

四川省人民代表大会常务委员会 关于批准《自贡市物业管理条例》的决定

(2017年9月22日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过)

四川省第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议决定:批准《自贡市物业管理条例》,由自贡市人民代表大会常务委员会发布公告予以公布。

自贡市物业管理条例

(2017年8月25日自贡市第十七届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2017年9月22日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护物业管理各方合法权益,营造良好的人居环境,根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律、法规,结合自贡市实际,制定本条例。

第二条 自贡市行政区域内的物业管理及相关监督管理活动适用本条例。

本条例所称物业管理,是指通过选聘物业服务企业按照合同约定或者业主自行管理等方式,对物业管理区域内的房屋及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理遵循业主自治、依法监管

相结合的原则。

第四条 市、县人民政府应当将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设和社会治理体系,制定和落实现代物业服务业扶持政策。

第五条 市、县人民政府住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

市、区县发展改革、公安、民政、司法行政、财政、国土资源、规划、卫生计生、环境保护、城乡管理执法、人防、质监、工商、邮政管理及其他有关行政管理部门按照各自职责,依法实施对物业管理活动的服务和监督工作。

各行政管理部门应当在物业管理区域内显著位置公布投诉、举报受理方式,按照职能分工履行职责,及时受理业主和相关单位的投诉、举报,依

法调查处理违法违规行为。

第六条 街道办事处(乡镇人民政府)履行以下职责:

(一)负责组织、指导、协调本辖区业主大会设立、业主委员会和监事委员会选举与换届;

(二)指导和督促业主大会、业主委员会、监事委员会开展工作;

(三)协调物业管理与社区管理、社区服务的关系,调处业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业在物业管理活动中的纠纷;

(四)协调和督促物业服务企业的交接;

(五)建立旧住宅小区物业管理体系;

(六)协助住房城乡建设行政主管部门对物业服务企业、业主委员会信用评价体系建设、考核、公布。

居(村)民委员会应当协助街道办事处(乡镇人民政府)开展物业管理活动。

第七条 建立物业管理联席会议制度,物业管理联席会议由辖区街道办事处(乡镇人民政府)负责组织召集,区县住房城乡建设、公安、司法行政主管部门、居(村)民委员会、物业服务企业、物业管理协会、业主委员会、监事委员会或者业主代表、专业经营单位等参加,协调处理物业管理与社区管理之间的相关问题。

第二章 物业管理的区域及设施

第八条 物业管理区域的划分,应当以土地使用权证确定的用地范围为基础,按照权属明确、有利于物业管理的原则,综合考虑物业的建筑规模、共用设施设备管理与维护、社区建设等因素确定。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的物业,配套设施设备共有、共用的,应当划定为一个物业管理区域;配套设施设备能够分割并独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第九条 建设单位应当在住房城乡建设行政

主管部门划定物业管理区域后,将物业管理区域详细分布图、业主共用部位和共用设施设备的配置及其建设标准等内容在划定的物业管理区域内或者房屋销售现场显著位置进行公示。

确需调整物业管理区域的,业主委员会或者业主代表应当制定调整方案,对调整后物业管理区域的共用部位和共用设施设备的使用、维护等作出规定,并经相应区域内三分之二以上业主同意后报经住房城乡建设行政主管部门划定。

第十条 新建住宅的,建设单位应当按照具备通水、通电、通信、卫生、采光、通风等基本使用功能和办公条件的要求,对物业服务用房、业主委员会会议事活动用房进行简单装修,配置独立合格的水、电等计量装置。

同一物业管理区域分期开发建设的项目,物业服务用房、业主委员会会议事活动用房应当首期建设。

物业服务用房、业主委员会会议事活动用房属于物业管理区域全体业主共有,任何单位、组织和个人不得分割、转让、抵押,也不得擅自变更用途。

第十一条 规划行政主管部门在建设工程规划许可时,应当对物业服务用房、业主委员会会议事活动用房的设计指标、位置和面积进行审核。住房城乡建设行政主管部门在核发商品房预售许可证时,应当对物业服务用房、业主委员会会议事活动用房的配置情况进行核查。不动产登记部门在办理首次登记时,应当注明物业服务用房、业主委员会会议事活动用房室号。

