

保定市物业管理办法

(2023年12月27日保定市人民政府第三十六次常务会议通过
2024年1月18日保定市人民政府令(2024)第2号公布 自2024
年3月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造良好的居住和工作环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业的使用、维护、服务及其监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称物业，是指依法建设的房屋及其配套设施、设备和相关场地。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 物业管理应当坚持业主自治与专业服务相结合、属地管理与行业管理相结合的原则，实现社会效益、经济效益、环境效益的统一。提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第五条 市、县（市、区）人民政府应当将物业管理服务纳入现代服务业发展规划，建立和完善社会化、专业化、市场化的物业管理机制，并将物业管理经费纳入财政预算。

第六条 市、县（市、区）人民政府应当设立住宅小区管理保障资金，专项用于扶持老旧小区的基础建设和物业管理。

第七条 构建物业服务企业的诚信机制，完善诚信服务体系，树立诚信经营理念，建立健全物业服务企业信用档案，促进物业服务行业健康发展。

第二章 管理职责

第八条 市人民政府住房和城乡建设行政主管部门（以下简称住房和城乡建设主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，其主要职责是：

- （一）负责住宅专项维修资金的归集、使用审核；
- （二）组织开展物业管理从业人员培训；
- （三）建立物业管理专家库；
- （四）建立物业服务企业信用档案，监督检查物业管理经营活动；

（五）指导县（市、区）住房和城乡建设主管部门对物业管理活动的监督管理。

第九条 县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，其主要职责是：

（一）贯彻落实物业管理的法律、法规、规章和有关政策；

（二）指导街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会参与物业管理工作；

（三）负责住宅物业项目招标投标备案和采用协议方式选聘物业服务企业的审批工作；

（四）负责对业主大会、业主委员会的指导、监督和备案工作；

（五）监督物业服务用房的配置和使用以及物业承接查验和物业服务企业备案工作；

（六）负责住宅专项维修资金的归集、使用审核；

（七）召集有关物业管理的联席会议，负责物业纠纷的协调处理和信访投诉处理工作。

第十条 市、县（市、区）人民政府的下列有关部门根据各自职责做好物业管理的相关工作：

（一）公安机关负责在召开业主大会、选举业主委员会和物业交接期间发生违法行为的处置工作；

（二）民政部门负责协调居（村）民委员会对业主委员会的指

导、监督，协助业主委员会和物业服务企业做好物业管理的相关工作；

（三）人力资源和社会保障部门在职责范围内，对物业服务企业劳动用工进行指导、检查和监督；

（四）住房和城乡建设主管部门负责督促建设单位做好保修期内房屋及设施设备的相关保修工作；

（五）自然资源和规划部门负责建设工程规划设计方案审查，并按规定标准对物业管理用房的规模进行审核；

（六）城市管理综合行政执法、住房和城乡建设等部门负责对业主投诉或者举报供水、供热、供气等单位未依法履行维修养护责任的问题进行调查处理；

（七）人防部门负责物业管理区域内人防工程及设施维护管理的指导和监督；

（八）市场监督管理部门负责规范监管前期物业服务收费执行情况 and 实行市场调节价的物业服务企业收费行为，依法查处物业管理中的违规收费和加价行为；对物业管理区域内的电梯、机械式停车设备、锅炉、压力容器等特种设备进行安全监察，依法查处特种设备安装、改造、维修和使用中的违法行为；

（九）消防救援机构和公安派出所根据职责分工，依法查处损坏、挪用、擅自拆除、停用消防设施、器材或者占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口等违反消防法律、法规的

行为。

物业管理区域内未取得规划部门许可擅自搭建建筑物、构筑物和在非承重外墙上开门(窗)、破坏房屋外立面以及侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施等违法违规行为，由有关行政执法部门依据各自的职责依法查处。

供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位应当按照委托合同约定，并根据各自职责依法承担物业区域内专业经营设施设备和相关管线的维修养护责任。

