

# 珠海市物业管理条例

(2007年9月14日珠海市第七届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2007年11月30日广东省第十届人民代表大会常务委员会第三十五次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主、业主大会、业主委员会
- 第三章 物业配套设施设备
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用
- 第六章 物业的维修
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为规范物业管理活动，维护业主、非业主使用人和

物业服务企业的合法权益，营造安全、文明、整洁、优美、和谐的居住和工作环境，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动。

**第三条** 各级人民政府应当加强对物业管理工作的领导，促进物业管理的专业化、市场化、规范化。

**第四条** 物业管理行政主管部门负责物业管理活动的指导、监督、管理工作。

规划、城市管理行政执法、物价、环保、公安、工商等部门在各自职责范围内，做好物业管理有关工作。

**第五条** 街道办事处、镇人民政府以及居民委员会协助物业管理行政主管部门做好物业管理活动的监督、管理工作，协调物业管理与社区建设的关系，调解业主、业主委员会与物业服务企业相互之间的物业管理纠纷。

市、区人民政府应当向居民委员会拨付适当经费，保障其正常开展与物业管理相关的工作。

**第六条** 本市建立市、区、街道办事处或者镇人民政府物业管理联席会议制度，协调解决物业管理有关问题。

**第七条** 市物业服务行业协会应当做好物业服务企业的行业自律，维护物业服务企业合法权益，协助物业管理行政主管部门做好物业管理工作。

提倡物业服务企业加入物业服务行业协会。

**第八条** 一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务企业提供物业管理与服务。

**第九条** 提倡通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业；提倡通过平等协商的方式解决物业管理纠纷。

## **第二章 业主、业主大会、业主委员会**

**第十条** 业主应当按照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等有关法律法规，依法行使权利，履行义务。

**第十一条** 业主依法设立业主大会，选举业主委员会，实行业主自治和自律。

一个物业管理区域内只有一个业主，或者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，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

**第十二条** 区物业管理行政主管部门、街道办事处或者镇人民政府和居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

业主大会、业主委员会应当接受物业管理行政主管部门、街道办事处或者镇人民政府和居民委员会的指导、监督和管理。

**第十三条** 划分物业管理区域时，应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则，具体划分方法如下：

(一) 新建物业按照建设用地规划许可证确定的红线图范围划定;

(二) 已经实施物业管理的区域, 按照现有物业管理区域范围划定;

(三) 分期开发或者两个以上建设单位开发建设的物业, 其配套设施设备和相关场地共用的, 应当划定为一个物业管理区域; 配套设施设备和相关场地能够分割、独立使用的, 可以划分为不同的物业管理区域;

(四) 已经实施物业管理的毗邻的不同物业管理区域, 规模较小的, 经各自的业主大会同意后可以合并为一个物业管理区域。

尚未划定或者需要调整物业管理区域的, 区物业管理行政主管部门应当会同街道办事处或者镇人民政府, 考虑居民委员会的布局、经批准的物业建设项目规划用地范围、建筑物规模、物业的共用设施设备等因素, 划定或者调整物业管理区域。

对物业管理区域划定有争议的, 由区物业管理行政主管部门确定。已划定的物业管理区域不得擅自变更。

**第十四条** 物业管理区域符合下列情形之一的, 可以按照本条例规定, 召开首次业主大会会议, 成立业主大会, 选举产生业主委员会:

(一) 房屋出售交付使用的建筑面积达到物业管理区域总建筑面积的百分之五十以上;

(二) 首套房屋出售交付使用超过二年, 交付使用的建筑面

积达到物业管理区域总建筑面积的百分之三十以上。

**第十五条** 建设单位应当在符合业主大会召开条件之日起十日内将有关情况书面报告街道办事处或者镇人民政府，并在物业管理区域内张贴公告告知业主。建设单位还应当向街道办事处或者镇人民政府提交业主名单和联系方式。

**第十六条** 经交付使用建筑面积的全体业主户数的百分之二十以上书面同意，业主可以采用书面方式向街道办事处或者镇人民政府提出召开首次业主大会的要求。

街道办事处或者镇人民政府应当在接到业主的书面要求之日起十日内进行调查核实，符合业主大会成立条件的，应当在三十日内指导、监督业主组织成立首次业主大会会议筹备组。

**第十七条** 业主大会行使下列职权：

- （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，监督业主委员会的工作；
- （三）选聘、解聘物业服务企业，审议批准物业管理服务合同，监督合同履行；
- （四）决定筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （五）决定改建、重建建筑物及其附属设施；
- （六）听取和审查业主委员会的工作报告；
- （七）决定物业管理的其他重大事项。

