

西安市住房和城乡建设局

关于建立西安市住宅小区物业服务人 法定职责清单的通知

各区县、西咸新区、各开发区住建局，曲江新区社会事务局，市物业管理行业协会：

为进一步明确物业服务人在物业管理活动中的职责，加大各部门齐抓共管的力度，提升全市住宅小区物业服务质量，市住建局制定了《西安市住宅小区物业服务人法定职责清单》，现将有关事项通知如下：

一、工作目标

以满足人民对美好生活的向往为目标，不断增强人民的获得感、幸福感，以提升物业服务质量为抓手，厘清物业服务人职责，营造良好的市场发展环境，提高政府部门管理的精准性，推动民生改善、宜居环境提升、城市建设高质量发展，共同建造和谐美好家园。

二、工作任务

建立物业服务人法定职责清单制度，要重点做好以下工作：

（一）厘清物业服务人法定职责。以法律、法规为依据，对物业服务人职责进行认真梳理，坚持职责法定原则，明确物业服务人自身法定职责，督促物业服务人依法、依约提供物业服务。

- 附件：1. 西安市住宅小区物业服务人法定职责清单
2. 违法违规行为移送书
3. 违法违规行为报告书
-



西安市住宅小区物业服务人法定职责清单

序号	职责	事项	责任主体	法律依据	法律条款	处罚依据	监管部门	备注
1		按规定签订“前期物业服务合同”或“物业服务合同”	物业服务人	《陕西省物业管理条例》	第三条 本条例所称物业服务管理，是指业主选聘物业服务人按照物业服务合同约定，在物业服务区域内为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等服务的活动。	无		
2		配合建设单位对物业服务区域的共有部分、共用设施设备进行承接查验	物业服务人	《陕西省物业管理条例》	第二十六条，建设单位和物业服务人办理物业承接手续时，应当在县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，共同对物业服务区域内的共有部分、共用设施设备进行承接查验，并公开承接查验结果。物业服务人应当将共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时处理并组织物业服务人复验。复验仍与竣工验收资料不符的，不得承接。	第九十七条 违反本条例第二十六条规定，建设单位在交接查验时，对不符合竣工验收资料的物业服务区域共有部分、共用设施设备拒绝不处理，或者物业服务人明知查验结果与竣工验收资料不符仍然承接的，由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上三十万元以下罚款。		
3	客户服务	建立和保存小区设施设备档案及运行保养记录	物业服务人	《陕西省物业管理条例》	第七十条，物业服务人应当建立和保存与业主权益相关的下列物业服务档案和资料：（一）小区共有部分经营档案；（二）小区监控系统、电梯、水泵、水箱、消防设施等共有部分、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；（三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；（四）住宅装饰装修相关资料；（五）业主名册及联系方式；（六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；（七）物业服务活动中形成的与业主权益相关的其他资料。	第一百零一条，违反本条例第七十条规定，物业服务人未按规定建立和保存与业主权益相关的物业服务档案和资料的，由县级以上住房和城乡建设主管部门对物业服务人予以警告，并处三千元以上三万元以下罚款。	住房和城乡建设部门	
4		建立和保存水箱清洗及水箱水质检测报告						
5		建立和保存住宅装饰装修相关资料						
6		建立和保存业主名册及联系方式						
7		建立和保存供水、供电、垃圾清运等书面协议						
8		公示并及时更新服务内容、服务标准、收费项目、收费标准	物业服务人	《陕西省物业管理条例》	第七十二条第三款，物业服务人应当依照有关规定在物业服务区域内显著位置公示服务事项、服务质量等级、服务标准、收费项目及明细、收费标准等事项。	第一百零三条，违反本条例第七十二条第三款规定，物业服务人未按规定公示相关事项的，由县级以上住房和城乡建设主管部门给予警告并责令限期改正，可以并处五千元以上三万元以下罚款。		

9	公示并及时更新电梯、锅炉、消防、监控安防等共用设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案	物业服务人	《西安市物业管理条例》	第七十七条，物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示并及时更新：（一）物业服务企业项目经理的基本情况、联系方式；（二）物业服务合同确定的服务内容、服务标准、收费标准；（三）电梯、锅炉、消防、监控安防等共用设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等；（四）代收代缴事项；（五）水、电、热等公共能耗总量、明细及费用分摊方式；（六）共用部位和共用设施设备经营收益情况；（七）法律、法规规定及物业服务合同约定应当公示的其他信息。	第一百一十条，违反本条例第七十七条第五项、第六项规定，物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示经营收益情况、公共水电费分摊情况或者公示不实信息的，由区县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会责令限期改正，给予警告，可以并处五千元以上三万元以下罚款。	住建部门
10	公示并及时更新代收代缴事项（相关政府部门收回能源管理，不再进行代收代缴的事项，物业服务企业不再公示和更新相关信息）	物业服务人	《西安市物业服务收费管理办法》	第二十一条 第一款物业服务企业应当按照合同约定向业主收取相关费用，不得将签订《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外的其他服务合同作为向业主交付物业的前提条件捆绑收费、强制收费、变相收费。	三十四条 第四款各级市场监督管理部门负责对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等价格违法行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处。	市场监管部门
11	公示并及时更新水、电、热等公共能耗总量、明细及费用分摊方式	物业服务人	《陕西省物业管理条例》	第七十七条第一款第（二）项，物业服务人应当在物业服务合同终止之日起十五日内，在区（市、县）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，向业主委员会或者物业管理委员会移交下列资料：（一）竣工总平面图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；（二）设施设备的质量保证、使用和维护保养等技术资料；（三）建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；（四）物业服务区域划分的相关文件；（五）物业服务所必需的其他资料。	第一百零六条第一款，物业服务人违反本条例第七十七条第一款规定，未按规定期限移交有关资料和资料的，由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料和资料的，对物业服务人予以警告，并处一万元以上五万元以下罚款。	住建部门
12	公示并及时更新共用部位和共用设施设备经营收益情况	物业服务人	《西安市物业服务收费管理办法》	第二十一条 第一款物业服务企业应当按照合同约定向业主收取相关费用，不得将签订《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外的其他服务合同作为向业主交付物业的前提条件捆绑收费、强制收费、变相收费。	三十四条 第四款各级市场监督管理部门负责对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等价格违法行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处。	市场监管部门
13	按规定收取相关费用并公示	物业服务人	《西安市物业服务收费管理办法》	第二十一条 第一款物业服务企业应当按照合同约定向业主收取相关费用，不得将签订《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外的其他服务合同作为向业主交付物业的前提条件捆绑收费、强制收费、变相收费。	三十四条 第四款各级市场监督管理部门负责对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等价格违法行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处。	市场监管部门
14	物业服务合同终止后移交物业服务资料	物业服务人	《陕西省物业管理条例》	第七十七条第一款第（二）项，物业服务人应当在物业服务合同终止之日起十五日内，在区（市、县）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，向业主委员会或者物业管理委员会移交下列资料：（一）竣工总平面图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；（二）设施设备的质量保证、使用和维护保养等技术资料；（三）建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；（四）物业服务区域划分的相关文件；（五）物业服务所必需的其他资料。	第一百零六条第一款，物业服务人违反本条例第七十七条第一款规定，未按规定期限移交有关资料和资料的，由县级以上住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料和资料的，对物业服务人予以警告，并处一万元以上五万元以下罚款。	住建部门

客户服务

15	对楼宇进行巡查	物业服务人	《陕西省物业服务管理条例》	第六十九条 物业服务人应当按照物业服务合同约定，提供下列服务：（一）共有部分、共用设施设备的运行、维护、养护和经营；（二）共有部分和相关场地的清洁卫生、垃圾清运、雨、污水管道的疏通、公共垃圾的收集、清运以及依法履行垃圾分类相关事项；（三）公共绿化的养护和管理；（四）公共秩序维护、安全防范等事项；（五）车辆停放服务管理；（六）维护道路畅通；（七）物业档案、资料管理；（八）装饰装修服务管理；（九）依照法律、法规规定公开服务、收费、经营与收益等方面事项；（十）依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息；（十一）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他事项。	无	住建部门	
16	对出入口进行巡查						
17	对园区进行巡查						
18	对停车场进行巡查						
19	对影响房屋安全的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《西安市城市房屋使用安全管理条例》	第十七条 禁止下列危害房屋使用安全的行为：（一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自拆除、损坏墙体、梁、板、柱等主体和承重结构；（二）拆改具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构；（三）超标准加大房屋荷载；（四）降低楼层室内标高；（五）安装设施、设备影响房屋结构安全；（六）擅自改变房屋用途；（七）开挖、扩建地下室；（八）在屋面违章搭建；禁止下列危害房屋使用安全的行为。	第五十一条 第一款违反本条例第十七条第（一）至（六）项规定，实施相关禁止行为的，由区、县房屋使用安全管理行政主管部门或者开发区管理委员会责令改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万元以下罚款。	住建部门	处罚违法行为人
20	对擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备的行为进行劝阻、制止、上报	物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十八条 物业服务区域内不得有下列行为：（一）擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备，擅自移动共用设施设备。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条 物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以查处：（一）违反本条例第七十八条第一款第（一）项规定的，由县级以上住房和城乡建设主管部门给予警告并责令限期改正；擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备的，对单位处五万元以上二十万元以下罚款，对个人处一千元以上一万元以下罚款；有违法所得的，责令退还违法所得。	住建部门	

秩序维护

处 罚 违 法 行 为 人						
21	对擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为： （三）擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当劝阻、制止。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以处罚： （三）违反本条例第七十八条第一款第（三）项规定的，由县级以上人民防空部门依照人民防空有关法律、法规予以处罚。	人民防空部门
22	对擅自将住宅改变为经营性用房的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为： （四）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约），未经利害关系业主一致同意，擅自将住宅改变为经营性用房。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当劝阻、制止。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以处罚： （四）违反本条例第七十八条第一款第（四）项规定的，由县级以上市场监督管理部门责令限期改正，依照相关法律、法规予以处罚。	市场监督管理部门
23	对违反规定制造、存放危险物质的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为： （五）违反有关规定制造、存储、使用和处置爆炸性、易燃性、放射性、腐蚀性、毒害性、放射性等危险物质。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当劝阻、制止。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以处罚： （五）违反本条例第七十八条第一款第（五）项规定的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。	公安机关
24	对违反有关规定停放非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电或者电动车辆进入户内充电的行为进行劝阻制止上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为： （六）违反有关规定停放非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电或者电动车辆进入户内充电的。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当劝阻、制止。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以处罚： （六）违反本条例第七十八条第一款第（六）项规定，违反规定停放非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电或者电动车辆进入户内充电的，由公安机关或者消防救援机构依照相关法律、法规予以处罚。违反规定私拉电线（缆）为电动车辆充电或者电动车辆进入户内充电的，由公安机关或者消防救援机构责令改正；拒不改正的，处二百元以上一千元以下罚款。	公安机关或者消防救援机构

25	秩序维护	对侵占绿地、毁坏花草树木的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业管理条例》	第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为：（七）侵占绿地，毁坏花草树木。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止。无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以查处：（七）违反本条例第七十八条第一款第（七）项规定的，由城市管理部门依照《陕西省城镇绿化条例》予以处罚。	城管部门	处罚违法行为人
26	秩序维护	对饲养动物干扰他人正常生活的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会		第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为：（九）饲养动物干扰他人正常生活的。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止。无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以查处：（十）违反本条例第七十八条第一款第（九）项规定的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚。	公安机关	处罚违法行为人
27	秩序维护	对违反噪声污染防治法律法规规定，制造噪声干扰他人正常生活的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为：（十）违反噪声污染防治法律法规规定，制造噪声干扰他人正常生活的。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止。无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以查处：（十一）违反本条例第七十八条第一款第（十）项规定的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚。	公安机关	处罚违法行为人
28	秩序维护	对任意张贴、涂写、刻画、悬挂等行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会		第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为：（十一）任意张贴、涂写、刻画、悬挂等。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止。无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	第一百零七条，物业服务区域内有下列行为之一的，由有关部门按照下列规定予以查处：（十二）违反本条例第七十八条第一款第（十一）项规定的，由城市管理部门依照《陕西省城市市容环境卫生管理条例》予以处罚。	城管部门	处罚违法行为人
29	秩序维护	对违反法律法规以及管理规约（临时管理规约）从事危害公共利益和侵害他人合法权益的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会		第七十八条，物业服务区域内不得有下列行为：（十二）违反法律法规、法规以及管理规约（临时管理规约）从事危害公共利益和侵害他人合法权益的行为。发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止。无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。	无	各行政主管部门	处罚违法行为人

30	秩序维护	对占用消防通道、破坏消防设施及器材的行为进行劝阻、制止、上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《中华人民共和国消防法》	第二十八条 任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。	第六十条 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。	公安 部门 或消 防机 构	处罚 违规 行为 人
31		对突发事件、安全隐患、制定应急预案，定期演练；发生突发事件或安全隐患时，及时会同有关部门报告	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《陕西省物业服务管理条例》	第七十四条 物业服务人应当制定物业服务区域内突发事件应急预案，并定期组织演练。发生突发事件时，物业服务人应当立即启动应急预案，并及时向有关部门报告，并协助做好相关工作。物业服务人应当定期进行检查，发现安全隐患时，应当及时发出警示和采取处置措施，并向有关部门报告。	无	住建 部门	处罚 违规 行为 人

32	秩序维护	对重大事件及时上报	物业服务人、业主委员会或物业管理委员会	《西安市物业管理条例》	第六十八条，实行物业服务重大事件报告制度。物业管理区域内发生下列情形之一的，物业服务企业应当向区县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会及相关管理部门报告：（一）发生火灾、爆炸或者自然灾害等造成人员伤亡或者危及建筑物安全；（二）建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，且在八小时以内难以排除，严重危及业主、物业服务人及建筑物安全；（三）发生群体性突发事件，影响社会和谐稳定；（四）物业管理区域内发生重大伤亡事件；（五）其他影响业主、物业服务人正常生活的事件。	第一百零八条，违反本条例第六十八条规定，物业服务企业未及时向区县物业管理行政主管部门或者开发区管理委员会给予警告，并处五千元以上二万元以下罚款。	住建部门	处罚违规行为人
33		对外来人员、车辆进行登记			第六十七条第一款，物业服务企业应当登记进出物业管理区域的外来人员和车辆，并定时对物业管理区域进行巡逻。	无		
34	设施设备维护	配合供水专营单位对供水设施设备的维修、养护、更新	物业服务人	《陕西省物业服务管理条例》	第七十三条 物业服务区域内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当服务到最终用户，并依法承担分户终端计量装置或者入户端口以外相关设施设备的维修、养护、更新等责任。专业经营单位对专业设施设备进行维修、养护、更新时，业主、物业服务人应当配合专业经营单位接受专业经营单位收取一定的代收服务费。业主委托代收相关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取一定的代收服务费。	第七条 县级以上人民政府有关部门应当按照各自职责，做好物业服务区域内的相关监督管理工作：（十一）水、电、气、暖、通信等公共基础设施监管部门负责做好相关监督检查工作；	供水部门	
35		配合供暖专营单位对供暖设施设备的维修、养护、更新					城管部门	
36		配合供电专营单位对供电设施设备的维修、养护、更新					供电部门	
37		配合排水专营单位对排水设施设备的维修、养护、更新					供水部门	

38	设施设备维护	对共用消防设施维护、保养	物业服务人	《中华人民共和国消防法》	第十八条 第二款住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务	第六十条 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。	公安或消防部门
39	对电梯的安全使用进行管理	物业服务人	《西安市电梯安全管理条例》	第二十四条 第十款委托有资质的电梯维护保养单位承担维护保养工作，并签订工作。现场监督、配合电梯安装、改造、修理和维护保养工作，并签字确认；接到电梯维护保养单位发出的暂停使用通知后，停止使用电梯，并设置警示标志； 第二十五条 在用电梯应当定期检验，定期检验周期为一年。电梯使用单位应当在电梯使用标志所标注的下一次检验日期届满前一个月，向电梯检验、检测机构提出定期检验申请。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。	第六十二条 电梯使用单位违反本办法第二十四条第七项、第十项规定，由特种设备安全监督管理部门责令改正，处二千元以上一万元以下罚款。	市场监管部门	
40	对安防设施进行维修、养护	物业服务人	《西安市物业管理条例》	第六十七条 第二款物业管理区域内安装监控安防设施的，物业服务企业应当定期维修、养护，确保正常运行。	第一百零一条 相关部门应当按照各自职责，负责下列工作：（五）公安机关负责监督检查治安、消防、技防、养犬等活动。	公安部门	

41	按规定对小区公共部位、设施进行清扫	物业服务人	《陕西省物业服务管理条例》	第六十九条 物业服务人应当按照物业服务合同约定的服务等级和服务标准提供下列服务：（一）共有部分和相关设施的清洁卫生、维修、养护和经营；（二）共有部分和相关设施的收集、清运、病媒生物防治、雨、污水管道的疏通、公共绿化的养护和管理；（三）公共秩序维护、安全防范等事项；（四）车辆停放服务管理；（五）公共秩序维护、安全防范等事项；（六）维护道路畅通；（七）物业服务、收费、经营、装饰、装修等服务管理；（八）依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息；（九）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他事项。	无	住建部门
42	按规定对小区开展病媒生物防治	物业服务人	《陕西省物业服务管理条例》	第六十九条 物业服务人应当按照物业服务合同约定的服务等级和服务标准提供下列服务：（一）共有部分和相关设施的清洁卫生、维修、养护和经营；（二）共有部分和相关设施的收集、清运、病媒生物防治、雨、污水管道的疏通、公共绿化的养护和管理；（三）公共秩序维护、安全防范等事项；（四）车辆停放服务管理；（五）公共秩序维护、安全防范等事项；（六）维护道路畅通；（七）物业服务、收费、经营、装饰、装修等服务管理；（八）依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息；（九）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他事项。	无	住建部门
43	按规定对绿化进行养护管理	物业服务人	《陕西省物业服务管理条例》	第六十九条 物业服务人应当按照物业服务合同约定的服务等级和服务标准提供下列服务：（一）共有部分和相关设施的清洁卫生、维修、养护和经营；（二）共有部分和相关设施的收集、清运、病媒生物防治、雨、污水管道的疏通、公共绿化的养护和管理；（三）公共秩序维护、安全防范等事项；（四）车辆停放服务管理；（五）公共秩序维护、安全防范等事项；（六）维护道路畅通；（七）物业服务、收费、经营、装饰、装修等服务管理；（八）依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息；（九）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他事项。	无	住建部门
44	对生活垃圾进行分类投放管理	物业服务人	《西安市生活垃圾管理条例》	第二十四条 生活垃圾投放管理责任人应当遵守下列规定：（一）制定生活垃圾投放管理制度；（二）建立管理台账，记录管理区内产生的生活垃圾类别、数量、去向等情况；（三）开展生活垃圾分类知识宣传，在投放点张贴分类标准、指南等图文资料，派发宣传品，指导投放人分类投放；（四）规范设置生活垃圾分类收集容器，保持收集容器完好和整洁，出现污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补充；（五）明确不同种类生活垃圾的投放时间、地点、分类收集、贮存生活垃圾；（六）将生活垃圾交由有资质的单位收集运输；（七）对不符合投放要求的行为，予以劝告、制止；（八）制止违反分类投放的行为；（九）国家和省、市的其他规定。	第六十七条 违反本条例第二十四条规定，生活垃圾投放管理责任人有下列行为之一的，由城市管理部门责令立即改正，处一千元以上一万元以下罚款：（一）未制定生活垃圾分类日常管理制度；（二）未建立管理台账，记录管理区内产生的生活垃圾类别、数量、去向等情况；（三）未开展生活垃圾分类知识宣传，指导投放人分类投放；（四）未规范设置生活垃圾分类收集容器，保持收集容器完好和整洁，及时维修、更换、清洗或者补充；（五）未明确不同种类生活垃圾的投放时间、地点、分类收集、贮存生活垃圾；（六）对不符合投放要求的行为未予以劝告、制止；（七）对仍不按投放要求分类投放的，未报告所在地城市管理部门的；（八）未制止混合垃圾投放的生活垃圾的行为。	城管部门

