

【发布单位】辽宁省大连市  
【发布文号】大连市人民政府令第105号  
【发布日期】2009-08-13  
【生效日期】2009-10-01  
【失效日期】-----  
【所属类别】地方法规  
【文件来源】[大连市](#)

## 大连市实施《物业管理条例》办法

(2009年8月13日大连市人民政府令第105号公布)

### 第一章 总 则

第一条 为了实施国务院《[物业管理条例](#)》，结合大连市实际，制定本办法。

第二条 大连市行政区域内，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，适用本办法。

第三条 市及县（市）区房地产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工作。

大连经济技术开发区管理委员会等市人民政府派出机构，负责管理范围内物业管理活动的监督管理工作。

价格、民政、工商、建设、城建、城乡规划、公安等行政管理部门依据各自职责，负责与物业管理活动有关的工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当协调物业管理与社区建设的关系，协助房地产行政主管部门对物业管理活动进行监督管理。居民委员会应当依法履行职责，支持、指导业主委员会日常工作。

第四条 鼓励依法成立物业服务行业协会。物业服务行业协会应当加强行业指导和行业自律，规范经营行为，培训从业人员，调解行业内部争议，维护会员合法权益，促进行业健康发展。

### 第二章 业主及业主大会

第五条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- （一）按照物业服务合同的约定，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) 选举业主委员会委员，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、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

(十) 法律、法规、规章规定的其他权利。

第六条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则，履行物业服务合同；

(二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和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) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 参加业主大会时遵守大会程序；

(七) 向物业服务企业提供详实、准确的联系方式；

(八) 接受业主大会、业主委员会对其履行业主义务的监督；

(九) 法律、法规、规章规定的其他义务。

第七条 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) 筹集和使用专项维修资金；

(六) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定前款其他事项，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。

第八条 新建物业项目，包括分期建设和多个单位开发建设，其配套设施设备和相关场地是共用的，应当划分为一个物业管理区域。但是，该物业项目规模较大且被市政道路分割或者独立封闭的，可以划分为若干个独立的物业管理区域。

新建物业项目的物业管理区域，由城乡规划主管部门在详细规划图上明确。

第九条 同一个物业管理区域内的业主应当依法成立一个业主大会。

房屋实际交付使用的专有部分占建筑物总面积百分之五十以上的，可以成立业主大会。

第十条 物业管理区域符合成立业主大会条件并准备成立业主大会的，由建设单位（公有住房出售单位）在三十日内，书面向物业所在地县（市）区房地产行政主管部门提出成立首次业主大会的报告，同时提供物业出售和业主入住明细、物业基本情况等材料。

房地产行政主管部门自接到报告之日起三十个工作日内，会同街道办事处或者乡镇人民政府指导组建业主大会筹备组。筹备组由业主代表三人、街道办事处或者乡镇人民政府和建设单位（公有住房出售单位）的代表各一人共五人组成；其中业主代表由业主推选或者在街道办事处、乡镇人民政府的指导下选定。筹备组成员名单确定后，在物业管理区域内书面公告。

建设单位（公有住房出售单位）未提出成立首次业主大会报告的，经百分之二十以上业主提议，可以书面向物业所在地县（市）区房地产行政主管部门提出成立首次业主大会的报告。符合条件的，房地产行政主管部门按照前款规定指导组建业主大会筹备组，建设单位（公有住房出售单位）提供物业出售和业主入住明细、物业基本情况等材料。

筹备成立首次业主大会的费用，由业主和建设单位（公有住房出售单位）按所拥有的建筑面积承担。

第十一条 业主大会筹备组履行下列职责：

- （一）确定会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （二）参照市房地产行政主管部门制订的示范文本，拟定业主大会议事规则草案和管理规约草案；
- （三）确认业主身份，核定业主的投票权数；
- （四）拟定业主委员会委员候选人产生办法，组织推荐业主委员会委员候选人；
- （五）做好会议的其他准备工作。

前款第（一）项、第（二）项、第（三）项、第（四）项规定的事项，应当在会议召开十五日前，在物业管理区域内书面公告。

第十二条 物业管理区域内业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主的意见。需投票表决的，业主赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会会议上代为投票。