在建设项目竣工验收时,住房城乡建设行政主管部门应当将物业服务用房、业主委员会会议事活动用房建设情况纳入竣工验收的内容。

第十二条 新建物业管理区域内配建的会所、幼儿园、车位车库、架空层、环卫设施、邮件(快件)接收等配套设施,应当在房屋销售合同中载明投资主体、权利归属。未载明的推定为业主共有。

第三章 业主、业主大会、业主委员会与监事委员会

第十三条 依法登记取得房屋的所有权人为

业主。因买卖、赠与、继承、财产分割等已经合法占有房屋,但尚未依法办理所有权登记的,在物业管理中享有业主权利,承担相应义务。

业主在物业管理活动中享有以下权利:

(一)按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;

(二)监督物业服务企业履行物业服务合同、监督业主委员会工作,向业主委员会和物业服务企业提出建议或者质询;

(三)提议召开业主大会会议,参加业主大会会议,提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;

(四)选举业主代表、业主委员会成员,并享有被选举权;

(五)依法使用物业共用部位、共用设施设备;

(六)监督专项维修资金的管理和使用;

(七)要求其他业主、物业使用人停止侵害业主共同利益的行为;

(八)法律、法规规定的其他权利。

第十四条 业主在物业管理活动中履行以下义务:

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则,执行业主大会和业主委员会作出的决定;

(二)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理规约;

(三)按照国家有关规定交纳或者续筹住宅专项维修资金,并对符合使用住宅专项维修资金条件的事项进行确认;

(四)交纳物业服务费用;

(五)配合、支持物业服务企业按照管理规约、物业服务合同实施的物业管理活动;

(六)向物业服务企业、业主委员会提供联系地址、通讯方式;

(七)在转让、出租房屋后十日内在物业服务企业进行登记;

(八)法律、法规规定的其他义务。

第十五条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成,同一物业管理区域设立一个业主大会。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,由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主人数超过三百人的住宅小区,可以以幢、单元为单位推选业主代表,履行业主大会议事规则规定的职责。业主代表的产生程序、职责范围、工作规范等事项应当在业主大会议事规则中明确。

业主大会通过的决定对全体业主具有约束力。

第十六条 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的,可以以幢、单元为单位成立业主小组。成立业主小组的,应当在业主大会议事规则中明确业主小组的产生程序、职责范围、工作规范等事项。

第十七条 符合首次业主大会会议召开条件的,条件具备之日起三十日内,建设单位应当书面报告物业管理区域所在地街道办事处(乡镇人民政府)申请设立业主大会;建设单位未及时书面报告申请设立业主大会的,同一物业管理区域内已交付专有部分百分之十以上的业主可以联名向物业管理区域所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出设立业主大会的书面要求。

街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到报告之日起十五日内会同物业管理区域所在地区县住房城乡建设行政主管部门组织成立业主大会筹备组,并自筹备组成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

第十八条 业主大会筹备组由业主代表、建设单位、住房城乡建设行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会组成,其中业主代表人数比例不低于总人数的三分之二。街道办事处(乡镇人民政府)应当将筹备组成员姓名、

分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公告。

筹备组中业主代表的产生,由街道办事处(乡镇人民政府)或者居(村)民委员会组织业主推荐。筹备组组长由街道办事处(乡镇人民政府)的代表担任。

业主大会筹备组应当做好以下工作:

(一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式;

(二)拟定管理规约、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等草案;

(三)确认业主身份、业主人数、业主投票权数和业主专有部分面积;

(四)提出首届业主委员会委员候选人建议名单;

(五)依法确定首次业主大会会议表决规则;

(六)制定筹备经费开支预算方案;

(七)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内显著位置公示,征求业主意见。业主对前款内容提出异议的,业主大会筹备组应当记录、处理并答复。

第十九条 建设单位应当自业主大会筹备组成立之日起七日内,向筹备组提供筹备首次业主大会会议所需的下列文件资料:

(一)物业管理区域划分资料;

(二)房屋及建筑物面积清册;

(三)业主名册;

