

深圳经济特区物业管理条例

(2007年9月25日深圳市第四届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范深圳经济特区(以下简称特区)物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境,根据有关法律、行政法规的基本原则,结合特区实际,制定本条例。

第二条 特区物业管理适用本条例。

第三条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。

物业管理应当遵守法律、法规规定,不得损害公共利益和他人合法权益。

第四条 市政府物业管理行政主管部门(以下简称市主管部门)负责物业管理的监督管理工作,履行下列职责:

(一)组织实施本条例以及其他关于物业管理的法律、法规,执行国家关于物业管理的有关规定;

(二)研究拟定或者制定物业管理相关政策措施;

(三)指导、协调区政府物业管理行政主管部门(以下简称区主管部门)以及其他相关行政管理部门、街道办事处、行业协会等依法开展物业管理相关工作;

(四)本条例规定的其他职责。

区主管部门负责辖区内物业管理的监督管理工作,并接受市

主管部门的业务指导。

市、区政府其他有关部门应当按照各自职责，依法做好物业管理相关工作。

第五条 街道办事处在区主管部门指导下，负责组织、协调业主大会成立及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动。

社区工作站协助街道办事处开展物业管理相关工作。街道办事处可以委托社区工作站办理物业管理相关事务。

第六条 深圳市物业管理协会（以下简称市物业管理协会）是物业服务行业自律组织，应当积极规范行业经营行为，维护会员合法权益，促进行业健康发展；负责制定并监督实施物业服务规范，促进物业服务企业依法、诚信经营，并组织物业服务行业从业人员的业务培训，调解行业内部争议等。

第七条 建立物业管理联席会议制度，协调处理物业管理的重大问题。具体办法由市政府制定。

第二章 业主、业主大会、业主委员会和管理规约

第八条 物业的所有权人为业主。

业主在物业管理中享有法律、法规规定的权利，并承担法律、法规规定的义务。

第九条 物业管理区域应当依法成立业主大会，选举业主委员会。一个物业管理区域成立一个业主大会。业主较少的，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和业主委员会职责。

业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

第十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会会议由业主委员会按照业主大会议事规则组织召开。召开业主大会会议时，应当邀请物业所在地社区工作站派员列席。

第十一条 有下列情形之一的，业主委员会应当及时召集业主大会临时会议：

- （一）百分之二十以上业主提议；
- （二）发生重大紧急事件需要及时处理；
- （三）本条例和业主大会议事规则规定的其他情形。

应业主提议召集业主大会会议的，业主委员会应当核实提议人的业主身份。

第十二条 业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可以请求所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由街道办事处组织召集。

第十三条 业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题、时间、地点、方式以及表决事项等予以公告，并同时抄送全体业主。

第十四条 业主大会会议与会业主所持有的投票权超过本物业管理区域内投票权半数，且与会业主人数超过全体业主人数半数的，业主大会会议方为有效。

前款所称与会，是指业主在会议签到表签字确认；采用或者同时采用书面形式召开业主大会会议的，包括业主在表决票上或者选举票上签字确认并按照规定方式交回表决票或者选举票。

业主投票权数按业主所拥有物业的建筑面积计算，物业建筑面积每平方米计算为一票，不足一平方米的按四舍五入计算。

第十五条 业主可以自行投票，也可以委托他人投票。

委托他人投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数。受委托人投票时，应当出示委托书以及委托人和本人身份证明。

一个独立产权单位登记有两个或者两个以上所有权人的，应当自行确定一名投票人。

第十六条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。

一个独立产权单位拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该产权单位的投票权数。

第十七条 业主大会作出决定，应当经与会业主所持投票权二分之一以上和与会业主人数二分之一以上多数同意。

业主大会作出本物业管理区域物业专项维修资金（以下简称物业专项维修资金）使用和续筹方案，改建、重建建筑物及其附属设施的决定，应当经与会业主所持投票权三分之二以上和与会业主人数三分之二以上多数同意。

第十八条 业主大会依法作出的决定，对本物业管理区域内全体业主具有约束力。

业主委员会应当在业主大会作出决定三日内，将决定以书面形式在物业管理区域内公告，并抄送全体业主。

第十九条 物业管理区域符合下列情形之一时，应当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、通过管理规约、制定业主大会议事规则等：

