

调兵山市物业管理暂行办法

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各相关部门：

《调兵山市物业管理暂行办法》已经市政府 2021 年第 6 次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

调兵山市人民政府

2021 年 10 月 12 日

(此件公开发布)

第一章 总则

第一条 为规范我市物业管理活动，提升物业服务水平，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，营造良好的居住和工作环境，促进我市物业行业健康有序发展，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内物业管理及其监督相关活动。

本办法所称物业，是指已建成投入使用的各类房屋及其相关设施、设备和场地等。

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，对建筑物、构筑物、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。

第三条 物业管理活动应当遵循政府指导、市场运作、业主自治管理、专业服务、社区治理、政府监管相结合的原则进行。

第四条 市人民政府负责把物业管理纳入社会管理范畴，按照以街道办事处或镇人民政府为主，社区居委会落实，住房和城乡建设局指导，相关部门配合，以块为主、属地管理的原则，健全属地管理机制，强化住宅小区建设、运行、管理等方面的行业监管职责，充分发挥各街道办事处或镇人民政府、社区居委会和业主自治组织的作用，增强工作合力。根据新建小区、老旧小区、拆迁安置小区及保障性住宅小区等运行管理的不同情况，实施多种模式的分类管理。明确人民政府及相关部门住宅小区物业管理工作职责，建立相应的管理机制，共同推进住宅小区物业管理工作。

第五条 市住建部门负责全市物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：

（一）贯彻执行物业管理法律、法规和相关政策，指导、监督物业管理活动；

（二）拟定、制定和宣传物业管理相关政策；

（三）建立物业服务企业信用档案；

（四）建立健全住宅小区消防安全标准化管理制度，有针对性地对住宅小区开展消防安全检查，及时督促整改火灾隐患；

(五) 负责物业管理选聘活动的指导和监督工作，执行物业诚信制度；

(六) 监督、指导物业的承接查验工作；

(七) 负责住宅专项维修资金的收取、监督和指导工作；

(八) 指导业主大会和业主委员会筹备、选举工作；

(九) 指导各街道办事处或镇人民政府依法开展物业管理相关工作；

(十) 依法履行的其他职责。

公安、民政、财政、市场监管、发改、自然资源、应急、生态环境、城乡管理执法等有关行政管理部门应当按照各自职责，依法做好物业管理的相关工作。

第六条 街道办事处或镇人民政府应当履行下列物业管理职责：

(一) 组织成立首次业主大会会议筹备组；

(二) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举；

(三) 指导和监督业主大会、业主委员会开展日常工作；

（四）协调和指导老旧住宅区物业管理工作；

（五）协调物业管理与社区管理服务之间关系，调解业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业、建设单位之间在物业管理活动中的纠纷；

（六）法律、法规规定的其他职责。

居（村）民委员会应当协助街道办事处或镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

第七条 实行物业管理协调会议制度。物业管理协调会议应当由街道办事处或镇人民政府负责召集，物业行政主管部门、公安派出所、司法所、居（村）民委员会、物业服务企业等单位以及业主委员会或业主代表参加。物业管理协调会议主要协调解决下列事项：

（一）具备成立业主大会条件而未依法成立；

（二）业主委员会未依法履行职责；

（三）业主委员会委员不足半数或未依法换届；

（四）物业服务企业未依法撤离和办理交接手续；

(五) 物业管理服务过程中发生的纠纷；

(六) 其他需要协调解决的物业管理事项。

第八条 本市新建小区应当实行物业管理。未实行物业管理的老旧小区，应当结合旧城区改造，由各街道办事处或镇人民政府为组织主体，选聘物业服务企业实施管理。

第二章 物业管理区域的规划与建设

第九条 物业管理区域的划分，应当遵循规划优先、相对集中、功能完善、资源共享、便民利民的原则，以土地使用权证或者不动产登记证确定的用地范围为基础，综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、社区布局建设、利于自治管理等因素。物业配套设施设备共用的，应当划分为一个物业管理区域。

第十条 建设单位应当按照下列规定配置物业管理区域内物业服务用房：

(一) 房屋总建筑面积五万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；

（二）房屋总建筑面积五万平方米以上二十五万平方米以下的，按照不少于总建筑面积千分之三配置；

（三）房屋总建筑面积超过二十五万平方米的，超过部分按照不少于千分之一的标准配置；

（四）分期开发建设的，首期配置建筑面积不得少于一百五十平方米，且集中建设；

（五）物业服务用房应当在地面以上，相对集中，便于开展物业服务活动，并具备采光、通风、供水、排水、供电、供热、通信等正常使用功能和独立通道。

第十一条 物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等。其中，业主委员会办公用房建筑面积按照二十至四十平方米配置。