第十一条 街道办事处（乡镇人民政府）具体负责本辖区内的物业管理工作，其职责是：

（一）组织、指导业主大会的筹备、成立和业主委员会的选举、备案工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责；

（二）组织召集本辖区内物业管理联席会议，协调相关部门解决物业管理工作中出现的重要问题；

（三）设立并公开投诉电话、投诉点，接受业主的投诉和举报，为业主提供基本服务；

（四）负责调解物业管理活动中的矛盾纠纷，组织开展本辖区物业服务满意度调查工作；

（五）建立物业管理应急预案，落实物业应急管理长效机制。

第十二条 居(村)民委员会的职责是：

（一）协助街道办事处（乡镇人民政府）建立健全物业管理

工作机制，参与指导和监督业主委员会的工作；

（二）配合街道办事处（乡镇人民政府）依法调解物业管理纠纷；

（三）协助街道办事处（乡镇人民政府）落实未实施物业管理住宅小区的管理服务工作；

（四）引导业主自觉遵守管理规约；督促物业服务企业维护公共利益，做好公共环境卫生、公共秩序的维护工作。

第十三条 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，推行行业服务标准和标准化服务，督促物业服务行业及从业人员依法诚信经营，促进物业行业健康发展。

第三章 业主、业主大会和业主委员会

第十四条 房屋的所有权人为业主。

依法登记取得或者根据《中华人民共和国民法典》规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主。基于与建设单位之间的商品房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 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同约定接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提

出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备住宅专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

未办理房屋权属证书的继受人、业主书面授权的代理人，依法享有前款规定的除被选举权以外的权利。

第十六条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）依照法律、法规和管理规约行使权利，自觉履行法定和约定的义务，遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的使用和公共秩序、环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）遵守有关房屋装饰装修的法律、法规、规章和政策规

定；

(五) 按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金；

(六) 按时交纳物业服务费用；

(七) 法律、法规、规章规定的其他义务。

第十七条 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的全体业主组成。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。

第十八条 下列事项由业主大会决定：

(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或者其他管理人；

(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。

第十九条 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当按照物业所在地的县

(市、区)住房和城乡建设主管部门或者街道办事处(乡镇人民政府)的要求,报送有关筹备首次业主大会会议所需的文件资料。

物业所在地的县(市、区)住房和城乡建设主管部门或者街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到建设单位或者业主提出筹备业主大会书面申请后30日内,组织成立首次业主大会会议筹备组。

第二十条 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(乡镇人民政府)代表和居(村)民委员会代表组成。

筹备组成员人数应当为单数,其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一,筹备组组长由街道办事处(乡镇人民政府)代表担任。

筹备组应当自组建之日起15日内,将其成员名单和工作职责在物业管理区域内公示。

第二十一条 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) 热心公益事业,责任心强;
- (三) 具有一定的组织能力。

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,每届任期5年,委员可以连选连任。业主委员会主任、副主

任在业主委员会委员中推选产生。

第二十二条 业主委员会应当在选举产生之日起 30 日内，持有关材料到物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第二十三条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （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、变更或者解除物业服务合同；
- （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归集和使用；
- （八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （九）对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费 etc 损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；
- （十）业主大会赋予的其他职责。

第二十四条 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。决定本办法第十八条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。决定本办法第十八条其他事项，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。

第二十五条 业主委员会应当按照议事规则召开业主大会定期会议，或者经百分之二十以上的业主提议召开业主大会临时会议。

第二十六条 业主委员会应当自任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

第二十七条 业主大会、业主委员会工作经费和委员的报酬由全体业主承担，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费和委员报酬的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。

第四章 前期物业管理

第二十八条 业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并向物业项目所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。

第二十九条 住宅物业的建设单位应当通过招标投标的方

式选聘物业服务企业；投标人少于 3 个或者住宅建筑面积低于 5 万平方米的，经物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第三十条 住宅物业的建设单位应当按照下列规定时限完成前期物业管理招标投标工作：