（一）物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之五十以上的；

（二）首套物业出售并交付使用满二年的。

物业管理区域符合前款条件后六十日内，建设单位或者物业服务企业应当书面告知物业所在地街道办事处；业主也可以书面告知物业所在地街道办事处。

街道办事处应当在收到书面告知后一个月内，负责核实并组织、协调成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

第二十条 筹备组由五至七名成员组成，其中社区工作站负责人一名、建设单位或者物业服务企业代表一名、业主代表三至五名。筹备组组长由社区工作站负责人担任。筹备组中的业主代表由社区工作站在愿意参加筹备工作，且有一定人数业主推荐的业主中确定。筹备组成员不得担任首届业主委员会委员。

建设单位应当提供筹备工作所需要的物业和业主相关资料。

第二十一条 业主委员会由委员和候补委员组成。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中选举产生。

候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。

业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。执行秘书的工作职责由业主大会议事规则规定。

第二十二条 业主大会、业主委员会活动经费，业主委员会委员津贴和执行秘书薪酬，从物业服务费中按照市政府规定的比例提取，专款专用。

业主委员会委员津贴和执行秘书薪酬标准由业主大会决定。候补委员不领取津贴。

第二十三条 业主委员会委员、候补委员候选人应当是本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）履行业主义务，未欠交物业服务费和物业专项维修资金；
- （三）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；
- （四）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；
- （五）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组推荐，十名以上业主也可以联名推荐委员和候补委员候选人各一名。筹备组应当审查委员、候补委员候选人资格并确定候选人名单。

第二十四条 业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数由筹备组根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照委员人数的百分之四十设置。

业主委员会委员、候补委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。

业主委员会委员、候补委员按照预定名额和候选人得票顺序当选。

第二十五条 业主委员会委员职务终止时，经业主委员会决定，从候补委员中按照得票多少依次递补，并在本物业管理区域内公告。

第二十六条 未能依法选举产生业主委员会，或者业主委员会集体辞职的，经区主管部门确认后，由物业所在地街道办事处及时组织召集业主大会会议，选举产生业主委员会。

第二十七条 除业主委员会和街道办事处外，任何单位和个人不得召集业主大会会议。

业主委员会和街道办事处召开业主大会会议时，物业服务企业、物业使用人以及相关单位应当予以协助。

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起十五日内，将成立情况向区主管部门备案。

区主管部门应当将备案情况书面通报物业所在地街道办事处、社区工作站、公安派出所和物业服务企业等相关单位。

备案事项发生变更时，业主委员会应当自变更之日起十五日内将变更情况向区主管部门备案。

第二十九条 业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。

经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

业主委员会会议应当邀请物业所在地社区工作站派员列席。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定时应当经

全体委员过半数同意。一名委员拥有一票表决权。

业主委员会应当在作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项以书面形式在本物业管理区域内公告。

第三十条 以业主委员会名义发布信息，应当经业主委员会作出决定，并加盖业主委员会印章。

第三十一条 业主委员会就下列事项作出决定，应当经全体委员过半数签字同意：

- （一）提请业主大会决定专项维修资金的筹集和使用；
- （二）提请业主大会决定调整物业服务费；
- （三）提请业主大会决定物业服务企业选聘方式；
- （四）提请业主大会批准物业服务合同；
- （五）召集业主大会临时会议；
- （六）终止委员职务以及将候补委员递补为委员；
- （七）中止委员职务并提请业主大会罢免委员职务；
- （八）涉及业主重大利益的其他决定。

第三十二条 业主委员会会议应当制作书面记录，由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章。

第三十三条 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规的规定。

业主大会、业主委员会不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，不得从事与本物业管理区域物业管理无关的活动，不得组织、参与任何经营性活动。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，物业所在地的区主管部门或者街道办事处，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主委员会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域