物业服务用房不计入分摊共用建筑面积，其所有权属于全体业主。建设单位在申请办理不动产所有权初始登记时，应当注明物业服务用房并申请登记。

物业服务用房不得转让和抵押，未经业主大会同意，任何单位和个人不得变更用途。

第十二条 城乡规划行政主管部门在规划许可、竣工验收过程中，应当对物业服务用房建筑面积、位置等作为规划设计指标进行审查。

房地产行政主管部门在核发商品房预售许可证时，应当对物业服务用房建筑面积、位置进行核查；不动产登记机构在办理不动产所有权登记时，应当在不动产登记簿中注明物业服务用房建筑面积、位置。

第十三条 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备及相关管线，应当符合国家技术标准和技术规范，并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供气、供热等专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

已投入使用的设施设备及相关管线尚未移交专业经营单位维护管理的，物业行政主管部门应当组织专业经营单位按照国家有关规定进行验收。验收合格的，专业经营单位应当接收；验收

不合格的，由市人民政府组织相关单位整改合格后，专业经营单位应当接收。

移交给专业经营单位维护管理的设施设备及相关管线，其维修、养护、更新和改造等费用，由专业经营单位依法承担，不得从物业服务费和住宅专项维修资金中列支。尚在保修期内的，其费用由建设单位承担。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十四条 房屋的所有权人为业主。

依法登记取得或者根据物权法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。

第十五条 物业管理区域内全体业主组成业主大会，选举产生业主委员会作为业主大会的执行机构。业主大会和业主委员会代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第十六条 符合下列条件之一的，街道办事处或镇人民政府应当会同市住建部门组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议：

（一）交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十的；

（二）交付的房屋户数达到总户数百分之五十的；

（三）自交付首位业主之日起满二年且已交付户数比例达到百分之三十的。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十七条 符合成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议条件的，市住建部门应当及时书面通知街道办事处或镇人民政府，也可以由建设单位、居（村）民委员会或者十人以上业主联名向街道办事处或镇人民政府提出成立申请；街道办事处或镇人民政府应当在收到通知或者申请后六十日内，组建首次业主大会会议筹备组，并书面通知建设单位或者委托的物业服务企业向其及时报送物业管理区域划分资料、房屋等建筑物面积清

册、业主名册、建筑规划总平面图等筹备首次业主大会会议必要的资料。

第十八条 首次业主大会会议筹备经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定，由建设单位承担；老旧小区首次业主大会会议的筹备经费由市人民政府承担。

第十九条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或镇人民政府代表、居（村）民委员会代表组成，人数为七人以上至十五人以下单数，其中业主代表由街道办事处或镇人民政府征求业主意见后确定，所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或镇人民政府的代表担任。

筹备组应当自成立之日起七日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。百分之二十以上业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或镇人民政府协调更换。

第二十条 筹备组成员应当符合下列相关条件：

（一）具有完全民事行为能力；

(二) 本人、配偶及其亲属未在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职；

(三) 无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

(四) 按时交纳物业服务费用和住宅专项维修资金；

(五) 法律、法规规定的其他条件

第二十一条 业主大会会议讨论决定下列事项：

(一) 制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；

(二) 选举、罢免或者更换业主委员会成员；

(三) 确定物业管理方式，选聘、续聘和解聘物业服务企业；

(四) 确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

(五) 筹集和使用住宅专项维修资金；

(六) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(七) 改变共有部分的用途；

(八) 制定公共绿地管护办法；

(九) 共用部位、共用设施设备经营方式和所得收益的管理、分配、使用；

(十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用，以及业主委员会委员津贴的来源、支付标准；

(十一) 改变或者撤销业主委员会作出的不适当决定；

(十二) 法律、法规或者管理规约规定的应由业主共同决定的其他事项。

第二十二条 不具备成立业主大会条件的物业管理区域，或者具备成立条件而未成立，且经街道办事处或镇人民政府指导后仍不能成立的物业管理区域，可以由街道办事处或镇人民政府指导物业管理区域所在的居（村）民委员会临时代行业主委员会职责。

