

厦门市人民代表大会常务委员会公告

(第 22 号)

《厦门市物业管理若干规定》已于 2010 年 12 月 2 日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过, 于 2011 年 3 月 24 日经福建省第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准, 现予公布, 自 2011 年 6 月 1 日起施行。

厦门市人民代表大会常务委员会

2011 年 3 月 30 日

福建省人民代表大会常务委员会关于批准 《厦门市物业管理若干规定》的决定

(2011 年 3 月 24 日福建省第十一届人民代表大会
常务委员会第二十一次会议通过)

福建省第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议对厦门市人民代表大会常务委员会报请批准的《厦门市物业管理若干规定》进行了审查, 认为其内容与上位法没有抵触, 决定予以批准, 由厦门市人民代表大会常务委员会颁布施行。

厦门市物业管理若干规定

(2010 年 12 月 2 日经厦门市第十三届代表大会
常务委员会第二十五次会议通过)

2011 年 3 月 24 日福建省第十一届人民代表大会
常务委员会第二十一次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动, 维护业主和物业服务企业的合法权益, 根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《福建省物业管理条例》等有关法律、法规, 结合本市实际情况, 制定本规定。

第二条 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。

第三条 市建设行政主管部门负责本市物业管理活动的监督管理工作, 履行下列职责:

(一) 组织实施本规定以及其他关于物业管理的法律、法规;

(二) 研究拟定或者制定物业管理相关政策;

(三) 指导、协调街道办事处(镇人民政府)、行业协会等依法开展物业管理相关工作;

(四) 负责物业服务企业的资质管理;

(五) 法律、法规规定的其他职责。

区建设行政主管部门负责辖区内物业管理活动的监督管理工作,并接受市建设行政主管部门的业务指导。

第四条 街道办事处(镇人民政府)对本行政区域内物业管理活动履行下列职责:

(一) 指导、组织业主大会成立和业主委员会换届;

(二) 办理业主委员会的备案工作;

(三) 指导、监督业主大会和业主委员会依法开展活动;

(四) 法律、法规规定的其他职责。

第五条 建立物业管理联席会议制度,协调处理业主大会成立、业主委员会换届、业主委员会不依法履行职责、物业服务企业退出等物业管理中的重大问题。物业管理联席会议的召集及具体工作由街道办事处(镇人民政府)负责。

第六条 市物业管理协会应当加强行业指导和行业自律,规范行业经营行为,维护会员合法权益,组织物业服务行业从业人员的业务培训,促进物业服务企业依法、诚信经营,促进行业健康发展。

第二章 业主大会和业主委员会

第七条 物业管理区域的划分应当以经批准的项目规划用地范围确定。

业主要求对物业管理区域进行调整的,应当向区建设行政主管部门提出书面申请。区建设行政主管部门应当会同街道办事处(镇人民政府)进行审查后,根据公共配套设施设备配置、物业类型及社区布局,作出决定。

第八条 建设单位应当在工程竣工验收备案

之日起一年内向物业所在地的街道办事处(镇人民政府)提供业主清册、物业总建筑面积、各独立产权建筑面积、物业出售并交付使用时间及物业管理用房的位置、面积等资料。

街道办事处(镇人民政府)根据履行物业管理职责的需要,可以向房地产交易权籍登记机构查阅、复印物业管理区域内的业主姓名、各独立产权建筑面积、业主联系方式等资料。

第九条 建设单位在物业管理区域符合召开首次业主大会会议的法定条件后三十日内,应当向物业所在地的街道办事处(镇人民政府)提交成立业主大会的书面报告;建设单位未提交书面报告的,业主可以以书面形式向物业所在地的街道办事处(镇人民政府)提出成立业主大会的请求。