（一）新建现售商品房项目应当在现售 30 日前完成；

（二）预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》前完成；

（三）非出售的新建物业项目应当在交付使用 90 日前完成；

（四）更换物业服务企业的，应当在原前期物业服务合同终止 30 日前完成。

第三十一条 建设单位应当制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定，并在物业销售前向物业买受人明示。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第三十二条 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当包含物业服务等级标准、物业服务收费标准及其他所有费用的收费标准和物业承接查验等内容。

第三十三条 建设单位应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备及物业服务

用房的承接查验工作。

实施承接查验的物业，应当具备下列条件：

（一）依法应当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收，其他的建设工程竣工验收合格，取得自然资源和规划、环保等部门出具的认可或者准许使用文件，并向住房和城乡建设主管部门备案；

（二）供水、排水、供电、供热、供气、公共照明、通信、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供热、供气已安装独立计量表具；

（三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环境卫生、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

（四）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；

（五）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书或者特种设备使用登记证；

（六）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

（七）法律、法规、规章规定的其他条件。

第三十四条 在办理物业承接验收手续 20 日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）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竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）住宅专项维修资金缴存证明；

（六）物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十五条 进行现场查验应当签订物业承接查验协议，物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

第三十六条 建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务企业承接不符合交付条件或者未经查验的物业。

建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免应当由物业服务企业收取的物业服务费。本办法施行前建设单位已经承诺或者约定减免的物业服务费，由建设单位全额承担。

第三十七条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置物业服务用房，建设费用计入商品房成本，产权归全体业主所有，用于物业管理活动，不得擅自改变用途。

物业服务用房应当按照下列规定配置：

（一）建设工程项目住宅总建筑面积不足 3 万平方米的，物业服务用房按不低于 90 平方米配置，3 万平方米以上 20 万平方米以下的按千分之三配置，超过 20 万平方米的，超出部分按万分之十五的标准配置；

（二）应当满足水、电、采光、通风等正常使用功能。

第三十八条 物业服务用房由建设单位在承接查验前装修到位，并根据项目的规模配备消防控制室、安防控制室等相应库室。

不得将电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车棚、车库、民防工程、室内层高不足 2.2 米的房屋计入物业服务用房面积。

第五章 物业管理服务

第三十九条 从事物业管理活动的企业应当具有独立法人资格，并在工商登记部门核准的经营范围内从事物业服务活动。

第四十条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务合同应当对物业服务内容、物业服务等级标准、物业服务收费标准、双方的权利义务、住宅专项维修资金的管理与使用、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第四十一条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起 30 日之内，将物业服务合同报物业所在地的县（市、区）住

房和城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第四十二条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业服务用房和本办法第三十四条第一款规定的资料交还给业主委员会。

第四十三条 物业服务企业可以将物业管理区域内的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。

第四十四条 物业服务主要包括下列内容：

（一）物业管理区域共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理；

（二）物业管理区域的绿化养护和管理；

（三）维护物业管理区域的环境卫生；

（四）维护物业管理区域的秩序，做好安全防范等工作；

（五）对物业使用中的禁止行为进行制止和报告；

（六）保管物业档案和物业服务档案；

（七）物业服务合同约定的其他物业服务事项。

第四十五条 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点等情况，分别实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立之前的住宅区（别墅除外）公共性物业服务收费实行政府指导价，别墅、业主大会成立之后的住宅和其他非住宅物业服务收费实行市场调节价。

具体物业服务收费标准应当在物业服务合同中约定。住宅的物业服务收费标准由物业服务企业报物业所在地价格行政主管部门备案。

实行政府指导价的，价格行政主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门，综合考虑物业服务平均成本、最低工资标准、社会保险最低缴费基数以及居民消费价格指数变动情况，制定物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度，并向社会公布。价格行政主管部门应当根据社会平均成本变动情况，对物业服务收费等级基准价适时调整。

