

三亚市综合行政执法局天涯分局

行政处罚决定书

三亚天涯综执普罚决字〔2025〕第 181 号

被处罚人：海南联华物业管理有限公司，统一社会信用代码：91460200754376629D，住所地：三亚市海坡开发区三亚湾路阳光海岸售楼部，联系电话：0898-88293669，法定代表人：郭建国。

本机关于 2025 年 5 月 29 日立案调查，发现你单位拒不履行海南省三亚市城郊人民法院《民事判决书》（(2024)琼 0271 民初 10877 号）生效判决确定的义务，在对三亚市天涯区友谊路擎天半岛小区物业服务过程中未按规定办理物业移交手续、退出擎天半岛小区物业管理区域。

2025 年 6 月 4 日、5 日，我分局执法人员到该小区对现场情况拍照取证，以及进行现场勘察及调查询问笔录，并对你单位下达了《责令停止/改正违法行为通知书》（三亚天涯综执责停/改通字〔2025〕第 389 号），要求你单位在期限内按规定办理移交手续并退出物业管理区域，你单位配合调查，并在调查询问笔录等相关文书中签名确认。

你单位上述行为违反《海南经济特区物业管理条例》第四十八条第一款：“物业服务人应当在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后十日内，办理以下移交手续，并退出物业管理区域：（一）移交业主共有的物业服务用房、物业管理设施设备用房、经营用房、场地和其他财物；（二）物业承接查验档案；（三）移交提供物业服务期间用业主共有资金购置的属于业主共有的财产；（四）移交预收的物业服务费用或者结余的物业服务资金、住宅专项维修资金及相关费用；（五）移交提供物业服务期间形成的有关业主共有部分大修、更新、改造及维修、运行、保养的有关资料；（六）其他应当移交的资金、资料和物品。”、《海南经济特区物业管理条例》第四十八条第二款：“前款规定的财物和资料，成立业主委员会的，应当向业主委员

会移交；没有成立业主委员会或者业主委员会任期届满未完成换届选举的，交市、县、自治县人民政府物业管理主管部门接收和代管。”、第四十九条第一款：“物业服务合同的权利义务终止后，物业服务人不得以业主欠交物业服务费用、对业主共同决定有异议等理由拒绝办理移交手续、退出物业管理区域。物业服务人拒绝移交、退出的，业主有权拒付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费用；业主委员会或者业主可以请求市、县、自治县人民政府物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府责令原物业服务人退出物业管理区域，并可以向辖区内公安机关请求协助，或者依法向人民法院提起诉讼。物业服务人应当负责维持退出前物业管理区域的正常秩序。”的规定。

以上事实有三亚市天涯区住房和城乡建设局《关于擎天半岛小区依法办理物业交接手续的告知函》（天住建函〔2022〕359号）、三亚市天涯区住房和城乡建设局《关于责令海南联华物业管理有限公司退出擎天半岛小区依的告知函》（天住建函〔2022〕433号）、海南省三亚市城郊人民法院《民事判决书》（〔2024〕琼0271民初10877号）、海南省三亚市中级人民法院《民事判决书》（〔2024〕琼02民终3399号）、《海南省高级人民法院民事申请再审案件受理通知书》（〔2025〕琼民申1036号）、投诉举报工单、《关于依法对海南联华物业管理有限公司拒不退出物业服务区域实施行政处罚的申请》、《执行异议申请书》（二份）、《广东联华国际集团海南联华物业管理有限公司关于对擎天半岛经营现状的回复》（外联函〔20250514〕号）、《物业服务合同》、《调查询问通知书》（三亚天涯综执询通字〔2025〕第162号）、《责令停止/改正违法行为通知书》（三亚天涯综执责停/改通字〔2025〕第389号）、《现场检查（勘察）笔录》、《调查询问笔录》、《行政检查登记表》、《海南省三亚市城郊人民法院函》（〔2025〕琼0271执2330号）、《关于请求指导擎天半岛小区强制联华物业履行交接工作的函》、现场照片、现场勘察图、营业执照、法人身份证、授

权委托书、委托人身份证等证据为凭。

本机关于 2025 年 7 月 18 日向你单位送达了三亚天涯综执罚告字〔2025〕第 163 号《行政处罚告知书》，告知你单位拟作出的行政处罚内容、事实、理由、依据以及依法享有的陈述申辩权。你单位在规定时间内未向本机关提出陈述申辩，本机关视为你单位放弃陈述申辩的权利。

依据《海南经济特区物业管理条例》第七十条：“物业服务人违反本条例第四十八条、第四十九条规定，拒绝退出物业管理区域、拒绝办理移交手续的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令其限期退出、移交；逾期仍不退出、移交的，按照逾期天数处每日五千元罚款；构成治安管理处罚的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚。”的规定，逾期天数从给当事人送达《责令停止/改正违法行为通知书》（三亚天涯综执责停/改通字〔2025〕第 389 号）的整改期限结束（2025 年 6 月 19 日为最后期限）后的第一天即 6 月 20 日起算，截止日期为 2025 年 6 月 24 日（海南联华物业管理有限公司于 2025 年 6 月 25 日退出物业管理区域），即逾期天数为 5 天（ $5 \times 5000 = 25,000$ ），本机关决定对你单位作出如下行政处罚：罚款人民币：贰万伍仟元整（¥：25,000）。

你单位应当自收到本决定书之日起 15 日内到本机关开具《海南省非税收入一般缴款书》将罚款缴纳至指定银行账户。你单位缴纳罚款后，应将缴款凭据复印件交至本机关备案。逾期不缴纳罚款的，本机关将依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一款第一项的规定，每日按罚款数额的 3%加处罚款，加处罚款的数额不超出罚款的数额。

如不服本决定，你（单位）可以自收到本决定书之日起 60 日内向三亚市天涯区人民政府申请行政复议，也可以自收到本决定书之日起 6 个月内依法向海南省三亚市城郊人民法院提起行政诉讼。申请行

政复议或提起行政诉讼期间，本决定不停止执行，法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的，本机关将依法申请人民法院强制执行或者依照有关规定强制执行。

你单位可以直接向行政复议承办机构三亚市天涯区司法局（地址：三亚市天涯区人民政府大院内B栋1单元201室）提交行政复议申请书及证据，亦可以通过互联网渠道（司法部行政复议服务平台<https://xzfy.moj.gov.cn/znzx/>或微信小程序“掌上复议”）提交行政复议申请书及证据。

三亚市综合行政执法局天涯分局

（印章）

2025年8月20日



备注：该文书一式三份，一份送达当事人，一份抄送案件移交部门或者投诉举报人，一份存卷备查。