说明：法律、法规规定的其他职责，物业服务人一并抓好落实，由相关部门予以监督。

小区违法违规行为报告书

(示范文本)

_____ (填写有关行政主管部门全称):

经本物业服务企业查实, _____区_____路_____小区_____幢_____单元_____ (□
业主/□使用人/□管理单位) 存在如下违法违规行为:

☐影响房屋安全的行为

☐擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备的行为

☐擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施的行为

☐擅自将住宅改变为经营性用房的行为

☐违反规定制造、存放危险物质的行为

☐违反有关规定任意停放机动车和非机动车、私拉电线(缆)为
电动车辆充电或者电动车辆进楼入户充电的行为

☐侵占绿地, 毁坏花草树木的行为

☐对饲养动物干扰他人正常生活的行为

☐违反噪声污染防治法律、法规规定, 制造噪声干扰他人正常生
活的行为

☐任意张贴、涂写、刻画、悬挂等行为

☐占用消防通道、破坏消防设施及器材的行为

☐违反法律、法规以及管理规约(临时管理规约)从事危害公共
利益和侵害他人合法权益的其他行为

☐其他_____

为督促相关责任人纠正违法违规行为，我司已于__年__月__日向
其发出编号为__的安全隐患告知书/违法违规行为告知书（见附件1）。

我司已根据《陕西省物业服务管理条例》第七十八条的规定，采
取了合理手段进行劝阻、制止，包括：

☐书面通知其立即停止上述违法违规行为，并要求其于__年__月
日前完成整改。

☐其他_____

因相关劝阻、制止手段无效，现依据《陕西省物业服务管理条例》
第七十八条的规定，向贵单位报告，请求贵单位依法依规依职权处理，
我司将依法提供配合。

特此报告

（物业服务企业盖章）

年 月 日

（经办人： 联系电话： ）

附：1.告知书

2.其他佐证资料

____小区违法违规行移送书

____区物移()号

____(行政机关全称):

本机关于____年____月____日在实施____过程中,发现____(主要违法违规事实), 上述行为涉嫌违反(法律法规条款)之规定, 现将该线索移送你单位处理。

附:

1.有关资料____件;

(1)

(2)

2.物品清单: 共____类, ____件;

3.....

联系人:

联系电话:

单位地址:

XX区住建局(盖章)

年 月 日

违法违规线索移送书送达回证

_____ (行政机关全称):

你单位____年____月____日移送的《违法违规线索移送书》(文号), 共
页及移送有关资料和物品收悉。

行政机关名称 (盖章)

年 月 日

移送人: (签字或盖章)

年 月 日

接收人: (签字或盖章)

年 月 日