建设单位应当承担首次业主大会成立所需的经费,并协助街道办事处(镇人民政府)组织召开首次业主大会会议。

第十条 街道办事处(镇人民政府)应当在收到书面报告或者请求之日起三十日内,负责组织成立首次业主大会筹备组(以下简称筹备组)。

筹备组由街道办事处(镇人民政府)、社区居民委员会、建设单位和业主代表组成。

第十一条 首届业主委员会委员候选人由业主自荐和推荐产生,并按照物业管理区域内不同物业类型、不同幢(梯)及相应建筑面积均衡分布。同一物业类型、同一幢(梯)按照推荐票多少顺序确定委员候选人。

筹备组应当将前款规定的候选人名单在物业管理区域内公示,公示时间应当不少于七日。业主有异议的,筹备组应当核实和处理,及时向业主反馈,并将处理情况向业主大会会议报告。

第十二条 业主委员会由委员五至十三人的单数组成,每名委员具有同等表决权;业主委员

会委员实行差额选举，按照候选人得票多少顺序当选。

每届业主委员会委员任期不超过五年，可以连选连任；委员的条件、人数、任期等具体事项由业主大会决定。

第十三条 业主大会在选举业主委员会委员的同时，应当一次性选举产生业主委员会候补委员。候补委员人数按照不超过委员人数的百分之四十设置；候补委员实行差额选举，按照预定名额和候选人得票多少顺序当选。

候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。业主委员会委员在任期内因故出缺时，从候补委员中按照得票多少依次递补为委员，并在本物业管理区域内公示。

第十四条 同一个物业管理区域内分期开发的物业在分期开发期间成立业主委员会的，应当在业主大会议事规则中明确本物业管理区域的业主委员会委员总数以及按照建筑面积比例预留尚未开发物业的委员名额。

第十五条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。专有部分建筑面积一平方米为一个投票权。

召开业主大会会议，与会业主人数应当超过全体业主人数半数，且与会业主所持有的投票权应当超过本物业管理区域内投票权半数，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或者在表决票、选举票上签字确认。

业主大会会议表决事项经与会业主表决多数通过，但不足法定票数的，可以将会议表决事项及表决情况书面送达未与会业主。未与会业主应当在规定时间内作出决定并书面回复。规定期满，应当将未与会业主回复情况进行公告。未书面回复的，视为同意与会多数业主表决意见。

第十六条 选聘和解聘物业服务企业以及决

定物业服务合同期限，应当由业主大会按照法定要求表决通过，不得授权业主委员会决定。

第十七条 业主委员会应当及时受理和处理业主投诉，并将处理情况及时反馈业主。

业主委员会应当每年向业主大会会议或者全体业主报告上一年度的工作情况。

第十八条 业主委员会可以聘请专职工作人员，负责处理业主委员会日常事务，其工作职责、报酬由业主大会决定。

建设行政主管部门应当组织专职工作人员参加培训，具体办法由市建设行政主管部门制定。

第十九条 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) 收受物业服务企业或者有利害关系业主提供利益的；

(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利害关系人就业的；

(三) 本人或者直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业中任职的；

(四) 无正当理由拒不缴纳物业管理费或者专项维修资金等不履行业主法定义务的；

(五) 无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的；

(六) 以书面形式向业主大会提出辞职的；

(七) 根据法律、法规规定不宜继续担任业主委员会委员的。

终止委员职务的事项应当在物业管理区域内进行公示，并向街道办事处（镇人民政府）备案。

第二十条 业主委员会应当依法按时组织召开业主大会会议。业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，街道办事处（镇人民政府）可以责令其限期组织召开；业主委员会仍不组织召开的，街道办事处（镇人民政府）可以按照首

次业主大会会议召开程序组织召开。

第二十一条 出现议事规则及管理规约中规定应当召开业主委员会的紧急情况时,业主委员会不及时召开会议的,街道办事处(镇人民政府)可以指定业主委员会委员组织召开。业主委员会无法召开会议的,街道办事处(镇人民政府)可以直接组织召开业主大会,选举产生新的业主委员会。