**第十八条** 业主大会成立后，业主大会会议按照业主大会议事规则的规定定期召开。遇有下列情形的，业主委员会也应当及

时组织召开业主大会会议：

- （一）持有百分之二十以上投票权数业主提议的；
- （二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）业主大会议事规则规定的其他情形。

发生上述应当召开业主大会会议的情形，业主委员会不履行组织召开会议职责的，区物业管理行政主管部门应当责令业主委员会限期组织召开。逾期仍不组织召开的，由街道办事处或者镇人民政府指导、监督居民委员会组织召开。

**第十九条** 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

业主可以委托代理人出席业主大会。

**第二十条** 业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议前，就业主大会拟讨论的事项征求其所代表的业主意见。凡需要投票表决的，业主填写书面意见后，由业主代表在业主大会投票时代为提交。

**第二十一条** 业主大会会议应当邀请物业管理区域内的非业主使用人到会，听取其物业管理意见。

非业主使用人可以接受业主委托，行使业主权利。

**第二十二条** 业主在业主大会会议上的投票权分为两类：第一类根据拥有已竣工房屋的建筑面积计算，每一平方米为一投票权，不足一平方米的，按照四舍五入计算；第二类根据业主人数

计算，一个独立的产权单位拥有一个业主投票权。业主在业主大会以外的其他事项上的投票权依此方法计算。

投票权的确认以房地产权证登记的权属人以及建筑面积为准；尚未办理房地产权证的，以房地产登记部门备案的房屋买卖合同登记的购买人以及建筑面积为准。业主大会需查验相关房地产权资料的，应当出具所在地居民委员会的证明，房地产登记部门应当予以配合。

建设单位有未出售物业的，以业主身份参加业主大会。其所拥有的物业建筑面积为物业管理区域内可出售的房屋总建筑面积扣除已出售的房屋建筑面积后的剩余面积。

**第二十三条** 业主大会作出筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的决定，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

业主大会作出制定或者修改业主大会议事规则、制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约、选举业主委员会或者更换业主委员会成员、选聘或者解聘物业服务企业以及其他有关共有和共同管理权利的重大事项决定，应当经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意。

**第二十四条** 投票表决事项应当书面送交业主或者送至业主在该物业管理区域的专有物业内，并在物业管理区域内的显著位置公告七日。公告期限届满，业主未进行投票或者未向业主代表

提交书面意见的，除筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施事项外，其余表决事项，推定该业主表示同意参与投票的多数人的意见。

业主投票表决期间不在物业管理区域内居住的，应当采取有效措施通知其相关事项。

**第二十五条** 业主委员会是经业主大会选举产生，在物业管理活动中，办理业主大会交办的具体事务的机构。业主委员会接受全体业主监督，履行下列职责：

（一）组织召开业主大会会议，报告物业管理实施情况；

（二）组织业主委员会换届选举；

（三）代表全体业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业管理服务合同；

（四）及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，协调业主、非业主使用人、物业服务企业之间的矛盾纠纷，监督和协助物业服务企业履行物业管理服务合同，督促业主按照物业管理服务合同的约定交纳物业管理服务费用；

（五）监督管理规约实施；

（六）业主大会赋予的其他职责。

**第二十六条** 业主委员会委员人数的确定及候选人的产生应当符合下列规定：

（一）业主委员会委员为五人以上十五人以下单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定；



(二) 业主委员会委员候选人采用业主自荐, 或者以幢、单元、楼层为单位进行推荐以及居民委员会推荐相结合的方式产生;

(三) 业主委员会委员选举实行差额选举方式。业主委员会委员候选人与业主委员会委员人数的差额比例为百分之二十至百分之三十。

居民委员会应当对自荐及被推荐人进行资格审查, 确定业主委员会委员候选人名单。

**第二十七条** 业主委员会应当在选举产生之日起三十日内向区物业管理行政主管部门备案。

业主委员会备案的有关事项发生变更的, 应当自变更之日起三十日内向区物业管理行政主管部门进行变更备案。

**第二十八条** 业主委员会委员应当在选举产生之日起七日内组织召开首次业主委员会会议, 推选产生业主委员会主任一名, 副主任一至二名。

**第二十九条** 业主委员会召开会议必须有半数以上委员出席, 所作决定须经业主委员会全体委员半数以上同意。

**第三十条** 业主有下列情形之一的, 不得成为业主委员会委员:

(一) 存在违法装修、搭建、改变物业使用功能以及违法占用物业共有部分等行为的;

