

哈尔滨市物业管理条例

(2012年5月31日哈尔滨市第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议通过，2012年8月24日黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准)

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、社区物业服务机构的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理、使用及其监督管理，适用本条例。

第三条 本条例所称物业管理，包括物业服务企业管理、社区物业服务机构管理和业主自行管理。

本条例所称物业服务企业管理，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规定标准，依据物业服务合同约定，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。

本条例所称社区物业服务机构管理，是指由社区物业服务机构对未实行物业管理和自行管理的老旧住宅，按照政府确定的服务标准和收费标准，依据物业服务合同约定，为业主提供相应物业服务的活动。

本条例所称业主自行管理，是指以业主共同商定的服务形式，为业主提供相应物业服务的活动。

第四条 市住房保障和房产管理部门（以下称市物业行政主管部门）负责全市物业管理活动的监督管理工作。

区、县（市）物业行政主管部门负责所辖区内物业管理活动的监督管理工作。

市、区、县（市）物业行政主管部门的职责分工由市人民政府确定。

城乡建设、城乡规划、城市管理、城市管理行政执法、环境保护、价格、公安、工商、食品药品监督、财政、民政、卫生、质量技术监督、水务、广播电视等有关行政管理部门，按照各自职责做好物业管理相关工作。

第五条 物业管理行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，维护会员合法权益，促进行业建设和健康发展。

市物业行政主管部门应当加强对物业管理行业协会的指导和监督。

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第六条 房屋的所有权人为业主。

进行房屋权属登记的，房屋所有权证记载的房屋所有权人为业主。

尚未进行房屋权属登记的，基于继承、遗赠、合法建造已经实际占有该房屋的，在物业管理活动中应当认定为业主；基于买卖等民事法律行为已经实际占有该房屋的，在物业管理活动中可以认定为业主。

业主依据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

第七条 同一物业管理区域内，可以以幢或者单元的全体业主组成业主小组。业主小组可以推选业主小组代表。

第八条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会：

（一）房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

（二）房屋出售并交付使用的套数达到百分之五十以上的；

（三）首套房屋出售并交付使用满两年且入住户数的比例达到百分之二十五以上的。

建设单位对具备召开首次业主大会会议条件的，应当在三十日内书面报告物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府，并

提供有关资料。业主可以向所在地街道办事处、乡（镇）人民政府，提出召开首次业主大会会议的书面要求。街道办事处、乡（镇）人民政府对符合条件的，应当组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

第九条 首次业主大会会议筹备组由七至十七人单数组成，由业主代表、街道办事处或者乡（镇）人民政府、社区居民委员会和建设单位人员组成，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的百分之五十。筹备组组长由街道办事处或者乡（镇）人民政府指派人员担任，业主代表由街道办事处或者乡（镇）人民政府组织业主推荐产生。

筹备组组建后七日内，街道办事处、乡（镇）人民政府应当在物业管理区域内公告筹备组成员名单。

建设单位或者物业服务企业应当向筹备组提供业主名册、物业建筑面积、共用部位、物业出售和交付使用情况等资料。

第十条 筹备组应当按照有关规定履行相关职责，并在成立之日起三十日内组织召开首次业主大会会议，选举产生业主委员会。

第十一条 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。业主委员会应当在会议召开十五日前将会议时间、地点、形式和内容告知全体业主，并通知物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府，接受其监督和指导。街道办事处、乡（镇）人民政府应当派员列席。

业主委员会不按照规定履行召开业主大会会议职责的，由街道办事处、乡（镇）人民政府责令其限期召开；逾期仍不召开的，由街道办事处、乡（镇）人民政府组织召开业主大会会议。

第十二条 业主大会会议可以采取现场会议的形式，也可以采用书面、网络等征求意见的形式召开。

业主可以委托业主小组代表或者代理人参加业主大会会议。业主小组代表参加业主大会会议时，应当事先书面征求所代表的业主意见，并将经业主本人签字的书面意见在业主大会上如实反映。代理人参加业主大会会议时，应当出具业主书面授权委托书和本人身份证明。