业主可以委托代理人参加业主大会会议，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决。数人共有一个物业的，共有人可以推选其中一人参加业主大会会议。

第十三条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会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。

第十四条 业主大会应当依法选举产生一个业主委员会。

业主委员会由委员五人以上十五人以下单数组成，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。业主委员会委员的任期由业主大会议事规则规定。

业主委员会应当自选举产生之日起三日内召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任一人，副主任一至二人。

业主委员会委员本人、配偶及其近亲属不得在为该物业管理区域提供服务的物业服务企业任职。

业主大会在选举业主委员会委员的同时，具备条件的，应当选举出业主委员会候补委员。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。在个别业主委员会委员资格终止时，经业主委员会决定，从候补委员中按照得票多少依次递补，并在本物业管理区域内公示。

第十五条 业主委员会委员应当符合下列条件：

- （一）是本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主；
- （二）模范履行按时交纳物业服务费用及其他业主义务；
- （三）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定的组织能力；
- （四）具备与物业管理相关的专业知识；
- （五）身体健康，有必要的工作时间。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起十日内，将业主委员会委员的姓名、性别、年龄、住址、工作单位等情况在本物业管理区域内显著位置公示。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地县（市）区房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。备案材料中应当载明业主大会成立情况、业主大会议事规则、管理规约、业主委员会委员名单和各项表决结果。备案材料齐全的，物业所在地县（市）区房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府出具备案回执。

业主委员会的印章刻制，按照市房地产行政主管部门与市公安局的规定执行。

第十七条 业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。物业管理区域内有百分之二十以上业主提议，或者经业主委员会决定，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。但是，已经业主大会决定的事项，在下次业主大会定期会议召开前，不得提议召开业主大会临时会议重新决定。

物业管理区域召开业主大会会议前，业主委员会应当告知相关的居民委员会。居民委员会可以派员列席。

业主委员会不按规定组织召开业主大会会议的，物业所在地的县（市）区房地产行政主管部门应当责令业主委员会限期组织召开；逾期仍不召开的，经百分之二十以上业主申请，由物业所在地县（市）区房地产行政主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府指导业主召开。

第十八条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）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；

(三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议, 掌握物业服务企业履行物业服务合同情况;

(四) 监督管理规约的实施;

(五) 法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第十九条 三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的, 应当召开业主委员会会议。业主委员会会议每年至少召开一次。

召开业主委员会会议, 应当有过半数委员出席。业主委员会作出决定应当经全体委员人数的半数以上书面同意。

业主委员会的决定应当自决定作出之日起三日内在物业管理区域内公告后生效。

第二十条 业主委员会有下列情形之一的, 应当召开业主大会予以改选:

(一) 过半数以上委员不履行职责的;

(二) 多次侵犯业主合法权益又不整改的;

(三) 做出违法或者错误决定, 经有关行政主管部门责令改正, 但拒不改正或者拖延改正的。

业主委员会不召集业主大会改选的, 经百分之二十以上业主申请, 物业所在地县(市)区房地产行政主管部门可以会同街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会改选。新的业主委员会成立后, 按照本办法第十六条的规定公示、备案。

第二十一条 业主委员会委员、候补委员不再是本物业管理区域内业主的, 其委员、候补委员资格自行终止。

业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的, 业主委员会会议可以决定终止其委员、候补委员资格:

(一) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的;

(二) 受过刑事处罚的;

(三) 因疾病等原因丧失履行职责能力的;

(四) 不履行业主义务的;

(五) 无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的;

(六) 不宜继续担任业主委员会委员、候补委员的其他情形。

业主委员会委员资格终止的, 应当自终止之日起三日内将其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物交还给业主委员会。

第二十二条 业主委员会根据业主大会议事规则规定的任期届满二个月前, 应当召集业主大会, 组织换届选举; 无力召集业主大会、组织换届选举的, 由物业所在地县(市)区房地产行政主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府组织换届选举。