(二) 连续三个月以上或者累计六个月以上拖欠物业管理服务费用或者物业维修费用且在选举前仍未补缴的;

(三) 本人、配偶以及直系亲属在所聘请的物业服务企业及其关联企业工作的;

(四) 存在其他违反有关法律、法规、规章、管理规约规定的行为, 不宜成为业主委员会委员的。

**第三十一条** 业主委员会委员有下列情形之一的, 委员资格终止:

- (一) 已经不是本物业管理区域业主的;
- (二) 因违法犯罪等原因不能履行委员义务的;
- (三) 因疾病等原因丧失工作能力的;
- (四) 无正当理由连续三次缺席业主委员会会议的;
- (五) 以书面形式向业主大会提出辞呈的;
- (六) 存在本条例第三十条所列情形之一的。

业主委员会委员有上述情形的, 由居民委员会审查后报区物业管理行政主管部门备案, 并通知业主委员会进行公告或者由居民委员会自行公告。

**第三十二条** 业主或者业主委员会委员认为业主委员会委员资格应当终止而未终止, 或者不应当终止而被终止的, 可以向业主委员会提出终止或者恢复委员资格的意见, 经居民委员会审查, 认为应当终止或者恢复委员资格的, 由居民委员会向业主委员会提出意见, 业主委员会应当接受。

**第三十三条** 业主委员会应当将委员资格终止或者恢复的有关事项在物业管理区域内进行公告, 公告时间不得少于七日。

**第三十四条** 业主委员会每届任期不超过五年，业主委员会应当在任期届满前至少提前六十日书面报告街道办事处或者镇人民政府，提出换届选举意见，组织召开业主大会进行换届选举。业主大会议事规则对任期另有规定的，从其规定。

业主委员会不在规定时间内组织换届选举工作的，区物业管理行政主管部门应当责令业主委员会限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由街道办事处或者镇人民政府指导、监督居民委员会组织召开业主大会进行换届选举。

因参加业主大会会议的业主未能达到法定数量等客观原因未能如期换届选举的，业主委员会应当继续履行职责，并在居民委员会指导下，继续组织换届，直至新一届业主委员会产生。

**第三十五条** 业主委员会应当依法履行业主大会执行机构的职责，不得超越职权作出应当由业主大会作出的决定，不得强迫业主违背本人意愿发表意见或者投票，不得从事与物业管理无关的活动。

**第三十六条** 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力，并应当以书面形式及时在物业管理区域内进行公告。

业主大会或者业主委员会作出的决定违反法律、法规的，区物业管理行政主管部门或者街道办事处、镇人民政府应当责令限期改正或者撤销决定，并通告全体业主。

业主大会或者业主委员会的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主委员会超越职权作出的决定造成损失或者不良影响的，由签名同意该决定的业主委员会委员承担有关责任。

**第三十七条** 区物业管理行政主管部门应当定期对业主委员会依法履行职责的情况进行检查，发现业主委员会存在违法行为的应当及时予以纠正。

业主委员会有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门会同街道办事处或者镇人民政府指导、监督居民委员会组织召开业主大会，决定是否解散原业主委员会，选举产生新一届业主委员会：