(四)建筑规划总平面图;

(五)共用部位、共用设施设备承接查验证明材料;

(六)物业服务用房、业主委员会会议事活动用房配置确认资料;

(七)其他有关的文件资料。

建设单位已经注销的,由物业服务企业提供

有关资料。

筹备组应当将前款资料自业主大会成立后三十日内交街道办事处(乡镇人民政府)建档保存。

第二十条 建设单位应当承担筹备组工作经费和召开首次业主大会会议的经费,于筹备组成立后三十内存入街道办事处(乡镇人民政府)指定的银行账户。筹备组按照筹备经费开支预算方案向街道办事处(乡镇人民政府)申请使用。

首次业主大会会议召开后,筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域内显著位置公布,接受全体业主监督。

第二十一条 业主大会会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。召开业主大会会议,业主委员会应当在会议召开十五日前通知全体业主并报告物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会,由其派员对会议进行监督。

业主可以委托代理人参加业主大会会议,但应当出具书面委托书,明确所委托的权限。

物业使用人可以接受业主书面委托行使业主权利,但不得担任业主委员会委员。

第二十二条 业主大会会议应充分听取业主意见,可以采取集体讨论、书面征求意见等方式讨论决定事项,具体办法由业主大会议事规则规定。

表决可以采取现场投票,也可以采取书面、短信、微信、电子邮件等方式。

鼓励推进业主共同决策电子平台建设,改进业主大会表决形式。

第二十三条 业主委员会由业主大会依法选举产生,是业主大会的执行机构,履行业主大会赋予的职责,执行业主大会决定的事项,接受业主的监督。

业主委员会由五至十一人单数组成,任期不超过五年,可以连选连任,具体人数、任期由业主大会议事规则规定。业主委员会委员由业主担任并履行职责,不得由他人代理。业主委员会主任、副主任从业主委员会委员中推选产生。

业主委员会可以设置候补委员,业主委员会候补委员人数不得超过业主委员会正式委员人数的百分之五十。候补委员的任职资格、选举产生规则和职务终止规则等内容在业主大会议事规则中规定。业主委员会候补委员应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意始得当选。设立候补委员的,应当与业主委员会一并公告和备案。

业主委员会委员出现缺额的,由候补委员按照得票多者依次递补。经递补后仍少于五人的,应当及时组织召开业主大会进行增补或者重新选举业主委员会。

第二十四条 业主大会可以设立监事委员会,代表全体业主监督业主委员会的工作。

监事委员会由三人或者五人组成,成员在非业主委员会委员的业主中产生。监事委员会议事规则和成员的资格、任期等事项由业主大会议事规则规定。

监事委员会主要履行以下职责:

(一)审核业主委员会的工作计划和报告、业主大会收支情况报告;

(二)监督业主委员会财务活动,包括筹集、管理、使用住宅专项维修资金情况,物业共用部位、共用设施设备经营所得收益情况,业主大会、业主委员会工作经费的收支情况等;

(三)监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况,对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为,要求业主委员会予以纠正;

(四)督促业主委员会及时召开业主大会会议;

(五)向业主大会会议提出其职权范围内的建议、意见;

(六)列席业主委员会会议,并对业主委员会决议的事项提出建议或者质询;

(七)向业主大会报告监事委员会行使职权的情况并通告全体业主;

(八)业主大会议事规则规定的其他职责。

第二十五条 业主委员会、监事委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、公道正派、身体健康、具有一定组织能力的业主担任。鼓励符合业主条件的社区居民委员会成员通过法定程序参与业主委员会、监事委员会委员选举。

有下列情形之一的,不得担任业主委员会、监事委员会委员:

(一)本人及其配偶、近亲属与本物业管理区域内物业服务企业有利害关系的;

(二)有损坏房屋承重结构安全、侵占业主共用部位、违法建设、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等行为且未改正的;

(三)未按照规定交纳物业服务费用、交存住宅专项维修资金等且未改正的;

(四)上届业主委员会、监事委员会委员无正当理由连续三次以上未参加业主委员会、监事委员会会议的;

(五)索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者利害关系业主提供的利益的;

