附件 2

**陵水黎族自治县物业企业主体责任清单**

一、正面清单

**（ 一）**按照物业服务合同约定履行好物业服务。

**（二）**定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护， 做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录。

**（三）**落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转。

**（四）**维护物业区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类。

**（五）**实行24 小时值班制，建立和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业服务中的突发事件及其他日常纠纷。

**（六）**听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务。

**（七）**按物业服务合同的约定收取费用，在物业管理区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，接受业主监督。

**（八）**每月配合供水、供电部门完成水费及电费收缴，按时缴纳供水、供电费用，并将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主；未抄表到户小区应建立水、电费专用账户，代收水电费、公共水电费应存入专用账户用于水电费缴纳。

**（九）**发现业主或者物业使用人违反法律法规以及管理规约或者临时管理规约的，应当予以劝阻、制止，经劝阻、制止无效的，应当在 12 小时内告知业主委员会或者临时物业管理委员会；对违反法律法规的行为， 应当在 12 小时内报告有关部门。

**（十）**物业项目公共收益收入及使用情况， 至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

**（十一）**履行物业小区治安巡逻防控职责，与属地乡镇人民政府、居（村）巡逻队伍做好联动工作。

**（十二）**法律法规规定的应履行的其他义务。

二、负面清单

**（ 一）**除有关国家机关依法调取外，未经业主、物业使用人书面同意，不得向其他单位和个人出售或者提供业主、物业使用人的个人信息。

**（二）**无正当理由不得单方面提前解除物业服务合同， 物业服务合同终止时，不得拒绝移交资料或拒绝退出物业管理区域。

**（三）**未按照规定履行承接查验义务，未依法备案物业服务合同。

**（四）**不得违反《住宅专项维修资金管理办法》（原中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部第 165 号令）规定，骗取、挪用住宅专项维修资金。

**（五）**不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，

损害业主的共同利益。

**（六）**不得擅自改变物业服务用房及业主共有物业用途。

**（七）**不得擅自利用共有物业进行经营。

**（八）**未按照法律法规规定和物业服务合同的约定做好安 全防范工作，导致业主人身、财产安全受到损害。

**（九）**对业主或者物业使用人社区物业党建联建工作任务清 单的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行 政管理部门，导致业主人身、财产安全受到损害。

**（十）**不得违反相关物业管理法规和物业服务合同约定，巧立名目乱收费。不得挪用业主缴交的水电费、公共水电费等代收费用。新旧物业交接时，水电费应由新物业承担，不得因新旧物业交接债务问题拖欠水电费。