（一）有超越职权、违反法律法规的行为，严重侵害业主合法权益的；

（二）有严重影响社区安定和社会稳定行为的；

（三）对区物业管理行政主管部门在检查中发现并责令改正的违法行为拒不改正的。

**第三十八条** 业主大会及业主委员会的工作经费由全体业主共同承担，费用的筹集方式由业主大会决定，也可以从合法利用物业共有部分获取的收益中列支。应当设立专门帐号，对费用实施依法管理，费用的使用接受全体业主的监督。

首次业主大会会议的组织费用，由全体业主共同承担，由首次业主大会筹备组筹集或者由建设单位、物业服务企业代筹，接受业主和居民委员会监督。

### 第三章 物业配套设施设备

**第三十九条** 物业管理区域内的下列配套设施设备和相关场地属于业主共有，任何单位和个人不得擅自占有、处分：

（一）物业管理用房、门卫房、值班房、共用设施设备机房以及其他为物业管理区域服务的公共用房；

（二）共用的架空层、走廊、通道、楼梯间、电梯间、垃圾房以及屋面、外墙的附属空间；

（三）物业管理区域内除城镇公共道路以外的其他道路，除城镇公共绿地或者依法属于个人以外的其他绿地，非经营性的共用文体设施；

（四）建设单位在房屋买卖合同中约定或者以其他形式承诺归全体业主所有的其他配套设施设备和相关场地。

除了按照规定应当进行面积分摊的配套设施设备和相关场地之外，房地产登记部门不得向任何单位或者个人核发上述配套设施设备和相关场地的房地产权证书。

**第四十条** 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

**第四十一条** 规划批准的人防工程，投资者可以合法利用，但不得出售或者变相出售。

**第四十二条** 新建物业，应当在取得商品房预售许可证前依法明确所有物业配套设施和场地的权属，并将相关权属文件向市房地产登记主管部门备案。

相关权属文件应当在物业销售现场予以公告，向物业买受人予以明示，并作为房屋买卖合同的附件。

**第四十三条** 新建物业的建设单位应当在物业管理区域内配置物业管理用房。物业管理用房包括业主委员会办公用房、物业服务企业办公用房。物业管理用房应当满足物业管理需要，最低配置标准为：

（一）物业管理区域房屋总建筑面积五万平方米以下（含五万平方米）的，不低于物业管理区域房屋总建筑面积的千分之三，且建筑面积不得少于一百平方米；

（二）物业管理区域房屋总建筑面积五万平方米以上十万平方米以下（含十万平方米）的，不低于物业管理区域房屋总建筑面积的千分之二点五，且建筑面积不得少于一百五十平方米；

（三）物业管理区域房屋总建筑面积十万平方米以上二十万平方米以下（含二十万平方米）的，不低于物业管理区域房屋总建筑面积的千分之二，且建筑面积不得少于二百五十平方米；

（四）物业管理区域房屋总建筑面积二十万平方米以上四十万平方米以下（含四十万平方米）的，不低于物业管理区域房屋总建筑面积的千分之一点五，且建筑面积不得少于四百平方米；

（五）物业管理区域房屋总建筑面积四十万平方米以上的，

不低于物业管理区域总建筑面积的千分之一，且建筑面积不得少于六百平方米。

分期建设的物业，建设单位应当在首期建设的物业管理区域内依照前款规定配置物业管理用房，或者在每期建设的物业管理区域内依照前款规定按照本期房屋建筑面积与物业管理区域房屋总建筑面积的比例配置物业管理用房。

**第四十四条** 规划行政主管部门在确定房地产项目规划设计要点时，应当按照本条例规定的标准提出物业管理用房的具体要求，并在建设工程规划许可证中载明物业管理用房的具体位置以及建筑面积。

建设单位申请商品房预售许可证、房地产权证书时，应当提交物业管理用房的房号、建筑面积等有关资料。建设单位未提交有关资料的，房屋销售管理部门不予核发商品房预售许可证，房地产登记部门不予核发房地产权证书。

