

市人民政府 关于修改《鄂州市建筑垃圾管理办法》 《鄂州市物业管理实施办法》的决定

（《市人民政府关于修改〈鄂州市建筑垃圾管理办法〉〈鄂州市物业管理实施办法〉的决定》已经 2022 年 3 月 2 日鄂州市人民政府第 3 次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。）

为落实《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国民法典》精神，市政府决定对《鄂州市建筑垃圾管理办法》《鄂州市物业管理实施办法》的部分条款予以修改。

一、对《鄂州市建筑垃圾管理办法》部分条款进行修改

（一）将第二条第二款修改为：“本办法所称建筑垃圾，是指建设单位、施工单位和个人新建、扩建、改建和拆除各类建筑物、构筑物、管网等以及居民装饰装修房屋所产生的弃土、弃料及其他废弃物，不包含经检验、鉴定为危险废物的建筑垃圾。”

（二）增加一条作为第三条，内容为：“市、区（含葛店开发区、临空经济区，下同）人民政府（管委会）应当加强建筑垃圾污染环境的防治，建立建筑垃圾分类处理制度，制定建筑垃圾

污染环境防治工作规划。”

（三）将第三条修改为第四条，内容修改为：“市城市管理执法部门是本市建筑垃圾管理的主管部门，负责组织、协调、监督、考核全市建筑垃圾管理工作并负责查处主城区建筑垃圾处置活动中的重大违法行为。会同有关部门建立全市互联共享的建筑垃圾管理综合信息平台，相关信息共享到本平台并向社会公开，信息实现动态管理，推进建筑垃圾全过程管控和信息化追溯。

各区人民政府（管委会）是所辖区域内建筑垃圾管理的责任主体，负责本辖区内建筑垃圾处置的日常监督管理。

乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展日常巡查工作，及时发现、劝阻建筑垃圾处置的违法行为，并向辖区城市管理执法部门报告。

住房和城乡建设部门按照文明施工的要求对施工现场的建筑垃圾进行监督管理，并负责建筑垃圾再生建筑材料及制品在建设工程中的利用管理。

公安交通管理部门负责建筑垃圾运输车辆道路通行管理，监督落实通行时间、路线，查处相关道路交通安全违法行为。

交通运输、发改、自然资源和规划、财政、水利、市场监管、生态环境、应急等部门按照各自职责，负责建筑垃圾管理的相关工作。”

（四）将第五条修改为第六条，内容修改为：“排放建筑垃圾的建设单位或者施工单位、从事建筑垃圾消纳及综合利用的单位，应当向市、区城市管理执法部门申请办理建筑垃圾核准处置许可证；从事建筑垃圾运输服务的企业，应当向市城市管理执法部门申请办理建筑垃圾核准处置许可证。”

个人和未按规定办理建筑垃圾核准处置许可证的单位，不得从事建筑垃圾处置活动。”

（五）将第六条修改为第七条，内容修改为：“居民装饰装修个人住宅产生建筑垃圾，应当规范管理、合理堆放。其所在区域已实行物业管理的，应当按照物业服务人指定地点临时堆放；未实行物业管理的，应当按照乡镇人民政府、街道办事处指定地点临时堆放。”

物业服务人、乡镇人民政府或街道办事处应当在 24 小时内委托取得建筑垃圾核准处置许可证的运输企业或市容环境卫生作业单位及时清运。”

（六）将第七条修改为第八条，内容修改为：“排放建筑垃圾的建设单位或者施工单位申请办理建筑垃圾核准处置许可证，应当符合下列条件：（一）有建筑垃圾处置方案；（二）与经过核准从事建筑垃圾运输的运输企业签订运输处置合同。”

（七）增加一条作为第十条，内容为：“从事建筑垃圾消纳

及综合利用的单位申请办理建筑垃圾核准处置许可证，应当符合下列条件：（一）具有建筑垃圾消纳场的土地用途证明；（二）具有建筑垃圾分类处置的方案和对废混凝土、金属、木材等回收利用的方案；（三）具有消纳场的场地平面图、进场路线图、具有相应的摊铺、碾压、除尘、照明等机械和设备，有排水、消防等设施，有健全的环境卫生和安全管理制并得到有效执行。”

（八）将第八条、第九条、第十条合并为第十一条，内容为：“已取得建筑垃圾核准处置许可证的单位，其许可条件发生变化的，应当向原许可机关提出变更申请。原许可机关应当在受理申请之日起两个工作日内依法办理变更手续。

区（不含主城区）城市管理执法部门作出许可或变更决定后，应当在五个工作日内向市城市管理执法部门备案。”

（九）将第十二条修改为第十三条，将“施工单位”修改为“建设单位、施工单位”。

将第一项修改为：“对产生的建筑垃圾及时清运，保持工地和周边环境整洁”。

将第二项修改为：“建设工程施工现场应设置围挡、公示牌、固定的出入口和冲洗设施，施工现场的主要道路应当进行硬化处理”。

删去第三项中的“（含冲洗池、冲洗机）”。



将第四项中的“的现场和堆放的土方”修改为“泥土”。

增加一项作为第五项，内容为：“配备与城市管理部门联网的视频监控设施”。

增加一项作为第六项，内容为：“对施工现场产生的建筑垃圾进行分类，不得混入工业固体废物、生活垃圾和危险废物”。

将第五项修改为第七项。

（十）将第十七条修改为：“市城市管理执法部门应当及时向社会公布取得建筑垃圾核准处置许可证的运输企业名单。建设单位、施工单位应当在公布的名单中选择具体的承运企业。”