(六)业主大会议事规则、管理规约约定的其他情形。

第二十六条 业主委员会、监事委员会不得有下列行为:

(一)阻挠、抗拒业主大会行使职权;

(二)拒不接受街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会、住房城乡建设行政主管部门的指导和监督;

(三)弄虚作假,隐瞒事实真相,转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料;

(四)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权,擅自使用业主大会印章;

(五)未经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意,与物业服务企业签订物业服务合同;

(六)擅自动用住宅专项维修资金,侵占业主

公共收益及其他财产；

(七)打击、报复、诽谤、陷害投诉、举报人；

(八)违反法律、法规规定或者超越业主大会赋予的职权，侵害业主合法权益的其他行为。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持业主大会成立、业主委员会选举的情况，管理规约、业主大会议事规则，业主大会决议决定，业主委员会、候补委员、监事委员会名单等资料向所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案。备案材料齐全的，街道办事处(乡镇人民政府)应当在十五日内出具书面备案证明，并在备案后七日内将备案材料抄送区县住房城乡建设行政主管部门，将有关情况书面通报所在地公安派出所、居(村)民委员会。

备案事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内到原备案机关办理变更备案。

第二十八条 业主委员会持备案证明、业主委员会负责人身份证明等向银行申请开设基本存款帐户，向所在地公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章。

第二十九条 业主委员会应当按照业主大会议事规则或者业主大会的决定召开业主委员会会议。委员不得委托他人参加会议。

业主委员会会议由主任召集并主持。主任可以委托副主任召集并主持会议。

业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出的决定应当经全体委员半数以上签字同意后方可生效。决定作出之日起三日内，应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公告。

第三十条 业主委员会应当在物业管理区域内显著位置向业主公布下列情况和资料：

- (一)管理规约、业主大会议事规则；
- (二)业主大会和业主委员会的决定；
- (三)物业服务合同；
- (四)业主委员会主任、副主任、委员、候补委员、监事委员会委员名单及其联系方式；

(五)每半年以书面形式公布专项维修资金的筹集、使用情况，物业共用部位、共用设施设备的使用、经营收益，业主大会、业主委员会工作经费的收支情况；

(六)应当向业主公开的其他情况和资料。

第三十一条 业主委员会任期届满九十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举。

换届选举期间，本届业主委员会不得组织召开业主大会会议决定选聘解聘物业服务企业、使用住宅专项维修资金等重大事项；但属紧急动用维修资金的情况除外。

第三十二条 业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处(乡镇人民政府)监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。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。

第三十三条 业主委员会、监事委员会委员有下列情形之一的，其委员资格终止：

- (一)以书面形式向业主大会、业主委员会提出辞职经同意的；
- (二)不再具备业主身份的；
- (三)丧失履行职责能力和条件的；
- (四)法律、法规、业主大会议事规则和管理规约规定的其他情形。

第三十四条 业主委员会、监事委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定罢免其委员资格：

- (一)挪用、侵占业主共有财产；
- (二)索取收受建设单位、物业服务企业或者利害关系业主提供的利益；
- (三)利用职务之便要求物业服务企业减免本人或者利害关系人的物业服务费；
- (四)泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

(五)经业主委员会二分之一以上委员或者百分之二十以上业主提议罢免其委员资格的;

(六)业主大会议事规则和管理规约规定的其他罢免资格的情形。

业主委员会、监事委员会有本条例第二十六条情形之一的,持有百分之二十以上投票权数的业主可以向街道办事处(乡镇人民政府)书面提出组织对业主委员会、监事委员会全体委员的罢免。街道办事处(乡镇人民政府)应当在三十日内,会同有关部门调查核实,组织召开业主大会临时会议,经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意,通过罢免决议。

前款罢免通过后,街道办事处(乡镇人民政府)应当按照本条例规定组织、指导成立新一届业主委员会、监事委员会。

业主委员会、监事委员会及其委员资格届内终止或者被罢免的,应当在终止之日起七日内移交由其保管的文件资料及财物。

第三十五条 业主委员会应当按照财务管理、会计核算等有关规定,建立健全规范的专项财务制度。

第三十六条 业主大会、业主委员会和监事委员会的工作经费由全体业主共同承担。物业管理区域内利用共用部位、共用设施设备经营的,工作经费可以在经营收益中列支,具体额度由业主大会筹备组或者业主委员会提议,并经业主大会会议表决后执行。工作经费具体筹集、管理和使用办法由业主大会确定。