房屋销售管理部门应当在商品房预售许可证中载明物业管理用房的具体位置、面积。

房地产登记部门应当在房地产权证书中载明物业管理用房的具体位置、面积。

**第四十五条** 物业管理用房一般应当为地面上首层房屋，具备基本装修和水电功能，可直接投入使用。

建设单位应当在前期物业管理期间将物业管理用房提供给负责前期物业管理的物业服务企业使用。

**第四十六条** 建设单位应当按照房屋买卖合同的约定，为业主完善物业管理区域内的配套设施设备和相关场地。

## 第四章 物业管理服务

**第四十七条** 物业服务企业应当按照物业管理行政主管部门核发的物业服务企业资质证书核定的资质等级从事相应的物业管理服务活动，从业人员应当按照规定取得资格证书。

市物业管理行政主管部门可以委托各区物业管理行政主管部门核发在本区工商行政管理部门进行工商登记的物业服务企业三级（含暂定三级）资质证书。

市外的物业服务企业进入本市从事物业管理服务前，应当向市物业管理行政主管部门办理登记备案。

物业管理行政主管部门应当对物业服务企业进行考核，建立物业服务企业信用档案，向社会公开。

**第四十八条** 住宅物业的建设单位应当在取得商品房预售许可证之前通过招投标方式选聘具有相应资质等级的物业服务企业，并将签订的前期物业管理服务合同向物业管理行政主管部门备案。前期物业管理招投标按照有关规定执行。

投标人少于三个或者住宅规模较小的，经区物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

前期物业管理服务合同可以约定期限；期限未满但业主委员



会与物业服务企业签订的物业管理服务合同生效的，前期物业管理服务合同终止。

除有特别规定外，本条例关于物业管理服务合同的有关规定适用于前期物业管理服务合同。

**第四十九条** 建设单位应当参照市物业管理行政主管部门颁布的示范文本制定临时管理规约，作为房屋买卖合同的附件。临时管理规约应当对物业的使用和维护管理、业主义务、违反临时管理规约应当承担的责任等事项做出规定，但不得与法律、法规、规章相抵触，不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含前期物业管理服务合同约定的内容，应当载明由物业买受人交纳的前期物业管理服务费用标准。建设单位未在房屋买卖合同中载明前期物业管理服务费用标准的，按照政府指导价的最低标准执行。

**第五十条** 业主委员会应当与业主大会通过招投标或者协议方式确定的物业服务企业签订物业管理服务合同，物业服务企业应当按照物业管理服务合同的约定，提供相应的物业管理服务。

**第五十一条** 物业服务企业享有下列权利：

（一）根据有关法律、法规规定和物业管理服务合同，对物业及其环境秩序进行管理；

（二）依照物业管理服务合同和有关规定收取物业服务费用；

（三）制止物业管理区域内损害公共利益的行为；

（四）法律、法规规定的其他权利。

物业服务企业履行下列义务：

- （一）履行物业管理服务合同，提供安全防范、卫生保洁服务，提供共用部位及设施设备和园林景观等维护养护服务；
- （二）公布日常维护费用等公共费用的使用情况；
- （三）接受业主委员会和业主的监督；
- （四）法律、法规规定以及物业管理服务合同约定的其他义务。

**第五十二条** 物业管理服务合同应当约定下列基本内容：

- （一）物业管理服务项目及其内容、标准、措施、目标；
- （二）物业管理服务费用的标准及收取办法；
- （三）物业管理服务费用收支管理的措施及目标；
- （四）各方权利义务；
- （五）违约责任；
- （六）合同争议及纠纷的解决办法；
- （七）提前解除合同的条件；
- （八）合同期限；
- （九）合同生效条款；
- （十）其他事项。

物业管理服务项目包含物业维护及管理、公共秩序维护及管理、环境卫生维护及管理、车辆停放管理、物业使用禁止行为管理、档案资料建立保管以及其他物业管理服务项目。

合同的期限一般不少于三年，不超过五年。

物业管理服务合同双方应当参照市物业管理行政主管部门颁布的示范文本，签订物业管理服务合同。物业服务企业应当于合同签订之日起三十日内将合同报区物业管理行政主管部门备案。

**第五十三条** 物业服务企业可以将物业管理服务合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业，但不得将物业管理服务合同约定的全部事项一并委托给他人。

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业管理服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定。

**第五十四条** 物业服务企业应当在其接受委托的物业管理区域内设立管理处。

物业服务企业应当积极参与社区建设，支持居民委员会开展工作，积极配合公安、人口计生、环保、城市管理行政执法等部门共同做好有关工作。

**第五十五条** 物业服务企业没有履行或者没有完全履行物业管理服务合同的约定，导致物业管理区域内发生财产损失或者人身伤害的，应当依法承担相应的法律责任；有保证人身、财产安全特别约定的，从其约定。

**第五十六条** 物业管理服务收费实行政府指导价和市场调节价。

政府指导价由价格行政主管部门会同物业管理行政主管部门制定，根据物价指数进行适时调整，每年向社会公布。

政府指导价范围之外的物业管理服务收费，可以实行市场调

节价。

**第五十七条** 物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况进行长期公示。物业服务企业不得单方收取公示范围之外的费用。

**第五十八条** 物业服务企业应当每月公布共用配套设施设备和相关场地用水、用电的数量、单价、金额，按照市政府有关规定向全体业主合理分摊有关费用。物业管理服务合同另有约定的，从约定。

建设单位应当对需要使用水、电、燃气等服务的共用设施设备和相关场地安装独立计量器。共用设施设备和相关场地是否安装独立计量器应当纳入竣工验收范围。共用设施设备和相关场地未安装独立计量器的，不予办理竣工验收备案。