物业管理无关的决定，由签字同意该决定的委员承担相应的法律责任。

第三十四条 业主委员会委员、候补委员不得有下列行为：

(一) 收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；

(二) 向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

(三) 收受可能妨碍公正履行职务的其他利益。

第三十五条 业主委员会委员有下列情形之一时，经业主委员会会议通过后中止其委员职务，并提请下次业主大会会议审议决定：

(一) 不履行业主义务、不遵守管理规约，情节严重且拒不改正；

(二) 一年内三次无故缺席业主委员会会议；

(三) 违反本条例第三十四条规定；

(四) 其他原因不宜担任业主委员会委员。

业主委员会中止委员职务时，应当允许该委员提出申辩并记录归档。

第三十六条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一时，其委员、候补委员职务自行终止：

(一) 不再是本物业管理区域的业主；

(二) 因疾病或者其他原因丧失工作能力；

(三) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞呈；

(四) 本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业及其下属单位任职；

(五) 被人民法院判处刑罚。

第三十七条 业主委员会委员缺员，全体候补委员递补为委员后，仍缺员超过百分之四十的，应当召开业主大会会议增补。

第三十八条 业主委员会有下列情形之一的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门决定予以解散：

- （一）违反法律、法规规定，严重侵害业主合法权益；
- （二）违反法律、法规规定，严重影响社区安定及公共秩序；
- （三）不按规定履行业主委员会职责，情节严重。

区主管部门解散业主委员会的，应当通知物业所在地街道办事处依法组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

第三十九条 分期开发的物业，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会。

新一期物业的业主入住后，应当增补业主委员会委员和候补委员，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过十七人。

第四十条 业主委员会委员职务中止和自行终止，候补委员递补为委员时，业主委员会应当在本物业管理区域内公告，并向区主管部门备案。

第四十一条 业主委员会每届任期三年，委员、候补委员可以连选连任。

业主委员会任期届满前六个月，业主委员会应当组织换届选举，并报告区主管部门和物业所在地街道办事处。换届选举应当在任期届满前三个月完成。

在任期届满前三个月尚未完成换届选举的，物业所在地街道办事处应当组织或者监督业主委员会组织换届选举，并在上届业主委员会任期届满前选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。

第四十二条 业主委员会应当在任期届满后三个工作日内，将业主大会和业主委员会印章、档案资料以及其他属于业主大会和业主委员会的财物等移交给新一届业主委员会。

第四十三条 业主委员会解散的，业主委员会委员、候补委员应当在区主管部门的指导、监督下，做好有关财物清算和资料清

理工作，并在宣布解散后三个工作日内移交给物业所在地街道办事处代为管理。

第四十四条 业主可以查阅业主委员会所有会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

业主委员会应当定期将工作情况通过公告等形式向全体业主报告。

第四十五条 业主应当遵守临时管理规约和管理规约。

临时管理规约和管理规约应当包括下列内容：

- （一）物业管理区域物业共有部分的使用和维护规则；
- （二）业主合理使用物业专有部分的权利和义务；
- （三）物业天面、外墙、门窗及户外设施保洁和装修规则；
- （四）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；
- （五）业主分担物业管理区域各类费用的方式；
- （六）违反规约应当承担的责任。

第四十六条 临时管理规约由建设单位负责编制，报区主管部门备案。建设单位应当将备案后的临时管理规约在物业销售场所公示。

业主在入住时，应当签署临时管理规约。

管理规约在业主大会通过后生效。

第四十七条 业主认为临时管理规约和管理规约的内容违反法律、法规规定或者显失公平的，可以请求区主管部门予以撤销；区主管部门可以撤销临时管理规约、管理规约中违反法律、法规规定和显失公平内容，也可以决定临时管理规约、管理规约中对特定业主显失公平的内容对该特定业主无效。