业主可以要求对业主委员会财务收支情况进行审计。经持有百分之二十以上投票权数的业主提议,业主大会会议通过,业主委员会应当委托第三方专业机构进行审计,审计结果应当在物业管理区域内显著位置公布,审计费用由全体业主共同承担。

第三十七条 物业管理区域有下列情形之一的,街道办事处(乡镇人民政府)可以组织成立物

业管理委员会代行业主委员会相关职责:

(一)不具备成立业主大会条件的;

(二)具备成立业主大会条件但未成立,经物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)指导后仍不能成立的;

(三)列入旧住宅小区综合整治改造计划且符合第二项条件的;

(四)属保障性住房的。

物业管理委员会由五至十一人单数组成,成员由业主以及公安派出所、居(村)民委员会、建设单位等代表组成。其中,业主成员应当不少于百分之五十。

物业管理委员会自成立之日起三十日内应当告知物业所在地的区县住房城乡建设行政主管部门,并在物业管理区域内显著位置公布成员名单。

物业管理委员会应当依法履行职责,作出决定前,应当征求全体业主意见;作出决定后,应当在物业管理区域内显著位置公告。

物业管理委员会自业主大会成立之日起停止履行职责,并在七日内与业主委员会办理移交手续后解散。

第四章 前期物业管理

第三十八条 住宅物业在业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前,建设单位应当通过下列方式选聘具有相应资格的物业服务企业,提供前期物业服务:

(一)住宅物业管理区域房屋总建筑面积超过五万平方米或者国有投资占百分之五十以上的物业管理区域,应当采用公开招标方式;

(二)住宅物业管理区域房屋总建筑面积超过三万平方米低于五万平方米的物业管理区域,可以采用邀请招标方式;

(三)住宅物业管理区域房屋总建筑面积低于三万平方米的物业管理区域或者投标人少于三个的,或者法律法规另有规定的,经住宅物业所在地

区县住房城乡建设行政主管部门核准,可以采取协议方式选聘物业服务企业。

第三十九条 建设单位可以邀请专业经营单位、物业服务企业或者物业咨询机构等提前介入项目的开发建设,对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项,提出与物业管理相关的建议。

第四十条 新建住宅物业的公共配套设施应当具备下列条件后,建设单位方可办理物业交付手续:

(一)生活用水纳入公共供水管网,并安装分户计量表;

(二)雨水、污水排放纳入城市雨水、污水排放系统;

(三)小区用电纳入城市供电网络,并安装分户计量表;

(四)在城市管道燃气主管网覆盖的区域,完成住宅室内外燃气管道的敷设并与相应管网连接,并安装燃气分户计量表;

(五)通信管道、通信线路、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户,安全监控装置及其他安全防范设施设备、邮政通邮设施等按规划设计要求配置到位;

(六)按照规划要求完成消防供水、通道等公共消防设施建设;

(七)小区道路与城市道路或者公路之间有相连接口;

(八)按照规划要求完成教育、卫生、交通、环卫、商业服务、物业服务和社区服务等配套设施建设;

(九)按照规划要求完成绿化建设及车库、车位的配置;

(十)住宅小区分期建设的,已建成的住宅区周边场地与施工工地应设置有效隔离设施;

(十一)法律、法规规定的其他条件。

规划、住房城乡建设、消防、人防、通信、邮政

等相关部门和专业经营单位应当对前款规定相关事项进行现场验收。

物业服务企业不得承接未完成前两款规定的物业服务。

第四十一条 建设单位应当邀请业主代表、物业所在地住房城乡建设行政主管部门参加物业承接查验,也可以聘请相关专业机构参加。

建设单位应当在物业交付十五日前完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作,移交承接查验资料。

承接查验后,双方签订的物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议。未进行承接查验的物业,不得交付使用。