第二十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料到市住建部门办理备案：

(一) 业主大会成立和业主委员会选举决议；

(二) 管理规约；

- (三) 业主大会议事规则；
- (四) 业主委员会主任、副主任及其他成员名单；
- (五) 业主大会决定的其他重大事项。

符合备案条件的，市住建部门自收到备案资料后十日内予以备案并出具备案证明。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案部门。

第二十四条 业主委员会办理备案后，可以持备案证明、申请人身份证等刻章材料，到所在地具有公章刻制资质的刻章企业，申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。设立监事会或者执行监事的，业主大会印章应当由其保管并监督使用。

第二十五条 业主委员会履行下列职责：

- (一) 执行业主大会的决定和决议，维护业主合法权益；
- (二) 召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- (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, 监督和支持物业服务企业履行物业服务合同;

(五) 监督管理规约的实施;

(六) 督促业主按时交纳物业服务费及其他相关费用;

(七) 组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用;

(八) 调解业主之间、物业服务企业与业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(九) 业主大会赋予的其他职责。

第二十六条 业主委员会任期届满六十日前, 应当召开业主大会会议, 完成换届选举; 逾期未完成的, 街道办事处或镇人民政府应当组织完成。

业主委员会应当自新一届业主委员会履职之日起十日内, 将其保管的档案资料、印章及业主共有的其他财物予以移交。拒不移交的, 新一届业主委员会可以请求街道办事处或镇人民政府督促其移交。必要时, 由公安机关依法给予协助。

业主委员会委员任期内资格终止的, 应当自终止之日起三日内移交其保管的前款规定的财物。

第四章 前期物业管理

第二十七条 建设单位按照国家有关规定选聘前期物业服务企业，并接受市住建部门、街道办事处或镇人民政府的监督。

建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，合同期限不得超过三年，并报市住建部门备案，（从首批交房日期计算）合同期满继续聘用的，应当续签物业服务合同。更换前期物业服务企业的，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。

本办法实施前已签订超过三年前物业服务合同、且未成立业主委员会的小区，社区居委会协助业主选聘物业服务企业。

住宅前期物业服务企业通过招投标的方式选聘；建筑面积不超过三万平方米的，经市住建部门批准，可以采取协议方式选聘。

第二十八条 住宅前期物业服务收费实行政府指导价，由价格主管部门会同住建部门制定，并定期公布。

建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有，由物业服务企业使用。

第二十九条 新建物业交付使用前，物业服务企业和建设单位应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验；未经承接查验的，不得交付使用。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

现场查验物业二十日前，建设单位应当向物业服务企业移交国家规定的有关资料；未能全部移交的，建设单位应当列出未移交资料清单并书面承诺补交时限。

第三十条 物业服务企业应当自新建物业交接后三十日内，持下列文件向市住建部门办理备案：

- （一）前期物业服务合同；
- （二）临时管理规约；
- （三）物业承接查验协议；
- （四）建设单位移交资料清单；
- （五）查验记录；
- （六）交接记录；

(七) 其他与承接查验有关的文件。

物业服务企业应当在备案后十五日内将备案情况,在物业管理区域内显著位置公告。

第五章 物业服务

第三十一条 物业服务企业按照国家规定完成注册后承接物业服务业务,并接受企业诚信制度的约束。

物业服务企业承接物业服务项目,应当向各街道办事处或镇人民政府和市住房和城乡建设局备案。

住建部门加强物业管理专业队伍建设,建立物业服务企业信息系统和信用档案,对物业服务企业实行动态监督管理。

第三十二条 物业服务企业享有以下权利:

(一) 根据法律、法规规定和物业服务合同约定,对物业及其环境、秩序进行管理;

(二) 依照国家、省有关规定和物业服务合同约定收取服务费用;

(三) 劝阻违反物业管理规约的行为;

（四）可以将专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

（五）法律、法规规定或者业主大会授予的其他权利。

第三十三条 物业服务企业应当履行以下义务：

（一）按照物业服务合同约定，提供物业服务；

（二）及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项；

（三）接受业主和业主委员会的监督，定期听取业主的意见和建议，改进和完善物业服务；

（四）协助有关部门开展社区文化和精神文明建设活动；

（五）受委托管理电梯、消防设施的，应当依法依规履行安全管理职责；

（六）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第三十四条 业主大会成立后，应当根据业主大会的决定选择物业管理方式。业主大会通过招投标方式选聘物业服务企业。