**第五十九条** 物业管理服务费用按照下列规定承担：

（一）前期物业管理服务合同签订之日起至物业交付业主当月发生的物业管理服务费用由建设单位承担；

（二）物业交付业主后次月起的物业管理服务费用由业主承担。

业主空置物业，应当交纳物业管理服务费用。

**第六十条** 物业管理区域内供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取任何附加费用。

**第六十一条** 业主应当按照物业管理服务合同约定按时交纳物业管理服务费用及其他费用。未按时交纳的，物业服务企业有权催缴，要求限期交纳；物业服务企业可以按照物业管理服务合同的约定加收滞纳金。

业主委员会应当协助物业服务企业进行催缴。

业主违反物业管理服务合同约定，逾期不交纳物业管理服务费用的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

**第六十二条** 物业发生买卖、交换、赠与、继承等产权转移的，受让人应当了解原业主的物业管理服务费用和物业维修资金交纳情况。

受让人应当在办理转移手续后十五日内将物业产权转移情况、真实姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会，办理有关手续。

**第六十三条** 业主委员会应当在物业管理服务合同期限届满九十日前，组织召开业主大会决定续聘或者解聘事项。双方商定续聘的，应当重新签订物业管理服务合同；决定不续聘的，应当以书面形式通知对方。

物业管理服务合同期限届满，合同双方没有作出是否续聘决定的，原物业管理服务合同继续履行。

**第六十四条** 物业管理服务合同终止，决定不续聘的，物业服务企业应当按照物业管理服务合同约定的期限退出物业管理区域；物业管理服务合同未约定期限的，应当在物业管理服务合同

终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务企业退出物业管理区域终止物业管理服务之前，应当向业主委员会移交有关配套设施设备和相关场地、有关物品和文件档案资料；物业服务企业在物业管理期间所产生的涉及业主的信息资料也应当全部移交，不得外泄；物业服务企业还应当配合新选聘的物业服务企业做好接管工作，办理交接手续。新选聘的物业服务企业在未办理交接手续前，不得进入物业管理区域，居民委员会应当尽快组织新旧物业服务企业的交接。

**第六十五条** 物业管理服务交接时，交接各方应当共同对物业共有部分以及有关文件档案资料进行查验。查验中发现问题的，交接各方应当书面确认。

查验中发现的问题，属于建设单位责任的，建设单位应当承担相应责任；属于部分业主责任的，部分业主应当按照所拥有的物业建筑面积份额共同承担相应责任；属于全体业主责任的，全体业主应当按照所拥有的物业建筑面积份额共同承担相应责任；属于物业服务企业责任的，物业服务企业应当承担相应责任。

**第六十六条** 业主、业主委员会、物业服务企业应当遵守法律、法规以及管理规约，履行物业管理服务合同。

业主、业主委员会、物业服务企业应当依照物业管理合同约定依法追究违约方的违约责任。业主不得采用拒交物业管理服务费用及其他费用等方式拒不履行合同；物业服务企业不得采用降低物业服务质量或者中断物业服务等方式拒不履行合同。

## 第五章 物业的使用

**第六十七条** 物业的使用应当遵守和执行城市规划、环境保护、房屋使用、消防管理、治安管理等相关规定。

**第六十八条** 业主委员会、物业服务企业应当对业主和非业主使用人使用物业的行为进行监督，对违反法律、法规、规章、临时管理规约、管理规约的行为，应当及时劝阻、制止，督促改正。拒不改正的，应当及时报告有关行政管理部门依法处理。

**第六十九条** 禁止任何单位和个人在物业使用过程中从事下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏或者擅自改变房屋外观、降低或者提高首层地面标高；

（二）违法搭建建筑物、构筑物；

（三）擅自改建或者以其他方式改变物业共有部分，擅自改变物业的使用功能；对房屋进行分割搭建，将厨房间、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或者转租；

（四）占用或者损坏共用配套设施设备和相关场地，擅自移动共用配套设施设备；

（五）超过设计规定的荷载使用物业；

（六）擅自改动、接驳共用管线；

（七）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，

或者将厨房间改为卫生间；

（八）存放超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品；

（九）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪声；

（十）乱设摊点，乱悬挂、张贴、涂写，高空抛物，随意抛弃垃圾、在公共场地放置杂物；

（十一）法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

**第七十条** 物业管理区域内的车位、车库，应当首先满足本物业管理区域内业主和非业主使用人的需要。

**第七十一条** 建筑区划内属于业主共有的车位，业主可以按划定的地点依序停车。物业服务企业提供了管理与服务的，可以收取相应的管理服务费用。

利用人民防空工程停放汽车或者作其他用途的，收益归投资者所有。物业服务企业提供了管理与服务的，可以收取相应的管理服务费用。

**第七十二条** 物业管理区域内的停车管理服务收费标准应当符合市人民政府的有关规定。

业主、非业主使用人对车辆停放有特别保管要求的，由业主、非业主使用人和物业服务企业另行签订保管合同，费用由双方另行约定。

**第七十三条** 业主或者非业主使用人装饰装修房屋或者安装室外设施，应当事先向物业服务企业进行登记。



物业服务企业应当与业主或者非业主使用人签订装饰装修管理服务协议，将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项告知业主或者非业主使用人。