第三章 物业服务和物业使用

第二十二条 物业服务企业应当具有法人资格,并按照规定取得相应资质等级。

物业服务人员按照规定,取得相应资格证书。

第二十三条 物业服务企业应当在其资质等级范围内依照物业服务合同约定,提供相应服务,接受业主和业主委员会对其履行物业服务合同的监督。

第二十四条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内将物业服务合同向物业所在区建设行政主管部门备案。

第二十五条 建设行政主管部门应当加强对物业服务企业及物业服务从业人员、业主委员会聘用的专职工作人员的信用评价和监管,建立诚信档案。对违反法律、法规规定和行业规范,侵害业主合法权益的物业服务企业和人员,记入诚信档案;情节严重的,列入向社会公布的警示名单。

被列入警示名单的物业服务企业,二年内不得参加本市物业服务投标。

第二十六条 市价格行政主管部门应当会同市建设行政主管部门按照质价相符的原则,制订物业服务等级标准和收费指导价,并向社会公布。

建设单位应当在购房合同中注明前期物业管

理服务的等级标准和收费标准,建设单位、物业服务企业不得擅自调高物业服务的计费标准。

第二十七条 建设单位申请房屋预售许可证、房屋所有权初始登记时,应当提交物业管理用房的位置、面积等相关资料。房地产交易权籍登记机构在办理房屋权属初始登记时,在土地房屋登记簿上载明物业管理用房位置、面积等事项。业主委员会有权向房地产交易权籍登记机构查询物业管理用房的有关情况,并将查询情况在物业管理区域内进行公示。

第二十八条 物业服务合同终止或者业主大会决定不再接受原物业服务企业的事实服务,原物业服务企业应当在合同终止之日或者业主大会作出决定之日起最长不超过六十日,撤出物业管理区域内的物业服务人员,退出物业管理区域。

原物业服务企业退出物业管理区域,同时应当履行下列义务:

(一) 移交保管的业主名册、有关物业服务设施设备改造、维修、更新的有关资料、代收代缴的水电分户表的读数及公摊水电费明细。实行酬金制的,还应当移交服务期间的财务档案、物业服务费结余、专项维修资金结余、用物业服务费购置的资产及物品;

(二) 清退预收、代收未缴的有关费用;

(三) 法律、法规规定的其他义务。

第二十九条 房屋装修应当在开工前向物业管理区域内的物业服务企业申报登记。物业服务企业应当将本条规定和房屋装修中的其他禁止行为、注意事项书面告知业主或者使用人,并由其签字确认。

业主或者使用人不得违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、改变建筑设计使用功能。

物业服务企业发现有前款规定的违法行为的,应当立即制止,并在二十四小时内报告城市

管理行政执法部门。城市管理行政执法部门接到报告后，应当调查核实，对正在实施违法行为的，书面通知供水、供电单位。供水、供电单位应当配合城市管理行政执法部门，暂时停止供水、供电。业主或者使用人改正违法行为后，城市管理行政执法部门应当及时通知供水、供电单位恢复供水、供电。

第三十条 在物业管理区域内开挖、埋设或者维修供电、给排水、排污、燃气、电信等管道管线，除抢修等紧急情况外，应当与物业服务企业就开挖后的路面、绿地等恢复原状的事项签订协议后方可施工，并就协议内容及其履行情况在物业管理区域内进行公示。

第三十一条 在物业管理区域内停放机动车时，应当在划定的车位内按照标示停放。物业服务企业对违反规定停放机动车的，应当及时予以制止。

第三十二条 物业管理区域内，物业服务企业不得为业主指定搬运、装修等特约服务，或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务。

