决结果和决定应当以书面形式向全体业主公告。

**第二十三条** 业主委员会经依法选举产生后，业主大会会议由业主委员会组织召开。业主大会会议召开 15 日前，业主委员会应当将会议时间、地点和内容通知全体业主，同时告知乡（镇）人民政府、居（村）民委员会，并接受其指导和监督。

**第二十四条** 业主委员会一般由 5 至 11 人的单数委员组成，每届任期不超过 5 年，委员可以连选连任。具体选举办法由业主大会议事规则约定。

业主委员会委员候选人应当奉公守法、品行良好、热心公益、责任心强、有一定组织能力和必要的工作时间。乡（镇）人民政府应当对业主委员会委员候选人的任职条件和提名进行审查，推荐符合条件的社区“两委”成员和网格党支部书记、楼栋党小组组长通过法定程序进入业委会，提高新组建或新换届业主委员会中的党员比例，并及时向业主公开候选人履历。

业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员；已经担任的，应当按照业主大会确定的规则予以罢免：

（一）本人及其配偶、直系亲属与本物业管理区域物业服务企业有利害关系的；

（二）损坏房屋承重结构、违法搭建或者破坏房屋外貌的；

（三）擅自改变物业规划用途或者违法出租房屋的；

（四）拒付物业服务费、未交纳住宅专项维修资金的；

（五）索取、非法收受建设单位、物业服务企业利益的；

（六）其他违反法律、法规、管理规约以及有不良社会诚信记录的。

业主委员会应当在选举产生后将成员名单在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于7日。

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业管理行政主管部门备案。

**第二十五条** 业主共同决定事项，可以采取召开业主大会会议的方式，也可以以书面征求意见等其他方式进行。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；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第（六）项至第（八）项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

**第二十六条** 物业管理行政主管部门、乡（镇）人民政府应当组织业主委员会委员、候补委员岗前培训和定期培训，提高相关人员的法律意识、业务能力及职业道德。

**第二十七条** 业主委员会任期届满前3个月，应当书面告知乡（镇）人民政府、居（村）民委员会。乡（镇）人民政府应当指导成立换届改选小组，由换届改选小组组织召开业主大会会议，

选举产生新一届业主委员会。

换届改选小组产生至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务企业等共同管理事项，组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即使用专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。

**第二十八条** 业主委员会应当在任期届满之日起 10 日内，将其保管的有关凭证、档案、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并办理交接手续。新一届业主委员会未产生的，移交给居（村）民委员会代管。物业所在地的乡（镇）人民政府应当进行指导和监督。

**第二十九条** 因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地乡（镇）人民政府组建物业管理委员会。物业管理委员会作为业主委员会成立前的过渡性机构，依照本办法承担相关职责，组织业主共同决定物业服务管理事项，并推动成立业主大会、选举产生业主委员会。

**第三十条** 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

坚持党建引领，推动在物业管理委员会中建立党组织。充分发挥业主中的中共党员、人大代表、政协委员和社区志愿者在社区治理中的带头作用，引导和支持其积极参选物业管理委员会委员。

**第三十一条** 物业管理委员会由居（村）民委员会、社区民警、城管队员、建设单位、业主代表组成，人数由 7 至 11 人单

数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一，业主代表由居（村）民委员会在业主自荐或推荐中产生。业主担任物业管理委员会委员的，应符合业主委员会任职资格条件。

**第三十二条** 符合组建条件的，乡（镇）人民政府就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告中明确物业管理委员会委员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。物业管理区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等。公示期限不得少于7日。

**第三十三条** 公示截止日后7日内，乡（镇）人民政府组织居（村）民委员会根据人选自荐、推荐情况，确定物业管理委员会委员名单。其中，物业管理委员会主任由居（村）民委员会主任担任，副主任由居（村）民委员会指定一名业主代表担任。

**第三十四条** 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，接受乡（镇）人民政府、居（村）民委员会的指导和监督。组织业主行使下列职责：

（一）推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会；

（二）召集业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会履职情况；

（三）组织业主选聘、解聘物业服务企业，确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格，代表业主与物业