物业服务企业可以按照装饰装修服务协议的约定收取装修保证金，用于可能因装饰装修活动对物业共有部分及毗邻房屋造成损坏进行赔偿的保证。装饰装修活动结束后，未发生前述行为的，物业服务企业应当于装饰装修工程投入使用后三十日内退还装修保证金；发生前述行为的，应当在整改完成后三十日内退还保证金。

**第七十四条** 物业服务企业应当对装饰装修以及安装活动进行巡查，对违反法律、法规、规章和管理规约的行为予以制止，并督促改正。拒不改正的，应当及时报告城市管理行政执法部门。

**第七十五条** 城市管理行政执法部门接到违法行为报告之后，应当及时进行调查核实，依法处理。

属于正在实施的装饰装修违法行为的，由城市管理行政执法部门责令立即停止违法行为；违法装饰装修虽已完工，但是危害到他人居住安全或者正常生活的，责令限期改正。拒不停止违法行为或者逾期不改正的，城市管理行政执法部门可以强制拆除违法装饰装修，扣押有关建筑材料、物品、工具设备。

**第七十六条** 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

**第七十七条** 利用物业共有部分进行经营活动，应当首先征得相关业主同意。

合法利用物业全体共有部分获取的收益归全体业主所有，合法利用物业部分共有部分获取的收益归该部分物业的业主所有。

合法利用物业共有部分所获取的收益分配，有约定的按照约定，没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占共有部分建筑物的比例确定。