业主大会会议表决采取记名投票方式。

第十三条 业主大会可以制定和修改业主委员会工作规则，撤销业主委员会的不当决定。

第十四条 业主大会依法作出的决定，对本物业管理区域内全体业主具有约束力。业主委员会应当在业主大会作出决定之日起三日内，将决定以书面形式在物业管理区域内公告。

第十五条 业主委员会一般由五名以上单数委员组成，候补委员人数按照委员人数的百分之四十设置。在一个物业管理区域内分期开发的项目，新一期项目的业主入住后，应当增补业主委员会委员。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会委员实行任期制，每届任期三至五年。

第十六条 本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域提供物业服务的企业或者机构任职的，不得担任业主委员会委员、候补委员。

第十七条 业主委员会的工作经费由业主委员会与物业服务企业签订物业服务合同时进行约定。

第十八条 业主委员会会议应当有过半数委员出席，业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

业主委员会作出的决定，应当经全体委员过半数签字同意。业主委员会应当在作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项在本物业管理区域内书面公告。

业主委员会召开会议应当通知社区居民委员会，社区居民委员会可以派员列席。

第十九条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会决定后，终止其委员资格：

- （一）不履行委员职责；
- （二）业主委员会过半数委员或者百分之二十以上业主提议撤销其委员资格；
- （三）侵害业主共同利益；
- （四）不履行业主义务；
- （五）利用委员资格谋取私利；
- （六）被依法限制人身自由不能履行职责；
- （七）不适合继续担任业主委员会委员的其他情形。

业主委员会委员资格终止的，由候补委员按照得票数多少依次递补。

第二十条 业主委员会任期届满六十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举。未按期召开的，由物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府督促限期召开，逾期仍不召开的，由街道办事处、乡（镇）人民政府组织召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会任期届满之日起五日内，原业主委员会应当将财务收支情况向业主大会报告，并将有关资料、印章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。

第三章 前期物业管理

第二十一条 物业管理区域的划分，以建设用地规划许可证确定的用地范围为基础，并考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定。

已经建成交付使用、自然形成独立物业管理区域且无争议的，不再按照本条前款规定重新划分。

第二十二条 分期开发建设或者由两个以上单位共同开发建设的项目，其设置的附属设施设备是共用的，应当划分为一个物业管理区域。但建设项目内已按规划分割成两个以上自然院落或者封闭区域，配套设施设备能够分割并独立使用，在明确配套设施设备管理、维护责任的情况下，可以划分为不同的物业管理区

域。

第二十三条 建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当持建设用地规划许可证和建设项目规划设计图纸，向区、县（市）物业行政主管部门提出划分物业管理区域的书面申请。

区、县（市）物业行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内，在征求街道办事处、乡（镇）人民政府的意见后进行划分，并告知建设单位。

第二十四条 建设单位应当按照建设项目地上总建筑面积千分之二比例在物业管理区域内配置物业管理用房，但建筑面积最低不少于一百平方米，最高一般不超过五百平方米。业主委员会办公用房按照物业管理用房总建筑面积百分之十的比例调剂，但建筑面积最低不少于十五平方米。

物业管理用房应当为地面上独立成套房屋，具备供水、排水、供电、供气、供热以及采光、通风等使用功能。

物业管理用房的所有权依法属于业主，由物业服务企业和业主委员会按照规定使用，不得挪作他用。

第二十五条 规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当对规划图纸中标注的物业管理用房的位置和面积进行审核。

市物业行政主管部门在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案时，应当对物业管理用房进行核查。

在物业项目交付使用时，区、县（市）物业行政主管部门应当对物业管理用房配置情况进行现场核实。

第二十六条 建设单位在销售住宅物业前，应当通过本市统一的物业管理招投标平台公开招标选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业管理，并到物业所在地的区、县（市）物业行政主管部门备案。投标人少于三个或者建筑面积不超过两万平方米的，经物业所在地的区、县（市）物业行政主管部门批准，可以采取协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