第四十八条 管理规约正本由业主委员会保管，并于通过后三日内，将副本在本物业管理区域内公示，并在十五日内抄送全体业主。

第四十九条 业主大会通过的管理规约和业主大会议事规则，由业主委员会在通过后十五日内报区主管部门备案。

业主委员会依法刻制业主大会、业主委员会印章后，应当在十五日内报区主管部门备案。

业主委员会应当制定业主大会、业主委员会印章使用管理规定和档案管理规定，并建立活动档案供业主查询。

经业主大会作出决定的，方可使用业主大会印章。

第三章 建设单位和物业服务企业

第五十条 建设单位有权根据本条例规定选聘物业服务企业提供前期物业服务，并以未出售物业业主身份享有相关权利。

第五十一条 建设单位在物业管理中承担下列义务：

（一）依照法律、法规规定和合同约定承担物业保修责任，并向业主提供物业质量保证书和使用说明书；

（二）依法参与首次业主大会会议筹备工作，协助成立业主大会；

（三）依法提供物业服务用房；

（四）以未出售物业业主身份承担相关义务；

（五）法律、法规规定和合同约定的其他义务。

第五十二条 建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房。

物业服务设备用房面积根据设备安装、使用、维护实际需要提供。

物业服务办公用房面积按照下列标准提供：

（一）物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按物业总建筑面积千分之二提供，建筑面积在五万平方米及以下的，按不少于建筑面积一百平方米提供；

（二）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，除按照二十五万平方米的千分之二提供外，超过部分按千分之一的标准提供。

业主委员会的办公用房从物业服务办公用房中调剂，建筑面积应当不少于二十平方米。

第五十三条 物业服务用房应当有独立产权并具有正常使用功能。

物业服务用房产属该物业管理区域全体业主所有，权属资料由业主委员会保管。

任何单位和个人不得改变物业服务用房的用途。

第五十四条 建设单位申请房屋预售许可证、房屋所有权初始登记时，应当提交物业服务用房房号、面积等相关资料。

市房地产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，应当核查并注明物业服务用房房号。

第五十五条 建设单位不得擅自处分依法属于业主的物业共用部位和共用设施设备的所有权或者使用权。

第五十六条 从事物业服务的企业应当具有独立法人资格。物业服务企业的名称中应当标示“物业”字样。

物业服务企业应当在物业管理区域内设立独立核算的服务机构。

第五十七条 物业服务企业应当按照国家规定取得物业服务企业资质证书。

物业服务从业人员应当按照国家规定取得相应的职业资格证书。

第五十八条 物业服务企业应当自取得资质证书之日起三个月内加入市物业管理协会。

本条例实施前已取得物业服务企业资质证书的企业应当自本条例实施后三个月内加入市物业管理协会。

异地物业服务企业在特区签订物业服务合同之日起三个月内应当加入市物业管理协会。

第五十九条 市物业管理协会应当加强对物业服务企业和物业服务从业人员的自律性监管，建立诚信档案和诚信风险预警公告制度。对违反法律、法规规定和行业规范，侵害业主合法权益的，应当要求其改正；情节严重的，应当给予警告、业内通报批评或者公开谴责等制裁。

受到市物业管理协会公开谴责的物业服务企业，二年内不得参加物业服务招标投标，业主大会可以提前解除与其签订的物业服务合同。

受到市物业管理协会公开谴责的物业服务从业人员，物业服务企业二年内不得聘用其从事应当由取得物业服务相关资格证书的人员从事的工作。

市物业管理协会给予物业服务企业和物业服务从业人员警告、业内通报批评和公开谴责的，应当报区主管部门备案；给予物业服务企业和物业服务从业人员公开谴责的，应当向社会公告。

第六十条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。

第六十一条 物业服务企业不得转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书。

第六十二条 物业服务企业应当按照有关法律、法规规定、物业服务标准和物业服务合同约定提供物业服务。

物业服务标准由市主管部门依照有关规定另行制定和发布。业主大会对物业服务有特殊要求的，由物业服务合同约定。

第六十三条 物业服务企业应当向区主管部门报送季度、年度统计报表和其他相关统计资料。具体办法由市主管部门制定。

第四章 物业服务

第六十四条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。物业管理区域内地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。

分期开发的物业，前期建成部分已确定物业服务企业的，后期建成部分应当由同一物业服务企业提供物业服务。

第六十五条 划分物业管理区域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）物业管理区域以物业建设宗地红线图的范围确定，但已经自然形成独立物业管理区域且无争议的，不再重新划分；

（二）分期开发或者有两个以上建设单位开发建设的区域，共用主要配套设施设备的，应当划分为一个物业管理区域，但已经自然分割或者习惯形成多个相对独立小区的，可以划分为不同的物业管理区域；

（三）不同物业管理区域地理上自然连接的，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域。

划分物业管理区域有争议的，由区主管部门会同物业所在地街道办事处处理。

第六十六条 物业服务企业提供物业服务，应当与建设单位或者业主大会签订物业服务合同，约定物业服务的计费方式、收费标准、服务内容、服务期限等。

关于物业服务内容约定不明的，依照市主管部门发布的物业服务标准执行。

第六十七条 物业服务收费可以按照国家规定采取酬金制或者包干制的计费方式。

酬金制计费方式，是指在预收的物业服务费中按约定比例或

者约定金额提取酬金支付给物业服务企业，其余部分用于物业服务合同约定的其他各项支出，结余部分归业主所有，不足部分由业主承担的计费方式。

包干制计费方式，是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费，盈余归物业服务企业所有，亏损由物业服务企业承担的计费方式。

第六十八条 采用酬金制计费方式约定物业服务费的，酬金的计提标准由物业服务企业与建设单位或者业主大会根据企业资质、服务内容与水平等因素在物业服务合同中约定。

第六十九条 物业服务合同期限为二年至五年。前期物业服务合同具体期限由建设单位和物业服务企业约定，最长至业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。

建设单位在销售物业时，应当明示前期物业服务合同，并向业主告知物业服务企业的名称、办公场所、联系方式和资质等级等。

第七十条 建设单位应当按照国家规定向物业服务企业移交物业相关资料，并同时移交业主相关资料。

物业服务企业应当在物业服务合同终止时将前款资料移交给业主委员会或者业主大会新选聘的物业服务企业。

禁止建设单位、物业服务企业、业主委员会及其工作人员泄露业主资料。

第七十一条 物业服务合同终止时，物业服务企业除应当向业主委员会或者新选聘的物业服务企业移交本条例第七十条规定的资料外，还应当同时移交下列资金、资料和物品：

（一）采用酬金制计费方式发生的物业服务费结余；

- （二）物业专项维修资金结余；
- （三）物业服务用房；
- （四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；
- （五）采用酬金制计费方式收取物业服务费的企业，用物业服务费购置的资产及物品。

第七十二条 选聘物业服务企业应当采用招标的方式进行。本条例另有规定的除外。

逐步实行统一委托招标代理机构选聘物业服务企业制度。具体办法由市政府制定。

第七十三条 物业服务招标分为公开招标和邀请招标。住宅物业服务招标应当采取公开招标方式。

由政府财政性资金支付物业服务费的物业，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采购的有关规定执行。

第七十四条 符合下列条件之一时，可以采用协议方式选聘物业服务企业：

- （一）物业属于单个业主，或者业主人数少于十人且经全体业主一致同意的；
- （二）物业服务合同到期后，业主大会决定续聘原物业服务企业的；
- （三）在一个物业管理区域内，多层物业总建筑面积低于五万平方米，或者高层物业总建筑面积低于二万平方米，或者多层、高层混合物业总建筑面积低于三万平方米，经业主大会决定同意的；
- （四）公开招标的投标人少于三人的。

符合前款第（三）、（四）项条件的住宅物业，建设单位采用协议方式选聘前期物业服务企业的，应当经区主管部门批准；未经批准的，选聘行为无效。

第七十五条 物业服务企业应当在签订物业服务合同之日起

十五日内将物业服务合同副本报区主管部门备案。

第七十六条 物业服务企业应当遵守安全生产的有关规定，制定物业管理区域内安全防范应急预案，对突发性自然灾害，供水、供电和供气事故，物业安全事故，公共卫生事件，治安及刑事案件等突发事件的预防和处置进行具体规定，并协助有关行政管理部门做好物业管理区域的安全管理工作。

安全防范应急预案应当报区主管部门备案，区主管部门应当对安全防范应急预案的制定和实施给予必要的指导。

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，并按规定向有关行政管理部门报告，协助做好相关工作。

第七十七条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当按照约定的期限退出物业管理区域，并配合依法选聘的物业服务企业接管。

第五章 物业使用与维护

第七十八条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定对物业装修施工进行监督。对违反有关规定的行为，应当要求行为人及时整改；行为人未按要求整改的，应当及时报告相关行政管理部门依法处理。

第七十九条 物业服务企业从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主或者物业使用人应当提供方便。

需要业主或者物业使用人提供方便的，应当事先通知，并就相关具体事项与业主或者物业使用人协商。

第八十条 物业保修期届满后，物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担，物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担；物业专有部分的维修由业主负责。共有物业遭人为损坏的，物业服务企业应当要求责任人负责修复或者赔偿。

公用事业以及通讯、有线电视等经营单位，应当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。法律、法规另有规定的，从其规定。

第八十一条 物业天面、外墙和楼梯间等设施，应当保持安全、整洁，每五年至少修缮或者粉刷一次，费用从物业专项维修资金中支出。

业主自有空调架、防盗网等外观设施，应当每三年至少检修或者粉刷一次，费用由业主承担。

第八十二条 物业影响市容美观或者存在安全隐患的，业主或者业主大会应当按照有关法律、法规规定及时修缮或者改造。

对影响市容美观或者存在安全隐患的物业未及时修缮的，物业服务企业可以请求区主管部门责成业主或者业主大会限期修缮；逾期不修缮的，物业服务企业可以代为修缮，修缮费用由业主或者业主大会承担。

第六章 费用和资金

第八十三条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价相结合的原则。具体办法由市价格主管部门会同市主管部门制定。

物业服务费的具体标准，由当事人根据前款规定在物业服务合同中约定。

第八十四条 业主入住前的物业服务费由建设单位承担，业主入住后的物业服务费由业主承担。建设单位出售物业时，不得向物业买受人承诺减免物业服务费。

前款所称入住是指在房屋买卖合同约定的时间内，业主收到书面入住通知并办妥相关入住手续。业主收到书面入住通知后，在通知期限内无正当理由不办理相关入住手续的，视为入住。建设单位没有事先书面通知的，以业主实际办妥相关入住手续为准。

第八十五条 一个物业管理区域有两个以上独立产权单位的，

应当设立物业专项维修资金。物业专项维修资金属业主所有。

物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目初始登记前一次性划入指定的物业专项维修资金专户。

日常收取的专项维修资金由业主在交纳物业服务费时一并交纳，由物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户。日常收取的专项维修资金交纳标准由市价格主管部门会同市主管部门制定。

市政府应当根据物业不同类型，分别制定各类物业建筑安装工程总造价标准，并向社会公布。

第八十六条 市主管部门应当在银行设立物业专项维修资金专户，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。各个物业管理区域的物业专项维修资金应当存入物业专项维修资金专户。

物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、业主决策、拨付快速、手续便捷的原则。

市主管部门可以在代管的物业专项维修资金的增值收益中提取一定比例的管理费，以支付相关单位的代收、代管等费用。具体办法由市政府制定。

第八十七条 物业保修期满后，由业主大会决定物业专项维修资金的使用。

物业部分共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该共有物业建筑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，但不得与业主大会对物业全体共有部分作出的决定相抵触。

第八十八条 物业专项维修资金的使用按照下列规定执行：

（一）物业全体共有部分所需费用，由物业管理区域全体业

主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担；

（二）物业部分共有部分所需费用，由该部分共有物业业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

物业共有部分遭人为损坏的，其修缮费用由责任人承担。

第八十九条 物业专项维修资金使用超过首期归集专项维修资金金额百分之七十的，业主大会应当续筹物业专项维修资金，续筹的资金应当不低于首期归集的专项维修资金数额。

第九十条 业主转让物业时，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，应当将物业专项维修资金余额退还业主。

业主未缴清物业专项维修资金的，市房地产主管部门不予办理该物业的转让和抵押登记手续。

第九十一条 本条例实施前，建设单位未按照《深圳经济特区住宅区物业管理条例》有关规定划拨公用设施专用基金的，应当按照该条例有关规定继续缴交。未按照规定缴交的，由区主管部门予以追缴。

按照前款规定收取与追缴的公用设施专用基金，应当存入物业专项维修资金专户。

第九十二条 本条例实施前，业主按照《深圳经济特区住宅区物业管理条例》有关规定缴纳的住宅维修基金，应当由该物业的管理单位按户设账，以物业管理区域为单位全额存入物业专项维修资金专户。

本条例实施前，业主未按照《深圳经济特区住宅区物业管理条例》有关规定缴纳住宅维修基金的，应当按照该条例的有关规定予以补足。

第九十三条 业主应当按照物业服务合同约定或者业主大会决定支付物业服务费、交纳物业专项维修资金、承担有关分摊费用。

第九十四条 业主转让物业时，应当缴清物业服务费、物业

专项维修资金以及应当承担的有关分摊费用。

物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示物业服务费、物业专项维修资金和相关分摊费用支付和交纳情况。

第九十五条 物业服务企业采用酬金制计费方式收取物业服务费的，应当按季度公布物业服务费收支情况。业主委员会可以委托专业机构对物业服务费和物业专项维修资金的使用情况进行审计，审计费用从物业服务费中支出。审计报告由业主委员会在本物业管理区域内公布。

第九十六条 物业服务企业应当至少每半年公布一次物业专项维修资金收支情况。

第九十七条 物业服务应当依法实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置，将服务内容以及收费项目、收费标准等有关情况予以公示。

第七章 法律责任

第九十八条 业主委员会违反本条例第四十二条、第四十三条、第四十四条、第四十八条、第四十九条有关规定的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对责任人处以二千元以上五千元以下罚款。

第九十九条 建设单位违反本条例第四十六条规定，未将临时管理规约报区主管部门备案并公示的，由区主管部门责令限期改正，并处以二万元以上五万元以下罚款。

第一百条 建设单位未按照本条例第五十二条规定提供物业服务用房的，由区主管部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，由区主管部门责令建设单位按照本物业管理区域内物业市场平均售价和规定的物业服务用房面积，向业主大会支付专款，存入物业专项维修资金专户，专项用于承租、购置物业服务用房，并处以二十万元以上五十万元以下罚款。

第一百零一条 建设单位违反本条例第五十五条规定,擅自处分依法属于业主的共有物业、共用设施设备的,由区主管部门责令恢复原状或者赔偿损失,并处以五万元以上二十万元以下罚款。

第一百零二条 物业服务企业违反本条例第五十七条规定,未按照国家有关规定取得资质证书从事物业服务的,由区主管部门责令停止违法行为,并责令退还所收取的物业服务费,处以五万元以上二十万元以下罚款。

第一百零三条 物业服务企业违反本条例第五十八条规定,未加入市物业管理协会的,由区主管部门责令限期一个月内改正;逾期未改正的,按逾期月数每月处以一万元罚款。

第一百零四条 物业服务企业违反本条例第五十九条第三款规定,聘用受到公开谴责的物业服务从业人员的,由区主管部门责令改正,并处以一万元以上五万元以下罚款。

第一百零五条 物业服务企业违反本条例第六十条规定,将一个物业管理区域内的全部物业服务一并委托或者转交给他人的,由区主管部门责令限期改正,并处以五万元以上二十万元以下罚款;情节严重的,由市主管部门吊销或者提请吊销其资质证书。

第一百零六条 物业服务企业违反本条例第六十一条规定,转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书的,由区主管部门责令改正,并处以五万元以上十万元以下罚款。

第一百零七条 物业服务企业违反本条例第六十三条规定,不按时报送统计报表和相关资料,或者提供虚假报表和相关资料的,由区主管部门责令改正。对不按时报送统计资料的,处以五千元罚款;对提供虚假统计资料的,处以二万元以上五万元以下罚款。

第一百零八条 建设单位违反本条例第二十条第二款和第七十条第一款规定,不提供或者移交相关资料的,由区主管部门责令限期改正;逾期未改正的,由区主管部门给予警告,并处以十万元以上二十万元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第七十条第二款、第七十一条规定，未在物业服务合同终止时将有关资料、财物等移交给新选聘的物业服务企业的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以二万元以上十万元以下罚款；情节严重的，由市主管部门吊销或者提请吊销其资质证书。

第一百零九条 建设单位、物业服务企业违反本条例第七十条第三款规定，故意泄露业主资料的，由区主管部门处以二万元罚款，并对直接责任人员处以五千元罚款。

业主委员会委员、候补委员或者执行秘书故意泄露业主资料的，由区主管部门处以一万元罚款。

第一百一十条 建设单位违反本条例第七十四条规定，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由区主管部门责令限期改正，并处以十万元以上二十万元以下罚款。

业主大会、业主委员会违反本条例第七十四条规定，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由区主管部门责令限期改正，并对应当负责的业主委员会委员处以一万元罚款。

第一百一十一条 物业服务企业违反本条例第七十五条规定，未将物业服务合同报区主管部门备案的，由区主管部门责令限期改正，并处以五千元罚款。

第一百一十二条 物业服务企业违反本条例第七十七条规定，拒不退出物业管理区域的，由区主管部门责令其限期退出；逾期仍不退出的，由区主管部门责令退还逾期所收取的物业服务费，并按月处以五万元罚款；逾期三个月仍不退出的，由市主管部门吊销或者提请吊销其资质证书。

第一百一十三条 违反本条例第八十一条规定，未保持物业天面和外墙等设施安全整洁的，由区主管部门责令业主、业主大会或者物业服务企业修缮、粉刷，并处以一千元以上五千元以下罚款。

第一百一十四条 物业服务企业违反本条例第八十五条规定，

不履行代收物业专项维修资金义务的，由区主管部门责令其追收；非业主原因而拒不执行的，由区主管部门责令物业服务企业代为缴纳。物业服务企业代为缴纳物业专项维修资金后，有权向未缴纳的业主收取。

物业服务企业逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由区主管部门责令限期存入，并按逾期月数每月处以一万元罚款。

第一百一十五条 物业服务企业违反有关规定，侵占或者挪用物业专项维修资金的，由区主管部门依法追回被侵占或者挪用的资金，给予警告，没收违法所得，并处以被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款。

第一百一十六条 建设单位不按照本条例第九十一条规定缴交公用设施专用基金，经区主管部门责令限期缴交后拒不履行的，由区主管部门按应交款项逾期天数处以每日万分之五的罚款；情节严重的，由市主管部门吊销或者提请吊销其相关资质证书。

第一百一十七条 物业服务企业违反本条例九十二条第一款规定，拒不移交住宅维修基金的，由区主管部门责令其限期移交；逾期仍不移交的，按逾期月数每月处以五万元罚款。

第一百一十八条 物业服务企业违反本条例第九十五条规定，未按季度公布物业服务费收支情况的，由区主管部门责令改正，并处以五千元罚款；业主委员会违反本条例第九十五条规定，未将审计报告在本物业管理区域内公布的，由区主管部门责令改正，处以直接责任人五千元罚款。

第一百一十九条 物业服务企业违反本条例第九十六条规定，未按期公布物业专项维修资金收支情况的，由区主管部门责令改正，并处以五千元罚款。

第一百二十条 物业服务企业违反本条例第九十七条规定，未实行明码标价的，由价格主管部门依法予以处罚。

第一百二十一条 建设单位、物业服务企业、业主委员会违

反本条例有关规定，不及时移交相关资料和财物，或者不按照约定退出物业管理区域，经区主管部门依法处罚后仍拒不改正的，由区主管部门提请公安机关对直接责任人员依照《中华人民共和国治安管理处罚法》第二十三条规定处罚。

第八章 附 则

第一百二十二条 本条例对物业管理相关事项未作规定的，按照法律、法规的有关规定执行。

第一百二十三条 未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅区，可以由区主管部门会同街道办事处，在征求该住宅区业主或者使用人意见并取得过半数书面同意后，指定物业所在地社区居民委员会代行本条例规定的业主大会和业主委员会职责。

第一百二十四条 市主管部门应当制定物业服务合同、业主大会和业主委员会议事规则、临时管理规约、管理规约等示范文本。

第一百二十五条 本条例要求市政府或者市有关主管部门制定具体实施办法、示范文本的，市政府或者市有关主管部门应当在本条例实施后十二个月内制定。

第一百二十六条 本条例规定罚款处罚的，市主管部门应当制定具体实施标准，与本条例同时施行。

第一百二十七条 本条例自 2008 年 1 月 1 日起施行，1994 年 6 月 18 日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过、2004 年 6 月 25 日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修正的《深圳经济特区住宅区物业管理条例》同时废止。