第四十二条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内,持下列文件向物业所在地区县住房城乡建设行政主管部门办理物业承接查验备案手续:

(一)物业承接查验协议;

(二)查验记录;

(三)交接记录;

(四)其他与承接查验有关的资料。

第四十三条 物业服务企业应当将承接查验有关原始资料建档保存。

物业承接查验档案属于全体业主所有,业主有权查询、复制、摘抄。前期物业服务企业应当在业主委员会成立之日起十日内,向业主委员会移交物业承接查验档案。

第四十四条 前期物业服务期间,首套住宅物业交付满一年的,建设单位应当委托第三方专业机构对前期物业服务企业服务等级进行评定。评定结果向全体业主公告,同时告知区县住房城乡建设行政主管部门。

第四十五条 前期物业服务合同期满,未选聘新的物业服务企业前,可以由前期物业服务企业按照前期物业服务标准、收费标准继续提供物业服务至签订新的物业服务合同之日止。

第五章 物业服务

第四十六条 业主大会成立后,业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。业主委员会应当将物业服务合同草案在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不少于七日;物业服务合同经业主大会审议通过,由业主委员会与物业服务企业签订。

物业服务合同签订后生效,前期物业服务合同即行终止。

物业服务企业应当将物业服务合同在签订之日起三十日内报区县住房城乡建设行政主管部门备案。

第四十七条 物业服务合同应当包括下列事项:

- (一)物业管理区域范围、人员岗位配置等基本情况;
- (二)物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护;
- (三)物业服务用房的配置、使用、维修和管理;
- (四)公共绿化的维护,公共区域的环境卫生、秩序维护、安全防范;
- (五)车辆的停放管理;
- (六)物业服务质量标准;
- (七)物业服务费用收取标准和方式;
- (八)物业档案资料的保管;
- (九)物业服务合同期限;
- (十)双方的权利义务;
- (十一)物业服务合同终止、解除条件;
- (十二)违约责任和履约担保;
- (十三)其他事项。

第四十八条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公开下列信息,并及时更新:

- (一)物业服务企业资质情况和项目负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;

- (二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;

- (三)电梯、消防、监控等专项设施设备及专业经营设施的维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等;

- (四)其他应当公开的信息。

第四十九条 未交付业主的物业,物业服务费由建设单位承担;已交付业主的物业,物业服务费由业主承担。建设单位与业主另有约定的除外。

第五十条 物业服务企业应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定,制订物业管理区域内安全防范应急预案,并定期开展演练。

物业管理区域内发生安全事故或者其他紧急事件时,物业服务企业应当及时采取应急措施,并按照规定向辖区政府、相关行政管理部门和专业经营单位报告,协助做好相关工作。

第五十一条 物业服务企业不得有下列行为:

- (一)擅自提高物业服务收费标准;
- (二)擅自处置业主共有的财产及收益;
- (三)擅自设置或者允许他人设置营业摊点;
- (四)擅自实施停水、停电、停气;
- (五)法律、法规规定的其他禁止行为。

第五十二条 因物业服务合同期满一方不续签或者单方提前解除合同的,应当依据合同履行必要的告知义务;合同未约定告知期限的,应当提前60日告知;双方应当做好物业服务企业撤出物业服务管理区域的相关工作。

产生争议的,业主委员会、物业服务企业可以请求街道办事处(乡镇人民政府)协调处理有关事项。经协调未达成一致,物业服务企业应当撤出物业服务管理区域。双方的争议,可以通过诉讼或者仲裁解决。

物业服务企业撤出物业服务管理区域后,业主大会仍未选聘新的物业服务企业或者未决定自

管理的,由业主委员会进行应急管理,相关费用由业主承担;街道办事处(乡镇人民政府)应当对业主委员会的应急管理进行监督指导。

第五十三条 物业服务企业有下列行为之一

- (一)因违反相关法律、法规、规章规定,一年内受到两次以上行政处罚的;
- (二)被有关机关或者行业协会认定,采取不正当手段恶性竞争,严重损害行业或者同行声誉、利益的;
- (三)拒不执行行政机关作出的处罚决定或者责令限期改正决定的;
- (四)物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业管理区域,撤出时未按照规定办理交接手续的。