第三十三条 街道办事处（镇人民政府）、建设单位、物业服务企业、业主委员会及其工作人员对业主相关资料应当予以保密。

第四章 专项维修资金

第三十四条 一个物业管理区域有两个以上独立产权单位的，应当设立专项维修资金。专项维修资金包括首期专项维修资金和日常专项维修资金。

专项维修资金属业主所有。

第三十五条 首期专项维修资金由建设单位按照市建设行政主管部门定期公布各类建筑工程综合平米造价指标计算的投资总额的百分之二，在建设单位办理工程竣工验收备案前一次性

划入专项维修资金专户，并按照幢（户）建账。

日常专项维修资金由业主按照规定缴纳，存入专项维修资金专户。

第三十六条 建设行政主管部门应当在银行设立专项维修资金专户，遵循专户存储、核算到户、专款专用、统一监管的原则，对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。

专项维修资金专户的管理和使用实行定期审计，并将审计情况公开。

第三十七条 专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的，业主大会应当续筹专项维修资金，续筹后的资金应当不低于首期专项维修资金数额。

第三十八条 因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，应当将专项维修资金余额退还业主。

利害关系人有权查询专项维修资金的缴交情况。

第三十九条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，经营收益归全体业主所有。

第四十条 前期物业服务企业依法利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当将扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的经营收入，自收到之日起三十日内存入专项维修资金专户，经营管理费用支出不得超过经营收入的百分之三十。

业主委员会成立后，可以将物业共用部位、共用设施设备委托给物业服务企业进行经营管理。扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的经营收入存入市建设行政主管部门设立的专户，经业主大会决定，可以用于抵扣业主的物业管理费用以及业主大会决定的其他事项的支出。

第四十一条 业主委员会或者其授权管理的物业服务企业应当每半年将专项维修资金的使用

明细、物业共用部位与共用设施设备经营收入和支出在物业管理区域内显著位置公示十日以上，并在市建设行政主管部门网站公示半年。

第四十二条 建筑外墙墙面采用涂料饰面的，应当按照规定定期刷新，依法由业主承担的有关费用可以从专项维修资金中支付。

第五章 法律责任

第四十三条 建设单位违反本规定第八条第一款规定的，由区建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，对建设单位予以通报批评，并处以三千元以上三万元以下的罚款。

第四十四条 物业服务企业违反本规定第二十四条规定的，由区建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，可以处以五千元的罚款。

第四十五条 物业服务企业违反本规定第二十八条第一款规定，拒不退出物业管理区域的，由区建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，列入向社会公布的警示名单，处以五万元以上十万元以下的罚款，并依法吊销或者提请吊销其相关资质证书。

物业服务企业违反本规定第二十八条第二款规定的，由区建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，列入向社会公布的警示名单。

第四十六条 违反本规定第二十九条第二款规定的，由城市管理行政执法部门责令其限期改正，可以处以二万元以上五万元以下的罚款；拒不改正的，由城市管理行政执法部门依法申请人民法院强制执行。

对危及建筑物安全、改变建筑设计使用功能或者附有违法建筑并结构相连的房屋，城市管理行政执法部门应当同时通知市土地房产行政主管部门依法处理。对违法建造严重违反规划、影响市容市貌或者利用建筑物共有部分违法建造的，依法予以强制拆除。

第四十七条 物业服务企业违反本规定第二十九条第三款规定的，由城市管理行政执法部门责令其改正；造成严重后果的，可以处以一千元以上五千元以下的罚款。

第四十八条 施工单位违反本规定第三十条规定的，由城市管理行政执法部门责令改正；拒不改正的，可以处以一万元以上三万元以下的罚款。

第四十九条 违反本规定第三十一条规定，不听劝阻的，物业服务企业应当向城市管理行政执法部门报告，由城市管理行政执法部门责令其改正，可以处以一百元的罚款；造成严重影响物业管理区域管理秩序后果的，城市管理行政执法部门可以将该车辆拖至指定的地点并告知物业服务企业，有关费用由违法行为人承担。

第五十条 物业服务企业违反本规定第三十二条规定的，由城市管理行政执法部门责令改正，可以处以五千元以上二万元以下的罚款。

第五十一条 违反本规定第三十三条规定，泄露业主资料，给业主造成损失的，业主可以依法要求赔偿。

第五十二条 建设单位违反本规定第三十五条第一款规定的，由建设行政主管部门责令其限期缴纳；逾期拒不缴纳的，按照应交款逾期天数处以每日万分之五的罚款；情节严重的，依法吊销或者提请吊销其相关资质证书。

业主违反本规定第三十五条第二款规定的，由建设行政主管部门责令其限期缴纳；逾期拒不缴纳的，通知市土地房产行政主管部门依法处理。

物业服务企业违反本规定第四十条规定，未及时将经营收入存入市建设行政主管部门设立的专户的，由市建设行政主管部门责令其限期缴纳；逾期拒不缴纳的，按照应交款逾期天数处以每日万分之五的罚款；情节严重的，依法吊销或者提请吊销其相关资质证书。

第六章 附 则

第五十三条 业主自行管理以及未取得产权的物业的管理，参照本规定执行。

第五十四条 市人民政府根据本规定制定实施细则。

第五十五条 本规定自 2011 年 6 月 1 日起施行。

关于《厦门市物业管理若干规定》的说明

(2011 年 3 月 23 日福建省第十一届人民代表大会

常务委员会第二十一次会议上)

厦门市人民代表大会常务委员会副主任 杜明聪

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

受厦门市人民代表大会常务委员会委托，我就向省人民代表大会常务委员会报请批准的《厦门市物业管理若干规定》作说明。

1998 年 10 月 29 日厦门市第十一届人民代表大会常务委员会第八次会议审议通过了经济特区法规《厦门市住宅区物业管理条例》(以下简称《条例》)。《条例》的出台对规范我市住宅区物业管理服务，保障物业管理行业有序发展发挥了良好的促进作用。随着社会的不断发展，物业管理出现了一些新情况、新问题，例如业主大会召开难、业主委员会选举难、新旧物业服务企业交接发生纠纷、物业公共收益监管难等问题急需规范。2003 年、2007 年国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》、《中华人民共和国物权法》先后颁布实施，对住宅区物业管理提出了许多新要求，因此，为进一步规范我市物业管理活动，提升我市物业服务水平，更有效地化解和处理物业管理服务中的矛盾和纠纷，有必要结合我市实际，制定新的物业管理方面的地方性法规。

2009 年，我市将《厦门市物业管理若干规定》的制定列入年度立法计划正式项目。2010 年 1 月份，厦门市人民政府向厦门市人大常委会报送了关于提请审议《厦门市物业管理若干规定(草案)》的议案。厦门市人大常委会在审议期

间先后三次将草案在《厦门日报》和互联网上全文公布，广泛征求社会各界意见；通过调研走访、召开座谈会和专家论证等形式，听取厦门市有关部门、专家学者、物业服务企业、业主委员会和业主代表的意见；与此同时，多次将草案修改稿送省人大常委会法工委，征求省人大常委会委员、省人大法制委员会委员、省人大常委会法工委及省政府有关部门的意见建议。经对各方面所提意见建议的分析、研究，反复修改草案，并由厦门市第十三届人大常委会第二十次、第二十二次、第二十三次、第二十四次、第二十五次会议五次审议，于 2010 年 12 月 2 日通过了《厦门市物业管理若干规定》(以下简称《规定》)。

根据《立法法》关于较大市法规报批的有关规定，厦门市人大常委会于 2010 年 12 月 16 日将《规定》报请省人大常委会批准。现就《规定》的主要内容说明如下：

一、关于立法宗旨和体例

《规定》的立法宗旨，是为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。旨在通过完善行政监管和服务，引导业主实行自治，推动物业服务企业提高服务水平，促进和谐社区的建设。

《规定》针对我市物业管理中的重点和难点问题，对上位法的有关规定进行补充和细化，上位