服务企业签订物业服务合同，与解聘的物业服务企业进行交接；

（四）组织业主决定共用部分的经营方式，拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（五）组织业主筹集、管理和使用专项维修资金；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督物业服务人履行物业服务合同；

（七）组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

（八）在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（九）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十）业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

**第三十五条** 物业管理委员会的任期一般不超过3年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由乡（镇）人民政府重新组建物业管理委员会。

**第三十六条** 已成立业主大会、选举产生业主委员会，并按照规定备案的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，乡（镇）人民政府应当在30日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公示。

**第三十七条** 业主大会、业主委员会、物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，由物业管理行政主管部门或者乡（镇）人民政府依据相关法律法规依法处理。

## 第四章 物业服务管理

**第三十八条** 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，具有相应的专业技术人员、设备和提供专业物业管理服务的能力，营业执照经营范围应当包含物业管理。物业服务企业应当为一个物业管理区域指派项目负责人，更换项目负责人的，应当及时告知全体业主。

**第三十九条** 物业管理行政主管部门应当建立物业服务企业信用档案，完善物业服务企业信用信息的采集、记录、公开，根据信用信息实施信用监管。

**第四十条** 物业服务企业在物业管理活动中服务行为不规范，违反有关法律、法规规定或者强制性标准，被行政机关作出行政处罚或者其他行政处理决定，或者经司法机关认定违法的行为，应当认定为失信行为，由物业管理行政主管部门记入企业信用档案。

**第四十一条** 物业服务内容主要包括下列事项：

- (一) 物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护；
- (二) 公共区域环境卫生的维护；
- (三) 公共区域秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- (四) 公共绿化的养护；
- (五) 物业使用中禁止行为的告知、劝阻、制止和报告；

(六) 物业档案的保管;

(七) 法律、法规、规章规定和物业服务合同约定的其他物业服务事项。

**第四十二条** 物业服务企业应当按照下列要求在物业管理区域内相应显著位置公开有关信息并及时更新:

(一) 在楼宇的大堂或者入口处张贴服务机构名称和服务电话;

(二) 在收费地点张贴企业营业执照, 物业服务的内容和标准, 收费的项目、标准和方式等;

(三) 在电梯内显著位置张贴电梯使用登记标志、96333 应急救援标识、警示标识及电梯维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等;

(四) 在消防、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施设备显著位置张贴安全警示标志和应急处置联系电话;

(五) 业主委员会委托物业服务人管理的业主公共收益的财务信息;

(六) 其他应当公示的信息。

**第四十三条** 前期物业服务合同或者物业服务合同期限届满前 3 个月, 业主委员会或者物业管理委员会应当组织召开业主(代表)大会决定选聘或者续聘物业服务企业。原物业服务企业决定不再续签物业服务合同的, 应当在物业服务合同期限届满九十日前在公示栏公告, 并书面告知业主委员会和物业管理行政主管部门、物业服务区域所在地乡(镇)人民政府。前期物业服务

合同或者物业服务合同期限未满物业服务企业严禁擅自撤出。

物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。双方可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

未成立业主大会但需要续聘或者选聘物业服务企业的，居（村）民委员会可以按照本条前款规定执行。

**第四十四条** 前期物业服务合同或者物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在合同终止之日起 15 日内退出物业管理区域，并配合新选聘的物业服务企业办理交接手续，并移交下列资料：

（一）建设单位按照物业承接查验规定移交给前期物业服务企业的资料；

（二）电梯、消防、监控等专业设施设备的安全技术档案及技术手册、维护保养记录等相关资料；

（三）物业管理用房、业主共有区域和共用设施设备资料；

（四）物业管理服务期间配置的固定设施设备资料；

（五）物业服务企业建档保存的物业改造、维修和养护资料；

（六）利用共用部位、共用设施设备经营的账册和预收的物业服务费用、公共水电分摊费用交纳记录等资料；

（七）其他应当移交的资料。

**第四十五条** 乡（镇）人民政府应当会同物业管理行政主管部门加强对物业服务企业交接工作的监管。

对拒不退出或者拒不移交资料的，业主委员会可以请求乡（镇）人民政府协调解决；协调不成的，由乡（镇）人民政府组织相关部门召开物业管理联席会议协调解决；有破坏共用设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。

原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费及其他债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接。

**第四十六条** 原物业服务企业在办理交接至撤出物业管理区域期间内，应当维持正常的物业管理秩序。

原物业服务企业撤出物业管理区域，尚未选聘新物业服务企业的，乡（镇）人民政府应当会同住建、城市管理、公安、市场监管等部门组织提供应急服务。应急服务内容仅限于垃圾清运、二次供水、电梯运行等维持业主基本生活秩序的服务事项。乡（镇）人民政府应当在3个月内，指导或者组织业主依法选聘物业服务企业。

**第四十七条** 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点，按照国家和自治区有关规定分别实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的，价格主管部门应当会同物业管理行政主管部门，根据住宅物业种类、服务内容、服务等级和物价指数变动情况等，制定相应的基准价和浮动幅度，并及时向社会公布。

实行市场调节价的，物业服务收费应当遵循合理、公开以及质价相符的原则，由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。



物业服务企业不得向业主收取合同约定之外的任何费用。

**第四十八条** 物业服务企业应当按照物业服务合同约定的标准提供物业服务，不得以成本上涨、收费不足等为由降低服务标准。物业服务企业提供的服务不符合合同约定或者法定标准的，应当按照物业服务合同约定承担违约责任。

**第四十九条** 业主应当自接收房屋之日起依照法律、法规的规定和物业服务合同的约定履行交费义务，不得以未享受或者无需接受相关物业服务为由拒交物业费。

业主欠交物业服务费用的，物业服务企业、业主委员会可以通过上门催交、在物业管理区域内显著位置公布等形式，督促其限期交纳；逾期不交纳的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

物业服务企业不得以业主未交纳物业费为由，采取停水、停电、停气、停热、捆绑收费等方式，强迫业主交纳物业费。

**第五十条** 业主转让物业的，应当结清物业服务相关费用。物业受让人应当将物业权属转移情况及时告知物业服务企业。

## 第五章 物业的使用与维护

**第五十一条** 任何单位和个人在物业管理区域内不得有下列行为：

(一) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

(二) 违法搭建建筑物、构筑物，损毁花、草、树木，侵占绿地；

(三) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗，擅自开挖、扩建地下室；

(四) 损坏或者擅自占用、改动共用部位、共用设施设备，擅自设置烟道、排风、排水管道；

(五) 擅自拆改燃气等管道和设施；

(六) 侵占、损坏消防设施，占用消防通道，堵塞、封闭疏散通道及安全出口以及在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者为电动车充电等；

(七) 任意堆放杂物、高空抛物或者张贴、涂写、刻画、悬挂等；

(八) 违反噪声污染防治法律、法规规定，制造噪声干扰他人正常生活；

(九) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品；

(十) 赌博、利用封建迷信活动危害社会、饲养动物干扰他人正常生活等；

(十一) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会有权根据物业服务合同，或者依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失；劝阻、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，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

**第五十二条** 物业管理区域内不得有下列车辆停放行为：

- （一）占用公共绿地、公共健身娱乐场地；
- （二）堵塞安全出口、疏散通道、消防车通道和其他机动车通道；
- （三）影响其他车辆和行人通行；
- （四）停放工程车辆和大中型客货车辆，但因公安、消防、抢险、救护等特殊车辆执行公务以及工程建设、设施设备维修等确需停放的临时停车除外。

物业服务企业应当履行车辆停放管理义务，并加强巡查，及时督促违反规定停放的车辆驶离；督促无效的，应当及时报告有关行政主管部门，相关部门应当及时依法处理。

**第五十三条** 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守法律、法规以及管理规约有关装饰装修的规定。业主或者物业使用人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业服务企业申报登记。

业主或者物业使用人和装饰装修企业应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。物业服务企业应当为业主、物业使用人、装饰装修企业提供相应的服务，就装饰装修废弃物的清运、处置及费用达成协议。

**第五十四条** 物业共用部位、共用设施设备维修、更新时，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

因物业共用部位、共用设施设备维修、更新等原因，造成房屋、设施设备损害等损害的，责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

**第五十五条** 物业管理区域内规划用于停放机动车辆的车库、车位所有权和使用权归属，由建设单位与物业买受人通过出售、附赠或者出租等方式约定，并优先满足业主的停车需求。

**第五十六条** 占用业主共有的道路或者其他场地增设车位，应当征得业主大会同意，并确保消防通道和道路畅通。增设的车位归全体业主所有。

占用共有的道路或者其他场地停放机动车辆的，由业主大会决定是否收取场地占用费、收取标准、用途以及是否向社会开放等事项。业主大会决定收取机动车辆场地占用费的，场地占用费归全体业主所有，可以委托物业服务企业代收。场地占用费的收取和使用情况应当单独设账并向业主公布。

车库、车位使用人对停放的机动车辆有保管要求的，由车库、车位使用人与物业服务企业另行签订保管合同，约定保管费用。

**第五十七条** 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当事前向全体业主公示，在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。

经营性收益去除成本后，归全体业主所有。所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者业主大会和业主委员会工作经费等。

经营性收益由物业服务企业代管的，应当单独列账，接受业主委员会的监督；由业主委员会自行管理的，应当接受业主和居（村）民委员会的监督。经营性收益的收支情况应当每半年在物业管理区域内显著位置公示。

**第五十八条** 业主大会、业主委员会或者物业管理委员会可以委托专业机构对公共收益的收支情况进行审计，相关机构和个人予以配合。审计结果应当向全体业主公示，审计费用从公共收益中支出。

## 第六章 法律责任

**第五十九条** 有下列行为之一的，由综合执法部门依照国务院《物业管理条例》《宁夏回族自治区物业管理条例》的规定予以处罚：

- （一）建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备、共有部分的所有权或者使用权；
- （二）建设单位或者物业服务企业不移交有关资料；
- （三）建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物

业服务用房；

（四）物业服务企业擅自停止物业服务；

（五）物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人；

（六）物业服务企业未经业主大会同意，擅自改变物业服务用房用途；

（七）对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿拆搭占；

（八）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；

（九）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；

（十）擅自利用物业共用部位、共用设施设备、共有部分进行经营；

（十一）挪用专项维修资金。

**第六十条** 物业服务企业及其从业人员违反本办法规定的，除给予行政处罚外，由物业管理行政主管部门作为不良信用记录记入企业和物业从业人员信用档案，并予以通报。

**第六十一条** 违反本办法规定，物业管理行政主管部门、乡（镇）人民政府或者其他行政主管部门的工作人员，在物业管理工作中利用职务上的便利，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，依法给予处分；

构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第六十二条** 本办法中，下列专业用语的含义是：

（一）共用部位包括建筑物的基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道、扶手、护栏、电梯井道、架空层以及设备间等；

（二）共用设施设备，包括供排水管道、水箱、水泵、电梯、天线、发电机、变配电设备、照明设施、单元门（门禁）、供电线路、煤气（天然气）管道、消防设备、避雷设施、污水处理设施、安防监控设施、人造景观、信报箱、沟、渠、池、垃圾容器、垃圾转运设施等；

（三）共有部分，包括物业管理区域内的绿地、道路、非经营性车场（车库）、公益性文体设施、共用设施设备用房、物业服务用房（含办公用房、清洁用房、储藏用房、业主活动用房）等。

**第六十三条** 物业管理行政主管部门应当制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、承接查验备案书等示范文本。对示范文本作出修改的，不得减损业主的合法权益。

**第六十四条** 本办法自 2022 年 7 月 29 日起施行，有效期至 2027 年 7 月 28 日。

沙坡头区人民政府办公室文件

---

抄送：市发改委、市住建局、市市场监督管理局。

---

中卫市沙坡头区人民政府办公室

2022年6月28日印发

---