## 第六章 物业的维修

**第七十八条** 业主、物业服务企业应当在物业管理服务合同中明确各自的物业日常维护责任及范围。业主、物业服务企业应当按照物业管理服务合同的约定及时对物业进行日常维护。

**第七十九条** 供水、排水、供电、供气、消防、照明、通讯、网络、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备的维修养护责任。

**第八十条** 建设单位按照国家规定的保修期限和保修范围，承担保修期间的物业保修责任。

**第八十一条** 保修期满后，物业专有部分的维修、更新费用，由专有部分业主自行承担。

**第八十二条** 保修期满后，物业共有部分的维修费用由物业管理区域内的业主按一事一筹、专款专用、业主自付的原则，按

照其所拥有物业建筑面积的份额承担，对维修责任另有约定的，从约定。

提倡业主以逐月缴纳或者其他方式先行筹集物业维修费用。

政府可以依法制定物业维修资金的筹集管理办法。

**第八十三条** 物业共有部分保修期满后的维修费用按照下列规定承担：

（一）部分共有的物业，由共有部分的业主按其专有部分建筑面积占共有部分建筑面积的份额共同承担；

（二）全体共有的物业，由物业管理区域内的全体业主按其专有部分建筑面积占建筑物总面积的份额共同承担。

**第八十四条** 人为造成物业损坏的，由责任人负责修复，造成损失或者不良影响的，责任人应当承担有关责任。

**第八十五条** 决定对全体共有的物业进行维修的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占全体业主人数三分之二以上的业主同意。

决定对部分共有的物业进行维修的，应当经专有部分占部分共有部分建筑物面积三分之二以上的业主且占部分共有部分业主人数三分之二以上的业主同意。

维修决定作出后，按照本条例第八十三条的规定承担维修费用的业主必须服从维修决定，承担费用，不得以放弃利用或者使用为由拒不承担维修费用。

**第八十六条** 决定对全体共有的物业进行维修的，业主委员

会应当负责筹集维修费用；决定对部分共有的物业进行维修的，业主委员会或者部分共有人推选的代表负责筹集维修费用。

尚未成立业主大会的，业主意见的征集和物业维修费用的筹集，由居民委员会组织推选五人以上十五人以下的业主代表负责。

**第八十七条** 需要对物业共有部分进行维修的，由共有部分业主自行决定采用何种方式确定维修方。

**第八十八条** 物业共有部分的维修，应当制定物业维修方案，明确维修费用的用途及数额并向业主公布，费用的使用受业主监督。

**第八十九条** 物业存在安全隐患，危及公共利益或者他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

**第九十条** 业主大会、物业服务企业因维护物业共有部分或者其他公共利益需要，其他业主或者非业主使用人因正当维护物业需要，必须进入物业专有部分的，业主及非业主使用人应当予以配合。

业主、非业主使用人无理阻挠维护或者监督管理造成损失或者不良影响的，责任人应当承担有关责任。

**第九十一条** 任何单位或者个人因物业维护或者公共利益需要临时占用、挖掘、拆装物业管理区域内的道路、共用设施设备和相关场地等物业共有部分的，应当事先征得业主委员会和物业

服务企业同意，与物业服务企业签订管理协议，并按照约定的期限恢复原状。造成损失的，应当给予赔偿。

## 第七章 法律责任

**第九十二条** 建设单位违反本条例第十五条，未按照规定将物业管理区域符合业主大会召开条件的情况书面报告物业所在地的街道办事处或者镇人民政府的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第九十三条** 建设单位违反本条例第四十三条，未按照规定在物业管理区域内配置物业管理用房的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处三十万元以上五十万元以下的罚款。建设单位还应当通过购买房屋的方式继续承担物业管理用房的配置责任。

**第九十四条** 建设单位违反本条例第四十五条第一款，提供的物业管理用房不符合使用要求的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上二十万元以下的罚款。

**第九十五条** 建设单位违反本条例的规定，有下列情形之一的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款：

(一) 违反本条例第四十六条，未按照规定完善配套设施和相关场地的；

(二) 违反本条例第五十八条第二款，未按照规定在共用设施设备和相关场地安装独立计量器的；

(三) 违反本条例第六十五条第二款，未按照规定承担物业管理服务交接查验中发现问题的责任的。

**第九十六条** 业主委员会违反本条例的规定，有下列情形之一的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正：

(一) 违反本条例第二十七条，未按照规定办理业主委员会备案或者变更备案的；

(二) 违反本条例第三十五条，以业主委员会身份从事与物业管理无关的活动或者超越职权作出应当由业主大会作出的决定的。

**第九十七条** 物业服务企业违反本条例第六十四条第一款，未按照规定退出物业管理区域的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款。

**第九十八条** 物业服务企业违反本条例的规定，有下列情形之一的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款：

(一) 违反本条例第五十二条第四款，未按照规定办理物业

管理服务合同备案的；

（二）违反本条例第七十三条第三款，未按时退还装修保证金的；

（三）违反本条例第七十四条，未按照规定对违法装饰装修或者安装行为进行制止并报告的。

**第九十九条** 物业服务企业违反本条例第五十八条第一款，未按照规定公布共用配套设施设备和相关场地用水、用电的数量、单价、金额的，由区级以上物业管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款。

**第一百条** 物业服务企业违反本条例的规定，不按照物业服务合同约定且不合理分摊有关费用的，由区级以上价格管理行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

**第一百零一条** 业主或者非业主使用人有违反本条例第六十九条规定情形的，由相关主管部门依照有关法律、法规处理。

## 第八章 附则

**第一百零二条** 市人民政府应当制定业主大会规程等具体管理办法。

**第一百零三条** 本条例中有关名词解释：

本条例所称物业，是指房屋及其配套设施设备和相关场地。

本条例所称物业管理，是指物业管理区域内的业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业管理服务合同约定，对房屋及其附属配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护有关区域的环境卫生和秩序的活动。

本条例所称业主，是指房屋的所有权人。

本条例所称非业主使用人，是指房屋的承租人或者其他实际使用人。

本条例所称物业服务企业，是指依法取得独立法人资格，具有相应资质，从事物业管理服务的企业。

本条例所称车库，是指规划批准用于停放汽车，层高二点二米以上的建筑物。

本条例所称车位，是指车库内划定的具体停车位置。

本条例所称物业专有部分，是指属于业主独立所有，由业主独立占有、使用、收益及处分的物业。

本条例所称物业共有部分，包括物业部分共有部分和物业全体共有部分。物业部分共有部分，是指属于部分业主共有，由部分业主占有、使用、收益及处分的物业。物业全体共有部分，是指属于全体业主共有，由全体业主占有、使用、收益及处分的物业。

**第一百零四条** 业主自行或者委托其他管理人管理建筑物及其附属设施的，参照本条例的相关规定执行。

**第一百零五条** 本条例自 2008 年 4 月 1 日起施行。