（十一）将第十八条调整为第九条，将“取得建筑垃圾运输特许经营权应具备下列条件：”修改为“从事建筑垃圾运输服务的企业申请办理建筑垃圾核准处置许可证，应当符合下列条件：”，删去第五项、第六项、第七项、第八项。

（十二）将第二十条修改为第十八条，将“建筑垃圾运输人”修改为“从事建筑垃圾运输服务的企业”。

（十三）增加一条作为第十九条，内容为：“建筑垃圾运输实行联单管理制度，联单由城市管理执法部门统一制作，联单运输管理具体办法由市城市管理执法部门另行制定。”

（十四）增加一条作为第二十条，内容为：“施工现场及消纳场所应当建立消纳管理台帐制度，城市管理执法部门应当加强

消纳管理台帐的监督，定期检查消纳管理台帐的运行情况，及时查处违反消纳管理台帐的行为。”

（十五）将第二十一条第三款中的“5:30 至 20:00”修改为“22:00 至次日 6:00”。

（十六）将第二十三条中的“城乡总体规划”修改为“国土空间规划”。

（十七）将第二十四条中的“建筑垃圾消纳人”修改为“建筑垃圾消纳及综合利用单位”。

（十八）将第二十五条第一款中的“建筑垃圾消纳场”修改为“建筑垃圾消纳及综合利用单位”，第二款修改为：“建筑垃圾消纳及综合利用单位因消纳场所达到原设计容量或因其他原因导致无法继续从事消纳活动的，应当在拟停止消纳三十日前书面告知原许可机关，由原许可机关向社会公告。”

（十九）增加一条作为第二十六条，内容为：“建设工程、开发用地等需要回填建筑垃圾的场所或者低洼地、废沟渠等其他可以受纳建筑垃圾的场所，经所在区城市管理执法部门实地勘察确认的，可以回填和受纳建筑垃圾。”

（二十）将第三十一条修改为第三十二条，内容修改为：“建设单位或者建筑垃圾产生单位对建筑垃圾处置负总责。

建设单位在编制建设工程概算、预算时，应当足额列支建筑



垃圾处置费用。

在直接发包时，建设单位应当在发包合同中明确施工单位为施工现场建筑垃圾处置管理单位，并规定施工单位在施工现场对建筑垃圾管理的具体要求和相关措施；发包合同中未明确施工单位责任的，建设单位为施工现场建筑垃圾处置管理单位。

在建筑垃圾运输过程中，建设单位应当督促运输企业在规定的时间、路线运输建筑垃圾，保证建筑垃圾运输量与产生量一致。

在建筑垃圾运至消纳场所时，建设单位和消纳场所应当核对并确认建筑垃圾来源、种类和数量等信息，保证建筑垃圾消纳量与产生量一致。”

（二十一）将第三十三条中的“特许经营单位”修改为“服务企业”。

（二十二）将第三十四条修改为：“违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。”

（二十三）将第三十七条修改为第三十六条，将“依据《中华人民共和国大气污染防治法》，按照职责”修改为“依法”。

（二十四）将第三十九条修改为第三十七条，第一款修改为：“违反本办法规定，运输散装、流体物料的车辆，未采取密闭或者其他措施防止物料遗撒，造成泄漏、遗撒或者污染路面的，由城市管理执法部门、公安交通管理部门依据各自职权依法责令改



正，处二千元以上二万元以下的罚款；拒不改正的，车辆不得上道路行驶。”

删去第二款，增加一款作为第二款，内容为：“需要立即清除主城区道路、河道或者公共场所的遗洒物、障碍物或者污染物，当事人不能清除的，城市管理执法部门可以决定立即实施代履行；当事人不在场的，城市管理执法部门应当在事后立即通知当事人，并依法作出处理。”

增加一款作为第三款，内容为：“其他机构代履行后，由城市管理执法部门检查验收，无法确定清理责任主体的，由责任区域内的城市管理执法部门负责清理。”

（二十五）将第四十一条修改为第三十九条，将第一款中的“建筑垃圾消纳场受纳工业垃圾、生活垃圾和有毒有害垃圾的，”修改为“建筑垃圾消纳及综合利用单位受纳工业垃圾、生活垃圾和有毒有害垃圾的，”

将第二款中的“建筑垃圾消纳场擅自关闭或无正当理由拒绝消纳建筑垃圾的，”修改为“建筑垃圾消纳及综合利用单位擅自关闭或无正当理由拒绝消纳建筑垃圾的，”。

（二十六）将第四十四条修改为第四十二条，内容修改为：“本办法所称的主城区，是指以鄂黄长江大桥连接线、鄂东大道、葛山大道、鄂州大道、江碧路、吴楚大道、四海大道、樊川大道、

沿江大道相连并合围的区域。”

（二十七）删去第十五条、第十九条、第三十二条、第三十六条、第三十八条。

（二十八）将文中“城市管理部门”修改为“城市管理执法部门”。

二、对《鄂州市物业管理实施办法》部分条款进行修改

（一）将第二十二条中的“业主大会会议讨论决定下列事项”修改为“下列事项由业主共同决定”；

将第一项修改为：“制定和修改业主大会议事规则；”

将第二项修改为：“制定和修改管理规约；”

将第三项修改为：“选举业主委员会或者更换业主委员会成员；”

将第四项修改为：“选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；”

将第五项修改为：“使用建筑物及其附属设施的维修资金；”

将第六项修改为：“筹集建筑物及其附属设施的维修资金；”

将第七项修改为：“改建、重建建筑物及其附属设施；”

将第八项修改为：“改变共有部分的用途或者利用共有部分

从事经营活动；”