第五十四条 业主未按照合同约定交纳物业服务费的,业主委员会或者物业管理委员会应当督促限期交纳;物业服务企业通过上门催交、电话通知等多种方式,督促限期交纳;经通知逾期不交纳的或者联系不上的,物业服务企业可以在物业管理区域内显著位置公示催交,也可以按照约定申请仲裁或者依法提起诉讼。

业主具有履行能力而不履行生效法律文书确定义务的,物业服务企业可以申请人民法院依照相关规定将其纳入失信被执行人名单。

第五十五条 市、区县住房城乡建设主管部门应当加强对物业服务企业的信用监管,监管情况及时向社会公开。

第五十六条 鼓励物业服务企业加入物业管理行业协会。物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理,规范行业服务行为,促进行业持续健康发展。

第五十七条 物业管理区域内禁止下列行为:

- (一)损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构;侵占、损坏楼道等共用部位、共用设施设备;
- (二)违法搭建建筑物、构筑物;破坏或者擅自改变房屋外立面,在非承重外墙上开门、窗;
- (三)侵占、损坏公共园林绿地;
- (四)擅自改变房屋规划用途;
- (五)存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品;
- (六)损坏或者擅自停用公共消防设施和器材,妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通;
- (七)随意堆放、倾倒垃圾、杂物等;
- (八)制造超过规定标准的噪声、振动或者影响其他业主采光、通风;
- (九)违反规定停放车辆;
- (十)擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画;
- (十一)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务企业应当加强物业管理区域的巡查。有前款所列行为之一的,物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告有关主管部门处理;业主、物业使用人对侵害其合法权益的行为,有权进行制止,可以依法提起诉讼;业主委员会对侵害业主共同利益的行为,可以依法提起诉讼。

第五十八条 对正在实施的装饰装修违法行为,由规划、住房城乡建设、城管执法、公安消防等行政主管部门责令立即停止违法行为,必要时可以与供水、供电、供气 and 建设工程勘察、设计、施工、监理单位建立行政执法协助机制,制定制止违法建设的具体措施。

有关行政执法部门认定附有违法建设的房屋,应当及时书面告知不动产登记机构,不动产登记机构限制办理变更、转移、抵押登记。违法建设情形消除的,有关行政执法部门应当及时书面告知不动产登记机构解除限制。

第五十九条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位车库应当优先满足业主的需要。建设单位应当在销售物业前制定车位车库销售租赁方案,并在房屋销售现场公示。

车位车库数量等于或者低于本物业管理区域的房屋套数的,每户业主限购一个车位车库。

物业管理区域内业主未租、售的车位车库,建设单位可以向物业管理区域外的其他人出租,但单次租赁期限不得超过六个月。

第六十条 物业管理区域内规划的车位车库应当充分利用,未充分利用的,不得占用业主共用的道路或者其他场地设置车位。

物业管理区域内,经业主大会同意,可以利用共用部位或者场地停放车辆并收取合理费用。停车方案由业主委员会或者物业管理委员会与物业服务企业共同拟定,规划、公安交警、消防部门应当对消防通道划定、警示标志设置等予以指导。

第六十一条 利用物业共用部位、共用设施设备经营所得收入扣除成本和约定合理报酬后属于公共收益,归全体业主所有。

前期物业服务期间,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,公共收益的使用管理由建设单位和物业服务企业按照规定在前期物业服务合同或管理规约中约定。

业主大会成立后,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,业主委员会应当制定本物业管理区域公共收益具体使用管理办法并经业主大会表决通过。

经业主大会决定,公共收益可由物业服务企业代管或者业主委员会自行管理。业主委员会委托物业服务企业代为管理经营的,应当签订委托合同,支付管理报酬。公共收益应当专户存储,单独列账。公共收益中应当纳入住宅专项维修资金部分,按年度交存。

在前期物业服务期间,物业服务企业应当每半年公示物业共用部位、共用设施设备使用、收益

情况。

第六十二条 建立住宅专项维修资金,专项用于建筑物及其附属设施设备保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。

专项维修资金的建立、管理、使用,应当专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督。

住宅专项维修资金管理机构应当建立统一的住宅专项维修资金管理信息系统,推进监管工作信息化,主动公开资金监管相关信息。

住宅专项维修资金管理使用办法,由市人民政府另行制定。

第七章 旧住宅小区物业管理

第六十三条 对配套设施设备不全的旧住宅小区,市、区县人民政府应当制定旧住宅小区综合改造和管理的中长期规划和年度计划,并安排专项资金用于旧住宅小区的綜合改造。

第六十四条 旧住宅小区经专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主同意,可以通过业主自筹、引入社会资本等多种方式新建、改建小区停车配套设施。改造方案须经规划、公安交警、消防部门予以确认。

第六十五条 区县人民政府应当建立旧住宅小区长效管理机制。

改造后仍不具备引入专业物业服务条件的,在居(村)民委员会的指导下自行管理。

第八章 法律责任

第六十六条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有规定的,从其规定。

第六十七条 建设单位违反本条例规定,有下列情形之一的,由市、区县住房城乡建设行政主管部门给予下列处罚,并录入企业信用档案:

(一)违反本条例第十条第一款规定,未对物业服务用房、业主委员会议事活动用房进行简单装修的,责令限期改正;逾期未改正的,处二万元

以上六万元以下罚款；

(二)违反本条例第二十条第一款规定,未按照规定承担首次业主大会会议经费的,责令限期改正;逾期未改正的,处五万元以上十五万元以下罚款;

(三)违反本条例第四十一条规定,未在规定时间内完成前期物业承接查验工作的,责令限期改正;逾期未改正的,处五万元以上十万元以下罚款;

(四)违反本条例第四十四条规定,未按照要求委托第三方专业机构对前期物业服务企业等级进行评定的,责令限期改正;逾期未改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

第六十八条 业主委员会、监事委员会违反本条例第二十六条规定的,由街道办事处(乡镇人民政府)责令限期改正。

第六十九条 物业服务企业违反本条例规定,有下列行为之一的,由市、区县住房城乡建设行政主管部门给予下列处罚,并录入物业服务企业信用档案:

(一)违反本条例第四十条第三款规定,承接不具备交付条件的物业服务,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上十万元以下罚款;

(二)违反本条例第四十二条规定,未办理物业业承接查验备案的,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上三万元以下罚款;

(三)违反本条例第四十八条规定,未公开物业服务相关信息,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上三万元以下罚款;

(四)违反本条例第五十条规定,未制定安全防范应急预案的,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上三万元以下罚款;

(五)违反本条例第五十一条第二项规定,擅自处置属于业主共有的财产及收益的,责令限期改正;逾期未改正的,处三万元以上十万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任;

(六)违反本条例第五十一条第三项规定,擅自设置或者允许他人设置营业摊点的,责令限期改正;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任;

(七)违反本条例第五十一条第四项规定,擅自实施停水、停电、停气的,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上三万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

违反本条例第五十一条规定,擅自提高物业服务收费标准,由市、区县价格行政主管部门依法进行处罚。

第七十条 有关行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)的负有直接责任的主管人员和其他直接责任人有以下情形之一的,由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正;情节严重的,对相关负责人给予行政处分;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任;

(一)未按照规定履行监督管理职责的;

(二)未按照规定筹备、组织召开业主大会会议的;

(三)对物业服务活动中的投诉,不及时受理、依法处理的;

(四)发现违法行为或者接到举报后不及时查处的;

(五)截留、挪用、侵占或者未按时审核拨付住宅专项维修资金的;

(六)违法实施行政许可或者行政处罚的;

(七)其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第九章 附 则

第七十一条 业主依法决定对物业管理区域实施自行管理的,参照法律法规和本条例有关规定执行。

第七十二条 本条例中下列用语的含义:

(一)物业,是指房屋及其配套的设施设备和相关场地;

(二) 物业使用人,是指物业的承租人和实际使用物业的其他人;

(三) 共用部位,是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、架空层、走廊通道等;

(四) 共用设施设备,是指物业管理区域内建

设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

第七十三条 本条例自 2018 年 1 月 1 日起施行。