业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务合同应当包括物业服务事项、服务质量标准、收费方式、收费标准及调整机制、共用设施设备维修范围和责任、双方权利义务、合同期限、违约责任等内容。

第三十五条 物业服务合同期限届满六十日前，业主委员会应当召集业主大会会议，讨论决定物业服务企业的聘用事宜。业主大会决定续聘的，应当与物业服务企业签订新的物业服务合同；不续聘的，应当及时告知物业服务企业。

提前解除物业服务合同的，提出解除合同的一方应当于六十日前书面告知合同另一方，在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告，并书面告知市住建部门、街道办事处或镇人民政府。

第三十六条 市住建部门、街道办事处或镇人民政府加强对物业管理交接工作的指导、协调和监管。

在物业服务合同解除或者终止前，原物业服务企业不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。在物业服务合同解除或者终止时，拒不撤离物业管理区域的，市物业行政主管部门应当责令

其限期撤离，逾期不撤离的，将其行为记入诚信档案。违反治安管理法律、法规的，由公安机关依法给予治安处罚。业主委员会或者业主可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第三十七条 物业服务企业撤离后，仍未选聘到新物业服务企业的，经业主委员会或者业主代表申请，街道办事处或镇人民政府应当进行应急管理。在街道办事处或镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会可以根据应急管理的需要提供基本保洁、秩序维护等服务，服务期限协商确定，费用由业主承担。

第三十八条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区分不同物业的性质和特点，依法在物业服务合同中约定。物业服务收费应当明码标价，物业服务企业在物业管理区域内显著位置，将服务事项、服务质量标准、收费方式、收费标准等有关情况公示。

第三十九条 物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式。实行酬金制的，物业服务企业按照规定对物业服务各项资金的收支建立台账，定期如实公示并接受业主监督和业主委员会核查。

物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业服务费用，预收期限最长不得超过一年。

业主委员会可以根据物业服务合同向物业服务企业收取履约保证金，收取标准由双方协商确定。

第四十条 业主应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费用。业主欠交物业服务等费用的，物业服务企业可以通过上门催交等方式，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。拒不履行仲裁裁决和生效判决的，物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行，人民法院按照有关规定录入个人信用信息系统。

物业发生转移或者灭失的，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。

第四十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示计量值向其收取费用（未安装供热计量器具的除外），不得转嫁户外管线或者其他设施的损耗和损失。

住宅物业管理区域内的公共路灯、楼梯灯、人民防空工程、车库、电梯、二次供水、安全防范设施设备的用电，绿化用水用

电，消防用水等的收费，应当执行居民使用价格标准。洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气、用热除外。物业服务用房的供热费用按照居民使用价格收取。双方合同另有约定的，从其规定。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，并按照约定支付手续费，但接受委托的物业服务企业，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十二条 物业服务企业应当按照法律规定和物业服务合同约定，采取网络信息化安全防范措施，协助做好物业管理区域内的安全防范工作。公安派出所应当加强对物业服务企业安全防范的监督指导。

物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主、物业使用人人身、财产、个人隐私受到损害的，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、个人隐私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。

第四十三条 物业服务企业按照物业服务合同约定和国家有关物业服务标准和规范提供服务，加强物业共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查；运行状况应当于每年第四季度向业

主委员会书面报告，并在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

物业服务企业不得以业主拖欠物业服务费用、不配合管理等理由，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热，阻碍业主进入物业管理区域以及实施其他损害业主合法权益的行为。

物业服务企业违反规定以及物业服务合同约定，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费，以及合同期满继续服务收费的，业主有权拒绝。

物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定或者法律、法规规定，以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务的，业主委员会可以依法提起诉讼，要求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第四十四条 市住建部门建立物业服务企业服务标准与质量考核和信用评价体系，定期组织对其进行考核，听取业主、业主委员会和居（村）民委员会的评价意见，并将考核结果向社会公布。

物业服务企业质量考核结果可以作为企业信用评价的重要依据,并与物业服务评估结果作为确定下一年度物业服务收费标准的重要依据。

第四十五条 经业主共同或者业主大会决定,在街道办事处或镇人民政府的监督指导下,可以对物业实施自行管理。决定实施自行管理的,应当就管理负责人、管理事项、管理实施方式、管理责任的承担人、人员雇佣等事项作出决定。

第六章 物业的使用与维护

第四十六条 业主对物业专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

业主对物业专有部分以外的共有部分,享有共有和共同管理的权利,承担义务。

业主不得以放弃权利为由,不承担义务。

第四十七条 物业交付使用后,业主、物业使用人应当按照权属登记用途使用物业。业主因特殊情况需要将住宅改变为经营

性用房的，应当遵守有关法律、法规以及管理规约的规定，并经有利害关系的业主一致同意。

物业管理区域内按照规划建设的配套建筑及设施、设备，不得改变使用性质，因特殊情况需要改变使用性质的，应当遵守有关法律、法规以及管理规约的规定，经业主大会及有利害关系的业主同意，并依法办理相关手续。

第四十八条 业主大会成立前，利用共用部位、共用设施设备从事经营性活动的，应当在物业服务合同中约定。经营所得的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费。

业主大会成立后，利用共用部位、共用设施设备从事经营性活动的，应当经业主大会、相关业主同意。经营收益归全体业主共有，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使用。

经营所得应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。

第四十九条 任何单位和个人不得擅自占用物业管理区域内归业主共有的道路或者其他共有场地用于停放车辆。确需占用

的，应当经业主大会同意。物业管理区域内行驶、停放车辆等行为，应当遵守管理规约或者相关管理规定，不得占用消防通道和影响其他车辆及行人正常通行。

自然资源、公安、交通、消防等部门应当加强对物业管理区域内停车位施划的指导。

第五十条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本物业管理区域内业主的需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，应当公开；业主要求承租的，建设单位不得拒绝。在满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有剩余车位、车库的，可以出租给本物业管理区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。

第五十一条 物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当按照设计文件在实地标注，并向全体业主开放。建设单位不得将停车位出售、附赠，法律、法规另有规定的，从其规定。

人民防空工程平时用作停车位收取的停车费、租金，应当保障该工程的维护管理和停车管理的必要支出。

第五十二条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- （二）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；
- （三）违法搭建建筑物、构筑物；
- （四）擅自改变建筑物及其附属设施用途；
- （五）擅自改变房屋外观；
- （六）违反规定在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者悬挂、张贴宣传品；
- （七）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；
- （八）侵占、损坏公共绿地及其附属设施；
- （九）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；
- （十）违反规定停放车辆；
- （十一）违反规定摆摊设点、占道经营；
- （十二）违反规定饲养宠物、家畜家禽；

(十三) 违反规定种植果树、蔬菜；

(十四) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

违反前款规定的，物业服务企业、业主委员会应当制止。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告城乡管理执法等有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到报告后，应当依法予以处理。

第五十三条 业主、物业使用人修缮、装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，物业服务企业应当将禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人，业主、物业使用人和房屋修缮、装饰装修单位或者个人应当遵守。

第五十四条 建设单位应当按照国家规定的物业保修范围和保修期限，承担保修责任。物业服务企业对业主专有部分和共用部位、共用设施设备保修期内出现的质量问题，应当及时通知建设单位。建设单位应当立即通知施工单位到现场核查情况，予以保修。建设单位无法通知施工单位或者施工单位未按照约定进行保修的，建设单位应当另行委托其他单位保修。

建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，物业服务企业、业主可以向建设行政主管部门反映，由建设行政主管部门依法监管。

保修期满或者保修范围以外的物业维修、保养由物业服务企业按照物业服务合同约定承担。

电梯、消防等涉及人身、财产安全并有特定要求的设施设备，应当按照有关法律、法规规定，由共有人或者实际管理人履行管理义务，委托专业机构定期维修和养护，确保使用安全。

第五十五条 物业维修、更新时，相邻业主、物业使用人应当予以配合；因阻挠维修、更新造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当依法负责修复或者赔偿。因物业维修、更新造成相邻业主、物业使用人财产损失的，责任人应当依法负责赔偿。

第五十六条 市住建部门、街道办事处或镇人民政府督促、指导老旧小区成立业主大会，选举业主委员会，实行物业服务企业管理或者业主自行管理。

第八章 法律责任

第五十七条 在物业管理活动中，违反《物业管理条例》《辽宁省物业管理条例》等规定的，依照有关规定对当事人进行处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十八条 违反本办法，法律、法规有关规定的，从其规定；造成他人损害的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十九条 本办法由调兵山市住房和城乡建设局负责解释。

第六十条 本办法自发布之日起施行。