将第九项修改为：“有关共有和共同管理权利的其他重大事项。”

（二）将第二十三条第一款调整为第二十二条款第二款，将此款内容中“第五项至第七项”修改为“第六项至第八项”。

此外，对个别标点、字词以及条款顺序作相应调整。

《鄂州市建筑垃圾管理办法》《鄂州市物业管理实施办法》根据本决定作相应修改，重新公布。

鄂州市建筑垃圾管理办法

(2018年1月8日鄂州市人民政府令第5号公布 根据2022年6月14日《鄂州市人民政府关于修改〈鄂州市建筑垃圾管理办法〉〈鄂州市物业管理实施办法〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为加强建筑垃圾管理,维护城市市容环境,根据《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《湖北省城市市容和环境卫生管理条例》《城市建筑垃圾管理规定》等法律法规及规章,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建筑垃圾的排放、运输、消纳及综合利用等处置活动。

本办法所称建筑垃圾,是指建设单位、施工单位和个人新建、扩建、改建和拆除各类建筑物、构筑物、管网等以及居民装饰装修房屋所产生的弃土、弃料及其他废弃物,不包含经检验、鉴定为危险废物的建筑垃圾。

第三条 市、区(含葛店经济开发区、临空经济区,下同)人民政府(管委会)应当加强建筑垃圾污染环境的防治,建立建

筑垃圾分类处理制度，制定建筑垃圾污染环境防治工作规划。

第四条 市城市管理执法部门是本市建筑垃圾管理的主管部门，负责组织、协调、监督、考核全市建筑垃圾管理工作并负责查处主城区建筑垃圾处置活动中的重大违法行为。会同有关部门建立全市互联共享的建筑垃圾管理综合信息平台，相关信息共享到本平台并向社会公开，信息实现动态管理，推进建筑垃圾全过程管控和信息化追溯。

各区人民政府（管委会）是所辖区域内建筑垃圾管理的责任主体，负责本辖区内建筑垃圾处置的日常监督管理。

乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展日常巡查工作，及时发现、劝阻建筑垃圾处置的违法行为，并向辖区城市管理执法部门报告。

住房和城乡建设部门按照文明施工的要求对施工现场的建筑垃圾进行监督管理，并负责建筑垃圾再生建筑材料及制品在建设工程中的利用管理。

公安交通管理部门负责建筑垃圾运输车辆道路通行管理，监督落实通行时间、路线，查处相关道路交通安全违法行为。

交通运输、发改、自然资源和规划、财政、水利、市场监管、生态环境、应急等部门按照各自职责，负责建筑垃圾管理的相关

工作。

第二章 建筑垃圾处置许可

第五条 建筑垃圾处置应当遵循减量化、资源化、无害化、再利用和谁产生、谁承担处置责任的原则。

第六条 排放建筑垃圾的建设单位或者施工单位、从事建筑垃圾消纳及综合利用的单位，应当向市、区城市管理执法部门申请办理建筑垃圾核准处置许可证；从事建筑垃圾运输服务的企业，应当向市城市管理执法部门申请办理建筑垃圾核准处置许可证。

个人和未按规定办理建筑垃圾核准处置许可证的单位，不得从事建筑垃圾处置活动。

第七条 居民装饰装修个人住宅产生建筑垃圾，应当规范管理、合理堆放。其所在区域已实行物业管理的，应当按照物业服务人指定地点临时堆放；未实行物业管理的，应当按照乡镇人民政府、街道办事处指定地点临时堆放。

物业服务人，乡镇人民政府、街道办事处应当在 24 小时内委托取得建筑垃圾核准处置许可证的运输企业或市容环境卫生

作业单位及时清运。

第八条 排放建筑垃圾的建设单位或者施工单位申请办理建筑垃圾核准处置许可证，应当符合下列条件：

- （一）有建筑垃圾处置方案；
- （二）与经过核准从事建筑垃圾运输的运输企业签订运输处置合同。

第九条 从事建筑垃圾运输服务的企业申请办理建筑垃圾核准处置许可证，应当符合下列条件：

- （一）具有建筑垃圾运输企业法人资格；
- （二）依法取得道路运输经营许可证；
- （三）自有运输车辆不少于 10 辆，且均取得道路运输证；
- （四）运输车辆安装全密闭运输机械装置，并按照建筑垃圾运输车辆管理规范的要求，喷涂车身颜色、车辆标识，安装北斗卫星定位系统。

第十条 从事建筑垃圾消纳及综合利用的单位申请办理建筑垃圾核准处置许可证，应当符合下列条件：

- （一）具有建筑垃圾消纳场的土地用途证明；
- （二）具有建筑垃圾分类处置的方案和对废混凝土、金属、木材等回收利用的方案；
- （三）具有消纳场的场地平面图、进场路线图、具有相应的



摊铺、碾压、除尘、照明等机械和设备，有排水、消防等设施，有健全的环境卫生和安全管理制度的并得到有效执行。

第十一条 已取得建筑垃圾核准处置许可证的单位，其许可条件发生变化的，应当向原许可机关提出变更申请。原许可机关应当在受理申请之日起两个工作日内依法办理变更手续。

区(不含主城区)城市管理执法部门作出许可或变更决定后，应当在五个工作日内向市城市管理执法部门备案。

第十二条 禁止伪造、涂改、买卖、出租、出借、转让建筑垃圾核准处置许可证。

第三章 施工现场管理

第十三条 建设单位、施工单位应当遵守下列规定：

(一)对产生的建筑垃圾及时清运，保持工地和周边环境整洁；

(二)建设工程施工现场应当设置围挡、公示牌、固定的出入口和冲洗设施，施工现场的主要道路应当进行硬化处理；

(三)设置符合要求的车辆冲洗保洁设施，配置专职保洁员，进出工地的车辆应当经冲洗保洁设施处置干净后，方可驶离工地；



（四）定期对施工现场洒水压尘，并对裸露泥土采取覆盖、固化或者绿化等措施；

（五）配备与城市管理执法部门联网的视频监控设施；

（六）对施工现场产生的建筑垃圾进行分类，不得混入工业固体废物、生活垃圾和危险废物；

（七）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十四条 全市主要路段的建筑工程施工工地围挡高度应当不低于 2.5 米；一般路段及市政工程施工现场、道路挖掘施工现场围挡高度应当不低于 1.8 米。

施工单位应当在施工阶段，结合作业条件、施工环境等因素，在施工现场设置表示禁止、警告、指令和提示等信息的安全标志，安全标志设置必须符合国家标准。

设置围挡可能影响道路通行的，应当先征求公安交通管理部门意见。

第十五条 施工单位进行管线铺设、道路开挖、管道清污、绿化等工程，应当按照有关规定隔离作业，并采取有效保洁措施；施工结束后 24 小时内将建筑垃圾清运完毕，并清洁路面。

第十六条 拆除建筑物、构筑物时，应当采取喷淋除尘措施并设置立体式遮挡尘土防护设施等防止扬尘。

水泥和其他细颗粒建筑材料应当采取密闭存放或覆盖等措



施。

第四章 建筑垃圾运输管理

第十七条 市城市管理执法部门应当及时向社会公布取得建筑垃圾核准处置许可证的运输企业名单。建设单位、施工单位应当在公布的名单中选择具体的承运企业。

第十八条 从事建筑垃圾运输服务的企业应当履行下列义务：

- （一）承运经城市管理执法部门许可处置的建筑垃圾；
- （二）不得将承运的建筑垃圾业务转包或者分包；
- （三）运输车辆驶出工地前自觉接受冲洗，防止车轮带泥上路污染路面；
- （四）遵守道路通行规定，不得超载超限运输，不得超速行驶；
- （五）保持车辆整洁，密闭运输，防止建筑垃圾飞扬洒漏；
- （六）随车携带道路运输证、车辆通行证等相关证件，自觉接受监督检查；
- （七）按照指定的运输路线和时间行驶；
- （八）运输至经批准的消纳场地倾卸建筑垃圾，服从场地管

理人员指挥，并取得回执以备查验；

（九）按照建筑垃圾分类标准实行分类运输，泥浆应当使用专用罐装器具装载运输。

第十九条 建筑垃圾运输实行联单管理制度，联单由城市管理执法部门统一制作，联单运输管理具体办法由市城市管理执法部门另行制定。

第二十条 施工现场及消纳场所应当建立消纳管理台帐制度，城市管理执法部门应当加强消纳管理台帐的监督，定期检查消纳管理台帐的运行情况，及时查处违反消纳管理台帐的行为。

第二十一条 严禁个人和未取得建筑垃圾核准处置许可证的单位承运建筑垃圾。

禁止在道路、桥梁、公共场地、公共绿地、农田、河流、湖泊、供排水设施、水利设施以及其他非指定场地倾倒建筑垃圾。

主城区范围内每日 22:00 至次日 6:00 期间禁止运输建筑垃圾，特殊情况需在上述时间段运输建筑垃圾的，应当经市城市管理执法部门批准，并报市公安交通管理部门备案。

第二十二条 运输散体、流体物料的车辆应当密闭，不得超载超限运输，不得有泄漏、遗撒物；车辆不得轮胎带泥污染路面。

第五章 建筑垃圾消纳及综合利用管理



第二十三条 市城市管理执法部门应当根据国土空间规划、土地利用规划和固体废物污染防治等规划，组织编制建筑垃圾消纳场所专项规划，并组织实施。

第二十四条 建筑垃圾消纳及综合利用单位应当遵守下列规定：

- （一）按照规定受纳、堆放建筑垃圾，不得受纳工业垃圾、生活垃圾和其他有毒有害垃圾；
- （二）保持消纳场所相关设备、设施完好；
- （三）保持消纳场所和周边环境整洁；
- （四）记录进入消纳场所的运输车辆、受纳建筑垃圾数量等情况，定期将汇总数据报告城市管理执法部门。

第二十五条 建筑垃圾消纳及综合利用单位不得擅自关闭或无正当理由拒绝消纳建筑垃圾。

建筑垃圾消纳及综合利用单位因消纳场所达到原设计容量或因其他原因导致无法继续从事消纳活动的，应当在拟停止消纳三十日前书面告知原许可机关，由原许可机关向社会公告。

建筑垃圾消纳场所封场后应当按照审批的设计方案实现用地功能。

第二十六条 建设工程、开发用地等需要回填建筑垃圾的场

所或者低洼地、废沟渠等其他可以受纳建筑垃圾的场所，经所在区城市管理执法部门实地勘察确认的，可以回填和受纳建筑垃圾。

第二十七条 市、区人民政府（管委会）应当将建筑垃圾综合利用项目列入科技发展规划和高新技术产业发展规划，优先安排建设用地，并在产业、财政、金融等方面给予扶持。

鼓励、引导社会资本和金融资金参与建筑垃圾综合利用项目，支持建筑垃圾再生产品的研发机构和生产企业发展。

第二十八条 利用财政性资金建设的城市环境卫生设施、市政设施、园林绿化设施等项目应当优先采用建筑垃圾综合利用产品。

第二十九条 城市管理执法部门在建筑垃圾的处置过程中，对建筑垃圾消纳及综合利用单位的生产需求，符合法定条件的应当在职权范围内优先予以安排。

第三十条 企业使用或生产列入建筑垃圾综合利用鼓励名录的技术、工艺、设备或产品的，可按照国家有关规定享受税收优惠。

建筑垃圾消纳及综合利用单位，不得采用列入国家淘汰名录的技术、工艺和设备进行生产；不得以其他原料代替建筑垃圾生产建筑垃圾资源化利用产品。



第六章 监督管理

第三十一条 因重大庆典、大型群众性活动、重污染天气等管理需要，市城市管理执法部门根据市人民政府的决定，可以规定限制排放建筑垃圾的时间和区域。

第三十二条 建设单位或者建筑垃圾产生单位对建筑垃圾处置负总责。

建设单位在编制建设工程概算、预算时，应当足额列支建筑垃圾处置费用。

在直接发包时，建设单位应当在发包合同中明确施工单位为施工现场建筑垃圾处置管理单位，并规定施工单位在施工现场对建筑垃圾管理的具体要求和相关措施；发包合同中未明确施工单位责任的，建设单位为施工现场建筑垃圾处置管理单位。

在建筑垃圾运输过程中，建设单位应当督促运输企业在规定的时间、路线运输建筑垃圾，保证建筑垃圾运输量与产生量一致。

在建筑垃圾运至消纳场所时，建设单位和消纳场所应当核对并确认建筑垃圾来源、种类和数量等信息，保证建筑垃圾消纳量与产生量一致。

第三十三条 城市管理执法等主管部门应当及时处理建筑垃

圾处置投诉举报，加强日常巡查，加快建筑垃圾智慧管理平台建设；应当建立健全建筑垃圾运输诚信综合评价体系，建立企业信用档案，完善建筑垃圾运输服务企业市场退出机制。

第七章 法律责任

第三十四条 违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。

第三十五条 违反本办法规定，应当办理而未办理建筑垃圾核准处置许可证，擅自从事建筑垃圾处置活动的，由城市管理执法部门责令限期改正，给予警告，对施工单位处一万元以上十万元以下罚款，对建设单位、运输建筑垃圾的单位处五千元以上三万元以下罚款。

第三十六条 违反本办法规定，施工单位有下列行为之一的，由履行城乡建设职责的部门依法责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款；拒不改正的，责令停工整治：

（一）施工工地未设置硬质密闭围挡，或者未采取覆盖、分段作业、择时施工、洒水抑尘、冲洗地面和车辆等有效防尘降尘措施的；

（二）建筑土方、工程渣土、建筑垃圾未及时清运，或者未

采用密闭式防尘网遮盖的；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

第三十七条 违反本办法规定，运输散装、流体物料的车辆，未采取密闭或者其他措施防止物料遗撒，造成泄漏、遗撒或者污染路面的，由城市管理执法部门、公安交通管理部门依据各自职权依法责令改正，处二千元以上二万元以下的罚款；拒不改正的，车辆不得上道路行驶。

需要立即清除主城区道路、河道或者公共场所的遗洒物、障碍物或者污染物，当事人不能清除的，城市管理执法部门可以决定立即实施代履行；当事人不在场的，城市管理执法部门应当在事后立即通知当事人，并依法作出处理。

其他机构代履行后，由城市管理执法部门检查验收，无法确定清理责任主体的，由责任区域内的城市管理执法部门负责清理。

第三十八条 违反本办法规定，建筑垃圾运输企业未按指定的运输路线、时间行驶的，由公安交通管理部门责令改正，对驾驶员处警告或者二十元以上二百元以下罚款；未将建筑垃圾运输至指定场地或向非指定场地倾倒建筑垃圾的，由城市管理执法部门责令限期改正，处以五千元以上五万元以下罚款。

第三十九条 违反本办法规定，建筑垃圾消纳及综合利用单

位受纳工业垃圾、生活垃圾和有毒有害垃圾的，由城市管理执法部门责令限期改正，给予警告，处五千元以上一万元以下罚款。

建筑垃圾消纳及综合利用单位擅自关闭或无正当理由拒绝消纳建筑垃圾的，由城市管理执法部门责令限期改正，情节严重的，可以并处建筑垃圾消纳场建设费或者设施造价二倍以下罚款。

第四十条 任何单位或者个人采用暴力、威胁等手段强行承揽建筑垃圾运输业务，或者拒绝、阻碍执法人员依法执行公务的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以行政处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 建筑垃圾相关管理部门及其工作人员在建筑垃圾管理工作中徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守或涉嫌犯罪的，依纪依法追究责任人。

第八章 附 则

第四十二条 本办法所称的主城区，是指以鄂黄长江大桥连接线、鄂东大道、葛山大道、鄂州大道、江碧路、吴楚大道、四海大道、樊川大道、沿江大道相连并合围的区域。

第四十三条 本办法自 2018 年 3 月 1 日起施行。



鄂州市物业管理实施办法

(2019 年 1 月 14 日鄂州市人民政府令第 11 号公布 根据 2021 年 7 月 7 日《鄂州市人民政府关于修改〈鄂州市物业管理实施办法〉的决定》第一次修正 根据 2022 年 6 月 14 日《鄂州市人民政府关于修改〈鄂州市建筑垃圾管理办法〉〈鄂州市物业管理实施办法〉的决定》第二次修正)

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进物业管理行业健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《湖北省物业服务和管理条例》等法律法规，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工作。

本办法所称物业管理，是指业主自行或通过选聘物业服务企业等形式，对房屋及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内环境卫生和秩序的活动。

第三条 物业管理应当坚持权责明确、业主自治、政府监管、服务第一、专业高效、公平竞争原则。

第四条 各区人民政府、开发区（临空经济区）管委会应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设规划、社会治理体系，建立物业管理综合协调机制和目标责任制，采取公益性和社会化相结合的物业管理措施，促进物业管理与和谐社区建设。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门是物业管理工作的主管部门，对本市物业管理活动实施统一监督管理。

发展改革、公安、生态环境、自然资源和规划、市场监管、城管、民政、邮政、供水、电力、供气、通信等行政主管部门和专营单位在各自职能范围内负责物业监督管理和服务工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府应当建立物业服务联席会议制度，督促属地各部门落实行政监管和执法责任，解决物业管理活动中需要协调的具体问题。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府召集，住建、公安、民政、城管等部门和居（村）民委员会、人民调解组织、业主委员会、物业服务企业、专业经营单位等各方代表参加。

建立健全居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业三方联动机制，实行三方协作、各司其职、相互支持，配合调解处理物业管理纠纷投诉，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系。



第七条 物业管理行业协会组织应当建立行业自律制度，制定和完善物业服务规范 and 标准，积极开展相互交流和从业人员培训学习，调解物业服务纠纷，协助行业主管部门做好相关工作。

第二章 前期物业管理

第八条 建设单位在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，应当通过招投标的方式选聘前期物业服务企业。投标人少于三个或住宅面积低于三万平方米的，经住房和城乡建设行政主管部门批准，可采用协议方式选聘前期物业服务企业。

建设单位应当与选聘的前期物业服务企业签订前期物业服务合同，并报住房和城乡建设行政主管部门备案。

业主购买住宅物业后，建设单位更换前期物业服务企业的，应当征得半数以上业主同意。

第九条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

前期物业服务合同可以约定服务期限，服务期限未满，业主委员会与选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。



第十条 业主依法享有物业共用部位、共用设施设备所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十二条 承接物业时，建设单位应当与前期物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并向前期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）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。

前期物业服务企业应当在服务合同终止或自业主大会成立之日起 5 日内将上述资料移交给业主委员会。

第十三条 前期物业服务企业应当在与建设单位办理物业交接手续后三十日内向住房和城乡建设行政主管部门提交以下备案资料：

（一）物业承接查验备案申报表；

（二）前期物业服务合同备案回执；



- (三) 临时管理规约;
- (四) 物业承接查验协议;
- (五) 建设单位移交资料清单;
- (六) 查验记录;
- (七) 交接记录;
- (八) 其他承接查验有关的文件。

报送资料齐全、符合法定形式的，住房和城乡建设行政主管部门应当出具加盖印章的书面回执。

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。

尚未办理所有权登记，但基于房屋买卖、继承、赠予、拆迁或者征收补偿等法律行为已经合法占有该房屋的人认定为业主，依法享有业主权利，履行业主义务。

业主依法委托物业服务人行使业主权利、履行业主义务的，应当将委托书提交业主委员会。

第十五条 新建住宅小区应当实行物业管理。

未实行物业管理的老旧小区，在住建、民政等部门指导



监督下，由街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会决定选聘物业服务企业或由业主自行管理。

推进老旧小区物业管理全覆盖工程，探索“零利润运转、考核式补贴”公益性物业管理新模式，鼓励和支持物业服务企业为老旧小区居民提供公益性物业服务。

第十六条 一个物业管理区域只成立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主委员会由业主大会选举产生。

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 建设单位、住房和城乡建设行政主管部门在依法进行物业管理区域划分时应当考虑物业共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，使物业区域规划统一、功能完善、便民利民、布局合理，并与居（村）民委员会区域相适应。

第十八条 符合下列条件之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开物业区域内首次业主大会会议：

（一）交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十的；

（二）交付的房屋套数达到总套数百分之五十的；



(三)自首位业主入住之日起满两年且已入住户数比例达到百分之二十的。

首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担;老旧小区首次业主大会会议的筹备经费由各区人民政府、开发区(经济
区)管委会承担。

第十九条 具备首次业主大会会议召开条件的,由建设单位或业主书面报告住房和城乡建设行政主管部门;住房和城乡建设行政主管部门应当书面通知民政部门、街道办事处、乡镇人民政府;街道办事处、乡镇人民政府应当在收到通知之日起三十日内组织成立业主大会会议筹备组,并自筹备组成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第二十条 业主大会筹备组由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府和社区居(村)民委员会、建设单位、业主代表组成,其中业主代表人数比例不低于筹备组总人数的一半,筹备组组长由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府的代表担任。

首次业主大会应由业主大会筹备组负责组织召开,住房和城乡建设行政主管部门和民政部门在职责范围内给予指导监督。

第二十一条 业主大会自首次业主大会会议表决通过业主管



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并选举产生业主委员会之日起成立，业主大会会议筹备组职责同时终止。

业主委员会应在选举产生之日起三十日内，将业主大会决议和业主委员会名单向民政部门、住房和城乡建设行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主大会印章根据业主大会决定使用，业主委员会印章须经半数以上委员签字同意方可使用。

第二十二条 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。



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。

第二十三条 专有部分面积和业主人数按照下列方式确定：

（一）专有部分面积按照建筑面积计算，建筑物总面积按照专有部分面积统计总和计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算，但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算，总人数按照上述人数的总和计算。

第二十四条 业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

（一）业主委员会半数以上委员或者百分之二十以上业主提议的；

(二)需要提前终止物业服务合同或者重新选聘物业服务企业的;

(三)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(四)业主大会议事规则或管理规约规定的其他情形。

第二十五条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式。

采用集体讨论形式的,可以通知全体业主参加会议,也可以以栋、单元等为单位,推选若干名代表参加会议,或由业主大会决定以其他方式推选业主代表参加会议。业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主代表参加业主大会会议的,应当在参加业主大会会议五日前,就业主大会会议拟讨论的事项进行公告,并书面征求所代表业主签名意见。需要投票表决的具体票数经本人签字后,由业主代表在业主大会投票时如实反映。

采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送达每一位业主;无法送达的,应当在物业管理区域内公告。业主在规定期限内反馈的意见应当经业主签名,未反馈意见的,视为弃权。

第二十六条 召开业主大会会议,应当于会议召开前十五日书面告知社区居(村)民委员会及全体业主,业主大会作出决定



前应听取社区居（村）民委员会的建议。

业主委员会不履行组织召开业主大会会议义务的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会三十日内组织召开；业主委员会逾期仍不组织召开的，由街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

第二十七条 业主大会或者业主委员会作出的决定对所有业主具有约束力。

第二十八条 业主委员会由业主大会依法选举产生，是业主大会执行机构，接受业主大会及业主监督。业主委员会实行任期制，每届任期不超过五年，由五至十一人单数组成。

业主委员会委员缺额人数超过委员总人数百分之五十的，应当重新选举业主委员会。业主委员会会议决定事项应经全体委员过半数签字同意。

第二十九条 业主委员会任期届满六十日前，应当组织召开业主大会会议，完成换届选举。逾期未完成的，住房和城乡建设行政主管部门应当责令其在三十日内改正；逾期不改正的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内组织召开业主大会会议完成换届选举。

业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的档案

资料、印章及其他属于全体业主所有的财物，移交新一届业主委员会。业主委员会委员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的相关财物移交业主委员会。拒不移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促其移交，公安机关应当依法协助。

第四章 物业管理服务

第三十条 物业管理区域实行项目经理责任制。一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。物业服务企业应当按规定聘请相应专业服务人员从事专业服务工作，建立安全管理制度，落实安全管理责任。

物业服务企业应当具有独立的法人资格且具备相应的专业技术人员，并按照规定向市住房和城乡建设行政主管部门备案。

第三十一条 住房和城乡建设行政主管部门应当建立物业服务企业、物业管理项目、项目经理信息平台；实施物业服务企业、项目经理考核和信用评价机制；定期组织开展物业服务企业的监督检查工作，并将结果予以公布。

第三十二条 鼓励业主大会采取招投标的方式选聘物业服务企业。业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面

物业服务合同，并在十五日内向住房和城乡建设行政主管部门备案。

第三十三条 物业服务企业应当按照相关规定和物业服务合同约定提供服务，不得以业主拖欠物业服务费、不配合管理等理由减少服务内容、降低服务质量，中断供水、供电、供气、供热或损害业主其他合法权益。

第三十四条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置常态化公示《湖北省物业服务和管理条例》要求公示的信息。

第三十五条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。业主委员会应当向物业服务企业移交本办法第十二条第一款规定的资料。

第三十六条 物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会应在居（村）民委员会监督下，组织召开业主大会，对是否续聘物业服务企业进行表决。双方续约的，应当重新签订物业服务合同；不再续约且需以委托方式管理的，业主大会应当及时依法选聘其他物业服务企业或者其他管理人。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业可以按照原合同约定继续提供服务，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。物业服

务企业在物业服务合同期限届满前九十日书面告知业主委员会到期终止合同的除外。

第三十七条 有下列情形之一的，物业服务企业应当退出物业管理区域的物业服务，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出：

（一）物业服务合同依法、依约解除；

（二）除第三十六条第二款规定的情形外，物业服务合同期满未续约；

（三）法律法规规定物业服务企业不得继续从事物业服务活动的其他情形。

物业服务企业退出物业管理区域后，业主大会未选聘新的物业服务企业的，由业主委员会组织全体业主共同承担管理义务，街道办事处、乡镇人民政府应该采取措施维护物业管理区域的正常秩序。

第三十八条 物业服务企业退出物业管理区域的物业服务，应当办理退出手续并履行下列义务：

（一）移交本办法第十二条第一款规定的资料；

（二）移交保管的物业档案、物业服务档案等资料和物业服务用房，实行酬金制的，还应当移交服务期间的财务档案；



- (三) 撤出物业管理区域内的物业服务人员;
- (四) 清退预收、代收的有关费用;
- (五) 法律法规规定的其他义务。

第三十九条 前期物业服务收费实行政府指导价，由市发展改革部门会同市住房和城乡建设行政主管部门，综合考虑物业服务内容、标准、成本以及业主承受能力等因素，按照规定的定价程序和服务等级制定相应的等级服务收费标准，向社会公布后执行，并根据物业服务成本的变化适时调整。

建设单位与公开选聘的前期物业服务企业签订的前期物业服务合同中，应当在政府制定的物业服务等级收费标准内约定具体收费标准，按照属地管理原则向当地发展改革部门、住房和城乡建设行政主管部门报送物业服务及收费标准等资料。

前期物业服务合同生效之日至房屋交付之日的物业服务费由建设单位承担；房屋交付之日后的物业服务费由业主与物业服务企业签订合同约定。

同一物业管理区域内进行分期开发的同类型住宅物业服务收费标准应当保持一致。

房屋交付后空置一年以内，业主减半交纳物业服务费；超过一年的，业主按照物业服务合同约定交纳。



第四十条 实行市场调节价管理的，物业服务收费由业主大会决定或者全体业主共同决定，并与物业服务企业协商一致。物业服务企业不得单方面决定调整收费标准。

第四十一条 物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，且每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。

第五章 物业配套设施建设、使用与维护

第四十二条 新建住宅的，建设单位在报批商品房开发项目规划方案时，应当在规划方案中配置必要的物业服务用房，按不低于总建筑面积的千分之二配置，且最低不少于一百平方米，并应当具备通水、通电等基本使用功能和办公条件，有明确的坐落、房号。

自然资源和规划、住建等相关部门应当对规划方案的物业服务用房进行审查和验收。住房和城乡建设行政主管部门在核发房屋销售许可时，应当对物业服务用房进行核查。

物业服务用房所有权属于全体业主共有，应依法办理房屋产权登记手续，任何单位和个人不得对其分割、转让、抵押，也不

得擅自变更用途。

业主委员会办公用房从物业服务用房中安排，其建筑面积不得少于二十平方米。

第四十三条 集中建设的保障性住房应当按照不低于总建筑面积千分之三的比例增加配置物业服务经营性用房，由物业服务企业经营管理，收益用于补充物业服务费。

第四十四条 新建住宅小区在规划设计阶段应当充分考虑物业管理的便利和需要，规划、设计好物业管理用房、水电直供管网、二次供水设施、通信基础设施、绿化、环保、环卫、文化体育、邮政、教育、安防等各项配套设施。在建设过程中，相关职能部门应加强监督，确保配套建设到位。

老旧住宅小区应当制定整治改造规划和实施计划，逐步完善配套基础设施和公共服务。

第四十五条 在物业管理区域内，供水、电力、供气、供热、通信、有线电视等专营单位应当负责各自管网、设施设备的建造直供到户并进行维修和养护，做到同步规划、同步施工、同步验收；已建成住宅应逐步实施水改、电改。供水、供电部门应依据相关收费标准收费，不得向居民收取额外费用。电梯、机械式停车设备、锅炉等属于业主共有的特种设备，由物业服务企业或者

业主根据物业服务合同约定，按照特种设备管理法律法规的有关规定，委托专业服务单位负责定期维护、保养，确保使用安全。

第四十六条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变其用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当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，由业主依法办理有关手续。

第四十七条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，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。

第四十八条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库应当以出售、附赠或者出租等方式优先处分给业主。

利用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的车位，属于全

体业主共有，建设单位不得出售、附赠或者出租。

利用物业管理区域内的道路或者其他公共场地设置车位的，车位设置和车位管理等事项以及是否收取车位占用费或场地租赁费等事项应当由业主大会决定。业主大会决定收取车位占用费或场地租赁费的，车位占用费或场地租赁费属于全体业主共有，用于补充专项维修资金或者业主大会决定的其他事项所需的费用。

物业管理区域内停放车辆，不得堵塞消防通道，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

第四十九条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止和注意事项以及相关收费项目告知业主、物业使用人。

物业服务企业应当加强物业管理区域装饰装修安全事项的巡查，业主、物业使用人应当予以配合。

第五十条 住宅物业和非住宅物业的业主，应当按照规定交纳住宅专项维修资金。

第五十一条 利用物业共用部位、共用设施设备经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规



定办理有关手续。所得收益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用途使用。

第五十二条 物业使用中禁止下列行为：

- （一）损坏房屋承重结构；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物；
- （三）破坏房屋外貌；
- （四）擅自改建、占用物业共用部位；
- （五）损坏或者擅自占用、改造、移装共用设施设备；
- （六）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，或者存放、铺设超负荷物品；
- （七）违法排放有毒、有害物质；
- （八）违反规定饲养动物或者种植植物；
- （九）发生超过规定标准的噪声；
- （十）居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层设立产生油烟、噪声等污染以及安全隐患的餐饮、加工、娱乐、宾馆、废旧物资回收等经营场所；
- （十一）法律法规规章和管理规约禁止的其他行为。

第五十三条 业主、物业使用人应当按照自然资源和规划部

门批准或者房屋所有权证载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。

业主、物业使用人确需改变物业使用性质的，应征得相邻业主书面同意，依法办理有关手续，同时告知业主委员会和物业服务企业。

第六章 法律责任

第五十四条 违反本办法，其他法律法规有规定的，从其规定。

第五十五条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的各区、开发区（临空经济区）住房和城乡建设行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第五十六条 业主委员会委员违反法律、法规禁止性规定的，街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员职务。

第五十七条 业主、物业使用人、业主大会、业主委员会、物业服务企业、建设单位之间在物业管理活动中发生争议的，可

以自行协商和解；不能协商和解的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、住建、司法等部门组织调解；调解不成的，依法申请仲裁或者提起民事诉讼。

第五十八条 违反本办法第十一条规定，在物业保修期内未按照规定履行保修责任的，责令限期改正；逾期未改正的，依法确定有法定资质的第三方进行维修，所需费用由建设单位承担，并处所需维修费用一倍以上三倍以下罚款。

第五十九条 违反本办法第三十六条、三十七条规定，擅自撤离物业区域、停止物业服务的，或者被解聘的物业服务企业未按照规定办理交接手续、拒不退出的，由住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；逾期未改正的，按照原处罚数额按日连续处罚，并录入物业服务企业信用档案。

第六十条 违反本办法第五十二条、第五十三条规定的，由公安、生态环境、住建、自然资源和规划、市场监管、城管等部门依照各自职责，依法予以查处；给他人造成损害的，依法承担民事责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十一条 本办法自 2019 年 4 月 1 日起施行。