

四川省物业管理条例

(NO : SC112511)

2012年3月29日四川省第十一届人民代表大会
常务委员会第二十九次会议通过

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,改善人居环境,促进社会和谐,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、法规,结合四川省实际,制定本条例。

第二条 本省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,是指业主通过选聘物业服务企业、其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式,对物业管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 省人民政府住房城乡建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县级人民政府房地产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。

县级以上地方人民政府发展改革、公安、民政、司法、财政、环保、城乡规划、卫生、工商、质检等有关部门按照各自职责,依法实施对物业管理活动的服务和监督工作。

第四条 街道办事处(乡、镇人民政府)组织、指导、协调本辖

区内物业管理区域业主大会的设立和业主委员会的工作,督促业主大会和业主委员会依法履行职责;协调社区建设与物业管理的关系,调解处理物业管理纠纷。

居民(村民)委员会协助街道办事处(乡、镇人民政府)开展物业管理有关的工作。

第五条 建立物业管理工作联席会议制度,协调处理物业管理与社区管理之间的相关问题。

物业管理工作联席会议由物业管理区域所在地街道办事处(乡、镇人民政府)负责召集,房地产行政主管部门、居民(村民)委员会、公安派出所和物业服务企业、业主委员会或者业主代表、专业经营单位等参加。

第六条 县级以上地方人民政府及有关部门应当将物业服务行业纳入本地现代服务业发展规划,制定扶持政策,加强行业管理,提高专业化水平,促进物业服务行业发展。

第七条 物业服务行业组织应当依法加强行业自律管理,规范行业行为,督促物业服务企业诚信经营和服务,维护物业服务企业合法权益。

第二章 物业管理的区域及设施

第八条 县级人民政府房地产行政主管部门应当根据建设单位或业主委员会的申请,以土地使用权证确定的用地范围为基础,并考虑建筑物规模、共用设施设备的管理与维护 and 社区建设等因素划定物业管理区域。影响消防、避险、燃气、电梯以及其他具有共有功能共用设施设备使用的,不得分割划分。

县级人民政府房地产行政主管部门应当建立物业管理区域档案。

第九条 建设单位在取得商品房预售许可或者现房销售前,

应当持房地产开发项目核准或者备案文件、土地使用权证、建设用地规划许可证、项目规划设计方案等资料,向项目所在地县级人民政府房地产行政主管部门申请划分物业管理区域。房地产行政主管部门应当自受理申请之日起 20 日内,按本条例第八条规定进行划分。

建设单位应当将划定的物业管理区域以书面说明和图纸形式在房屋销售现场的显著位置公示。

第十条 已经建成并交付使用的物业,确需要划分物业管理区域的,由业主委员会或者业主代表向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门提出申请。房地产行政主管部门应当在物业管理区域所在地街道办事处(乡、镇人民政府)的配合下,征求业主、居民(村民)委员会的意见,经相应区域内三分之二以上业主同意后,进行划分,并在相应区域内公告。

第十一条 物业管理区域内的各类物业配套建筑应当按照工程建设强制性标准和规范同时规划设计、同时建设。任何单位和个人不得擅自改变配套建筑的用途。

第十二条 新建住宅物业时建设单位应当设计配置具备水、电、通风、采光等基本使用功能和条件的物业服务用房、业主委员会会议事活动用房。

物业服务用房、业主委员会会议事活动用房位于地面的部分不低于百分之五十。物业服务用房按照房屋建筑总面积的千分之二,且不低于 100 平方米配置;业主委员会会议事活动用房按照不低于 30 平方米配置。

城乡规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套建设的物业服务用房的建筑面积。县级人民政府房地产行政主管部门在核发房屋预售许可证和办理房屋所有权初始登记时,应当注明物业服务用房室号。

物业服务用房、业主委员会会议事活动用房属全体业主共有,分

别交由物业服务企业和业主委员会无偿使用。任何组织和个人不得擅自变更用途,也不得分割、转让、抵押。

第十三条 新建住宅物业管理区域应当按照国家、行业、地方标准配置机动车、非机动车停放库(位)。

第十四条 新建住宅物业管理区域内的水、电、气等计量装置应当按照专有部分一户门号一贸易结算表、共有部分独立计量表配置。通讯、消防、电梯、安全防范、环卫、邮政等附属设施设备的配置应当符合相关技术标准和规范。

配套设施不齐全的老旧住宅区,专业经营单位应当配合地方人民政府采取措施逐步改造,实现供水、供电、供气等专业经营设施设备的分户计量、分户控制。业主及物业服务企业应当为改造工作提供便利。

第十五条 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气等终端用户的分户计量表或者终端用户入户端口以前的专业经营设施设备及相关管线按照国家技术标准和专业技术规范统一设计,由相关专业经营单位依法组织具有资质的单位安装施工,所需费用依照有关工程计价规定确定,由建设单位承担。

建设单位在竣工验收后应当将住宅物业管理区域内专业经营设施设备及相关管线的所有权移交给组织安装施工的专业经营单位,专业经营单位应当接收并承担维修、养护、更新和管理的责任。

专业经营设施设备包括变(配)电、二次供水、燃气调压等设施设备及相关管线。

第十六条 本条例实施前建设的住宅物业管理区域内的供水、供电、供气等终端用户分户计量表或者终端用户入户端口以前的专业经营设施设备及相关管线的所有权由业主大会决定是否无偿移交给专业经营单位;决定无偿移交的,物业管理区域所在地县级人民政府房地产行政主管部门应当组织有关专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范进行验收,验收合格的,专业经营单

位应当接收并负责维修、养护、更新和管理。

验收不合格的,由专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范提出整改方案,经整改合格后移交。住宅物业尚在工程质量保修期内的整改费用由建设单位承担,超出保修期的由全体业主共同承担。

第三章 业主、业主大会与业主委员会

第十七条 依法登记取得房屋的所有权人为业主。

因买卖、赠与、继承等法律关系已经合法占有房屋,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。

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

第十八条 物业的承租人、借用人等物业使用人,根据法律、法规、管理规约、业主大会依法作出的决定,以及其与业主的约定,享有相应权利,承担相应义务。

第十九条 业主在业主大会上的投票权,实行一人一票,一个专有部分按一人计算。但在首次业主大会上建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的,或者同一买受人拥有一个以上专有部分的,按一人计算。

第二十条 物业管理区域内,符合下列条件之一的,可以召开首次业主大会会议:

(一)交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上;

(二)首套房屋交付已满两年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上;

(三)物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前 90 天。

同一物业管理区域内只能设立一个业主大会。

第二十一条 符合本条例第二十条第一款规定情形的,条件具备之日起30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。

符合本条例第二十条第一款规定情形的,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。

保障性住房物业可根据其房屋所有权权属成立业主大会或由所在地街道办事处(乡、镇人民政府)负责组织相关部门、物业使用人、居民(村民)委员会成立管理委员会,履行业主大会相关职责。

第二十二条 街道办事处(乡、镇人民政府)应当在收到报告之日起15日内会同物业管理区域所在地县级人民政府房地产行政主管部门组织业主成立业主大会筹备组,筹备召开首次业主大会会议。

筹备组由业主代表、建设单位、房地产行政主管部门、街道办事处(乡、镇人民政府)和居民(村民)委员会组成,其中业主代表人数不得少于总人数的三分之二。筹备组成员名单应当由街道办事处(乡、镇人民政府)在物业管理区域内进行书面公告。

筹备组中业主代表的产生,由街道办事处(乡、镇人民政府)或者居民(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)代表担任。

第二十三条 筹备组履行下列职责:

- (一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式;
- (二)拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;
- (三)确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积;
- (四)拟定业主委员会选举办法草案,提出候选人建议名单;
- (五)依法确定首次业主大会会议表决规则;

(六)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组应当自成立之日起 90 日内组织召开首次业主大会会议。筹备组工作经费和召开首次业主大会会议的经费应当由建设单位承担。

第二十四条 业主大会履行下列职责：

- (一)制定和修改管理规约和业主大会议事规则；
- (二)选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会工作；
- (三)确定物业管理方式，选聘、解聘物业服务企业；
- (四)筹集和使用专项维修资金，并监督实施；
- (五)制定、修改共有部分管理、使用、经营等方面的规程；
- (六)法律、法规或者议事规则确定由业主大会决定的其他事项。

第二十五条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当享有的权利和履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

制定管理规约，应当尊重社会公德，不得违反法律、法规的规定和损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第二十六条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序和业主委员会的届期、组成和成员任职条件、终止成员资格等事项作出约定，并可以约定业主委员会候补成员的设立、缺席业主表决权计算规则等事项。

第二十七条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，由 5 人以上的单数组成，任期 3 年或者 5 年。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会的决定应当在作出之日起 3 日内在物业管理区域内显著位置公告。

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内,持下列材料到物业管理区域所在地的街道办事处(乡、镇人民政府)备案,街道办事处(乡、镇人民政府)应当在收到备案材料后抄送县级人民政府房地产行政主管部门:

- (一)业主大会成立和业主委员会选举的情况;
- (二)管理规约、业主大会议事规则;
- (三)业主大会决定的其他重大事项。

业主委员会办理备案手续后,可持备案证明向所在地公安机关申请刻制业主委员会印章。

业主委员会应当将成立情况在物业管理区域内公告。

第二十九条 业主委员会履行以下职责:

- (一)执行业主大会的决定和决议,维护业主共同权益;
- (二)召集业主大会会议,报告物业管理实施情况;
- (三)代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- (四)听取业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;
- (五)监督管理规约的实施;
- (六)调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (七)业主大会赋予的其他职责。

第三十条 业主委员会应当定期在物业管理区域内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)专项维修资金的筹集、使用情况;
- (五)物业共有部分的使用和经营收益的收支情况;
- (六)业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;

(七)其他应当向业主公开的情况和资料。

第三十一条 业主委员会任期届满 90 日前,应当召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会任期届满仍未换届改选的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当要求其限期改选;逾期不改选的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当组织业主进行换届选举。

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 10 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,新一届业主委员会可以请求物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)协助收回。

业主委员会委员资格届内终止或被罢免的,应当在终止之日起 7 日内向本届业主委员会移交由其保管的前款所列文件资料及财物。

第三十三条 业主委员会委员有下列情形之一的,其委员职务自行终止:

- (一)因物业转让等原因不再是业主的;
- (二)因健康等原因丧失履行职责能力的;
- (三)业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十四条 业主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、物业服务企业或者有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其物业服务费;
- (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五分之一以上业主提议撤销其委员资格的；

(六)业主大会议事规则约定的其他罢免资格的情形。

第三十五条 经业主大会决定,可以从下列渠道筹集工作经费用于业主委员会开展工作:

(一)全体业主共有部分物业经营收益;

(二)全体业主共同交纳;

(三)业主自愿捐赠等其他合法方式。

工作经费开支范围、标准和业主委员会委员的工作补贴,由业主大会决定。业主委员会应当妥善保管工作经费,并每半年向业主书面公告收支情况。

第四章 前期物业管理

第三十六条 住宅物业在业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前,建设单位应当通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业,提供前期物业服务。但有下列情形之一的,经住宅物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门核准,可以采用协议方式选聘物业服务企业:

(一)住宅物业管理区域房屋总建筑面积低于3万平方米的;

(二)投标人少于3个的;

(三)法律、法规另有规定的。

第三十七条 建设单位在申请房屋预售许可或现房销售前,应当参照省住房城乡建设行政主管部门制作的示范文本,制定临时管理规约、前期物业服务合同和房屋使用说明书,作为房屋销售合同的附件,并向房地产行政主管部门提交下列材料:

(一)临时管理规约样本;

(二)通过招投标等法定方式选聘物业服务企业的证明文件;

(三)前期物业服务合同；

(四)物业服务用房和业主委员会会议事活动用房的配置图纸及证明文件；

(五)房屋使用说明书。

第三十八条 建设单位与物业买受人签订房屋买卖合同时，应当向买受人明示前期物业服务合同、临时管理规约等内容。

物业买受人应当遵守临时管理规约，履行前期物业服务合同。

第三十九条 新建住宅物业实行物业交付承接查验制度。承接新建物业前，物业服务企业和建设单位在新建小区竣工验收后，应当按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

物业承接查验应当邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加，可以聘请相关专业机构协助进行。

第四十条 物业服务企业承接物业服务时，应当对物业管理区域内共有部分及其相应的物业档案进行查验，签订承接查验协议，明确双方的权利与义务。发现共有部分与竣工图及其规划设计审批文件不符或者有质量安全问题的，应当书面告知建设单位，并按照有关规定处理。

第四十一条 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，将查验文件向物业所在地的县级人民政府房地产行政主管部门备案，并在物业管理区域内显著位置公告。

第四十二条 物业服务企业应当按照有关规定与建设单位或者业主委员会办理物业档案和物业服务档案、业主权属等资料的移交手续。

物业服务企业应当自办理移交手续之日起 30 日内，持相关资料向县级人民政府房地产行政主管部门备案。

第四十三条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第五章 物业服务

第四十四条 一个物业管理区域由一家物业服务企业提供物业管理服务。

物业服务企业应当具有独立法人资格和从事物业服务活动的相应资质。从事物业服务的管理人员应当按照国家有关规定,取得相应的职业资格证书。

物业服务企业不得转让或者以出租、出借、挂靠等形式变相转让物业服务企业资质证书。

第四十五条 业主大会成立后,业主委员会应当与选聘的物业服务企业重新签订物业服务合同,前期物业服务合同自行终止。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起 30 日内,向市、县级人民政府房地产行政主管部门备案。

第四十六条 物业服务合同应当对物业服务事项、服务标准、收费标准、物业服务用房、专项维修资金的管理与使用、合同期限以及双方的权利义务、违约责任等内容进行约定。

第四十七条 物业服务事项应当包含下列内容:

- (一)建筑物共有部位的维护和管理;
- (二)共用设施设备的日常运行、维护和管理;
- (三)共有部位的绿化、环境卫生的保养和维护;
- (四)秩序维护、安全防范、车辆停放管理等事项;
- (五)物业服务档案和物业档案的管理;
- (六)法律法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务企业可以就超出物业服务合同约定的服务与相关业主另行约定。

第四十八条 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,健全安全防范措施,做好物业管理区域内的安全防

范工作,为业主提供安全高效便捷的服务。未履行约定义务的,依法承担相应的法律责任。

物业管理区域内发生安全事故时,物业服务企业应当采取应急措施,并及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。

物业服务人员在从事物业服务活动时,应当依法履行职责,不得侵害业主的合法权益。

第四十九条 物业服务企业应当按照国家和省的有关规定向房地产行政主管部门定期报送信用档案信息、统计报表等相关资料。

第五十条 物业服务收费标准应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则,由合同双方当事人予以约定。前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准由县级地方人民政府价格行政主管部门会同房地产行政主管部门根据当地实际情况制定政府指导价,并定期公布。

同一物业管理区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的,物业服务收费应当执行同一价格标准。

物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公布物业服务项目及其收费标准。

第五十一条 物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形之一的,需要调整物业服务收费标准的,物业服务企业应当与业主委员会协商,并报经业主大会同意:

- (一)公共服务产品能耗价格调整的;
- (二)业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的;
- (三)物业管理区域内共用设施设备维修养护费用调整的;
- (四)其他政策性费用调整的。

物业管理区域所在地县级人民政府价格行政主管部门应当加强物业服务收费的监督管理。调整物业服务收费标准产生纠纷时,物业服务合同双方当事人可以向物业管理区域所在地县人

民政府价格行政主管部门设立的价格认证机构申请对调价幅度的合理性进行评审。

第五十二条 已竣工验收但尚未出售或者尚未交付的物业，物业服务费由建设单位承担。

建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费由业主承担。建设单位与业主另有约定的从其约定。

第五十三条 物业服务合同双方当事人解除或者终止物业服务合同，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。

物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当与业主委员会按照法律法规和合同约定办理退出交接事宜，并履行下列交接义务：

(一)移交保管的物业档案、物业服务档案；

(二)移交物业服务期间形成的有关房屋及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；

(三)移交物业服务用房；

(四)分项清算预收、代收的有关费用；

(五)专项维修资金使用情况资料；

(六)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务企业未按照本条第一款履行告知义务并办理退出交接手续的，不得擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务。

第五十四条 有下列情形之一的，物业服务企业应当退出物业服务：

(一)合同期满未续约的；

(二)依法、依约定解除合同的；

(三)法律、法规规定不得继续从事物业服务活动的。

物业服务企业不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。

第五十五条 经业主共同决定可以对物业管理区域实施自行管理。实行自行管理的全体业主应当通过管理规约就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担方式等事项共同作出约定。

第五十六条 县级人民政府房地产行政主管部门应当加强对物业服务企业从事物业服务活动的监督和信用管理,指导物业服务企业按照国家有关规定和物业服务合同履行其义务,协调解决物业服务企业与业主之间的纠纷。

公安、环境保护、城乡规划建设、工商、质监、城管执法等部门应当加强对物业管理区域的管理和指导,接到有关违反治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定行为的报告或发生安全事故的报告后,应当及时调查处理。

物业服务企业应当配合各级人民政府、居民(村民)委员会和各相关部门依法开展的各项工作。

第五十七条 业主、业主大会及业主委员会、物业服务企业、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议时,可以向街道(乡、镇)人民调解委员会申请调解。

第六章 物业的使用与维护

第五十八条 业主、物业使用人和物业服务企业对物业的使用与维护,应当遵守法律、法规、管理规约的规定及业主大会的决定,不得损害公共利益和他人合法权益。

第五十九条 物业管理区域内禁止下列行为:

- (一)房屋装饰装修损坏房屋承重结构等行为;
- (二)违章搭建建筑物和构筑物等行为;
- (三)侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共用部位、共用设施设备等行为;
- (四)擅自改变房屋、绿地使用性质等行为;

- (五)随意堆放、倾倒垃圾、杂物等行为；
- (六)堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害、异味物质等；
- (七)占用消防通道、封堵出入口通道等行为；
- (八)超过规定标准排放噪声或产生振动，影响居民生活的行为；
- (九)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第六十条 因维修物业或者公共利益需要，确需临时占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。临时占用、挖掘道路、场地的，应当在约定期限内恢复原状。

第六十一条 业主专有部分出现危害安全、影响容貌、妨碍公共利益及其他影响物业正常使用情形时，业主或者物业使用人应当按整体设计要求及时养护、维修，相邻物业业主应当提供便利。

第六十二条 业主、物业使用人装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，由业主、物业使用人负责清理。委托物业服务企业清理的，应当约定清理的费用。

第六十三条 业主出租房屋，应当告知业主委员会和物业服务企业。

业主和物业使用人不得违反法律、法规和管理规约，擅自将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房。

第六十四条 物业管理区域内的电梯由业主委员会或业主委员会选聘的物业服务企业按照合同约定和特种设备有关法律、法规的规定，承担特种设备使用单位职责。

电梯的日常维护保养单位，应当对其安全性能负责，保证电梯的安全运行。接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。

第六十五条 物业管理区域内按照规划设置的车位、车库，应当首先满足业主的需要。已经建成并交付使用的物业，物业管理

区域条件允许并经业主大会同意,可以新划定车位,用于业主停车。但不得占用消防通道、公共绿地,不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

属于建设单位所有的车位、车库出租(售)的,应当在15日前以书面形式在物业管理区域内公示拟出租(售)车位、车库的数量、相关证明文件和出租(售)价格及承租(购买)人条件等。

公安、消防、救护、环卫、邮政等特种车辆执行公务时在物业管理区域内临时停放,不得收费。

第六十六条 业主大会决定利用共有部分划定车位、设置广告等方式进行经营的,其获得的收益,有约定的按照约定分配;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金、支付物业服务费以及业主大会或者业主委员会工作经费等。业主委员会应当定期公布经营收益的收支情况。

业主大会决定利用共有部分进行经营的,可以委托物业服务企业代为管理,并向其支付报酬。

第六十七条 物业管理区域内的供水、供电、供气等有关专业经营单位提供产品服务的费用,业主专有部分使用的,由业主承担;物业服务企业使用的,由物业服务企业承担;部分业主或者全体业主共同使用的,由相关业主共同分担。

供水、供电、供气等专业经营单位应当按照国家核准的价格、计量装置的记录和合同约定向产权分割后的最终用户计收有关费用,用户应当按照合同约定按时足额交纳费用。

任何单位和个人不得强制物业服务企业代收代缴有关费用或要求物业服务企业提供无偿服务。

第六十八条 物业保修期内,因建设工程质量问题发生的维修等费用,由建设单位承担,不得从专项维修资金中列支。

物业保修期届满后,物业管理区域内共用部位及共用设施设

备的维护、维修、保养和管理责任,由业主共同承担。共有物业的维修、更新、改造费用,由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第六十九条 住宅物业和住宅区内的非住宅物业出售时,物业出售人和买受人应当按照国家和省的规定交存专项维修资金。专项维修资金应当用于物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用,由专业经营单位负责的除外。专项维修资金应当存入银行专项维修资金专户,按幢立账、按户核算。

未建立首期专项维修资金或者专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的,业主应当按照国家和省的相关规定、管理规约和业主大会的决定,及时补建或者再次筹集专项维修资金。业主转让物业时,其交存的住宅专项维修资金余额不予退还,一并转让给物业买受人。

业主委员会或者受委托的物业服务企业每年至少公布一次专项维修资金的收支情况,接受业主的监督。

第七十条 建设单位未按照本条例第二十一条规定报告申请成立业主大会前,住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造的,建设单位应当承担物业维修责任,不得动用专项维修资金。

第七十一条 业主可以在管理规约中约定,发生下列情况时,物业服务企业应当配合业主委员会先行组织维修、更新或者采取应急防范措施,同时由业主委员会向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门报告,经核准后其费用在专项维修资金中列支,事后应当向业主大会书面说明情况:

- (一)屋面防水损坏造成渗漏的;
- (二)电梯、消防、安防等共用设施设备存在严重安全隐患的;
- (三)楼体外墙墙面有脱落危险,危及人身安全的;

(四)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身财产安全的;

(五)其他危及公共安全和物业使用功能的紧急情况。

房地产行政主管部门接到紧急情况维修申请报告后,应当在3个工作日内办理相关手续。

第七十二条 专业经营设施设备的维护、保养等费用,由专业经营单位承担,不得从专项维修资金中列支。

专业经营设施设备发生故障或损坏时,专业经营单位应当及时进行维修、养护、更新,物业服务企业、业主应当予以配合。

专业经营单位可以将专业经营设施设备的维护、保养等事宜委托给物业服务企业承担,物业服务企业可以按照委托合同向专业经营单位收取报酬。

第七章 法律责任

第七十三条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有规定的,从其规定。

第七十四条 建设单位违反本条例规定,有下列行为之一的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门予以处罚:

(一)未按本条例第十二条规定配置或者擅自处分物业服务用房和业主委员会会议事活动用房的,责令限期改正,没收违法所得,并处10万元以上50万元以下的罚款。

(二)未按本条例第二十一条规定报告申请设立业主大会或者违反本条例第二十三条规定拒不承担筹备组工作经费和首次业主大会会议经费的,责令限期改正;逾期未改正的,处5万元以上15万元以下的罚款;

(三)违反本条例第三十六条规定,未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准,擅自采用协议方式选聘物业服务企

业的,责令限期改正,逾期未改正的,给予警告,并处2万元以上10万元以下的罚款;

第七十五条 物业服务企业违反本条例规定,有下列行为之一的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门予以处罚:

(一)违反本条例第四十四条规定从事与其资质等级不相符合的物业服务活动或者以转让、出租、出借、挂靠等形式变相转让物业服务企业资质证书的,责令限期改正,逾期未改正的,处5万元以下的罚款;

(二)违反本条例第四十九条规定未报送信用档案信息、统计报表等相关资料的,责令限期改正;逾期未改正的,处1千元以上5千元以下的罚款;

(三)违反本条例第五十三条规定擅自撤离物业管理区域、停止物业服务,未履行相应告知和交接义务的,责令限期改正;逾期未改正的,处5万元以下的罚款;

(四)未按本条例第五十四条规定退出物业管理区域的,责令限期退出;逾期拒不退出的,处5万元以上15万元以下的罚款。

第七十六条 供水、供电、供气等专业经营单位违反本条例第十五条、第十六条规定,无正当理由拒绝、拖延组织安装施工或者拒绝接收住宅物业管理区域内专业经营设施设备的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正。影响房屋交付使用、业主正常生活或者造成人身、财产损害的,专业经营单位应当承担相应的赔偿责任。

专业经营单位未按本条例第七十二条规定履行维修、养护、更新等义务及承担相关费用的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正,逾期未改正的,处10万元以上30万元以下的罚款。

第七十七条 房地产行政主管部门、街道办事处(乡、镇人民政府)和其他有关部门的工作人员在物业管理工作中,滥用职权、

玩忽职守、循私舞弊的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第七十八条 业主委托其他管理人提供物业管理服务的,参照本条例中关于委托物业服务企业的相关规定执行。

第七十九条 本条例自 2012 年 7 月 1 日起施行。