市物业行政主管部门负责建立本市统一的物业管理招投标平台，为选聘物业服务企业提供指导和服务。

第二十七条 建设单位依法选聘物业服务企业后，应当与其签订书面前期物业服务合同。

建设单位与物业买受人签订物业买卖合同时，应当将前期物业服务合同作为物业买卖合同的附件。

第二十八条 建设单位应当在新建物业交付使用前，同物业服务企业办理物业管理承接验收手续，应当移交共用部位、共用设施设备明细。

物业服务企业承接物业时，应当重点对物业共用部位、共用设施设备及其他有关事项进行查验，并做好登记存档。

物业服务企业应当在首次业主大会上报告物业承接验收等情况。

建设单位向物业服务企业移交相关资料的同时，应当向市物

业行政主管部门报送备份。

第四章 物业服务管理

第二十九条 物业服务企业从事物业管理活动，应当具有法人资格，取得资质证书，并在其资质等级许可的范围内承接物业项目。

非本市物业服务企业进入本市从事物业管理活动的，应当持营业执照、资质证书等材料到市物业行政主管部门备案。

第三十条 物业服务企业管理的物业，实行项目经理责任制。

物业项目经理、管理专业人员应当按照规定取得相应的职业资格证书；专业技术人员应当按照规定取得相应的技术职称证书。

物业服务企业应当建立物业管理从业人员档案，并报市物业行政主管部门备案。

第三十一条 业主大会选聘物业服务企业，应当通过本市统一的物业管理招投标平台公开招标。但业主大会决定继续聘用原物业服务企业或者业主大会决定采用协议选聘等其他方式的除外。

第三十二条 业主委员会应当拟定选聘方案。选聘方案应当包括拟选聘物业服务企业的资质、管理实绩要求、物业服务内容和收费标准、物业服务合同期限和选聘方式等内容。

选聘方案经业主大会会议表决通过后，业主委员会应当及时在物业管理区域内公告。

第三十三条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起二十日内，持物业服务合同到物业所在地的区、县（市）物业行政主管部门备案。

第三十四条 物业服务企业提供物业服务，应当遵守下列规定：

- （一）遵守有关法律、法规和规章的规定；
- （二）符合国家、省、市规定的技术标准和操作规范；
- （三）按照物业服务合同的约定，提供相应的服务；
- （四）向业主和物业使用人告知物业共用部位、共用设施设备使用的方法、要求及注意事项；
- （五）向业主大会进行报告，听取业主的意见和建议，改进和完善服务。

第三十五条 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。

普通住宅的物业服务收费实行政府指导价；别墅等高档住宅以及写字楼、酒店、商场等其他非住宅的物业服务收费实行市场调节价。

物业配套使用的电梯费和室内停车场（位）的综合服务费实行政府指导价。

实行政府指导价的，由市价格行政主管部门会同市物业行政

主管部门制定基准价和浮动幅度，定期向社会公布，并根据社会平均物价指数变动情况适时进行调整。具体收费标准，由当事人根据政府指导价在物业服务合同中约定。物业服务合同签订后，物业服务收费标准调整的，应当经过业主大会决定。

实行市场调节价的，具体收费标准由当事人自主协商后，在物业服务合同中约定。

第三十六条 物业管理区域内，供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

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 物业服务合同期限届满前九十日，业主委员会应当组织召开业主大会会议，决定续聘或者重新选聘物业服务企业。

物业服务合同期限届满，业主大会未作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，由街道办事处、乡(镇)人民政府组织征求占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后，物业服务合同自动顺延至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

第三十八条 物业服务合同期限内，物业服务企业或者业主大会决定依法提前解除物业服务合同的，按照合同约定的内容执行。合同未约定或约定不明确的，解除合同的一方应当提前六十日将解除原因等情况书面告知对方。并向物业所在地的区、县(市)

物业行政主管部门以及街道办事处、乡（镇）人民政府备案，同时在物业管理区域内公告十五日。

第三十九条 原物业服务企业应当在物业服务合同终止时，与业主委员会办理退出交接手续，并移交下列资料和财物：

- （一）预收的物业服务费用；
- （二）全部物业档案资料；
- （三）物业管理用房、共用设施设备用房；
- （四）其他属于业主共有的财物。

业主委员会应当与新选聘的物业服务企业办理物业承接验收手续，同时移交本条第一款所列的资料、财物。

第四十条 物业服务企业擅自终止服务的，三年内不得在本市承接新的物业服务项目，物业服务企业的法定代表人在三年内不得从事物业管理活动。

第四十一条 未选聘物业服务企业和自行管理的老旧住宅，应当实行社区物业服务机构管理。

社区物业服务机构由街道办事处、乡（镇）人民政府根据社区设置、物业规模等情况组建，报经市物业行政主管部门批准后成立。

市、区人民政府对社区物业服务机构给予适当补贴。

第四十二条 社区物业服务机构应当提供环境卫生清扫保洁、绿化养护、房屋共用部位和共用设施设备日常综合维修等基础性服务。

第四十三条 社区物业服务机构的服务收费标准由市价格行政主管部门会同市物业行政主管部门确定，并定期向社会公布。

第四十四条 经业主大会决定，或者经物业区域内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，业主可以自行管理，并接受市、区、县（市）物业行政主管部门的指导和监督。

自行管理的物业服务内容、服务方式、服务费用、收费方式、服务标准等具体事项由业主共同协商确定。

自行管理不得违反有关法律、法规和规章的规定，损害社会公共利益，侵害业主的合法权益。

第四十五条 业主大会依法选聘物业服务企业或者自行管理的，社区物业服务机构应当终止服务，并按照规定办理相关交接手续。

第四十六条 未选举产生业主委员会，或者业主委员会发生半数以上委员资格终止、任期届满未换届、任期未届满提前退出等无法正常开展工作的情况时，由社区居委会代行业主委员会职责，对有关共有和共同管理事项组织召开业主大会会议讨论决定。

第四十七条 物业服务企业或者社区物业服务机构应当在管理区域将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况进行公示。

第五章 物业的使用和维护

第四十八条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构、主体结构等违反房屋安全管理规定的；

（二）擅自占用、损坏或者移动物业共用部位、共用设施设备违反物业管理规定的；

（三）违法搭建建筑物、构筑物，损坏或者擅自改变房屋外观等违反规划管理规定的；

（四）占用消防通道、损坏消防设施设备等违反消防管理规定的；

（五）随意堆放、倾倒、抛撒垃圾、杂物，擅自占用、损毁绿地、花草树木，擅自在建筑物、构筑物或者其他设施上涂写、刻画、悬挂、张贴，违法搭建外挂式保温阳台，违法搭建鸽舍等设施，饲养家禽、家畜等违反城乡容貌和环境卫生管理规定的；

（六）放置易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者产生超过规定标准的噪声，饲养烈性犬、大型犬等违反治安管理规定的；

（七）产生噪声、振动、烟尘、恶臭气体等违反环境保护管理规定的；

（八）擅自设置摊点、开公司违反工商管理规定的；

（九）法律、法规、规章禁止的其他行为。

业主委员会、物业服务企业或者社区物业服务机构对物业管

理区域内发生的上述行为，应当予以劝阻、制止，并及时向有关行政管理部门报告。

第四十九条 业主、物业使用人应当按照规划设计用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。

业主、物业使用人将住宅改变为经营性用房的，应当经有利害关系的业主同意后，由市物业行政主管部门会同城乡规划、环境保护、公安消防等有关行政管理部门依法办理批准手续。

第五十条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守有关法律、法规和规章的规定。

业主、物业使用人装修房屋时，应当向物业服务企业或者社区物业服务机构申报登记。物业服务企业或者社区物业服务机构应当告知允许施工的时间、禁止行为、废弃物的清运和处置等事项。

第五十一条 在确保消防通道和道路畅通的情况下，占用物业管理区域内共用道路、场地停放机动车辆的，应当由业主大会决定。业主大会决定对停放车辆收取道路、场地占用费和服务管理费的，参照价格行政主管部门规定的停车场收费指导价执行。道路、场地占用费应当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。

对停放车辆有保管等专项服务要求的，由车主或者车辆使用人与物业服务企业或者社区物业服务机构另行签订保管合同。

第五十二条 拥有两个以上房屋所有权人的住宅物业、非住

宅物业，应当按照有关规定交存专项维修资金。

专项维修资金管理实行统一交存、专户存储、按幢立账、按户核算、专款专用、所有人决策、政府监督的原则。

利用专项维修资金增值收益部分建立应急维修资金。在物业使用中发生影响业主正常生活和危及安全的重大突发事件需要应急维修时，经市物业行政主管部门批准，可以先行启用应急维修资金进行维修，待维修工程结束后，所发生费用由相关受益人共同分摊。

业主转让物业时，买卖双方应当同时办理专项维修资金转移变更手续。未交存专项维修资金或者账户余额不足的，应当按照规定予以补足。

第五十三条 物业共用部位、共用设施设备的日常维修养护，由物业服务企业或者社区物业服务机构负责组织维修，费用从物业服务费用列支；对物业共用部位、共用设施设备除日常维修养护之外的维修、更新和改造，由物业服务企业或者社区物业服务机构负责组织维修，费用从专项维修资金列支。

业主专有部分、自用设施设备的维修养护责任和费用，由业主自行承担。

物业保修期内，发生工程建设质量问题的，由开发建设单位按照规定承担维修责任。

共用部位、共用设施设备的范围按照有关规定执行。

第五十四条 供水、排水、供电、供气、供热、通讯、有线

电视及物业管理相关责任单位，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、养护责任。

本条前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当通知物业服务企业、社区物业服务机构和业主委员会，并及时恢复原状。

第五十五条 设置于房屋内部的共用设施设备发生损坏或者妨碍正常使用时，业主或者物业使用人应当及时告知物业服务企业、社区物业服务机构或者有关管理单位进行维修。

对物业共用部位、共用设施设备以及供水、排水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等设施设备实施维修养护时，有关业主和物业使用人应当给予配合。

第六章 监督管理

第五十六条 市、区、县（市）有关行政主管部门应当按照下列规定对物业管理区域内的有关事项进行监督检查：

（一）物业行政主管部门对物业企业资质、物业管理招投标、物业服务合同备案、专项维修资金使用、物业服务质量、从业人员执业资格、业主大会成立和决定、业主委员会履行职责等情况进行监督；

（二）城乡规划行政主管部门对物业管理用房的规划配置等情况进行监督；

（三）城市管理行政主管部门对物业管理区域内的容貌、环境卫生、绿化等情况进行监督；

（四）城市管理行政执法部门对擅自拆改、擅自占用共用部位、私搭滥建、乱设摊点、损坏绿地、乱贴乱画、室外经营活动噪声扰民等情况进行监督；

（五）城乡建设行政主管部门对建设单位履行房屋工程质量保修责任等情况进行监督；

（六）价格行政主管部门对物业服务收费、价格公示等情况进行监督；

（七）公安行政主管部门对治安、消防、养犬、车辆停放、室内居民噪声等情况进行监督；

（八）环境保护行政主管部门对烟尘污染、经营活动噪声扰民等情况进行监督；

（九）水务行政主管部门对供排水等情况进行监督；

（十）工商行政主管部门对无照经营等情况进行监督；

（十一）质量技术监督行政主管部门对电梯、锅炉等安全运行情况进行监督；

（十二）卫生行政主管部门对生活饮用水质量等情况进行监督。

其他有关行政管理部门按照职责对相关情况进行监督。

第五十七条 街道办事处负责本辖区内业主大会成立和业主委员会换届等工作的组织、指导，监督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物业管理纠纷。

社区居民委员会协助街道办事处开展物业管理相关工作。

第五十八条 有关行政管理部门在物业管理区域内发现违法行为或者接到举报后，应当依法及时予以制止或者处理。

物业服务企业或者社区物业服务机构应当对有关行政管理部门的调查予以配合。

第五十九条 建立物业服务企业信息动态发布制度。市物业行政主管部门应当会同相关行政管理部门，将物业服务企业资质等级、从业人员、承接项目及其履行责任和义务等情况及时向社会公布。

第六十条 实行物业服务信用保证金制度。物业服务企业在承接物业项目时，应当按照有关规定向物业所在地的区、县（市）物业行政主管部门缴存物业服务信用保证金。信用保证金实行企业缴存、政府监管、专户存储的原则，专项用于物业服务企业擅自退出的临时接管以及影响居民正常生活的重大突发事件应急处置等情况。

物业服务信用保证金管理办法由市人民政府另行制定。

第六十一条 物业管理活动出现纠纷时，当事人可以申请调解、仲裁或者依法向人民法院起诉。

当事人申请调解的，由街道办事处组织相关单位或者个人协调解决；街道办事处协调无法解决的，由区、县（市）物业行政

主管部门协调解决；出现重大纠纷的，由市物业行政主管部门协调解决。

市、区、县（市）物业行政主管部门应当实行物业管理纠纷调解联席会议制度，召集有关街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会、物业管理行业协会、物业服务企业、社区物业服务机构、业主代表等共同协商，调解纠纷。调解过程中，可以邀请人民法院有关人员参加。

第七章 法律责任

第六十二条 物业行政主管部门和其他有关行政管理部门及其工作人员应当依法履行职责，不得玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

违反本条前款规定的，由监察机关或者有权机关对其主管领导和直接责任人给予行政处分；违反行政问责规定的，由监察机关或者本部门对其主管领导和直接责任人给予行政问责。

第六十三条 建设单位违反本条例规定有下列行为之一的，由市、区、县（市）物业行政主管部门依据职责权限按照下列规定给予处罚：

（一）未按规定将物业管理区域符合业主大会成立条件的情况书面报告物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府，或者未按规定提供有关资料的，责令限期改正；逾期不改正的，处以

五万元以上十万元以下的罚款。

（二）未按照规定配置物业管理用房的，责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处三十万元以上五十万元以下的罚款。

（三）对住宅物业未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，责令限期改正，给予警告，可以并处三万元以上十万元以下的罚款。

（四）与物业买受人签订物业买卖合同时，未将前期物业服务合同作为附件的，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款。

（五）未按照规定向物业服务企业移交物业管理用房的，责令限期改正；逾期不改正的，处以三十万元以上五十万元以下的罚款。

（六）未按照规定向物业服务企业移交有关资料或者未向市物业行政主管部门报送备份的，责令限期改正；逾期不改正的，予以通报，处以五万元以上十万元以下的罚款。

第六十四条 物业服务企业违反本条例规定有下列行为之一的，由市、区、县（市）物业行政主管部门依据职责权限按照下列规定给予处罚：

（一）未取得资质证书从事物业服务的，责令停止违法行为，没收违法所得，并处五万元以上二十万元以下的罚款。

（二）物业服务企业超越资质等级承接物业管理业务的，予以警告，责令限期改正，可以并处五万元以上十万元以下的罚款。

（三）非本市物业服务企业进入本市从事物业管理活动未备案的，责令限期改正，逾期仍不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款。

（四）聘用未取得职业资格证书的人员从事物业管理活动的，责令停止违法行为，处以五万元以上十万元以下的罚款。

（五）未办理物业服务合同备案的，责令限期改正，逾期仍不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款。

（六）未按照规定缴存物业服务信用保证金的，责令限期缴存，逾期仍不缴存的，处以应缴存额百分之二十的罚款。

（七）不按照规定办理退出交接手续，移交有关资料、财物的，责令限期改正；逾期仍不移交的，予以通报，处以五万元以上十万元以下的罚款。

第六十五条 违反本条例规定，擅自改变物业管理用房用途的，由区、县（市）物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处五万元以上十万元以下的罚款；有收益的，所得收益归全体业主所有，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十六条 违反本条例规定，擅自将住宅改变为经营性用房的，由区、县（市）物业行政主管部门责令限期改正，并处一万元以上五万元以下的罚款。

第六十七条 单位和个人违反其他规定的，由有关行政管理部门根据相关法律、法规、规章的规定予以处罚。

第八章 附 则

第六十八条 市物业行政主管部门应当制定管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等文件的示范文本，供物业管理活动中参照使用。

第六十九条 本条例自二〇一二年十一月一日起施行。市人大常委会二〇〇四年七月十三日公布的《哈尔滨市物业管理规定》同时废止。