第二十三条 物业管理区域不成立业主大会的, 可以由房地产行政主管部门会同街道办事处、乡镇人

民政府，在征得专有部分占建筑物总面积过半数且总人数过半数的业主同意后，将本办法第七条第（二）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项事项，委托物业管理区域所在地的居（村）民委员会组织实施。委托期限为三年，可以连续委托。

按照城市总体规划属于农村城市化范围内的住宅项目，需要对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护本区域环境卫生和相关秩序的，可以由居（村）民委员会参照业主委员会职责，按照有关法律、法规和规章的规定开展工作。

第二十四条 业主大会、业主委员会和接受委托的居（村）民委员会开展工作的经费由全体业主承担，不得由物业服务企业承担。业主大会、业主委员会和接受委托的居（村）民委员会工作经费使用情况应当定期在物业管理区域内公告，接受业主的监督。

### 第三章 前期物业管理

第二十五条 建设单位应当在物业管理区域内提供物业管理用房：建筑物总面积五万平方米（建筑面积，下同）以下的，为一百至二百平方米；超过五万平方米的，每五万平方米以内，增加五十至一百平方米。物业管理用房中的业主委员会用房面积不低于三十平方米。

物业管理用房应当为地面以上的独立成套房屋，水、电、煤气、暖气、通信、排水等设施设备齐全，具备使用条件。门卫房、电话交换机房、监控室、员工休息室、换衣间、浴室、食堂、储藏室等面积不计入物业管理用房面积。

物业管理用房具体位置，由城乡规划主管部门在确定详细规划图时明确。

物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，任何单位和个人不得改变物业管理用房的用途。前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房移交给业主委员会或者建设单位管理。

市房地产行政主管部门在核发商品房预售许可证和办理房屋所有权初始登记时，应当核查并注明物业管理用房房号。

第二十六条 住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。招标时应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，持下列材料到物业所在地的县（市）区房地产行政主管部门备案：

- （一）建设项目中标确认书或者具有法律效力的其他批准文件；
- （二）经批准的建设项目详细规划图；
- （三）招标公告或者投标邀请书；
- （四）招标文件；
- （五）法律、法规、规章规定的其他材料。

房地产行政主管部门发现招标有违反法律、法规、规章行为的，应当责令招标人改正。

选聘物业服务企业，投标人少于三个或者同一物业管理区域住宅物业建筑面积在二万平方米以下的，经物业所在地县（市）区房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有资质的物业服务企业。

第二十七条 新建住宅物业，建设单位应当在取得商品房预售许可证之前完成前期物业服务企业选聘工作，并与中标或者协商选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同。

建设单位在办理商品房预售许可证时，应当提供前期物业服务合同和物业服务方案，物业服务方案应当载明选聘物业服务企业情况。

第二十八条 建设单位销（预）售物业时，应当将选聘的物业服务企业情况、前期物业服务合同、临时管理规约、物业管理区域图、物业服务内容、服务标准、物业服务费标准（需注明以价格主管部门批准为准）等事项，向物业所在地县（市）区房地产行政主管部门备案并在销售场所公示。物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约及同意公示的其他事项。

第二十九条 物业服务企业承接物业时，应当与建设单位对物业共用部位、共用设施设备进行查验。经查验存在问题的，双方应当书面约定解决时限和方法。

物业共用部位、共用设施设备有重大质量问题的，建设单位应当进行整改。待整改完成，双方验收合格后，再行移交。

第三十条 建设单位在物业竣工或者交接物业时，应当将物业管理区域内的下列资料分别移交城市建设档案馆和物业服务企业保管：

- （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）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （四）物业管理所必需的其他资料。

移交物业服务企业的前款资料归全体业主所有。物业服务企业因管理不善导致资料丢失或者损坏的，应当负责补齐。前期物业服务合同终止时，应当全部移交给业主委员会或者建设单位。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修范围和保修期限，承担物业的保修责任。物业服务企业对属于保修范围和保修期内的房屋质量问题，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不按工程质量保修书约定进行保修的，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，物业服务企业可以向建设行政主管部门反映，由建设行政主管部门依法进行监管。

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的约定承担。

#### 第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业服务的单位应当自领取企业法人营业执照之日起三十日内，向市房地产行政主管部门申请取得物业服务企业资质证书。

物业服务企业资质证书不得转让、出租、出借。

第三十三条 物业服务企业应当在办公地点显著位置，将物业服务企业资质证书、服务项目、服务标准、服务电话等公示，并按照价格主管部门的规定进行收费公示。

第三十四条 业主应当根据物业服务合同的约定按时交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位按收费标准交纳。

违反物业服务合同约定，业主未按时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，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第三十五条 业主出租物业的，应当在物业租赁合同中，对物业服务费用的交纳作出约定，并在合同签订后十日内，将物业承租人、出租期限及物业费用的交纳等约定事项书面告知业主委员会和物业服务企业。

物业转让时，买受人应当要求出卖人结清物业服务费和住房维修费用。未结清的，由买卖双方与物业服务企业约定结清方式。

第三十六条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、邮政、有线电视等单位，应当向接受其服务的最终用户收取相关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第三十七条 物业服务企业应当履行物业服务合同，接受业主、业主大会、业主委员会的监督。业主委员会应当就物业服务企业履行合同约定情况每年至少一次征求业主意见，认为履行合同约定情况的，予以确认；业主要求整改的，通知物业服务企业及时整改。

第三十八条 物业服务合同期满前，物业服务企业和业主委员会无正当理由不得单方面提前解除合同。一方依法或者依据合同约定要求提前解除物业服务合同的，应当提前二个月书面告知对方及物业所在地县（市）区房地产行政主管部门。

物业服务合同期满二个月前，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项。业主大会决定继续聘用的，应当依法与物业服务企业签订新的物业服务合同；不继续聘用的，应当按照本办法规定重新选聘新的物业服务企业。

第三十九条 物业服务合同期满不再续订以及依法解除或者依据合同约定提前解除的，原物业服务企业应当自合同终止之日起十日内退出该物业管理区域。在退出物业管理区域之前，应当按照国务院《物业管理条例》的规定，向业主委员会或者新聘的物业服务企业移交物业管理所需资料、预收的物业服务费用及其收支账目和物业管理用房。

物业服务合同终止时，业主委员会与原物业服务企业应当成立移交小组，负责处理相关债权债务和物业管理资料移交等事务。原物业服务企业不得以未结清债权债务为由拒绝移交或者退出。

物业服务企业退出物业管理区域后，业主大会尚未选聘出物业服务企业的，环境卫生工作由城建部门委托经核准的生活垃圾经营性处置单位负责；物业共用设施设备、场地需要维修养护的，由利益相关的业主按照规定使用专项维修资金维修；没有专项维修资金或者专项维修资金不足的，由利益相关的业主自筹。

第四十条 业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中发生矛盾和争议的，可以向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会反映，街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会应当及时进行调解。

市房地产行政主管部门应当建立物业投诉制度，对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉，应当依法及时调查、处理，并将调查或者处理结果及时回复投诉人；属于其他行政管理部门职责的，市房地产行政主管部门应当及时移交有关行政管理部门处理，并告知投诉人。

## 第五章 物业的使用与维护

第四十一条 业主、物业使用人使用物业时，应当遵守法律、法规、规章和管理规约的规定，在供

水、排水、通风、采光、通行、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面，按照有利于物业安全使用，外观整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人合法权益的原则，处理好相邻关系。

第四十二条 在物业管理区域内不得有下列行为：

- （一）擅自拆改房屋承重结构；
- （二）侵占、损坏公共场地、共用部位、共用设施设备；
- （三）擅自改变物业规划用途；
- （四）违反规定饲养家禽、宠物；
- （五）违反规定摆摊设点、占道经营；
- （六）违反规定倾倒垃圾、污水和抛掷杂物；
- （七）在建筑物、构筑物上违章搭建、涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；
- （八）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者超过规定标准的噪音；
- （九）违反规定从事妨碍业主正常生活的经营活动；
- （十）法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业应当及时劝阻、制止，督促改正；拒不改正的，应当及时向有关行政管理部门报告。有关行政管理部门在接到报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十三条 业主或者物业使用人装饰装修物业，应当事先书面告知物业服务企业。物业服务企业按照有关规定，与业主或者物业使用人签订物业装饰装修协议，发现违反法律、法规、规章和协议行为的，应当制止。已造成不良后果或者不听制止的，按照建设部《住宅室内装饰装修管理办法》的规定处理。

第四十四条 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，业主委员会应当持业主大会决议到有关行政管理部门办理手续，经批准的，由业主委员会持有关批准文件告知物业服务企业。涉及需要改变物业服务合同约定事项的，应当与物业服务企业重新约定。

业主大会决定前款事项前，由业主委员会征求物业服务企业的意见。物业服务企业根据法律、法规和规章的规定，认为不宜改变用途的，应当向业主委员会做出书面说明。业主大会的决议违反法律、法规和规章规定的，物业服务企业应当报告相关行政主管部门。

第四十五条 供水、供电、供气、供热、通信、邮政、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备的维修、养护的责任。

供水、供电、供气、供热、道路、排水、通信、邮政、有线电视等单位，在物业管理区域内的新增、养护、维修、更新和改造工程，需要临时占用、挖掘道路、场地或者共用部位的，应当在计划施工十五日前，持施工计划书、图纸等材料，与物业服务企业就施工时间、施工范围、恢复方式、违约责任等事项签订协议后，方可施工。物业服务企业不得无故阻挠施工。

紧急抢险的，施工单位应当在抢险同时向物业服务企业通报，施工后及时恢复原状。

第四十六条 车辆在物业管理区域内公共场地或者占用业主共有道路的停放、收费、管理和费用的使用办法等事项，由业主大会决定。

物业管理区域停车场管理辦法的示范文本，由市房地产行政主管部门制定。

第四十七条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的，在向有关行政主管部门办理审批手续前，应当征得相关业主、业主大会书面同意，并征求物业服务企业意见。经批准的，应当与物业服务企业签订有偿使用协议，所得收益归全体业主所有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

物业服务企业与物业共有部位、共用设施设备的经营者签订有偿使用协议，不得损害业主的合法权益。

第四十八条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动，应当遵守有关法律、法规和规章的规定，不得影响房屋安全和正常使用。

第四十九条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约、物业管理有关规定告知受让人或者承租人，受让人或者承租人应当认真履行并承担相应责任。

业主应当在物业转让合同或者租赁合同签订之日起十日内，将物业转让或者出租的有关情况书面告知物业服务企业。

第五十条 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专项维修资金。

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。

第五十一条 物业共用部位、共用设施在保修期满后出现严重损坏，影响业主和物业使用人正常生活和安全，业主不同意维修的，市房地产行政主管部门可以组织物业服务企业维修，并告知业主大会，维修费用在专项维修资金中支付。

## 第六章 法律责任

第五十二条 建设单位（公有住房出售单位）违反本办法有下列行为之一的，由房地产行政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罚款：

（一）违反本办法第十条规定，不提出成立首次业主大会报告或者不提供物业出售和业主入住明细、物业基本情况等材料的；

（二）违反本办法第二十八条规定，未将应当备案、公示的事项备案、公示的。

第五十三条 物业服务企业违反本办法有下列行为之一的，由房地产行政主管部门按照下列规定处罚：

（一）违反本办法第三十条第二款规定，将资料丢失或者损坏，又不补齐的，责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款；

（二）违反本办法第三十二条第二款规定，转让、出租、出借物业服务企业资质证书的，责令限期改正，处五千元罚款；

（三）违反本办法第四十五条规定，无故阻挠施工的，给予警告，责令改正。

第五十四条 物业服务企业违反本办法第三十九条规定不退出物业管理区域的，业主委员会可以依法提起诉讼。

第五十五条 违反本办法涉及其他行政主管部门权限的，由有关行政主管部门依法处理。

## 第七章 附 则

第五十六条 业主自行或者委托其他管理人对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，可以参照本办法执行。

第五十七条 本办法自2009年10月1日起施行。

大连市人民政府1999年12月23日公布的《[大连市城市住宅区物业管理办法](#)》（大政发〔1999〕123号）同时废止。

说明：本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚 聘](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [软件著作权](#) | [总编辑](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2010 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited