

江西省人民代表大会常务委员会关于批准《抚州市住宅区物业管理条例》的决定

(2018年9月30日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过)

江西省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议决定批准《抚州市住宅区物业管理条例》，由抚州市人民代表大会常务委员会根据本次会议审议中提出的审查意见修改后予以公布。

抚州市住宅区物业管理条例

(2018年7月31日抚州市第四届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2018年9月30日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 住宅区配套设施的规划与建设
- 第三章 业主、业主大会和业主委员会
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用和维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅区物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅区物业管理活动及其监督管理工作适用本条例。

本条例所称住宅区,是指按照城市、镇规划建设居民集中居住区。

本条例所称物业管理,是指住宅区业主选聘物业服务企业、委托其他管理人或者自行对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护住宅区内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 市、县(区)人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,推动建立社会化、市场化的物业管理机制,鼓励采用新技术、新方法提高物业管理水平。

市、县(区)人民政府统一领导本行政区域物业管理活动的监督管理工作以及重大物业管理纠纷应对工作,建立健全物业管理的监督管理协调机制和重大物业管理纠纷应急处理机制。

具有行政管理职能的开发区管理委员会按照市人民政府的规定,承担前两款规定的职责。

第四条 市、县(区)人民政府房地产主管部门,以及具有行政管理职能的开发区管理委员会所属房地产职能部门是本辖区物业管理主管部门,负责本辖区物业管理活动的监督管理工作。

城市管理、建设、规划、价格、公安、人防、民政、消防、环境保护、市场监督管理、不动产登记等部门以及供水、供电、供气、通信、有线电视等公用事业经营单位应当按照各自职责,依法做好物业管理的相关管理和服务工作。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府对本辖区物业管理活动承担下列职责:

(一)会同县(区)物业管理主管部门具体指导、监督所辖区域内的住宅区业主依法成立业主大会和选举业主委员会;

(二)指导、监督业主大会和业主委员会及其成员依法开展活动;

(三)指导、组织未成立业主大会的住宅区业主讨论决定其公共管理事务;

(四)依法调解处理物业管理、物业使用矛盾纠纷;

(五)法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府依法开展物业管理的相关工作。

第六条 对物业管理活动中的违法行为,业主委员会、业主或者物业使用人、物业服务企业可以向物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关部门投诉。

物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关部门应当自收到投诉之日起七个工作日内予以处理,并告知投诉人;属于其他部门、单位职责的,应当及时转交有关部门或者单位,并告知投诉人。

物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府、其他有关部门、居(村)民委员会及其工作人员,不依法履行物业管理相关工作职责的,业主委员会、业主或者物业使用人、物业服务企业可以向上级机关、主管部门或者监察机关反映情况,或者投诉举报。

第七条 审计机关对县(区)物业管理主管部门代管的物业质量保修金、住宅专项维修资金、首次业主大会筹备经费的归集、管理和拨付,应当定期进行审计监督。

第八条 市、县(区)精神文明建设工作机构应当将物业管理工作纳入精神文明创建和文明行为促进工作考核内容。

第九条 物业服务行业协会应当加强行业建设,依法制定和组织实施自律性规范,组织业务培训,宣传物业管理法律法规,协助调解处理物业管理纠纷。

第二章 住宅区配套设施的规划与建设

第十条 规划主管部门应当将下列基础设施和配套公共服务设施的建设要求,按照国家规定列入住宅区建设项目的规划条件:

(一)停放汽车的车位、车库;

(二)摩托车、自行车、电动自行车停车场,以及电动自行车充电场所;

(三)社区居家养老服务设施和社区管理服务设施;

(四)全民健身设施;

(五)物业管理用房。

住宅区建设项目土地使用权出让前,规划主管部门应当会同房地产主管部门对列入规划的车位、车库等配套设施的建设数量、位置、首次权属登记等事项提出书面意见,并由国土资源主管部门将其作为住宅区建设项目国有土地使用权出让合同的约定内容。

规划主管部门在住宅区建设项目规划许可过程中,应当审查住宅区基础设施和配套公共服务设施的设计指标及其具体部位。

第十一条 住宅区的建设单位应当按照规定配建停放汽车的车位、车库,集中停放摩托车、自行车、电动自行车的停车场,以及电动自行车充电场所。

住宅区内按照规划建设的地上停车库以及不

属于人民防空工程的地下停车位,建设单位依法取得专有部分权属登记后,方能出售、出租,并应当首先满足本住宅区业主需求。

已建成住宅区的停车场所、电动自行车充电场所不能满足业主需要,且有可用场地的,由业主大会或者业主委员会、物业服务企业按照规定办理有关手续后修建。

第十二条 新建住宅区的建设单位应当按照规划设计要求在出入口、主要通道和主要公用设施区域、公共电梯等场所,安装视频监控图像信息系统。

鼓励已建成住宅区参照前款规定安装视频监控图像信息系统。

第十三条 建设单位应当将住宅区内验收合格的供水、供电、供气、有线电视等公用事业经营设施设备及其施工图纸,移交给相关经营单位维护管理。经营单位应当接收相关设施设备,负责维修、养护,确保其安全运转和正常使用。

第三章 业主、业主大会和业主委员会

第十四条 建设单位交付房屋,应当查验业主身份,收存业主签署的本人及紧急状况联系人的联系方式确认书。非业主的物业使用人入住住宅区,应当向业主委员会或者物业服务企业登记本人姓名、性别、工作单位,并提交其签署的本人及紧急状况联系人的联系方式确认书。

前款所称的联系方式,包括手机短信、电子邮件、信函等。业主或者物业使用人变更联系方式的,应当及时告知建设单位、业主委员会或者物业服务企业。

不得泄露、擅自使用业主或者物业使用人个人信息。

第十五条 住宅区物业管理区域内,房屋出售并交付的建筑物总面积达到百分之五十以上的,建设单位应当在三十日内向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会的书面报告。街道办事处或者乡镇人民政府应

当会同县(区)物业管理主管部门组建业主大会筹备组,组织召开首次业主大会会议并选举产生业主委员会。经指导仍未成立业主大会的,街道办事处或者乡镇人民政府应当指导、组织业主讨论决定住宅区公共管理事务。

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。

第十六条 建设单位应当在申请不动产权属首次登记前,筹集首次业主大会会议的筹备经费,并存入县(区)物业管理主管部门设立的专门账户。

首次业主大会筹备组成立后,由街道办事处或者乡镇人民政府向县(区)物业管理主管部门申请拨付筹备经费。筹备组应当在首次业主大会会议上向全体业主公布筹备经费的使用情况,确保专款专用。筹备经费的结余部分,应当根据业主大会的决定用于物业管理。

第十七条 业主大会会议应当有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参加。业主可以委托他人或者推选业主代表参加业主大会会议。业主代表应当事先征求其所代表的业主意见,并在业主大会会议上如实反映业主意见。

业主大会会议可以采用集体讨论形式,也可以采用手机短信、电子邮件、即时通信软件等电子数据形式以及其他书面征求意见形式。业主大会会议表决结果应当向全体业主公示。

第十八条 业主大会作出决定,应当经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。其中,决定下列事项,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:

- (一)筹集和使用共用部位、共用设施设备专项维修资金;
- (二)依法决定改建、重建建筑物及其附属设施。

临时管理规约或者业主大会议事规则可以约

定,依法召开的业主大会符合下列条件之一的,逾期未参加投票的业主的投票权数,计入已表决的多数方:

(一)对依法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的事项,已表决的多数方专有部分建筑面积和人数,达到建筑物总面积的过半数和业主总人数的过半数的;

(二)对其他事项,已表决的多数方专有部分建筑面积和人数,达到参加投票业主的专有部分建筑面积总数的过半数和参加投票业主人数的过半数的。

临时管理规约或者业主大会议事规则约定前款表决规则的,建设单位应当在售房时向物业买受人提示该表决规则,业主大会筹备组或者业主委员会应当在业主大会会议召开前向业主提示该表决规则,如实记录业主参加投票情况,并公示因逾期未参加投票而计入已表决多数方的业主名单。

第十九条 业主大会筹备组中的业主代表,以及业主委员会成员应当符合下列条件:

(一)具有完全民事行为能力;

(二)热心公益事业,责任心强,公道正派,廉洁自律,具有一定的组织能力和文化水平;

(三)遵守有关法律、法规,遵守业主大会议事规则、管理规约或者临时管理规约,不存在损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外观等损害业主共同利益或者侵害其他业主合法权益的行为;

(四)不存在拖欠物业服务费用、住宅专项维修资金以及应当负担的物业管理其他相关费用的行为;

(五)本人、配偶以及直系亲属未在本物业服务企业中任职,也不存在向其销售商品、承揽业务等其他利害关系。

鼓励符合条件的社区居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

第二十条 业主委员会成员有下列情形之一的,其成员资格自行终止,由业主委员会在住宅区

显著位置公示并告知其本人:

(一)不具备业主身份的;

(二)不具备完全民事行为能力,或者因疾病等原因丧失履行职务能力的;

(三)以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的;

(四)法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第二十一条 业主委员会成员有下列情形之一的,业主委员会应当决定中止其成员资格,在住宅区显著位置公示,并提请下一次业主大会会议终止其成员资格:

(一)本人、配偶以及直系亲属在本物业服务企业任职,或者存在向其销售商品、承揽业务等其他利害关系的;

(二)利用其成员资格,索取或者收受建设单位、物业服务企业或者有关单位、个人的财物、报酬,或者谋取可能妨碍公正履行职务的其他利益的;

(三)无正当理由三次不参加业主委员会会议的;

(四)拖欠物业服务费用、住宅专项维修资金以及应当负担的物业管理其他相关费用的;

(五)在住宅区违法搭建,非法侵占业主共有部位、设施设备及场地,以及存在其他损害业主共同利益或者侵害其他业主合法权益行为的;

(六)存在不适合继续担任业主委员会成员的其他情形的。

业主委员会未按照前款规定中止相关成员资格的,物业所在地的县(区)物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府调查核实后,应当责令该成员暂停履行职务。

拟被中止资格或者暂停履行职务的成员可以进行申辩,但是在业主委员会作决定时应当回避。

第四章 物业管理服务

第二十二条 建设单位应当依法选聘前期物

业服务企业,并签订前期物业服务合同。建设单位出售新建房屋之前应当制定临时管理规约,在售房时向物业买受人明示前期物业服务合同和临时管理规约,并由物业买受人书面确认。建设单位签订的前期物业服务合同、制定的临时管理规约,不得损害物业买受人的合法权益。

建设单位、物业服务企业应当自签订前期物业服务合同和制定临时管理规约之日起十日内,向物业所在地的县(区)物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案。

第二十三条 建设单位应当在商品房买卖合同中,明示其所交付物业的共用部位场所、共用设施设备的配置和建设标准。

物业服务企业与建设单位应当在物业所在地的县(区)物业管理主管部门监督下,对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验并作记录。对前期物业承接查验中发现的问题,建设单位应当及时整修,由物业服务企业复验并作记录。

物业服务企业和建设单位应当在住宅区显著位置公示承接查验情况和建设单位整修情况,并书面报告县(区)物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

前期物业承接查验的费用,由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明的,由建设单位承担。

第二十四条 前期物业承接查验时,建设单位应当向物业服务企业移交物业管理用房和下列资料,并将相关资料报送物业所在地的县(区)物业管理主管部门存档:

(一)规划、竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、人防工程、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(二)共用设施设备的清单及安装、使用和维护保养等技术资料、出厂资料;

(三)物业质量、保修文件和物业使用说明文件;

(四)业主名册及业主联系方式确认书;

(五)物业管理所必需的其他资料。

第二十五条 物业服务企业应当提供下列基本服务项目:

(一)电梯、消防设施、人防工程、防雷装置、视频监控图像信息系统等特殊设施设备的安全运行、校验检修、维护保养,公共照明等其他共用部位和共用设施设备的使用管理、维修养护;

(二)公共绿地、草木及绿化设施的养护、管理;

(三)环境卫生清扫保洁;

(四)疏散通道和消防车通道管理、车辆行驶和停放秩序管理;

(五)住宅区进出人员和车辆管理,保卫值班及定期巡逻,监控视频实时监视并留存图像信息十五日以上;

(六)对物业装修的管理,对物业使用中违反禁止规定的行为进行告知、劝阻、报告,对物业使用纠纷进行调解;

(七)物业维修、改造费用的账务管理;

(八)物业档案和物业服务、财务档案的保管与查询服务;

(九)治安和消防等安全防范、公共秩序维护等事项的协助管理服务。

第二十六条 前期物业服务合同、物业服务合同应当载明物业服务项目和质量要求、收费项目和收费标准、物业服务不符合要求的违约责任。

共用电梯、公共照明、消防设施、视频监控、公共绿地、公共道路等共用设施设备的日常运行、维修、养护、管理费用,以及住宅区内公共环境清洁费用、安全保卫费用,应当纳入物业服务收费标准,不得要求另行分摊。

前期物业服务合同或者物业服务合同有效期内,物业服务企业提出调整物业服务项目、质量要求或者收费项目、收费标准的,应当将其与业主委员会协商草拟的调整方案在住宅区显著位置公示三十日,经依法召开业主大会获得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后,与业主委员会签订物业服务变更协议。

物业服务企业应当自物业服务合同或者物业

服务变更协议签订之日起十日内,向物业所在地的县(区)物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案,并在显著位置公示。

第二十七条 前期物业服务合同、物业服务合同依法解除或者终止的,物业服务企业、业主委员会应当在十日内书面告知物业所在地的县(区)物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府,并在住宅区显著位置公示。

第二十八条 前期物业服务合同、物业服务合同依法解除或者终止的,物业服务企业应当按照业主大会或者业主委员会的要求退出物业管理区域,移交物业管理用房等业主共有财物以及相关资料,不得以物业管理中的债权债务纠纷未解决等为由拒绝退出、拒绝移交。

物业服务企业与业主委员会或者新选聘的物业服务企业办理交接的,交接各方应当对物业管理区域内电梯、消防、监控等共用设施设备的使用维护现状予以确认。业主委员会或者新选聘的物业服务企业应当将交接情况报送物业所在地的县(区)物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案。

第二十九条 物业服务企业退出后,业主大会未选聘新的物业服务企业或者其他管理人,也未实行业主自行管理的,物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府应当指导、组织业主做好住宅区环境卫生、公共照明等工作,相关费用由业主承担。

街道办事处或者乡镇人民政府应当指导、组织召开业主大会,选聘新的物业服务企业或者其他管理人,或者实行业主自行管理。

第三十条 物业服务企业不得有下列行为:

(一)擅自改变住宅区内公共建筑、物业管理用房以及其他共用部位场所和共用设施设备的使用;

(二)擅自占用或者擅自允许他人占用住宅区内道路、绿地、场地等共用部位场所和共用设施设备开办停车场、设置广告、开展经营等活动,损害业主共同利益;

(三)骗取、挪用或者侵占住宅专项维修资金;

(四)将住宅区内的全部物业管理一并委托或者转交给其他单位或者个人;

(五)前期物业服务合同、物业服务合同终止前,擅自停止物业管理;

(六)违反合同约定或者法律、法规规定,擅自增加收费项目、提高收费标准,或者重复收费;

(七)未按照合同约定和法律、法规规定履行物业维护、管理义务;

(八)招用不符合国务院《保安服务管理条例》规定条件的人员担任保安员,或者对保安员疏于管理、教育和培训;

(九)接受供水、供电等单位委托代收供水、供电等费用时,向业主收取手续费等额外费用;

(十)非法限制业主进出住宅区、楼栋,骚扰、恐吓、打击报复业主,或者对业主实施暴力、擅自停水停电等侵害业主合法权益的行为;

(十一)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第三十一条 物业服务企业应当将下列信息在住宅区显著位置公示并及时更新:?

(一)营业执照、项目负责人的基本情况及联系方式、服务人员基本情况、本企业物业服务电话、物业管理主管部门受理投诉举报电话;

(二)物业服务项目和质量要求,物业服务收费项目、收费标准和收费方式;

(三)电梯、消防、人防、监控等专项设施设备的维修保养单位名称、资质、联系方式等;

(四)物业修缮、装修和使用过程中的结构变动等安全事项;

(五)物业服务费用以及业主应当负担的物业管理其他相关费用的收支情况;

(六)受业主大会委托代管的住宅专项维修资金使用情况,代管的利用物业共用部位场所和共用设施设备所得收益的收支情况;

(七)法律、法规规定及物业服务合同约定应当公示的其他信息。

第三十二条 建设单位保留权属或者尚未交

付业主的住宅区物业,由建设单位承担物业服务费用以及应当负担的物业管理其他相关费用。住宅区物业交付业主后发生的物业服务相关费用,由业主承担。

物业服务企业应当按照合同约定和法律、法规规定提供物业服务,不得以部分业主拖欠物业服务费用、不配合管理等为由减少服务内容或者降低服务质量。物业服务企业违反合同约定或者法律、法规规定,擅自增加物业服务收费项目或者提高收费标准、重复收费的,业主有权拒绝。

物业服务企业已经按照合同约定和法律、法规规定提供服务的,业主不得以存在开发建设遗留问题、物业空置、未享受物业服务或者无需接受相关物业服务等理由拒交物业服务相关费用。

第三十三条 业主、物业使用人未按照合同约定交纳物业服务费用以及应当负担的物业管理其他相关费用,或者未按照法律、法规规定和业主大会决定交存住宅专项维修资金,经书面催缴逾期不交纳的,物业服务企业、业主委员会可以在住宅区显著位置予以公示。

经书面催缴,业主逾期不交纳物业服务费用的,物业服务企业可以请求街道办事处或者乡镇人民政府、居(村)民委员会组织调解,按照约定申请仲裁,或者依法提起民事诉讼。

第三十四条 未选聘物业服务企业或者其他管理人的,业主可以共同决定自行管理。业主大会决定自行管理的,应当对下列事项作出决定并在住宅区显著位置公示:

- (一)自行管理的执行机构或者执行人员;
- (二)自行管理的内容、收费项目和标准、管理期限;
- (三)聘请专业机构维修养护电梯等特殊设施设备的方案;
- (四)财务管理、财务公开的制度;
- (五)其他有关自行管理的事项。

电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理,应当委托专业机构进行维修养护。

业主共同决定实行自行管理的,应当接受物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府、居(村)民委员会的监督和引导。

第五章 物业的使用和维护

第三十五条 物业保修期满后,专有部分的维修责任由该业主承担,全体业主共有部分的维修责任由全体业主承担,部分业主共有部分的维修责任由部分共有的业主承担。共有物业遭人为损坏的,物业服务企业、业主委员会应当要求责任人承担修复或者赔偿责任。

第三十六条 住宅专项维修资金管理实行统一交存、专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

发生下列影响房屋安全使用等紧急情况的,可以采取应急维修:

- (一)电梯故障危及人身安全,经电梯制造单位或者特种设备检验检测机构出具安全评估意见认定的;
- (二)二次供水、排水系统中涉及的设施设备发生故障、影响使用,经专业机构核实并认定的;
- (三)消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或者发生故障,经专业机构核实并认定的;
- (四)屋顶、屋面、外墙面发生渗漏,或者地下室发生积水,严重影响业主房屋正常使用,经专业机构核实并认定的;
- (五)房屋外墙存在脱落、剥落等隐患,经专业机构核实并认定的;
- (六)房屋发生严重沉降、倾斜、开裂,严重危及房屋安全,经专业机构核实并认定的;
- (七)发生其他紧急情况,经专业机构核实并认定的。

前款规定的紧急情况经县(区)物业管理主管部门核查属实,确需使用住宅专项维修资金进行应急维修的,可以不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。其中,住宅专项维修资金未划转业主

大会管理的,由物业服务企业或者相关业主持有关材料向县(区)物业管理主管部门申请列支;住宅专项维修资金已划转业主大会管理的,由物业服务企业或者相关业主持有关材料向业主委员会申请列支,业主委员会审核同意的应当报县(区)物业管理主管部门备案。

申请使用住宅专项维修资金的,应当在住宅区显著位置公示维修内容及质量要求、维修服务者、维修费用等事项,结算前应当听取相关业主对维修质量的反馈意见。

住宅专项维修资金的具体管理办法,由市人民政府另行制定。

第三十七条 市、县(区)白蚁防治机构负责辖区内住宅区白蚁防治,防治工作经费纳入本级财政预算。建设单位、物业服务企业、业主委员会和业主应当配合白蚁防治机构进行白蚁防治。

第三十八条 禁止在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处停放电动自行车或者为电动自行车充电。

第三十九条 物业服务企业应当履行物业管理区域的消防安全责任,提供消防安全防范服务,配备消防安全管理人员,开展消防安全宣传教育,开展消防安全巡查,消除火灾隐患,负责共用消防设施的日常维护保养,保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高场地畅通。

对未选聘物业服务企业的住宅区,街道办事处、乡镇人民政府应当指导、组织、督促业主和物业使用人加强消防安全管理、履行消防安全责任。

第四十条 在不影响消防安全、道路通行的前提下,经业主大会或者其授权的业主委员会决定,可以利用住宅区内业主共有的道路等场地施划停车泊位,并由业主大会或者其授权的业主委员会决定是否收取停车费。占用业主共有的道路或者其他场地的停车泊位,属于业主共有。

利用物业共用部位场所、共用设施设备设置广告、开展经营等活动的,应当经业主大会或者其授权的业主委员会及有利害关系的业主同意,并按照规定办理有关手续。

业主大会或者业主委员会应当将利用共有道路、共用部位场所和共用设施设备施划停车泊位、设置广告、开展经营等情况在住宅区显著位置公示。

利用共有道路、共用部位场所和共用设施设备收取的停车费、租赁费、广告费等经营收益属于全体业主共有,用于补充专项维修资金或者业主大会决定的其他事项。业主大会或者其授权的业主委员会决定委托物业服务企业代收费的,物业服务企业可以从中提取一定比例的管理费用,具体比例由双方协商约定。

第四十一条 住宅区内依法配建的人民防空工程,应当在入口处设置显著标志。

禁止买卖或者变相买卖住宅区内依法配建的人民防空工程。经人民防空主管部门批准,人民防空工程平时用作停车位的,可以面向本住宅区业主、物业使用人出租。停车位租赁费收取方应当承担人民防空工程的日常维修、养护、管理责任及费用,使其保持良好使用状态。

人民防空主管部门应当加强日常监督管理,依法监督检查人民防空工程的平时使用和维管理情况。

第四十二条 业主将住宅改变为经营性用房的,应当遵守法律、法规以及管理规约,并经利害关系业主同意。

业主或者物业使用人装修物业的,应当事先告知物业服务企业。业主、物业使用人未事先告知装修事项,未按照本条例第十四条提交联系方式确认书的,物业服务企业可以禁止为其装修的车辆、施工人员进入物业管理区域。

物业服务企业应当将物业装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主或者物业使用人,并将装修的时间、地点等情况在所在楼栋显著位置公示。

第四十三条 业主、物业使用人装修、使用物业,禁止下列行为:

(一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构,以及危及房屋安全的其他行为;

(二)违法搭建建筑物、构筑物；

(三)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

(四)晚 20 时至晨 8 时、12 时至 14 时在已竣工交付使用的住宅楼进行产生噪声污染的室内装修；

(五)进行家庭娱乐等活动时发出严重干扰周围居民生活的环境噪声；

(六)存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品，或者排放有毒、有害物质；

(七)损毁或者侵占共用的道路、绿地、楼道等场地部位和共用的照明、消防等设施设备，占用、阻塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

(八)乱倒垃圾，乱倒污水，高空抛物；

(九)违反规定饲养动物，影响住宅区的卫生和业主正常生活；

(十)乱停车辆妨碍行人和其他车辆的正常通行；

(十一)法律、法规和管理规约或者临时管理规约禁止的其他行为。

第四十四条 物业服务企业应当对住宅区内物业装修和使用活动进行巡查，发现业主或者物业使用人违反法律、法规和管理规约或者临时管理规约装修、使用物业的行为，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内报告业主委员会和城市管理等有关主管部门。城市管理等有关主管部门在接到报告后，应当依法对违法行为予以制止或者处理。

业主、物业使用人违反法律、法规规定和管理规约或者临时管理规约装修、使用物业，经劝阻仍不改正的，物业服务企业或者业主委员会可以在住宅区显著位置予以公示。

第六章 法律责任

第四十五条 物业管理主管部门或者其他有

关行政部门、街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会的工作人员，在对物业管理活动的监督管理或者协助管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 建设单位违反本条例第十六条第一款规定，未按时交存首次业主大会筹备经费的，由物业管理主管部门责令限期交存；逾期不交存的，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十七条 建设单位、物业服务企业违反本条例第二十三条第二款规定，未进行前期物业承接查验、整修并作记录的，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下罚款。

建设单位、物业服务企业在前期物业承接查验过程中恶意串通、弄虚作假，侵害业主利益的，由物业管理主管部门处五万元以上二十万元以下罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十八条 建设单位或者物业服务企业违反本条例第二十二条第二款、第二十六条第四款或者第二十八条第二款规定，未按时将相关材料报送备案的，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

第四十九条 违反本条例第四十三条规定，业主、物业使用人有下列行为之一的，按照下列规定给予处罚：

(一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构的，由建设主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；

(二)违法搭建建筑物、构筑物的，由规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除影响的，限期改正；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处违法搭建建筑物、构筑物造价百分之十以下罚款；

(三)进行家庭娱乐等活动时发出严重干扰周围居民生活的环境噪声，或者晚 20 时至晨 8 时、12 时至 14 时在已竣工交付使用的住宅楼进行产

生噪声污染的室内装修的,由公安机关给予警告,警告后不改正的,处二百元以上五百元以下罚款;

(四)违反国家规定,存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品的,由公安机关依法处罚;

(五)损毁或者侵占共用的道路、绿地等场地,损害业主共同利益的,由物业管理主管部门责令限期改正,给予警告,处一千元以上一万元以下的罚款;

(六)损毁共用的消防设施设备,或者占用、阻塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的,由消防主管部门责令限期改正,处警告或者五百元以下罚款;

(七)乱倒垃圾、乱倒污水的,由环境卫生主管

部门责令改正,处二百元以下罚款;

(八)乱停车辆妨碍行人和其他车辆正常通行的,由城市管理行政执法部门责令改正,拒不改正或者驾驶人不在现场的,对机动车驾驶人处二十元以上二百元以下罚款,对非机动车驾驶人处五十元以上五十元以下罚款。

第五十条 违反本条例其他规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第七章 附 则

第五十一条 本条例自 2019 年 1 月 1 日起施行。

江西省人大法制委员会关于《南昌市文明行为促进条例》《抚州市住宅区物业管理条例》审查意见的报告

——2018 年 9 月 28 日在江西省第十三届人大常委会第六次会议上

省人大法制委副主任委员 叶敏健

省人大常委会:

《南昌市文明行为促进条例》《抚州市住宅区物业管理条例》两件地方性法规,已分别于 2018 年 7 月和 8 月经南昌市、抚州市人大常委会审议通过,并报请省人大常委会批准。省人大常委会法工委在两件地方性法规审议通过前就提前介入,派员分赴各设区市,对法规草案逐条进行研究,提出了修改意见和建议。对抚州条例的有关条款设定,还书面征求了全国人大常委会法工委的意见。南昌市、抚州市人大常委会法工委根据

这些意见建议分别对各自的法规草案作了修改完善。9 月 10 日,省人大常委会法工委召开会议对南昌市、抚州市通过后的法规进行了讨论。9 月 13 日,省人大法制委、常委会法工委联席会议进行了研究。9 月 14 日,省人大法制委召开会议进行了审议,南昌市和抚州市人大法制委、常委会法工委的负责同志列席了会议。9 月 25 日,省人大常委会主任会议听取了省人大法制委对两件法规审查情况的汇报,同意提请本次会议审议。现将审查意见报告如下: