

以此件为准

# 深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2020〕22号

---

## 深圳市住房和建设局关于印发《〈深圳经济特区物业管理条例〉行政处罚实施标准》的通知

各区（新区）住房和建设局、深汕特别合作区住房建设和水务局：

为了规范《深圳经济特区物业管理条例》的行政处罚行为，结合我市实际，我局制定了《〈深圳经济特区物业管理条例〉行政处罚实施标准》。现予印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2020年9月30日



## 《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚实施标准

**第一条** 为了规范《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）的行政处罚行为，按规定行使罚款裁量权，结合特区实际，制定本实施标准。

**第二条** 业主大会违反《条例》第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

业主大会违反《条例》第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

业主大会违反《条例》第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未

改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

业主大会违反《条例》第九十三条规定，未续筹物业专项维修资金的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）物业专项维修资金余额低于首期归集的专项维修资金百分之三十的，处一万四千元罚款；
- （二）物业专项维修资金余额低于首期归集的专项维修资金百分之二十的，处二万元罚款；
- （三）物业专项维修资金余额低于首期归集的专项维修资金百分之十的，处三万元罚款。

**第三条** 业主委员会违反《条例》第二十七条规定，逾期未召集业主大会会议，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

业主委员会违反《条例》第三十九条规定，未公示终止职务的业主委员会委员、候补委员名单的，由区住房和城乡建设部门

给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

业主委员会违反《条例》第四十一条第一款规定，未向区住房和城乡建设部门办理业主委员会候补委员递补备案手续的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

业主委员会违反《条例》第四十六条规定，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

（一）未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料提供给业主查阅的，处一万元罚款；

（二）未每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事物业管理费、停车费缴纳情况的，处一万元罚款；

（三）未每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事停车位使用情况的，处一万元罚款；

存在数项违法行为的，合并处罚，最高罚款不超过三万元。

业主委员会违反《条例》第八十一条第二款规定，未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

**第四条** 业主大会、业主委员会违反《条例》第七十一条第二款规定，将业主共有资金用于银行储蓄和依法购买国债以外的其他投资、借贷给他人或者为他人提供担保的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人按照下列标准实施行政处罚：

- （一）资金数额十万元以下的，处二万六千元罚款；
- （二）资金数额十万元以上五十万元以下的，处三万五千元罚款；
- （三）资金数额五十万元以上的，处五万元罚款。

**第五条** 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员违反《条例》第三十八条规定，由区住房和城乡建设部门给予警告，并按照下列标准实施行政处罚，有违法所得的，没收违法所得：

- （一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定的，处一万元罚款；

(二) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁灭或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章的，处一万元罚款；

(三) 违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同的，处一万元罚款；

(四) 侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有资金为他人提供担保的，处一万元罚款；

(五) 收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益的，处一万元罚款；

(六) 违规泄露业主信息的，处一万元罚款；

(七) 与本业主大会订立合同或者进行交易的，处一万元罚款；

(八) 为在本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业的，处一万元罚款；

(九) 拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判的，处一万元罚款；

(十) 有侵害业主合法权益的其他行为的，处一万元罚款；存在数项违法行为的，合并处罚，最高罚款不超过三万元。

**第六条** 建设单位违反《条例》第十三条第一款规定，未及时移交供水、排水、供电、供气、通讯等设施的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按

照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处三万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处六万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处十万元罚款。

建设单位违反《条例》第五十条规定，未将前期物业服务合同、临时管理规约作为房地产买卖合同附件报送备案的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处三万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处六万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处十万元罚款。

建设单位违反《条例》第八十六条第二款规定，未将本物业管理区域用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处三万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处六万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处十万元罚款。

**第七条** 建设单位违反《条例》第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地分割管理的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未

改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处八万元罚款；
- （二）情节严重的，处十二万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处二十万元罚款。

建设单位违反《条例》第十九条第一款规定，在新建物业管理区域物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内，未书面报告物业所在地街道办事处并提供物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的物业专项维修资金清册等相关资料的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处八万元罚款；
- （二）情节严重的，处十二万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处二十万元罚款。

建设单位违反《条例》第五十三条规定，拒不履行物业承接查验义务的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处八万元罚款；
- （二）情节严重的，处十二万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处二十万元罚款。

**第八条** 建设单位违反《条例》第九条、第十条规定，未按照要求提供物业管理用房的，由区住房和城乡建设部门责令限期三

个月内提供；逾期未提供的，责令建设单位按照本物业管理区域物业市场平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，存入业主共有资金账户，用于购置、租赁物业管理用房，按照下列标准实施行政处罚：

（一）物业管理区域物业总建筑面积不超过五万平方米的，处二十六万元罚款；

（二）物业管理区域物业总建筑面积在五万平方米以上不超过二十五万平方米，处三十五万元罚款；

（三）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，处五十万元罚款；

以上三种情形，建设单位按规定主动支付物业服务用房专款的，从轻处以二十万元罚款。

**第九条** 建设单位违反《条例》第九十条第一款规定，未缴清首期归集的专项维修资金，由区住房和建设部门责令限期三个月内缴清；逾期未缴清的，以未缴清款项为基数，按照逾期天数每日万分之五的标准处以罚款。

**第十条** 物业服务企业违反《条例》第五十一条第一款规定，未设立业主共有资金共管账户，或者未将业主共有资金转入业主共有资金基本账户的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

（一）情节轻微的，处二万六千元罚款；

（二）情节严重的，处三万五千元罚款；

(三) 情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第五十七条第一款规定，未在物业管理区域设立独立核算的服务机构的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

(一) 情节轻微的，处二万六千元罚款；

(二) 情节严重的，处三万五千元罚款；

(三) 情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第五十八条第四款规定，未将物业服务合同副本报区住房和城乡建设部门备案的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

(一) 情节轻微的，处二万六千元罚款；

(二) 情节严重的，处三万五千元罚款；

(三) 情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第六十一条第一款第五项规定，未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

(一) 情节轻微的，处二万六千元罚款；

(二) 情节严重的，处三万五千元罚款；

(三) 情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第六十四条第一款规定，未制定物业管理区域安全防范应急预案并报区住房和城乡建设部门备案的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第七十九条第二款规定，未及

时对违法行为予以劝阻、未及时报告街道办事处或者有关职能部门的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第八十五条第二款规定，未将车位、车库的使用情况按月予以公示的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

**第十一条** 物业服务企业违反《条例》第六十八条第二款规定，无正当理由擅自对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气的，由区住房和城乡建设部门责令立即改正，给予警告，并按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第八十一条第二款规定，未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或

者设置管线的，由区住房和城乡建设部门责令立即改正，给予警告，并按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

物业服务企业违反《条例》第八十二条规定，未立即采取应急处置措施、及时报告相关紧急情况 and 进行应急维修的，由区住房和城乡建设部门责令立即改正，给予警告，并按照下列标准实施行政处罚：

- （一）情节轻微的，处二万六千元罚款；
- （二）情节严重的，处三万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处五万元罚款。

**第十二条** 物业服务企业违反《条例》第五十五条、第六十五条、第六十六条规定，拒不退出物业管理区域并移交相关资料、资金和物品的，由区住房和城乡建设部门责令限期三个月内退出、移交相关资料、资金和物品；逾期仍不退出、移交相关资料、资金和物品的，责令退还逾期所收取的物业服务费，按照逾期天数处以每日二千元罚款，并可以依法申请人民法院强制执行。

**第十三条** 物业服务企业违反《条例》第九十一条第二款规定，逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由区住房和城乡建设部门责令限期一个月内改正；逾期未改正的，按照逾期月数每

月处一万元罚款。

**第十四条** 物业服务企业及其工作人员违反《条例》第六十二条规定，侵占、挪用业主共有资金的，由区住房和城乡建设部门依法追回，给予警告，并处被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款，有违法所得的，没收违法所得。

物业服务企业及其工作人员违反《条例》第六十二条规定，擅自改变物业管理用房等共有物业用途的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正，逾期未改正的，对物业服务企业按照下列标准实施行政处罚，有违法所得的，没收违法所得：

- （一）情节轻微的，处八万元罚款；
- （二）情节严重的，处十二万五千元罚款；
- （三）情节特别严重的，处二十万元罚款。

物业服务企业及其工作人员违反《条例》第六十二条规定，违规泄露业主信息的，由区住房和城乡建设部门对物业服务企业按照下列标准实施行政处罚，有违法所得的，没收违法所得：

- （一）情节轻微的，处一万四千元罚款；
- （二）情节严重的，处二万元罚款；
- （三）情节特别严重的，处三万元罚款。

**第十五条** 相关业主、物业使用人违反《条例》第七十九条第一款第一项规定的，损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构的，由区住房和城乡建设主管部门责令限期改正，并按照下列标准实施行政处罚：

- (一) 情节轻微的，处八万元罚款；
- (二) 情节严重的，处十二万五千元罚款；
- (三) 情节特别严重的，处二十万元罚款。

相关业主、物业使用人违反《条例》第七十九条第一款第六项规定，损坏或者擅自占用、改建共有物业的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施该行为的个人按照下列标准实施行政处罚：

(一) 损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以下的，处一万四千元罚款；

(二) 损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以上三百平方米以下的，处二万元罚款；

(三) 损坏或者擅自占用、改建共有物业三百平方米以上的，处三万元罚款。

相关业主、物业使用人违反《条例》第七十九条第一款第六项规定，损坏或者擅自占用、改建共有物业的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施该行为的单位按照下列标准实施行政处罚：

(一) 损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以下的，处八万元罚款；

(二) 损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以上三百平方米以下的，处十二万五千元罚款；

(三) 损坏或者擅自占用、改建共有物业三百平方米以上

的，处二十万元罚款。

**第十六条** 供气专营单位违反《条例》第十三条、第六十八条第一款规定，拒绝接收移交的供气设施设备或者不履行维修保养责任的，由住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，按照下列标准实施行政处罚：

（一）情节轻微的，处三万六千元罚款；

（二）情节严重的，处六万元罚款；

（三）情节特别严重的，处十万元罚款。

**第十七条** 本实施标准由深圳市住房和建设局负责解释。

**第十八条** 本实施标准关于“以上”的表述均包含本数在内。

**第十九条** 本实施标准自印发之日起施行。