第四十六条 已竣工但尚未售出或者尚未交付的物业，物业服务费由建设单位承担；已竣工并交付物业买受人的物业，物业服务费由业主承担。

物业交付后长期空置的，其物业服务费收费标准应当在物业服务合同中约定。

物业所有权发生转移的，业主应当与物业服务企业结清物业服务费及其他应当由业主负担的费用。

第四十七条 业主对房屋进行装修的，物业服务企业可以依照省和市有关规定向业主收取装修垃圾和渣土清运费，但不得向业主收取装修保证金（押金）、装修管理服务费、装修电梯使用费。

第四十八条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位

置，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准及收费办法等有关情况如实公示，不得擅自扩大收费范围、提高收费标准。

实行酬金制的物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，定期将物业服务资金和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况如实公示，接受价格行政主管部门和业主委员会、业主的监督。

第四十九条 物业服务企业可以根据物业服务合同的约定预收物业服务费，但是预收物业服务费的期限最长不得超过一年。

第五十条 物业管理区域内，供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。供水、供电、供气、供热、通信、有线电视收费应当包含运营费和共用管网、设施设备的维修、大修、折旧费等费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，可以向委托方收取委托费，不得向业主收取手续费等额外费用。

供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位不得强制物业服务企业代其收取业主应当交纳的费用。

第五十一条 物业服务企业享受国家和省有关现代服务业规定的税收优惠政策。物业服务企业代收代缴的费用符合税收管理规定的，不计征增值税和企业所得税。

第五十二条 业主大会决定选聘新物业服务企业的，被解聘

的物业服务企业在办理交接至撤出物业管理区域前的期间内，应当维持正常的物业管理秩序，并在物业服务合同终止之日起15日内，撤出物业管理区域。

被解聘的物业服务企业应当在业主委员会的监督下与新选聘的物业服务企业履行交接义务。

第五十三条 物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门、公安机关、街道办事处（乡镇人民政府）应当加强对物业服务企业交接工作的监管。对被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的，应当责令其限期撤出。

第六章 物业的使用与维护

第五十四条 交付使用的物业，在规定的保修期限内，由建设单位负责保修。保修期满后，物业管理区域内共用部位、共用设施设备的维修、更新，由业主共同承担。物业共用部位、共用设施设备由于人为原因损坏的，责任人应当及时修复，并对造成的损失承担赔偿责任。物业专有部分的维修由业主承担。

第五十五条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当由业主大会依法讨论决定，并在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，依法办理有关手续。

第五十六条 供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等专业经营单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。因维修、养护等需要临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十七条 物业服务企业应当健全物业共用部位、共用设施设备、消防设施的管理养护制度，按照合同约定加强对共用部位、共用设施设备、消防设施运行状况的日常检查、维护，并做好记录。

电梯、锅炉等特种设备和设施，应当委托专业服务单位负责维护、保养、检测，并明确各方安全管理责任。

第五十八条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第五十九条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业同意后，按照规定办理有关手续。经营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使用。

第六十条 共用部位、共用设施设备维修和更新、改造需要

使用住宅专项维修资金的，应当由业主表决通过。

发生下列危及房屋安全及人身安全情形，需要立即对住宅物业共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造的，可以按照应急维修程序使用住宅专项维修资金：

- （一）屋面漏雨、外墙渗水、下水管道破裂、外墙面脱落、道路塌陷等经业主委员会或者居（村）民委员会核实的；
- （二）共用电梯运行存在安全隐患的；
- （三）消防设施出现故障的；
- （四）危及房屋使用安全的其他情况。

按照应急维修程序支取住宅专项维修资金的，在安全隐患处置妥当后，应当在物业管理区域内向业主公示住宅专项维修资金使用情况。

第六十一条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十或者商品住宅已经出售但未建立住宅专项维修资金的，业主委员会应当组织相关业主续交或者补交。

第六十二条 物业管理区域内规划的车位、车库由业主或者房屋使用人用于停放车辆，不得改变用途。物业管理区域内划定车位、停放车辆，不得影响其他车辆和行人的正常通行。

第六十三条 物业服务企业可以根据物业管理区域内的车辆容纳情况，决定临时停放车辆的进入数量；公安、消防、抢险、救护等特殊车辆执行任务不受限制。

第六十四条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏物业承重结构、主体结构，改变房屋套型、将房屋进行分割搭建；

（二）破坏或者擅自改变房屋外观、降低或者提高首层地面标高；

（三）违法搭建建筑物、构筑物；

（四）占用或者损坏共用配套设施设备和相关场地，擅自移动共用配套设施设备；

（五）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房上方；

（六）存放超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

（七）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪音；

（八）乱设摊点，乱悬挂、张贴、涂写，高空抛物，随意丢弃垃圾、在公共场地放置私人用品；

（九）法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

第六十五条 有前条所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门；有关部门在接到物业服务企业的报告后，应当对

违法行为予以制止并依法处理。

公安、应急管理部门及消防救援机构、自然资源和规划、城市管理综合行政执法、市场监督管理等行政主管部门应当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、执法事项和举报电话，依法处理物业管理区域内的违法行为。

第七章 法律责任

第六十六条 违反本办法规定的行为，法律、法规和规章已作出处罚规定的，按照其规定执行；未作出处罚规定的，按照本办法的处罚规定执行。

第六十七条 住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡(镇)人民政府和其他有关部门的工作人员在工作中有挪用住宅专项维修资金行为、利用职务上的便利收受他人财物或者其他好处的，由监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

有关机关工作人员不依法履行物业管理监督职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，或者对投诉的违法违规行为不予查处造成恶劣影响的，由监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十八条 违反本办法第三十六条第一款规定，建设单位以物业交付期限届满为由，要求物业服务企业承接不符合交付条

件或者未经查验的物业的，由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3万元以上5万元以下罚款，并列入失信企业名单，由有关部门实施联合惩戒。

第六十九条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人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。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气或者限制业主交纳水费等方式催交物业费，也不得采取限制或者变相限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费。

第七十条 违反本办法第五十二条规定，被解聘的物业服务企业有下列行为之一的，由县级住房和城乡建设主管部门责令限期改正，将其违规行为记入物业服务企业信用档案；逾期不改正的，处2万元以上5万元以下罚款：

（一）在办理交接至撤出物业管理区域前的期间内，不维持正常的物业管理秩序的；

（二）在业主委员会选聘新的物业服务企业后未向业主委员会或者未在业主委员会监督下履行交接义务的；

（三）未在规定期限内撤出物业管理区域的。

第七十一条 违反本办法第六十二条规定，改变物业管理区域内规划的车位用途的，由自然资源和规划部门、城市管理综合行政执法部门依据各自的职责责令限期改正；逾期不改正的，对个人处1千元以上5千元以下罚款，对单位处1万元以上5万元以下罚款；不将车位、车库出售给业主或者出租给房屋使用人用于停放车辆的，由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1万元以上3万元以下罚款。

第七十二条 违反本办法第六十四条规定，实施物业管理区域内禁止行为的，由县级住房和城乡建设主管部门和公安、生态环境、自然资源和规划、城市管理综合行政执法、市场监督管理等有关部门责令限期改正；逾期不改正的，给予警告，并按照本条第二款的规定给予罚款。

个人有前款规定行为之一的，处3千元以上1万元以下罚款；单位有前款规定行为之一的，处3万元以上10万元以下罚款。

第八章 附 则

第七十三条 高新区、白沟新城管委会执行本办法。

第七十四条 本办法自2024年3月1日起施行。2017年1月25日保定市人民政府公布的《保定市物业管理办法》（保定市人民政府令〔2017〕第1号）同时废止。